RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

AVIS DÉLIBÉRÉ

SUR LE PROJET DE PLATEFORME LOGISTIQUE

PORTÉ PAR LA SOCIÉTÉ FONTEDOIX INVEST,

COMMUNES DE FONTENAY-LE-COMTE ET DOIX-LÈS-FONTAINES (85)

n° PDL-2023-7264
n°PDL-2023-7334

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du projet d'exploitation d'une plateforme logistique sur les communes de Fontenay-Le-Comte et de Doix-Lès-Fontaines, porté par la société Fontedoix Invest dans le cadre des procédures d'autorisation environnementale et de permis de construire .

A l'initiative de la MRAe, l'avis commun qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale d'une part (PDL-2023-7264) et de permis de construire d'autre part (PDL-2023-7334) pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, 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 le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis en séance collégiale du 24 juin 2024 Bernard Abrial, Mireille Amat, Vincent Degrotte , Daniel Fauvre et Audrey Joly .

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public 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.

Le présent avis est établi sur la base de la version n°2 de janvier 2024 du dossier d'étude d'impact.

1. Présentation du projet et de son contexte

La société Fontedoix Invest envisage de construire un bâtiment dédié à l'activité logistique sur le territoire des communes de Fontenay-Le-Comte et de Doix-Lès-Fontaines.

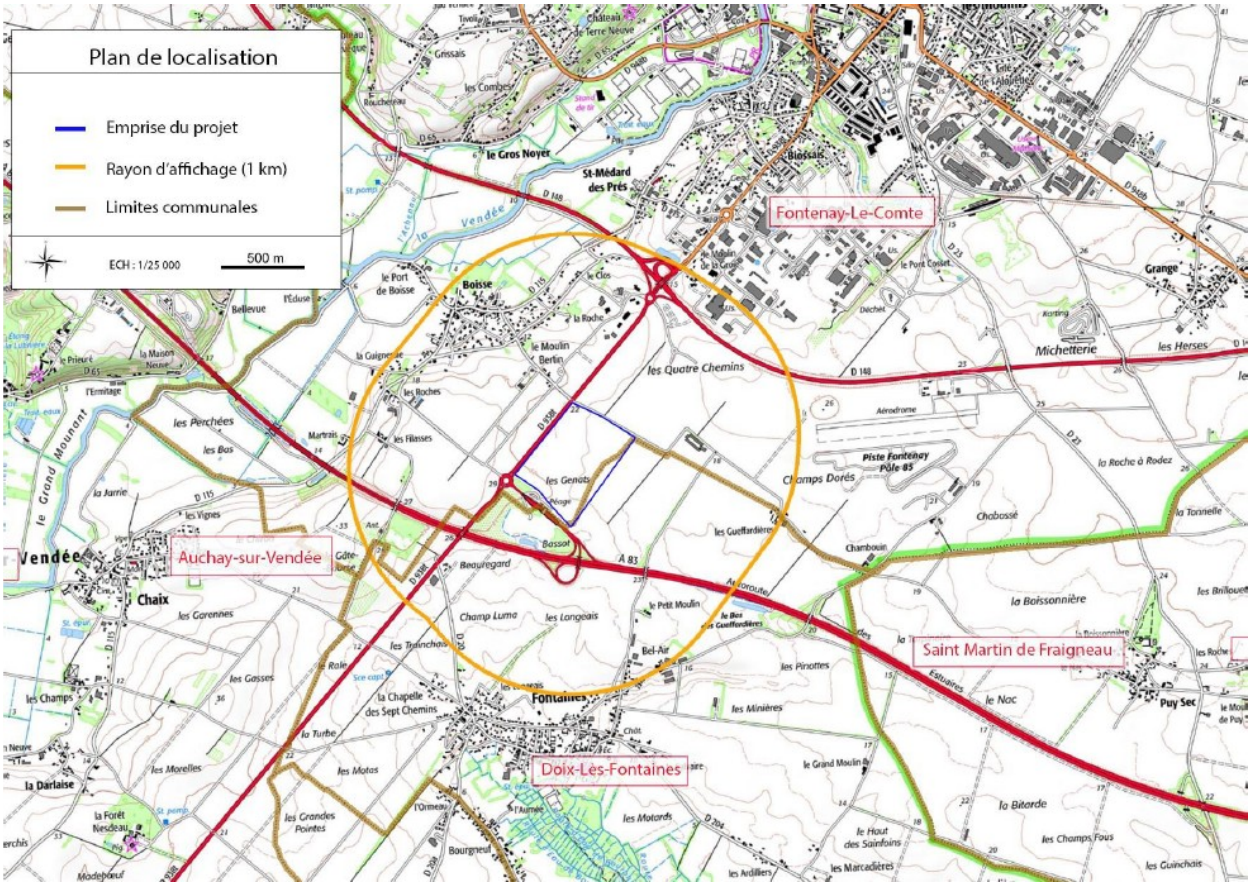
Le projet est prévu sur un terrain de 26,7 hectares d'emprise situé en bordure de La RD948T au niveau de la sortie de la gare de péage du diffuseur de l'autoroute A83 Nantes-Niort . Il porte sur la construction d'un bâtiment principal d'une emprise au sol de 98 976 m² et d'une hauteur de 14 m, composé de 8 cellules d'environ 12 000 m², dédiées à l'accueil, au stockage et à l'expédition de marchandises, d'un second bâtiment de bureaux de 2 461 m² d'emprise au sol et de 8 m de haut. À ces constructions sont associés les aménagements de voiries et de stationnement (véhicules légers et poids lourds), des ouvrages destinés à la gestion des eaux du site des locaux techniques et des équipements de sécurité et destinés à l'intervention des services d'incendie et de secours, et des aménagements paysagers.

Au regard du caractère combustible de certaines marchandises à stocker et du volume de l'entrepôt supérieur à 900 000 m³, le projet relève du régime de l'autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement[1] (rubrique 1510-1) sans toutefois relever de la directive IED, l'activité projetée n'étant pas classée SEVESO au regard des faibles quantités de matières dangereuses prévues d'être entreposées.

1 Le dossier présente également au sein d'un tableau l'ensemble des autres rubriques de la nomenclature ICPE dont relève l'activité sous le régime de la déclaration ou non classées

La surface de bassin versant naturel interceptée par le projet étant supérieure à 20 hectares, le projet relève également du régime de l'autorisation au titre de la police de l'eau (rubrique 2.1.5.0).

Ce bâtiment pourra être utilisé par un ou plusieurs locataires et pourra connaître une activité 24 h/24 (six jours sur 7 hors dimanche et jours fériés) selon les modalités de travail 2 × 8h ou 3 × 8h retenues par les futurs occupants. Ainsi, il est attendu environ 400 emplois sur le site et l'accueil de 400 poids lourds journaliers.

