

WESTEA,  
*filiale du groupe BARJANE*



WESTEA  
ZAC DU CORMIER V  
49300 CHOLET

## **NOTE D'ACCOMPAGNEMENT A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS**

**Création d'un entrepôt logistique  
ZAC du Cormier V  
Commune de Cholet**

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>6</b>
2.1	Localisation .....	6
2.2	Activité.....	7
2.2.1	Secteurs d'activités .....	7
2.2.2	Caractéristiques principales du projet .....	7
2.2.3	Produits stockés : nature des produits et mode de stockage .....	9
2.2.4	Mode de stockage .....	11
2.2.5	Effectif et rythme de travail .....	11
2.3	Caractéristiques principales du projet en terme de consommations et d'émissions.....	12
2.3.1	Eau .....	12
2.3.2	Air .....	13
2.3.3	Déchets .....	13
2.3.4	Bruit .....	15
2.3.5	Accès au site et trafic .....	15
2.3.6	Energie .....	15
<b>3</b>	<b>ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>ANALYSE DES EFFETS ET MESURES ASSOCIEES .....</b>	<b>18</b>
4.1	Effets sur le milieu physique .....	18
4.1.1	Sols et sous-sols .....	18
4.1.2	Ressource en eau .....	19
4.2	Gestion des émissions atmosphériques .....	19
4.2.1	Emissions liées au trafic routier .....	19
4.2.2	Emissions liées aux installations de combustion .....	20
4.2.3	Emissions liées aux installations de climatisation .....	20
4.2.4	Emissions liées aux postes de charge .....	20
4.3	Gestion des émissions sonores .....	21
4.4	Gestion des déchets .....	21
4.5	Effets sur les milieux naturels .....	22
4.6	Effets sur la santé .....	26
4.7	Effets sur le paysage .....	27
4.8	Effets liés à la phase chantier .....	28
<b>5</b>	<b>CONCLUSION.....</b>	<b>29</b>

## **1 PREAMBULE**

**La présente note qui accompagne la demande d'examen au cas par cas s'inscrit dans le cadre de la création d'une plateforme logistique qui sera située sur la commune de Cholet (49).**

Au vu du type d'établissement prévu par le projet et de ses caractéristiques, la démarche entre dans le cadre de l'application de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement dont les rubriques 1 et 39 du tableau de son annexe sont rappelées ci-après.

WESTEA  
Note d'accompagnement à la demande d'examen au cas par cas

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		
1. Installations classées pour la protection de l'environnement	a) Installations mentionnées à l' <a href="#">article L. 515-28 du code de l'environnement</a> .	a) Autres installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. b) Autres installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement (pour ces installations, l'examen au cas par cas est réalisé dans les conditions et formes prévues à l' <a href="#">article L. 512-7-2 du code de l'environnement</a> ). c) Extensions inférieures à 25 ha des carrières soumises à autorisation mentionnées par la rubrique 2510 de la nomenclature des ICPE
	b) Création d'établissements entrant dans le champ de l' <a href="#">article L. 515-32 du code de l'environnement</a> , et modifications faisant entrer un établissement dans le champ de cet article (*).	
	c) Carrières soumises à autorisation mentionnées par la rubrique 2510 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions supérieures ou égales à 25 ha.	
	d) Parcs éoliens soumis à autorisation mentionnés par la rubrique 2980 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.	
	e) Elevages bovins soumis à autorisation mentionnés par la rubrique 2101 (élevages de veaux de boucherie ou bovins à l'engraissement, vaches laitières) de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.	
	f) Stockage géologique de CO <sub>2</sub> soumis à autorisation mentionnés par la rubrique 2970 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.	
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que :  -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;  -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;  -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m2 ;  b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m2.
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que :  -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;  -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;  -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	

Concernant les rubriques 1 (ICPE) : Le projet relèvera de la réglementation des installations classées : il relèvera de l'enregistrement pour les rubriques 1510 (entrepôt de matières combustibles) et 4331 (stockage de liquides inflammables). Ainsi, le site fera l'objet d'une demande d'enregistrement au titre des installations classées. Le site ne sera pas classé Seveso et ne sera pas IED. Il relèvera donc de la rubrique 1 de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement.

Concernant la rubrique 39 : La ZAC du Cormier dans laquelle sera implantée le dossier est située dans une zone 1AUy du PLU de Cholet. L'emprise au sol totale sera d'environ 37000 m<sup>2</sup>. Le projet relèvera donc de la

rubrique 39 de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et un permis de construire sera nécessaire.

Le site s'étendra sur une surface de 74 151 m<sup>2</sup> dont près de 37 000 m<sup>2</sup> seront occupés par le bâtiment. L'ensemble des aménagements seront situés sur le lot 1 de la ZAC du Parc Cormier V, parc à vocation d'activités économiques. Sa localisation exacte sera précisée par la suite.

**Il est important de noter que cette création porte sur un lot appartenant à la ZAC du Cormier V qui a déjà fait l'objet d'une autorisation (au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement par arrêté préfectoral en date du 17 février 2014 et arrêté préfectoral complémentaire en date du 07 septembre 2017) et qui est d'ores-et-déjà aménagée sur une grande partie de sa surface.**

<p><b>La présente note d'accompagnement en complément des pièces réglementairement obligatoires a pour but de mettre en évidence les enjeux environnementaux présents aux abords du site et de présenter à l'Autorité environnementale les impacts prévisibles liés à l'exploitation du site et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets préjudiciables.</b></p>
---

## 2 PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 LOCALISATION

Le projet de la société WESTEA est localisé sur la commune de Cholet (49), dans la ZAC du Cormier V. La localisation est présentée ci-dessous.

