

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Département du Loiret

# ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la plaine du Nord-Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Arrêté N°2019-20 du 10 janvier 2019 du président de la Communauté de communes de la plaine du Nord Loiret (Loiret) sur l'organisation de l'enquête publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal

Dates d'enquête : du 12 février au 14 mars 2019 inclus

Commissaire enquêteur : Michel Varagne

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Département du Loiret

# ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la plaine du Nord Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Arrêté N°2019-20 du 10 janvier 2019 du président de la Communauté de communes de la plaine du Nord-Loiret (Loiret) sur l'organisation de l'enquête publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal

Dates d'enquête : du 12 février 2019 au 14 mars 2019 inclus

Commissaire enquêteur : Michel Varagne

## Partie 1. Rapport d'enquête

### 1. GENERALITES

#### 1.1 Préambule

#### 1.2 La Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret

#### 1.3 La commune de Boisseaux

#### 1.4 Objet de l'enquête

#### 1.5 Cadre juridique

#### 1.6 Composition du dossier soumis à enquête publique

##### 1.6.1 La notice explicative

##### 1.6.2 Le dossier de déclaration de projet et l'orientation d'aménagement e de programmation (OAP) du PLU de Boisseaux

##### 1.6.3 Le compte-rendu de la réunion des Personnes publiques associées (PPA)

##### 1.6.4 L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val-de-Loire

##### 1.6.5 Autres documents et pièces jointes

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

## **2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

- 2.1 Phase préalable à l'ouverture de l'enquête
  - 2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur
  - 2.1.2 Réunions avec le pétitionnaire
  - 2.1.3 Information du public
- 2.2 Phase d'enquête publique
  - 2.2.1 Déroulement de l'enquête
  - 2.2.2 Ambiance générale de l'enquête
  - 2.2.3 Clôture de l'enquête
  - 2.2.4 Réponses des Personnes publiques associées (PPA)

## **3. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

## **4. CONCLUSIONS DE LA PREMIERE PARTIE**

# **Partie 2. Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

# **1. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **1. GENERALITES**

### **1.1 Préambule**

La communauté de communes de la plaine du Nord Loiret a lancé une enquête publique relative à la déclaration de projet qu'elle a présentée et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Composée de quinze communes, dont celle de Boisseaux, sur laquelle est situé le parc d'activités multimodal en projet, la communauté de communes de la plaine du Nord Loiret comptait, au recensement de 2014, 6.835 habitants pour une superficie de 248 km<sup>2</sup>.

La modification du PLU de la commune de Boisseaux envisagée par la communauté de communes ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur, puisqu'elle consiste en une simple adaptation de la réglementation sur des aspects mineurs au regard du projet d'aménagement d'ensemble du territoire concerné. Elle nécessite cependant la mise en compatibilité dudit PLU en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal, qui implique l'ouverture d'une enquête publique.

### **1.2 La communauté de communes de la plaine du Nord Loiret**

La Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (CCPNL) est composée de quinze communes : Andonville, Attray, Bazoches-les-Gallerandes, Boisseaux, Charmont-en-

---

Déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Beauce, Châtillon-le-Roi, Chaussy, Crottes-en-Pithiverais, Erceville, Greneville-en-Beauce, Jouy-en-Pithiverais, Léouville, Oison, Outarville et Tivernon. Elle compte également sept communes associées. Son siège est situé à Bazoches-les-Gallerandes, au 3 de la rue de l'Avenir, dans les locaux de l'ancien collège. Sur son territoire se trouve donc la commune de Boisseaux, concernée par le projet d'édification de ce parc multimodal.

La superficie du territoire de la CCPNL, créée en 2004 dans une Beauce très agricole et depuis toujours terre de passage, est de 248,2 km<sup>2</sup> et sa population de 6.835 habitants. Seules deux communes, la « capitale » Bazoches-les-Gallerandes, et Outarville, comptent plus de 1.000 habitants (respectivement 1.503 et 1.382).

C'est donc un territoire très peu dense (28 habitants/km<sup>2</sup>), composé de villages également très peu peuplés pour la plupart. A ce titre, la CCPNL a vu exceptionnellement l'ancien seuil des communautés de communes être, pour elle, maintenu à 5.000 habitants, à la place des 15.000 habitants minimum qui sont désormais la règle pour une entité de ce type. La CCPNL fait donc figure d'exception dans ce domaine et se retrouve être ainsi la plus petite communauté de communes du département du département du Loiret.

Créée en 2004, la CCPNL est présidée par Monsieur Martial Bourgeois et elle dispose de la compétence PLU de la commune de Boisseaux. Elle est également compétente en matière d'aménagement de l'espace et du développement économique. Il lui appartient donc, à ce titre, de mener la procédure de déclaration de projet et d'approuver la mise en compatibilité du PLU de Boisseaux.

La CCPNL a prescrit, le 8 décembre 2015, l'élaboration d'un PLUi (PLU intercommunal) sur l'ensemble de son territoire. Le projet vient d'être engagé en ce début d'année 2019.

### **1.3 La commune de Boisseaux**

La commune de Boisseaux, située à une quarantaine de kilomètres au nord d'Orléans, dans le canton et l'arrondissement de Pithiviers, s'étend sur une superficie de 7,19 km<sup>2</sup> et comptait 495 habitants au dernier recensement en 2016 (69 hts/km<sup>2</sup>). C'est presque deux fois plus qu'en 1999, où l'on ne dénombrait alors que 253 Boisseliens. En 1821, Boisseaux comptait pourtant 535 habitants, mais l'exode rural a fait qu'il n'y en avait plus que 212 en 1990 ! La commune de Boisseaux, dont le bourg se situe à l'est de la RD2020 et de la voie ferrée Paris-Orléans, et qui se repeuple donc de façon significative en ce début de XXI<sup>ème</sup> siècle, est administrée par Monsieur Patrick Choffy.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Si le village de Boisseaux ne bénéficie de la présence sur son sol d'aucun commerce, la commune dispose en revanche d'une gare SNCF, située sur la ligne Paris-Orléans, ce qui s'avère bien utile pour un certain nombre d'habitants qui travaillent en région parisienne ou dans l'agglomération orléanaise et peuvent ainsi se rendre quotidiennement en train à leur travail.

Aucun cours d'eau permanent ne traverse le territoire de la commune de Boisseaux et aucun espace boisé important n'y est présent. La commune de Boisseaux n'est pas concernée par une quelconque ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) ni une zone Natura 2000. L'agriculture, en particulier céréalière, occupe la grande majorité de l'espace communal.

#### **1.4 Objet de l'enquête**

La communauté de communes de la plaine du Nord Loiret a lancé la mise en compatibilité du Pan local d'urbanisme de Boisseaux afin de pouvoir autoriser la construction d'un important parc d'activités multimodal sur le territoire de la commune de Boisseaux. La société souhaitant s'installer à Boisseaux demande notamment de pouvoir installer ses bâtiments dans un axe nord-sud et non est-ouest comme le prévoit l'actuel PLU de Boisseaux, et elle souhaite d'autre part élever de quelques mètres la hauteur maximale des constructions que prévoyait le PLU.

Il convient de préciser que la commune de Boisseaux a transféré sa compétence PLU à son EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale), la communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (CCPNL), qui est compétente en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique. La CCPNL dispose de la compétence PLUi et souhaite répondre positivement au projet porté par la pétitionnaire. Ce projet consiste à construire des entrepôts logistiques à l'ouest de la commune de Boisseaux, mais la délivrance d'un permis de construire déposé le 29 décembre 2016 est restée bloquée. La Communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un PLUi le 8 décembre 2015 sur l'ensemble de son territoire. La phase initiale du projet a débuté pendant l'enquête publique qui nous concerne ici.