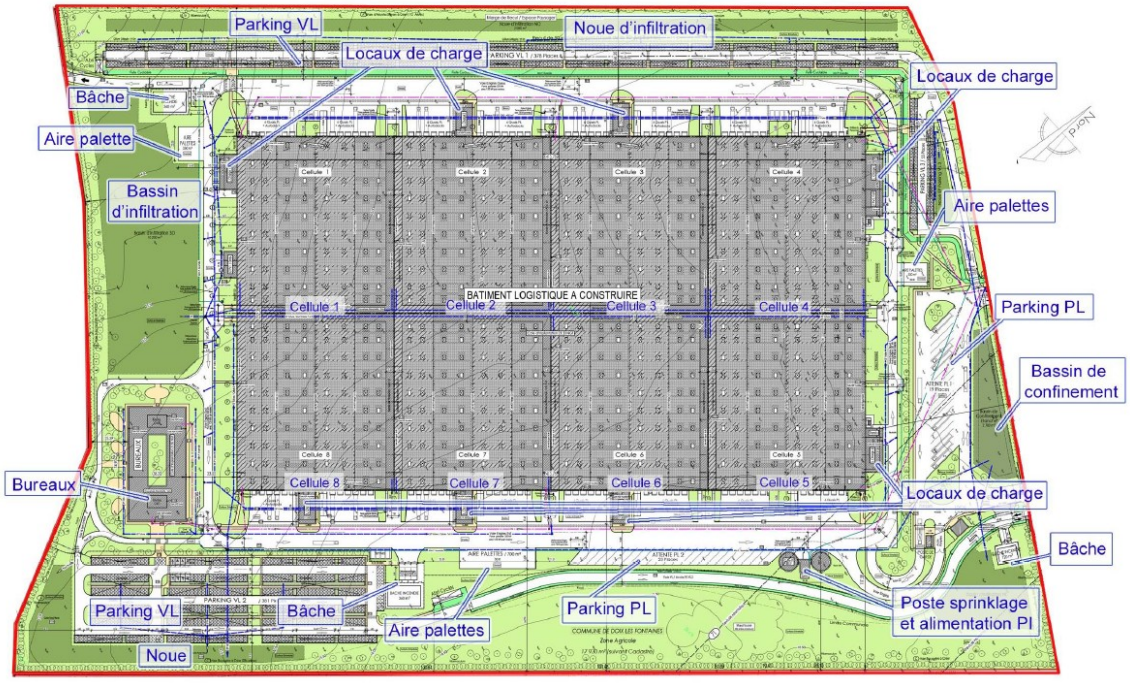


Localisation du projet (source : étude d'impact)

Le terrain d'assiette figure en zone 1AUei2 du PLU pour les 24,9 ha situés sur Fontenay-le-Comte et en zone A (agricole) du PLU pour les 1,8 hectares sur la commune de Doix-Lès-Fontaines. Dans l'attente du projet, ce terrain, non concerné par un périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ni par des périmètres de protection de l'eau destinée à la consommation humaine, est à ce jour consacré aux monocultures agricoles intensives de plaine. En dehors des espaces cultivés, seule une haie en bordure sud du projet hors de ses limites sépare le terrain à aménager de la plateforme de la gare de péage .

Le terrain est bordé au nord-est par d'autres activités de logistique et de transport et à l'ouest de l'autre côté de la RD 938T par la zone d'activité de Moulin Bertin. C'est au niveau de cette zone que sont à relever les quelques habitations de tiers les plus proches à 150 m au nord-ouest du projet. Enfin à l'est, le site est bordé d'autres parcelles agricoles.

Vue aérienne du projet et infrastructures routières d'accès (source : étude d'impact)



Plan de masse du projet (source dossier)

2. Principaux enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- La consommation et l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles ;

- les effets sur le climat et l'adaptation du projet au changement climatique ;
- la gestion des eaux du site ;
- les risques et nuisances ;
- la biodiversité ;
- l'insertion du projet dans son environnement local et son intégration paysagère.

3. Qualité de l'étude d'impact

Alors que le projet est au stade de la demande de permis de construire et de demande d'autorisation environnementale et qu'un coût de 71 M€ a été établi pour ce projet d'envergure, il est constaté qu'au regard des dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement relatif au contenu de l'étude d'impact, le dossier ne présente pas de description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle de construction du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, à la nature et aux quantités de matériaux et de ressources naturelles nécessaires. Seules sont indiquées les grandeurs caractéristiques géométriques des bâtiments et des aménagements mais sans qu'une évaluation précise des volumes de terrassements, des volumes et tonnages de matériaux de constructions et ressources nécessaires (eau énergie...) et de durée de chantier ne soit proposée, alors même que la phase de travaux est inévitablement source d'impacts conséquents sur divers compartiments de l'environnement au regard de l'importance de l'ouvrage à réaliser.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle de construction du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités de matériaux et de ressources naturelles utilisés.

3.1 Analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial doit présenter l'état de référence et ses évolutions, ceci de manière à dégager les principaux enjeux à prendre en compte dans l'examen des impacts du projet sur l'environnement.

Au cas présent, l'analyse porte sur l'ensemble des thématiques environnementales susceptibles d'être concernées par le projet.

Environnement humain

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de disposer d'une vue des activités humaines présentes au sein de l'aire d'étude. Ainsi le dossier permet de situer le terrain du projet par rapport aux diverses implantations des activités économiques voisines situées de part et d'autre de la RD938 T et qui forment un continuum jusqu'à l'entrée de ville de Fontenay-Le-Comte, le projet s'inscrivant à l'extrémité d'une urbanisation linéaire. Le dossier permet d'apprécier les conditions dans lesquelles s'effectue aujourd'hui la desserte des entreprises dans le secteur, exclusivement par voie routière, les niveaux de trafics associés et l'ambiance sonore principalement marquée par cette circulation sur l'A83 et la RD938T et les activités présentes. Au regard de l'occupation du sol, dans l'attente d'une urbanisation du site, le dossier présente la nature de l'activité agricole qui s'y exerce encore et la replace dans le contexte plus large des cultures pratiquées dans ce secteur de plaine du sud-est Vendée.

Milieux naturels

Au regard des enjeux principaux identifiés précédemment, la MRAe relève que le dossier permet de situer clairement le projet par rapport aux zonages et aux divers périmètres d'inventaires et réglementaires, relatifs aux milieux naturels. La Vallée de la Vendée constitue la zone naturelle d'intérêt écologique et faunistique (ZNIEFF[2]) de type 1 la plus proche (à 800 m au nord-ouest, et les limites du site Natura 2000 du Marais poitevin le plus proche sont à 1 km au nord-ouest du terrain d'assiette du projet.

Les informations relatives à la trame verte et bleu telle qu'établie au niveau du schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire et précisée à l'échelle du SCoT sud-est Vendée et du PLU de Fontenay-Le-Comte permettent de constater l'absence de réservoir de biodiversité ou de continuité écologique identifiés dans le secteur du projet.