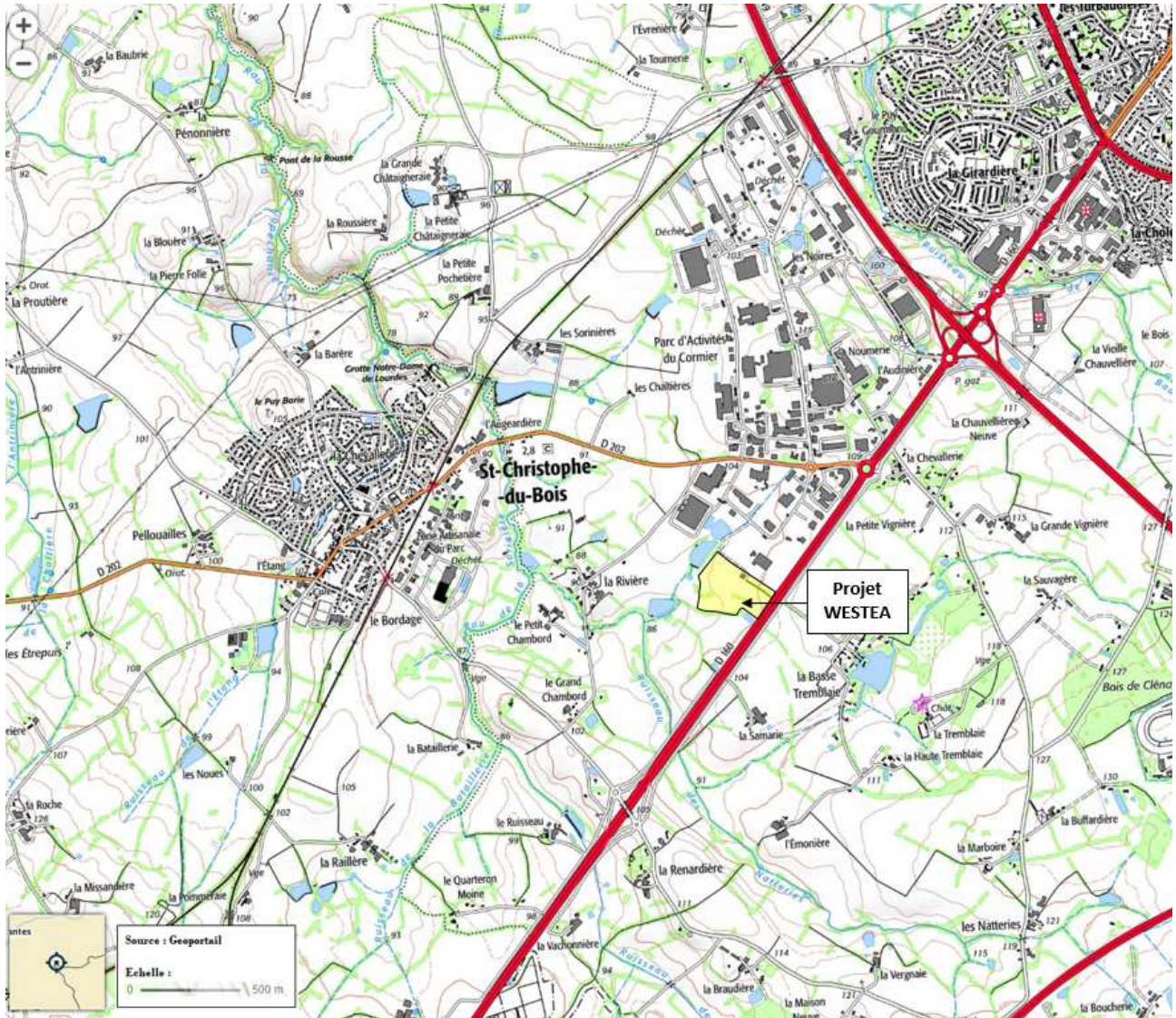


Figure 1 : Localisation du site



## 2.2 ACTIVITE

---

### 2.2.1 Secteurs d'activités

WESTEA est une filiale du groupe BARJANE, holding immobilière dont la vocation est de mettre à la disposition de professionnels les bâtiments et équipements nécessaires à leur activité. Pour cela elle développe par les biais de ses filiales, dont WESTEA des projets immobiliers destinés à la location sous contrat de bail commercial.

Le groupe BARJANE, créé en 2006, est issu de fonds privés. Au cours des 15 dernières années, BARJANE a développé, financé et commercialisé plus d'un million de m<sup>2</sup> de surfaces logistiques. Aujourd'hui BARJANE contrôle 2,5 millions m<sup>2</sup> de foncier sur lesquels plus de 800 000 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques et d'activités sont en cours de développement.

### 2.2.2 Caractéristiques principales du projet

Le lot 1 sur lequel sera implanté l'entrepôt de la société WESTEA, présente une surface totale de 74 151 m<sup>2</sup>.

L'entrepôt sera constitué de 6 cellules de stockage :

- cellule 1 : 6139 m<sup>2</sup>
- cellule 2 : 6104 m<sup>2</sup>. Il est à noter qu'en fonction des besoins du preneur, cette cellule pourrait être compartimentée afin de permettre le stockage de matières dangereuses. Les dispositions associées à ces stockages ont alors été étudiées afin d'être mises en place le cas échéant.
- cellule 3 : 6104 m<sup>2</sup>
- cellule 4 : 6150 m<sup>2</sup>
- cellule 5 : 5449 m<sup>2</sup>
- cellule 6 : 4980 m<sup>2</sup>

L'entrepôt comportera également des bureaux et locaux sociaux, des locaux de charge et des locaux techniques : chaufferie, sprinkler, et local électrique. Dans le cas où une installation photovoltaïque serait mise en œuvre (faisabilité en cours d'étude), un local photovoltaïque serait également présent.

Le projet intègre également l'aménagement de l'ensemble des espaces extérieurs nécessaires à son fonctionnement, soit :

- les espaces nécessaires à la circulation, au stationnement et à l'évolution des véhicules poids lourds accédant sur le site,
- les espaces nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules légers du personnel et des visiteurs, ainsi que les espaces et équipements dédiés à la circulation sécurisée des piétons sur le site,
- les espaces et équipements créés pour la lutte contre l'incendie et la surveillance du projet,
- les ouvrages permettant la connexion aux réseaux d'adduction et d'assainissement.



Figure 2 : Plan de masse du projet



### **2.2.3 Produits stockés : nature des produits et mode de stockage**

La nature des marchandises va dépendre du type de sociétés co-exploitantes qui loueront les cellules de stockage. Il peut s'agir d'industriels, pour leurs propres besoins de stockage ou de logisticiens. La gamme de ces marchandises est cependant bien ciblée sur les produits manufacturés de l'industrie ou de la grande distribution. Nous détaillons ci-dessous de manière générale les produits majoritaires qui pourraient être stockés.

#### **Les matières incombustibles :**

Une partie des marchandises est **incombustible** : verre, métal, poterie, vaisselle et matériaux de construction. Ce tonnage n'est pas à prendre en compte dans les produits combustibles, d'autant que la présence de matériaux incombustibles permet de limiter la propagation d'un incendie, en cloisonnant les autres matériaux et en limitant le rayonnement thermique.

#### **Les matières plastiques :**

Le classement des ICPE distingue :

- les polymères utilisés comme matière première (granulés de polypropylène par exemple) en industrie de la plasturgie ;
- les marchandises et produits finis comprenant dans leur composition plus de 50 % en poids de matières plastiques : stockage de jouets, de textiles, de matériels de sports,...

#### **Les papiers cartons et bois :**

Ces matières sont des matériaux bruts, tels que des bobines de papier destinées au façonnage ou à l'impression, ou des marchandises transformées telles que journaux, meubles, ...

Ces matières se retrouvent également dans la constitution des emballages qui peuvent représenter une fraction non négligeable du poids et du volume des marchandises entreposées : cartons d'emballages, palettes...

#### **Les produits alimentaires :**

Les denrées agro-alimentaires sont des solides ou des liquides. Les solides sont généralement des combustibles à faible pouvoir calorifique : produits frais, biscuits, produits secs. Les conserves, de par l'emballage sont de très mauvais combustibles.

Les liquides sont soit des ininflammables (eau, boissons), soit des combustibles ou inflammables (alcools, par exemple). Lorsque ces liquides sont conditionnés en verre, la propagation d'un incendie éventuel est limitée. Ces liquides sont en conditionnement de faible volume : 0,75 litre généralement.

#### **Les matières dangereuses :**

Il est nécessaire de fixer les grandes catégories de marchandises pouvant être présentes sur le site, ainsi que celles interdites. Il s'agit en effet de s'assurer que les produits qui seront stockés sont, de par leur nature et/ou leur quantité, compatibles avec l'aménagement et la structure du bâtiment, l'arrêté d'enregistrement, ainsi qu'avec le dispositif d'extinction automatique mis en place (ESFR en solution de base, mais pouvant être adapté aux marchandises à stocker).

Les marchandises suivantes seront donc susceptibles d'être stockées sur le site :

- Produits alimentaires (produits frais, conserves, boissons non alcoolisées, aliments secs pour animaux, ...) ;
- Matières plastiques sous forme de matières premières (billes plastiques,...) ;
- Produits manufacturés divers (pièces détachées, électroménager, machines, outillage, matériel électrique et électronique, jouets,...) ;
- Articles textiles et de sport, sauf rouleaux de tissus ;
- Produits d'hygiène (savons, shampoings, gels douche, dentifrice,...) ;
- Produits d'entretien ménager (liquide vaisselle, produits lessiviels solides ou liquides) ;
- Bois (meubles,...) ;
- Carton, papier (sauf bobines de papier, ouate de cellulose, papier essuie-tout).

Certains produits d'hygiène et d'entretien peuvent être classés dangereux. Ainsi pour chaque classe de substances dangereuses, des quantités maximales susceptibles d'être stockées sur le site ont été définies :

- produits toxiques liquides : 9 t
- produits dangereux pour l'environnement, très toxiques pour les organismes aquatiques : 70 t
- produits dangereux pour l'environnement, toxiques pour les organismes aquatiques : 20 t
- comburants : 2 t
- aérosols : 160 t
- liquides inflammables : 800 t
- liquides combustibles : 90 t
- solides facilement inflammables : 0,95t
- acides : 10 t
- soude : 200 t
- alcools de bouche : 540 tonnes

Afin de pouvoir accueillir des stockages de matières inflammables dans les quantités telles que présentées ci-dessus, la cellule 2 serait compartimentée afin d'y créer une cellule spécifique pour les liquides inflammables et une cellule spécifique pour les alcools de bouche.

