



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délibéré
sur le projet de plateforme logistique située sur le territoire de
la commune de Toury (28)
porté par la société SAS Toury 2022
Autorisation environnementale
Permis de construire

N°MRAe 2023-4130

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 17 mai 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plateforme logistique située sur le territoire de la commune de Toury porté par la société SAS Toury 2022.

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE et Jérôme PEYRAT.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Conformément au 3° de l'article R. 122-6 et du I de l'article 122-7 du code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

Il convient de noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique et jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

En outre, une transmission de la réponse à la Mission régionale d'autorité environnementale serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par les porteurs de projet.

1. Contexte et présentation du projet

La société SAS Toury 2022 a pour projet de construire et d'exploiter trois bâtiments sur une plateforme logistique sur le territoire de la commune de Toury, à environ 40 km au nord d'Orléans, dans le département de l'Eure-et-Loir. Les trois bâtiments prendront place sur des terrains agricoles représentant une superficie totale d'environ 37 ha.

La mise en service des bâtiments A et C est prévue à l'horizon 2024 et celle du bâtiment B en 2025



Localisation du bâtiment C (source : note de présentation on technique, page 4)

Les trois entrepôts font l'objet de dépôts de dossiers de demande d'autorisation environnementale distincts mais le projet d'ensemble, qui est constitué des trois bâtiments, a fait l'objet d'une évaluation environnementale globale. L'autorité environnementale a rendu un avis¹ le 17 février 2023 portant sur cette évaluation à l'occasion de la première saisine relative au « bâtiment A ».

Cet avis mettait en particulier en lumière les insuffisances de fond de l'évaluation environnementale qui ne permettent pas de s'assurer s'agissant du projet dans sa globalité de la bonne prise en compte de l'ensemble des enjeux relatifs à l'environnement et à la santé humaine. Elle soulignait également que, de par son ampleur, le projet global conduira à une augmentation significative du trafic routier et des nuisances associées.

¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023apcvl26.pdf>

Le deuxième entrepôt, dit « bâtiment C », a fait l'objet d'un dépôt en préfecture d'un dossier de demande d'autorisation environnementale le 2 février 2023. La surface totale du terrain d'emprise du « bâtiment C » est de l'ordre de 6,6 ha. Le bâtiment d'une surface de plancher d'environ 3,2 ha est destiné à accueillir des produits divers vendus en grande distribution. Le « bâtiment C » sera constitué de cinq cellules de surface unitaire inférieure à 6 000 m², susceptible d'accueillir au total 60 000 palettes pouvant représenter environ 36 000 t de produits combustibles, soit un volume maximal de stockage de 90 000 m³.

Cette saisine s'appuie sur une évaluation environnementale en tout point identique à celle fournie à l'occasion de la première saisine.

2. Conclusion

Le dossier relatif à la demande d'autorisation environnementale du deuxième entrepôt prévu dans le cadre du projet de la SAS Toury 2022 n'ayant aucunement évolué, l'autorité environnementale invite à se reporter à l'avis¹ qu'elle a rendu précédemment sur le premier entrepôt de cette plateforme logistique.

En particulier, au regard de l'augmentation significative du trafic routier et des nuisances associées qu'un tel projet va induire, l'autorité environnementale recommande à nouveau, sur la base de l'examen de solutions alternatives requises par le code de l'environnement, de présenter des solutions de substitution moins impactantes.

En outre, elle constate que le dossier ne comporte toujours aucun élément relatif à la compensation agricole alors qu'elle est obligatoire pour ce projet qui prévoit de consommer près de 37 ha de terres agricoles.



**DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE**

Juin 2023

SAS TOURY - 2022

Route départementale n°927

Lieu-dit Le Rogeret

28 310 TOURY

Mémoire en réponse à la MRAE



**19 Bis avenue Léon Gambetta
92120 Montrouge**

T+33 1 46 94 80 64

**www.b27.fr
contact@b27.fr**

**Avis délibéré de la Mission Régionale d’Autorité
environnementale de Centre – Val de Loire sur la
projet de plateforme logistique située sur le territoire
de la commune de Toury (45) porté par la société
SAS Toury 2022
Autorisation environnementale
Permis de construire
Avis n°MRAe 2023-4130**

Le dossier relatif à la demande d’autorisation environnementale du deuxième entrepôt prévu dans le cadre du projet de la SAS Toury 2022 (bâtiment C) n’ayant aucunement évolué, l’autorité environnementale invite à se reporter à l’avis qu’elle a rendu précédemment sur le premier entrepôt de cette plateforme logistique.

Les réponses dans ce document correspondent donc aux demandes de l’avis n°MRAe 2022-3722 associé au bâtiment A.

Le pétitionnaire prévoit d'implanter des panneaux photovoltaïques en toiture sur trois des sept cellules. L'installation de ces panneaux sera réalisée conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 4 octobre 2010 modifié et s'engage à respecter les dispositions réglementaires relatives à l'exploitation de ces panneaux. Il est prévu qu'une partie de l'électricité générée soit auto-consommée par le site, l'autre partie sera injectée en totalité sur le réseau d'électricité public.

