

Janvier 2022

MEMOIRE EN REPONSE A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Société VAILOG FRANCE
ZAC Ecoparc de Ferrières-en-
Gâtinais
FERRIERES EN GATINAIS
(45 210)



19 Bis avenue Léon Gambetta
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

www.b27.fr
contact@b27.fr

MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire sur le projet de plate- forme logistique de la société VAILOG à Ferrières-en-Gâtinais N°MRAe 2021-3382

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une estimation robuste du trafic engendré par l'exploitation de la plate-forme.

L'étude d'impact est basée sur une estimation du trafic routier de 450 VL par jour (900 mouvements) et 266 PL (532 mouvements) par jour sur la plateforme logistique.

Cette estimation est également celle qui a été utilisée dans l'étude de circulation routière réalisée par le bureau d'étude CD VIA jointe en annexe de l'étude d'impact.

Les données de programmation issues du lot 1 (mise en service à l'horizon 2023) sont les suivantes :

- Surfaces : 122.000 m² de surface de plancher dont 2000 m² bureaux
- Flux VL : création de 500 emplois (1 emploi pour 240m² de surface bâtie), soit environ 900 mouvements de VL par jour (10% de foisonnement)
- Flux PL : 133 quais, et 2 rotations/jour, soit 532 mouvements PL/jour total (émissions + réceptions)

Ces données de trafic résultent de l'expérience de la société VAILOG dans le développement de plateformes logistiques. La société VAILOG France n'est pas un promoteur immobilier dont la vocation est de vendre l'immeuble dès qu'il a été construit.

VAILOG fait partie du Groupe SEGRO (www.segro.com), l'un des principaux fonds d'investissement immobilier du Royaume-Uni avec plus de 10 milliards d'euros d'actifs sous gestion durable.

SEGRO est l'un des principaux propriétaires, gestionnaires d'actifs et promoteurs d'entrepôts modernes, d'immeubles industriels légers et de centres de données, principalement concentrés dans le corridor ouest de Londres (y compris la vallée de la Tamise) et dans les grandes agglomérations de France, d'Allemagne, d'Italie et de Pologne.

SEGRO possède ou gère 6,0 millions de mètres carrés d'espace d'une valeur de plus de 10 milliards d'euros, au service de 1 200 clients issus d'un large éventail d'industries. Ses propriétés sont situées autour de grandes

agglomérations et dans des plaques tournantes clés du transport dans huit pays européens, principalement au Royaume-Uni, en Allemagne, en France, en Italie et en Pologne.

Comme détaillé dans le dossier de demande d'autorisation environnementale, VAILOG est un promoteur et investisseur, présent en France, en Italie et en Chine. VAILOG est le leader sur le marché de la logistique en Italie.

Depuis 2003, VAILOG a développé plus d'un million de m² de surface d'entrepôt pour une valeur totale dépassant 500 M€.

VAILOG a également plus de 500 000 m² de plateformes logistiques en cours de développement en Italie, Chine, France, Pays-Bas et Roumanie.

La plateforme logistique de Ferrières-en-Gâtinais objet de l'avis de la MRAE sera donc conservée dans le patrimoine immobilier SEGRO après sa construction.

Le patrimoine immobilier de SEGRO en termes d'entrepôts logistiques permet à VAILOG France de posséder une connaissance très fine du fonctionnement de ses locataires.

C'est sur la base de cette expérience, les données du trafic routier projeté pour cet établissement ont été calculés.

VAILOG France sait par expérience pour l'avoir constaté sur l'ensemble du patrimoine logistique de SEGRO qu'il faut compter deux rotations de poids lourds par jour pour chaque porte à quai d'un entrepôt (un poids lourd en réception et un poids lourd en expédition). Il n'est matériellement pas possible sur une journée d'activité de prévoir une rotation plus importante.

L'application de ce ratio aux 133 quais de l'établissement nous conduit à un trafic PL estimé à 532 mouvements par jour.

Sur la base de cette même expérience, la surface plancher de l'établissement a amené VAILOG à estimer la présence de 500 employés sur ce site représentant 900 mouvements de véhicules légers par jour.

