

PARCOLOG GESTION

188-18

Madame la Préfète de région
DREAL Pays de la Loire
SCTE / DEE
5, Rue Françoise Giroud
CS 16 326 – 44 263 NANTES Cedex 2

Voisins-le-Bretonneux, le 12/10/2018

LRAR

Objet : *Recours administratif préalable obligatoire suite à l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du code de l'environnement
Projet d'implantation d'une plateforme logistique sur la commune de Beaulieu-sur-Layon (49)*

*Demande d'examen au cas par cas n°2018-3382
Etablissement PARCOLOG GESTION – Lot G-I – ZAC du Parc d'Activités du Layon – Beaulieu-sur-Layon*

Madame la Préfète,

Par arrêté du 30 août 2018, vous avez soumis à étude d'impact notre projet d'implantation d'une plateforme logistique sur le Parc d'Activités de Beaulieu sur Layon dans le Maine et Loire, décision à l'encontre de laquelle nous formulons le présent recours administratif préalable.

En effet, ce projet immobilier de la société Parcolog Gestion s'implante sur une parcelle de 92 780 m² environ et constituera la troisième installation logistique du parc.

Le projet consiste en la création de 24 740 m² environ d'entrepôt, locaux techniques, dont 592 m² de bureaux d'accompagnement organisés en un plot R+1 implanté sur la façade principale de l'immeuble. Les dimensions seront de 205 m de longueur et 140 m de largeur. Le bâtiment est conçu dans un souci d'intégration tant paysagère qu'architecturale avec son environnement immédiat et présente un jeu de volumétrie simple visant à exprimer l'essence même du programme de stockage.

Le projet est destiné à accueillir une activité d'entreposage et de logistique s'appliquant à des marchandises diverses (réception des produits avec approvisionnement par des poids lourds, stockage de produits dans les cellules, préparation de commandes, expédition des produits par des poids lourds). Le projet n'engendre aucun risque sanitaire ; seuls les produits emballés seront manipulés, aucun stockage de type vrac ne sera effectué.

Le projet se connecte en deux points sur la voirie de la zone ; l'organisation future du site est conçue de sorte à séparer au maximum les différents flux et sécuriser les points de contacts inévitables. Le projet logistique envisage un transit journalier de l'ordre de 30 poids lourds et 80 véhicules légers à partir de la voie de desserte du Parc d'Activité conçue à cet effet. La proximité d'infrastructures existantes (autoroute A87 et RD 160) est un atout pour l'installation.

Les effectifs pris en compte dans le présent projet sont d'environ 15 personnes administratives (bureaux) et jusqu'à 150 personnes en périodes de pointes (novembre/décembre) avec la présence d'interimaires ; l'effectif normal est de 100

PARCOLOG GESTION – Société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros
RCS VERSAILLES 530 938 547

Siège social : 17 rue des Tilleuls, 78960 VOISINS LE BRETONNEUX
Tél. : 01.39.30.51.90. - **Fax** : 01.30.64.96.26

PARCOLOG GESTION

personnes au global. La création d'emplois induite par cette installation produira un impact favorable sur l'attractivité du territoire et notamment sur la pérennité des services et commerces de proximité. De plus, le chantier de construction du projet permettra la création d'emplois temporaires. De manière générale, l'activité logistique assure également l'efficacité d'autres activités qui y font appel et ne peut avoir que des effets positifs sur l'économie locale.

S'agissant de l'environnement dans lequel il s'inscrit, il convient en premier lieu de rappeler que ce projet s'inscrit, comme vous le relevez dans vos considérants, en dehors de tout zonage d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel et paysager, et surtout à l'intérieur du Parc d'Activités du Layon prévu à cet effet, localisation on ne peut plus adaptée à la réalisation de notre projet de plateforme logistique.

En effet, cette opération d'aménagement communautaire ayant vocation « à accueillir des activités économiques à vocation industrielle et d'entrepôts » telles que des plateformes logistiques objet de la demande, a elle-même été autorisée au travers :

- d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) soumise à étude d'impact dont le dossier de création a été approuvé le 24 novembre 2005 et le dossier de réalisation et le programme des équipements publics le 24 février 2006
- d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau en date du 29 juin 2006
- d'une Déclaration d'Utilité Publique du projet en date du 27 octobre 2005 prise par le Préfet de Maine-et-Loire compte tenu de l'utilité publique de sa vocation à accueillir des activités économiques à vocation industrielle et d'entrepôts et considérant l'impact de ce projet sur l'environnement.

A ce titre, il nous semble important de revenir sur les études réalisées dans le cadre de l'aménagement du Parc d'activités (I) avant de faire état des investigations complémentaires menées depuis lors (II) et ce afin de vous permettre d'apprécier le faible impact environnemental du projet, et donc le bien-fondé de ce RAPO en vue de la non-soumission à étude d'impact du projet.

