



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis délibéré sur les demandes d'autorisation
environnementale pour l'ouverture de travaux de recherches
de gîtes géothermiques (bâtiments A et B) et l'exploitation
d'une future plateforme logistique (bâtiment A) et pour
l'exploitation d'une future plateforme logistique (bâtiment B),
à Toury (28), respectivement présentées par les sociétés
SCI 3 R et MONTEA**

N°MRAe 2025-2025 4455/4480

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4455/4480 en date du 16 mai 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par les sociétés SCI 3 R et MONTEA plateformes
logistiques et recherches géothermique à Toury (28).

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 16 mai 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de l'ouverture de travaux de recherches de gîtes géothermiques et l'exploitation d'une future plateforme logistique, situées sur le territoire de la commune de Toury (28), demandes d'autorisation environnementale présentées par les sociétés SCI 3 R et MONTEA. Cet avis se prononce donc sur les deux demandes d'autorisation.

Étaient présents et ont délibéré : Jérôme PEYRAT, Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO.

Conformément au 3° de l'article R. 122-6 et du I de l'article R. 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 l'autorité environnementale 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.

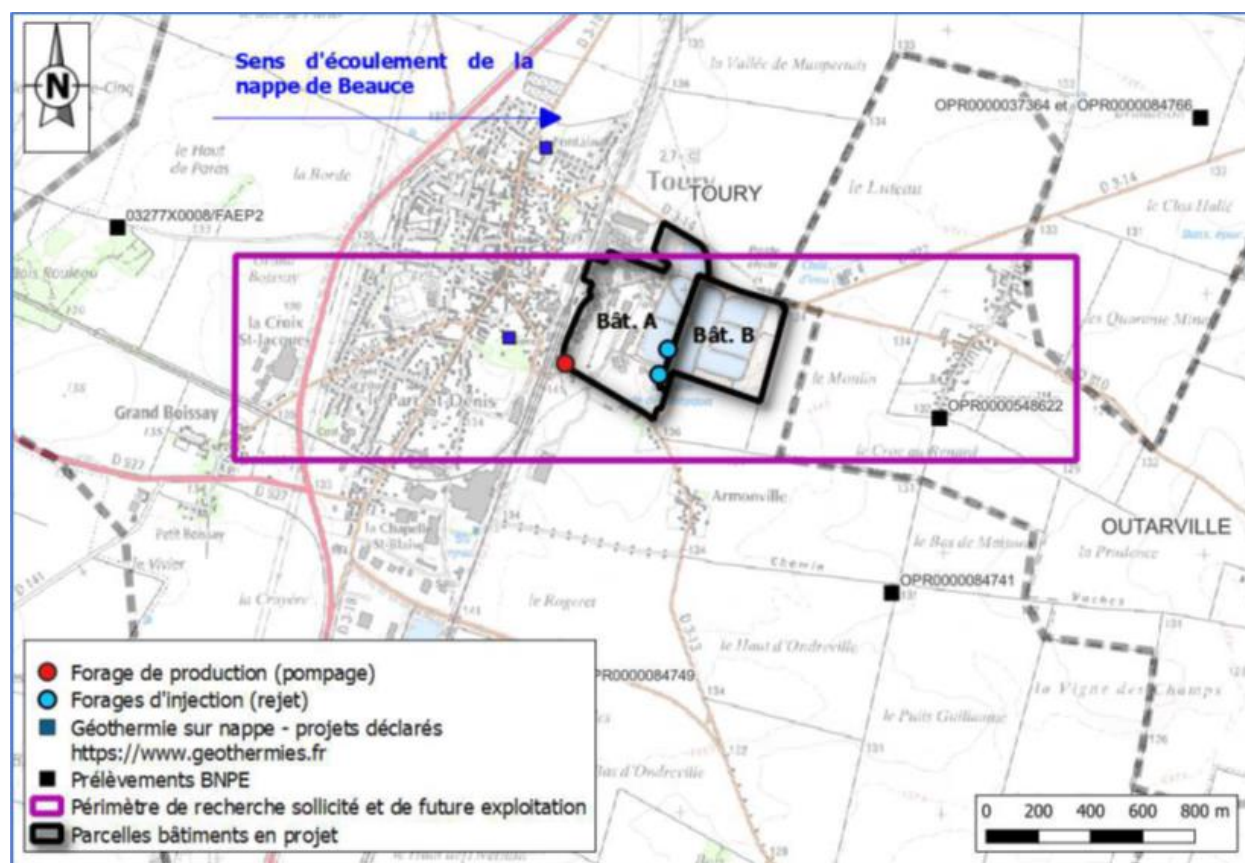
Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4455/4480 en date du 16 mai 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par les sociétés SCI 3 R et MONTEA plateformes logistiques et recherches géothermique à Toury (28).

1 Contexte, présentation et caractéristiques des projets

La société SCI 3R sollicite une autorisation de recherches de gîte géothermique et une autorisation environnementale de travaux miniers (bâtiments A et B) dans le cadre de son projet d'exploitation d'une future plateforme logistique constituée d'un entrepôt (bâtiments A) situé sur le territoire de la commune de Toury (28) relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Le dossier unique des demandes a été déposé, en préfecture d'Eure-et-Loir, le 5 décembre 2024. Ce dossier a été complété à plusieurs reprises. Le dernier complément a été fourni le 23 avril 2025.

