



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Avis de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire  
sur le projet de la société Catella Logistic Europe  
pour l'exploitation d'un bâtiment d'entreposage,  
dit « bâtiment C »,  
situé sur le territoire de la commune de Neuillé-Pont-Pierre (37)  
Autorisation environnementale  
Demande de permis de construire**

n°2021-3468

## **I. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 18 mars 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de la société Catella Logistic Europe pour l'exploitation d'un bâtiment d'entreposage, dit « bâtiment C », situé sur le territoire de la commune de Neuillé-Pont-Pierre (37).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Jérôme DUCHENE et Corinne LARRUE.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Conformément au 3° de l'article R. 122-6 et du I de l'article 122-7 du code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

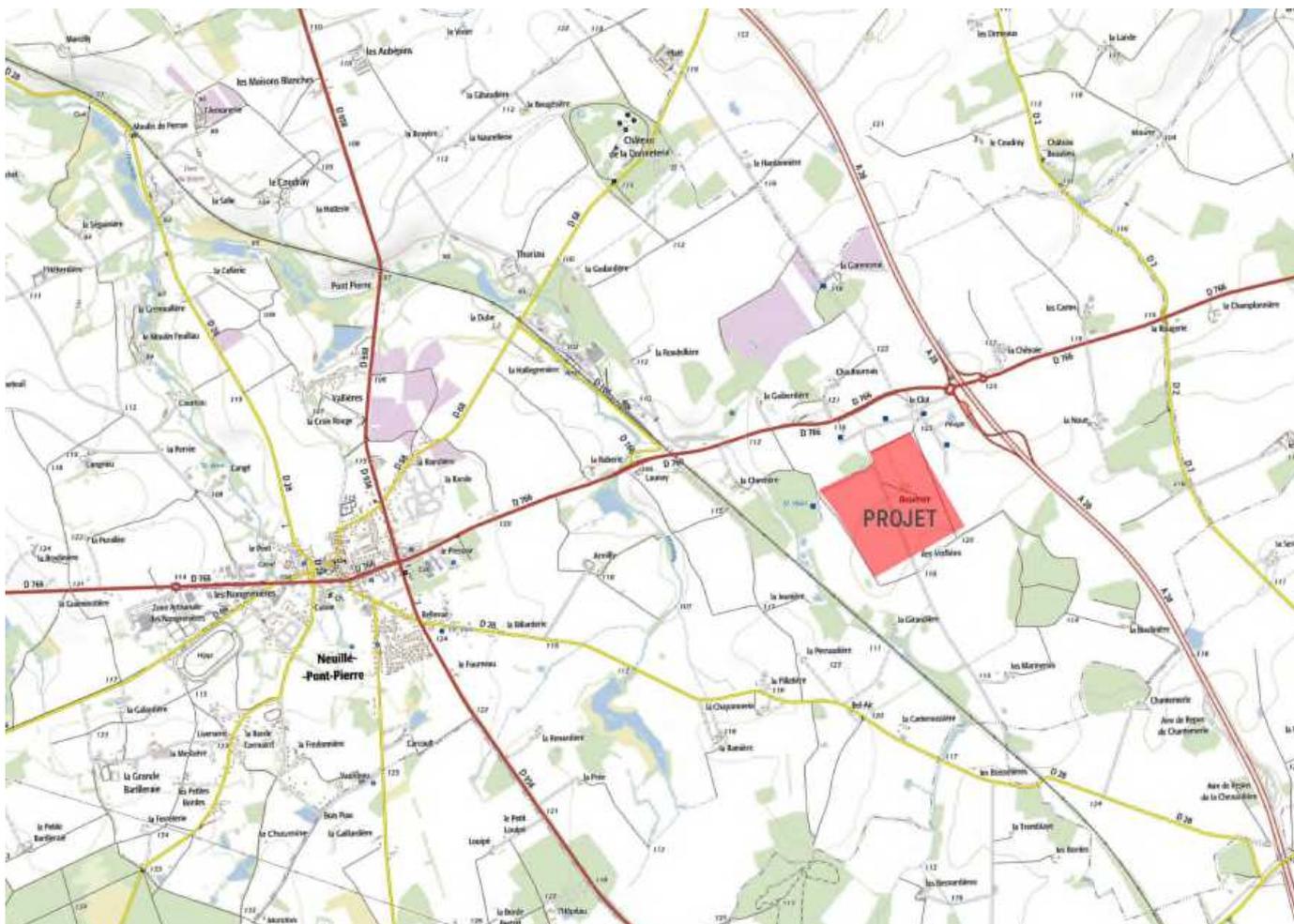
Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

Il convient de noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique et jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

En outre, une transmission de la réponse à la Dreal serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par les porteurs de projet.