I. LE PARC D'ACTIVITES DU LAYON

A / L'état initial de l'étude d'impact

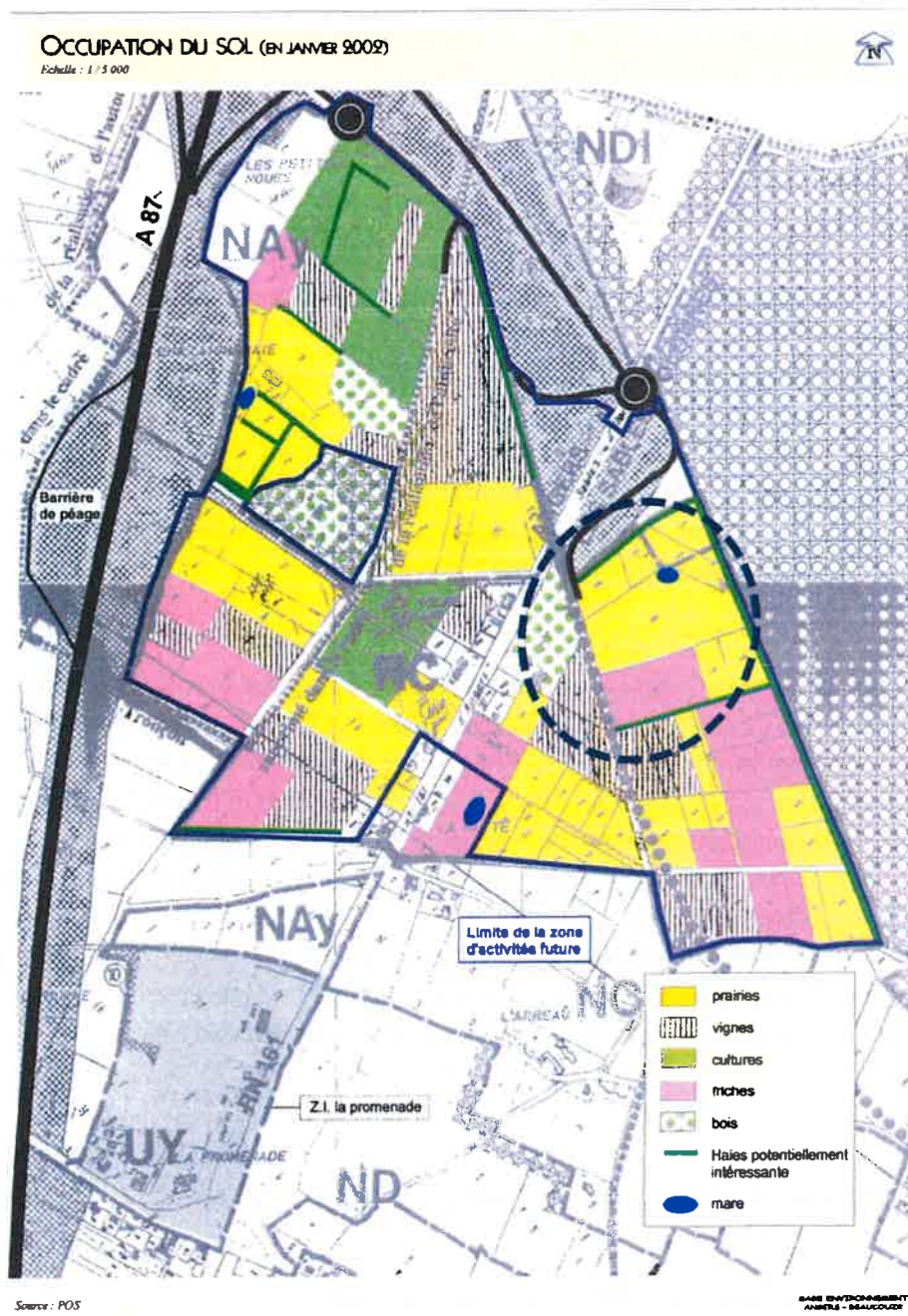
L'Etude d'Impact du dossier de ZAC et de DUP comporte un état initial de l'environnement, ses impacts sur l'environnement et les mesures prises pour limiter ces impacts. Le projet de permis de construire, situé sur le terrain GI de 9ha environ s'inscrit dans cette démarche.

L'étude d'impact fait état du cadre biologique de la zone et des typologies d'occupation du sol. Ce diagnostic de site a permis de définir les haies potentiellement intéressantes sur le site du Parc d'Activités ; leur intérêt provenant soit de leur rôle de liaison avec un espace boisé (forêt de Beaulieu), soit de leur composition végétale, soit de leur rôle dans la structuration du paysage.

A l'échelle du terrain GI, objet du présent projet, l'étude d'impact mettait en évidence la présence d'une mare ainsi que de haies potentiellement intéressantes en limite nord (côté bassin de rétention), est (route de Beaulieu) et sud.

Différentes variantes d'aménagement de la zone ont été étudiées et ont permis d'aboutir à un schéma d'aménagement axé sur la création d'une zone tampon entre le futur Parc d'Activités et la forêt de Beaulieu afin de représenter une barrière naturelle.