Par ailleurs, La société SCI MONTEA France sollicite une autorisation d'exploitation d'une future plateforme logistique constituée d'un entrepôt (bâtiments B) situé aussi sur le territoire de la commune de Toury (28) relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Les conditions de dépôt du dossier sont donc analogues au dossier précédemment évoqué, à savoir un dépôt initial le 24 novembre 2023 et un ultime complément le 2 avril 2025.



Plan de situation des projets, source : dossier de demande d'autorisation, page 7 du résumé non technique (RNT)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4455/4480 en date du 16 mai 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par les sociétés SCI 3 R et MONTEA plateformes logistiques et recherches géothermique à Toury (28).

Concernant le premier projet, le pétitionnaire projette de recourir à des énergies renouvelables pour satisfaire les besoins énergétiques des bâtiments de la future plateforme logistique. Un dispositif de géothermie sur nappe très basse énergie couvrira 95 % des besoins de chaleur et de rafraîchissement des bâtiments. Une pompe à chaleur aérothermique sera mise en œuvre en appoint/secours de la géothermie. La géothermie sur nappe « très basse énergie » concerne l'exploitation des formations aquifères peu profondes dont les eaux présentent une température inférieure à 30 °C, température qui peut être utilisée pour le chauffage en utilisant une pompe à chaleur. L'eau de la nappe est pompée puis les calories de l'eau sont extraites dans la pompe à chaleur, l'eau est ensuite réinjectée dans la nappe.

La ressource géothermale visée pour l'exploitation future de la géothermie est située dans la formation des calcaires d'Etampes au niveau du projet entre 30 et 34 m de profondeur et dont le mur théorique se situe à 60 mètres de profondeur. L'installation géothermique comprendra un forage de production et deux puits d'injection, une pompe à chaleur abritée dans un local technique et un réseau de canalisations enterré. Les caractéristiques d'exploitation prévisionnelles de l'installation en mode chauffage sont résumées et reprises dans le tableau ci-dessous.

Transmissivité (m ² /s)	Température au réservoir (°C)	Température en tête de puits(°C)	Température d'injection minimale (°C)	Débit maximal visé (m ³ /h)	Puissance thermique maximale (MW)
2.10-1 m2/s	13	13	6	150	1,5

L'implantation des forages est prévue sur le territoire de la commune de TOURY au sein du périmètre de recherches présenté sur la carte précédente. Le périmètre de recherches concerne les communes de TOURY (28) et d'OUTARVILLE (45).

L'autorisation de recherches est sollicitée pour une durée de trois ans au cours de laquelle les travaux de forages seront entrepris. Des investigations préalables par sondage de reconnaissance géologique et par contrôle via un piézomètre seront réalisées pour observer la présence ou non de la molasse du Gâtinais entre les calcaires de Pithiviers et les calcaires d'Etampes afin de déterminer l'horizon aquifère concerné par le dispositif géothermique. Un permis d'exploitation sera demandé par le pétitionnaire afin de pouvoir exploiter le dispositif géothermique pour une durée de 30 ans, période maximale prévue par la réglementation.

L'objectif du projet est la récupération de la chaleur souterraine, assimilée par la réglementation à une substance minérale qualifiée de « gîte géothermique ». L'exploration et l'exploitation de gîtes géothermiques relèvent du code minier. La recherche d'un gîte géothermique est soumise à autorisation préfectorale après enquête publique, en application des articles L. 124-4 et L. 124-6 du code minier. L'ouverture de travaux de recherches pour la création des forages géothermiques est également soumise à autorisation préfectorale après enquête publique en application de l'article L. 162-4 du code minier en vigueur au 30 juin 2023. Si les travaux font la preuve que le gîte géothermique est exploitable, le titulaire de l'autorisation de recherches sollicite un permis d'exploitation également soumis à autorisation préfectorale en application de l'article L.134-3 du code minier.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4455/4480 en date du 16 mai 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par les sociétés SCI 3 R et MONTEA plateformes logistiques et recherches géothermique à Toury (28).

Le dossier ainsi présenté par le pétitionnaire concerne une demande conjointe d'autorisation de recherche d'un gîte géothermique et d'autorisation environnementale d'ouverture de travaux miniers pour la réalisation de 3 forages géothermiques dans le cadre de la construction du bâtiment A relevant des installations classées pour la protection de l'environnement d'une future plateforme logistique sur le territoire de la commune de Toury (28) composée de 2 bâtiments (A et B). L'autorisation environnementale couvre les travaux de recherche de géothermie et l'ensemble des procédures embarquées liées aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et aux installations, ouvrages, travaux et activités relevant de la loi sur l'eau (IOTA).

Le principe de fonctionnement d'un dispositif géothermique sur nappe est qu'un forage dit « de production » puise l'eau qui est acheminée vers la pompe à chaleur qui extrait les calories. Cette eau est ensuite réinjectée dans la nappe d'origine par un forage dit « de réinjection ».

