



DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS

LOGISTIQUE SPORTS ET LOISIRS

AUTRÈCHE

Note de réponse à l'avis de
la MRAe



KALIÈS
Étude & conseil
en environnement,
énergie & risques industriels

RÉVISIONS

Date	Version	Objet de la version
30/11/2022	2	Version finale

Cette note a été réalisée par :



Antenne de Rennes

22 rue du Bignon - Immeuble le Lotus - 35 000 RENNES

02.23.61.23.70

Avec la participation et/ou la validation de :

Sujet	Société	Interlocuteurs
Maîtres d'Ouvrage	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS (CCCR) 5 rue du Four Brûlé 37110 Château-Renault	Jérôme VAUGOYEAU
	LOGISTIQUE SPORTS ET LOISIRS (LSL) 2 rue Victor Hugo 91160 Longjumeau	Frédéric GRASSART
Architecte	DNS 85 ter rte Coutances 50180 Agneaux	Laurent AUBRY
Dossier de demande d'autorisation environnementale	THEMA Environnement 1 mail de la Papoterie 37170 Chambray-lès-Tours	Jean-Philippe LECOMTE

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes du Castelrenaudais et la société Logistique Sports et Loisirs ont déposé conjointement un dossier de demande d'autorisation environnementale le 18/06/2022 complété le 28/09/2022.

La MRAe Centre-Val de Loire a été saisie et a rendu son avis en date du 18/11/2022 (n° 2022-3773&3900), auquel les co-pétitionnaires se doivent de répondre, objet de la présente note.

Observation n° 1

Il aurait été utile que l'étude de compensation agricole soit intégrée au dossier afin d'évaluer les incidences résiduelles après application des mesures de compensation.

Compléments et précisions à l'observation n° 1

Il est rappelé que l'étude de compensation agricole a été réalisée conformément à l'article 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime et a été annexée à l'étude d'impact. Elle est, en outre annexée en pièce n° 16 du dossier d'autorisation environnementale unique.

Cette étude présente les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que les mesures de compensation agricole collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné. Elle a, par ailleurs, été présentée en commission CDPENAF le 10 novembre 2022 qui a deux mois pour remettre son avis. Cet avis sera consultable sur le site de Direction Départementale des Territoires de l'Indre et Loire.

Observation n° 2

L'autorité environnementale recommande que le dossier soit complété par la quantification des émissions de gaz à effet de serre liées au projet et par des compensations pour contribuer à l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Compléments et précisions à l'observation n° 2

Les émissions de gaz à effet de serre liées au projet peuvent être évaluées selon les phases de construction et d'exploitation.