## II. Contexte et présentation du projet

La société Catella Logistic Europe a déposé<sup>1</sup> un dossier de demande d'autorisation environnementale pour un projet de construction et d'exploitation d'un bâtiment d'entrepôt, dit « bâtiment C », situé sur le territoire de la commune de Neuillé-Pont-Pierre (37), dans le département d'Indre-et-Loire.



*Localisation du projet (source : dossier, résumé non technique de l'étude d'impact, page 6)*

La société porte sur ce site un projet de plate-forme logistique s'implantant sur un ensemble foncier de 40 ha. Le projet consiste en la création de trois bâtiments pouvant accueillir plusieurs locataires :

- deux bâtiments comportant quatre cellules de 6 000 m<sup>2</sup> et deux cellules de 3 000 m<sup>2</sup> d'une surface de stockage maximale de 30 000 m<sup>2</sup>, dénommés « bâtiments A et B » ;
- un troisième bâtiment comportant onze cellules de 6 000 m<sup>2</sup> et une cellule de 3 770 m<sup>2</sup> d'une surface de stockage maximale de 70 000 m<sup>2</sup>, dénommé « bâtiment C ».

Les terrains d'implantation du projet sont situés sur des anciennes parcelles agricoles correspondant à des prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole. Ce terrain de la commune de Neuillé-Pont-Pierre a été retenu par la Communauté de Communes de Gâtine et Choisses pour développer un parc économique dit « parc d'activités Polaxis ».

<sup>1</sup> Dossier déposé le 13 octobre 2021, complété le 28 janvier 2022.

Le site est bordé au nord par l'avenue de Boulnay avec quelques bâtiments à usage économique qui font partie du parc d'activités « Polaxis », à l'est par le parc « Polaxis », puis des parcelles agricoles et l'autoroute A28, au sud et à l'ouest par des parcelles agricoles.



*Plan de la plate-forme comportant les trois bâtiments (source : dossier, étude d'impact, page 15)*

L'ensemble du projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et le présent avis est rendu dans le cadre de l'instruction de l'autorisation environnementale du bâtiment C. La surface totale du terrain occupé par ce bâtiment est d'environ 18 ha. Le bâtiment projeté est destiné au stockage de produits divers pour un volume total d'entreposage d'environ 1 020 000 m<sup>3</sup>.

L'autorité environnementale note de façon positive que le pétitionnaire prévoit d'implanter des panneaux photovoltaïques en toiture des douze cellules conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 février 2020 et s'engage à respecter les dispositions réglementaires relatives à l'exploitation de ces panneaux. L'absence d'indication sur la superficie en panneaux amoindrit la crédibilité du dossier sur ce plan.

D'après les éléments du dossier, l'exploitation est prévue de 6h à 22h, six jours sur sept (pas d'activité le dimanche).

Les habitations les plus proches sont situées à environ 300 m au sud.

### **III. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être affectés par le projet et leur importance en l'espèce. Il en permet une hiérarchisation. Les enjeux les plus forts sont développés dans l'avis.

Du fait de la nature du projet, les principaux enjeux pour l'environnement et la santé humaine concernent :

- le trafic routier et les nuisances associées ;
- les nuisances sonores ;
- l'impact sur la bio-diversité ;
- les risques technologiques (développés dans le chapitre VI « Étude de dangers »).

### **IV. Qualité de l'étude d'impact**

Les études présentées dans le dossier de demande d'autorisation environnementale comportent les éléments prévus par le code de l'environnement et couvrent l'ensemble des thèmes requis. Les enjeux environnementaux ont été clairement identifiés dans le dossier de demande d'autorisation remis par le pétitionnaire.

#### *IV 2. Description de l'état initial*

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales.

#### *Le trafic routier et les nuisances associées*

Le dossier présente les principaux axes routiers desservant le secteur et le trafic actuellement supporté par ces axes : l'autoroute A28 et la route départementale RD766. L'étude indique qu'au niveau de l'A28, il est estimé un trafic d'environ 11 900 véhicules/jour (dont 13 % de poids-lourds) et au niveau de la RD766, d'environ 2 700 véhicules/jour (dont 47 % de poids-lourds).

L'étude d'impact caractérise également l'état de pollution de l'environnement par l'intermédiaire des stations de mesure Lig'Air les plus proches (Tours – Périurbaine et Tours – Pompidou, respectivement à 10 et 19 km du projet). Elle précise l'évaluation sur la période 2017-2019 des oxydes d'azote, des PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> et monoxyde de carbone. Elle révèle en particulier des dépassements récurrents (sur 2017, 2018 et 2019) des valeurs réglementaires pour le monoxyde d'azote.