Le projet de la société SCI 3R est localisée à l'Est du bourg de Toury sur l'ancien site industriel CRISTAL UNION en cours de cessation d'activité. En effet, l'implantation des forages doit être la plus éloignée possible, des zones de l'ancienne sucrerie qui sont potentiellement sources de pollution.

Quant à la plateforme logistique (bâtiment A), le projet consiste à créer un entrepôt destiné au stockage de produits relevant notamment des rubriques ICPE n°1510, 1511, 1530, 1532, 2662 et 2663 de la nomenclature des installations classées¹. Le volume maximal d'entrepôt couvert assurant le stockage est de 986 400 m³. Le bâtiment sera découpé en 16 cellules de stockage d'environ 6 000 m² chacune, pour un volume total d'environ 1 350 000 m³. La plateforme logistique est susceptible de fonctionner 7 jours par semaine, 24h/24. La quasi-totalité du flux de circulation des poids lourds se concentrera sur les jours ouvrés, soit environ 220 jours par an.

Enfin, le terrain d'emprise du projet est situé à proximité directe de plusieurs routes départementales (RD3.14, RD3.15 et RD222). Il est bordé au nord par les RD3.14 et RD3.15. Les habitations les plus proches sont à environ 60 m à l'ouest. Les établissements accueillant majoritairement des personnes sensibles

¹ Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques pour les tiers - riverains et/ou de provoquer des pollutions ou nuisances vis-à-vis de l'environnement, est potentiellement une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Les activités relevant de la législation des ICPE sont énumérées dans une nomenclature comportant trois régimes de classement (déclaration, enregistrement ou autorisation) compte tenu de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être induits par l'installation concernée, de leur connaissance a priori et de leurs modalités d'encadrement. Pour chaque activité, la nomenclature prévoit donc des seuils de classement au sein de ces régimes, cf. le décret modifié n° 2007-1467 du 12 octobre 2007. En l'espèce, les rubriques sont les suivantes :

- 1510. Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts ;
- 1511. Entrepôts frigorifiques, à l'exception des dépôts utilisés au stockage de catégories de matières, produits ou substances ;
- 1530. Dépôts de papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues ;
- 1532. Stockage de bois ou de matériaux combustibles analogues ;
- 2662. Stockage de polymères ;
- 2663. Stockage de pneumatiques et produits composés d'au moins 50% de polymères.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4455/4480 en date du 16 mai 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par les sociétés SCI 3 R et MONTEA plateformes logistiques et recherches géothermique à Toury (28).

(enfants, sportifs, personnes âgées ou handicapées, malades) recensés sont situés à l'ouest du projet dans le bourg de la commune de Toury.

Concernant le second projet, il s'agit aussi d'une plateforme logistique, d'une surface de plancher de 75 075 m², se déployant dans le bâtiment B. Le projet est destiné au stockage de produits relevant notamment des rubriques ICPE n°1510, 1511, 1530, 1532, 2662 et 2663. Le volume maximal d'entrepôt couvert assurant le stockage est de 986 400 m³. La plateforme logistique est composée de 12 cellules d'environ 6 000 m². Le reste du site sera occupé par des locaux techniques annexes, quatre blocs de bureau et locaux sociaux, des voiries, des abris pour les deux roues, un parking pour véhicules légers, une zone réservée pour le stationnement des poids lourds, des ouvrages pour la gestion des eaux et des espaces végétalisés (38 559 m² imperméabilisés et 73 400 m² non imperméabilisés).

2 Étude d'impacts

Compte tenu de la proximité des projets des sociétés SCI 3R et SCI MONTEA FRANCE, il a été fait le choix de réaliser une étude d'impact commune aux deux projets de la société SCI 3R (bâtiment A) et de la société SCI MONTEA FRANCE (bâtiment B). Les études présentées dans le dossier de demande d'autorisation environnementale comportent les éléments requis par l'article R.122-5 du code de l'environnement et couvrent l'ensemble des thèmes requis. Les enjeux environnementaux ont été identifiés dans le dossier de demande d'autorisation remis par le pétitionnaire.

2.1 Justification et examen des variantes

L'implantation géographique du projet a été guidée par la volonté du pétitionnaire de trouver un site en zone attractive des points de vue économique, géographique et environnemental pour l'activité de logistique. Le choix d'implantation du site se fait au droit de l'ancien site industriel exploité par la société CRISTAL UNION. Les choix d'implantation et de conception sont justifiés par les arguments principaux suivants :

- le projet est situé sur des terrains artificialisés (établissement industriel en cessation d'activité) ;
- la possibilité de bénéficier de grandes emprises foncières, compte tenu des flux thermiques en cas d'incendie, et de prévoir une distance aux limites de site ;
- le choix de concevoir quatre cellules dédiées uniquement au stockage de liquides inflammables ;
- l'éloignement des bâtiments vis-à-vis des habitations existantes ;
- la récupération des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage des espaces verts ;

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4455/4480 en date du 16 mai 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par les sociétés SCI 3 R et MONTEA plateformes logistiques et recherches géothermique à Toury (28).