Des conditions de stockage ont également été définies afin de respecter les prescriptions réglementaires :

- la hauteur de stockage des liquides dangereux sera inférieure à 5m
- les stockages de matières dangereuses seront associés à des rétentions

Ces produits feront l'objet d'une note d'organisation spéciale au vu de leur stockage notamment pour éviter toute incompatibilité. Pour cela, la société WESTEA et/ou les sociétés co-exploitantes tiendront à jour un plan de leurs stockages et donc de leurs produits dangereux afin de pouvoir informer les services de secours des dangers en présence en cas d'un éventuel sinistre.

### **2.2.4 Mode de stockage**

Nous décrivons dans cette partie les différents scénarios de stockage envisageables pour l'entreposage des marchandises décrites.

#### **2.2.4.1 Stockage sur palettiers**

C'est le type de stockage adapté à cette nature de bâtiment et pour des marchandises en palettes standard. Les racks de stockage seront espacés pour permettre le passage et la manœuvre des chariots. Les palettes seront stockées sur plusieurs niveaux. Les produits arrivant sur les quais seront acheminés vers les racks, en palettes entières. Les palettes seront reprises entières, ou selon le type de stockage, reprises par "picking" pour constitution de lots.

#### **2.2.4.2 Stockage en masse**

Certains conditionnements permettent le gerbage des palettes. Celles-ci sont alors stockées en masse par blocs. Ces blocs sont espacés pour le passage des chariots élévateurs. Ce type de stockage est principalement retenu dans le cas de matériels volumineux.

Les stockages de produits en masse doivent former des îlots d'une surface maximale au sol de 500 m<sup>2</sup> sur une hauteur maximale de 8 m. La distance entre deux îlots devra être de 2 mètres minimum.

### **2.2.5 Effectif et rythme de travail**

Ces éléments sont donnés à titre indicatif, et ils pourront évoluer en fonction du type d'exploitation et de la charge de l'entrepôt.

L'effectif maximal attendu sur le site est de :

- 120 personnes en Production, travaillant en 3x8 dans les cellules de stockage, soit un effectif de production maximal en simultané sur le site correspondant à 2 équipes, évalué à 80 personnes
- 50 personnes en Administratif

soit un effectif courant sur le site de 130 personnes en simultané et de 170 personnes en totalité.

L'entrepôt pourra être exploité 7 jours par semaine.

Les rythmes d'activités seront les suivants :

- pour le personnel d'exploitation de l'entrepôt : 0h-24h
- pour le personnel administratif : en journée dans la plage horaire 7h-20h du lundi au vendredi.

## 2.3 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET EN TERME DE CONSOMMATIONS ET D'EMISSIONS

---

### 2.3.1 Eau

#### 2.3.1.1 Nature de l'approvisionnement et consommation en eau

L'eau utilisée pour les besoins de l'activité provient du réseau d'adduction d'eau potable de la zone. Il ne sera réalisé aucun forage ou prélèvement d'eaux souterraines

Hors de l'alimentation des dispositifs de protection incendie (robinets d'incendie armés, réserve d'eau de l'installation d'extinction automatique à eau), la consommation d'eau à usage domestique est estimée à 60 litres/personne et par jour, soit environ 10,2 m<sup>3</sup>/jour pour une base moyenne de 170 personnes présentes à terme sur le site.

#### 2.3.1.2 Caractérisation des effluents

Les eaux et rejets liquides issus de l'entrepôt sont classés en plusieurs catégories :

- les eaux domestiques ;
- les eaux pluviales.

Il faut ajouter deux autres catégories de rejets qui relèvent d'un mode accidentel :

- les déversements accidentels de produits liquides ;
- les eaux d'extinction d'un incendie.



### Eaux usées

Dans l'établissement, l'eau servira :

- principalement aux besoins domestiques :
  - fontaines d'eau et réfectoire ;
  - installations sanitaires : cabinets d'aisance et douches ;
- marginalement, à l'entretien périodique de l'entrepôt à l'aide d'auto-nettoyeuses.

Les eaux usées sont constituées pour l'essentiel des eaux d'origine domestique, c'est-à-dire des eaux vannes des installations sanitaires et eaux de douches véhiculant une charge organique.

La consommation d'eau à usage domestique est estimée à 60 litres par personne et par jour.

Ce rejet équivaut, sur une base moyenne de 170 personnes pour l'ensemble du bâtiment, à un flux journalier de 10,2 m<sup>3</sup>. L'entrepôt pouvant être exploité 7 jours par semaine, ce rejet représenterait donc environ 3 725 m<sup>3</sup> par an.

La consommation de l'entrepôt correspondra globalement à celle de 85 équivalent-habitants environ.



### Eaux pluviales

En dehors des eaux qui s'infiltrent au sol, au droit des espaces libres, les eaux pluviales sont celles récupérées sur les surfaces imperméabilisées. Elles sont constituées des eaux de toiture ainsi que des eaux de voiries.

Etant donné l'activité de l'entrepôt et son environnement proche, les eaux collectées sur les toitures ne sont pas susceptibles d'être polluées.

Les eaux collectées sur les voiries et parkings se chargent en matières en suspension, en hydrocarbures. Ces eaux sont généralement trop concentrées pour ces paramètres, pour envisager un rejet dans le milieu naturel.

## 2.3.2 Air

### 2.3.2.1 Nature des émissions atmosphériques

Les activités de stockage et de réception/préparation de commandes/expéditions ne génèrent pas directement d'émissions atmosphériques. Les installations de climatisation fonctionnant au R134A ou R404A ne produiront pas d'émissions atmosphériques en situation normale. Le cas de la fuite ou d'un dysfonctionnement de ces installations seront étudiés dans l'étude de dangers.

Les émissions atmosphériques sont liées :

- à la charge des accumulateurs : rejet atmosphérique d'hydrogène ;
- au trafic routier engendré par les activités du projet : émissions des gaz de combustion moteur (CO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>x</sub>, poussières) ;
- au rejet des installations de combustion de la chaufferie au Gaz Naturel et des motopompes sprinkler.

### 2.3.2.2 Poste de charge des accumulateurs

L'émission se fera par l'extracteur du local de charge d'accumulateurs (deux locaux prévus pour l'entrepôt). L'hydrogène est un gaz plus léger que l'air, qui de ce fait, se disperse rapidement.

### 2.3.2.3 Trafic véhicules

Le trafic a été estimé à **150 camions par jour et 130 véhicules légers par jour**, soit 300 mouvements de poids lourds et 260 de véhicules légers.

Les rejets gazeux liés aux gaz d'échappement des véhicules sont du dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), du monoxyde de carbone (CO) et en moindre mesure, et pour les diesels, du dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) et des poussières.

### 2.3.2.4 Les rejets des installations de combustion

Le principal rejet concerne les générateurs d'eau chaude fonctionnant au gaz naturel (chaufferie de 1,5 MW). Le rejet de cet équipement est constitué principalement d'oxydes d'azote (NO, NO<sub>2</sub>) et de gaz carbonique (CO<sub>2</sub>). La teneur en soufre est au maximum de 13 mg/kWh pour les installations de combustion fonctionnant au gaz naturel.