Au regard de la nature des habitats naturels en présence de monoculture intensive, en l'absence d'expression d'un cortège floristique particulier, 14 sondages pédologiques répartis uniformément au sein des 26,7 hectares ont permis de caractériser les sols jusqu'à une profondeur de 80 cm et de confirmer l'absence de sol caractéristique de zones humides. Seule une haie buissonnante dense d'espèces indigènes borde la limite sud extérieure du site et un fossé latéral à la RD 938T borde le site par l'ouest.

Des inventaires naturalistes ont été menés entre 2022 et 2023 sur cinq journées couvrant les quatre saisons. Ils ont porté sur les différentes périodes des cycles biologiques des espèces animales (reproduction, migration).

L'étude complète annexée à l'étude d'impact fait le parallèle avec une étude faune-flore de 2016 menée dans le cadre d'un projet d'extension de la zone d'aménagement concerté du Vendéopôle qui n'a pas été mené à son terme. Ainsi, le dossier ne permet pas d'appréhender le niveau de prospections de l'époque pour comprendre notamment l'écart des résultats dans la mesure où bon nombre d'espèces n'ont pas été recontactées lors les dernières investigations.

Les prospections n'ont pas révélé la présence de reptiles, toutefois l'étude n'exclut pas la présence potentielle au niveau de la haie buissonnante au sud, d'espèces communes mais néanmoins protégées telles que le Lézard des murailles ou le Lézard à deux Raies. Cependant le dossier n'explique pas les raisons pour lesquelles ces deux espèces communes seraient possiblement présentes plus que d'autres.

En l'absence de point d'eau, le fossé qui longe le site a été prospecté sans qu'aucune espèce d'amphibien n'ait été trouvée aussi bien en période de reproduction qu'en phase terrestre.

Les sept espèces d'insectes inventoriés sont des espèces communes sans enjeu particulier de préservation (préoccupation mineure tant au niveau national que régional).

Parmi les mammifères terrestres, seul le Lapin de garenne a été observé comme fréquentant le site de manière régulière au niveau de la haie sud (terrier). Le dossier considère que sa présence constitue un enjeu à prendre en compte. Bien que non protégée, l'espèce est considérée comme quasi menacée au niveau national et vulnérable au niveau régional. Le dossier indique que l'espèce est bien représentée localement et s'adapte facilement. Il gagnerait à préciser sur quelles sources de données cette affirmation s'appuie.

Sept espèces de chauve-souris ont été identifiées, en déplacement et en activité de chasse en périphérie au niveau de la haie sud et du fossé ouest.

Parmi les 23 espèces d'oiseaux identifiées lors des prospections, le dossier en retient 8 comme revêtant un enjeu de conservation au regard de leur niveau de menace ou de vulnérabilité au niveau national, ou régional ou qu'elle constitue une espèce déterminante des ZNIEFF en Pays de la Loire.

2 Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ; Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

La MRAe recommande que soit présentée une analyse critique comparative entre la méthodologie employée lors de l'étude faune flore de 2016 et celle de la présente étude d'impact et de justifier sur cette base la suffisance des inventaires réalisés pour le projet.

Eaux

Le dossier décrit le contexte hydrographique local et rappelle les caractéristiques et la qualité des deux masses d'eaux superficielles associées au cours d'eau de La Vendée distante de 1,2 km du site.

En l'absence de cours d'eau à proximité du site, le dossier aborde également la description du contexte hydrogéologique et la qualité médiocre des eaux souterraines de la masse d'eau « Calcaires et marnes du Lias et Dogger du sud Vendée libres » à cause des pesticides. Du point de vue de la disponibilité de la ressource, la masse d'eau présente un bon niveau au plan quantitatif.

Paysage

Le dossier présente le contexte de l'unité paysagère de la Plaine du Bas Poitou et plus précisément de la sous unité de la plaine de Fontenay (atlas des paysages Pays de La Loire) dans lequel le projet s'inscrit. Le terrain d'assiette du projet situé à une altitude variant entre +22 m NGF et +18 m NGF présente une faible pente orientée ouest - est. Hormis la haie buissonnante arbustive évoquée précédemment aucun autre élément végétal d'intérêt au plan paysager n'est à relever.

Le dossier présente une cartographie de localisation des éléments patrimoniaux (issus de l'atlas des patrimoines -base de donnée Mérimée) de la zone d'étude. Si cette carte permet de constater qu'aucun des périmètres associés à une protection de ces monuments ne concerne le site du projet, en revanche le dossier n'apporte aucune indication relative au nom et caractéristiques de ces éléments patrimoniaux dont le plus proche est à 1 km .

La MRAe relève que les 6 vues proposées du site (figures 78 à 83) dans l'étude d'impact sont issues de Google streetView de février 2022, ne sont assorties d'aucun commentaire et sans autre forme d'analyse visant à indiquer le caractère adapté de la démarche proposée, sans travail de terrain visant à identifier potentiellement les enjeux de perception les plus sensibles (covivibilité et intervisibilité) autres que ceux depuis des voies de circulation.

3.2 L'articulation du projet avec les plans, schémas et programmes

Selon le lien à prendre en considération entre le projet et les documents cadres, l'étude d'impact présente l'analyse de la prise en compte, de la compatibilité ou de la conformité vis-à-vis de ces documents au sein de chaque item concerné. Ainsi les tableaux d'analyse vis-à-vis des orientations et dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) du bassin Loire Bretagne 2022-2027 et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du bassin du la Vendée sont abordés au sein de la thématique « Eau ». Pour les diverses dispositions concernant directement le projet, le dossier rappelle les mesures qui seront mises en œuvre dans le cadre du projet et développées de manière détaillée par ailleurs au sein de l'analyse des incidences consacrée aux thématiques correspondantes.

Pour ce qui concerne le SRADDET des Pays de la Loire et le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée, l'analyse est déclinée au sein de la partie traitant du climat.

Concernant le SRADDET, la MRAe relève que l'étude se limite au rappel de l'intitulé des 30 objectifs à la suite desquels elle met principalement en exergue la production d'électricité d'origine renouvelable du fait des

couvertures photovoltaïques mises en place. Ce faisant, le dossier ne s'attache pas à produire une analyse visant à présenter dans le détail la prise en compte de l'ensemble des différents objectifs et règles, quand bien même le SRADDET s'adresse avant tout à destination des acteurs du territoire en charge de la déclinaison de ces politiques sectorielles au travers des SCoT, PLU et PCAET notamment, la MRAe relève que l'approbation du SRADDET est intervenue en février 2022 postérieurement au SCoT qui n'a pas nécessairement intégré l'ensemble des orientations et objectifs du document de rang supérieur et par conséquent il en résulte une exigence renforcée du point de vue de cette analyse à produire.

S'agissant de l'articulation avec le PCAET, comme pour le SDAGE et le SAGE, l'analyse est présentée sous forme d'un tableau au sein duquel il rappelle les mesures du projet qui s'inscrivent en cohérence avec les actions du plan qui concernent potentiellement le projet.