PARCOLOG GESTION



B / Rappel des mesures compensatoires relatives à l'emprise du projet et retenues dans le cadre de l'étude d'impact

Le projet d'aménagement du Parc d'Activités a des impacts sur les milieux humides, sur le cadre paysager ainsi que sur le cadre biologique. De manière synthétique, l'Etude d'Impact rappelle les éléments suivants :

(Extraits de l'Etude d'impact de la ZAC, produite à l'appui des différentes instructions administratives de l'opération d'aménagement)

PARCOLOG GESTION – Société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros
RCS VERSAILLES 530 938 547

Siège social : 17 rue des Tilleuls, 78960 VOISINS LE BRETONNEUX
Tél. : 01.39.30.51.90. - Fax : 01.30.64.96.26

PARCOLOG GESTION

«

- *Milieux humides : la mare présente sur le lot G1, sera, dans la mesure du possible conservée et intégrée dans les aménagements paysagers du client achetant le lot concernant.*
- *Cadre paysagers : l'aménagement du site est accompagné de mesures d'insertion dans l'environnement paysager à travers notamment :*
 - o *la réalisation d'une transition avec la forêt de Beaulieu ; étant précisé que la haie et le chemin seront conservés et qu'une noue le long de cette haie sera laissée en friche contrôlée permettant le boisement naturel et progressif de transition, une haie sera plantée afin de cacher la progression de la friche sur la noue.*
 - o *La réalisation d'une noue avec plantation d'arbres de haute tige le long de la RD 160 et des futures voies de dessertes*
 - o *Dans l'attente de la commercialisation, les parcelles seront dans la mesure du possible non entretenues afin de voir s'installer progressivement une végétation ligneuse. Un projet de construction dans une de ces parcelles permettrait, même si les arbres sont détruits à 90% de maintenir suffisamment de hauts jets pour qu'à terme l'équilibre végétal-bâti soit satisfaisant.*
- *Cadre biologique :*
 - o *L'espace boisé de la Chataigneraie sera conservé, les parcelles récemment plantées en bois seront, dans la mesure du possible, partiellement conservées lors de l'aménagement du site.*
 - o *L'aménagement de la zone va engendrer l'arasement de haies bocagères arbustives et arborées présentant une qualité médiocre à bonne ; étant précisé que le linéaire conservé sera directement fonction du parti d'aménagement de chaque sous projet (construction). Le projet de ZAC prévoit la conservation d'un certain linéaire de haies ou le remplacement par des haies identiques constituées d'espaces locaux diversifiées.*
 - o *Les impacts sur la faune apparaissent globalement limités dans la mesure où le secteur ne présente pas une sensibilité marquée, que le projet s'insère à proximité de secteurs urbanisés et qu'il n'occasionne pas de véritable coupure dans de potentiels axes de déplacement de la faune.*

»

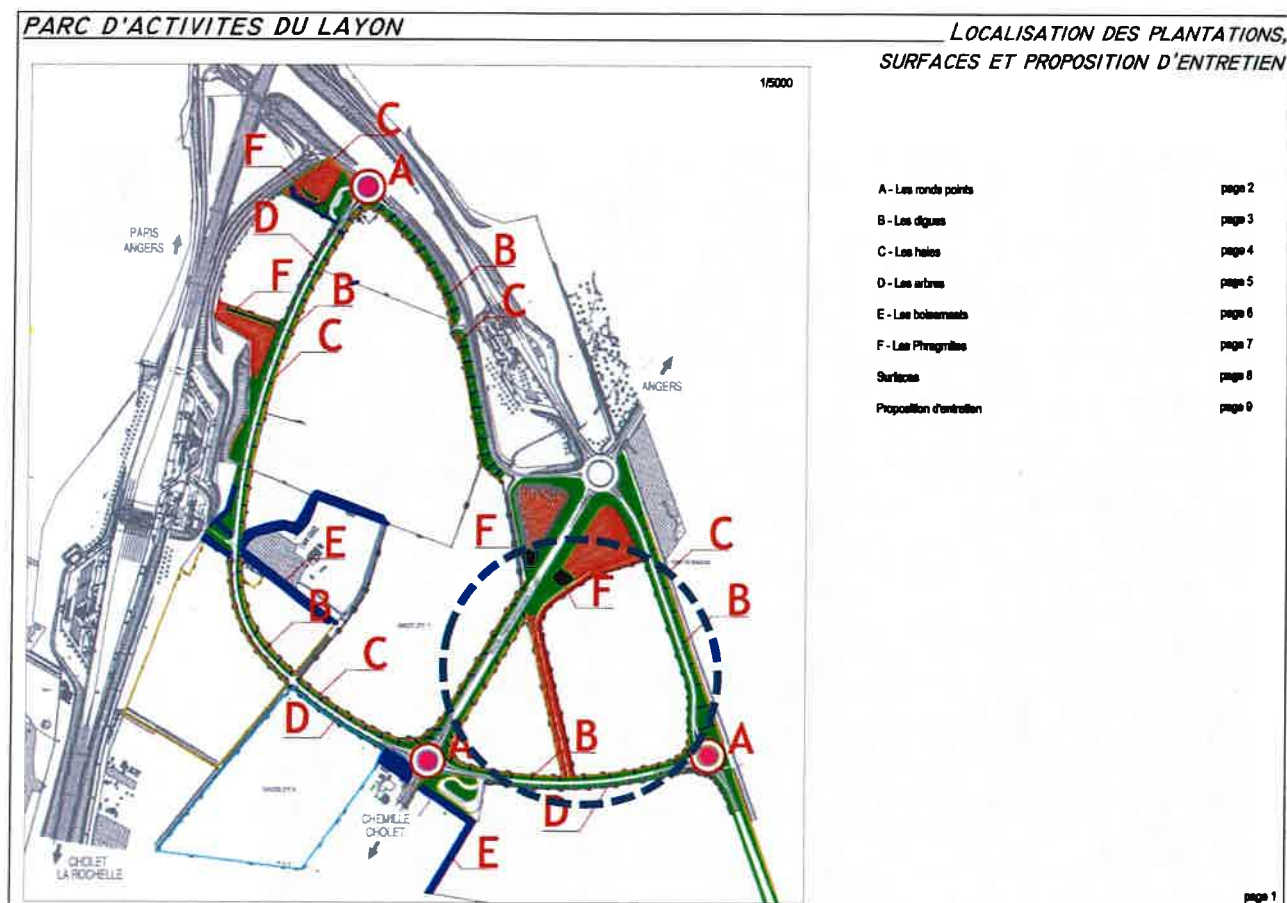
C / Rappel des aménagements (mesures compensatoires) réalisés dans le cadre de la ZAC du Parc d'Activité du Layon :