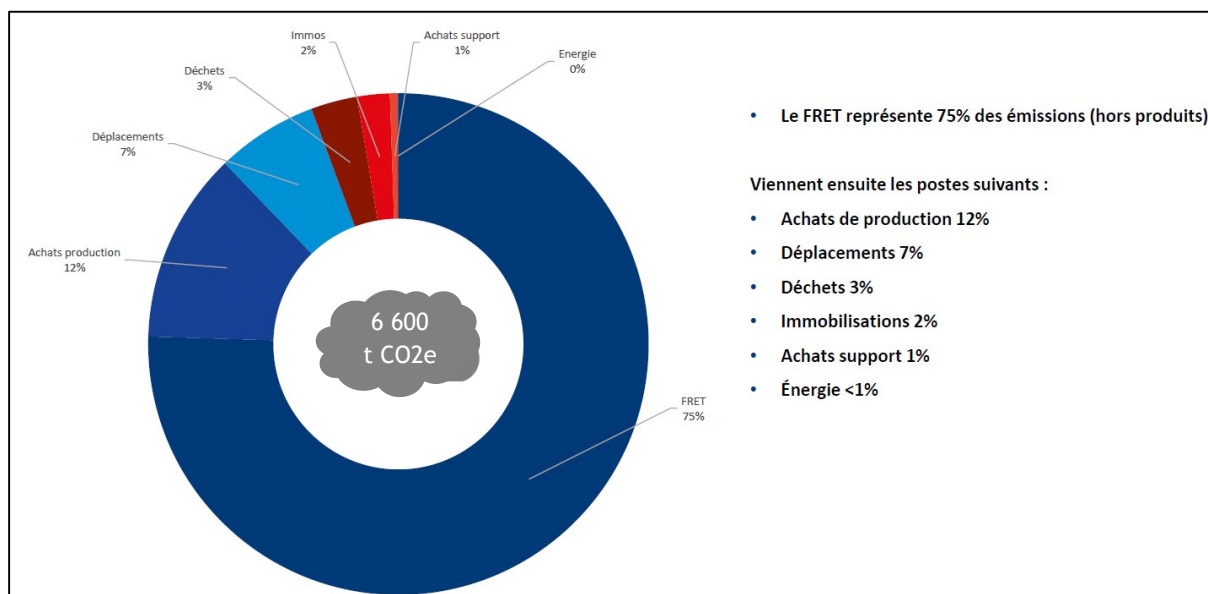
Phase de construction

La RE 2020 (Règlementation Environnementale) impose la réalisation d'une Analyse du Cycle de Vie (ACV) intégrée à la demande de permis de construire. À date, les éléments de l'ACV ne sont pas disponibles mais seront présents dans le dossier de demande de permis de construire.

Phase d'exploitation

Le Groupe INTERSPORT a réalisé une ACV sur la totalité de ses activités et notamment la partie logistique.

En extrapolant les résultats pour le projet d'Autrèche, les émissions GES peuvent être évaluées comme suit (source : INTERSPORT) :



Il convient de rappeler que le projet LSL d'Autrèche :

- Ne nécessitera pas l'utilisation de combustibles fossiles (fioul, gaz naturel, etc.) pour le chauffage des locaux ou le fonctionnement des engins de manutention,
- Sera conforme à la RE 2020,
- Vise un niveau de certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) « excellent » soit le 4^{ème} niveau le plus performant sur une échelle de 5.

Pour information, les critères pris en compte pour l'analyse du bâtiment sont :

- la gestion de l'énergie ;
 - le niveau de pollution des bâtiments ;
 - la gestion de l'eau ;
 - la valorisation des déchets ;
 - l'utilisation de process innovants ;
 - le management des personnes ;
 - l'accès à des transports durables ;
 - la santé et bien-être des occupants.
- Prévoit la pose de panneaux photovoltaïques. Une partie de la toiture, 6 000 m², sera utilisée pour l'installation d'une centrale photovoltaïque d'environ 500 kWc (panneaux). Cette énergie sera auto-consommée sur le site. Le reste de la surface sera équipé pour représenter à minima à 30 % de la surface pour injection sur le réseau en application de l'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme. Une étude est en cours afin de permettre à la société d'économie mixte ENER Centre Val de Loire d'installer et de gérer une centrale photovoltaïque sur la partie de la toiture non utilisée par l'autoconsommation du bâtiment.

Observation n° 3

Compte tenu de l'augmentation de trafic et du risque de saturation liés aux effets cumulés entre les projets GLP et Logistique Sports et Loisirs, l'autorité environnementale recommande à l'autorité administrative de statuer sur la nécessité d'adaptations du réseau routier pour des raisons de sécurité.

Compléments et précisions à l'observation n° 3

L'étude d'impact comprend une étude de trafic réalisée en décembre 2021 qui présente des hypothèses de génération de trafics induit par le projet Intersport et le projet GLP. Pour cela, le bureau d'études a appliqué une distribution du trafic équivalente à celle actuelle afin d'être le plus réaliste possible dans les simulations de trafics à venir. Par conséquent, elle présente des résultats différents de l'étude trafic réalisé dans le cadre du projet GLP qui présentait des résultats selon une distribution de trafic PL (poids-lourds) venant à 99% de l'autoroute.

Concernant la mise à niveau de la rue des Charmes, la Communauté de communes du Castelrenaudais a d'ores et déjà engagé des travaux de la voirie pour l'élargissement et la sécurisation de la rue des Charmes et ainsi permettre le croisement de deux poids-lourds sans induire de risques.

Observation n° 4

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une présentation de l'analyse des solutions de substitutions évoquées dans le dossier.

Compléments et précisions à l'observation n° 4

Des éléments de justification ont été apportés au niveau du chapitre 4.1 du dossier de demande d'autorisation environnementale pour les deux opérations :

- Extension de la ZAC pour la CC du Castelrenaudais,
- Création d'un entrepôt pour LSL.

