



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

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

## **Avis délibéré**

**sur la demande d'Autorisation Environnementale présentée  
par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un en-  
trepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de  
Levainville (28)**

N°MRAe 2023-4304

# PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 25 juillet 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28).

Étaient présents et ont délibéré : Stéphane GATTO, Isabelle La JEUNESSE, Corinne LARRUE, et Jérôme PEYRAT.

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 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°2023-4304 en date du 25 juillet 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28)



Le terrain d'implantation du projet, d'environ 22 ha, est situé sur des terrains actuellement à usage agricole.

Les parcelles concernées par le projet de la société SNC PARC DU LEVAIN sont les parcelles n°37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 50, 51 de la section ZB dans des zones 1AUxl et 2AUxl, localisée au Nord-Est du centre-bourg de Levainville.

Le terrain d'emprise du projet est situé à proximité directe de la RD910. Il est bordé :

- au nord par la route départementale RD910 et des terrains agricoles ;
- à l'est par des parcelles agricoles et par une aire d'arrêt de la RD910 comprenant un restaurant et un concessionnaire automobile ;
- au sud par des terrains agricoles ;
- à l'ouest par la départementale RD122 puis des parcelles agricoles jusqu'à la ZNIEFF de type 2 Vallées de la Voise de l'Aunay située à 600 mètres de la limite ouest du site.

Le projet consiste en la création d'une plateforme logistique d'une surface de plancher de 93 674 m<sup>2</sup>. Le volume maximal d'entrepôt couvert assurant le stockage est de 1 233 000 m<sup>3</sup>.

La plateforme logistique est composée de 11 cellules d'environ 6 000 m<sup>2</sup> (cellules n°1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15) et de 8 cellules d'environ 3 000 m<sup>2</sup> (cellules n°4a, 4b, 5a, 5b, 11a, 11b, 12a, 12b).

Le reste du site sera occupé par :

- sept locaux de charge,
- un local de sprinklage<sup>3</sup>,
- un local de gestion des panneaux photovoltaïques,
- des locaux abritant des transformateurs et le tableau général basse tension,
- une dalle extérieure pour les pompes à chaleur,
- des bureaux et locaux sociaux,
- deux parkings pour véhicules légers,
- deux zones réservées pour le stationnement des poids-lourds,
- des ouvrages (bassins, noues) pour la gestion des eaux
- des espaces végétalisés (149 417 m<sup>2</sup> imperméabilisés et 61 506 m<sup>2</sup> non imperméabilisés).

La plateforme logistique est susceptible de fonctionner 7 jours par semaine, de 4 à 21 heures. La quasi-totalité du flux de circulation des poids lourds se concentrera sur la RD910.

