

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Nouvelle-Aquitaine  
relatif au projet de création d'un parc logistique  
dans la commune de Saint-Loubès (33)**

n°MRAe 2023APNA198

dossier P-2023-14953

**Localisation du projet :** Commune de Saint-Loubès (33)  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** société SCCV SL33  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Le Préfet de la Gironde  
**En date du :** 25/10/2023  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Autorisation environnementale  
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

### **Préambule.**

*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.*

*En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.*

*En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.*

*En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.*

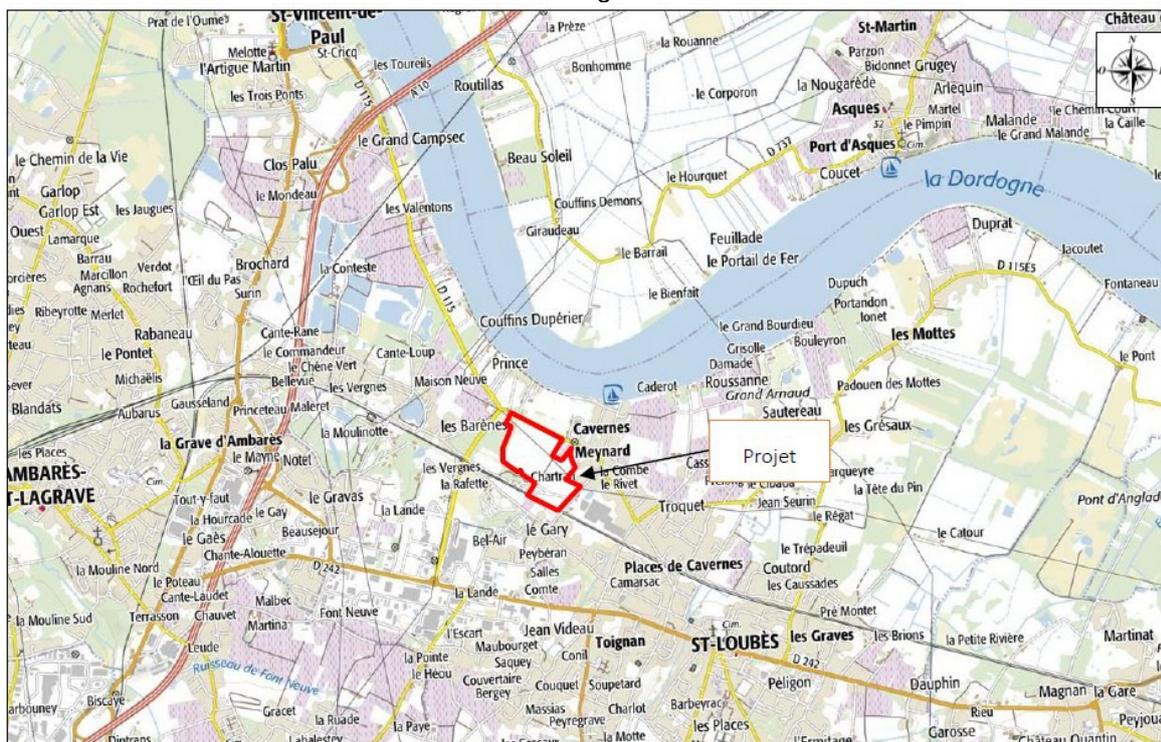
*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 15 décembre 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLEE.*

*Le délégué cité ci-dessus 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.*

## I. Le projet et son contexte

Le projet de parc logistriel présenté par la société civile de construction vente SL33 objet du présent avis se situe dans le département de la Gironde, sur le territoire de la commune de Saint-Loubès. Il porte sur la construction d'un parc logistique et d'entreposage ouvert à la location pour des professionnels. Le projet se trouve à moins de 300 mètres au sud du fleuve Dordogne.



