

Enquête Publique unique relative au projet de création d'un entrepôt logistique sur la commune de Levainville (28)

Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

(Article R.123-9 du Code de l'Environnement)

L'enquête Publique unique porte sur :

- 1. La demande d'autorisation environnementale** déposée auprès de Mr le Préfet au titre de la rubrique 4331-2 des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Le projet est soumis à autorisation au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA),
- 2. La demande de permis de construire** un entrepôt logistique, déposée auprès de Mr le Maire de la commune de Levainville (28).

Porteur du projet : SNC Parc du Levain, siège social : 143,boulevard Romain Rolland 75014 Paris

Enquête Publique du 16.12.2025 au 20.01.2026

Permanences du Commissaire Enquêteur :

le 16.12.2025 de 17h à 19 h ; le 10.01.2026 de 9h30 à 11h 30 ; le 20.01.2026 de 17h à 19h.

Réunion Publique le 19.01.2026 de 17h à 19h Salle Polyvalente de Levainville

Commissaire Enquêteur : Pascal ROZAIRE

Objet, Organisation et Déroulement de l'Enquête publique

L'objet de la présente enquête est la création d'un entrepôt logistique (phase 1 du projet de plateforme logistique) sur la commune de Levainville (28).

Cette enquête consiste à informer et à recueillir les observations du public et des collectivités.

Toutes les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance des pièces du dossier déposé en Mairie et disponible sur le site internet, consigner leurs observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courrier postal à l'attention de Mr le Commissaire Enquêteur.

L'enquête publique unique porte sur :

. la demande d'autorisation environnementale déposée auprès de Mr le Préfet : le projet **est soumis à autorisation environnementale** au titre de la rubrique 1510-1, et à enregistrement, pour la rubrique 4331-2 des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Le projet est également soumis à autorisation au titre de la rubrique 2.1.5.0 **de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA),**

. la **demande de permis de construire** l'entrepôt, déposée auprès de Mr le Maire de Levainville (28).

Cadre Juridique

Cette enquête est diligentée par Mr le Préfet d'Eure-et-Loir et l'autorité organisatrice est la Direction de la Citoyenneté, Bureau des procédures environnementales de la Préfecture d'Eure-et-Loir.

L'enquête publique unique est régie en application du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme et au vu de la décision n° E25000182/45 en date du 20 Octobre 2025 du Tribunal Administratif d'Orléans portant désignation de Pascal ROZAIRE comme Commissaire Enquêteur.

L'arrêté prescrivant une enquête publique unique sur le projet porté par la société SNC Parc du Levain a été signé le 21 Novembre 2025 par les services de la Préfecture d'Eure-et-Loir.

je précise que :

- a) un avis d'enquête a été affiché devant les locaux de la Mairie et sur le site du futur projet. Le public pouvait prendre connaissance du dossier déposé en Mairie,
- b) toutes les mesures obligatoires et réglementaires d'affichage et d'information ont été scrupuleusement respectées par les services de la Préfecture et de la Mairie de Levainville. Un certain formalisme a été respecté.

Présentation synthétique du projet

Le projet logistique est développé sur un terrain de 19,7 ha situé sur la commune de Levainville (28) par la société Quartus Logistique, groupe 100 % français, Promoteur immobilier. Le parc logistique du Levain est positionné le long de la D10 à proximité de la commune de Levainville, village de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes Ile-de-France au sein de la Région Centre Val-de-Loire.

Le Parc logistique du Levain correspond à un seul bâtiment pour une surface de 93 519m² avec une hauteur libre de stockage de 13,70 m Il comprend un parking PL de 22 places.

La zone logistique est située à 15 minutes de Chartres et à son accès sur l'A11 en direction du Mans, et à 15 minutes de l'entrée sur l'A10 en direction d'Orléans.

L'étude d'impact a été réalisée en 2021 sur une surface de 35,5 ha. En 2024, le projet a été réduit à 19,7ha suite à la loi ZAN et en 2025, l'étude de dangers (ICPE) et le permis de construire (PC) ont été déposés sur le projet réactualisé de 93 519 m².

