

## **DÉPARTEMENT DU CALVADOS**

\*\*\*\*\*

Communes de Cormelles le Royal, Mondeville et Grentheville

\*\*\*\*\*

Demande de permis de construire  
une plateforme logistique

**« CARGO PROPERTY DEVELOPMENT »**

13 décembre 2021 au 17 Janvier 2022

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

\*\*\*\*\*

**Le 17 février 2022**

I-Présentation et cadre de l'enquête

### L'enquête publique unique porte sur :

- **1-** La demande d'autorisation environnementale d'exploiter une plateforme logistique et de bureaux comprenant un bâtiment d'une emprise de **76 493 m<sup>2</sup>** en surface de plancher, et des aires de stationnements pour 559 places de **VL** dont et 93 places d'attente pour **PL**, des espaces naturels (**122 660 m<sup>2</sup>**) et 2 bassins de rétention des eaux (10 200m<sup>2</sup>).

Le bâtiment principal comprendra

12 cellules de stockage de capacité unitaire de 6000 m<sup>2</sup>, dont l'une sera réservée à la gestion des emballages et 2 autres à l'entreposage frigorifique (fruits et légumes). 3 blocs de bureaux et locaux sociaux, 5 locaux techniques : Production de froid, chaufferie composé de 2 chaudières gaz, poste de transformation, poste de recharge électrique

Les 4 autres bâtiments annexés abriteront : le poste de garde, le local de charge charriots et transporteurs, le local Sprinkler associé à 2 cuves de 1 047m<sup>3</sup> et le local Surpresseur pour réseau incendie associé à une cuve de 1 200m<sup>3</sup>

- **2-** Les demandes de permis de construire ont été déposées le 18/12/2020 et enregistrées comme suit : n° **PC01418120R0018** pour Cormelles le Royal (14120), **PC01444372R0031** pour Mondeville et **PC01431920R0017** pour Grentheville (14540). Elles ont les caractéristiques suivantes :

	Mondeville	Cormelles	Grentheville	Total
Bureaux	4 280	129	<u>0</u>	4 409
Industrie	121	0	<u>0</u>	121
Entrepôt	50 307	21 656	<u>0</u>	71 963
Surfaces totales	54 708	21 785	<u>0</u>	76 493

Les présentes conclusions portent exclusivement sur les **demandes de permis de construire** ; les secondes seront consacrées à la demande d'autorisation environnementale, comme le stipule l'article 6 de l'arrêté préfectoral.

Dans le cadre des « Installations Classées pour la Protection de l'environnement » ICPE, la loi soumet les travaux et constructions qui créent une emprise au sol supérieure ou égale à 40 000m<sup>2</sup> à évaluation environnementale complétée par une enquête publique.

L'autorisation d'exploiter cette plateforme logistique est concernée par deux rubriques de la nomenclature des ICPE relevant du régime de l'Autorisation et onze du régime de la déclaration.

rubrique	désignation	Quantités, volumes	régime
<b>4001</b>	Présence d'un grand nombre de substances ou mélange dangereux	Suffisantes pour la règle des cumuls seuil Bas	<b>A</b>
1436-2	Liquides combustibles	≥ 100 t	<b>DC</b>

2714-2	Déchets non dangereux cartons, plastiques, textiles, caoutchouc	≥ 100 m3	<b>D</b>
2910.A2	Combustion, gaz naturel, fioul	≥ 1 MW	<b>DC</b>
2925-1	Atelier charge d'accumulateurs	≥ 50 kW	<b>D</b>
4320-2	Stocks d'aérosol inflammables	≥ 15 t	<b>D</b>
4510-2	Dangereux pour aquatique cat. 1	≥ 20t	<b>DC</b>
4511-2	Dangereux pour aquatique cat. 2	≥ 100 t	<b>DC</b>
4734-2	Produits pétroliers gazole	≥ 50 t	<b>DC</b>
4735-1	Ammoniac	≥ 150 t	<b>DC</b>
4741-2	Hypochlorite de sodium (H400)	≥ 20 t	<b>DC</b>
4801-2	Charbon de bois, goudron	≥ 50t	<b>D</b>
<b>1510</b>	<b>Stock matières, produits...</b>	<i>Volume 841 800 m<sup>3</sup></i>	<b>E</b>