A l'appui de la présente, l'aménageur ALTER CITES, nous a précisé ce qui suit :

Conformément aux dispositions prévues par l'étude d'impact, les haies potentiellement intéressantes ont été conservées ou remplacées dans le cadre de l'aménagement.

Ainsi, les plans de récolement annexés au présent dossier font état de l'aménagement réalisé par l'aménageur conformément aux dispositions prévues à l'étude d'impact. Ces travaux ont été réalisés sur la période 2008-2010 ainsi que pour la seconde tranche située aux pourtours du présent projet, sur la période 2011-2014.

PARCOLOG GESTION



Dans ce cadre, ont été réalisées au pourtour du lot GI des noues de 6 à 9 mètres de larges, enherbées et plantées sur la partie talutée. Les haies plantées sur les talus sont composées d'arbres et arbustes de types ; saules, frênes, chênes, ormes, rosiers, spirées et symphorines.

Lors de l'investigation du bureau d'étude environnemental ADEV en septembre 2018, il a été constaté que les noues plantées étaient envahies par la Massette à large feuilles indiquant le caractère humide. Ces aménagements constituent désormais un enjeu important car ils constituent des sites favorables à l'accueil d'espèces végétales et animales.

II. LE PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE SUR LA PARCELLE GI

A l'échelle de l'ilot GI, la société PARCOLOG Gestion a fait intervenir en septembre 2018 le bureau d'étude ADEV Environnement afin de procéder à des investigations complémentaires permettant de répondre aux observations formulées dans le cadre de votre arrêté du 30 août 2018 et d'apprécier le faible impact environnemental du projet.

A / Inventaires complémentaires par la société ADEV :