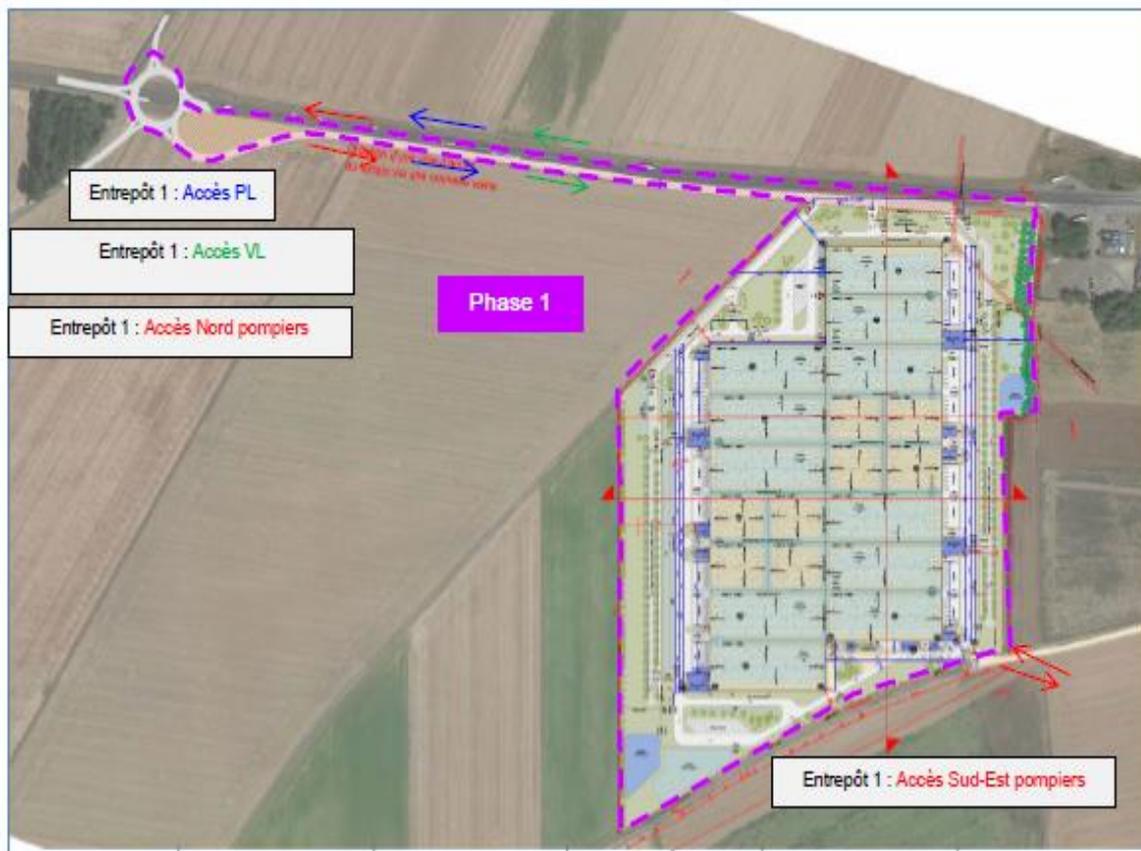
Les habitations les plus proches sont situées à environ 350 m à l'Est du projet. Côté Ouest, les habitations les plus proches, celles du bourg de Levainville, sont situées à environ 1 kilomètre des terrains concernés par le projet d'implantation.

---

<sup>3</sup> Installation gérant l'extinction automatique d'incendie via des canalisations remplies d'eau.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4304 en date du 25 juillet 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28)



**Figure 1 : Plan de la phase 1**

*Figure 2 : Vue générale du site projeté  
(source : dossier de demande d'autorisation environnementale –  
Note de présentation non technique p.11)*

Il n'existe pas d'établissements accueillant majoritairement des personnes sensibles (enfants, sportifs, personnes âgées ou handicapées, malades) dans un rayon de deux kilomètres autour du projet.

L'évaluation environnementale évalue les impacts environnementaux en considérant également la deuxième phase du projet porté par la même société mais dont la demande d'autorisation d'exploiter au titre du Code de l'environnement sera déposée ultérieurement.

Cette deuxième phase consiste en l'agrandissement du premier entrepôt par deux cellules de stockage et en la construction d'un deuxième entrepôt, de locaux techniques et d'aménagements associés (voiries, parking...).

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4304 en date du 25 juillet 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28)

## 2. Qualité de l'étude d'impacts

### 2.1 Justification des choix opérés

#### 2.1.1 Limitation de l'artificialisation des sols

Le projet est implanté sur des terrains actuellement à vocation agricole. Le projet induit l'artificialisation de 35,5 ha de terres agricoles aujourd'hui cultivées.

Le pétitionnaire a fourni une étude préalable relative à l'économie agricole et aux mesures de compensation collective qui présente l'analyse des incidences du projet sur l'économie agricole ainsi que des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts négatifs.

Elle conclut à une perte définitive de surface agricole productive significative donnant lieu à une obligation financière de compensation collective dont le pétitionnaire a estimé le montant dans le dossier et qu'il s'engage à verser<sup>4</sup>.