**A** =autorisation **D** =déclaration **DC** = déclaration + contrôle périodique **E**= enregistrement

IOTA (*)	Nature activité	Quantités,	régime
2.1.5.0-1	Rejet d'eaux pluviales dans sol, sous-sol	≥ 20 ha	<b>A</b>

(\*) **IOTA**= Installation, Ouvrages, Travaux et Activités «Loi sur l'Eau » art R.214-1 du code de l'environnement

### Situation :

Le projet de plateforme logistique sera implanté sur les communes de Mondeville, Cormelles le Royal et Grentheville dans le département du Calvados. Les terrains retenus sont localisés à environ 4 km au Sud-Est du centre ville de Caen, et en bordure du périphérique sud. Actuellement en friches, ils font partie de la zone industrielle de l'Espérance, où se trouve le site PSA, qui en raison d'une réorganisation, en a libéré une partie (ancien bâtiment 60).

La plateforme logistique occupera une surface cadastrée de **304 220 m<sup>2</sup>** sur les 346 339 m<sup>2</sup> que totalise la sommation cadastrale des parcelles du site.

Le terrain a été racheté par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPF Normandie) qui a procédé à la démolition et à la dépollution des sols ; Puis in fine, il sera vendu par la CU de Caen la Mer. Ces parcelles ont vocation à recevoir des projets industriels puisque classées en **UE** au PLU de Cormelles le Royal, **UZm** pour celui de Mondeville et enfin en **UE** pour Grentheville.

### Porteur de projet :

Ce projet est porté par « Cargo Property Développement» qui est une SAS (Société par actions simplifiée) au capital de 20 000 €. Registre du commerce de Caen n° 824 555 874. Son siège social est situé Route de Paris à 14120 MONDEVILLE. Elle est représentée par M. Antoine Lemoine en qualité de Responsable immobilier de Carrefour Supply-Chain. Son secteur d'activité concerne la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

Le projet consiste à transférer les activités de la plateforme logistique de Carpiquet (**en location**) devenue inadaptée par la création de nouveaux entrepôts de stockage qui seront implantés Boulevard de l'Espérance à Cormelles le Royal, Mondeville et Grentheville.

Le cabinet d'architecture « Agence Franc SAS » 4-7, rue Bayard 75008 Paris, est le maître d'œuvre. L'architecte: M. Yann Daoudlarian et le chef de projet M. Jeff Madeleine, architecte.

## **II-Organisation et déroulement de l'enquête :**

Le soussigné Michel OZENNE, a été désigné le 18 octobre 2021, par Monsieur Hervé GUILLOU, Président du Tribunal Administratif de Caen, en qualité de commissaire enquêteur.

M. Le Préfet du Calvados, par arrêté du 19 novembre 2021, a précisé la mission du commissaire enquêteur, et a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur les demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire concernant l'exploitation d'une plate-forme logistique sur les 3 communes précitées au profit du pétitionnaire « Cargo property de development ».

M. le Préfet du Calvados qui est l'autorité organisatrice, a compétence pour prendre les décisions relatives à la demande d'autorisation d'exploiter. Quant à la délivrance des permis de construire, elle est dévolue aux maires concernés.

### **①** Sur les formalités préalables :

La préfecture « Bureau de l'environnement et de l'aménagement » BEA a réalisé d'une manière satisfaisante toutes les formalités administratives nécessaires à la mise en place de l'enquête publique : arrêté préfectoral, affiches, parutions dans la presse, registre d'enquête papier et réaménagement du site internet afin de faciliter, pour le public non initié, l'accès au dossier ICPE concerné.

### **②** Sur le déroulement de l'enquête :

L'affichage a été réalisé sur le site d'implantation du projet, proche de l'usine PSA et sur les panneaux d'informations municipales des mairies concernées, selon les prescriptions réglementaires : format (A2), et de couleur jaune. Les affiches placées à l'extérieur des édifices étaient donc visibles par toute personne se déplaçant à proximité.

Les annonces légales ont été publiées deux fois dans la presse locale : Ouest-France et Liberté. Les parutions sont intervenues dans les délais réglementaires. Le dossier d'enquête était consultable sur le site internet de l'Etat : [www.calvados.gouv.fr](http://www.calvados.gouv.fr) rubrique « Publications/ICPE industrielles/ dossier. Un poste informatique était mis à la disposition du public dans les locaux de la préfecture : « bureau de l'environnement et de l'aménagement ».