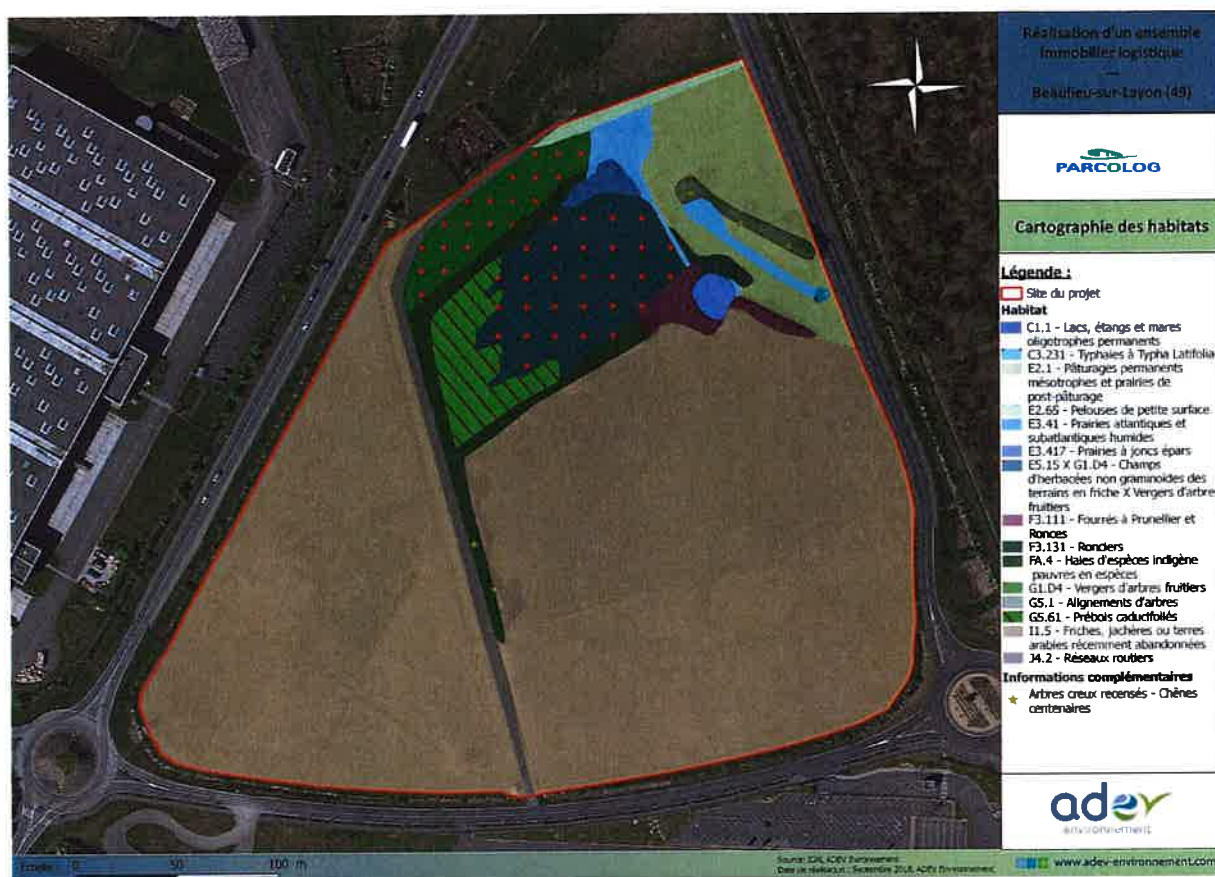
La société ADEV Environnement est intervenue le 19/09/2018 pour estimer les sensibilités écologiques inféodées au site du projet.

PARCOLOG GESTION – Société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros
RCS VERSAILLES 530 938 547

Siège social : 17 rue des Tilleuls, 78960 VOISINS LE BRETONNEUX
Tél. : 01.39.30.51.90. - Fax : 01.30.64.96.26

PARCOLOG GESTION

Lors de ce passage, les écologues ont dressé une carte des habitats sur le terrain d'assiette du projet PARCOLOG Gestion et ont réalisé des sondages pédologiques entre 0 et 50 centimètres de profondeur.



Il en ressort que les haies présentes sur site sont assez pauvres en espèces indigènes (répertoriées F4.4. haies d'espèces indigènes pauvres en espèces) ; ce qui corrobore l'étude d'impact de la ZAC qui n'avait pas répertorié ces haies comme intéressantes. Quelques vieux chênes sont encore présents mais la majorité est composée de Ronce commune et de Prunellier ; étant précisé que 5 chênes d'intérêt ont été recensés (au nord-est et dans la haie le long de l'ancien chemin). Aucune présence n'est avérée s'agissant des insectes saproxylophages. Les noyers, récemment plantés ne présentent pas d'intérêt écologique.

Des habitats de zones humides sont présents sur l'emprise du projet au Nord-est de la parcelle.

Ces trois habitats caractéristiques des zones humides sont :

- Typhaies à *Typha latifolia* (C3.231)
- Prairies atlantiques et subatlantiques humides (E3.41)
- Prairies à jonc épars (E3.417)

Ce diagnostic de site a été complété par des sondages pédologiques. Afin de délimiter précisément les zones humides, de nombreux micro-sondages ont été réalisés en compléments des 12 principaux, comme illustré ci-après. Il en ressort que la zone humide identifiée représente une surface de 3000 m² environ.