#### *Le bruit*

Le dossier comporte une étude acoustique en période diurne et nocturne réalisée sur site le 4 juin 2020<sup>2</sup>. Les mesures ont été effectuées en quatre points des limites de propriétés dont un point au sud et en limite de zone à émergence<sup>3</sup> réglementée<sup>4</sup> (ZER). Cette étude présente l'état actuel des niveaux sonores de la zone sans l'activité projetée. Elle met en évidence (étude d'impact page 77) un environnement sonore calme, marqué par l'influence des voies de circulation à proximité. Néanmoins, la réalisation de mesure durant une seule journée, dans un contexte de crise sanitaire ayant affecté l'activité et les circulations routières interroge quant-à la représentativité de cet état initial.

---

2 L'annexe 5 à l'étude d'impact mentionne en préambule le 8 juin 2020 comme date de réalisation des mesures.

3 L'émergence est une modification du bruit ambiant induite par l'apparition ou la disparition d'un bruit particulier.

4 Zones où les émissions sonores ne doivent pas engendrer une émergence supérieure à des valeurs admissibles fixées par l'arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement (exemple : intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers, existant à la date de l'arrêté d'autorisation de l'installation et leurs parties extérieures éventuelles les plus proches (cour, jardin, terrasse) ; les zones constructibles définies par des documents d'urbanisme opposables aux tiers et publiés à la date de l'arrêté d'autorisation...).

**L'autorité environnementale recommande la réalisation d'une nouvelle campagne de mesures acoustiques destinées à présenter un état initial de l'environnement représentatif.**

#### La biodiversité

L'état initial du projet s'appuie sur des données d'inventaires réalisés à des périodes et selon des protocoles permettant l'observation de la faune, de la flore et des milieux.

Un diagnostic écologique a été réalisé avec plusieurs passages au cours de l'année 2020 pour réaliser les inventaires des habitats naturels, de la flore et de la faune rencontrés. Les principales espèces rencontrées dans chaque inventaire sont listés dans l'étude d'impact et le caractère protégé ou non de l'espèce est indiqué.

En particulier, l'étude recense deux espèces considérées comme patrimoniales : l'Ophrys abeille et le Chrysanthème des moissons (extrêmement rare et menacée localisée en limite des emprises du projet).

L'étude précise que l'enjeu relatif à l'avifaune en période de nidification et l'enjeu relatif aux amphibiens sont considérés respectivement comme moyen à fort et comme moyen à assez fort.

#### IV 3. Effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et mesures envisagées pour les éviter, les réduire ou les compenser

##### Le trafic routier et les nuisances associées

L'étude d'impact évalue le trafic routier total généré (comprenant l'activité des trois bâtiments de la plate-forme) à :

- 560 poids lourds par jour (dont 300 uniquement pour le bâtiment C) ;
- 720 véhicules légers.

L'étude d'impact prend pour hypothèse que l'ensemble des poids lourds partiront en direction de l'A28 via la RD977. Le trafic engendré par le projet représentera :

- une augmentation de 47 % du trafic de la RD977 (dont +64 % de poids lourds) ;
- une augmentation de 10,7 % du trafic de l'A28 et par conséquent du trafic de ses bretelles d'accès, avec :
  - une augmentation d'environ 7 % de véhicules légers ;
  - une augmentation d'environ 35 % de poids lourds.

Le dossier mentionne qu'il ne sera que *demandé expressément aux chauffeurs d'accéder au site via l'A28*. L'autorité environnementale doute du caractère opérationnel de cette assertion. Seules des mesures de restrictions de la circulation des poids lourds en transit dans le centre-bourg de Neuillé-Pont-Pierre auront une portée.

Malgré ces augmentations très fortes du trafic dans ce secteur et sur l'autoroute A28, le dossier ne comporte aucune étude de trafic à part entière et qualifie même l'incidence de *faible* (étude d'impact, page 118). Aucune analyse concrète quant à la compatibilité d'un tel trafic avec les infrastructures n'est présentée. Les conséquences en matière de sécurité, de nuisances et de fluidité n'apparaissent pas étudiées, ce qui au regard des augmentations prévues n'est pas acceptable.

Le dossier ne présente pas les émissions générées le trafic routier. Elle se contente là encore de qualifier l'incidence de *faible* (étude d'impact, page 89) et d'indiquer que le trafic sur le site générera des émissions de GES, CO<sub>2</sub> notamment.