L'autorité environnementale recommande pour sa part la systématisation de la production photovoltaïque en toiture des entrepôts et rappelle que cet usage des toitures qui constitue une réponse à la règle 29² du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de la région Centre-Val de Loire en matière de production d'énergies renouvelables et contribue à diminuer les coûts énergétiques du projet. Dès lors que cette implantation peut intervenir sans remettre en cause la maîtrise des risques, elle devrait, selon l'autorité environnementale, être maximisée.

Conformément à l'article L111-18 du code de l'urbanisme, les toitures des bâtiments A, B et C seront équipées de panneaux photovoltaïques dont la surface totale représenterait 30 % de la surface totale de la toiture de l'établissement.

Le pétitionnaire précise que l'objectif est de dépasser cette obligation en installant jusqu'à 100 % de la surface utile de la toiture en panneaux photovoltaïques ce qui représenterait environ 55 % de la toiture.

Au regard des surfaces retirées à l'agriculture et des caractéristiques du projet, l'autorité environnementale rappelle l'obligation de réalisation d'une étude préalable de compensation agricole. Cette étude devra couvrir l'ensemble du projet global et donc les 37 ha de surface agricole affectée par les aménagements prévus.

Dans le cadre de l'aménagement de l'opération du bâtiment A qui est soumise à évaluation environnementale systématique, une étude de compensation agricole a été réalisée par la société CETIAC.

Il a fait l'objet d'une présentation aux services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) d'Eure-et-Loir, en présence de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Centre Val-de-Loire.

Lors de cette présentation, les services de l'état ont confirmé que seul le projet du bâtiment A sur le terrain de 21,13 ha est concerné par la compensation collective agricole.

En effet, comme précisé dans l'étude préalable agricole à la page 3, les projets doivent cumuler les 3 conditions d'application du Décret n°1190 2016 relatif à la compensation agricole collective pour être soumis à la réalisation de l'étude préalable agricole. Ces 3 critères sont les suivants :

- ✓ Condition de nature : le projet doit être soumis à étude d'impact environnementale systématique,
- ✓ Condition de localisation : située sur une zone valorisée par une activité agricole dans les 3 dernières années,
- ✓ Condition de consistance : la surface perdue définitivement doit être de plus de 1 ha.

Ainsi, la surface soumise à étude préalable agricole correspond au lot A d'une surface de 21,13 ha car les lots B et C ne sont pas soumis à étude d'impact environnemental systématique.

L'étude préalable agricole a permis de définir les mesures de compensation associées au projet de développement du lot A.

Les conclusions sont reprises ci-dessous :

Le montant de compensation agricole collective est estimé à 329 420 € (32 942 € x 10 ans, la durée de 10 ans correspondant à la valeur moyenne prenant en compte le temps nécessaire pour que l'investissement dans les projets agricoles dépasse la perte de valeur ajoutée initiale).

Les fonds seront consignés à la Caisse des dépôts et consignations, ils serviront à l'activation du fonds de compensation du département, jusqu'alors inactif en raison d'un volume insuffisant. Lors d'un échange avec la Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir, cette dernière nous a informé qu'un appel d'offre pour des projets agricoles est en cours de rédaction. Il devrait être publié à la fin de l'année 2023 ou au début de l'année 2024, dans le but de soutenir des projets collectifs à l'échelle départementale.

Le planning de mise en œuvre des mesures compensatoires sera le suivant :



L'étude préalable agricole sera validée suite à la saisine de la CDPENAF mi-mars, pour un passage en commission le 6 juillet 2023.

L'autorité environnementale recommande :

- de compléter la présentation de l'état initial concernant la qualité de l'air ;
- d'évaluer l'ensemble des émissions relatives à la mise en œuvre et l'exploitation du projet ;
- de proposer des mesures de réduction et de compensation pour contribuer à l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050⁶.

- **Etat initial de la qualité de l'air**

L'état initial de la qualité de l'air peut être complété comme suit :