## 2.3.3 Déchets

### 2.3.3.1 Généralités

Les grandes catégories de déchets sont présentées ci-dessous :

- **Déchets inertes** : ils sont inertes du point de vue chimique et physique ; ils sont constitués surtout de déblais, de stériles des activités extractives, de produits de démolitions, etc., ne contenant pas de substances toxiques ou dangereuses, et non souillés par ces substances.
- **Déchets industriels banals** : ils sont également solides à l'état brut et de nature assimilable à celle des ordures ménagères ; ils peuvent être traités de la même façon et en même temps ; comme les déchets inertes, ils ne contiennent pas de substances toxiques ou dangereuses.
- **Déchets dangereux** : ils sont spécifiques des activités qui les génèrent ; ils contiennent des éléments nocifs ou dangereux à différents titres (toxicité chimique ou biologique, risques



d'incendie ou d'explosion, radioactivité, etc.) et impliquent des précautions particulières d'élimination.

- **Déchets non dangereux** : les déchets non dangereux sont les déchets qui ne présentent aucune des propriétés de dangers énumérées à l'annexe I de l'article R.541-8 du Code de l'Environnement (toxique, explosif, corrosif,...).

### 2.3.3.2 Nature des déchets générés

Les déchets qui sont produits sur le site sont de plusieurs origines :

#### **Déchets provenant du fonctionnement de l'entrepôt**

L'activité de logistique génère peu de type de déchets, il s'agit :

- pour l'essentiel de déchets d'emballages : cartons, films plastiques, palettes perdues ou abîmées. Les volumes produits dépendent notamment de l'activité du site : présence ou non d'opérations de reconditionnement, de préparation de commande.
- des marchandises : produits alimentaires impropres à la consommation.

#### **Déchets provenant des bureaux et locaux sociaux (ordures ménagères)**

Il s'agit pour l'essentiel de :

- papiers ;
- déchets de nettoyage (sacs d'aspirateur, ...) ;
- gobelets plastiques ;
- bouteilles verre et plastiques, boîte de boisson aluminium ;
- reliefs de repas provenant du personnel déjeunant sur place.

#### **Déchets provenant des opérations d'entretien**

Compte tenu de l'absence d'installations techniques fixes (autre que le système d'extinction automatique et les chaudières), les déchets d'entretien mécanique seront très limités en quantité. Ils sont essentiellement constitués de :

- déchets métalliques provenant d'opérations de réparation éventuelles au niveau du bâtiment ou des modifications dans l'aménagement des racks ;
- boues issues des séparateurs hydrocarbures, batteries usagées, chiffons souillés provenant des opérations d'entretien réalisées sur les chariots de manutention. Les entretiens périodiques des chariots seront réalisés par une société extérieure qui prendra en charge les opérations de vidange et remplacement des batteries ;
- déchets provenant de l'entretien des espaces verts : gazon, déchets d'élagage.

### **2.3.4 Bruit**

L'activité du bâtiment n'est pas de nature bruyante. Néanmoins, certaines installations sont génératrices de bruit :

- Le trafic engendré par l'activité : camions et véhicules légers ;
- Les opérations de manutention par les chariots élévateurs ;
- Les livraisons et manutentions de bennes à déchets.

### **2.3.5 Accès au site et trafic**

L'accès au bâtiment de WESTEA se fera par les voiries internes de la ZAC du Cormier V (rue Pierre Gilles de Gennes. L'accès à la ZAC se fera quant à lui soit par la RD160 soit par le RD202.

Le trafic routier induit par l'activité de l'entrepôt sera très variable en fonction des périodes et de l'activité des sociétés utilisatrices du bâtiment. Il sera constitué :

- du trafic de véhicules légers induit par les mouvements du personnel d'exploitation de l'entrepôt : environ 130 véhicules soit 260 mouvements ;
- du trafic de véhicules routiers de tonnages et volumes divers : environ 150 véhicules par jour soit 300 mouvements. Ces camions serviront tant à l'approvisionnement de marchandises qu'à l'expédition.

L'entrepôt pourra être amené à fonctionner 7j/7, 24h/24, mais en grande majorité, les véhicules routiers seront reçus dans l'entrepôt entre 5 h le matin et 22 h le soir, du lundi au samedi.

### **2.3.6 Energie**

Les principales sources d'énergie consommées sur le site sont :

- l'électricité, pour les besoins de fonctionnement des différents équipements, ainsi que pour les besoins des bureaux,
- le gaz naturel, utilisé pour l'alimentation de la chaufferie,
- le fioul, utilisé pour l'alimentation des groupes motopompe sprinkler.

A noter qu'il est prévu l'étude d'une centrale photovoltaïque en toiture.

### 3 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'état initial du site.

<b>Milieu physique</b>	Climat	Le climat local est océanique tempéré avec des températures douces et des pluies régulières. Les vents du Sud-Ouest sont les plus importants (vitesse et fréquence).
	Géologie	Globalement les sols peuvent être ponctuellement peu profonds, l'arène granitique peut affleurer. Ils sont pour partie considérés comme hydromorphes. Les nappes sont limitées en surface au fond de vallon, néanmoins un aquifère existe en profondeur.
	Hydrologie	Au niveau de la ZAC du Cormier : * - Ruisseau des Natteries : au sud du lot de WESTEA - Ruisseau du Cormier : à l'Ouest du lot de WESTEA
	Hydrogéologie	Existence d'un aquifère en profondeur
	Usages de l'eau	Le site n'est pas implanté dans le périmètre de protection d'un captage AEP  Sur le périmètre d'étude, aucun usage particulier n'est recensé sur la ressource en eau de surface. Les prélèvements en nappe profonde sont limités et sur des ressources captives. L'enjeu principal sur le réseau hydrographique de surface est constitué par sa fonctionnalité de corridor écologique et paysager (trame bleue). Il constitue également le milieu récepteur des eaux ruisselées du secteur Sud des zones d'activités du Cormier.
	Hydrogéologie	Existence d'un aquifère en profondeur
<b>Milieus naturels</b>	Zones protégées	Le site n'est pas localisé dans une zone d'inventaires ou zone protégée (ZNIEFF, arrêté de protection biotope, zones Natura 2000, réserva naturelle, sites inscrits...).
	Continuités écologiques	Le secteur prospecté dans le cadre de l'étude d'impact réalisée à l'échelle de la ZAC dispose d'éléments naturels structurant une trame verte et bleue. La mise en évidence de ces continuités écologiques a permis leur prise en compte dans les choix de définition du projet d'aménagement de la ZAC « Le Cormier V ».
	Inventaires de terrain	Les données ci-dessous sont extraites de l'étude d'impact réalisées à <u><b>l'échelle de la ZAC du Cormier V</b></u> et incluant la parcelle du projet Westea.  La faune est relativement commune sur le secteur d'étude, en particulier les mammifères et les oiseaux. Rappelons que la plupart des oiseaux sont liés aux boisements pour la phase de reproduction, ces habitats sont protégés. Par ailleurs ces arbres sont importants pour d'autres espèces réglementées (chiroptères, insectes saproxylophages). L'ensemble des mares doit être considéré comme un enjeu fort pour les amphibiens (protégés) et en particulier pour les grands tritons de répartition moins commune. L'ensemble des milieux humides et aquatiques joue un rôle important pour la diversité des invertébrés, en particulier les odonates.).
<b>Patrimoine historique et paysager</b>	Paysage	Le territoire de Cholet est situé au coeur du bocage des Mauges
	Patrimoine culturel – architectural	Pas de monument historique dans un rayon de 500 m

	Protections réglementaires	Absence de site classé ou inscrit à proximité de la zone d'étude
	Patrimoine archéologique	Site libéré de toute contrainte archéologique
<b>Environnement humain</b>	Population – habitations	Hameau de la Basse Tremblaie à environ 320 m à l'Est du projet Hameau de la Rivière à environ 500 m à l'Ouest du projet
	Activités artisanales / industrielles	Site implanté dans la zone du Cormier V Présence d'autres entrepôts logistiques
	Zones de loisirs	Sans objet
	Zones agricoles	Environnement agricole marqué. Le site sera implanté en partie sur d'anciennes terres agricoles
	Zones forestières	Sans objet
	Voies de communication	Site bordé par la RD160 Proximité des axes suivants : RD202 RN249 A87
	Urbanisme	PLU approuvé le 9 mai 2005 (Dernière modification 16 approuvée le 15 avril 2019) Le site se trouve en zone 1AUy
<b>Cadre de vie</b>	Qualité de l'air	Qualité de l'air à Cholet considérée comme bonne à très bonne
	Bruit	Environnement sonore marqué par le trafic routier
	Pollution lumineuse	Pollution lumineuse peu marquée

## 4 ANALYSE DES EFFETS ET MESURES ASSOCIEES

### 4.1 EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

---

#### 4.1.1 Sols et sous-sols

L'impact quantitatif et qualitatif lié à l'imperméabilisation du site a été étudié dans le dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau réalisé pour l'ensemble de la ZAC du Cormier V et donc du lot associé au projet Westea (*arrêté préfectoral « Loi sur l'eau » n°2014048-001 du 17 février 2014 et arrêté complémentaire DIDD-BPEF-2017 n°217 du 7 septembre 2017*).