Plan de localisation du projet – extrait de l'étude d'impact p.40

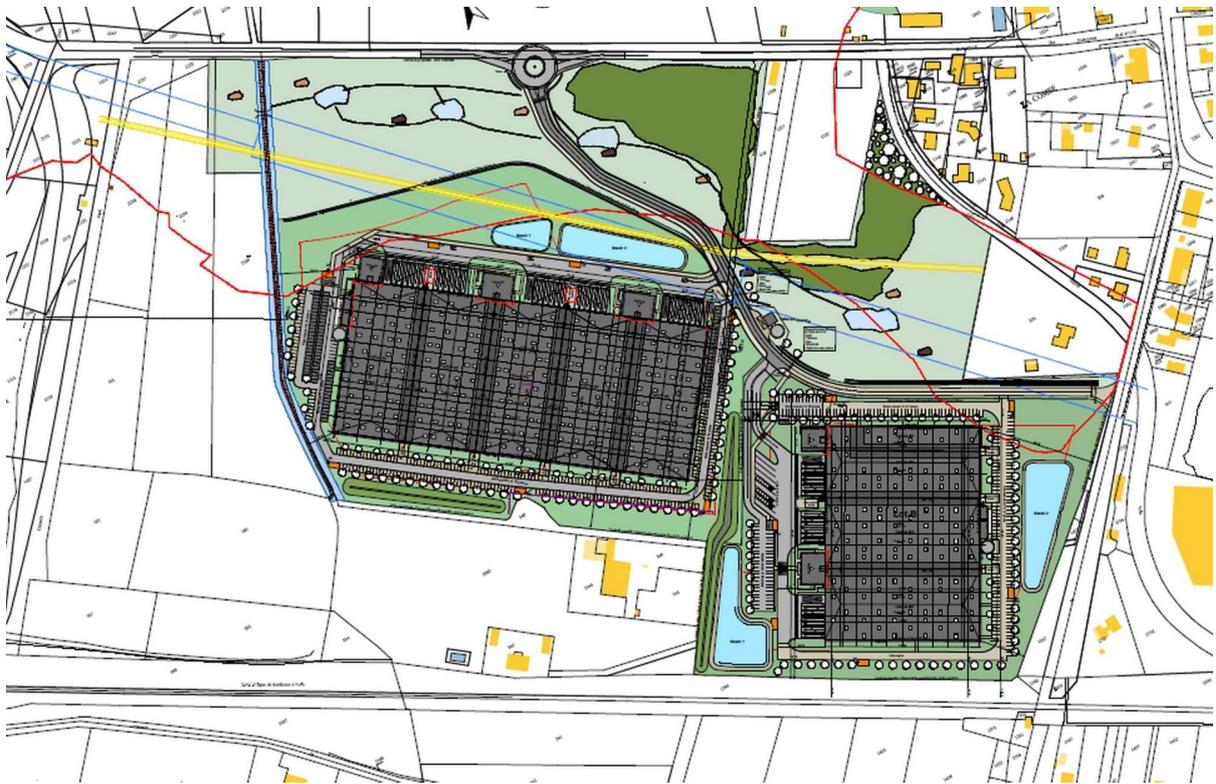
Le parc s'implante sur un terrain de 19,6 ha et prévoit la création de deux bâtiments A et B comprenant chacun :

- trois à cinq cellules d'une surface unitaire inférieure à 6 000 m<sup>2</sup>,
- des locaux techniques (local chaufferie, locaux techniques),
- une à trois zones de bureaux,
- un espace commun aux deux bâtiments, comprenant la voirie d'accès et un espace végétalisé.

Les caractéristiques dimensionnelles du terrain et des bâtiments figurent dans un tableau, page 22 de l'étude d'impact.

	Surface (m <sup>2</sup> )	Lot A	Lot B	Lot Commun
<b>Terrain (surface globale)</b>	196 544 m <sup>2</sup>	76 728 m <sup>2</sup>	53 392 m <sup>2</sup>	66 424 m <sup>2</sup>
<b>Surfaces imperméabilisées</b>	82 358 m <sup>2</sup>	47 249 m <sup>2</sup>	31 866 m <sup>2</sup>	3 243 m <sup>2</sup>
Bâtie (entrepôt + locaux)	50 211 m <sup>2</sup>	31 257 m <sup>2</sup>	18 896 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
Voiries et parkings	32 147 m <sup>2</sup>	15 992 m <sup>2</sup>	12 970 m <sup>2</sup>	3 185 m <sup>2</sup>
<b>Bassins rétention</b>	7 124 m <sup>2</sup>	2 851 m <sup>2</sup>	4273 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Espaces verts</b>	107 062 m <sup>2</sup>	26 628 m <sup>2</sup>	17 253 m <sup>2</sup>	63 181 m <sup>2</sup>

L'entrée dans le parc est prévue via un carrefour giratoire à créer en accord avec le conseil départemental de la Gironde. L'étude d'impact précise que la périphérie de chaque bâtiment est accessible aux véhicules des services de secours et que le site est doté de parkings pour les véhicules légers du personnel.



Plan masse du projet de parc – extrait de l'étude d'impact page 21

Pour le porteur de projet, l'aménagement interne est modulable. Les stockages de produits dangereux ou toxiques ne sont pas autorisés.

Le dossier présente une liste toutefois dite non-exhaustive des produits dont le stockage est envisagé sur la plateforme logistique : vins et alcools de bouche, matières plastiques, pneus et pièces détachées automobiles, électroménager, textile, produits pharmaceutiques, produits DPB (droguerie, parfums, bazar), ameublement.