Les communes de Fontenay-le-Comte et de Doix-Lès-Fontaines appartenant au parc naturel régional (PNR) du Marais Poitevin, le dossier présente également le positionnement du projet vis-à-vis de l'ensemble des mesures déclinées au sein des orientations stratégiques de la Charte du PNR .

En ce qui concerne le document de planification en matière d'urbanisme, le SCoT Sud-Est Vendée est exclusivement abordée au titre de la trame verte et bleue pour rappeler que le projet s'inscrit hors réservoir de biodiversité et de corridor écologique identifié à celle échelle. Ce faisant il ne propose pas d'analyse vis-a-vis avis des orientations et objectifs notamment en matière de développement économique même si ceux-ci sont réputés avoir été intégrés par le PLU de Fontenay le Comte dont l'approbation est intervenue postérieurement à celle du SCoT intervenue en avril 2021. Ainsi le dossier s'inscrit pour l'essentiel en zone 1AUei2 « zones à urbaniser à vocation d'activité économiques principalement industrielles et artisanales » du PLU de Fontenay-Le-Comte approuvé en septembre 2023. S'agissant de la partie du terrain d'assiette situé sur la commune de Doix-Lès-Fontaines, le dossier rappelle qu'aucune construction et aménagement n'y est prévu au regard du zonage agricole au PLU de cette commune, autre que des aménagements paysagers et une gestion extensive de cet espace.

La MRAe recommande que soit développée l'analyse de la prise en compte du SRADDET en tenant compte des divers objectifs et règles susceptibles de concerner le projet .

3.3 Le suivi du projet, de ses incidences, des mesures et de leurs effets

Les mesures de suivi sont évoquées ci-après selon les domaines auxquels elles se rapportent, dans la partie 5 « Prise en compte de l'environnement par le projet ».

3.4 Résumé non technique

Le résumé non technique de l'étude d'impact fait l'objet d'un document indépendant (pièce 4-B). Il est ainsi directement accessible. Il reprend l'ensemble des thèmes abordés et synthétise de façon satisfaisante les études. Il permet de comprendre le projet, le contexte environnemental dans lequel il s'inscrit et ses effets. Le cas échéant il nécessitera d'être actualisé au regard des compléments attendus à l'étude d'impact suite aux recommandations formulées au présent avis.

4. Solutions de substitution et raisons des choix effectués

Le dossier indique une recherche non exhaustive effectuée sur la disponibilité de cellules de stockage à l'échelle du département de la Vendée. A La suite, sur la base de trois sites identifiés : Sainte Hermine (38 000

m²), Les Essarts (4 600 m²) et Chavagne-en-Paillers (69 000 m²), il conclut que ces capacités sont en nombre limité pour répondre à la demande croissante du secteur. Pour autant, il ne présente pas au préalable des éléments visant justement à indiquer quels seraient les besoins et perspectives de développement dans ce secteur de la logistique dans une zone de chalandise qui s'étend au-delà du seul périmètre de la Vendée, le projet se situant en effet de façon particulièrement excentrée et proche de la région voisine et de Niort notamment. A ce stade, la MRAe constate donc que la définition même du projet de construction d'un bâtiment logistique de plus de 8 cellules de 12 000 m² n'est pas argumenté du point de vue du besoin en capacité de stockages (volume) sur la base d'analyses propres au développement de ce secteur d'activité à une échelle pertinente. Cette justification en termes de besoin de surface est d'autant plus importante qu'elle conditionne par la suite la recherche d'un site répondant à cette capacité pour la localisation du projet.

Pour le choix de la localisation du projet, le dossier justifie l'implantation retenue au regard des divers critères : bassin d'emploi, proximité d'autoroute, secteur marqué par la présence d'activités anthropiques et une surface d'envergure suffisante au regard des 96 000 m² souhaités et des enjeux modérés vis-a-vis de la biodiversité.

Pour ce dernier point, le dossier indique s'être attaché à regarder l'éventualité de la disponibilité de friches industrielles pouvant répondre à ce besoin. A ce sujet, il évoque qu'un seul terrain disposant d'un embranchement autoroutier et d'une surface suffisante (24,7 ha) aurait pu convenir mais ce dernier a été écarté en raison de sa proximité avec une zone résidentielle et par ailleurs destiné à un usage agricole. Pour être complètement transparent le dossier gagnerait à situer de manière explicite le terrain concerné.

Du point de vue de la technologie retenue, le dossier justifie le choix d'une hauteur classique par rapport à un bâtiment de plus grande hauteur mais qui aurait présenté davantage de contraintes en termes d'insertion paysagère et aurait imposé un recul plus conséquent par rapport aux limites séparatives ou encore des servitudes aéronautiques. Toutefois, pour ces différents aspects, le dossier ne présente pas les éléments permettant d'apprécier la réalité de ces affirmations, en fonction de la hauteur d'une telle solution alternative permettant une meilleure optimisation de l'espace et limitant l'artificialisation des sols.

La MRAe recommande de renforcer la justification du besoin en termes de capacité de stockage au regard de la nature de l'activité envisagée, des perspectives de développement sur un périmètre adapté correspondant à la zone de chalandise du projet.

5. Prise en compte de l'environnement par le projet

5.1 La consommation et l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles

Les 1,8 ha de terres du projet sur la commune de Doix-Lès Fontaine ont vacation à rester à ce stade en espace à vocation agricole par rapport au PLU actuel. Malgré l'absence d'aménagements sur cet espace autres que paysagers, il n'en demeure pas moins qu'il sera inclus dans le périmètre clôturé de la future ICPE. Il en résulte par conséquent une interrogation quant au bien fondé de vouloir à tout prix les préserver ainsi plutôt que d'avoir envisagé une adaptation du document d'urbanisme en conséquence. De toute évidence, le caractère enclavé de cet espace à proximité immédiate de l'activité industrielle et les aménagements paysagers prévus dont les fonctionnalités écologiques resteront réduites et qui interdiront la pratique d'une véritable activité agricole autre qu'un éventuel entretien des espaces verts par un éco pâturage temporaire le cas échéant.

Pour sa partie principale située sur Fontenay Le Comte, le projet va conduire à consommer 24,9 ha d'espace urbanisable et à en artificialiser 72 %. Ce chiffre est à mettre en perspective avec le PLU d'application récente

dont l'objectif chiffré du PADD prévoit une consommation d'espace maximale à échéance de dix ans de 70 hectares correspondant à une réduction 45 % de la surface consommée sur la précédente décennie. La MRAe relève ainsi que cette réalisation dès le début de la mise en œuvre du PLU, va conduire à consommer plus d'un tiers des besoins évalués par la collectivité pour 10 ans (habitat - équipements - économie) et que par ailleurs, par rapport aux objectifs de développement économiques du SCoT, situés entre 25 et 30 hectares, ramenés à cette même échéance de 10 ans, le projet contraint fortement les autres perspectives de développement économique de la collectivité.