D'une façon générale, les risques potentiels peuvent provenir :

- d'une modification physique et/ou chimique des eaux, d'une perturbation du milieu naturel, suite à un déversement ponctuel, périodique ou chronique dans le milieu naturel ;
- d'une contamination indirecte par accumulation au long de la chaîne alimentaire.

Les rejets aqueux du site sont les suivants :

- rejets sanitaires : Le risque au niveau des rejets sanitaires est associé à la présence dans ces effluents de germes pathogènes. De plus, ces rejets représentent également une charge organique polluante.
- rejets d'eaux pluviales : Les eaux pluviales des quais, parkings et aires de manœuvre seront susceptibles d'entraîner des poussières, des traces de boues et d'huiles/ hydrocarbures laissées par les véhicules à moteur sur le sol. Compte-tenu de l'activité du site et notamment l'absence de rejets atmosphériques, les eaux de toiture, quant à elles, ne seront pas susceptibles d'être polluées.

#### → Mesures relatives aux risques de pollution accidentelle

Les risques de pollution accidentelle sur le site sont maîtrisés avec :

- Le stockage des déchets potentiellement polluants sur des aires imperméabilisées, à l'abri des précipitations,
- Le stockage des liquides sur des rétentions suffisamment dimensionnées, de volume au moins égal à la plus grande des deux valeurs suivantes : 100 % de la capacité du plus grand réservoir ou 50 % de la capacité des réservoirs associés.
- L'absence de stockage enterré,
- La présence de produits absorbants sur site,
- La possibilité de confiner les eaux d'extinction incendie au niveau des cours camions et au niveau d'un bassin dédié muni d'une vanne de barrage à fermeture automatique asservie au déclenchement sprinkler. Ce bassin a été conçu et dimensionné pour pouvoir contenir les eaux incendie. Le dimensionnement associé n'est pas présenté dans le présent document car en cours d'affinement mais le détail associé sera présenté dans la demande d'enregistrement du projet afin de démontrer un dimensionnement conforme à la réglementation (dimensionnement réalisé suivant la D9A)

#### → Mesures relatives à la gestion des eaux

WESTEA prendra les mesures suivantes :

- Séparation de réseaux eaux usées sanitaires et eaux pluviales afin d'adapter le traitement à chaque type d'effluents.
- Raccordement au réseau d'eaux usées de la ZAC pour acheminement vers la station d'épuration de Cholet.



- Mise en place de séparateurs hydrocarbures afin de traiter les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (eaux de voirie) avant envoi vers le bassin de rétention géré par la ZAC et dimensionné pour la parcelle du projet. Pour mémoire, l'arrêté préfectoral au titre de la loi sur l'eau prescrit pour ce lot la création d'un bassin de rétention des eaux au Sud du site pour compenser l'imperméabilisation, bassin d'un volume de 1600 m<sup>3</sup> dimensionné au regard de la surface du lot et sur la base d'un coefficient d'imperméabilisation maximal de 65%. Il est à noter que ce bassin n'est pas implanté au droit du site exploité par Westea mais en limite Sud de la parcelle (bassin identifié BR5 dans l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la loi sur l'eau).
- Création sur la parcelle du projet d'un bassin étanche de 2400 m<sup>3</sup>. Ce bassin a été dimensionné afin de prévenir une éventuelle pollution du sol et des eaux pour les produits répandus et/ou les eaux d'extinction incendie (volume des eaux d'extinction de 2150 m<sup>3</sup>). Ce bassin sert également de compensation à l'imperméabilisation du site, et permettra la rétention d'eaux pluviales à hauteur de 250 m<sup>3</sup>. En effet, le bassin dimensionné dans le cadre du dossier loi sur l'eau et prévu à l'échelle de la ZAC était prévu pour un coefficient d'imperméabilisation de 65%. Dans le cas du projet, le coefficient d'imperméabilisation sera de 71,3%, il est donc apparu nécessaire de prévoir un bassin complémentaire.

#### **4.1.2 Ressource en eau**

La consommation d'eau à usage domestique est estimée à environ 3 725 m<sup>3</sup> par an.

##### → Mesures relatives à la ressource en eau

Un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour) sera installé sur le réseau conformément à l'article 16 de l'arrêté du 2 février 1998 modifié. Ce dispositif permettra d'éviter une éventuelle pollution du réseau public d'eau potable de la zone par des phénomènes de retour. Cet équipement fera l'objet d'un contrôle annuel.

Par ailleurs, un suivi régulier de la consommation en eau permettra de détecter tout problème éventuel (fuites).

## **4.2 GESTION DES EMISSIONS ATMOSPHERIQUES**

---

### **4.2.1 Emissions liées au trafic routier**

Le trafic a été estimé à **150 camions/jour et 130 VL /jour**, soit 300 mouvements de PL et 260 de VL.

Les rejets gazeux liés aux gaz d'échappement des véhicules sont du dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), du monoxyde de carbone (CO) et en moindre mesure, et pour les diesels, du dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) et des poussières.

Les émissions induites par le trafic routier se trouveront réduites :

- par la mise en circulation de véhicules conformes au code de la route ;
- par le caractère marginal du trafic par rapport à celui drainé par les grands axes routiers et autoroutiers ;
- par l'obligation des véhicules en cours de chargement ou de déchargement, d'avoir leur moteur à l'arrêt.

#### **4.2.2 Emissions liées aux installations de combustion**

Les rejets des installations de combustion sont liés :

- à l'utilisation de la chaudière fonctionnant au gaz naturel. Le rejet de cet équipement est constitué principalement d'oxydes d'azote (NO, NO<sub>2</sub>) et de gaz carbonique (CO<sub>2</sub>). La teneur en soufre est au maximum de 13 mg/kWh pour une chaudière fonctionnant au gaz naturel.
- à l'utilisation de fioul domestique comme combustible pour les motopompes du système d'extinction automatique d'incendie. Les émissions sont alors constituées essentiellement d'oxydes d'azote, de dioxyde de soufre et de poussières. Ces émissions surviendront lors des essais hebdomadaires, ainsi que lors de l'utilisation de ces moteurs, c'est-à-dire en situation accidentelle.

##### **→ Mesures relatives aux installations de combustion**

Les effets sur l'environnement des gaz de combustion venant de l'installation de chauffage se trouvent limités :

- par la faible puissance de l'installation de combustion : un générateur d'eau chaude représentant globalement 1,5 MW ;
- par le dimensionnement de la cheminée conformément à la réglementation en vigueur, permettant une bonne diffusion des rejets ;
- par le type de combustible utilisé, le gaz naturel, dont la teneur en soufre est très faible limitant de ce fait les émissions en dioxyde de soufre ;
- par la faible fréquence d'utilisation des installations : 2 à 4 mois par an en période hivernale, et uniquement pour le maintien hors gel du bâtiment et de ses équipements (et notamment les installations de protection contre l'incendie) ;
- par les systèmes de contrôle des paramètres de marche des installations de combustion permettant le réglage de la combustion et donc de réduire les rejets polluants et en particulier d'éviter la formation de CO (gaz toxique), les imbrûlés à l'origine de fumées et de limiter les rejets en SO<sub>2</sub> ;
- par la mise en place de contrôle périodique de l'efficacité énergétique des chaudières tous les 3 ans permet de veiller au rendement minimal de l'installation ;
- par le contrôle périodique des rejets permettant de vérifier les teneurs en oxydes d'azote.