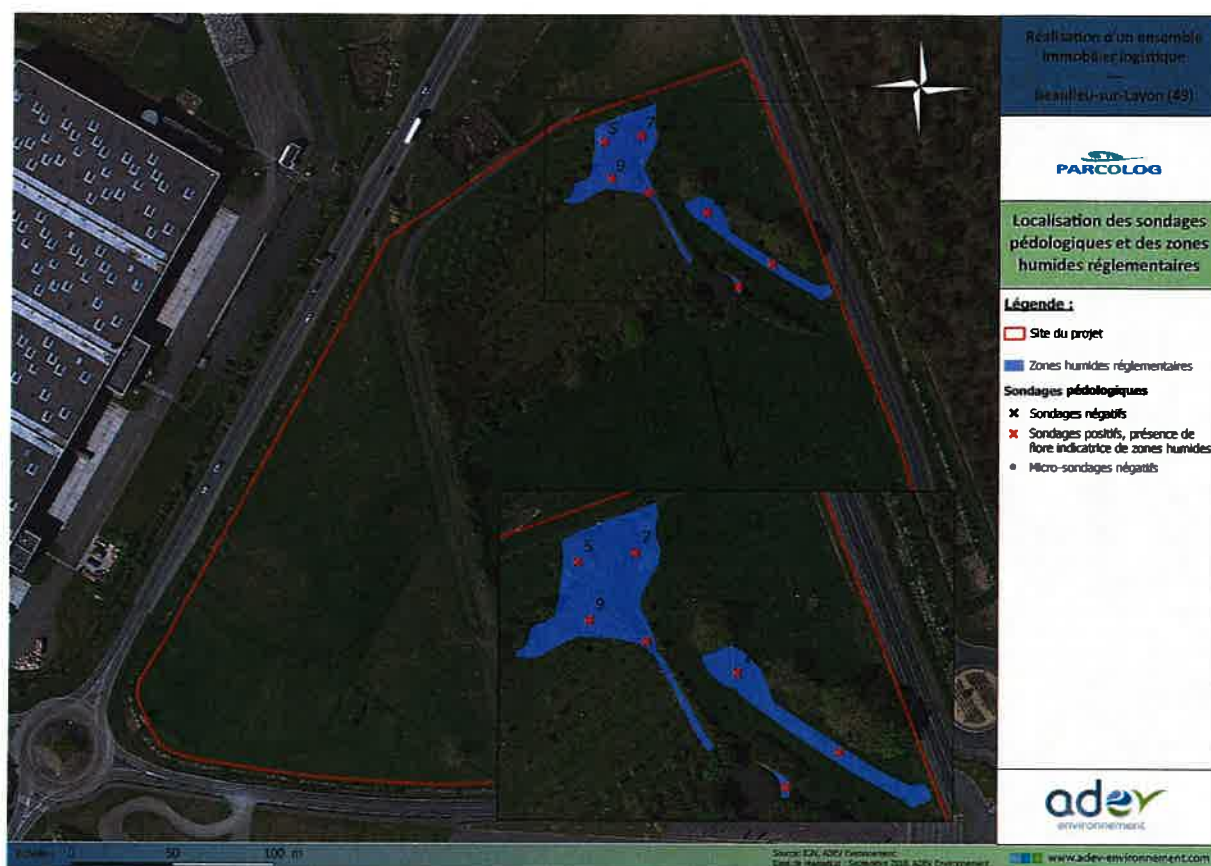
PARCOLOG GESTION – Société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros

RCS VERSAILLES 530 938 547

Siège social : 17 rue des Tilleuls, 78960 VOISINS LE BRETONNEUX

Tél. : 01.39.30.51.90. - Fax : 01.30.64.96.26

PARCOLOG GESTION



Ainsi à l'échelle de l'ilot GI, le bureau d'étude ADEV conclut en distinguant deux secteurs ; la partie Nord-Est comprenant les haies de vieux chênes, les prairies humides et les plans d'eau, a des enjeux écologiques forts tandis que les parties Ouest et Sud comprenant les habitats de type Friches, jachères ou terres arables récemment abandonnées ne sont pas favorables à l'accueil d'espèces patrimoniales/protégées ou d'intérêt communautaire.

B / Impacts limités du projet sur l'environnement

Le plan ci-après permet de mesurer l'impact de la construction sur la cartographie des habitats.

Ainsi, le projet de construction n'interfère pas avec les zones humides délimitées ci-dessus ni avec la mare présente au nord-est du site qui constitue l'enjeu fort du site.

Le projet de construction ne peut éviter d'impacter la haie centrale répertoriée F4.4. compte-tenu de son positionnement géographique sur la parcelle. Le linéaire de haie détruit sera recréé en périphérie de la parcelle afin d'assurer la continuité écologique entre la forêt de Beaulieu, la zone humide et les haies situées au sud de la parcelle. Les coupures entre les végétaux seront limitées au maximum de sorte à favoriser la continuité écologique.

Les deux chênes répertoriés dans cette haie seront supprimés. Pour limiter l'impact, il est proposé de replanter des chênes et de conserver les arbres abattus sur le site.

Les autres arbres creux présents dans la partie nord-est à proximité des zones humides seront conservés.

PARCOLOG GESTION – Société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros
RCS VERSAILLES 530 938 547

Siège social : 17 rue des Tilleuls, 78960 VOISINS LE BRETONNEUX
Tél. : 01.39.30.51.90. - Fax : 01.30.64.96.26

PARCOLOG GESTION



Il est proposé une mise en défens des emprises à enjeux lors de la réalisation de la phase de chantier. Il est également envisagé de procéder à l'arrachage des haies en dehors des périodes de nidification c'est-à-dire en privilégiant la période hivernale.

C / Le projet d'aménagements paysagers

Le projet d'aménagement paysager présenté ci-dessous prend appui sur la conservation de la mare, des zones humides révélées lors des investigations de septembre, de la haie comprenant les arbres creux et des vergers situés dans la partie nord-ouest du site et constituant l'enjeu fort de la parcelle.

