



ARRONDISSEMENT
DREUX

CANTON DREUX 1

MAIRIE
VERNOUILLET

OBJET :

Avis sur la demande
d'autorisation
environnementale /
Avis sur le projet d'institution
de servitudes d'utilité
publique
Projet FM LOGISTIC

Date de la
convocation
du Conseil municipal

4 novembre 2021

Secrétariat général

SG - 2021-11-10-01

Acte certifié exécutoire après
transmission aux services
préfectoraux le 16.11.2021
Publication ou affichage le
notification le 18.11.2021

L'an DEUX MILLE VINGT ET UN, le DIX du mois de NOVEMBRE à DIX NEUF HEURES, se sont réunis en session extraordinaire dans l'Agora, les membres du Conseil municipal de la Commune de Vernouillet, sous la présidence de M. Damien STEPHO, Maire, dûment convoqués le 4 novembre.

La séance s'est tenue avec un public limité et a été retransmise par voie électronique.

Présents :

M. STEPHO, Mme VIGNY, M. MALANDAIN, Mme LUCAS, M. ONAL, Mme BENABI, MM. DETAMANTI, RICHARD, Mmes BOUGRARA, EMOND, MONTIGNY M. TRAPATEAU, M. GLIZE, Mme HENRI, M. MORIN, Mmes POMMIER, SENECHAUX, M. AHSAINÉ, Mme QUERITE, MM. HOFFMANN, YOUNSSI.

formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : Mme MANSON à Mme MONTIGNY, M. LOUDIERE à M. STEPHO, Mme MERABTI à Mme BENABI, M. CAN à M. MALANDAIN,

Absent excusé : M. CHBABI,

Absents (es) non excusés (es) : M. CHAKOUR, Mmes ONAL, REPARAT, BOUADLA-ABDI, MM. MEBARKI, LAMRINI, Mme LAVALT

Nombre de membres en exercice : 33

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres votants : 25

M. Ali AHSAINÉ a été élu secrétaire.

Début de séance : 19h06 - Fin de séance : 20h54

1- Avis sur la demande d'autorisation environnementale

Contexte et présentation du projet :

La société FM Logistic prévoit la construction et l'exploitation d'une plateforme logistique au sein de la ZAC « Porte Sud » à Vernouillet (28).



Accusé de réception en préfecture
028-212804041-20211110-2021_11_10_01SG-DE
Date de télétransmission : 18/11/2021
Date de réception préfecture : 18/11/2021

Cette plateforme logistique représentera à terme, une surface de près de 70.000 m², pour un volume de l'ordre d'un million de mètres cubes (986 593 m³, assurant le stockage de 122 405 palettes). La superficie totale représente environ 16 ha. Elle sera dédiée au stockage d'une grande diversité de produits : alimentaires, frais, de grande consommation (électroniques, produits ménagers...), matières premières (cartons, plastiques...), alcools, charbon, aérosols, parfums... Compte-tenu de la nature et des quantités des produits susceptibles d'être présents, la plateforme relèvera du statut « Seveso » seuil haut.

Le site est entouré au nord et à l'ouest par la ZAC « Porte Sud ». Une partie ouest en est déjà occupée, le reste et la partie nord sont inoccupés. Au sud, le terrain est bordé de terrains agricoles et à l'est, par le chemin de Blainville (RD309.3), une friche industrielle ainsi qu'un poste de transformation électrique.

Les habitations les plus proches se situent à plus de 250 m au nord-est du terrain. Les ERP les plus proches sont une station-service et un salon de coiffure, à environ 340 m du terrain.

Le site FM France est accessible directement par la rue Jean Bertin en limite ouest du site du projet. Un second accès, utilisable seulement par les services de secours, est présent, en limite est, sur le chemin de Blainville (RD309.3). La RN154 passe à proximité immédiate du site (moins de 500 m). Un projet de bretelle d'accès pour accéder à la ZAC par le sud est en réflexion. Si ce projet se concrétise, un accès direct entre la RN 154 et la rue Jean Bertin existera, pour les camions qui arriveront du Sud (Chartres ou Orléans). Depuis le nord, l'accès passe par les zones industrielles du Sud de l'Agglomération de Vernouillet.