#### **4.2.3 Emissions liées aux installations de climatisation**

Les groupes froids présents sur site se limitent aux installations de climatisation des bureaux ; il s'agit donc d'équipements avec des quantités de fluide frigorigènes limitées. En fonctionnement normal, il n'y a pas de rejet à l'atmosphère liés au fonctionnement des groupes froids. Les rejets accidentels peuvent survenir en cas d'émissions accidentelles de fluides (perte d'étanchéité des équipements).

##### **→ Mesures relatives aux installations de climatisation**

Les émissions accidentelles de fluide frigorigène se trouvent limitées par les contrôles d'étanchéité dont la fréquence dépend de la charge et la nature du fluide.

#### **4.2.4 Emissions liées aux postes de charge**

L'hydrogène est un gaz plus léger que l'air, qui de ce fait, se disperse rapidement. De plus, il n'est pas recensé comme un gaz toxique ou nocif pour la santé de l'homme si ce n'est son pouvoir asphyxiant lorsqu'il se substitue à l'oxygène de l'air. Les faibles quantités émises pendant la charge des accumulateurs et la ventilation du local ne permettent pas ce dernier cas de figure.

##### **→ Mesures relatives aux postes de charge**

Les émissions liées aux postes de charge se trouvent limitées par la ventilation des locaux de charge, dont le dimensionnement sera fait suivant les appareils mis en œuvre. Par ailleurs la charge des appareils sera asservie à la ventilation.

### 4.3 GESTION DES EMISSIONS SONORES

---

L'établissement s'inscrit dans une zone n'ayant pas un voisinage direct présentant une sensibilité particulière (école, hôpital, maison de retraite..) et se situe dans une zone destinée à accueillir des activités industrielles.

Le niveau sonore ambiant (bruit de fond) ne sera pas négligeable et sera dû essentiellement au réseau routier local où le trafic, notamment poids lourd, y est très important.

Il est par ailleurs rappelé que les activités d'un entrepôt logistique ne sont pas de nature bruyante ; l'impact sonore du site sera principalement lié au trafic routier.

Les dispositions suivantes contribueront à limiter l'impact sonore de l'établissement :

- les véhicules seront conformes à la réglementation propre aux bruits émis par les véhicules automobiles ;
- conformément aux dispositions du Code de la Route, les règles de circulation à l'intérieur de la zone seront applicables ; la vitesse de circulation sera réduite à l'approche des sites (30 km/h) ;
- les activités de réception et d'expédition, se feront majoritairement dans la plage horaire 6H - 22H ;
- il n'y aura pas de sirène autre que celle pour donner l'alarme qui sera implantée à l'intérieur du bâtiment ;
- les chariots de manutention seront électriques et présenteront un faible niveau sonore ;
- les niveaux sonores en limite de propriété et au niveau des zones à émergence réglementée feront l'objet de mesures tous les 3 ans.

### 4.4 GESTION DES DECHETS

---

Le mode de gestion des déchets générés par l'activité du site ne permet pas d'envisager d'impact direct à court, moyen ou long terme sur l'environnement ou sur la santé publique.

En effet, les principales dispositions suivantes sont prises :

- une durée de stockage limitée, un stockage sur des aires imperméabilisées, un stockage sur rétention pour les déchets liquides ;
- l'accès au stockage des déchets dangereux interdit à toute personne étrangère au site ;
- séparation des déchets selon leur nature ;
- la prise en compte des incompatibilités entre les produits pour leur stockage.

Concernant les effets indirects, ceux-ci peuvent être dus au devenir des déchets. La gestion des déchets est établie en respect des réglementations en vigueur ; les déchets sont éliminés auprès de sociétés dûment autorisées avec mise en place d'une procédure de suivi pour les Déchets Industriels Dangereux. Le recours à des prestataires autorisés conformément à la réglementation permet de garantir des niveaux de risque acceptables, l'autorisation des prestataires éliminant des déchets étant subordonnée notamment à la réalisation d'une étude d'impact.

## 4.5 EFFETS SUR LES MILIEUX NATURELS

---

Il faut tout d'abord noter que l'entrepôt n'est pas implanté dans une ZNIEFF, une zone Natura 2000 ni dans un Parc Naturel ou dans une réserve naturelle. De plus, le projet est situé dans une zone dont l'aménagement a été autorisé par arrêté Préfectoral au titre du Code de l'Environnement.

Les effets sur la faune et la flore, les habitats naturels ne sont pas directement liés à l'exploitation de l'entrepôt mais plus à son implantation et à l'aménagement de la parcelle, elle-même implantée au sein de la ZAC du Cormier V.

Les inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisés à l'échelle de la ZAC (dont le projet WESTEA) et les mesures associées proposées à l'échelle de la ZAC.

Les données présentées ci-dessus sont extraites du dossier de ZAC :

*Sur le plan biologique, il apparaît que les principaux éléments d'intérêt sont limités, aucun zonage réglementaire ou d'inventaires n'est recensé sur le périmètre d'études.*

*Les affleurements rocheux limités en emprise sont les biotopes les plus intéressants sur le plan floristique.*

*Les mares présentent pour certaines une richesse batrachologique très intéressante. Elles constituent toutes un habitat d'espèces protégées.*

*Enfin, un large périmètre « zones humides » est identifié, néanmoins la qualité de celles-ci est globalement mauvaise à moyenne en lien avec l'usage agricole et en particulier les cultures.*

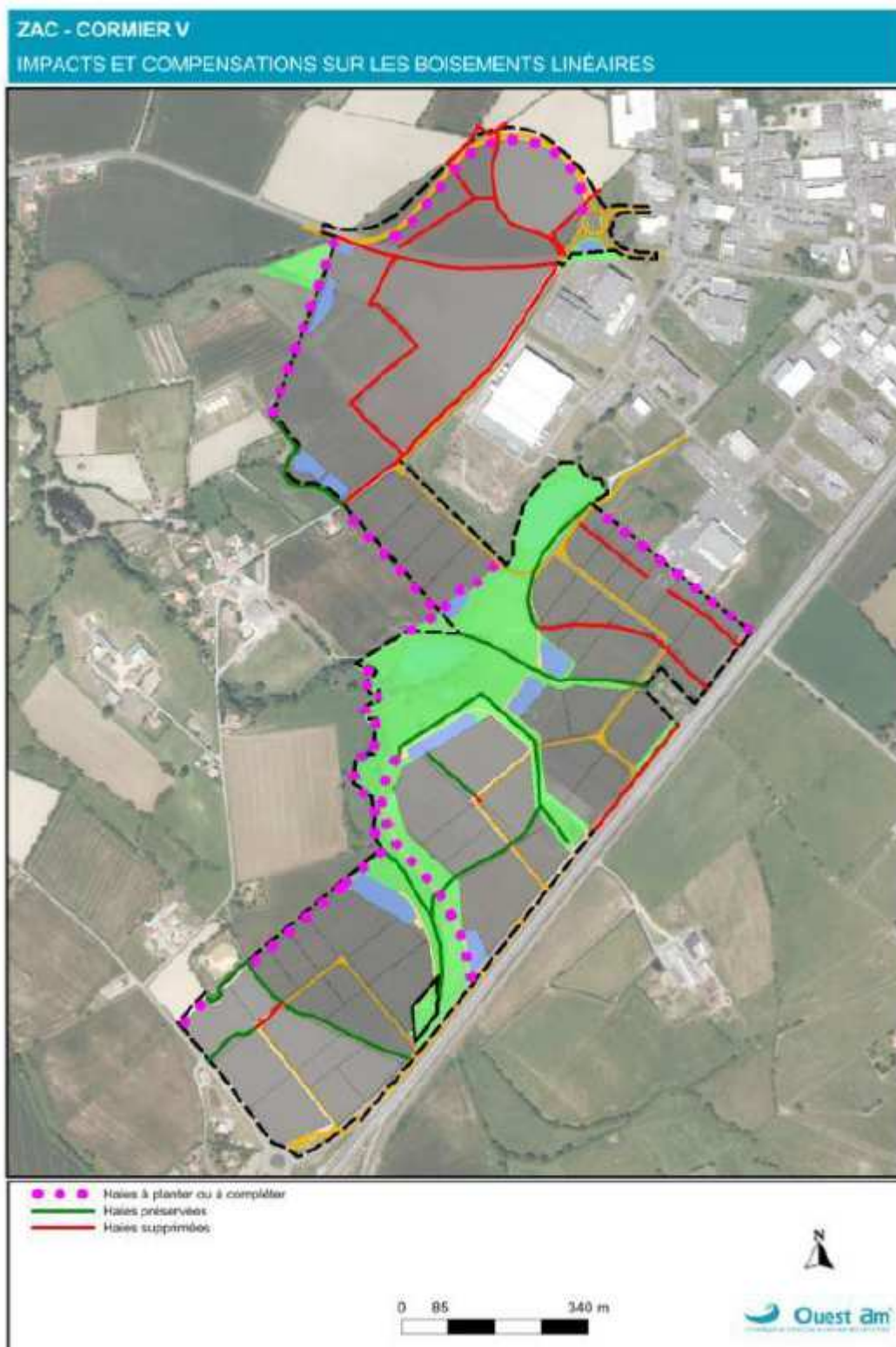
Les mesures mises en place à l'échelle de la ZAC sont les suivantes :