Le régime juridique de la mise en compatibilité d'un PLU avec une déclaration de projet est précisé aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme. Cette mise en compatibilité est déclinée d'un point de vue réglementaire aux articles R.153-15 à R.153-17 de ce même code.



Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Les modifications envisagées par cette mise en compatibilité, conformément aux dispositions concernées du Code de l'Urbanisme, ne portent pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur, puisqu'elles consistent en une adaptation de la réglementation sur des aspects mineurs au regard du projet d'aménagement d'ensemble du territoire. Toutefois, une enquête publique s'avère nécessaire. L'enquête publique, qui m'a été confiée et que j'ai menée, a débuté le mardi 12 février 2019 à 9 heures, s'est terminée le jeudi 14 mars 2019, à 16 heures, et elle a donc duré 31 jours.

## **1.5 Cadre juridique**

- Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.123-13-1 et 2, L.153-36 à L.153-44, L.151-5
  - Articles L.123-10, R.123-9 et 11 du Code de l'Environnement
  - Articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme
  - Articles R 153-15 à R.153-17 du Code de l'Urbanisme
  - Arrêté de mise à enquête publique de la Communauté de communes de la Plaine du Nord-Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d's multimodal du 10 janvier 2019, signé par le président de la CCPNL, Monsieur Martial Bourgeois.
  - Désignation du commissaire enquêteur par la présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, Madame Cécile Mariller, du 7 décembre 2018
  - Délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de la Paine du Nord Loiret n° C2017-103 du 21 novembre 2017.
- (Liste non exhaustive)

## **1.6 Composition du dossier soumis à l'enquête**

### **1.6.1 Le document de présentation (notice explicative)**

---

Déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Réalisé par le cabinet Acrobat Architectes, le document de présentation compte 21 pages et comporte cinq parties.

La première partie explique l'objet du projet et son contexte législatif.

La deuxième partie traite de la situation du terrain concerné par le projet.

La troisième partie expose les motifs et les considérations justifiant le caractère général du projet.

La quatrième partie détaille les principales caractéristiques du projet.

La cinquième et dernière partie traite des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

## Partie 1

**L'objet du projet (1.1.)** ouvre la première partie du document. On lit dans celle-ci que ce projet s'inscrit dans le cadre de la politique d'aménagement de la communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret avec le développement d'un parc multimodal en extension de la zone d'activités UI du PLU (zone AUI) sur la commune de Boisseaux. On apprend également que la déclaration du projet a pour objet de modifier les orientations d'aménagement prises en application de cette étude. La zone AUI correspond à l'emprise du développement pour l'accueil de nouvelles activités bénéficiant d'un embranchement ferré, en favorisant des parcelles de grande taille, d'un accès sécurisé de type giratoire, en rapport donc avec le type d'activités. La logique entre évidemment dans ce « type d'activités ».

Le projet en question consiste à construire des entrepôts logistiques à l'ouest de la commune de Boisseaux. Il se trouve que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur du PLU du Boisseaux prévoient des constructions devant être orientées dans le sens est-ouest. Or, les initiateurs du projet souhaitent une implantation nord-sud, l'orientation est-ouest ne permettant pas l'édification des bâtiments prévus. Il convient donc de mettre en compatibilité ce PLU et ce projet. La notice rappelle que la zone d'activités répond à un programme d'intérêt général qui vise à doter la CCPNL de constructions regroupées sur les terrains qui accueillent déjà la coopérative agricole, ceux de la SNCF (gare de Boisseaux), liés à l'activité logistique attenante, facilitant l'accès à Etampes et la région parisienne au nord, Orléans au sud, Pithiviers à l'est... Ces terrains bénéficient de la plupart des infrastructures, notamment la RD 2020, qui rend plus proches habitants et actifs.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

**Le contexte législatif (1.2)** constitue le second volet de la première partie du document. Il y est rappelé que l'article L.300-6 du code de l'urbanisme dispose que les communes peuvent se prononcer après enquête publique, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction. Lorsque la réalisation d'un projet nécessite une mise en compatibilité d'un document d'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer cette mise en compatibilité font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement de coopération intercommunal (la commune de Boisseaux et la CCPNL) et des PPA (Personnes publiques associées). Pour rappel, Boisseaux a transféré sa compétence PLU à son EPCI, la CCPNL, compétente en matière d'aménagement et de développement économique. La CCPNL a prescrit l'élaboration d'un PLUi le 8 décembre 2015 (projet engagé en ce début d'année 2019). C'est donc à elle que revient la mise en œuvre de cette procédure de mise en compatibilité. Cette procédure a été initiée par délibération du conseil communautaire n° C2017-103 du 21 novembre 2017.

## Partie 2

Une vue aérienne ouvre la deuxième partie de la notice. On y a superposé le calque du terrain concerné par l'enquête publique, ce qui permet de bien visualiser ledit terrain et de mesurer son importance et son éloignement du cœur du bourg. La superficie de ce terrain est de 655.700 m<sup>2</sup> et est essentiellement située sur le territoire de la commune de Boisseaux. Deux petites parties sont cependant situées sur le territoire de la commune limitrophe de Barmainville, située en Eure-et-Loir (canton de Janville). Les bâtiments objets de la demande de permis de construire sont exclusivement implantés sur le territoire de la commune de Boisseaux. Les deux communes sont chacune distantes d'environ 25 kilomètres d'Etampes et 80 kilomètres de Paris, au nord, 40 kilomètres d'Orléans, au sud, 30 kilomètres de Pithiviers, à l'est.

Le terrain est inoccupé et libre de toute construction, aucun cours d'eau permanent ne traverse le territoire communal et aucun espace boisé important n'y est présent. La quasi-totalité de la zone était vouée à l'agriculture (céréales) avant d'être reconvertie en zone UI et AUI et il n'existe pas de végétation de qualité sur le site. Ce terrain est raccordé à la RD 2020 par la voie départementale RD 109-139. Un projet d'aménagement sécurisé de type giratoire au croisement de la RD 2020 et de la RD 109-139 a été validé par les départements d'Eure-et-Loir et du Loiret.

Le terrain est donc bordé à l'est par la voie ferrée Paris-Orléans, à l'ouest par la RD 2020, particulièrement fréquentée par les poids-lourds et au nord par la voie départementale 109-139. Celle-ci relie ainsi la zone d'activités à la commune de Boisseaux, vers l'est, et aux communes d'Armainville-Sablon, Barmainville et Rouvray-Saint-Denis, à l'ouest.

### Partie 3

Les motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général du projet constituent la troisième partie du document.

Les rédacteurs considèrent, dans un premier temps (**3.1.**) que ce projet est une nécessité pour la communauté de communes. Outre les recettes fiscales que cette installation va procurer, il est évidemment question de la création d'emplois qui devraient en découler. Les responsables du projet estiment qu'entre 1.180 et 1.500 emplois devraient ainsi voir le jour sur le site. Ce chiffre nous paraît très élevé, bien optimiste, mais il est évident que la création d'emplois sera loin d'être négligeable pour le secteur, à commencer pour la commune de Boisseaux et la Communauté de communes de la plaine du Nord Loiret, mais aussi au-delà (Etampes, Pithiviers, Janville-Toury, nord d'Orléans). Le document évoque également les emplois indirects (restauration et services, transport, gardiennage...), mais il ne les chiffre pas.