**L'autorité environnementale rappelle que les mesures de compensation n'interviennent qu'en dernier lieu lorsque des mesures d'évitement ou de réduction ne sont pas envisageables. Ainsi, les impacts de l'imperméabilisation des sols ne sont pas étudiés et des solutions permettant d'économiser les sols et de réduire leur imperméabilisation, par exemple pour les voies de circulation et les parkings leur possible végétalisation ou la mutualisation des parkings, ne sont pas envisagées. De même, des mesures permettant de compenser les pertes de capacité de stockage de carbone par les sols du fait de leur artificialisation ne sont pas recherchées.**

**L'autorité environnementale recommande d'étudier des solutions d'aménagement moins consommatrices d'espace et conduisant à une moindre imperméabilisation des sols.**

#### 2.1.2 Contribution du projet à la lutte contre le réchauffement climatique

Ce volet est surtout traité par rapport au trafic routier généré.

L'étude d'impact présente les différents postes des émissions de gaz à effet de serre générés par le trafic liés à l'exploitation de l'installation projetée. Les émissions de gaz à effet de serre pour l'ensemble du projet sont évaluées à 11 215 t CO<sub>2</sub> eq / an. Cette valeur contribue, selon le pétitionnaire à 0,077 % des émissions de gaz à effet de serre de la région Centre Val-de-Loire (14,5 Mt eq.C en 2018).

**L'autorité environnementale estime nécessaire de quantifier les besoins en énergie et les émissions de gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de sa durée de vie (phase de construction, phase de fonctionnement et phase de fin de vie le cas échéant) intégrant les effets liés aux activités de logistique.**

---

<sup>4</sup> A hauteur d'un montant indicatif de 532 500 €. Ce montant, calculé par rapport à la surface consommée par le projet, sera susceptible d'évoluer au regard de la surface totale artificialisée à l'issue de la phase de travaux.

Les mesures d'évitement et de réduction présentées dans le dossier sont :

- la limitation de la vitesse des poids-lourds et des véhicules légers sur le site et le stationnement du véhicule moteur à l'arrêt ;
- le choix d'un chauffage sans énergies fossiles, réalisé par pompes à chaleur ou géothermie ;
- la sensibilisation des locataires de l'entrepôt et de leurs salariés à des mobilités alternatives (transport en commun ou covoiturage) pour réduire l'usage des véhicules thermiques à usage personnel ;
- la stabilisation et le balayage des voiries pour éviter les envols.

Ces mesures manifestement partielles dans leur impact ne sont pas quantifiées dans le dossier.

Le pétitionnaire affirme que l'augmentation de trafic liée à son projet participera très modestement au réchauffement climatique. Comme mesure compensatoire, il s'engage à implanter des panneaux photovoltaïques en toiture (excepté au droit des cellules de stockages de produits inflammables).

**L'autorité environnementale relève que le dossier aurait gagné à être étoffé par la présentation d'autres mesures plus fortes permettant d'éviter, de réduire ou compenser pour confirmer l'adéquation avec l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.**

### 2.1.3 Compatibilité avec le document d'urbanisme et servitude

Le dossier indique que le site du projet est réglementé par le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Levainville, approuvé le 17 octobre 2019, modifié le 07 juillet 2021 et le 11 juillet 2024. La première phase du projet se situe sur des parcelles cadastrales classées en 1AUX1 qui permet l'implantation d'une plate-forme logistique. La deuxième phase du projet n'est à ce jour pas compatible avec ce PLU dans la mesure où les terrains d'implantation de la phase 2 sont situés en zone A.

Une servitude d'utilité publique relative à une canalisation de gaz enterrée présente sur le terrain est mentionnée dans le dossier. Le dossier montre que le pétitionnaire a pris en compte les prescriptions particulières liées à cette servitude et notamment l'accessibilité de l'ouvrage dans toutes les conditions, la consultation de NaTran (ex GRT gaz) dans le cas de stockage de matériaux ou l'implantation de parking à l'intérieur de la bande de servitude, l'absence de fondation à moins de 2 mètres de l'ouvrage. Il a également joint au dossier les préconisations de NaTran qu'il a par ailleurs consulté. Le dossier a également analysé la compatibilité du projet au regard de l'étude de dangers relative à la canalisation de gaz et a inclus cette analyse dans l'étude de dangers du projet.