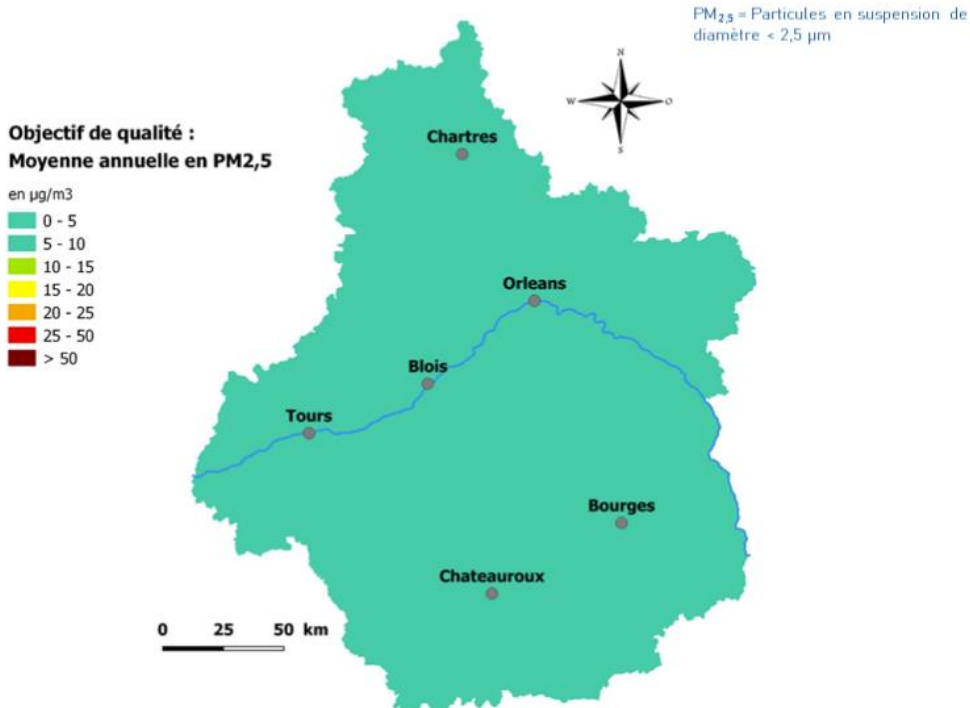
Exposition annuelle à la pollution atmosphérique à l'échelle régionale

Lig'Air propose une modélisation annuelle des dépassements de valeurs réglementaires pour plusieurs polluants à l'échelle de la région Centre-Val de Loire.

Les polluants concernés sont les particules en suspension PM_{2,5} et l'ozone O₃ dont les derniers résultats sont sur l'année 2020.



Objectif de qualité : concentrations annuelles modélisées en Particules en suspension PM_{2,5} Région Centre-Val de Loire Année 2020

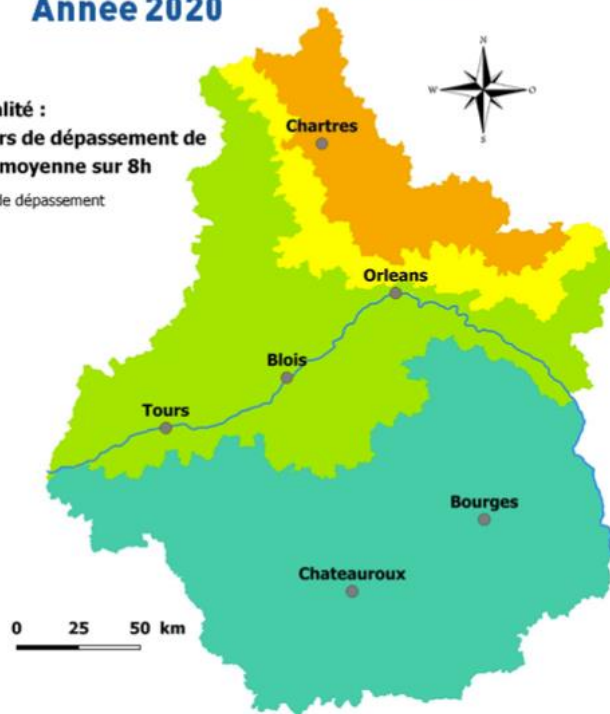
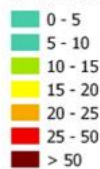


Source : Lig'Air
Licence : CC-BY-SA



**Objectif de qualité : modélisation du nombre de jours de dépassement du seuil de protection de la santé 120 µg/m³/8h en O₃
Région Centre-Val de Loire
Année 2020**

Objectif de qualité :
Nombre de jours de dépassement de 120 µg/m³ en moyenne sur 8h
en nombre de jours de dépassement



Source : Lig'Air
Licence : CC-BY-SA

Au niveau du projet de la SAS TOURY 2022 :

- la concentration annuelle en 2020 de particules en suspension PM_{2,5} est inférieure à 5 µg/m³.
- Dans l'année 2020, le seuil de protection de la santé à 120 µg/m³/8h en O₃ a été dépassé entre 20 et 25 jours.

Pour rappel, les valeurs réglementaires sont :

- pour les particules en suspension PM_{2,5} :
 - o Valeur limite de 25 µg/m³,
 - o Objectifs de qualité de 10 µg/m³,
 - o Valeur cible de 20 µg/m³.
- Pour l'ozone O₃,
 - o Pas de valeur limite,
 - o Objectifs de qualité de 120 µg/m³, en moyenne sur 8 heures pour le seuil de protection de la santé,
 - o Valeur cible de 120 µg/m³ en moyenne sur 8 heures à ne pas dépasser plus de 25 jours /an pour le seuil de protection de la santé.

Ainsi, à l'échelle régionale pour les polluants PM_{2,5} et O₃, les valeurs cibles sont atteintes.

Evaluation de la qualité de l'air à l'échelle de Toury

Lig'Air a mis en place la plateforme de diffusion de données et de datavisualisation INTERqual'Air. Elle donne la possibilité à chaque habitant de la région Centre-Val de Loire de connaître la qualité de l'air sur son territoire.