Le renforcement du tissu économique du territoire est ensuite évoqué dans la partie **3.2.** de la notice. Ce territoire doit ainsi pouvoir proposer une nouvelle offre directement connectée aux deux autoroutes A10 et A 19, est-il écrit, et la zone privée de Boisseaux aura l'occasion de disposer d'une nouvelle offre éventuellement « connectée rails ». En outre, les rédacteurs du document estiment que cela permettra de combler un manque, étant donné que les autres zones d'activités majeures du territoire ne sont pas en mesure de jouer ce rôle du fait qu'elles sont trop éloignées de ces axes, du fait également de la faiblesse de certains axes routiers, et de l'absence de grandes parcelles sur leur sol. Jusque là communal, le projet devient de par sa taille et son importance intercommunal et il est donc porté par la communauté de communes. Cela avait d'ailleurs conduit la CCI (Chambre de commerce et d'industrie) du Loiret à émettre, le 3 novembre 2006, un avis favorable au développement d'un parc d'activités intermodal à vocation industrielle et logistique. 13 ans plus tard (!), ce parc d'activités peut devenir une réalité.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

L'intérêt d'une localisation centrale fait l'objet de la **partie 3.3.** de la notice. Ses rédacteurs rappellent que l'extension de la zone d'activités de Boisseaux a été rendue possible par la révision simplifiée du PLU, approuvée par délibération du conseil municipal en mai 2007, modifiée en 2010, suivi d'une révision simplifiée en 2012. « Cette extension préfigure une évolution du nombre d'emplois sur l'ensemble de la zone », dit la notice. Cela impose un programme ambitieux de mise à niveau des équipements et services publics, tant à Boisseaux que dans la communauté de communes tout entière. L'agrandissement du groupe scolaire intercommunal de Boisseaux, qui sera livré en cette année 2019, en donne un bon exemple. Par ailleurs, le PLU de Boisseaux permet déjà l'extension de la zone urbanisée de quelque 28 lots à usage d'habitation, à construire dans les prochaines années.

#### Partie 4

Les caractéristiques principales du projet constituent la partie la plus longue et sans doute aussi la plus intéressante de la notice. Le lecteur y apprend que la commune de Boisseaux (classement UI et AUI du PLU) accueille une seule grosse entreprise : la société coopérative agricole située rue de la Gare. Cette société stocke des céréales (50.000 tonnes/an), des produits sanitaires et des engrais. Les autres activités sont regroupées au hameau de la poste de Boisseaux, au carrefour de la RD 2020 et de la RD 109-139, et sont toutes liées au trafic de la RD 2020, l'ancienne Nationale 20. Elles sont fort éloignées du centre-bourg.

Le projet qui concerne l'enquête publique envisage, nous l'avons vu, une activité de logistique. La superficie du terrain concernée par ce projet est de 65,5 ha, l'essentiel se situant sur le territoire de la commune de Boisseaux et une toute petite partie sur celle de Barmainville, en Eure-et-Loir. La ligne de chemin de fer Paris-Orléans est tangente à ces terrains, qui sont situés à 18 kilomètres de l'autoroute A 19 et une quinzaine de kilomètres de l'autoroute A 10.

La notice nous rappelle ensuite que la demande de permis de construire déposée en 2016 a été abandonnée et qu'une autre a été déposée, qui est actuellement à l'instruction et fait également l'objet d'une enquête publique. Le permis de construire valant division a pour objet la construction de trois bâtiments :

- le bâtiment P1/P2 regroupé d'une surface de plancher de 67.400 m<sup>2</sup> d'entrepôts + 1.600 m<sup>2</sup> de bureaux / locaux sociaux

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

- le bâtiment P3 d'une surface de plancher d'environ 67.400 m<sup>2</sup> d'entrepôts + 1.600 m<sup>2</sup> de bureaux / locaux sociaux + extension possible de 24.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts.

- le bâtiment P4 d'une surface de plancher d'environ 61.400 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 1.600 m<sup>2</sup> de bureaux / locaux sociaux + extension possible de 24.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts. Trois dossiers ICPE ont été réalisés (P1/P2, P3 et P4).

Ces constructions sont situées dans le parc d'activités des Buis, sur les communes de Boisseaux, dans le Loiret, et Barmainville, en Eure-et-Loir, suivant les plans d'Acrobât Architectes.

Le dossier nous apprend que les bâtiments projetés s'étireront en façade le long de l'infrastructure linéaire de la voie ferrée et le long de la RD 2020. Les bâtiments se situeront donc entre ces deux « lignes de transport ». Il est prévu un dispositif écran des arbres d'alignement le long de la RD 2020, un écran végétal en limite. L'implantation des pignons ou « façades arrière » au droit de la RD 2020 sera fixée à une distance supérieure à 30 mètres de l'emprise de la voie. Le bâtiment P1/P2 situé au nord (Zone UI du PLU) est orientée est-ouest. Les façades ou pignons des autres bâtiments projetés (Zone AU<sub>i</sub> du PLU) seront implantés parallèlement à l'axe de la voie ferrée nord-sud. Et donc parallèlement, également, à la RD 2020. Les accès et stationnements des véhicules seront concentrés au cœur des parcelles. Le stockage de façon permanente en extérieur sera interdit dans une bande correspondant à 200 mètres depuis l'emprise de la RD 2020. L'on apprend également que les bassins d'infiltration seront enherbés, que les matériaux de bardages seront « de qualité » et qu'ils seront peu ou pas « percés ». Tous les détails sur les toitures, les ensembles de bureaux, les menuiseries des bureaux et des entrepôts, sont donnés dans ce paragraphe en page 13 de la notice.

Les clôtures et limites du terrain **(4.1.2)** sont ensuite décrites. Le nouveau site sera entièrement clôturé, par mesure de sécurité. Des plantations d'arbres en alignement accompagneront la voirie par le végétal. A l'est, la limite de propriété longeant la voie SNCF au niveau des bâtiments projetés sera accompagnée par un linéaire végétal (dispositif écran, haie...), dans le but de créer une barrière visuelle.

L'accessibilité et les dessertes font, en page 13 de la notice, l'objet du paragraphe **4.2**. Le parc multimodal comportera un accès unique, desservant ensuite, par une voie interne au Parc, les différents bâtiments. Cet accès unique, aujourd'hui existant, débouche sur le RD 109.

L'insertion de la RD 109 sur la RD 2020 sera gérée par un aménagement sécurisé de type giratoire. C'est bien heureux, car l'actuel carrefour entre ces deux voies est particulièrement dangereux, surtout pour les véhicules qui viennent de Boisseaux et souhaitent prendre la RD 2020 en direction de Janville. Il en va de même pour celle et ceux

(automobiles ou engins agricoles) qui viennent d'Eure-et-Loir et veulent traverser l'ancienne Nationale 20. Ce giratoire sera une donc excellente chose pour tous ceux qui circulent dans ce secteur, notamment les jours de brouillard, de pluie, ou à la tombée de la nuit. D'autre part, un point d'accès depuis la voie interne au site débouchant sur la départementale 109-139 sera aménagé pour chacun des bâtiments. Les circulations piétonnes seront clairement identifiées et protégées. Les véhicules de secours auront évidemment accès à l'ensemble des bâtiments, de même que ceux de service.

## Partie 5

Cette cinquième et dernière partie de la notice (pages 14 à 21) traite des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du document d'urbanisme – PLU de Boisseaux.