### 2.1.4 Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées

L'implantation géographique du projet a été guidée par la volonté du pétitionnaire à trouver un site dans une zone qui présente des conditions de dessertes remarquables car près de la RD10 et avec une possibilité de rejoindre l'autoroute A11 rapidement.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4304 en date du 25 juillet 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28)

La localisation du site à 1h15 de Paris a également été décisif ainsi que son éloignement du bourg de Levainville qui limite les nuisances liées à l'exploitation de la plate-forme.

**Le dossier ne présente pas d'analyse comparative de plusieurs sites. L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation des solutions alternatives afin d'objectiver le choix du site notamment en termes de moindre impact environnemental.**

### 2.1.5 Démantèlement et 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 PARC DU LEVAIN 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.

Le pétitionnaire a joint à son dossier un courrier de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, propriétaire des terrains, faisant état de son accord sur l'usage futur. Il a également joint le courrier de demande d'accord sur l'usage futur à la mairie de Levainville en vue d'obtenir l'accord de la collectivité en charge de l'urbanisme.

En cas de suite favorable à la demande d'autorisation environnementale, l'attestation de maîtrise foncière (justification d'acquisition) des terrains sera à produire préalablement à la signature de l'arrêté préfectoral d'autorisation.

## 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 biodiversité ;
- Le paysage ;
- Le transport et les nuisances associées.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4304 en date du 25 juillet 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28)

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.

## 2.3 Biodiversité

Le pétitionnaire a réalisé un diagnostic écologique précis et détaillé sur 4 saisons qui montre essentiellement une présence importante d'espèces protégées de type avifaune sur l'aire d'étude rapprochée (10 espèces en période de migration pré-nuptiale, 11 espèces en période de reproduction, 5 espèces en migration post-nuptiale et 7 espèces en période d'hivernage). L'aire d'étude rapprochée est constituée de champs cultivés, d'un boisement au nord-ouest et d'une haie à l'est. L'étude conclut que l'enjeu est considéré comme fort au niveau des milieux boisés, semi-ouverts et ouverts constitués par le boisement, la haie, une friche post-culturelle et les ourlets<sup>5</sup> pour la reproduction.

Le pétitionnaire ne prévoit pas de dérogation espèces protégées dans la mesure où il prévoit de conserver la zone boisée au nord-ouest et la haie à l'est ainsi que la friche post-culturelle nécessaires à la reproduction. Il propose des mesures complémentaires qui consistent notamment à l'intégration d'arbustes favorables à la faune locale, l'installation de nichoirs de diamètres différents et de gîtes à chauves-souris.

Il prévoit un suivi écologique sur le chantier en phase travaux et pendant 30 ans en phase d'exploitation pour respecter les mesures énoncées.

## 2.4 Paysage

Le dossier n'aborde pas ce volet dans l'étude d'impact. Il indique seulement que l'implantation du projet entraînera une modification visuelle notable pour les riverains. Cependant le traitement architectural afin d'insérer au mieux le projet dans son environnement a été développé dans la partie permis de construire uniquement.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en particulier par des vues architecturales présentant différents angles de vue.**

## 2.5 Le transport et les nuisances associées

Le pétitionnaire a fait réaliser une étude de trafics en mai 2023 par un bureau d'études spécialisé dans le domaine.

---

<sup>5</sup> Les ourlets sont des zones de transition depuis un milieu ouvert vers la forêt.

L'étude s'appuie sur une campagne de comptage routier réalisé pendant 7 jours consécutifs en mars ainsi que sur un comptage en février par vidéo-enregistrement effectuée sur la RD910, RD18 et la RD332.1 qui sont les principales voies de circulation en desserte du futur parc d'activité logistique.