Par conséquent, il en résulte une exigence renforcée du point de vue de la justification du besoin et du dimensionnement du projet comme relevé précédemment en partie 4 du présent avis.

Parmi les arguments développés pour justifier les choix du projet, le dossier indique que le projet vise à optimiser l'artificialisation des sols par le biais de l'intégration d'une seconde activité de production d'énergie photovoltaïque sur toiture et ombrières. La MRAe tient à rappeler que s'agissant d'un entrepôt, celui-ci doit satisfaire aux obligations[3] de l'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquent notamment aux constructions de locaux à usage industriel dès lors qu'elles créent plus de 1 000 m² d'emprise au sol et qui imposent soit l'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Elles imposent également, sur les aires de stationnement associées, lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Par conséquent il ne s'agit pas tant d'une optimisation de l'artificialisation du sol que d'une réponse aux exigences réglementaires dans le domaine du développement des énergies renouvelables.

Le dossier indique la réalisation future d'une étude de compensation agricole annoncée pour un coût de 14 000 €. **La MRAe rappelle que selon les dispositions de l'article D.112-1-20 du code rural et de la pêche maritime *« Les documents évaluant les impacts des projets sur l'environnement prescrits par le code de l'environnement tiennent lieu de l'étude préalable prévue à l'article D.112-1-19 s'ils satisfont à ses prescriptions »*.** Dans le cas présent l'étude d'impact ne traite pas de ces aspects. La MRAe rappelle que cette étude, soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), a pour objet principal de présenter des mesures vis-à-vis de l'activité agricole. Par ailleurs, si cette étude aboutit à des compensations surfaciques contribuant à recréer de la surface agricole alors les impacts environnementaux de ces surfaces agricoles créées sont à analyser et par voie de conséquence ont vocation à venir actualiser l'étude d'impact dès lors que ces impacts n'ont pas pu être analysés dans le cadre de l'étude d'impact jointe aux présentes procédures de demande permis et d'autorisation environnementale. Il en découle une possible incertitude quant à cette prise en compte dès lors qu'aucune autre procédure ultérieure n'interviendrait.

L'étude d'impact évalue à 400 le nombre d'emplois salariés sur le site, sans qu'il soit permis d'apprécier comment ce chiffre a été établi au regard de la nature et du volume d'activité attendus, et indique un trafic journalier de 415 véhicules légers, il est à noter que le projet prévoit le double (814) d'emplacements de stationnement de véhicules légers, alors même que selon les organisations de travail adoptées par les futurs occupants, en deux postes ou trois postes de 8h par jour le besoin serait moindre. Par ailleurs, le projet intègre au sein du site des aménagements en faveurs des cyclistes et le dossier indique que la présence d'une multitude d'activités industrielles et une concentration d'emplois dans le secteur est un facteur favorable au développement du covoiturage. Aussi, le surdimensionnement d'aménagements en faveur de la voiture n'est

3 Ces obligations sont été renforcées par l'article n°101 de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 dite « climat et résilience » . Une consultation publique concernant un décret et deux arrêtés précisant les conditions d'application de l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation s'est tenue du 22/05/23 au 16/06/2023.

pas de nature à induire des changements de pratiques et s'avère contre-productif et conduit à une artificialisation d'espace disproportionnée.

Par ailleurs, au regard du nombre d'emplacements de stationnement VL à prévoir et des surfaces conséquentes qu'elles nécessitent, le dossier n'indique pas les raisons pour lesquelles des solutions de stationnement en hauteur ne seraient pas possibles compte tenu des volumétries des bâtiments de bureau et d'entrepôt prévues par ailleurs.

La MRAe recommande de réévaluer à sa juste mesure l'offre de stationnement dédié au personnel du site et d'envisager un mode de stationnement moins consommateur d'espace (par exemple parking en silos ou sous le bâtiment administratif).

5.2 les effets sur le climat et l'adaptation du territoire au changement climatique

La MRAe tient à souligner l'effort consacré en matière d'analyse des incidences des gaz à effet de serre (GES) qui s'appuie sur la méthodologie du guide de février 2022 du ministère de la Transition écologique. Dès lors que les sources d'émissions par postes pouvaient être clairement identifiées, le dossier s'est attaché à proposer une évaluation reposant le plus souvent sur des hypothèses majorantes. Toutefois, l'absence d'analyse précise sur des postes importants tels que la phase opérationnelle de construction du projet ou encore celle liée aux transports de marchandise en fonction de leur provenance (à ce stade les futurs occupants du site ne sont pas connus) est très préjudiciable en ce qu'elle ne permet pas d'établir au final un bilan complet des émissions.

Le dossier présente au travers d'un tableau des différentes mesures ERC en réponse aux émissions des différents postes mais qui à ce stade ne sont pas chiffrées et ne portent que sur la phase d'exploitation d'une durée de 50 ans prise en considération. Le dossier gagnerait à indiquer dès à présent également les mesures ERC envisagées pour la phase de construction du projet. La MRAe indique que sur la base d'une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés, telle que normalement attendu pour une étude d'impact, le dossier devrait être en mesure d'appréhender ces incidences notamment en s'appuyant sur les retours d'expériences du groupe EURIVIM auquel appartient la société Fontedoix Invest créée il y a 20 ans et qui compte nombre de constructions de ce type citées en références au registre des capacités techniques.

A titre d'exemple, les consommations énergétiques des bâtiments estimées à 7 GWh/an devraient être largement compensées par la production des installations photovoltaïques estimée à 20 GWh/an. Toutefois le porteur de projet ne présente aucun élément de calcul détaillé de bilan des émissions de GES tenant compte de ses différentes phases (construction, exploitation, démantèlement), de la localisation du projet, de la provenance et des types de matériaux et technologies employés pour les structures et aménagements dont la durée de vie serait inférieure à celle de 50 ans prise dans le cadre de l'étude et nécessiteraient par conséquent un renouvellement. Par ailleurs, il est avancé que la production des installations photovoltaïques estimée du site correspond à la consommation moyenne de 8 612 équivalents habitants sans que les sources à partir desquelles il établit cette comparaison ne soient présentées.

Il est indiqué que l'exploitant sera tenu de respecter la réglementation à venir pour tenir les objectifs de réduction des émissions de GES et de neutralité carbone à l'horizon 2050 en France.

Concernant les bâtiments, le dossier se limite à indiquer un ratio de 900 kg CO2/m² pour la construction bas carbone de bureaux et de 800 kg CO2/m² pour la construction bas carbone de l'entrepôt. Tout en indiquant que *« l'atteinte bas carbone »* n'est pas prévue, le dossier indique que l'investisseur s'engage à réduire les émissions en faisant des choix judicieux de matériaux. La MRAe relève toutefois qu'il n'est pas permis

d'apprécier comment ces ambitions ont pu à ce stade être prises en compte dans la détermination du coût de 71 M€ d'investissement.