- l'étude de différentes solutions de conception (notamment la rénovation des bâtiments existants sur site ou le développement sur des terrains agricoles), a permis de confirmer que le scénario d'entrepôt est le plus adapté ;
- la volonté de disposer de solution bas carbone n'ayant pas recours aux énergies fossiles.

Enfin, aucune zone d'implantation alternative n'a été envisagée par le porteur de projet. Ainsi, ce même porteur de projet n'a pas respecté les dispositions de l'article R. 122-5 II 7° du code de l'environnement. En effet, le choix de localisation du projet n'est pas issu d'une analyse d'utilisation exclusive de la friche industrielle laissée par l'arrêt de l'activité de la sucrerie de Toury.

2.2 Enjeux environnementaux

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et leur importance vis-à-vis de celui-ci. Il en permet une hiérarchisation. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans le présent avis. Au vu de sa nature, les enjeux environnementaux principaux du projet concernent :

- La protection des sols, des eaux souterraines et des eaux superficielles ;
- Le transport et les nuisances associées dont la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre ;
- Le bruit.

2.2.1 Protection des sols, des eaux souterraines et des eaux superficielles

Le site d'implantation étant un ancien site industriel relevant de la législation des installations classées. Il fait l'objet d'un Plan de Gestion² des pollutions présente dans son sol et sous-sol. Ainsi, l'étude d'impact présente des dispositions techniques afin d'éviter toute dégradation de l'état des sols et de la ressource en eau au droit du site.

Dans ce cadre, plusieurs dispositions techniques seront mises en œuvre afin d'éviter toute contamination des nappes traversées et la mise en communication des nappes entre elles. Lors des phases de travaux, cette problématique est primordiale et fera l'objet d'une attention particulière.

La conception des ouvrages respectera la norme *NF X 10-999-Forages d'eau et de géothermie*³. La mise

² Le Plan de Gestion (PG) est un outil permettant d'établir les différents scénarios de dépollution. Cet outil est utilisé dans le cadre de la réhabilitation de site lorsqu'il est possible d'agir à la fois sur l'état des milieux et également sur les usages futurs.

³ Le document décrit les bonnes pratiques de conception, de réalisation, de suivi, de fermeture de forages d'eau et de géothermie et tient compte des exigences réglementaires. Tous les types d'usages sont concernés ; de même ce document s'adresse à tous les types d'acteurs (particuliers, professionnels, administrations).

en communication des différentes nappes sera évitée par la mise en place de cimentation de tubages en acier inox. L'étude présente l'évaluation des impacts hydrauliques en phase d'essai et d'exploitation du dispositif géothermique ainsi que des impacts thermiques au bout de 30 ans d'exploitation. L'impact hydraulique lors des opérations de pompage des forages au débit de pointe de 150 m³/h a été évalué pour deux durées, à savoir 12 h et 24 h. La simulation montre un rabattement induit qui ne serait pas de nature à remettre en question l'usage de l'eau souterraine dans le secteur.

En phase d'exploitation, le rabattement et le relèvement de la nappe, induits par le prélèvement et l'injection d'eau souterraine, ont été simulés en régime permanent sur 30 ans à un débit d'exploitation de 150 m³/h. La simulation montre l'absence d'impact significatif au niveau des forages existants dans le secteur. L'étude expose également les résultats de simulations numériques réalisées afin de déterminer l'influence potentielle de l'activité de géothermie sur le transfert de pollution détectée dans la nappe lors des investigations réalisées dans le cadre de la cessation d'activité de CRISTAL UNION. Il est conclu à l'absence d'impact de l'exploitation géothermie sur la géométrie et la cinétique du panache de pollution. L'incidence thermique du dispositif a été simulée après 30 ans d'exploitation. L'étude conclut à l'absence :

- d'impact significatif au niveau des forages existants dans le secteur ;
- de recyclage thermique au forage de production du projet, ce qui garantit la pérennité de l'exploitation.

Un suivi de la qualité de la nappe sera mis en œuvre tout au long des phases d'essai et d'exploitation pour prévenir d'éventuelles dégradations.

Concernant la protection des eaux superficielles en phase en chantier et en phase d'exploitation, plusieurs mesures spécifiques seront mises en œuvre. À ce titre, lors des travaux de forage du dispositif d'échange géothermique, les boues de forages seront stockées en benne après utilisation et évacuées en centre agréé.

Concernant la gestion des eaux météoriques au droit de la zone de travail du chantier de forage, il n'y a pas de système de collecte spécifique prévu. La perméabilité du terrain recevant l'atelier de forage ne sera pas modifiée. Les capacités d'infiltration des eaux pluviales ne seront donc pas modifiées.

L'ensemble des produits potentiellement polluants stockés en phase de travaux sur la zone de travail seront conditionnés dans des contenants agréés, réglementaires et uniquement à des emplacements réservés.