**La partie 5.1** rappelle que le POS (Plan d'occupation des sols) de Boisseaux, approuvé en 1988, a été transformé en PLU (Plan local d'urbanisme) en juin 2003. La dernière révision de ce PLU date de décembre 2012. La commune des Boisseaux souhaite désormais de nouveau adapter son PLU pour permettre la construction de bâtiments logistiques nécessitant une certaine forme de bâtiments dont les principales caractéristiques sont d'être de grande dimension, à la mesure du type d'activités qu'ils sont destinés à recevoir dans la zone industrielle située à l'ouest de la commune. Une zone comprise entre l'ancienne Nationale 20 et la voie ferrée Paris-Orléans.

**La partie 5.2.** renvoie à la déclaration de projet prescrite par la communauté de communes de la Plaine Nord Loiret et sa délibération du 21 novembre 2017, dont les extraits sont joints au dossier.

**La partie 5.3.,** la plus importante (pages 14 à 21) recense les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du document d'urbanisme. « Le projet de construction de bâtiments dans le parc multimodal présentant un caractère d'utilité publique et d'intérêt général, sa prise en considération nécessite une mise en compatibilité du document d'urbanisme PLU applicable sur le territoire de la commune de Boisseaux », est-il écrit en préambule.

Cette mise en compatibilité nécessite notamment :

---

Déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

- Des adaptations règlementaires au regard des caractéristiques propres du projet ; règlement de la zone UI et de la zone AUI
- L'intégration d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) « secteur du parc d'activités multimodal » afin de permettre la construction de bâtiments et bassins d'infiltration d'orientation d'implantation nord-sud, avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, de permettre également les aménagements, installations et constructions dans la bande de 75 mètres d'épaisseur par rapport l'axe de la RD 2020.

Suivent un plan de zonage **(5.3.1.)** et les modifications apportées au règlement écrit de la Zone UI, Zone AUI et OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) du secteur « Parc d'activités multimodal de Boisseaux » **(5.3.2.)**

Ce paragraphe **5.3.2.** nous dit que le règlement d'urbanisme précise les conditions d'accès et voirie, desserte par les réseaux (assainissement), caractéristique des terrains, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aspect extérieur des constructions, stationnement, espaces libres et plantations, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone. « Les prescriptions contenues dans le règlement modificatif ne sont pas en contradiction avec l'étude "Extension de la zone d'activités à proximité de la RN 20 et de la voie ferrée" menée au titre des articles L. 111.1.4. du code de l'urbanisme, annexée au PLU de Boisseaux (janvier 2007). L'Orientation d'aménagement et de Programmation du PLU oriente le projet d'urbanisation à la condition de la réalisation de l'accès sécurisé à la zone par le giratoire RD 2020 et permet la construction de bâtiments et de bassins d'infiltration projetés d'orientation nord-sud, précise le document. Ce sont là des points importants pour le projet.

Sont ensuite détaillées les modifications du règlement de la zone Ui et celles de la zone AUi. Ces modifications sont nombreuses mais, évidemment, d'importance inégale. Leur rédaction, assurément technique, remplit les pages 16 à 21 de la notice.

**Pour ce qui concerne la zone Ui**, nous retiendrons que le nouveau règlement dit que le projet « entrée de ville » prévoit l'aménagement d'une bande paysagère sous forme de mail planté en limite est de la RD 139. La desserte de la zone se fait par une voie en continuité de



Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

la voie d'accès existante depuis le RD 109. Les nouvelles voies publiques ou privées desservent les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel et doivent avoir une largeur de plate-forme de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum.

La hauteur des constructions fait également l'objet d'un changement dans la rédaction de l'article Ui-10.2. qui précise désormais que « la hauteur maximale est limitée à 17 mètres à l'exception des volumes techniques exigeant une dimension plus importante sans excéder 20 mètres pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise à grande hauteur, ou des silos ».

L'article U 11 concernant l'aspect des constructions est modifié et laisse une plus grande latitude quant aux teintes des longs pans non vus de la RD 2020. Idem pour les clôtures, qui pourront atteindre 3 mètres au lieu de 2, précédemment. Le stationnement devra être concentré au cœur des parcelles et isolé par un espace vert planté. L'implantation d'aires importantes de stationnement dans la bande de terrain comprise entre la RD 2020 et les pignons ou façades qui lui font face est interdite.

**Les modifications du règlement de la zone AUi** sont pour leur part détaillées dans les pages 17 à 21 de la notice de présentation. Cette zone correspond à l'emprise du développement envisagé du secteur UI de Boisseaux pour l'accueil de nouvelles activités dont la logistique bénéficiant d'un embranchement ferré. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP Parc d'activités multimodal).

Les modifications concernent la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (section 1) et les conditions de l'occupation du sol (section 2).

### **1.6.2. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU**

Renforcer le tissu économique du territoire constitue le principal enjeu de la déclaration de projet contenue dans le dossier. La Zone AUi de Boisseaux correspond à l'emprise du développement pour l'accueil de nouvelles activités, en l'occurrence de logistique, en favorisant des parcelles de grande taille bénéficiant d'un accès sécurisé de type giratoire, en rapport avec ce type d'activité. L'aménagement de cette zone d'activités vise à doter la Communauté de communes de la Plaine Nord Loiret de constructions regroupant la Coopérative agricole, la partie de la gare de Boisseaux potentiellement liée à l'activité logistique attenante, le tout à proximité immédiate d'Etampes et, plus au-delà, de la région parisienne au nord, d'Orléans, au sud, de Pithiviers, à l'est, afin de bénéficier des

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

infrastructures (embranchement fer possible, liaison avec la RD 2020), dans le cadre de la proximité des habitants et des actifs. Ce secteur au sud-ouest du cœur de village est bordé à l'est par la voie ferrée et à l'ouest par la RD 2020.

Le site du Parc d'activités multimodal se situe en majeure partie sur le territoire de la commune de Boisseaux (Loiret) et, au nord et à l'ouest, sur celle de Barmainville, en Eure-et-Loir. Aucun bâtiment n'est cependant prévu sur le sol de cette commune eurélienne.

La surface des parcelles privées est d'environ 655.700 m<sup>2</sup>. L'accès unique du site se fera par la RD 109. L'insertion de cette RD 109 sur la RD 2020 se fera au moyen d'un giratoire. L'accès principal s'adaptera aux besoins riverains pour ce qui est du stationnement, de la sécurité et de la circulation des véhicules et piétons.

La qualité architecturale des bâtiments reflètera l'activité logistique, avec des angles forts, un séquençage proportionnel à l'échelle du site, des couleurs adaptées. Autant de volontés reprises et explicitées dans le document. Il en est de même pour la qualité paysagère (alignement d'arbres de hautes tiges le long de la RD 2020, celui existant étant préservé), pour les zones de parking, l'implantation des pignons ou façades arrières et l'orientation des bâtiments : au nord du site, dans le sens est-ouest, au sud du site, dans le sens nord-sud, parallèlement à l'ancienne Nationale 20 et à la voie ferrée. Les bassins d'infiltration seront quant à eux végétalisés. Tout cela est détaillé dans le document consacré à cette OAP et un plan du site permet de mieux comprendre l'ensemble.

### **1.6.3. Compte-rendu de réunion des PPA (personnes publiques associées)**

Une réunion des Personnes publiques associées s'est tenue le 24 septembre 2018, à Bazoches-les-Gallerandes, au siège de la Communauté de communes de la Plaine Nord du Loiret (CCPNL), pour un examen conjoint avant l'ouverture de l'enquête publique. Le compte-rendu figure au dossier de cette enquête. A cette réunion des PPA participaient, entre autres, des représentants de la CCPNL, dont le président, M. Martial Bourgeois, ceux de la communauté de communes Cœur de Beauce (Eure-et-Loir), les maires des communes de Boisseaux et Barmainville, des représentants des services de l'Etat et des départements. Participait également M. Baalbaki, directeur de programmes de la société Quartus qui est l'initiatrice du projet d'installation du centre logistique multimodal de Boisseaux.