La MRAe recommande :

- ***de présenter l'ensemble des postes d'émissions de GES pour la phase construction et de proposer de manière explicite en regard de ceux-ci des mesures destinées à éviter et réduire ces émissions ;***
- ***d'intégrer au bilan de GES, le cycle de vie des installations (exploitation, maintenance, renouvellement des équipements, démantèlement) ;***
- ***de présenter des mesures de compensation chiffrées à la hauteur de l'ensemble des émissions résiduelles issues de l'actualisation du bilan de GES du projet.***

Parmi les aspects positifs à souligner, la MRAe relève la volonté du porteur de projet d'avoir intégré dans la conception de ses aménagements des pistes et équipements destinés aux cyclistes. Cependant cette intention va se heurter à une difficulté majeure en l'absence de continuité de tels aménagement sur les voiries d'accès à l'extérieur du site. Alors que le projet prévoit une voie de décélération et d'insertion sur la RD938T, la MRAe relève que ces aménagements ne sont assortis d'aucun aménagement de type bandes ou de pistes cyclables. Les aménagements de voiries portant sur des espaces publics, la MRAe rappelle que la loi d'orientation des mobilités oblige les élus à prévoir des aménagements cyclables lorsqu'ils décident d'engager des travaux de voirie[4].

Par ailleurs comme indiqué précédemment concernant le dimensionnement des aires de stationnement VL, un dimensionnement au plus juste apporterait de la cohérence avec les aménagements alternatifs en faveur des mobilités douces ou avec une volonté de voir se développer le co-voiturage.

5.3 la gestion des eaux du site

Le projet sera raccordé au réseau l'alimentation publique d'eau potable. Les besoins exclusivement pour un usage domestique du personnel, l'entretien d'équipements et de nettoyage du site sont évalués à 5 700 m^3/an. Aucun forage n'est nécessaire.

De la même manière pour la gestion des eaux usées, le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif présent à proximité qui nécessitera une extension jusqu'au site. La charge entrante de la station de traitement des eaux usées de Fontenay le Comte s'élevait en 2021 à 17 506 équivalents habitants (EH). Au regard de sa capacité nominale de 28 233 EH pour laquelle elle a été dimensionnée, le dossier met en évidence une capacité résiduelle suffisante pour traiter les effluents supplémentaires du projet estimés à 250 EH.

L'ensemble des eaux pluviales du site sera géré au travers de 5 bassins ou noues de stockage et d'infiltrations.

Les eaux de ruissellements de voiries et des aires de stationnement transiteront par des séparateurs hydrocarbures, pour être traitées avant leur infiltration.

Si l'infiltration des eaux est susceptible d'induire des pollutions d'un terrain jusqu'alors agricole, il est toutefois à mettre en perspective avec les modalités d'exploitation intensives associées aux cultures jusqu'alors en place, sources de pollutions par les pesticides contribuant au classement médiocre de la qualité de la masse d'eau souterraine concernée.

Les ouvrages d'infiltration ont été dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale. La MRAe relève que les essais d'infiltration n'ont pas été réalisés au droit de chaque bassin et à une profondeur ne correspondant pas nécessairement à celles des futurs ouvrages. Par conséquent, le dimensionnement du stockage des

4 Article L 228-2 du code de l'environnement.

ouvrages d'infiltration repose sur des coefficients de perméabilité des sols moyens pour les argiles et le calcaire recommandés par l'étude géotechnique. Le dossier renvoie à une étape ultérieure la réalisation des essais de perméabilité une fois les ouvrages terrassés. Il en résulte par conséquent une incertitude qui pourrait influer défavorablement sur le dimensionnement final des ouvrages à réaliser en cas de coefficients de perméabilité inférieurs à la valeur moyenne prise en compte initialement. Le projet relevant du régime de l'autorisation pour cette rubrique relative à la gestion des eaux, il est normalement attendu un dimensionnement précis à ce stade d'autant plus que les ouvrages de rétention sont de dimensions conséquentes.

A défaut d'avoir déterminé pour chaque bassin le coefficient de perméabilité précis nécessaire à leur dimensionnement exact, il conviendrait de retenir les hypothèses d'infiltration les plus défavorables telles qu'elles ressortent de l'étude géotechnique. Par ailleurs le dossier gagnerait à préciser les suggestions particulières à prendre en compte au moment de la réalisation afin de garantir le niveau de perméabilité attendu (en évitant un compactage des sols des fonds de bassins).

Pour le bassin versant est correspondant à la zone d'attente PL, en application de la préconisation du mémento de l'ASTEE[5], il n'est pas pris en compte de coefficient de sécurité de 20 % pour la détermination du volume à stocker, ceci dans la mesure où la durée de l'épisode pluvieux d'occurrence décennale n'est pas supérieure au seuil de 24 h. La MRAe relève cependant que dans le cas de ce bassin, la durée de pluie pour son dimensionnement est précisément de 24h, soit à la limite du seuil au-delà duquel une majoration serait nécessaire. Sur la base de cette approche qui reste théorique, il en résulte possiblement un risque de mise en charge du réseau de collecte et de débordement du bassin en cas de survenue d'un second évènement dans le délai nécessaire à la vidange par infiltration.

La MRAe relève également que le dossier ne propose pas de description du fonctionnement des ouvrages en cas de survenue d'un phénomène supérieur à une pluie décennale de dimensionnement et les incidences éventuelles notamment en cas de débordement des ouvrages de collecte et de stockage.

Il est attendu également que soient détaillés les moyens et fréquences consacrés à la surveillance, aux interventions d'urgence et à l'entretien des réseaux et équipement liés aux écoulements pluviaux, à leur dépollution, à leur stockage et à leur infiltration. L'annexe relative à l'étude géotechnique rappelle notamment que le dimensionnement des bassins doit également intégrer le risque de colmatage vis-à-vis duquel une fréquence d'entretien devrait être proposée.

La MRAe recommande :

- ***de déterminer précisément pour chaque ouvrage d'infiltration le coefficient de perméabilité nécessaire à son dimensionnement ou à défaut de prendre en compte le coefficient de perméabilité le plus défavorable ;***
- ***d'étudier la pertinence de majorer de 20 % le dimensionnement de l'ouvrage de stockage du bassin versant est au regard de la durée de l'épisode pluvieux qui atteint le seuil de 24h ;***
- ***de présenter l'analyse du fonctionnement et des incidences des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour les pluies supérieures à l'événement d'occurrence décennale ;***
- ***de présenter de manière détaillée les moyens, fréquences et modalités de surveillance et d'entretien des ouvrages de gestion des eaux de ruissellement du site.***

5.4 Risques et nuisances

L'identification des potentiels de dangers réalisée par l'exploitant est basée sur l'accidentologie, la dangerosité des produits, les quantités présentes et les conditions d'exploitation.