En phase d'exploitation, la totalité du volume pompé à des fins thermiques est réinjectée intégralement au sein de son aquifère d'origine via les forages d'injection. Et les eaux pompées au sein des forages d'injection lors des phases de rétrolavage automatique sont dirigées vers le bassin d'infiltration situé au sud du bâtiment de la société SCI3R. Aucun rejet direct vers les eaux superficielles ne sera réalisé.

L'activité des deux plateformes logistiques, hors des eaux sanitaires et de lavage, ne génère que peu de rejet. En revanche, les produits stockés présentent un réel risque pour la qualité des eaux superficielles et souterraines. La mise en œuvre de capacités de rétention, d'un volume total de 2 800 m³, permet de maîtriser ce risque.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4455/4480 en date du 16 mai 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par les sociétés SCI 3 R et MONTEA plateformes logistiques et recherches géothermique à Toury (28).

La protection des ressources en eau au droit et à proximité du site est intimement liée à la protection des sols. Ainsi, l'étude d'impacts présente les mesures prises pour la protection des sols en phase de travaux et en phase d'exploitation. Des aires étanches et équipées de bacs de rétention seront installées pour protéger les sols de tout déversement accidentel de produit dangereux. Des kits antipollution seront mis à disposition lors du chantier. Des mesures organisationnelles et techniques seront mises en œuvre afin de limiter les pollutions du sol et leur transfert, notamment en phase de travaux de construction ainsi qu'en phase d'exploitation, en particulier par des dispositifs de rétention et de décantation.

2.2.2 Transport et nuisances associées, dont le bruit

L'état initial de l'étude d'impact présente de manière claire les notions acoustiques de base. Les choix méthodologiques, qui ont été retenus pour réaliser l'étude acoustique et les données chiffrées obtenues, sont exposés de manière synthétique et pertinente. L'ambiance sonore de l'aire d'étude rapprochée est évaluée de manière correcte au moyen d'une campagne de mesures du bruit résiduel effectuée du 15 janvier au 12 mars 2024. Six points de mesure fixes représentatifs des habitations proches de la zone d'implantation du projet ont été étudiés (Garville, Champilory, Toury, Grand Boissay, Ferme de Paras et Ferme de Cottainville).

L'étude d'impact présente les principaux axes routiers desservant le secteur et le trafic actuellement supporté par les principaux axes d'accès au site, soit : les routes départementales D927, D3.14, D3.13, D2020 et D222. Le porteur de projet s'appuie sur des comptages automatiques, réalisés sur ces routes, durant une semaine en septembre 2023. Une enquête a aussi été réalisée sur le carrefour D3.14/D810/D222. Ces données ont été comparées aux relevés officiels des départements de l'Eure-et-Loir et du Loiret. Il a été constaté qu'elles étaient comparables.

Selon les comptages réalisés, le trafic moyen journalier (jours ouvrés) en septembre 2023 se répartissait de la façon suivante :

- sur la D2020 : 13 340 véhicules par jour (double sens), dont 36,4 % de poids lourds, soit 4 860 Poids-Lourds par jour ;
- sur la D927 : 3 630 véhicules par jour (double sens) dont 20,8 % de poids lourds, soit 760 Poids-Lourds par jour ;
- sur la D222 : 1 150 véhicules par jour (double sens), dont 7,8 % de poids lourds, soit 90 Poids-Lourds par jour ;
- sur la D3.14 : 860 véhicules par jour (double sens), dont 2 % de poids lourds, soit 17 Poids-Lourds par jour ;
- sur le nord de la D3.13 : 370 véhicules par jour (double sens), dont 1,7 % de poids lourds, soit 6 Poids-Lourds par jour ;
- sur le sud de la D3.13 : 1 010 véhicules par jour (double sens), dont 8,3 % de poids lourds, soit 84 Poids-Lourds par jour.

L'activité logistique génère un trafic de poids lourds lié aux approvisionnements et aux expéditions de marchandises entreposées, ainsi qu'un trafic de véhicules légers associés au personnel de

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4455/4480 en date du 16 mai 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par les sociétés SCI 3 R et MONTEA plateformes logistiques et recherches géothermique à Toury (28).

l'établissement. Les flux de véhicules générés par les projets sont estimés à 400 poids lourds par jour et 545 véhicules légers par jour.

Les hypothèses de trafic routier incluent le travail en 3 x 8 heures et étudie le trafic aux périodes de pointe du matin et du soir. L'étude présente également la répartition des flux de véhicules sur chacun des axes desservant le secteur. L'augmentation la plus forte est prévue sur la D3.13 avec un triplement du trafic. L'évolution est plus mesurée sur le reste du réseau et notamment sur la D927 et la D2020 (de +2 % à 75%). L'évolution des volumes journaliers atteint seulement 1710 véhicules par jours dans les deux sens au maximum sur la D3.13 Sud. Le dossier souligne que les flux dans le carrefour d'accès au site (D3.13/D3.14/D222) sont relativement contenus aux heures de pointe. Aucune dégradation n'est à prévoir sur ce carrefour.