Le projet comprend en particulier la création de :

- La plate-forme. Pour cette dernière, deux configurations sont possibles :
- Cinq cellules entre 1500 et 9800 m² et deux zones de quais
- Neuf cellules entre 7000 et 9800 m²
- Trois salles de charge des batteries des engins de manutention
- Une déchetterie, deux chaufferies et un atelier de maintenance
- Deux cuves aériennes de stockage d'eau : une pour le sprinklage et une pour les poteaux incendie
- Un poste de garde et des bureaux et locaux sociaux
- Locaux techniques
- Un bassin de rétention de 5084 m³ permettant de récupérer les eaux de pluie et les eaux éventuellement polluées en cas d'accident et une noue d'infiltration permettant d'infiltrer une partie des eaux pluviales de toiture
- Deux parkings

Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale :

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être affectés par le projet et leur importance au regard de celui-ci. Il en permet une hiérarchisation. Du fait de la nature du projet, les principaux enjeux pour l'environnement et la santé humaine concernent :

- Le trafic routier
- Les nuisances sonores

	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	+	Le dossier précise que les enjeux sont faibles dans le périmètre du projet qui se trouve dans une ZAC existante. Une partie du site abrite une ancienne carrière et le reste est actuellement utilisé pour l'agriculture.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêt communautaires (Natura 2000), les zones humides	+	Le dossier précise que le projet n'est implanté dans aucune zone protégée, ni située à proximité plus proche est la « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallées affluents » qui se trouve à 2,7 km à l'est du projet.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	+	Le dossier précise qu'aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique n'a été mis en évidence par la trame verte et bleue régionale sur l'aire d'étude immédiate ou à proximité.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	+	Le dossier indique que le projet induira une consommation très faible de la consommation d'eau domestiques. Les consommations liées aux évaluées à environ 1 872 m ³ par an pour les eaux domestiques (lavage sol, chofets). L'eau proviendra en intégralité du réseau d'eau public.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	+	Le dossier indique que le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable.
Énergies (consommation énergétiques, utilisation des énergies renouvelables)	+	Le dossier mentionne que le projet consommera principalement de l'électricité et du fioul dans une moindre mesure. L'exploitant ne prévoit pas l'installation de panneau photovoltaïque conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 février 2022.
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) et adaptation au dr changement	++	Le dossier indique que les émissions de gaz à effet de serre sont liées aux gaz d'échappement des véhicules et aux rejets de la chaudière. Voir corps de l'avis.
Sols (pollutions)	+	Le dossier présente des mesures organisationnelles et techniques afin de limiter les pollutions du sol.
Air (pollutions)	+	Le dossier justifie de façon satisfaisante que le fonctionnement de la chaudière et des groupes électrogènes de secours de la plate-forme logistique engendrera peu de pollution atmosphérique.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains...)	0	Le dossier précise que le projet est situé dans une zone de risques naturels faible (séismes et retrait-gonflement des argiles).
Risques technologiques	++	Voir corps de l'avis.
Déchets (gestion à proximité, centres de traitement)	+	Le dossier identifie les déchets produits par le projet, les quantités, les modes de conditionnement et leurs destinations finales.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	+	Le projet est implanté dans une ZAC existante. Une partie du site abrite une ancienne scierie (niche) et le reste est utilisé pour l'agriculture.

Patrimoine architectural, historique	+	Le dossier précise qu'aucun site classé n'est recensé à proximité immédiate du projet. Aucun monument historique n'est situé dans un rayon de 500 m du projet. Les sites et immeubles classés ou inscrits les plus proches du terrain sont à plus de 2,5 km.
Paysages	+	Le projet est implanté dans une ZAC et s'inscrit dans la continuité des constructions existantes.
Odeurs	0	Les activités projetées ne sont pas de nature à engendrer des odeurs.
Émissions lumineuses	0	Le dossier précise que les émissions lumineuses prévues par le projet restent limitées.
Trafic routier	++	Voir corps de l'avis.
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes actifs)	+	Le dossier précise que le site est situé en bord de ville et qu'il sera possible aux collaborateurs de venir à pied ou en vélo. Le dossier mentionne que les aménagements de voiries sont adaptées dans la ZAC pour ce genre de moyen de déplacement.
Sécurité et salubrité publique	+	En termes de sécurité, le dossier prévoit des mesures adaptées.
Santé	++	Le dossier indique que l'impact sur la santé humaine est liée aux rejets atmosphériques des camions. Voir corps de l'avis.
Bruit	++	Voir corps de l'avis.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	0	

** Hiérarchisation des enjeux

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent mais faible

0 : pas concerné

Accusé de réception en préfecture
028-212804041-20211110-2021_11_10_01SG-DE
Date de télétransmission : 18/11/2021
Date de réception préfecture : 18/11/2021

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre Val-Loire a émis un avis en date du 2 avril 2021, auquel la société FM France a répondu en date du 31 mai 2021. Les avis sont mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Les deux avis sont joints à la présente note.