Les résultats sur l'année 2021 sont présentées ci-dessous :

	Objectif de qualité	Valeurs limites	Dépassements des seuils d'information et d'alerte
Ozone O₃	<p>Objectif de qualité : 6 000 µg/m³/h Nombre de jours de dépassement du seuil de protection de la santé : 1 jours</p> <p>Résultat en 2021 : 10 303 µg/m³/h 5 jours</p>	<p>Valeur cible : 18 000 µg/m³ Nombre de jours supérieur à 120 µg/m³ en moyenne sur 2 ans : 25 jours</p> <p>Résultat en 2021 : 11 480 µg/m³ 14 jours de dépassement</p>	<p>Résultat en 2021 : aucun dépassement de la concentration supérieure à 180 µg/m³/h</p> <p>aucun dépassement de 240 µg/m³ au moins 3 heures consécutives</p>
Dioxyde d'azote NO₂	<p>Objectif de qualité : 40 µg/m³</p> <p>Résultat en 2021 : 8 µg/m³</p>	<p>Valeur limite : 40 µg/m³ Nombre d'heures de dépassement de 200 µg/m³ : 18 heures</p> <p>Résultat en 2021 : 8 µg/m³ Pas d'heures de dépassement de 200 µg/m³</p>	<p>Résultat en 2021 : Aucun jour de dépassement de 200 µg/m³</p>
Particules en suspension PM10	<p>Objectif de qualité : 30 µg/m³</p> <p>Résultat en 2021 : 15 µg/m³</p>	<p>Valeur limite : 30 µg/m³ Nombre de jours de dépassement de 50 µg/m³ : 35 jours</p> <p>Résultat en 2021 : 15 µg/m³ 2 jours de dépassement</p>	<p>Résultat en 2021 : 2 jours de dépassement de 50 µg/m³ Aucun jour de dépassement de 80 µg/m³</p>

<p>Particules en suspension PM2,5</p>	<p>Objectif de qualité : 10 µg/m³</p> <p>Résultat en 2021 : 9 µg/m³</p>	<p>Valeur cible : 20 µg/m³ Valeur limite : 25 µg/m³</p> <p>Résultat en 2021 : 9 µg/m³</p>	<p>Ce polluant n'est pas concerné par les seuils d'informations et de recommandations et par les seuils d'alerte</p>
<p>Benzène C₆H₆</p>	<p>Objectif de qualité : 2 µg/m³</p> <p>Résultat en 2021 : 0 µg/m³</p>	<p>Valeur limite : 5 µg/m³</p> <p>Résultat en 2021 : 0 µg/m³</p>	<p>Ce polluant n'est pas concerné par les seuils d'informations et de recommandations et par les seuils d'alerte</p>
<p>Dioxyde de soufre SO₂</p>	<p>Objectif de qualité : 50 µg/m³</p> <p>Résultat en 2021 : 1 µg/m³</p>	<p>Valeur limite : Nombre de jours de dépassements de 125 µg/m³ : 3 jours</p> <p>Nombre de dépassements de 350 µg/m³ : 24 heures</p> <p>Résultat en 2021 : Aucun jour de dépassement</p>	<p>Résultat en 2021 : Aucun jour de dépassement de 500 µg/m³ au moins 3 heures consécutives</p>

- **Estimation des émissions de gaz à effet de serre relatives au projet**

Le projet n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale. Des variations d'ordre microclimatique sont toutefois possibles, du fait des modifications du bilan énergétique au voisinage du sol entraîné par le projet : imperméabilisation des sols, construction des bâtiments, aménagement des voiries, etc...

De même, le projet n'aura pas d'impact significatif sur le climat planétaire. Il ne produira pas de composés halogénés (brome, chlore) susceptibles de provoquer la diminution de la couche d'ozone stratosphérique. En revanche, la pollution atmosphérique liée aux véhicules circulant dans la zone d'activités produira divers gaz à effet de serre (CO, CO₂, COV, N₂O, etc.) mais sans évolution notable par rapport à la situation actuelle.

Pour le projet SAS TOURY - 2022, une étude qualitative des émissions de gaz à effet de serre a été réalisée. Cette étude concerne les émissions directes de CO₂ selon le guide méthodologique pour la

prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact (ministère de la transition écologique, février 2022) ainsi, nous retenons :

- Les émissions liées à la réaffectation des sols,
- Les émissions liées à la mise en œuvre des matériaux de construction (émissions des engins de chantier),
- Les émissions liées au chauffage du bâtiment.

La première émission affectée par le projet résulte de son implantation. Le site est actuellement occupé par des monocultures intensives.

Les habitats naturels de la zone d'étude sont précisés ci-dessous :

Tableau 10 : Part de présence, état de conservation et enjeux concernant les habitats naturels de la zone d'étude

(Source : ADEV Environnement)

Code EUNIS	Dénomination	État de conservation	Surface (m ²)	Part de présence (%)	Enjeux
I1.1	Monocultures intensives	Dégradé	365 820	100	Faible

Soit en résumé, la répartition suivante :

Occupation du sol	Surface (ha)
Milieus agricoles, cultures, jachères (cultures)	36,5820 ha

Afin de déterminer la capacité de stockage carbone du terrain, nous pouvons utiliser l'outil ALDO, développé par l'ADEME, qui permet de connaître l'état des stocks en fonction de l'occupation des sols.