Selon les comptages réalisés, la répartition du trafic lié au projet serait le suivant :

- 67 % en provenance et direction de l'Ouest et 33 % en provenance et direction de l'Est sur la RD910 pour les Poids-Lourds ;
- 48 % en provenance et à destination de l'Ouest et 12 % en provenance et à destination de l'Est pour la RD910 ;
- 35 % en provenance et à destination du Sud et 6 % en provenance et à destination du Nord pour la RD18.

Sur la RD910, le trafic moyen en jours ouvrés est élevé avec 13 100 véhicules par jour, avec une importante part des poids-lourds à 17% (2 191 par jour).

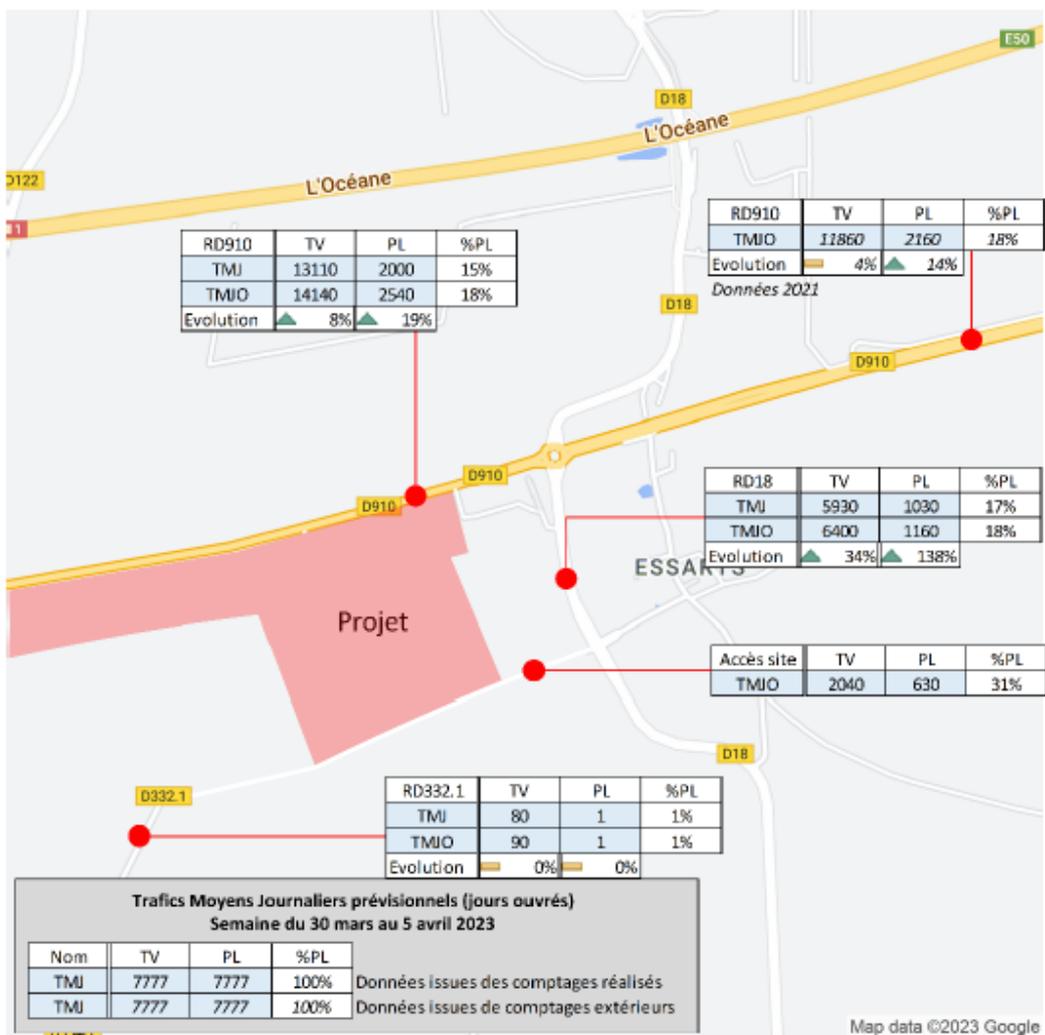
L'activité logistique génère un trafic de poids-lourds lié aux approvisionnements et aux expéditions de marchandises entreposées, ainsi qu'un trafic de véhicules légers associés au personnel de l'établissement.