Le dossier d'enquête ainsi que les registres d'observations étaient consultables, à Mondeville, Cormelles-le-Royal et Grentheville aux heures d'ouverture des mairies et pendant toute la durée de l'enquête, soit du 13 décembre 2021 au 17 janvier 2022. Un

poste informatique dédié à la consultation du dossier était à la disposition du public à la mairie de Mondeville, siège principal de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions particulières du fait des précautions sanitaires à respecter : port du masque obligatoire, désinfection des mains à l'entrés puis distanciation sociale au cours des entretiens.

Le Commissaire Enquêteur « CE » s'est rendu sur les sites « stratégiques » :

- Zone industrielle de l'Espérance de Cormelles le Royal sous la conduite des représentants de « Carrefour ». Le terrain de 30 ha, ancienne propriété de l'usine PSA, est pratiquement prêt pour accueillir la nouvelle plateforme.
- Entrepôt logistique de Carpiquet actuellement en service mais qui ne correspond plus au besoin de Carrefour.

La participation du public a été faible voire inexistante lors des permanences : une personne s'est déplacée dans chaque mairie pour consulter le dossier et s'entretenir avec le CE mais n'a pas souhaité formuler d'observations écrites ; une personne est venu à Cormelles le Royal déposer ses observations en l'absence du CE et enfin, à Mondeville lors de la dernière permanence (clôture de l'enquête) , une nouvelle personne est venue pour consulter le dossier, en particulier le trafic routier. Il n'a pas fait d'observation, mais à profité de la présence des 2 représentants de « Carrefour » pour s'entretenir avec eux, sans pour autant déposer d'observations sur le registre.

La consultation du public sur le site de la préfecture n'est pas suffisamment développée pour connaître le nombre de visites pour chacun des projets ICPE.

Le Procès Verbal de Synthèses a été transmis par courriel le 20 janvier 2022, puis remis à la poste sous pli recommandé avec AR. La copie des observations déposées à Cormelles-le- y était jointe. En retour, le mémoire en réponse du porteur de projet a été communiqué dans les mêmes conditions et le CE en a pris connaissance le 7 février 2022.

### ③ Sur le dossier :

La composition et le contenu du dossier comprend toutes les pièces nécessaires. Les documents sont globalement présentés, dans une rédaction fluide, concise, complétés par de nombreux schémas et photographies de qualité, permettant au public d'être informé sur le projet de la plateforme logistique. Toutefois, le dossier étant réalisé par divers prestataires de service, la lecture est parfois fastidieuse du fait de la redondance de certains paragraphes et de l'insertion de pièces annexes en plusieurs exemplaires. (Voire 4 parfois)

L'activité de la plateforme logistique sera la même que celle utilisée depuis plusieurs décennies au Nord de Caen à Carpiquet. Réception, stockage et expédition de produits finis manufacturés alimentaires, des produits frais (fruits et légumes) auxquels s'ajoutent des produits inflammables, des aérosols et des produits lessiviels et autres produits d'entretien.

Cette plateforme logistique est destinée à l'approvisionnement de 375 magasins « Carrefour » à l'exception des hypermarchés quelque soient leurs catégories. Magasins de proximité dits « Carrefour Express », et « Carrefour Market ». Seront traitées toutes les gammes de produits qui sont sur les présentoirs de l'enseigne, à l'exception des produits frais carnés : la viande et le poisson. Aucune activité de fabrication et de transformation ne sera exercée sur place.

#### ④ Sur les Permis de construire

La demande de permis de construire est portée par « Cargo Property Développement » qui projette la construction d'une plateforme logistique de 76 493 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un terrain de 13 ha, déjà évoqué précédemment. Actuellement à Carpiquet, la plateforme occupe à Carpiquet environ 60 000 / 70 000 m<sup>2</sup> en location et une surface complémentaire de 7 000 m<sup>2</sup>. Malgré sa demande réitérée, la surface de Carpiquet n'a pu être communiquée avec plus de précision.