L'étude d'impact dresse un inventaire des différentes sources d'émissions sonores liées au projet. Ces sources de bruit seront principalement induites par le trafic routier. Le porteur de projet indique qu'une étude acoustique a été réalisée dans le cadre du projet et est incluse dans l'étude d'impact. Il s'agit d'une évaluation des niveaux sonores sans modélisation associée. Le porteur de projet n'a pas réalisé d'état initial sonore de la zone d'implantation. En effet, ce dernier s'est engagé à réaliser une mesure des niveaux sonores avant et après le démarrage de l'exploitation de la plateforme logistique. L'étude des nuisances sonores est réduite à une comparaison à un site existant analogue. L'absence de relevés initiaux d'émergences⁴ réglementées⁵ (ZER) constitue un manque important à la détermination des impacts dus à l'activité du site.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impacts par un état initial sonore reposant sur des mesures de terrain et de bien procéder à la vérification des ambiances sonores, pendant une période de fonctionnement significatif du site, après sa mise en service.

En phase de construction, le pétitionnaire s'engage à respecter des niveaux sonores en limite de chantier inférieurs à 75 dB avec des pics à 85 dB de 6h30 à 18h30 du lundi au vendredi et de 7h30 à 18h30 le samedi. Il autorise les travaux de 20h30 le samedi à minuit le dimanche à condition de respecter une émergence de 3 dB(A) et de 18h30 à 22h30 du lundi au vendredi et de 18h30 à 20h30 le samedi à condition de respecter une émergence de 5 dB(A). Les travaux bruyants sont interdits de 22h30 à 6h30 du lundi au vendredi et de minuit à 6h30 le samedi. Néanmoins, aucune mesure de suivi n'est prévue

⁴ L'émergence est une modification du bruit ambiant induite par l'apparition ou la disparition d'un bruit particulier.

⁵ 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...).

pendant ces phases. Compte tenu d'une possible activité de nuit et en week-end, un suivi des émissions sonores est à mettre en place. Il appartient au porteur de projet d'en déterminer les modalités.

L'autorité environnementale recommande de procéder à la vérification des ambiances sonores, pendant une période significative de travaux.

2.2.3 Les émissions de gaz à effet de serre

L'étude d'impact présente les différents postes des émissions de gaz à effet de serre générés par l'exploitation de l'installation projetée ainsi qu'une estimation quantitative pour chacun des postes (consommation énergétique et trafic). Les émissions de gaz à effet de serre pour l'ensemble du projet sont évaluées à 27 707 t CO₂ eq / an. Cette valeur représenterait la quantité annuelle de gaz à effet de serre émis par 3 694 Français par an en considérant une consommation française de gaz à effet de serre de 7,5 tonnes équivalent-CO₂ par habitant. Les mesures d'évitement et de réduction présentées dans le dossier sont les suivantes :

- utilisation d'un référentiel de construction durable ;
- limitation de la vitesse des poids lourds sur le site et le stationnement du véhicule moteur à l'arrêt ;
- limitation de la consommation énergétique du site ;
- choix d'un chauffage réalisé par pompes à chaleur ou géothermie ;
- sensibilisation des salariés à des mobilités alternatives.

En revanche le porteur de projet n'a pas réalisé une analyse visant à quantifier l'impact de ces mesures de réduction. En effet, la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat fixe des objectifs de réduction des émissions de carbone, afin que la France lutte contre le changement climatique. Elle donne des orientations pour mettre en œuvre, dans tous les secteurs d'activité, la transition vers une économie bas-carbone, circulaire et durable. Ainsi, une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'à 2050 est fixée. Or, sans évaluation quantitative des mesures proposées, il est impossible de savoir si les projets concourent à ces objectifs.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impacts par une analyse quantitative des mesures de réduction et de compensation afin de confirmer l'adéquation avec l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4455/4480 en date du 16 mai 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par les sociétés SCI 3 R et MONTEA plateformes logistiques et recherches géothermique à Toury (28).

3 Analyse de la prise en compte de l'environnement par les projets

3.1 Articulation des projets avec les plans et programmes concernés et limitation de l'artificialisation des sols

Le projet est situé en zone Ux du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Cœur de Beauce approuvé le 9 mai 2002. La zone Ux est un secteur destiné à recevoir des activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination. Le projet est compatible avec l'usage du sol défini dans le PLUi.

Une servitude d'utilité publique de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques est présente au droit des terrains du projet porté par la SCI MONTEA FRANCE. Le dossier précise que le projet se situera en dessous de la cote de référence minimale prescrite garantissant la protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.

Par ailleurs, les recommandations des études produites dans le cadre de la cessation d'activité partielle de CRISTAL UNION seront à prendre en compte par la SCI MONTEA FRANCE dans le cadre de son projet, notamment CRISTAL UNION a transmis un plan de gestion pour les terrains d'emprise de son ancienne activité et un autre est en cours d'établissement concernant les usages de la nappe. La société MONTEA devra respecter les préconisations de ces plans de gestion, respecter les servitudes dans le cas où ces démarches conduiraient à la prise de servitudes et attester de la compatibilité de l'entrepôt avec l'état des milieux.