	Stocks de référence par unité de surface		Sol (30 cm)
	Niveau 1 (nomenclature "sols")	Niveau 2 (nomenclature "biomasse")	tC·ha ⁻¹
	occupation du sol	cultures	cultures
	prairies	prairies zones herbacées	69
	prairies	prairies zones arbustives	69
	prairies	prairies zones arborées	69
	forêts	feuillu	61
	forêts	mixte	61
	forêts	conifère	61
	forêts	peupleraies	61
	zones humides	zones humides	125
	vergers	vergers	46
	vignes	vignes	39
	sols artificiels imperméabilisés	sols artificiels imperméabilisés	30
	sols artificiels enherbés	sols artificiels arbustifs	69
	sols artificiels arborés et buissonnants	sols artificiels arborés et buissonnants	61
	Haies associées aux espaces agricoles		0

ALDO : estimation des stocks de carbone et des flux de carbone des sols et forêts

Conformément à la répartition des habitats précisée ci-avant, la rétention dans les 30 premiers centimètres est de 1 829,1 tonnes de carbone comme on peut le voir sur le tableau ci-dessous.

Occupation du sol	Surface (ha)	Stock de référence dans les 30 cm de sol
Milieus agricoles, cultures, jachères (cultures)	36,582 ha	50 tC/ha
TOTAL		1 829,1 tC

Cette capacité de stockage sera perdue du fait de la réaffectation de l'usage du sol mais sera partiellement compensée par l'aménagement paysager de la parcelle.

Afin d'estimer la perte et le gain, nous décomposons le projet selon les 3 parcelles d'implantation :

- Le bâtiment A qui s'implantera sur un terrain de 211 542 m² dont 5 690 m² seront rétrocedés à la mairie soit une surface de 205 652 m²,
- Le bâtiment B qui s'implantera sur un terrain de 75 570 m²,
- Le bâtiment C qui s'implantera sur un terrain de 66 406 m²
-

Ainsi, les capacités de stockage dans le sol seront les suivantes :

Décomposition par projet	Occupation du sol	Surface (ha)	Stock de référence dans les 30 cm de sol	Capacité de stockage
Bâtiment A	Milieus agricoles, cultures, jachères (cultures)	21,1542 ha	50 tC/ha	1 057,71 tC
Bâtiment B	Milieus agricoles, cultures, jachères (cultures)	7,5570 ha	50 tC/ha	377,85 tC
Bâtiment C	Milieus agricoles, cultures, jachères (cultures)	6,6406 ha	50 tC/ha	332,03 tC
TOTAL				1 829,1 tC

On peut à partir des données issues de l'outil ALDO de l'ADEME estimer le stock des carbonnes disponible dans les sols une fois la mise en œuvre des projets.

Concernant le bâtiment A le site se décomposera de la façon suivante :

Décomposition du site	Surfaces		Typologie du site selon l'outil ALDO	Estimation du stock de carbone par typologie du sol	Total
	m ²	ha			
Emprise au sol du bâtiment	85 384,4	8,53844	Sols artificiels imperméabilisés	30 tC/a	256 tC
Surfaces imperméables (autre que bâtiment)	49 413,9	4,94139	Sols artificiels imperméabilisés	30 tC/ha	148 tC
Espaces verts	57 981,3	5,79813	Prairie zone herbacées/arbustives/arborées	69 tC/ha	400 tC
Bassin étanche	3 300	0,33	Sols artificiels imperméabilisés	30 tC/ha	10 tC
Bassins d'infiltration	4 4478,7	0,44787	Sols artificialisés arborés/arbustives	61 tC/ha	27 tC
TOTAL Surface du terrain	205 652	20,5652			841 tC

Il y aura un déficit d'environ 216,71 t de stockage de carbone dans les sols suite à la mise en place du projet.

Concernant le bâtiment B, le plan masse du bâtiment n'est pas figé, les caractéristiques physiques du bâtiment ne sont pas connues.

Suivant les hypothèses suivantes, il est possible d'estimer les surfaces projetées :

- Le bâtiment sera composé de 6 cellules d'environ 6 000 m²,
- Le projet devra respecter un minimum de 30 % d'espaces verts.

Décomposition du site	Surfaces		Typologie du site selon l'outil ALDO	Estimation du stock de carbone par typologie du sol	Total
	m ²	ha			
Emprise au sol du bâtiment	36 000	3,6	Sols artificiels imperméabilisés	30 tC/a	108 tC
Surfaces imperméables (autre que bâtiment)	16 099	1,6099	Sols artificiels imperméabilisés	30 tC/ha	48 tC
Espaces verts	22 671	2,2671	Prairie zone herbacées/arbustives/arborées	69 tC/ha	156 tC
Bassin étanche	600	0,06	Sols artificiels imperméabilisés	30 tC/ha	1,8 tC
Bassin d'infiltration	2 000	0,2	Sols artificialisés arborés/arbustives	61 tC/ha	12 tC
TOTAL Surface du terrain	75 570	7,5570			325,6 tC

Il y aura un déficit d'environ 52,25 t de stockage de carbone dans les sols suite à la mise en place du projet suivant les hypothèses prises.