Les flux de véhicules générés par le projet SCI PARC DU LEVAIN sont estimés à 324 poids-lourds par jour (pour les deux phases du projet) au maximum et 750 véhicules légers par jour (pour les deux phases du projet).

Les hypothèses de trafic routier incluent le travail sur une journée de 04 heures à 21 heures et étudie le trafic aux périodes de pointe du matin, du midi et du soir. L'étude présente également la répartition des flux de véhicules sur chacun des axes desservant le secteur.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4304 en date du 25 juillet 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28)



### Carte des trafics moyens journaliers prévisionnels

Figure 4 : Carte des flux véhicules générés par le projet (Trafic Moyen Jours ouvrés)  
(source : dossier de demande d'autorisation environnementale – étude d'impact p.206)

[TMJ] : trafic moyen journalier, TMJO : trafic moyen jours ouvrés, TV trafic véhicule, PL poids lourds]

L'étude présentée dans le dossier conclut que les carrefours présents sur le secteur sont suffisamment dimensionnés et disposent d'importantes réserves de capacité ce qui permet d'avoir un bon écoulement du trafic. L'étude prend en compte la création d'un giratoire pour gérer la priorité entre la RD910 et la RD122 et permettant l'accès à la future plateforme logistique.

Le projet prévoit comme mesures compensatoires la création de places de parking et d'aires d'attente pour les poids-lourds et le pétitionnaire conclut ainsi que l'impact du projet sur le trafic est limité.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4304 en date du 25 juillet 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28)

Sur le périmètre du projet et à proximité, le pétitionnaire considère que les sources de pollution ou d'altération de la qualité de l'air sont principalement liées au trafic routier. Le dossier s'appuie sur les émissions mesurées et consignées dans la base de données ATMO au niveau de trois stations de mesures basée à Chartres à 20 km à l'ouest du site et à Oysonville à 20 km au Sud-Est du site.

Les polluants considérés sont le dioxyde d'azote, le monoxyde d'azote, les PM 2,5, les PM 10<sup>6</sup>, l'ozone.

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par des estimations chiffrées de la pollution de l'air induite par le trafic lié au projet et de définir des mesures de réduction et de compensation du trafic induit par le projet.**

Le dossier indique que les sources de bruit seront principalement induites par le trafic routier.

Le dossier comprend une étude acoustique incluse dans l'étude d'impact qui évalue les niveaux sonores du projet par une modélisation acoustique 3D. Selon l'étude d'impact, les niveaux de bruit générés par le site seront conformes à la réglementation acoustique.

En phase d'exploitation, le pétitionnaire s'engage à entretenir les matériels de manutention et les engins de chantier et à mettre en place une surveillance des émissions sonores afin d'atténuer l'impact sonore du projet.

En phase travaux, le pétitionnaire ne prévoit pas de mesures particulières excepté de respecter une plage de fonctionnement de 7 heures à 21 heures.

**Dans la mesure où des habitations se trouvent à proximité (300 mètres), l'autorité environnementale recommande de bien procéder à la vérification des ambiances sonores, pendant une période de fonctionnement significatif du site, après sa mise en service.**

### 3. Étude de dangers

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

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 clairement caractérisés. L'étude de dangers justifiant d'une réduction du risque à la source, les mesures prises pour limiter et réduire les risques et leurs conséquences sont convenablement détaillées et adaptées, notamment la stratégie de protection et de lutte contre l'incendie.