5 ASTEE : association française des professionnels de l'eau et des déchets

Les potentiels de dangers liés aux produits identifiés par l'exploitant sont le stockage de matières combustibles à l'intérieur de l'entrepôt, le stockage de palettes en extérieur, et le stockage de matières dangereuses.

Les potentiels de dangers liés aux équipements sont l'activité de stockage (réception, expédition, manutention, stockage), la charge des batteries, la production d'énergie photovoltaïque, les dispositifs d'extinction automatique et d'alimentation des poteaux incendie.

L'exploitant a étudié la réduction de ces potentiels dans l'étude de dangers, ce qui a permis d'identifier les mesures suivantes :

– compartimentage des cellules par des parois séparatives disposant d'une tenue au feu REI120[6], limitant les surfaces de stockage susceptibles d'être mises en jeu en cas d'incendie,

– ouvrage de confinement permettant d'éviter tout rejet d'eaux d'extinction dans le milieu naturel,

– mise en œuvre de parois REI120 sur la périphérie extérieure de certaines cellules les plus proches des limites de propriété,

--absence d'opération de déconditionnement des emballages d'origine pour les matières dangereuses afin de prévenir les risques résultant de la présence de matières incompatibles.

La MRAe relève que les deux premières mesures mentionnées par l'exploitant sont des dispositions imposées par la réglementation. Ce faisant, l'exploitant n'aborde pas ni ne justifie les raisons pour lesquelles des mesures supplémentaires n'ont pas été envisagées au regard des potentiels de dangers identifiés.

Les phénomènes dangereux associés aux potentiels de dangers du site et les effets associés, sont donc les suivants :

– l'incendie des produits combustibles, dangereux ou non, conduisant à des effets thermiques et toxiques,

– l'explosion de gaz combustibles (hydrogène dégagé par la charge des batteries),

– la pollution accidentelle du milieu en cas de non-confinement des eaux d'extinction d'un incendie ou des combustibles liquides utilisés pour le fonctionnement des moteurs du système d'extinction d'un incendie et du réseau incendie.

Le retour d'expérience des accidents passés figurant dans l'étude de dangers montre que les incendies, les explosions (de bouteilles de gaz ou d'aérosols), et les rejets de matières dangereuses (aqueux ou atmosphériques) sont les principaux phénomènes dangereux du secteur d'activités.

L'évaluation préliminaire et l'étude détaillée des risques sont exposées. La modélisation des effets thermiques selon un scénario d'incendie majorant met en évidence une sortie de flux (uniquement pour la valeur de moindre effet 3kW/m²) en dehors du site au nord-est ou au nord-ouest selon les cellules à l'origine d'un incendie généralisé. La MRAe relève que ces zones d'effets concernent des espaces libres de toute occupation entre la RD 938T et le site au nord-ouest d'une part et entre la plateforme U-logistique et le site au nord-est d'autre part.

Concernant l'évaluation des effets toxiques, les modélisations montrent que le seuil des effets toxiques responsables des premiers effets irréversibles sont perçus à une altitude minimale de 25 m. Dans la zone de projet, il n'y a pas de bâtiment qui atteigne cette hauteur, de sorte que les effets toxiques ne sont pas retenus dans la suite de l'étude de dangers.

6 La classification européenne relative à la résistance aux feux utillse 3 symboles **R**ésistance mécanique,**É**tanchéité aux flammes et aux gaz chauds, **I**solation thermique REI 120 doivent conserver leurs fonctions pendant 2 heures .

L'exploitant a étudié pour chaque phénomène dangereux retenu, son intensité, sa probabilité, sa cinétique et sa gravité au regard des dispositions de l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005[7]. Il a hiérarchisé ces phénomènes à l'aide de la matrice gravité-probabilité rappelée au dossier. Il n'y a pas de phénomène en zone de risque inacceptable.

Les principales mesures de maîtrise des risques identifiées par l'étude de dangers sont les suivantes :

– mise en place d'une protection par système automatique d'extinction ;

– mise en place de murs REI 120 et portes coupe-feu EI120[8] entre les différentes cellules.

Il est à noter que ces mesures sont également imposées par l'arrêté entrepôts du 11 avril 2017.

Outre la présence d'extincteurs et de robinets d'incendie armés (RIA), l'établissement disposera comme mentionné ci-dessus d'un système automatique d'extinction.

L'investisseur a dimensionné ses besoins en eaux dans son étude de dangers à 1 320 m³ pour deux heures d'intervention (en intégrant la présence d'un système d'extinction automatique).

En cas de sinistre, les besoins en confinement des eaux d'extinction ont été définis aboutissant à un volume de rétention de 3 410 m³. Pour disposer de cette capacité de rétention, l'exploitant prévoit la mise en place d'un bassin de confinement de capacité utile de 2 650 m³ et de mettre en charge le réseau de collecte des eaux pour un volume de 850 m³.

Concernant le bassin étanche qui constitue la majeure partie du volume de confinement, la MRAe relève que cet ouvrage à l'air libre est exposé aux intempéries et par conséquent est susceptible de recueillir les eaux de pluies à sa surface dont il conviendrait de préciser dans quelle proportion elles contribueraient à réduire le volume de confinement ou les dispositifs prévus afin de garantir en permanence de volume de rétention nécessaire.

La MRAe recommande de préciser de quelle manière la capacité de confinement du bassin de stockage des eaux d'extinction d'incendie, ouvert à l'air libre, sera garantie en permanence.

Du point de vue du bruit, les habitations les plus proches de l'établissement sont localisées à environ 155 m au nord-ouest des limites de l'établissement qui ont été prises en compte dans l'étude acoustique parmi les différentes zones à émergence réglementée (ZER). Le plus proche établissement sensible recensé est un groupe scolaire (maternelle) localisé à environ 1,3 km au nord-est des terrains d'implantation du projet.

Le dossier d'étude d'impact ne mentionne pas explicitement les périodes et plages horaires de fonctionnement, mais il est indiqué un fonctionnement en 2x8h ou 3x8h selon les locataires qui prendront possession des lieux.

La caractérisation de l'environnement sonore initial du projet a fait l'objet d'une campagne de mesures de bruit en décembre 2022. Trois points de mesures ont été retenus, 2 en limite de propriété (sud-ouest et nord, dans l'alignement des habitations les plus proches) et 1 au niveau de l'habitat le plus proche. Elle s'est déroulée en décembre sur une journée de 13H00 à 10h00 le lendemain. L'environnement sonore est globalement marqué par le trafic routier des voies environnantes et en particulier l'A83, la RD938T ainsi que par les activités des zones d'activités.

Des simulations de l'impact de ce projet ont été réalisées sur la base du trafic prévisionnel (400 PL et 415 VL aller retour par jour – 102 quais de déchargement) en retenant 8 points de réception. Elles ont été effectuées de manière itérative en se plaçant en seconde approche dans des conditions réputées plus défavorables que

7 Arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation

8 Une porte coupe feu EI 120 doit être capable de retenir les flammes les gaz chauds et la chaleur pendant 2 heures

celles attendues en fonctionnement normal. Une analyse complémentaire produite en annexe, a été réalisée sur la période potentiellement la plus impactante, entre 5h et 10h00 avec un pic d'activité entre 6h et 7h.