Il faut noter que les prescriptions environnementales intègrent des panneaux photovoltaïques, une certification environnementale, une démarche bas carbone et un label biodiversité.

Au terme de l'étude du dossier, des visites du site du projet, des rencontres et entretiens avec Mr le Maire, d'une rencontre avec Mr le Président de la Communauté de Communes, des rencontres avec les représentants du Porteur du projet et surtout du nombreux public rencontré lors de mes permanences et lors de la Réunion Publique organisée de concert avec Mr le Maire et les

représentants de la société Quartus, je soussigné Pascal ROZAIRE, commissaire enquêteur désigné par le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans, précise ci-après mes conclusions en les motivant :

Je relève que :

- a) le dossier d'enquête est complet et suffisamment bien explicité même pour des personnes non techniques ; il est compréhensible et les plans sont bien représentés,
- b) l'organisation de 3 permanences en Mairie a permis un contact libre et confidentiel avec le commissaire enquêteur ; le public a pu s'exprimer librement et a pu déposer ses interrogations sans difficultés sur le registre d'enquête,
- c) les mesures d'affichage et d'information au public ont été respectées : affichage sur le site, en Mairie, et par d'autres moyens pris par Mr le Maire : Panneau-Pocket, information individuelle dans chaque boîte à lettres du village,
- d) un procès verbal de synthèse a été remis en main propre au porteur du projet et un mémoire en réponse a été reçu par le commissaire enquêteur dans les délais réglementaires.

Je constate que :

- a) le nombre important de contributions, d'observations, de remarques et de rencontres avec le commissaire enquêteur témoigne de l'intérêt porté par la population pour le projet,
- b) que les consignes données par le commissaire enquêteur pour une réunion publique constructive ont été respectées, témoignant ainsi que différents points de vue sur le projet pouvaient être parlés sans agressivité,
- c) de nombreuses contributions inscrites sur le site et le registre d'enquête montrent une opposition certaine au projet, néanmoins les explications des représentants de la société Quartus, lors de la réunion publique ont permis à certains, de mieux appréhender et comprendre certaines problématiques du projet, et ainsi modérer leur jugement.

Concernant les avis des personnes publiques associées,

a) je relève que **la mission régionale d'autorisation environnementale** recommande d'étudier des solutions d'aménagement conduisant à une moindre imperméabilisation des sols, éventuellement de proposer d'autres solutions alternatives, elle précise que les enjeux environnementaux ont été clairement identifiés dans le dossier de demande environnementale.

b) la mission recommande des mesures de réduction et de compensation du trafic induit par le projet et de compléter l'étude sur les risques d'opacité de la visibilité sur l'autoroute.

Je constate que les avis de la MRAE sont assez positifs concernant le projet, mais néanmoins assortis de recommandations.

Concernant l'avis de la CDPENAF,

La commission constate la perte de 35,5 Ha de terres agricoles productives pour accueillir la zone logistique et en conclusion, après analyse d'impact, le projet d'entrepôt de l'entreprise Quartus est donc soumis à obligation de compensation collective versée au fond de compensation agricole départementale ADEL.

Concernant la Communauté de Communes,

Le Conseil Communautaire, partie prenante du projet a émis un avis favorable au projet d'implantation.

Concernant le fond du dossier,

. Je constate la cohérence des engagements de la société concernant l'impact environnemental :

La société porteuse du projet a pris en compte l'impact environnemental concernant les éclairages sur le site, les zones boisées préservées, la gestion des eaux pluviales gérées à 100 % à la parcelle et des bassins dimensionnés pour des pluies centennales, des actions favorisant la biodiversité : nichoirs/insectes/refuges pour chauves-souris et une piste cyclable et cheminement piétons en lien direct avec le relais du restaurant des Essarts.

Néanmoins les contributions du public et du commissaire enquêteur inscrites sur le procès Verbal de synthèse questionnent davantage le porteur du projet.