Concernant le bâtiment C, le site se décomposera de la façon suivante :

Décomposition du site	Surfaces		Typologie du site selon l'outil ALDO	Estimation du stock de carbone par typologie du sol	Total
	m ²	ha			
Emprise au sol du bâtiment	31 538	3,1538	Sols artificiels imperméabilisés	30 tC/a	95 Tc
Surfaces imperméables (autre que bâtiment)	9 031,1	0,90311	Sols artificiels imperméabilisés	30 tC/ha	27 tC
Espaces verts et stabilisés	22 919,2	2,29192	Prairie zone herbacées/arbustives/arborées	69 tC/ha	158 tC
Bassin étanche	600	0,06	Sols artificiels imperméabilisés	30 tC/ha	1,8 tC
Bassin d'infiltration	2 317,8	0,23178	Sols artificialisés arborés/arbustives	61 tC/ha	14 tC
TOTAL Surface du terrain	66 406	6,6406			295,8 tC

Il y aura un déficit d'environ 36,23 t de stockage de carbone dans les sols suite à la mise en place du projet.

En conclusion, sur la globalité du projet, le déficit sera d'environ 305,19 t de stockage de carbone dans les sols.

Décomposition par projet	Capacité de stockage avant le projet	Capacité de stockage après le projet	Déficit
Bâtiment A	1 057,71 tC	841 tC	216,71 tC
Bâtiment B	377,85 tC	325,6 tC	52,25 tC
Bâtiment C	332,03 tC	295,8 tC	36,23 tC
TOTAL			305,19 tC

- **Mesures pour limiter les émissions de gaz à effet de serre**

Concernant les engins de chantier, dans le cadre de la charte chantier propre, une attention particulière sera apportée à l'extinction des moteurs lorsque les engins seront à l'arrêt.

Concernant les émissions liées au chauffage, comme indiqué dans l'étude d'impact, la plus grande attention est portée à l'isolation de la toiture afin de limiter au maximum le chauffage des zones d'entreposage.

Concernant les émissions indirectes de GES, nous n'avons pas de contrôle sur la phase d'exploitation et plus précisément sur les émissions liées aux poids lourds et aux véhicules légers qui transiteront sur le site de la même manière que pour une infrastructure de transport les émissions de la phase d'exploitation dépendront des caractéristiques des ouvrages mais aussi des véhicules (nombre, type...) qui l'utilisent.

Le pétitionnaire aura en revanche un contrôle sur les matières premières achetées pour la construction du bâtiment. La matérialité du projet participe à son identité. Les matériaux sont choisis pour leur esthétique et leur durabilité, et doivent être à même de répondre aux plus hautes exigences en matière de design et de créativité tout en étant produits de manière responsable et économique. Le projet fait le choix de la pérennité, au travers de matériaux nécessitant peu d'entretien et garantissant la stabilité d'aspect à long terme.

Les bâtiments seront certifié BREEAM (pour « Building Research Establishment Environmental Assessment Method »).

Le niveau BREEAM VERY GOOD qui est un des niveaux les plus élevés sera visé a minima.

Il est également d'ores et déjà prévu que le bâtiment C soit classé BREEAM EXCELLENT.

La certification BREEAM est la certification environnementale internationale la plus répandue en France pour les bâtiments d'activités et logistiques, et à l'international pour les bâtiments d'immobilier d'entreprise.

En effet, à l'heure où les enjeux environnementaux doivent être pris en compte, il apparait essentiel de valoriser les pratiques énergétiques et l'amélioration de la performance des bâtiments grâce à différentes certifications pertinentes. La certification BREEAM est un standard de certification britannique relatif à l'évaluation environnementale des bâtiments. La certification BREEAM est délivrée après une analyse complète et indépendante, reposant sur l'étude et l'évaluation de différentes thématiques :

- Gestion de l'énergie,
- Niveau de pollution des bâtiments,
- Gestion de l'eau,
- Managements des personnes,
- Accès à des transports durables,
- Santé et bien être des occupants,
- Utilisation de process innovants,
- Valorisation des déchets.

A travers 10 critères de notation, la certification BREEAM permet l'étude globale de la performance énergétique des bâtiments. L'entreprise reçoit un score final pour synthétiser l'ensemble de ses performances dans les différentes thématiques :

- ✓ Non classé : pour des résultats inférieurs à 30 % ;
- ✓ Passable : supérieurs à 30 % ;
- ✓ Bon : supérieurs à 45 % ;
- ✓ Très bon : supérieurs à 55 % ; (performance visée a minima pour les bâtiments A et B)
- ✓ Excellent : supérieurs à 70 % ; (performance visée pour le bâtiment C)

- ✓ Exceptionnel : supérieurs à 85 %.

Ce cadre de certification favorise le choix de matériaux à faible impact environnemental, une analyse de cycle de vie sera réalisée sur le choix des structures du bâtiment.