L'ensemble des simulations conclut à un respect des émergences sur l'ensemble des points d'étude en zone à émergence réglementée.

Du point de vue des pollutions atmosphériques, l'impact sur la qualité de l'air extérieur est principalement lié au trafic routier induit par les futures activités sur le site. Il est à noter toutefois que le dossier ne s'est pas particulièrement attaché à identifier les sources des pollutions de l'air liées à la phase de travaux.

Une évaluation qualitative des risques a été conduite conformément à la circulaire du 9 août 2013. Le schéma conceptuel retenu permet selon les conclusions de l'étude d'impact *«d'écarter tout risque sanitaire pour la santé des populations voisines du site lié à l'exploitation de l'établissement»*. Au demeurant, ce projet va induire un trafic supplémentaire estimé à 15 % pour la RD938T et à 7% pour l'autoroute et participera mécaniquement aux expositions. Pour la MRAe ces conclusions sont à nuancer et sont davantage à considérer comme un risque sanitaire augmenté très modéré.

5.5 La biodiversité

Au regard du contexte et de la sensibilité du site et de la nature du projet et des activités projetées, les principaux enjeux concernent la phase travaux. Pour cela, le porteur de projet prévoit de mener les travaux de terrassement en hiver (de début octobre à début mars) afin de réduire le risque de perturbation pour la faune (principalement les oiseaux). Bien que non concernée par les travaux puisque hors des limites d'emprises, la haie sud fera l'objet d'une mesure visant à éviter toute perturbation par la mise en place d'un balisage délimitant la zone de travaux.

Au regard des quelques enjeux identifiés principalement en périphérie extérieure du site, le projet prévoit des mesures en faveur de la biodiversité comme la pose de gîtes à chiroptères sur les futurs bâtiments, l'installation d'hibernaculum/pierriers pouvant servir d'habitat pour les amphibiens ou reptiles, la plantation d'une haie multi-strates en bordure ouest (mesure d'intégration paysagère également), la mise en place d'une prairie de fauche gérée de manière extensive sur la partie non aménagée sur la commune de Doix-Lès-Fontaines et l'installation d'un fourré buissonnant sur talus à l'interface entre cette prairie et les espaces agricoles à l'est. Par ailleurs les noues et bassins végétalisés seront potentiellement favorables au développement d'une certaine biodiversité dont il conviendrait de tenir compte dans l'établissement du protocole relatif aux modalités d'entretien des ouvrages d'assainissement en particulier ainsi que pour l'intégralité des aménagements paysagers du site. Le porteur de projet indique qu'en complément de ces mesures, une démarche de labellisation « Biodivercity » est visée. Le dossier gagnerait à préciser les critères sur lesquels cette labellisation repose ainsi que les modalités de suivi et d'évaluation des effets des mesures.

La MRAe recommande :

- ***de préciser les mesures particulières relatives à la prise en compte des éventuels enjeux relatifs au développement de la biodiversité pour l'entretien du site ;***
- ***de préciser les indicateurs retenus pour évaluer les effets des mesures en faveur de la biodiversité et les modalités de contrôles de mise en œuvre et d'atteinte des résultats attendus dans le cadre de la démarche de labellisation.***

5.6 L'insertion du projet dans son environnement local et son intégration paysagère

Au regard du contexte paysager, de plaine agricole sans relief marqué offrant de large de larges perspectives au sein de laquelle se situe le terrain d'implantation du projet, l'édification d'une structure logistique de

99 000 m² d'emprise et de 14 m de haut sera inévitablement perceptible. Elle viendra refermer la dernière fenêtre visuelle vers l'est en entrée de Fontenay-Le Comte depuis le giratoire de sortie de l'autoroute. Le dossier présente les mesures d'insertion paysagères qui se traduisent essentiellement par la mise en place de plantations en périphérie du site de 26 hectares. Les photomontages proposés depuis les principaux axes de circulations longeant le site et une vue aérienne présentent les perceptions de ces aménagements tels qu'ils pourraient être à terme. Cependant, le dossier n'indique pas à quelle échéance ce plein développement des plantations sera atteint ni quelle en sera la hauteur maximale en fonction des essences choisies. Les photographies proposées permettent d'ores et déjà de se rendre compte que d'autres bâtiments d'activités voisines de volumes moindres restent déjà fortement perceptibles. En complément des illustrations proposant un effet optimal, le dossier gagnerait à illustrer les perceptions du projet la première année de mise en service ainsi qu'en période hivernale. Le dossier gagnerait également à indiquer dans quelle mesure les choix opérés pour le traitement de l'aspect des bâtiments (matériaux/coloris) ont tenu compte des partis pris pour les constructions voisines dans la continuité desquelles le projet s'inscrit. Il en est de même pour ce qui concerne le traitement végétal accordé en bordure de la RD938T.

La MRAe recommande de compléter le dossier en précisant comment le parti pris en matière architecturale et paysagère s'inscrit par rapport au paysage et aux constructions environnants.

6. Conclusion

Le projet d'exploitation d'une plateforme logistique sur les communes de Fontenay-Le-Comte et de Doix-Lès-Fontaines, porté par la société Fontedoix Invest revêt des enjeux multiples qui n'ont pas tous été traités avec le niveau de détail approprié.

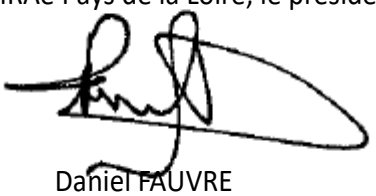
De par les conséquences induites en termes de consommation d'espace et d'artificialisation des sols, le besoin et le dimensionnement du projet doivent reposer sur des éléments davantage détaillés et argumentés.

Si les aspects relatifs aux risques et nuisances qui concernent principalement la phase d'exploitation ont globalement été bien appréhendés, il n'en demeure pas moins que le respect des exigences en matière de prévention et de maîtrise des risques impose au futur exploitant une vigilance et lui confère une responsabilité toute particulière vis-à-vis des futurs locataires dont les activités et les marchandises à stocker ne sont pas connues précisément à ce jour. Au regard des aménagements conséquents de cette plateforme, il est attendu une description plus détaillée de la phase de réalisation du projet en termes de terrassements, de ressources à mobiliser et de leurs incidences.

Le volet consacré à la gestion des eaux pluviales du site est insuffisamment précis pour répondre au niveau d'exigence normalement requis pour un dossier relevant du régime d'autorisation au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement. Des incertitudes relatives au dimensionnement des bassins doivent pouvoir être levées dès ce stade et l'ensemble des modalités de surveillance et d'entretien des ouvrages pour la durée d'exploitation est à préciser.

Nantes, le 24 juin 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président



Daniel FAUVRE