Ainsi, le Conseil municipal est appelé à émettre un avis sur la demande d'autorisation environnementale.

2- Avis sur le projet d'institution de servitudes d'utilité publiques

Le projet induit des effets thermiques et toxiques sur des terrains voisins. Dans ce cadre, l'article L515-8 du Code de l'Environnement prévoit l'instauration de Servitudes d'Utilité Publiques (SUP), qui peuvent :

- Limiter ou interdire de certains usages du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ou d'aménager les terrains
- Assujettir des autorisations de construire au respect de prescriptions techniques tendant à limiter l'exposition des occupants des bâtiments aux phénomènes dangereux
- Limiter des effectifs employés dans les installations industrielles et commerciales

L'article R515-91 définit que celles-ci peuvent être proposées par le pétitionnaire.

Règles envisagées :

Sur les parties définies comme étant potentiellement à risque (voir cartographie en annexe), des règles sont énoncées.

Liées aux effets toxiques :

Sur les terrains de la ZAC (au Nord et à l'Ouest) – parcelles ZI 395, 405, 379, 404, 378, 378, 383, 382, 377, 401, 448, 447, 388, 449, 436, 443, 437, 392, 413, 440, 368 et 414 (dans la limite du trait rouge) : les pétitionnaires qui déposent un permis de construire doivent se voir prescrire l'obligation de prendre contact avec FM France pour intégration dans le POI (Plan d'Opération Interne) du site. Les entreprises déjà installées seront contactées par FM France lors de la mise en exploitation du site pour être intégrées dans le POI.

Sur les terrains agricoles au Sud – parcelles ZA 1 sur la commune de Luray : il n'y a pas de prescription particulière à mettre en œuvre à l'heure actuelle étant donnée l'inconstructibilité des terrains. Dans l'hypothèse où la zone devait passer constructible dans le futur, la préconisation de SUP est la même que celle pour la ZAC. Notons néanmoins que si la hauteur maximale pour des habitations devait changer (actuellement 9m pour l'habitation de l'exploitant agricole), il faut limiter la hauteur des bâtiments à 30 m de haut dans la limite du trait rouge sur le plan en annexe. Si la construction devait être autorisée pour des bâtiments industriels, les prescriptions seraient les mêmes que celles proposées pour la ZAC (intégration dans le POI).

Sur les terrains agricoles, les friches et installations en place à l'Est – Parcelles ZN12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 22 : les constructions en place ne font pas 20 m de haut. FM France prendra cependant contact avec ENEDIS pour savoir si des conditions particulières doivent être respectées au vu de leur installation électrique. Notons néanmoins que si la hauteur maximale pour des constructions devait changer, il faudra limiter la hauteur des bâtiments à 30 m de haut dans la limite du trait rouge sur le plan en annexe. Si la construction devait être autorisée pour des bâtiments industriels, les prescriptions seraient les mêmes que celles proposées pour la ZAC (intégration dans le POI).

Liées aux effets thermiques :

Les dépassements concernent en majorité des flux de 3 kW/m² (et un tout petit peu de 5 kW/m² au Sud) sur les parcelles ZA1 (Luray), ZI 23, 24, 395, 405, ZN 17, 22, 23 (Vernouillet).

Ces flux thermiques touchent des champs au Sud, des champs, le chemin de Blainville et des terrains industriels à l'Est et des terrains de la ZAC au Nord. Ils ne nécessitent pas l'interdiction de construction sur les terrains concernés. En effet, toute paroi construite constituerait un blocage des effets thermiques et les éventuelles personnes derrière seraient en sécurité.

A l'issue de la présentation du projet par l'entreprise, Monsieur le Maire propose au conseil municipal de rendre un avis sur la demande d'autorisation environnementale.

Monsieur le Maire précise les enjeux liés au projet :

- Enjeu n°1 : Lutte contre le changement climatique (émissions de gaz à effet de serre) et adaptation au dit changement
- Enjeu n°2 : Les risques technologiques
- Enjeu n°3 : Le Trafic routier
- Enjeu n°4 : Le bruit

Monsieur le Maire indique que le Conseil municipal regrette l'absence de panneaux photovoltaïques en toiture même si cela est conforme aux dispositions ministérielles du 5 février 2020, l'entreprise n'a pas cherché à argumenter un bâtiment vertueux énergétiquement.