La mise en compatibilité du PLU de Boisseaux, a-t-il été rappelé, a pour objectif de permettre la construction de trois bâtiments d'entrepôts logistiques que les orientations d'aménagement et de programmation du secteur du PLU actuel ne permettent pas. Il convient donc d'adapter le règlement des zones existantes UI et AUI du PLU, consacrées à

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

l'industrie, selon des caractéristiques du projet, et d'intégrer au PLU une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au secteur du parc d'activités de Boisseaux, qui vise à permettre d'orienter l'implantation des bâtiments et des bassins d'infiltration du nord au sud en zone AUI, et de définir également les modalités d'insertion paysagère et d'aménagement.

Sur ce projet de mise en compatibilité du PLU de Boisseaux, les représentants de la Direction départementale du territoire (DDT) ont confirmé la prise en compte, dans le document, des remarques issues des réunions conjointes. Ils ont demandé que soient confirmés, entre autres, le principe d'un accès sécurisé de type giratoire sur la RD 2020, l'intégration de l'OAP concernant les paysages, le principe d'un linéaire végétal de plantations d'arbres d'alignement ainsi qu'une bande inconstructible de 30 mètres le long de la RD 2020, l'interdiction du stockage permanent en extérieur dans une zone de 200 mètres depuis l'emprise de la RD 2020, et la qualité architecturale (simplicité avec angles forts pour le linéaire le long de la RD 2020, séquençage des façades...)

Sur la présentation du projet de construction d'entrepôts logistiques du parc d'activités pour laquelle un permis de construire a été déposé, il est précisé que plusieurs zones tampons sont prévues pour le stationnement des poids-lourds sur le site, que l'entrée sur le site est bien dimensionnée pour les activités, que des stationnements pour les véhicules légers sont répartis, qu'une crèche est prévue, qu'un covoiturage sera possible pour quelque 400 personnes sur le site, qu'une emprise pour la réalisation d'une piste cyclable est prévue par le PLUi... L'on apprend également qu'il n'y aura pas d'habitation sur le site (sauf gardiennage dans des locaux équipés), qu'une étude sur l'opportunité de toitures photovoltaïques est envisagée sur les parkings « ombrières » et que des bornes pour la recharge des véhicules électriques sont envisagées. Il ne reste plus qu'à souhaiter que toutes ces annonces soient suivies d'effets et finalement réalisées.

Pour ce qui est du côté parc multimodal, il est précisé que la SNCF n'y est pas favorable, pour des raisons de coût. La fibre Haut débit sera en revanche « étudiée » par les départements du Loiret et d'Eure-et-Loir. Enfin, pour ce qui est de la défense incendie, des cuves seront implantées sur la zone. L'aménagement pour l'alimentation en eau potable reste à confirmer.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

#### **1.6.4. Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre Val-de-Loire**

La MRAe Centre Val-de-Loire a été saisie par la CCPNL pour une demande d'examen au cas par cas, relative à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux (45) pour l'aménagement du parc d'activités multimodal à Boisseaux, porté par la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret. Elle a rendu sa décision le 31 août 2018, après examen au cas par cas, en application des articles R. 104-28 à R. 104-33 du code de l'urbanisme.

Elle a décidé que la déclaration de projet emportant mise à compatibilité du PLU de Boisseaux (45) pour l'aménagement du parc d'activités multimodal à Boisseaux n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Toutes les précisions et raisons de cette décision figurent bien évidemment dans le document versé au dossier et peuvent également être aisément retrouvées sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val-de-Loire.

#### **1.6.5 Autres documents et pièces jointes**

- Arrêté N°2019-20 portant organisation de l'enquête publique sur la déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la plaine Nord Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal.
- Avis d'enquête publique
- Désignation du commissaire enquêteur du 7 décembre 2018 par la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans, Madame Cécile Mariller, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « la déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal »
- Registres d'enquête publique de la CCPNL et de la commune de Boisseaux
- Copie du procès verbal de synthèse des observations et de la réponse du Président de la CCPNL à ce procès verbal.

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2.1. Phase préalable à l'enquête publique

#### **2.1.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision du 7 décembre 2018 de la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, Madame Cécile Mariller, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal.

#### **2.1.2 Réunion avec le pétitionnaire**

Le 7 janvier 2019, j'ai rencontré Monsieur James Bruneau, le Directeur général des services de la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (CCPNL) au siège de cette entité, à Bazoches-les-Gallerandes. Cette réunion m'a permis de prendre connaissance du dossier complet de l'enquête publique, de demander à M. Bruneau l'ajout de plusieurs pièces, de demander quelques renseignements complémentaires et de découvrir le secteur concerné par cette enquête publique. Elle nous a en outre permis, M. Bruneau et moi-même, de déterminer ensemble les modalités pratiques de cette enquête, de fixer les dates et les lieux des permanences, de choisir l'adresse mail à laquelle pouvaient être envoyées les observations, de décider des dates de parutions dans les journaux de l'avis d'enquête, des modalités de l'affichage et de la publicité sur le site internet de la communauté de communes, etc.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Suite à cette réunion avec Monsieur Bruneau, une visite sur le terrain m'a permis de bien situer celui-ci, en pleins champs entre voie ferrée et ancienne Nationale 20, et de m'apercevoir que ledit terrain était fort éloigné du centre-bourg de Boisseaux, qui est lui-même déjà éloigné de plusieurs hectomètres de la voie ferrée. J'ai également bien visualisé l'école et la gare SNCF, ainsi que l'accès routier à la RD 2020, qui pose assurément un gros problème de sécurité au niveau du carrefour, surtout pour les véhicules qui, arrivant de Boisseaux, arrivent au panneau STOP et veulent tourner à gauche pour s'engager sur la RD 2020 en direction du sud (Janville, Artenay, Orléans). L'on imagine facilement le stress des automobilistes, un jour de mauvaise visibilité (brouillard et/ou pluie), au moment de s'engager sur cet axe.

### 2.1.3 Information du public

Le public a été averti de plusieurs façons de l'ouverture et de la tenue de l'enquête publique concernant le projet.

- *Publicité par voie de presse* : l'avis d'enquête publique a été publié, comme la loi l'exige, dans des journaux locaux habilités à publier des annonces légales, à savoir le quotidien du Loiret « La République du Centre » et l'hebdomadaire « L'Eclairer du Gâtinais » datés du jeudi 24 janvier 2019, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête, avec rappel le jeudi 14 février 2019, soit dans les huit premiers jours de l'enquête. Ce même avis a également été publié, aux mêmes dates, dans les colonnes du quotidien l'Echo Républicain, qui est quant-à-lui diffusé en Eure-et-Loir, une petite partie du terrain concerné par l'enquête publique se trouvant sur le territoire de la commune de Barmainville, située dans ce département voisin de celui du Loiret.

- *Publicité par affichage* : un avis, reprenant les dispositions de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique concernant le projet de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux a été publié selon les règles par voie d'affichage aux formats et couleurs règlementaires :

- sur les panneaux prévus à cet effet à l'extérieur des mairies de Boisseaux (Loiret) et de Barmainville (Eure-et-Loir), ainsi qu'à l'entrée du siège de la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret, à Bazoches-les-Gallerandes.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

- sur des panneaux disposés en bordure de route sur le site concerné par l'enquête publique, sur le territoire de la commune de Boisseaux, entre la voie ferrée Paris-Orléans et la RD 2020 (ex-Nationale 20).