L'étude prend en compte l'étude de danger de la canalisation de gaz présente sur le site. Elle fournit les conclusions de l'étude de dangers liées à l'implantation de cette canalisation de gaz qui conclut

---

<sup>6</sup> Les PM sont des particules en suspension. Les PM10 regroupent les particules de diamètre inférieur à 10 µm, les PM2,5 celles inférieures à 2,5 µm.

que, concernant ce projet, cette canalisation est uniquement susceptible d'induire des effets thermiques dans une zone définie au niveau des parcelles cadastrales les plus au Nord du projet. Le pétitionnaire a intégré cet événement initiateur susceptible d'engendrer un accident dans l'étude de dangers fournie dans le dossier d'implantation des entrepôts. Il précise qu'aucun effet domino de l'entrepôt vis à vis de la canalisation n'est mis en évidence.

L'étude des dangers conclut que quel que soit le scénario étudié (incendie d'une cellule de produits type 1510, incendie d'une cellule de produits type 2662 ou incendie généralisé de produits inflammables), les zones d'effets liées aux flux thermiques de 3, 5 et 8 kW/m<sup>2</sup> restent maintenues dans les limites de propriété.

S'agissant des émissions toxiques et la perte de visibilité liées aux fumées d'incendie, l'étude conclut qu'aucun effet toxique ne serait atteint au niveau du sol dans les conditions les plus pénalisantes et que les fumées sont susceptibles de générer une perte de visibilité faible au niveau de la RD910 et forte au niveau de l'autoroute A11 dans les conditions les plus défavorables.

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude de danger par l'exposé des actions que l'exploitant compte entreprendre en cas de forte opacification de la visibilité sur l'autoroute A11.**

## 4. Résumé(s) non technique(s)

Plusieurs documents non techniques figurent dans le dossier, tels qu'une note de présentation du site et les 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 claire et lisible pour le grand public. Ils sont suffisamment développés pour permettre au public d'appréhender les enjeux du projet.

## 5. Conclusion

Le projet de demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28) n'est pas de bonne qualité.

Les enjeux liés principalement à la consommation d'espace et au trafic routier demandent à être approfondis afin d'améliorer l'étude d'impact.

**Huit** recommandations figurent dans le corps de l'avis.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4304 en date du 25 juillet 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28)

## 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 pro- jet	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	+++	<b>Cf corps de l'avis.</b>
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 (0,6 km type II et 1,5 km type I) et les sites Natura 2000 (2 km et 10 km).
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	+	L'implantation du projet dans un milieu agricole limite l'intérêt écologique de la zone. Cependant, le pétitionnaire a estimé que l'aire d'implantation du projet peut constituer un élément relai entre la vallée de la Voise et la vallée du Perray au nord.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	+	En phase travaux, le pétitionnaire s'engage à observer les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales. Il prévoit également le ravitaillement des engins de chantier sur une zone étanche, le stockage de substances polluantes sur des aires imperméabilisées et avec des systèmes de rétention, la mise en place d'un kit anti-pollution accidentelle. En phase d'exploitation, le projet ne prévoit aucun rejet en cours d'eaux superficielles. En ce qui concerne les eaux pluviales de voiries qui sont constituées des eaux des voies de circulation, des eaux des zones de stationnement, des eaux des zones de travail et de manutention, des eaux de toitures, elles sont collectées avec possibilité de confinement en cas de pollution accidentelle, elles sont collectées séparément en fonction de leur nature. Elles sont traitées soit par des noues de remédiation (véhicules légers) ou des débourbeurs-déshuileurs (Poids-lourds et engins) avant leur infiltration dans un bassin. Les seules eaux usées rejetées par le site seront les eaux sanitaires et domestiques. Elles seront envoyées vers des micro-stations pour traitement avant infiltration. Concernant l'eau potable, le dossier indique une consommation prévisionnelle de 6 405 m <sup>3</sup> /an qui sera uniquement fournie par le réseau public.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	+	Le dossier indique que le projet se situe dans l'aire d'alimentation de captage de « Montgrand-la-Vallée ». L'activité logistique est peu génératrice de pollution des sols excepté accidentelle. Les pollutions accidentelles sont prévenues par des systèmes de rétention des pollutions (séparateurs d'hydrocarbures, bassins de rétention...).
Energies (consommation énergétiques, utilisation des énergies renouvelables)	+	Le projet consommera principalement de l'électricité. Le chauffage sera réalisé par des pompes à chaleur associées à des aérothermes à eau chaude. Le toit de l'entrepôt sera équipé de panneaux photovoltaïques excepté au niveau des cellules C4, C5, C11 et C12 qui sont susceptibles de contenir des produits inflammables.
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) et adaptation au dit changement	++	<b>Cf corps de l'avis.</b>