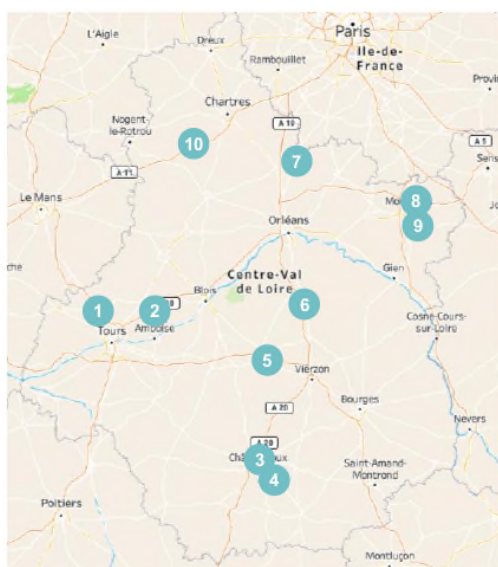
Les enjeux du projet ont été détaillés, pour les deux opérations, au niveau du chapitre 4.2.

Les enjeux pour LSL étaient de trouver un terrain réunissant plusieurs critères au niveau du :

- transport des marchandises (position géographique, infrastructures de transport, impact transport routier, transporteurs de proximité, etc.) ;
- emploi (démographie, employabilité, accès et infrastructures de transport, attractivité salariale)
- dynamisme économique et logistique (surfaces logistiques industrie/distribution, logisticiens de proximité) ;
- cohérence et potentiel du terrain (voisinage immédiat, caractéristiques du terrain, constructibilité du terrain, conditions de vente du terrain) ;
- cohérence et potentiel du bâtiment (potentiel constructible, avancement et planning prévisionnel) ;
- accompagnement, notamment de la Communauté de Communes.

Pour se faire, LSL s'est fait accompagner par une société spécialisée afin de réaliser une synthèse comparative des opportunités.

Au total, dix sites en région Centre-Val de Loire ont été étudiés sur base des critères précédemment listés. Ils ont été les suivants :



	Noms complets des projets	Noms simplifiés
1	Parc d'activités Polaxis - Neullé-Pont-Pierre (37)	Polaxis - Tours
2	Parc d'activités Porte de Touraine, La Rivonnerie - Autrèche (37)	Porte Touraine - Tours
3	ZI La Malterie - Montierchaume (36)	La Malterie - Châteauroux
4	Parc d'activités d'Ozans - Etretchet (36)	Ozans - Châteauroux
5	Les Terres Fortes - Romorantin-Lanthenay (41)	Terres Fortes - Romorantin
6	Parc Terre de Sologne - Lamotte-Beuvron (41)	Sologne - Lamotte
7	Parc des Buis - Boisseaux (45)	Buis - Boisseaux
8	Ecoparc - Ferrières-en-Gâtinais (45)	Ecoparc - Montargis
9	Amilly (45)	Amilly - Montargis
10	Mountpark - Illiers-Combray (28)	Illiers - Chartres

Une pondération a été établie pour chacune des 5 familles de critères présentés ci-avant. Pour chaque site, une note par critère a été attribuée. Le principe de notation étant le suivant : 0 : pas pertinent/attractif et 5 : très pertinent/attractif.

Famille de critères	Pondération Famille	Critère	Pondération Critère	1. Polaxis - Tours	2. Portes Touraine - Tours	3. La Malterie - Châteauroux	4. Ozans - Châteauroux	5. Terres Fortes - Romorantin	6. Sologne - Lamotte	7. Buis - Boisseaux	8. Ecoparc - Montargis	9. Amilly - Montargis	10. Illiers - Chartres	
1. TRANSPORT MARCHANDISE	30%	Proximité Transporteurs	50%	4	5	2	2	2	1	1	2	2	3	
		Barycentre	30%	0	2	3	3	3	2	4	2	2	0,5	
		Autres infrastructures	20%	5	4	1	1	4	2	2	3	3	3	
		SOUS TOTAL 1	100%	3,0	3,9	2,1	2,1	2,7	1,5	2,1	2,2	2,2	2,3	
2. EMPLOI	50%	Demandeurs d'emplois	40%	5	5	0,5	0,5	1	3	1,5	3,5	2	3	
		Intérim	10%	3	5	3	3	2	2	1	1	1	3	
		Cout Main d'Œuvre	20%	3	3	5	5	5	3	0	1	1	2	3
		Accessibilité	15%	3	3	4	3	3	4	2	3	4	4	2
		Attractivité	15%	2	1	5	5	3	3	3	4	3	2	
SOUS TOTAL 2	100%	3,7	3,7	2,9	2,7	2,5	3,1	1,5	2,8	2,4	2,4	2,7		
3. DYNAMISME ECONOMIQUE ET LOGISTIQUE	20%	Dynamisme Logistique	50%	2	5	4	4	3	0	5	1	1	0	
		Proximité Logisticiens	50%	1	2	3	3	0	2	5	3	2	4	
		SOUS TOTAL 3	100%	1,5	3,5	3,5	3,5	1,5	1,0	5,0	2,0	1,5	2,0	
TOTAL	100%	MOYENNE		3,0	3,7	2,8	2,7	2,4	2,2	2,4	2,4	2,1	2,4	
		RANG		2	1	3	4	7	9	8	5	10	6	