Le projet est compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques. Le dispositif géothermique fonctionnera en triplet (un puits de production et deux puits d'injection). La totalité des eaux sera rejetée dans le même horizon aquifère que celui du prélèvement conformément aux dispositions de l'article 5 du règlement du SAGE.

Le projet s'inscrit dans les orientations du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire. Il sera implanté sur des terrains, anciennement occupés par un site industriel, largement artificialisé. Les bâtiments seront construits de façon à réduire autant que possible ses consommations énergétiques et seront pourvus d'infrastructures d'autoproduction d'énergies renouvelables. Il assurera également la réutilisation de ses eaux de pluie. Les mobilités durables y sont prises en compte pour les futurs salariés du site. L'implantation sur une zone d'activité proche d'une ville-centre permet de limiter les trajets pendulaires domicile-travail et descente possible à pied ou en vélo. La mise en œuvre de la géothermie contribuera également à réduire les gaz à effet de serre et à la production d'énergie renouvelable. En effet, outre le dispositif de

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4455/4480 en date du 16 mai 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par les sociétés SCI 3 R et MONTEA plateformes logistiques et recherches géothermique à Toury (28).

production géothermique, les pétitionnaires s'engagent à implanter des panneaux photovoltaïques en toiture (hors les cellules de stockages de produits spécifiques) avec une autoconsommation partielle et un raccordement au réseau.

Le projet est implanté sur des terrains, anciennement occupés par un site industriel, largement artificialisé. La société SCI MONTEA FRANCE et la SCI 3R ont choisi d'implanter leurs entrepôts sur ces terrains liés à l'exploitation industrielle passée de la sucrerie distillerie CRISTAL UNION.

3.2 Remise en état du site

Dans le cas d'une fermeture définitive de son site et conformément à l'article R. 512-39-1 du Code de l'environnement, la société SCI MONTEA FRANCE s'engage à notifier au préfet sa cessation d'activité trois mois avant la date effective de celle-ci. Cette notification indiquera les mesures prises ou prévues pour assurer dès l'arrêt de l'exploitation, la mise en sécurité du site et notamment :

- l'évacuation des produits dangereux et la gestion des déchets présents sur le site ;
- la suppression des risques d'incendie et d'explosion ;
- la surveillance nécessaire pour vérifier l'impact de l'installation sur son environnement.

En cas de mise à l'arrêt définitif des installations, les mesures réglementaires visant à garantir la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et la mise en sécurité du site, sont adaptées et paraissent suffisantes pour un futur usage destiné à des activités industrielles, tel que prévu par le pétitionnaire.

La cessation d'activité des forages nécessaires au projet géothermique fait l'objet d'un document spécifique et répond aux obligations du code minier. Concernant la cessation de l'ensemble du site, l'exploitant placera le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement et qu'il permette un usage futur du site déterminé selon les dispositions des articles R. 512-39-2 et R. 512-39-3 du code de l'environnement.

En revanche, aucune information n'est développée quant au devenir de la maîtrise et au suivi de la pollution historique due à l'activité de la sucrerie antérieurement exploitée sur le site.

L'autorité environnementale recommande de compléter les conditions de remise en état du site, après cessation d'activité par des modalités visant à poursuivre la maîtrise et le suivi des pollutions dues à la sucrerie précédemment exploitée.

4 Études de dangers

L'étude d'impacts est unique aux deux projets. En revanche, chacun des projets présente sa propre étude des dangers. L'analyse ainsi réalisée montre l'importance des risques engendrés par l'installation

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-4455/4480 en date du 16 mai 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par les sociétés SCI 3 R et MONTEA plateformes logistiques et recherches géothermique à Toury (28).

compte tenu des risques engendrés sur l'environnement des installations et par voie de conséquence, la vulnérabilité des intérêts protégés par le code de l'environnement. Elle caractérise et évalue les risques liés au projet. Elle prend notamment en compte la nature des produits ou substances susceptibles d'être présentes et justifie d'une approche majorante établie sur la base des modes de stockage les plus pénalisants en matière d'intensité de flux thermiques susceptibles d'être générés. Elle explicite correctement la probabilité, la cinétique et la gravité des accidents potentiels liés à la présence de personnes, d'habitations, d'autres sites industriels ou d'infrastructures.

Les principaux scénarios d'accident retenus sont caractérisés. L'étude de dangers justifie la mise en œuvre de la réduction du risque à la source, notamment avec la stratégie de protection et de lutte contre l'incendie.

Les études des dangers concluent que quel que soit le scénario étudié⁶, les zones d'effets létaux liées aux flux thermiques de plus de 3 kW/m² restent maintenues dans les limites de propriété. Concernant, les émissions toxiques liées aux fumées d'incendie, les études concluent qu'aucun effet toxique ne serait atteint au niveau du sol dans les conditions les plus pénalisantes.

6 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.