Ces panneaux ont été mis en place plus de quinze jours avant le début de l'enquête, comme c'est la règle, et sont restés visibles jusqu'à la fin de l'enquête publique.

## 2.2. Phase d'enquête publique

### **2.2.1 Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée comme prévu du mardi 12 février 2019 au jeudi 14 mars 2019 inclus, soit durant 31 jours, au siège de la Communauté de communes de la plaine du Nord Loiret, à Bazoches-les-Gallerandes, ainsi qu'à la mairie de Boisseaux.

A Bazoches-les-Gallerandes, le dossier était consultable et un registre disponible les lundis, mardis, mercredis, jeudis, vendredis, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

A la mairie de Boisseaux, le dossier et le registre étaient consultables et disponibles aux heures d'ouverture de la mairie, à savoir les mardis, de 16 heures à 19 heures et les vendredis, de 13 h 30 à 17 heures.

Durant cette période de 31 jours, j'ai tenu trois permanences :

- Le mardi 12 février 2019, de 9 heures à 12 heures, au siège de la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret, à Bazoches-les-Gallerandes, d'une durée de trois heures.
- Le vendredi 22 février 2019, de 13 h 30 à 16 heures, à la mairie de Boisseaux, d'une durée de deux heures et trente minutes.
- Le jeudi 14 mars 2019, de 14 heures à 16 heures, au siège de la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret, à Bazoches-les-Gallerandes, d'une durée de deux heures.

### **2.2.2. Ambiance générale de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance apaisée, c'est là un euphémisme, et aucun incident n'est venu la perturber. Chaque fois, la salle dans laquelle je devais accueillir

---

Déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

les éventuels visiteurs était aussi pratique et vaste que... vide, et d'un accès facile. Les relations avec les élus et personnels de la commune de Boisseaux et ceux de la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret ont toujours été très cordiales.

Une seule observation a été consignée sur un registre, celui de la commune de Boisseaux. Elle émanait d'un habitant de Pithiviers, qui s'est déplacé pendant la permanence que je tenais à Boisseaux, le vendredi 22 février.

Aucun courrier n'a été reçu au siège de la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret, et aucun courriel n'a non plus été envoyé par message électronique à l'adresse qui avait été ouverte pour éventuellement en recevoir.

### **2.2.3. Clôture de l'enquête**

L'enquête publique, qui a débuté le mardi 12 février 2019, a pris fin le jeudi 14 mars 2019, à 16 heures, au terme de ma troisième et dernière permanence. J'ai alors clôturé les deux registres des observations qui étaient mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit 31 jours, à Bazoches-les-Gallerandes et à Boisseaux, et j'ai emporté la totalité du dossier.



### 3. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Je n'ai reçu qu'une seule visite, lors de mes permanences. Celle-ci, qui était la deuxième des trois, se tenait le vendredi 22 février 2019 dans la salle du conseil municipal de Boisseaux. J'ai ainsi reçu Monsieur Olivier Hardouin, demeurant 23, rue Serge Degregny à Pithiviers (45300), qui m'a posé de très nombreuses et le plus souvent très pertinentes questions sur le dossier soumis à enquête publique.

Monsieur Hardouin, à l'issue de cette longue discussion, n'a retenu qu'un seul de nos sujets de conversation à propos du dossier et rédigé une observation consignée sur le registre, ainsi libellée : « Après présentation du plan de construction de trois entrepôts logistiques du parc multimodal du Buis par MM. Varagne et Choffy, je remarque que la longueur, et surtout la hauteur des bâtiments, vont créer un frein pour le vent du sud-ouest qui risque de s'engouffrer par des couloirs entre les bâtiments et donc faire prendre de la vitesse à ces vents potentiellement très destructeurs pour les écoles et le village de Boisseaux situés juste derrière ».

Cette remarque témoigne de la crainte de son rédacteur de voir la violence des « coups de vent » renforcée par l'édification de trois bâtiments en pleine Beauce, là où, précisément, rien ou presque n'arrête les vents, comme on dit.

Chacun a sans doute constaté par lui-même qu'une construction, de quelque taille qu'elle soit, a une action sur le vent. Les courants d'air au pied d'une cathédrale ou plus simplement d'une petite église ou d'un pâté de maisons, sont connus et, le plus souvent détestés des riverains. Il en est *a fortiori* de même pour les grands immeubles d'habitation ou de bureaux, les tours, les silos, les châteaux... Autant de microclimats se créent dès qu'un obstacle se trouve sur la route du vent. Les petits bois comme les grandes forêts en sont les meilleurs exemples.

Pour autant, les entrepôts d'une vingtaine de mètres de hauteur ne sont pas rares, partout en France, et même en pays beauceron. Et, d'après mes recherches sur internet et auprès des médias locaux, jamais un incident du type de celui qui est craint par M. Hardouin dans son observation ne m'a été signalé. En outre, il convient d'observer que les bâtiments

concernés par cette remarque sont tout de même situés à quelque sept cents mètres de l'école citée par M. Hardouin, école par ailleurs en cours d'agrandissement, ce qui laisse tout le temps au vent de « reprendre son chemin naturel », si l'on peut dire, après sa rencontre avec les bâtiments en question. Le village se situe quant à lui bien plus loin encore des bâtiments dont la construction est projetée.

La remarque de Monsieur Hardouin ne manquait pas pour autant de pertinence. Des recherches sur des sites spécialisés dans les calculs de vitesse des vents et leurs implications sur l'environnement des bâtiments qui sont soumis à ces vents, m'ont permis de découvrir que le vent considéré chez la plupart comme une charge statique, est en réalité, et fondamentalement, une charge dynamique vivante changeant de forme lors de la rencontre d'un obstacle. La réponse de l'obstacle, à son tour, est principalement fonction de sa géométrie et de son emplacement dans la région, conduisant à des vibrations et des déformations. J'ai également pu vérifier que le vent, aussi surprenant que cela puisse paraître à certains, pouvait être accéléré par endroits, du fait du rétrécissement de son passage entre des maisons ou bâtiments divers. L'on retrouve ici la preuve que nos sensations dans de longs boulevards, sur certaines places ou aux abords d'édifices de grande hauteur, en cas de tempête ou de fort vent, ne sont pas des vues de l'esprit. Ainsi, certaines places publiques sont désertées au moindre vent à cause également de la présence d'un monument qui produit des tourbillons disproportionnés pour le lieu.

En revanche, selon un météorologue de Météo-France, « l'effet Venturi » (accélération du vent) englobe l'ensemble des effets qu'un obstacle en forme d'entonnoir fait subir à la vitesse d'écoulement d'un fluide qui le traverse. Il est plus particulièrement fait état de l'effet d'accélération de la vitesse du flux dans la zone d'étalement de l'air, phénomène que ledit météorologue attribue à l'accélération causée par la dépression relative locale, elle-même attribuée à l'obstacle placé en amont. Nous sommes ici dans la mécanique des fluides qui répond au principe de conservation de la masse.