Les principales caractéristiques du « **REGLEMENT PLU** » applicable aux zones d'implantation dédiées sont reprises ci-après, et ce, d'une manière condensée :

#### **DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité-incendie.

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable doit être au minimum de 1,5 m

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

- réseaux publics (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, assainissement etc.)
- assainissement des eaux pluviales : absence de rejet dans le réseau public
- gestion et le tri des déchets.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Voies ouvertes à la circulation automobile, un retrait minimal de :
- 50 mètres de l'axe du périphérique ;
- 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 20 mètres des bretelles d'échangeurs ;
- 5 m minimale de la limite légale pour les voies ferrées

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

-Règles d'emprise : Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère et doit être élaboré dans la perspective d'une bonne insertion.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.
- Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture. Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel. (Couleur sombre).
  - Aménagement des abords: Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus pour limiter la perméabilisation des sols.
  - Clôtures: d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

**L'instruction des dossiers de permis de construire** est assuré par la CU Caen-la-Mer, et ce, dans un souci d'efficacité. Au cours de l'enquête, le CE a rencontré la responsable qui lui a expliqué sa méthode d'investigation et les compléments d'informations, de précisions qu'elle a demandés auprès des administrations et du porteur de Projet.

Les prescriptions règlementaires de référence sont celles formulées aux PLU des communes concernées relatives au zonage des activités industrielles, commerciales et artisanales. (UE, UZm). Les principaux points examinés concernent:

- l'entrepôt, de par son architecture innovatrice, s'insère bien dans son environnement. Les 3 groupes de bureaux sont implantés en avant du bâtiment principal « A » dont la longueur avoisine les 700m. Ainsi la monotonie de la «barre de constructions» est rompue et se trouve amplifiée par des hauteurs de bâtiment et de couleurs de murs différentes.



- La desserte du site se fait par une entrée unique qui assure l'accès des VL, PL, au Sud Ouest depuis le Boulevard de l'Espérance. Une voie douce pour les piétons et les cyclistes est également prévue. A noter que le flux de circulation des 2 types de véhicules sont totalement indépendants afin de réduire les risques d'accidents. Deux accès pompiers et services de secours sont également matérialisés aux plans.

- L'implantation des constructions respecte les prescriptions des PLU et les distances de retrait, en raison de l'importance du terrain laissent une marge importante laquelle est bénéfique aux espaces verts.
- l'emprise au sol totale des bâtiments représente seulement un coefficient de 25 % alors que ledit taux peut atteindre 70%. La hauteur maximale des bâtiments est de 14,20 m ; mais il n'est pas fixé de règle particulière pour ce critère.
- les réseaux publics eaux, assainissement, électricité et gaz naturel seront raccordés sans difficulté car présent à proximité. L'électricité sera utilisée pour le fonctionnement des équipements, de l'éclairage, et la recharge des accumulateurs. La loi « Energie et Climat » du 8 novembre 2019 prescrit que les bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent disposer en toiture (30% en surface) de dispositifs produisant de l'énergie. Mais les produits classés sous les rubriques présentes sur la plateforme (4320, 4510...) entraînent l'exclusion à cette règle. Il est prévu à terme que l'établissement sera doté de panneaux photovoltaïques pouvant produire jusqu'à 80 % des besoins (hors production de froid). Cependant, des ombrières équipés de panneaux solaires seront installés sur le parking VL pour alimenter les chargeurs des véhicules et cycles électriques.
- Les aménagements extérieurs feront l'objet d'une attention particulière car ils ont pour objectif d'intégrer le projet au reste du secteur en privilégiant les masques visuels segmentés, offrant ainsi un cadre verdoyant et agréable; Le choix des arbres et arbustes (nombre retenu : 10 140) se fera parmi les essences proposées au dossier.
- L'ensemble du site est protégé contre les effets directs et indirects de la foudre.
- Le site sera équipé de Robinets d'incendie Armés (RIA) et d'extincteurs en nombre conforme à la réglementation. La plateforme disposera d'un système de détection automatique et d'arrosage de type « Sprinkler » et d'un réseau de poteaux et de bouches d'incendie ainsi qu'une réserve d'eau d'une capacité de 1200 m<sup>3</sup>. L'alimentation en gaz naturel de la chaudière sera connectée à un pressostat permettant une coupure automatique en cas d'avaries.
- Les clôtures sont constitués d'un treillis soudé et rigide à mailles rectangulaires. Elles sont de couleur vert foncé et hautes d'au moins 1,80 m. Les portails et portillons seront également en métal, à barres verticales, de couleur vert fonce et hauts d'au moins 1,80m.
- L'établissement n'ayant pas vocation à recevoir du public, toutes les entrées seront sécurisées et l'accès se fera par digicodes et par badges individuels.