L'aménagement routier actuel de la zone ne nous permet pas d'envisager sereinement l'arrivée de l'entreprise porteuse de projet. De plus, le chiffre utilisé date et il aurait été souhaitable de l'actualiser.

De même, le trafic des poids lourds est quantifié à 200 véhicules/jour mais il n'y a pas d'indications concernant le trafic des véhicules légers.

L'émission des gaz à effet de serre induite par le projet est majoritairement due au trafic routier. Aucune proposition de compensation n'est faite par le porteur de projet avec, en ligne de mire, l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050.

L'étude d'impact n'estime pas les incidences sonores sur les habitations à proximité. Celles-ci auraient dû être estimées et faites sur les bases d'une plateforme en plein exercice.

Sur 160 000 m², 70 000 m² seront dédiés au stockage uniquement. Les parkings et voiries viennent augmenter l'imperméabilisation du site. Le porteur de projet privilégie la rentabilité foncière et n'explore aucune piste de réduction des surfaces imperméabilisées, type toiture végétale ou EverGreen.

La présence de l'aérodrome et de l'hôpital à proximité nous semble être des points majeurs de l'étude. Or, celle-ci ne produit pas d'éléments détaillés sur la dispersion des fumées en cas d'incendie.

Aussi, Monsieur le Maire propose, au nom du conseil municipal, d'émettre un avis défavorable sur la demande d'autorisation environnementale en l'état suivant ainsi l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Monsieur le Maire demande ensuite au Conseil municipal de se prononcer et d'émettre un avis sur le projet d'institution de servitudes d'utilité publiques.

Il rappelle ainsi les servitudes liées à ce projet :

- La servitude OUEST n'impactant pas les entreprises proches ni le foncier disponible à la vente
- La servitude EST incluant les terrains comportant deux postes de transformation dont l'un alimente la ville de Dreux et l'autre l'Agglomération. Cette servitude inclut également une entreprise en activité possédant un logement de gardiennage. Si cette entreprise avait dû s'installer après FM LOGISTIC, elle n'aurait pas pu le faire donc il ne nous apparaît pas possible d'instituer cette servitude.
- La servitude SUD s'appliquant sur une zone cultivée. Bien qu'étant située hors ZAC, cette servitude ne nous semble pas souhaitable dans le cadre d'une exploitation agricole sereine.
- La servitude NORD venant grever l'attractivité foncière d'un terrain disponible à la vente.

Aussi, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal d'émettre un avis défavorable sur l'institution des servitudes d'utilité publique telles qu'elles sont proposées.

Considérant l'avis défavorable sur l'exploitation environnementale,
Considérant l'avis défavorable sur l'institution de servitudes d'utilité publiques,
Considérant que la Ville de Vernouillet est une ville à la campagne,
Vu la demande d'autorisation SEVESO seuil haut,
Vu la dimension du projet que nous appelons XXL,
Vu l'impact sur l'immobilier d'habitat ou d'entreprise proche,
Vu l'opposition des riverains de Nuisement, Luray, Dreux-Maison-Blanche... et de certains acteurs économiques de la zone,
Vu la nécessité d'améliorer dans un premier temps et aujourd'hui, les flux routiers ainsi que l'accessibilité de la zone (entrée sur bretelle d'accès à finaliser)
Vu le faible ratio entre les emplois créés et l'espace foncier consommé
Bien que la société FM LOGISTIC nous ait donné l'image d'une entreprise familiale sérieuse
Malgré l'engagement de création de 150 emplois directs à terme
Bien que le projet semble propice à conforter une certaine filière économique locale et un certain projet économique local porteur d'emplois indirects
Bien que favorable à un développement économique maîtrisé de la Zac Porte Sud (entendu par maîtrisé le fait qu'il ne nous semble pas opportun de porter des projets de type XXL), ce qui n'exclut pas pour autant la logistique.

Le Conseil municipal,

Entendu la présentation de l'entreprise,
Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Après en avoir délibéré,
Emet à l'unanimité un avis défavorable sur la demande d'autorisation environnementale et de la même manière sur le projet d'institution de servitudes d'utilité publiques.

Et ont signé les membres présents,

Pour copie certifiée conforme

Le Maire

Damien STERHO