- *Conservation et réhabilitation des mares devront être conservées et éventuellement réhabilitées. Création de nouvelles mares venant compléter le réseau existant pour faciliter les échanges entre populations ;*
- *Conservation de la trame arborée (ripisylve et trame bocagère), limitation des trouées pour créer des accès vaires sont envisageables afin de conserver au maximum leur rôle fonctionnel pour la faune (chiroptères, coléoptères saproxylophages et oiseaux en particulier) ;*
- *Préservation des zones humides seront, dans la mesure du possible, préservées pour les plus intéressantes (classe de forte qualité), compensations fortes exigées dans le cas de destruction de ces dernières conformément au SDAGE Loire Bretagne ;*
- *L'aménagement du site requiert nécessairement de supprimer des faciès zones humides. Des compensations qualitatives ont donc été proposées ;*
- *Des opportunités en termes d'amélioration fonctionnelle des espaces naturels et semi-naturels existent sur le site avec l'optimisation de la gestion actuelle des prairies de fonds de vallée le long du ruisseau du Cormier, et notamment via la renaturation du réseau hydrographique (fortement perturbé).*

*Aucun impact sur un site Natura 2000 n'est attendu. En effet, l'éloignement des sites Natura 2000 vis-à-vis du projet est suffisamment importante (38 km) pour n'entraîner aucun impact vis-à-vis de la nature du projet et des effets qu'il engendre.*

*Le principal impact est à considérer sur les habitats de zones humides et sur les haies. L'ensemble des mesures compensatoires relatives à la destruction des zones humides et de leurs bordures sur lesquelles des haies sont restaurées et plantées apportent une nette amélioration au vu de leur état fonctionnel actuel (3 km de haies plantées et restaurées pour un impact maximal potentiel estimé sur 3 km).*

*Ces deux principales mesures compensatoires en complément des mesures de réduction qui seront prises notamment pour les espèces protégées (calendrier...) permettent de rendre le projet de ZAC largement acceptable sur le plan du fonctionnement des milieux, notamment en termes de corridor. Bien évidemment les larges mesures d'évitement préconisées dès le commencement de cette étude sur le vallon du ruisseau des Natteries et du Cormier sont les garants de ce bon fonctionnement.*



**Figure 3 : Gestion des haies à l'échelle de la ZAC du Cormier V**

Les mesures qu'elles soient destinées à la compensation des haies supprimées ou des zones humides correspondent à des mesures dites « parapluies », qui participent à la préservation et probablement à l'optimisation des intérêts biologiques globaux du site (faune piscicole, odonates, mammifères semi-aquatiques, chiroptères, amphibiens...). La présence de l'OEdicnème criard, espèce protégée, sur le site (Nota : les espèces n'avaient pas été identifiées au droit du projet Westea) pourrait voir ses effectifs réduits, même si cette espèce peut s'accommoder de milieux artificialisés (bassins de rétention type à sec).



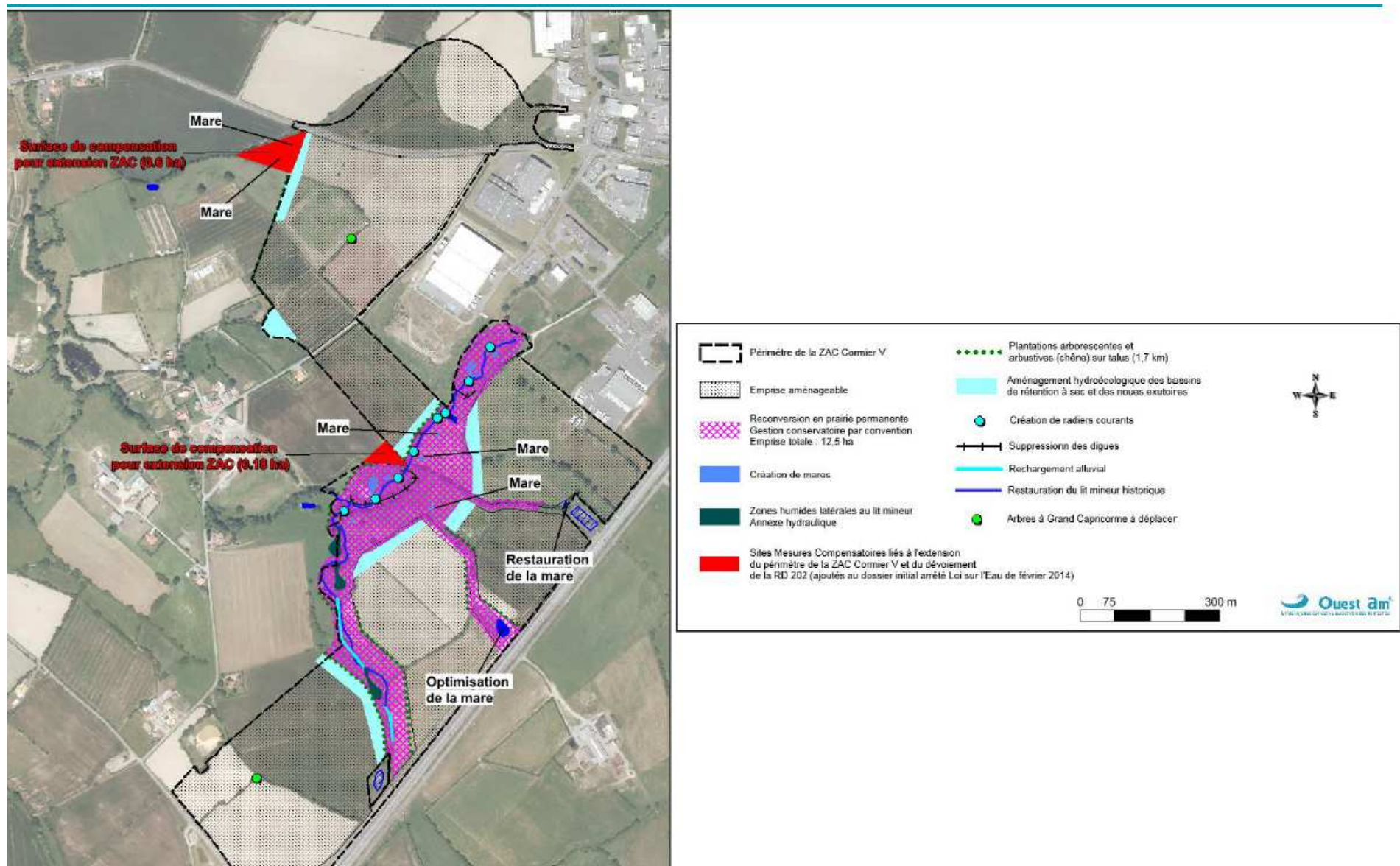
*La majorité des mesures compensatoires sont destinées aux zones humides impactées. L'impact du projet sur les zones humides n'a pas évalué de manière surfacique, méthode simple mais ne tenant pas compte de la qualité de celles-ci, ni celles détruites, ni celles recrées. Ainsi, afin de prendre en compte l'intérêt environnemental de cette zone, une approche fonctionnelle a été menée. La compensation des zones humides impactées est donc réalisée sur le même schéma que pour la caractérisation de l'état initial des zones humides, c'est-à-dire, selon une approche fonctionnelle. La compensation se fait à fonctionnalités équivalentes, et non à surfaces équivalentes, ce qui permet d'intégrer au mieux l'intérêt écologique du site :*