7 Conclusion

Le double projet de plateforme logistique de Toury, porté par les sociétés MONTEA et SCI 3 R, est particulièrement complexe et ambitieux, car relevant de deux réglementations, le code minier et le code de l'environnement. En effet, outre la logistique, il met en œuvre des recherches géothermiques et il s'étend à la fois sur l'Eure-et-Loir et le Loiret. Les études d'impacts et des dangers identifient les enjeux environnementaux en présence. L'impact sonore du site, la maîtrise des émissions de gaz à effets de serre, sont les axes principaux à approfondir afin d'améliorer l'étude d'impacts.

Quatre recommandations figurent dans le corps de l'avis.

⁶ Deux scénarios ont été étudiés : incendie d'une cellule de produits type 1510 et incendie d'une cellule de produits type 2662.

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet sont hiérarchisés ci-dessous 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)	+	Concernant les habitats et la flore, le projet prend place sur les terrains de la sucrerie-distillerie de Toury qui sont des terrains artificialisés et imperméabilisés. L'étude note l'absence d'espèces végétales ou animales menacées et l'absence d'espèce végétales protégées sur la zone d'étude. En phase travaux, le projet prévoit de démarrer les travaux en dehors de la période de nidification.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	+	Le projet n'est implanté dans aucune zone protégée. Le dossier présente les distances à l'aire d'étude rapprochée pour les ZNIEFF (10,5 km type I et 10 km type I) et les sites Natura 2000 (7,5 km et 9,5 km).
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	0	L'emprise du projet n'est traversée par aucun corridor écologique de la trame verte et bleue et n'est pas proche d'un réservoir de biodiversité (la sous-trame la plus proche est à 12 km).
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	++	<u>Ce point est développé dans l'avis</u>
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	+	Le projet n'est compris dans aucun périmètre de protection de captage.
Énergies (consommation énergétiques, utilisation des énergies renouvelables)	+	Le dossier mentionne que le projet consommera principalement de l'électricité. Le chauffage et le refroidissement sera assuré par un dispositif de géothermie pour les 2 entrepôts.
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) et adaptation au dit changement	++	<u>Ce point est développé dans l'avis</u>
Sols (pollutions)	++	<u>Ce point est développé dans l'avis</u>
Air (pollutions)	++	<u>Ce point est développé dans l'avis</u>
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...)	+	Le site du projet ne se trouve pas dans une zone à risque d'inondation ou sismique ni dans une zone à risque de retrait-gonflement des argiles.

	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Risques technologiques	++	<u>Plusieurs risques technologiques ont été identifiés :</u> • Risque technologique lié à la présence d'une canalisation de gaz, • Le site du projet est éloigné de cette canalisation. L'enjeu est négligeable. Pollution des sols liée à l'activité industrielle passée du site (Présence de la Sucrerie de Toury notamment) notamment en arsenic et ammonium. <u>Ce point est développé dans l'avis</u>
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	+	Le dossier identifie les déchets produits par le projet, les quantités, les filières d'élimination et de valorisation des déchets.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	0	Le projet prend place sur les terrains de la sucrerie-distillerie de Toury qui sont des terrains artificialisés et imperméabilisés.
Patrimoine architectural, historique	+	La future plateforme logistique se trouve en dehors des périmètres de protection des monuments historiques, des sites inscrits ou classés.
Paysages	+	Le projet d'entrepôts se substitue au bâtiment de l'ancienne sucrerie. Aucun enjeu identifié
Odeurs	+	Pas d'activité de process génératrice d'odeurs.
Émissions lumineuses	+	Les impacts résiduels sur la pollution lumineuse sont considérés comme étant faibles en phase d'exploitation. Un éclairage est prévu sur les façades du bâtiment et les voiries du site. En phase travaux les éclairages du chantier seront directionnels et non-polluants visuellement.
Trafic routier	++	<u>Ce point est développé dans l'avis</u>
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux)	+	Le dossier précise les possibilités de transport en commun, notamment le bus et le train. Le pétitionnaire indique que la commune de Toury met en place des pistes cyclables reliant les lotissements au Nord de la commune avec les zones d'activités situées au Sud. Le projet prévoit la reprise de l'embranchement fer de la Sucrerie de Toury et la création d'une voie ferrée privative. Il prévoit également la mise en place de nombreuses bornes de recharge électrique sur le site pour les véhicules électriques.
Sécurité et salubrité publique	+	Le projet ne présente pas d'enjeu en matière de sécurité ou de salubrité publique.

	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Santé	+	L'évaluation des risques sanitaires a été effectuée de manière qualitative et conclut sur l'absence d'impact sanitaire sur les populations voisines ou sur l'environnement proche. L'étude retient les émissions atmosphériques des véhicules liés à la construction et à l'exploitation du site comme source d'émission susceptible d'avoir un impact sur la santé des populations voisines mais envisage également des risques sanitaires lié aux rejets de liquide et aux déchets produits par les établissements concernés. Les enjeux environnementaux et humains à proximité ainsi que les vecteurs de transfert ont été correctement identifiés dans le dossier.
Bruit	++	<u>Ce point est développé dans l'avis</u>
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	+	Une servitude radioélectrique est présente sur l'emprise du projet mais le projet est situé en dessous de la côte minimale d'application de cette servitude.

*** Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent, mais faible

0 : pas concerné