Famille de critères	Critère	Pondération Critère	1. Polaxis - Tours	2. Portes Touraine - Tours	3. La Malterie - Châteauroux	4. Ozans - Châteauroux	5. Terres Fortes - Romorantin	6. Sologne - Lamotte	7. Buis - Boisseaux	8. Ecoparc - Montargis	9. Amilly - Montargis	10. Illiers - Chartres
4.1 COHERENCE TERRAIN	Caractéristique zone / voisinage	20%	2	2	2	3	3	2	2	3	3	2
	Taille et forme du terrain	50%	4	2	2	5	3	3	5	2	2	5
	Etudes / travaux réglementaires	15%	4	5	5	5	4	4,5	3	2	1	4
	Travaux de raccordement	15%	4	4	4	5	5	3	4	2	0	2,5
	SOUS TOTAL 4	100%	3,6	2,8	2,8	4,6	3,5	3,0	4,0	2,2	1,8	3,9
4.2 CONDITIONS ACHAT TERRAIN	Possibilité achat terrain seul		N	O	O	O	N	N	N	N	O	N
	Prix du terrain (par m ²)		13 €	20 €	10 €	20 €	12 €	-	-	-	15 à 20 €	-
5. POTENTIEL BATIMENT	Possibilité 72 000 m ² monobloc rectangle	60%	5	4	2,5	5	3	3,5	4	4	3	3
	Autres caractéristiques (hauteur, parkings, ...)	20%	3	3	3	3	3	3	2,5	4	3	3
	Planning des travaux	20%	3,5	2	2	2	3	2,5	4,5	3	2	4
	SOUS TOTAL 5	100%	4,5	3,4	2,5	4,0	3,0	3,2	3,8	3,8	2,8	3,2

En synthèse, les projets les plus pertinents pour LSL sont les projets 1, 2, 4, 7 et 8.

Thématique	1. Polaxis - Tours	2. Portes Touraine - Tours	3. La Malterie - Châteauroux	4. Ozans - Châteauroux	5. Terres Fortes - Romorantin	6. Sologne - Lamotte	7. Buis - Boisseaux	8. Ecoparc - Montargis	9. Amilly - Montargis	10. Illiers - Chartres
1. Transport de marchandises	3,0	3,9	2,1	2,1	2,7	1,5	2,1	2,2	2,2	2,3
2. Emploi	3,7	3,7	2,9	2,7	2,5	3,1	1,5	2,8	2,4	2,7
3. Dynamisme économique / logistique	1,5	3,5	3,5	3,5	1,5	1,0	5,0	2,0	1,5	2,0
4.1. Cohérence terrain	3,6	2,8	2,8	4,6	3,5	3,0	4,0	2,2	1,8	3,9
4.2. Possibilité d'achat du terrain	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Non
4.3. Prix du terrain	1,9 M€	3,1 M€	2,0 M€	4,8 M€	2,2 M€	-	-	-	3,2 M€ ⁽¹⁾	-
5. Potentiel bâtiment	4,5	3,4	2,5	4,0	3,0	3,2	3,8	3,8	2,8	2,8
6. Coût fiscal à 10 ans	11,5 M€	10,4 M€	12,3 M€	12,7 M€	12,8 M€	12,7 M€	10,9 M€	11,6 M€	13,4 M€	12,1 M€ ⁽²⁾
Short-List n°1	Oui	Oui		Oui			Oui	Oui		

Le site d'Autrèche (n° 2) sera finalement retenu. Il permet à INTERSPORT de devenir propriétaire de son bâtiment logistique pour pouvoir adapter sa conception aux besoins de la société.

Observation n° 5

L'autorité environnementale recommande que la société GLP soit informée que les flux thermiques de 3 kW/m² correspondant aux effets irréversibles dépassent les limites de propriété du projet et astreignent son site sur une surface de 580 m².

Compléments et précisions à l'observation n° 5

La société Logistique Sports et Loisirs a communiqué cette information à la société GLP par courrier.