*Les zones humides jugées de fort intérêt sont compensées sur un ratio de 200% grâce à la suppression des plans d'eau et leur restauration en faciès humide. Le gain écologique attendu est particulièrement fort*

*La destruction des zones humides jugées de moyenne qualité atteint 4.5 ha. La compensation qualitative qui est proposée concerne la restauration du cours d'eau des Natteries et du Cormier sur 1 200 m et de la nappe associée (relèvement par recharge alluvial). L'emprise totale de restauration peut être estimée 2.5 ha en considérant une bande de 10 m de part et d'autres du cours.*

*Le gain écologique est particulièrement fort, en considérant les mesures connexes de diversification proposées pour les compensations des zones humides de faible intérêt (gestion conservatoire sur près de 14 ha pour un impact sur 13 ha sur cette typologie de zone humide de faible intérêt).*

*Suite à l'arrêté de février 2014, il est à noter que deux zones de compensation ont été ajoutées (et présentées sur la figure ci-après)*



Ainsi, les effets sur les milieux naturels ont été traités à l'échelle de la ZAC. Il est également à noter que lors des études réalisation de ZAC, un dossier de dérogation espèces protégées avait alors été réalisé. Les prescriptions associées à ce dossier avaient alors été retranscrites dans les cahiers de charge de la ZAC et pris en compte dans le cadre du projet : ainsi, sur la parcelle du projet de Westea, et tel que présenté sur le plan masse, une haie sera mise en place au niveau de la limite Nord de la parcelle. Le choix des végétaux associé sera réalisé suivant le cahier de recommandations paysagères de la ZAC.

#### 4.6 EFFETS SUR LA SANTE

---

Les effets directs sur la santé publique sont liés au trafic occasionné par les activités du site.

Toutefois, les effets sur la santé imputables au site sont difficiles à estimer du fait du caractère diffus de ce type d'émission. Par ailleurs, l'impact du site n'est pas quantifiable par rapport à l'effet global (trafic routier important).

Malgré l'absence de modélisations et données quantifiées, et par retour d'expérience sur des plateformes logistiques similaires, il semble cohérent de considérer que les concentrations émises par la plateforme logistique seront faibles et que les valeurs limites ne seront pas atteintes au niveau du sol ou qu'elles ne seront atteintes que sur une zone de faible étendue située à la proximité immédiate des points d'émission (proximité des véhicules)

## 4.7 EFFETS SUR LE PAYSAGE

---

Le projet sera constitué par un entrepôt couvert de stockage de produits combustibles, dont les caractéristiques sont rappelées ci-dessous :

- Emprise au sol créée (entrepôt + bureaux + locaux) : environ 37 000 m<sup>2</sup>
- longueur : 320 m
- largeur : 116 m
- hauteur sous bac : 13,6 m

Les plateformes logistiques sont, pour répondre aux besoins logistiques, des bâtiments très horizontaux et développent des linéaires de façades importants. Leur architecture est travaillée afin de créer des respirations visuelles et d'éviter les effets de masse trop importants : traitement différencié des différents éléments du programme (surfaces logistiques, bureaux, locaux techniques), alternance des revêtements (béton, bardage...).

Compte tenu de l'importance du projet que constitue la plate-forme logistique développée par WESTEA en terme de volume et de hauteur de bâtiments, cet impact visuel et paysager a été analysé et traité avec attention.

L'aménagement du site et des abords sera donc réalisé en tenant compte d'une part des prescriptions du règlement d'urbanisme et d'autre part du cahier des recommandations architecturales et paysagères de la ZAC Cormier V. Un architecte urbaniste désigné par l'aménageur de la ZAC sera en charge de s'assurer du suivi du cahier de recommandations.

Les espaces verts occuperont une place de choix dans les aménagements des abords de ce bâtiment industriel. Pour le site, Les zones paysagères représenteront plus de 20 % de la surface du lot.

## 4.8 EFFETS LIES A LA PHASE CHANTIER

---

Les nuisances occasionnées en phases de chantier sont propres aux différentes phases de travaux : bruit, poussières, vibration... Ainsi, au cours de la phase de construction, les principales nuisances potentielles seront :

- Les émissions atmosphériques :
  - Les gaz d'échappement des engins de chantier et des véhicules
  - La poussière du chantier de construction et des allées de circulation
- Le bruit et les vibrations

La circulation ne sera pas ou peu perturbée dans la mesure où les accès sont déjà existants.

### Mesures relatives à la phase chantier

L'objectif principal est de planifier et d'organiser le chantier tout en respectant l'environnement.

Afin de minimiser les nuisances liées à la phase de chantier ainsi que les impacts environnementaux, les mesures suivantes seront mises en place :

- La mise en place d'une charte chantier vert,
- Le respect des horaires de travail,
- La limitation des bruits autant que techniquement possible,
- La prévention des envols de poussières.



## 5 CONCLUSION

Le projet concerne la construction d'un bâtiment logistique au sein de la ZAC du Cormier V sur la commune de Cholet.

Cette plateforme logistique sera constituée de six cellules de stockage, de bureaux et locaux sociaux, de locaux techniques (local de charge, chaufferie, local sprinkler, TGBT...)

L'objectif du projet est de proposer à la location une solution d'entreposage à des logisticiens ou des industriels.

La ZAC du Cormier V est une zone de 69 ha en cours d'aménagement. Suite à la réalisation de dossiers réglementaires, et notamment une étude d'impact, elle a fait l'objet :

- d'un arrêté préfectoral en date du 17 février 2014 autorisant au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement la société Publique Locale d'Aménagement de l'Anjou à procéder aux travaux d'aménagement de la ZAC du Cormier V sur la commune de Cholet
- d'un arrêté préfectoral de prescriptions complémentaire en date du 7 septembre 2017 au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, visant à intégrer les modifications apportées au projet initial

Ainsi, les enjeux associés au développement de cette zone ont d'ores et déjà été mis en évidence, permettant ainsi de proposer des mesures d'accompagnement au projet. Ces mesures portent notamment sur la gestion des milieux naturels, sur l'intégration paysagère, le dimensionnement de bassins...

Dans sa phase d'exploitation, du fait des mesures qui seront mises en œuvre (mesures relatives aux milieux naturels, gestion des eaux adaptée, mise en place de bassin écrêteur pour prendre en compte l'imperméabilisation, gestion des déchets....), le projet ne sera pas de nature à avoir des incidences particulières sur l'environnement. Le projet n'aura pas d'impact non plus sur les tiers, le patrimoine culturel et historique.

De plus, le projet n'engendrera pas de risque pour la santé des populations riveraines.

Par ailleurs, toutes les dispositions seront prises pour se conformer aux règles d'urbanisme et aux différents plans, programmes et schémas d'aménagement.

Le projet permettra ainsi de répondre à la demande d'entreposage des logisticiens et des industriels en impactant peu la qualité de l'eau, de l'air, en ayant peu d'effet sur le bruit, sur les vibrations ainsi qu'au niveau du trafic routier.