De plus, en continuité des aménagements paysagers réalisés sur les espaces publics du Parc d'Activités, un linéaire de haie sera planté en périphérie de la parcelle ; étant précisé que ce linéaire sera composé d'essences locales adaptées au milieu bocager, ce qui permettra de garantir la cohérence avec les aménagements réalisés.

Conformément aux dispositions de l'étude d'impact, les chênes supprimés seront remplacés un pour un.

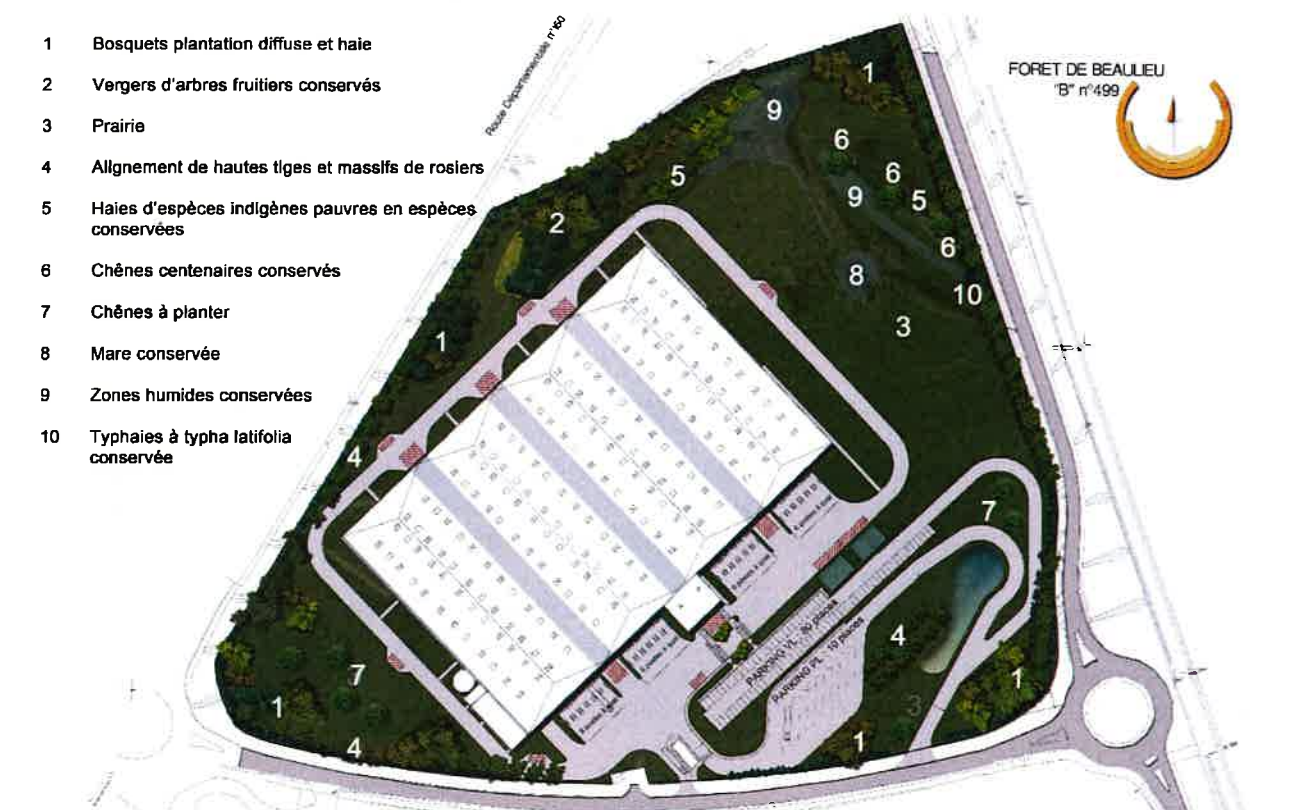
PARCOLOG GESTION – Société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros

RCS VERSAILLES 530 938 547

Siège social : 17 rue des Tilleuls, 78960 VOISINS LE BRETONNEUX

Tél. : 01.39.30.51.90. - Fax : 01.30.64.96.26

PARCOLOG GESTION



En conclusion et sur la base des éléments complémentaires portés à votre connaissance et joints au présent recours,

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'une plateforme logistique de quatre cellules de stockage de matières combustibles pour un volume de 295 310 m³, pour une surface de plancher de 24 740 m² au sein du parc d'activités du Layon, sur un terrain de 92 780 m² de la commune de Beaulieu-sur-Layon ;

Considérant que les activités projetées consistent principalement en la réception de produits avec un approvisionnement par poids lourds, le stockage dans des cellules, la préparation de commandes et l'expédition des produits par poids lourds conformément à la réglementation en vigueur ;

Considérant que le projet ne relève pas du champ de l'étude d'impact au titre des activités projetées ;

Considérant que l'activité de logistique n'engendre pas d'eaux industrielles et que les eaux usées domestiques seront traitées sur le site conformément à la réglementation en vigueur ;