**L'autorité environnementale recommande :**

- **la réalisation d'une étude de trafic ;**
- **la reprise de la démarche d'évaluation environnementale sur la question du trafic routier et des nuisances associées.**

Le dossier n'évalue pas quantitativement les émissions de gaz à effet de serre et ne propose pas de compensation pour contribuer à l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des propositions de réduction et de compensation pour contribuer à l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050<sup>5</sup>.**

*Le bruit*

Le dossier énumère les différentes sources d'émissions sonores liées aux activités de la plateforme logistique. En phase d'exploitation, ces sources de bruit seront principalement induites par le trafic routier ainsi que par les opérations de chargement et déchargement des camions.

L'étude d'impact acoustique prévisionnelle a permis de caractériser le niveau de bruit ambiant projeté en limite de propriété et en deux points en zone à émergence réglementée sur la base d'hypothèse de trafic et de l'étude acoustique initiale.

Cette modélisation acoustique montre que les niveaux sonores en limite de propriété en périodes de jour et de nuit ainsi que les émergences sonores en zones à émergence réglementée seront inférieurs aux valeurs limites réglementaires.

L'exploitant s'engage à réaliser une analyse des niveaux sonores représentative de l'activité une fois le projet réalisé.

*La biodiversité*

Deux stations de Chrysanthème des moissons sont localisées dans l'emprise du projet.

Diverses mesures d'évitement et de réduction classiques sont prévues :

- la mise en défens<sup>6</sup> des deux stations de Chrysanthème des moissons ;
- l'adaptation du calendrier des travaux en dehors de la période de mi-mars à mi-septembre ;
- la plantation d'une haie sur une longueur de 350 m en limite des emprises des futures zones aménagées, soit à l'ouest de la zone du projet pour compenser la destruction de la haie initialement présente sur le site ;
- la mise en place d'un hibernaculum<sup>7</sup> linéaire de 6 à 7 m en faveur du lézard des murailles.

**V. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet**

*Insertion du projet dans son environnement*

La justification de la localisation retenue est justifiée par l'accessibilité par un axe autoroutier et la création d'emplois. Le dossier ne procède pas à un examen de solutions de substitution raisonnables sur des parcelles ou un site distinct.

---

5 L'article L. 100-4 I.1 du code de l'énergie fixe l'objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 en divisant les émissions de gaz à effet de serre par un facteur supérieur à six entre 1990 et 2050.

6 La mise en défens consiste à mettre en place des clôtures et/ou balisages pour protéger une zone présentant des enjeux.

7 L'hibernaculum est le refuge, le gîte ou la partie d'un terrier qui sert à l'hibernation d'un animal.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une analyse des solutions de substitution raisonnables.**

Des photomontages présentent l'insertion paysagère du projet dans l'environnement. Le dossier précise les mesures d'insertion paysagère prévues, notamment des espèces locales, des merlons paysagers ainsi que des noues de phytoremédiation.

Selon l'étude d'impact (page 16), le projet n'est pas concerné par la réalisation d'une étude préalable de compensation agricole au motif qu'il ne remplit pas l'un des critères (la soumission obligatoire à l'étude d'impact) du décret du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation. Dans les faits, l'aménagement de la zone d'activité correspondant au projet global constitue un aménagement sur un terrain d'assiette dont la surface dépasse les 10 ha. Il relève donc d'une évaluation environnementale systématique. Par conséquent, le projet remplit les trois critères cumulatifs et doit donc faire l'objet d'une étude préalable de compensation.

**Au regard des surfaces retirées à l'agriculture et des caractéristiques du projet, l'autorité environnementale rappelle l'obligation de réalisation d'une étude préalable de compensation agricole.**

Articulation du projet avec les plans et programmes concernés

Le dossier présente les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec les plans et programmes concernés.

Le projet est situé en zone à urbaniser 1AUZEy du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neuillé-Pont-Pierre qui permet la mise en œuvre du projet et notamment de bâtiment de grande hauteur (30 m).

Le dossier traite de la prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Loir en vigueur.

Remise en état du site

En cas d'une mise à l'arrêt définitif ou d'un transfert de l'installation, les mesures proposées par l'exploitant dans le cadre du réaménagement du site après cessation d'activité sont adéquates et compatibles avec une implantation d'activités économiques ou industrielles.

**VI. Étude de dangers**

L'analyse des dangers est en relation avec l'importance des risques engendrés par l'installation compte tenu de son environnement et de la vulnérabilité des intérêts.

Les risques associés à l'activité de stockage et ceux liés aux installations connexes ont bien été analysés et sont clairement caractérisés. Cette analyse prend en compte les risques intrinsèques à certaines substances ou produits susceptibles d'être présents au sein de l'installation.