Cette certification note plusieurs items : utilisation de process innovants, gestion de l'énergie, gestion de l'eau, niveau de pollution des bâtiments, accès à des transports durables, santé et bien-être des occupants, management des personnes, valorisation des déchets. Cette vision globale et certification indépendante permet d'améliorer les qualités environnementales du bâtiment en fonction du niveau de certification visé.

Ces éléments ne permettent pas de répondre à l'exigence de présentation de solutions de substitution raisonnables prévues à l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement. Aucune implantation géographique alternative n'est présentée dans le dossier. L'étude ne fait ainsi pas état de prospections qui auraient permis d'identifier d'autres sites dégradés, non remis en état, susceptibles de faire l'objet d'une réutilisation.

Au regard de l'augmentation significative du trafic routier et des nuisances associées qu'un tel projet va induire, l'autorité environnementale recommande, sur la base de l'examen de solutions alternatives requises par le code de l'environnement, de présenter des solutions de substitution moins impactantes.

- **Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu**

Comme précisé dans l'étude d'impact, le choix du terrain s'est appuyé sur les critères suivants :

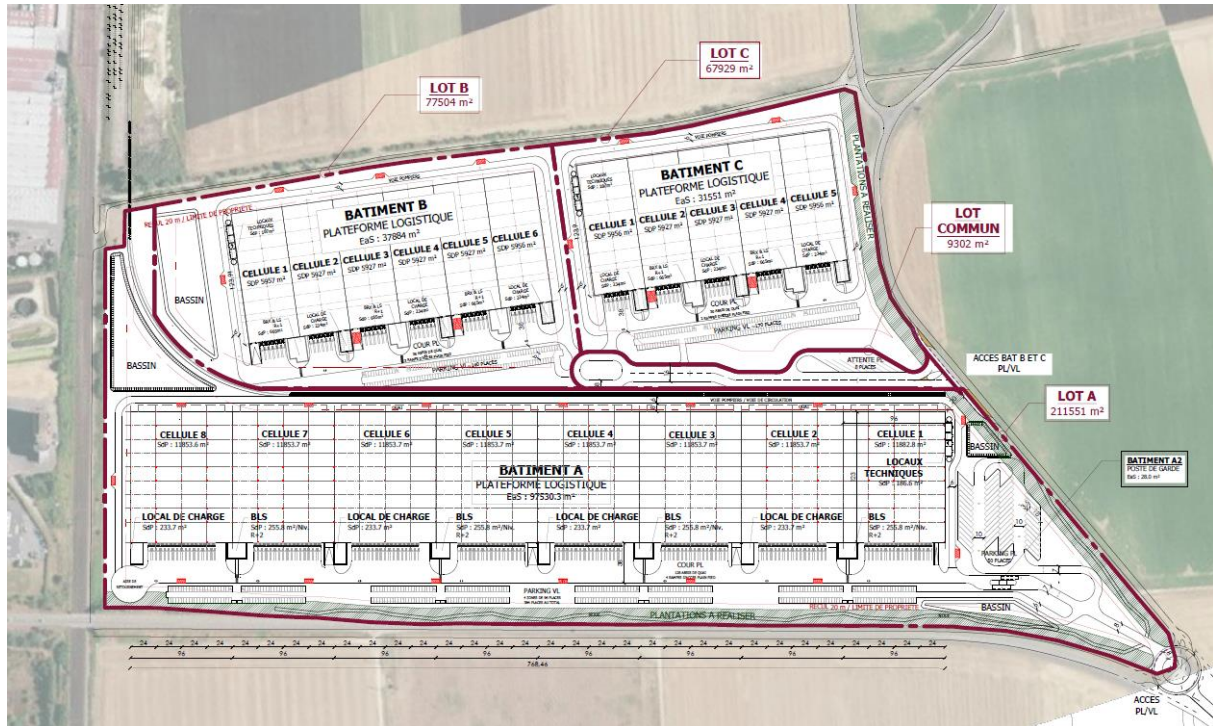
- Sa localisation géographique,
- Sa superficie qui permet la création de plusieurs bâtiments logistiques dont un bâtiment de grande taille,
- Son accès à un branchement de chemin de fer.

Le projet d'implanter son projet sur le Lieu dit Le Rogeret a fait suite à une recherche de terrains dans le secteur de Toury puisque le bassin d'emplois y est favorable.

Au Nord du projet de la SAS TOURY – 2022 se trouve l'ancienne sucrerie de Toury qui appartenait au groupe Cristal Union. Le pétitionnaire avait candidaté au projet de restructuration de la sucrerie mais n'a malheureusement pas remporté l'appel à projet.

Le terrain sur lequel s'implantera désormais le projet de la SAS TOURY – 2022 se trouve au Sud de l'ancienne sucrerie, dans le même bassin d'emplois. L'objectif du développement de ses 3 projets logistiques est de redynamiser cette zone de la commune de Toury qui a été bouleversé par la fermeture de la sucrerie. En effet, 128 salariés ont été licenciés dont une trentaine résidait sur la commune de Toury.