Considérant que les déchets d'emballage et autres déchets non dangereux seront triés, conditionnés et enlevés conformément à la législation en vigueur afin de favoriser leur valorisation ;

Considérant que le périmètre du projet n'intercepte aucun zonage d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel et paysager ;

PARCOLOG GESTION – Société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros
RCS VERSAILLES 530 938 547

Siège social : 17 rue des Tilleuls, 78960 VOISINS LE BRETONNEUX
Tél. : 01.39.30.51.90. - Fax : 01.30.64.96.26

PARCOLOG GESTION

Considérant que le projet est situé dans une zone dédiée aux activités économiques à vocation industrielle et d'entrepôts, qu'il est compatible avec l'affectation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune ;

Considérant que le projet est situé à l'intérieur de la ZAC Parc d'Activités de Beaulieu, opération d'aménagement et destinée « à accueillir des activités économiques à vocation industrielle et d'entrepôts », elle-même soumise à étude d'impact ;

Considérant que le projet de construction logistique répond parfaitement à l'utilité publique de cette zone d'activités ayant vocation « à accueillir des activités économiques à vocation industrielle et d'entrepôts » conformément à la DUP prononcée par Monsieur le Préfet de Maine et Loire ;

Considérant ainsi les impacts positifs du projet pour l'environnement social et économique du territoire ;

Considérant qu'il est prévu qu'environ 30 poids lourds et 80 véhicules légers transiteront chaque jour sur le site, que l'autoroute A87 et la RD160 permettront d'accéder directement au site sans traverser de zones d'habitations et que ces éléments ont été pris en considération pour justifier de la localisation de cette Zone d'Activités Industrielles ;

Considérant ainsi l'étude d'impact de la ZAC réalisée en décembre 2004, en particulier en ce qu'elle prévoyait d'une part que la mare présente sur la parcelle GI soit conservée dans la mesure du possible et intégrée dans les aménagements paysagers du client achetant le lot, et d'autre part en ce qu'elle anticipait la destruction d'arbres de hauts jets dans le cadre de projet de construction en prévoyant la réalisation par l'aménageur de plantations de hautes tiges afin qu'à terme l'équilibre végétal-bâti soit satisfaisant ;

Considérant que l'aménageur a réalisé l'ensemble des aménagements prévus, comme en atteste les plans de récolements ;

Considérant que, pour prendre en compte les enjeux écologiques potentiels précités, l'exploitant a fourni à ce stade et au surplus de l'étude d'impact, un état initial précis notamment pour définir les éventuels impacts du projet de construction sur les habitats et les espèces, et indique comment il entend mettre en œuvre la démarche visant à éviter, réduire et le cas échéant compenser les impacts de son projet ; que par suite, il s'engage dans le cadre de la présente demande sur la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (mesures « ERC ») ;

Considérant que le projet de construction prévoit la conservation de certaines haies et arbres d'intérêts ou leur remplacement, et qu'ainsi le pétitionnaire ne prévoit pas la destruction d'une majorité des arbres de sa parcelle et de la mare dans le cadre de la présente demande ;

Considérant la réalisation par le pétitionnaire d'investigations réglementaires relatives aux zones humides et considérant la conservation de la totalité des zones humides du site dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire et d'une demande d'enregistrement au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

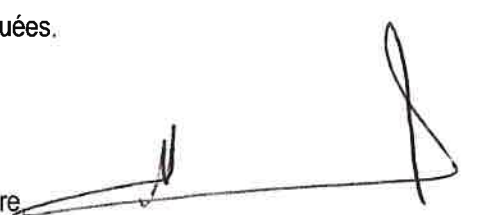
Considérant ainsi que la localisation d'un projet de plateforme logistique sur un Parc d'Activités, prévu pour accueillir des activités économiques à vocation industrielle et d'entrepôts et ayant bénéficié de toutes les procédures et autorisations administratives nécessaires à sa réalisation, est de nature à garantir la bonne insertion du projet dans l'environnement ;

Considérant que les impacts du projet sont identifiés et qu'il résulte des éléments portés à votre connaissance que le projet a intégré à sa conception les enjeux environnementaux du site en évitant l'impact sur le secteur à enjeu fort, et considérant les mesures d'accompagnement prévues par le projet ;

PARCOLOG GESTION

J'ai l'honneur de vous solliciter, Madame la Préfète, en vue de la dispense d'étude d'impact de ce projet, et conteste donc, dans le cadre du présent recours administratif préalable obligatoire contre l'arrêté préfectoral du 30 août 2018, votre décision de soumission à étude d'impact en application de l'article R122-3 du code de l'environnement du projet d'implantation d'une plateforme logistique sur la commune de Beaulieu-sur-Layon (49).

Je vous prie d'agréer, Madame la Préfète, l'expression de mes salutations distinguées.

Le pétitionnaire 

Pour la société PARCOLOG GESTION 

Madame Hélène FORT

PJ :

Etude de cadrage environnemental ADEV septembre 2018

Plan du projet d'aménagement paysager