Les scénarios d'accident principaux retenus sont clairement caractérisés. Les mesures prises pour limiter et réduire les risques et leurs conséquences sont détaillées et adaptées.

Les scénarios d'incendie de plusieurs cellules de stockage font l'objet d'une analyse approfondie des effets thermiques, toxiques et de perte de visibilité. L'étude montre que les effets thermiques dus à l'incendie d'une cellule ne sortent pas des limites de propriété du site.

S'agissant des émissions toxiques liées aux fumées d'incendie, l'étude conclut à l'absence de conséquences irréversibles à hauteur d'homme hors du projet. L'étude présente également une étude de dispersion des fumées de combustion susceptibles d'être produites lors d'un incendie et conclut que le risque de perturber de manière significative la visibilité aux alentours du projet est faible.

Par ailleurs, l'étude de dangers précise la mise en œuvre au sein du projet de plusieurs moyens de prévention et de protection afin de limiter la probabilité d'occurrence ou les conséquences d'un éventuel sinistre.

## **VII. Résumés non techniques**

Plusieurs résumés non techniques figurent dans le dossier : note de présentation non technique et résumés non techniques de l'étude d'impact et de l'étude de dangers. Ces documents abordent de façon compréhensible les thématiques et les exposent de manière lisible pour le grand public.

## **VIII. Conclusion**

Le contenu de l'étude d'impact du projet de création de la plateforme logistique de la société Catella Logistic Europe fait apparaître plusieurs lacunes ne permettant pas de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux et des incidences relatifs au trafic routier et les nuisances associées (bruit, émissions atmosphériques), insuffisamment traités.

**Ainsi l'autorité environnementale recommande principalement de :**

- **réaliser une nouvelle campagne de mesures acoustiques destinées à présenter un état initial de l'environnement représentatif ;**
- **repandre la démarche d'évaluation environnementale sur la question du trafic routier et des nuisances associées.**

Trois autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.

**Par ailleurs, au regard des surfaces retirées à l'agriculture et des caractéristiques du projet, l'autorité environnementale rappelle l'obligation de réalisation d'une étude préalable de compensation agricole.**

## Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale en fonction de leur importance vis-à-vis du projet :

	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	++	Voir corps de l'avis.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	+	Le dossier précise que le projet n'est implanté dans aucune zone protégée, ni situé à proximité immédiate de telles zones. Le site Natura 2000 la plus proche est la Zone Spéciale de Conservation « Complexe du Changeon et de la Roumer » qui se trouve à 4,4 km au sud-ouest du projet.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	+	La zone d'étude n'est concernée par aucune des sous-trames identifiées, ni par aucun corridor de déplacement.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	+	Le dossier précise que la consommation d'eau potable s'élèvera à 6000 m <sup>3</sup> par an. Les eaux pluviales polluées seront envoyées dans un bassin étanche, puis traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau de la collectivité. L'étude des caractéristiques géotechniques des terrains du projet démontre l'impossibilité de mettre en place une infiltration à la parcelle.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	+	Le dossier indique que le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable.
Énergies (consommation énergétiques, utilisation des énergies renouvelables)	+	Le dossier mentionne que le projet consommera principalement de l'électricité et du gaz naturel.
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) et adaptation au dit changement	++	Voir corps de l'avis.
Sols (pollutions)	+	Le dossier présente des mesures organisationnelles et techniques afin de limiter les pollutions du sol, notamment des systèmes de rétention.
Air (pollutions)	++	Voir corps de l'avis.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains...)	+	Le site n'est pas situé en zone inondable et le risque sismique est de niveau très faible.
Risques technologiques	++	Voir corps de l'avis.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	+	Le dossier identifie les déchets produits, les quantités, les modes de conditionnement et leurs destinations finales.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	++	Voir corps de l'avis.
Patrimoine architectural, historique	+	Le dossier précise qu'aucun site classé n'est recensé à proximité immédiate du projet.
Paysages	+	Le site est implanté dans un pôle d'activité, dont le bâtiment est en retrait des habitations situées à proximité. La périphérie du site sera arborée avec maintien et création de haies.
Odeurs	+	Le dossier précise qu'aucune installation susceptible de générer des émissions olfactives n'est envisagée sur le site.
Émissions lumineuses	+	Les émissions lumineuses restent modérées.
Trafic routier	+++	Voir corps de l'avis.
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes actifs)	+	Le dossier précise que le site ne sera accessible que par voie routière.
Sécurité et salubrité publique	+	Le projet prévoit des mesures adaptées en matière de sécurité.
Santé	++	Voir corps de l'avis.
Bruit	++	Voir corps de l'avis.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	0	

**\*\* Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent mais faible

0 : pas concerné