Sols (pollutions)	+	Le dossier mentionne 2 sites susceptibles d'être pollués en limite Nord-Est du site correspondant à l'exploitation d'une station-service ESSO. Les autres sites sont situés à 2 km à l'Ouest du site. L'activité logistique est peu génératrice de pollution des sols excepté accidentelle. Les pollutions accidentelles sont prévenues par des systèmes de rétention des pollutions (séparateurs d'hydrocarbures, bassins de rétention...).
Air (pollution)	++	<b>Cf corps de l'avis.</b>
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, etc.)	+	L'étude recense un risque lié à l'existence d'une cavité souterraine sans être en mesure d'en préciser la localisation. Pour prévenir ce risque le pétitionnaire s'engage à réaliser une étude géotechnique.
Risques technologiques	+++	<b>Cf corps de l'avis.</b>
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	+	Le pétitionnaire indique qu'en phase travaux et en phase d'exploitation les déchets seront triés et régulièrement évacués. Il prévoit la valorisation et le recyclage des déchets en phase travaux et en phase d'exploitation et il indique le type de déchets produit pendant ces deux phases. Il précise les quantités prévues en phase d'exploitation. Il ne démontre pas qu'il optimisera la collecte des déchets en faisant appel à des sociétés locales.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec les corridors biologiques	+	<b>Cf corps de l'avis.</b>
Patrimoine architectural, historique	+	Le dossier précise qu'aucun monument historique classé n'est localisé dans un rayon d'un kilomètre autour du projet. Les monuments historiques les plus proches sont les églises Saint-Martin et Saint-Rémy à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien respectivement situées à 1,5 km et 2 km du site ainsi que l'église Saint-Georges à Ymeray à 1,5 km du site. <b>La présence ou l'absence de co-visibilités entre ces monuments historiques et le site du projet n'est pas mentionnée.</b>
Paysages	++	<b>Cf corps de l'avis.</b>
Odeurs	0	Activités logistiques non génératrices de nuisances olfactives.
Emissions lumineuses	+	Les impacts résiduels sur la pollution lumineuse sont considérés comme étant faibles en phase d'exploitation en raison de l'éclairage choisi. En phase travaux les éclairages du chantier seront constitués uniquement par ceux des engins de chantier.
Trafic routier	+	Cf corps de l'avis.
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux)	+	Le pétitionnaire indique que le déplacement du personnel en transport en commun et la pratique du covoiturage seront encouragés.
Sécurité et salubrité publique	+	Le projet ne présente pas d'enjeu en la matière.
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

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4304 en date du 25 juillet 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28)

		retient les émissions atmosphériques des véhicules liés 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 ainsi qu'à la phase travaux. Les enjeux environnementaux et humains à proximité ainsi que les vecteurs de transfert ont été correctement identifiés dans le dossier.
Bruit	++	Cf corps de l'avis
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées, etc.)	+	Une servitude liée à la présence d'une canalisation de gaz est présente sur l'emprise du projet. Ce point est détaillé dans la partie Risques Technologiques.

**\*\* Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent mais faible

0 : pas concerné

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4304 en date du 25 juillet 2025

Demande d'Autorisation Environnementale présentée par la société SNC PARC DU LEVAIN pour la création d'un entrepôt dit « en blanc » situé sur le territoire de la commune de Levainville (28)