### Contexte réglementaire

Ce projet fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une demande d'autorisation environnementale (ICPE et IOTA) et d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats. Le présent avis est établi dans le cadre de la procédure de demande d'autorisation environnementale.

Il a été présenté une première fois dans le cadre de sa demande de permis de construire le 15 février 2022 à la MRAe, qui a rendu son avis le 13 avril 2022<sup>1</sup>.

### Enjeux

Le projet s'implante à l'ouest de la ville de Saint-Loubès, le long de la voie ferrée Paris-Bordeaux. Les terrains du site sur lequel est implanté le parc étaient initialement à vocation agricole. Il est en friche depuis 2009 selon le dossier.

Les habitations les plus proches sont situées au sud, à l'est et au nord à environ 20 mètres. Les entreprises les plus proches sont à 130 mètres au sud.

Compte tenu des caractéristiques du projet et de son environnement, les principaux enjeux du projet portent sur ses impacts sur le milieu naturel, sa prise en compte des risques naturels et de ses effets sur la santé humaine.

## II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact du projet est présentée à l'appui de nombreuses annexes. Les correspondances entre le document principal de l'étude d'impact et les annexes ne sont pas clairement établies. Les documents annexes présentent un foisonnement d'éléments thématiques ou méthodologiques tirés de diverses bibliographies, qui ne concourent pas tous à préciser le projet ni à appréhender clairement la démarche de prise en compte de son environnement.

1 Avis à l'adresse [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-nouvelle-a882.html#H\\_Avril-2022](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-nouvelle-a882.html#H_Avril-2022)

Le résumé non technique est seulement descriptif sur les thèmes de l'état initial de l'environnement et des mesures en sa faveur.

Ce défaut de présentation du dossier, déjà relevé lors de la précédente présentation du dossier à la MRAe, est accentué par l'ajout de références à des modifications apportées aux différentes pièces du dossier référencées « variante 2 » et « variante 3 », sans exposer clairement les motifs justifiant les études variantes menées ni le contenu des modifications apportées.

**La MRAe confirme sa recommandation au pétitionnaire de revoir la cohérence de la présentation de l'étude d'impact et de ses annexes, en améliorant la lisibilité d'ensemble et l'accessibilité des documents pour le public. Le résumé non technique devrait être complété afin de le rendre auto-portant, en intégrant en particulier les principales cartographies permettant de visualiser les enjeux du projet et la démarche conduite pour les prendre en compte.**

### **III – Analyse des évolutions du projet et de son niveau de prise en compte de l'environnement**

La situation du projet et les caractéristiques de son implantation, de ses dimensions (terrain d'accueil, surfaces imperméabilisées, bassins, espaces verts) sont strictement identiques à celles présentées à la MRAe le 15 février 2022.

Par ailleurs, l'étude d'impact présentée ne prend pas en compte l'avis de la MRAe du 13 avril 2022 et n'apporte aucune réponse à ses recommandations, notamment relatives à l'insuffisante déclinaison de la démarche ERC d'évitement, de réduction et à défaut de compensation des impacts, au choix du site en secteur inondable de l'aquifère alluvial de la Dordogne, à l'aptitude du réseau viaire de proximité à s'adapter aux activités envisagées.

Le dossier n'apporte ainsi pas les réponses qui étaient attendues sur :

- la nécessité d'une étude de sites alternatifs d'accueil du projet hors zone à risque d'inondation et plus éloignés de lieux habités,
- l'amélioration des niveaux de prise en compte du risque d'inondation et de l'insertion du projet dans le tissu urbanisé,
- l'évaluation des impacts des trafics générés par le projet en termes de bruit et de nuisances, ainsi qu'en termes d'émissions de polluants et d'émissions de gaz à effet de serre.

### **IV - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur la création d'un parc logistique sur la commune de Saint-Loubès à 12 km au nord de Bordeaux, consistant à offrir à de futurs locataires, professionnels de la logistique et de l'entreposage, des espaces d'entrepôts multi-tailles sur un vaste espace de près de 20 hectares.

La présentation du dossier est confuse et ne présente pas clairement le projet et la manière dont le porteur de projet a pris en compte son environnement.

La MRAe considère que le niveau de prise en compte de l'environnement par le projet reste insuffisant. Elle recommande à nouveau fortement de rechercher un autre site plus adapté à ce projet.

Il est attendu des réponses à l'avis MRAe du 13 avril 2022 dont les recommandations persistent, conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du code de l'environnement, et qui sont à joindre au dossier d'actualisation de l'étude d'impact et à son résumé non technique.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations plus détaillées dans le corps de l'avis

Fait à Bordeaux, le 15 décembre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué



Raynald Vallée