**Réponse de la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret, sous la plume de son président, Monsieur Bourgeois :**

« Concernant l'observation de Monsieur Olivier Hardouin, s'il y a accélération du vent entre les bâtiments (effet Venturi), cette accélération ne sera réelle qu'entre les bâtiments eux-mêmes (accélération locale) et cessera immédiatement à la sortie de l'étranglement (ou goulet) formé par ces bâtiments puisque l'Effet Venturi est une simple manifestation du principe de conservation de la masse (mécaniques des fluides). Il n'y a donc aucun risque d'accélération du vent en aval des bâtiments projetés. En outre, cet Effet Venturi ne sera quasiment pas perceptible entre les bâtiments eux-mêmes (donc localement) car pour qu'il le soit, il faudrait qu'au minimum la somme des hauteurs des deux façades en vis-à-vis soit

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

au moins supérieure à la distance entre ces deux façades (rapport de 1 à 2). Or, l'on a entre P2 et P3 une distance de 106 mètres pour deux hauteurs de façades de 14 mètres (rapport à 1 à 7,5) ».

#### **Note du commissaire enquêteur**

**« Cette réponse du président de la communauté de communes de la plaine du Nord Loiret correspond tout-à-fait aux recherches que j'ai effectuées sur internet, sur des sites spécialisés dans l'étude des vents, de leurs causes et de leurs effets. De plus, l'éloignement de l'école de Boisseaux et, plus encore, celle du centre-bourg de Boisseaux, devraient être de nature à rassurer Monsieur Hardouin ».**

Toujours à Boisseaux, en dehors des heures de permanence, une autre personne est venue consulter le dossier, d'après le maire de la commune, Monsieur Patrick Choffy, qui l'a reçue, mais cette personne n'a pas souhaité laisser le moindre commentaire sur le registre qui était mis à sa disposition. Elle ne l'a pas fait non plus par la suite au moyen d'un courriel, puisqu'aucun message électronique n'a été reçu pendant toute la durée de l'enquête publique.

Dans le procès-verbal de synthèse (joint au dossier), j'ai moi-même posé une question aux responsables du projet, ainsi libellée : « Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer s'il existe une estimation du nombre de mouvements quotidiens de poids-lourds que le site devrait observer lorsqu'il sera en plein fonctionnement »

#### **Réponse de la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret, sous la plume de son président, Monsieur Bourgeois :**

« Vous souhaitez également connaître l'estimation du nombre de mouvements quotidiens de poids-lourds que le site devrait observer lorsqu'il sera en plein fonctionnement. Celui-ci a été estimé à 170 poids-lourds par jour par la société Quartus. Ce chiffre a été repris dans différents dossiers d'autorisation du projet »

**Le commissaire enquêteur : « Cette estimation, si elle figure dans divers dossiers d'autorisation du projet, ce dont je ne doute pas, ne figure pas en revanche, sauf erreur de ma part, dans celui soumis à cette enquête publique emportant mise en compatibilité du**

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

*PLU de Boisseaux pour la construction d'un parc multimodal d'activités, et elle me paraît bien utile pour juger de l'importance du surcroît de circulation due à l'ouverture et au fonctionnement du site. 170 poids-lourds, dans une journée de dix heures (8 heures à 18 heures par exemple), voilà qui fait en moyenne moins de 20 camions par heure. Pour mieux se rendre compte, il suffit de comparer ce nombre de 170 poids-lourds quotidiens à celui des poids-lourds qui utilisent chaque jour l'ancienne RN 20 (actuelle RD 2020) toute proche, et qui est d'environ 5.000 (plus environ 13.500 véhicules légers), selon des chiffres obtenus auprès de services traitant de la sécurité routière. Ce nombre de 170, même s'il ne s'agit que d'une estimation, me paraît plutôt rassurant, d'autant que ces véhicules n'auront pas à passer dans le village de Boisseaux, puisque la zone d'activités est située entre la RD 2020 et la voie SNCF Orléans-Paris ».*

## 4. CONCLUSIONS DE LA PREMIERE PARTIE

Le rapport d'enquête ci-dessus résumé exprime bien la « philosophie » du projet présenté par la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux pour la construction d'un parc d'activités multimodal. Il s'agit surtout de s'adapter, ou plutôt d'adapter le plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux à l'installation prévue par la société Quartus, spécialiste reconnue dans le domaine de la logistique, d'une importante zone d'activités avec notamment la construction de trois grands bâtiments, dont deux parallèles et un perpendiculaire à la RD 2020, chose qui était impossible avec l'ancien PLU. Ce dernier prévoyait en effet que les constructions devaient être orientées est-ouest, c'est-à-dire perpendiculairement à l'ancienne route nationale et à la voie ferrée. La CCPNL, qui a la compétence PLUi pour la communauté de communes à laquelle appartient Boisseaux, a donc décidé de lancer cette mise en compatibilité pour pouvoir accueillir cette entreprise qui parle de plus d'un millier d'emplois à créer localement. Pour le village de Boisseaux sur lequel doit être édifié ce centre multimodal comme pour la CCPNL, il est bien évident que cet argument, auquel s'ajouteront des recettes fiscales importantes pour la communauté de communes, ne peut pas être balayé d'un revers de la main. Au contraire, même.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Le terrain n'étant ni boisé ni traversé par le moindre cours d'eau, la commune ne faisant pas partie d'une quelconque zone protégée (Natura 2000, ZNIEFF ...), l'environnement ne saurait être atteint par cette implantation, ce qui paraît d'ailleurs bien naturel puisqu'il ne s'agit que d'inverser le sens de certains bâtiments, les autres caractéristiques du PLU restant quasiment inchangées.

Après avoir, dans cette première partie, présenté le dossier, expliqué les enjeux et rapporté la manière dont s'est déroulée cette enquête publique, il va s'agir maintenant de formuler, dans la seconde partie de ce rapport, des conclusions motivées sur ce projet de mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux.

## **2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

La communauté de communes de la plaine du Nord Loiret (CCPNL) a lancé, le 21 novembre 2017, la mise en compatibilité du Pan local d'urbanisme de Boisseaux afin de pouvoir autoriser la construction d'un important parc logistique multimodal sur le territoire de la commune de Boisseaux. La société Quartus, qui désire s'installer à Boisseaux, demande notamment de pouvoir disposer certains de ses bâtiments dans un axe nord-sud, et non est-ouest comme le prévoit l'actuel PLU de Boisseaux, et elle souhaite en outre élever de quelques mètres la hauteur maximale des constructions que prévoyait le PLU.

Par décision du 7 décembre 2018, la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, Madame Cécile Mariller, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal.

La commune de Boisseaux a transféré sa compétence PLU à son EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale), la communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (CCPNL), qui est compétente en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique. La CCPNL dispose de la compétence PLUi et souhaite répondre positivement au projet porté par l'entreprise de logistique. Ce projet consiste à construire des entrepôts logistiques à l'ouest de la commune de Boisseaux, et la délivrance d'un permis de construire déposé le 29 décembre 2016 est demeurée bloquée. Cette demande a été abandonnée et une nouvelle demande de permis de construire a été déposée, qui est actuellement à l'instruction.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

La Communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un PLUi le 8 décembre 2015 sur l'ensemble de son territoire. La phase initiale du projet a débuté pendant l'enquête publique qui nous concerne ici.

Ce projet de mise en compatibilité du PLU de Boisseaux s'inscrit dans le cadre de la politique d'aménagement de la CCPNL. Il consiste donc à permettre la construction des entrepôts logistiques à l'ouest de la commune de Boisseaux, sur un terrain de 655.700 m<sup>2</sup>, entre la RD 2020 (ancienne Nationale 20), très fréquentée par les véhicules légers mais aussi les poids-lourds, et la ligne SNCF Paris-Orléans. Le tout, dans une zone privilégiée, à environ 80 kilomètres de Paris, 25 kilomètres d'Etampes, 40 kilomètres d'Orléans, 30 kilomètres de Pithiviers, et surtout à moins de vingt kilomètres des autoroutes A 10 et A 19.