**Une particularité mérite d'être mentionnée :** La parcelle AA 0001 située sur la commune de Grentheville a une superficie de 518 m<sup>2</sup> d'après le cadastre et 751 m<sup>2</sup> d'après le géomètre missionné. Cette minuscule bande de terrain de 140 m de long et de 2 à 6 m de large bordant le périphérique Sud se situe en zone de retrait de la voie susvisée c'est-à-dire qu'aucune construction n'est autorisée !

Une simplification administrative aurait été la bien venue en faisant abstraction de ce minuscule bout de territoire inutilisable qui a pourtant généré de la part de l'architecte une demande de permis de construire, et ce, en l'absence de construction formulée au dossier !

⑤ Sur l'analyse du mémoire en réponse;

Les observations déposées ne concernent pas les permis de construire.

⑥ Appréciation générale du C.E. :

A l'issue de cette enquête, après étude et examen du dossier complet, de la visite sur les deux sites (l'ancien et le nouveau envisagé), des observations formulées par écrit, des auditions du public, des informations et explications données oralement par les représentants de « Carrefour » :

Je considère que toutes les conditions ont été respectées pour ce qui concerne l'annonce, l'affichage et le bon déroulement de l'enquête afin que le public soit correctement informé

Le commissaire enquêteur est en mesure de donner un avis circonstancié.

**2-2 AVIS MOTIVÉ**

- Vu le dossier soumis à l'enquête publique.
- Vu Les dispositions des articles L 123-6 , R 122-5 et R 123-7 du Code de l'Environnement et l'article R 300-27 Code de l'Urbanisme définissant l'organisation d'une enquête unique ;
- Vu les articles L.123-1 à L.123-23, L.211-7, L.214-1 à L214-6, du Code de l'Environnement et l'arrêté ministériel du 24/04/2012 relatif à l'affichage réglementaire pour la mise en place et l'organisation d'une enquête publique ;
- Vu le Livre IV, titre 2 du Code de l'Urbanisme pour la demande de permis de construire ;
- Vu la décision N° E 21 000059/14 de M. le Président du tribunal administratif de Caen désignant M. Michel Ozenne en qualité de commissaire enquêteur ;
- Vu l'arrêté de M. Le Préfet du Calvados, du 19 novembre 2021, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 13 décembre 2021 au 17 janvier 2022 ;

Considérant :

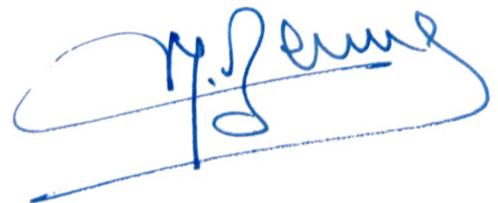
- que l'information du public, avant l'ouverture de l'enquête jusqu'à sa clôture, et son déroulement ont été réalisés selon les dispositions réglementaires.
- que tous les documents composant le dossier mis à la disposition du public en mairies, et sur le site dédié ont permis à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet .
- que la consultation du public n'a pas remis en cause le projet, tout juste quelques aménagements relatifs aux espaces verts ;

- que les bâtiments à construire respectent les prescriptions des PLU des communes concernées en terme d'architecture, de volumes, de distances de retrait, de sécurité des biens et des personnes et d'intégration dans la zone industrielle de l'Espérance, et d'aménagement d'espaces verts.
- que la répartition des surfaces entre les espaces perméables et imperméables est conforme aux exigences réglementaires.
- Que la circulation et le stationnement des véhiculés légers (559 places) et des poids lourds (93 places d'attente) ont été prévus en adéquation avec l'activité et sont conformes aux dispositions réglementaires des PLU
- que la réalisation récente de fouilles archéologiques sur le site n'a pas permis de relever de vestiges particuliers. Néanmoins, La zone sera vierge de toute construction, et ce, en cas d'investigations complémentaires ultérieures.

J'émet

**Un avis favorable à la délivrance des permis de construire**  
une plateforme logistique, sur le territoire des communes de Cormelles le Royal et Mondeville présentée par « Cargo Property Développement» dont le siège social est situé Route de Paris à Mondeville 14120.

Le commissaire enquêteur :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Ozenne', with a long horizontal stroke underneath.

Michel Ozenne  
Le 17 février 2022