Il est également à noter que ce terrain permet d'offrir une possibilité de développement d'une surface logistique de près de 90 000 m² hors d'une agglomération et à proximité d'un nœud routier. En effet le terrain est situé sur la commune de Toury qui se situe à 45 km de l'agglomération de Chartres (Eure-et-Loir), à moins de 30 km de la métropole d'Orléans. Cette commune est desservie par des grands axes routiers, notamment la route départementale RD2020 en sortie de la ville qui permet de rejoindre

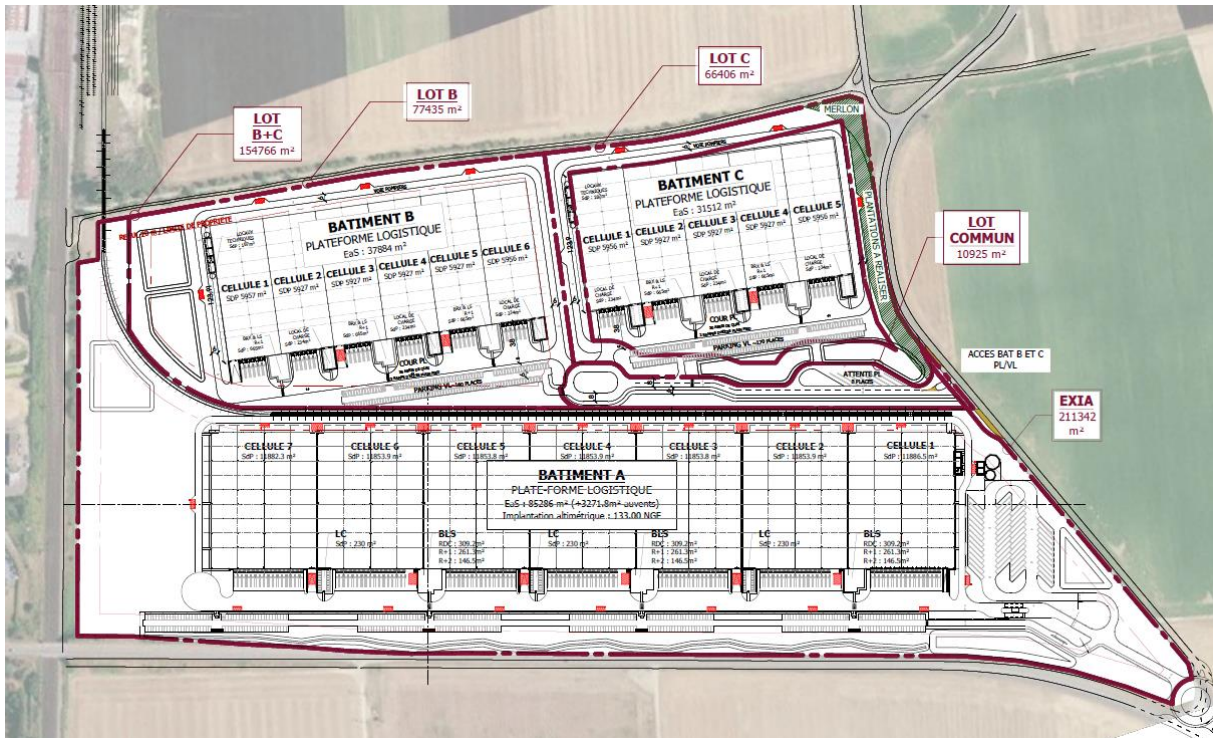


Plan d'implantation du projet SAS TOURY – 2022 – version 2

Avec ses modifications d'implantation, on peut constater avec la modélisation des impacts acoustiques réalisées par la société VENATHEC (dont le rapport est disponible en annexe n°1 de la PJ7), qu'il n'y a aucun dépassement des seuils réglementaires sur l'ensemble des points d'études en ZER et en limite de propriété pour les périodes diurnes et nocturnes.

Concernant le trafic, une étude de circulation a été réalisée par CDVIA. Le diagnostic révèle ainsi de bonnes conditions de circulation sur le secteur aux abords du projet, malgré des volumes de trafic importants sur la RD2020. Cela est notamment permis par des carrefours largement dimensionnés. De plus, la déviation de la RD927 est en cours de réalisation par le conseil départemental de l'Eure-et-Loir. Les poids-lourds du projet auront interdiction de rentrer dans les villages de Le Puiset et Janville-en-Beauce et devront emprunter la déviation de la RD927. Ainsi, ils rejoindront la sortie d'Allaines de l'autoroute A10 sans traverser de zone d'habitations.

Enfin, il a été décidé de diminuer la surface du bâtiment A en supprimant une cellule de 12 000 m² pour limiter l'impact du projet sur l'artificialisation du sol notamment. Le plan définitif est présenté ci-dessous.



Plan d'implantation du projet SAS TOURY – 2022 – version 3

D'après l'expertise faune, flore et milieux naturels réalisée par la société ADEV Environnement, le niveau d'enjeu sur les habitats, la flore, les zones humides et la faune sont faibles. Les mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de suivi permettent d'obtenir un niveau d'impact résiduel négligeable. Ces résultats sont présentés dans le rapport disponible en annexe 7 de la PJ7.