Cette opération vise principalement à renforcer l'attractivité et le dynamisme économique de la CCPNL et évidemment à créer des emplois, dont la région a bien besoin. La CCPNL, dans son dossier de présentation, parle d'un nombre d'emplois générés sur le site compris entre 1.180 et 1.500, ce qui peut paraître très optimiste, mais qui fait référence, nous dit le rapport, à d'autres opérations d'aménagement comparables. Cela, sans parler des emplois indirects non comptabilisés (gardiennage, transport, restauration et services...)

Quoi qu'il en soit, et même si les projets annoncés par les entreprises et les collectivités ne donnent que très rarement les résultats promis, il est évident que si le projet prend corps, un nombre important d'emplois sera créé sur le territoire de cette CCPNL qui compte à peine 7.000 habitants. Quant au village de Boisseaux, dont le PLU actuel permet l'extension de la zone urbanisée d'environ 28 lots à usage d'habitation, à construire dans les prochaines années, il ne pourra que profiter de cette création d'emplois. Qui seront en l'occurrence des emplois locaux. Il en ira presque de même pour les alentours plus éloignés (Etampes, Pithiviers, Janville, Toury, voire le nord d'Orléans...)

La CCPNL tirera ainsi profit de sa situation géographique en proposant une offre connectée aux autoroutes A 10 et A 19. Ce sera peut-être également l'occasion de disposer d'une offre connectée au rail, nous dit le dossier, bien que la SNCF ne passe pas pour s'intéresser exagérément au transport des marchandises. Il faudra sans doute ne pas trop compter sur cet aspect du dossier, malheureusement. En revanche, la petite gare de Boisseaux pourrait profiter de l'ouverture de ce site pour accroître le nombre de voyageurs se rendant à (ou venant de) Paris, Etampes, Orléans... Cette gare voyageurs est en tout cas un atout, un « plus » pour les habitants de Boisseaux et certains futurs salariés du site, pour que ce dernier voie le jour.

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

La mise en compatibilité du PLU de Boisseaux, objet de cette enquête publique, ne remet pas vraiment en cause la « philosophie » de ce Plan local d'urbanisme. Que les bâtiments édifiés le soient dans le sens nord-sud, et non est-ouest comme le prévoyait le PLU initial, ne change pas grand-chose à mes yeux. Cela ne changera sans doute pas grand-chose non plus aux yeux de celles et ceux qui découvriront ces bâtiments, à savoir les automobilistes de la RD 2020, qui sont très souvent des chauffeurs de poids-lourds, d'ailleurs, ou les passagers de la ligne SNCF Paris-Orléans. Du village de Boisseaux, à un kilomètre, regrettera-t-on de voir davantage de façades que de pignons ? C'est peu probable.

De même, l'augmentation de trois mètres de la hauteur autorisée des bâtiments est-elle si importante que cela ? Franchement, je ne le pense pas ! Dix-sept mètres, vingt mètres, cela ne change pas fondamentalement les choses, vu la taille et la superficie desdits bâtiments.

L'on pourrait sans doute reprocher au projet d'encourager plus encore la circulation des poids-lourds, qui ne cesse d'augmenter d'année en année, comme chacun, au-delà des statistiques, peut le constater par lui-même. Encore de la logistique, encore des camions, cela n'en finira donc jamais ? Mais le problème du transport des marchandises, en France et en Europe, n'est pas du ressort de la commune de la Boisseaux ni de la CCPNL. C'est à un échelon bien supérieur que les décisions doivent être prises, si l'on veut voir moins de poids-lourds sur nos routes, ce qui serait évidemment profitable à la qualité de l'air. Le rail devrait sans doute être bien plus utilisé qu'il ne l'est mais, en même temps, qui accepterait désormais que sa commande faite sur internet mette une semaine, voire beaucoup plus, à atterrir dans sa boîte à lettres ?

Au moins les habitants de Boisseaux et du voisinage bénéficieront-ils, si le projet voit le jour, de la construction d'un giratoire au croisement de la RD 2020 avec la départementale RD 109-139. Un équipement qui n'aurait d'ailleurs jamais dû attendre la mise en place de ce projet de parc multimodal d'activités et devrait être en service depuis des années, tant l'actuel carrefour est dangereux, et c'est bien le moins qu'on puisse dire.

En outre, si ce projet d'aménagement d'un parc multimodal ne voyait pas le jour ici, à Boisseaux, où la situation géographique et la disponibilité de terrains de très grande dimension me paraissent idéales, gageons qu'il trouverait alors sa place, là, c'est-à-dire ailleurs. Un peu plus loin, plus au nord ou plus au sud. Cela ne ferait pas baisser le nombre



Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

de camions sur les routes de France et de Navarre, non. Les entrepôts seraient simplement ailleurs. Les emplois... aussi.

170 mouvements quotidiens escomptés, même si ce nombre me paraît minimisé, alors que celui des emplois est à mes yeux surévalué, mais ce n'est que mon avis, 170 mouvements quotidiens, donc, ce n'est pas la mer à boire pour des telles infrastructures et compte-tenu de l'emplacement de la zone où seront situés les bâtiments. Cet emplacement, les poids-lourds l'atteindront ou le quitteront par et pour la RD 2020, qui ne verra pas beaucoup la différence avec la circulation habituelle et présente le grand avantage d'être toute proche. Et puis, 170 mouvements en une dizaine d'heures, cela ne fait-il pas, en gros, qu'un mouvement toutes les 3 à 4 minutes ?

L'enquête publique, si elle s'est déroulée dans le calme, pour ne pas dire dans l'indifférence générale, a cependant vu un habitant de Pithiviers, Monsieur Olivier Hardouin, poser sur le registre d'enquête ouvert à la mairie de Boisseaux une question qui, de prime abord, aurait pu paraître saugrenue. Mais en fait, elle ne l'était pas tant que cela.

M. Hardouin se demandait si la construction de tels bâtiments dans la plaine beauceronne ne serait pas à même de provoquer une accélération des vents qui, elle-même, pourrait mettre en danger l'école du village de Boisseaux. La réponse de la CCPNL à cette question que l'on retrouve dans le Procès verbal de synthèse des observations joint au dossier, a répondu à mes attentes et conforté la probable justesse du jugement que je m'étais fait à la lecture de plusieurs sites internet spécialisés dans l'étude des vents. Non, « l'effet Venturi » provoqué par le passage du vent entre deux bâtiments, ou plus généralement entre deux obstacles, ne serait pas important, du fait du rapport entre la distance séparant ces bâtiments et leur hauteur. Tout juste perceptible entre les bâtiments, l'accélération des vents cesserait immédiatement en aval, c'est-à-dire une fois ces derniers passés, ne mettant donc nullement en danger les enfants et le personnel de l'école de Boisseaux, située à quelque 700 mètres de là, une distance déjà fort honorable. Et encore moins le village lui-même, plus éloigné encore.

Enfin, l'environnement et la santé humaine, comme l'atteste la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) dans sa décision datée du 31 juillet 2018 et jointe au dossier, n'auront pas à souffrir de cette mise en compatibilité du PLU de la commune Boisseaux pour ce qui concerne l'aménagement du parc d'activités multimodal, porté par la

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret. C'est assurément là un point, pour ne pas dire un point vert, très important.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, j'émet **UN AVIS FAVORABLE** à la déclaration de projet présentée par la Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret (Loiret) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal.

Le commissaire enquêteur, Michel Varagne

Orléans, le 4 avril 2019



Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Boisseaux en vue de l'autorisation de la construction d'un parc d'activités multimodal. Référence enquête : E 18000188/45. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.