Concernant le mémoire en réponse : les eaux de ruissellement,

Je relève que :

Les nombreuses contributions du public ont été significatives à des possibilités nouvelles pour ce qui concerne les problèmes de ruissellement des eaux et à l'amélioration de la situation concernant les nuisances dues aux poids lourds.

En effet le porteur du projet se montre rassurant et professionnel. Il indique dans les calculs effectués que plusieurs hypothèses ont été majorées au-delà des critères requis par la réglementation afin de prévenir l'évolution climatique probable et de potentiels événements exceptionnels.

Le principe d'infiltration des eaux pluviales est respecté et il contribue à réduire les risques d'inondation à comparer avec la situation actuelle qui présente plus de ruissellements venant des surfaces agricoles.

Par ailleurs et pour davantage de sécurité concernant le ruissellement, l'entreprise s'engage à faire pratiquer une étude de ruissellement et des tests de perméabilité lors de la mise à disposition des terrains en Octobre 2026 pour confirmer ou ajuster autant que nécessaire, les hypothèses de volume des ouvrages.

(Voir annexe 3 du mémoire en réponse du porteur du projet)

Concernant la gestion des eaux usées

Dans son mémoire en réponse, le porteur du projet se montre rassurant dans la mesure où il indique que la station de traitement des eaux usées est normalement dimensionnée pour répondre aux besoins de son exploitation.

Elle intègre simultanément l'ensemble des employés présents sur site et les chauffeurs externes. Ce sont des valeurs maximales qui ne sont jamais constatées réellement.

Concernant l'impact trafic poids lourds

Le site n'a pas vocation à accueillir les PL non attendus par l'exploitant.

Cependant, le porteur du projet a ajusté l'accès, les circulations et les parking PL, afin d'anticiper un éventuel besoin supplémentaire de stationnement PL. Ces nouvelles dispositions garantissent dans le temps que les PL qui livrent sur le site ou expédient depuis le site, ne génèrent pas de gêne à l'extérieur du site.

Concernant l'impact paysager

La notice paysagère a été revue et prévoit une composition d'arbres de hautes tiges, d'arbres fruitiers et d'arbres d'essence locale. Le porteur du projet dresse une liste d'arbres d'essences variées et à croissance rapide.

Compensation

Un accord avec la Mairie de Levainville est prévu pour une participation financière de 50 000 € d'accompagnement pour la mise en place d'équipements au sein de la commune.

Concernant le suivi du projet.

Je recommande la mise en place d'un pilotage du projet dans le temps sur un dispositif formalisé d'indicateurs de suivi, et suggère une présentation périodique à définir de ces indicateurs aux élus municipaux. Cela permettra d'anticiper d'éventuelles difficultés.

En conclusion :

J'ai étudié attentivement le dossier et toutes les observations liées au projet, en toute indépendance, en toute neutralité en écoutant et étudiant les avis de tous.

J'ai tenu compte plus particulièrement de tous les amendements et mesures nouvelles que le porteur du projet avait notifiés dans « son mémoire en réponse » concernant le ruissellement des eaux et notamment les mesures de suivi, la gestion des eaux usées, l'impact paysager, l'impact trafic poids lourds et la mesure de compensation.

Compte tenu de ces facteurs d'amélioration et des avis des autorités consultées, je me suis attaché à analyser les éléments nouveaux en faveur du projet.

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect du formalisme des procédures, de la cohérence du dossier et du dossier futur présentés par la société QUARTUS, j'émet un

Un Avis Favorable

au projet présenté dans le dossier d'enquête publique unique de demande de permis de construire déposée auprès de Mr le Maire de la commune de Levainville, concernant la phase 1 du projet de création d'une plateforme logistique, portée par la société SNC Parc du Levain et notamment amendée selon les indications fournies dans le Mémoire en Réponse au PV de synthèse.

Fait à Varennes (28) le 16 Février 2026

Commissaire enquêteur : Pascal ROZAIRE