L'autorité environnementale recommande d'examiner :

- **les possibilités d'utilisation du forage existant sur le site pour assurer l'alimentation en eau dans le cadre de la lutte incendie ;**
- **des mesures de récupération des eaux pluviales.**

Il existe un forage d'eau agricole au Nord-est du site VAILOG, mais ce forage est situé en dehors de la parcelle d'assiette du projet.

Ce forage est réservé à un usage agricole exclusivement. Concernant la possibilité de remplir nos installations incendie avec l'eau de ce forage nous avons interrogé la société qui sera en charge de l'installation de l'installation sprinkler et de l'installation de défense incendie.

L'installateur/mainteneur nous a indiqué qu'il n'était pas possible d'utiliser l'eau de forage pour alimenter nos réserves sprinkler et incendie. En effet, la qualité de l'eau n'étant pas garantie (contrairement à l'eau de ville), il y a des risques de dégradation des installations, l'eau de puisage étant potentiellement corrosive.

De ce fait, la proposition de la MRAE d'utiliser les eaux du forage incendie dans le système incendie ne peut être retenue pour le projet VAILOG France de Ferrières-en-Gâtinais.

En revanche, nous avons demandé au maître d'œuvre de l'opération d'étudier la possibilité de récupérer les eaux pluviales de toiture pour alimenter les sanitaires des deux blocs de bureaux de l'établissement. Le maître d'œuvre de l'opération ayant indiqué qu'il existait une solution technique permettant de répondre à la demande de la MRAE, La société VAILOG France, conformément à la recommandation de la MRAE, a donc validé la récupération des eaux pluviales de toiture pour les injecter dans les sanitaires des deux blocs bureaux de l'établissement.

L'autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution, et d'étayer réellement les choix opérés sur cette base.

Comme indiqué dans l'étude d'impact au chapitre 6.1 « Raisons pour lesquelles le projet a été retenu », compte tenu des demandes actuelles des utilisateurs ; la SCI VAILOG FRANCE a décidé très en amont de ce projet de réaliser un entrepôt d'environ 120 000 m² à la frange Sud-est de la région Ile-de-France (analyse du ratio coût foncier / prix du loyer).

Cette construction nécessite un foncier important. En effet, la construction d'entrepôts à étage représente un surcoût financier qui n'est pas absolument pas compatible avec le niveau de loyer espéré dans le secteur géographique visé par la SCI VAILOG FRANCE.

L'objectif était donc de localiser un terrain d'environ 25 hectares dans un secteur autorisant l'implantation d'une plateforme logistique.

Le site de la ZAC ECOPARC sur la commune de Ferrières-en-Gâtinais a été retenue par VAILOG FRANCE en raison de son positionnement central à proximité de la région parisienne par la RN7, la proximité des marchés français et étrangers par l'A19 grâce à l'échangeur de Fontenay-sur-Loing.

Les critères de choix du site ont été les suivants :

- la situation géographique à proximité d'un axe de communication majeur,
- la disponibilité,
- l'impact faible sur la biodiversité locale.

En complément de cette analyse, et comme décrit dans l'étude d'impact de la ZAC, les zones d'activités existantes ne disposent pas des capacités techniques foncières suffisantes.

La CC4V a réalisé en amont de l'élaboration du projet de ZAC Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais une étude portant sur la « Définition de la stratégie de développement économique ». Cette étude comprend dans sa Phase 1 un Diagnostic stratégique qui a été présenté au Comité de pilotage du 5 octobre 2015 de la CC4V.

Sont reproduits ci-dessous les éléments d'analyse présentés dans l'étude d'impact de la ZAC qui permettent de motiver le choix de développer le secteur du Mardeleux plutôt que les deux autres secteurs évoqués qui, bien que devant être renforcés ou restructurés, ne sont toutefois pas adaptés pour recevoir une implantation logistique telle que celle envisagée par la société VAILOG France.

Sur la possibilité d'étendre la ZAE La plaine du Puy à Fontenay-sur-Loing :

Fontenay sur Loing - La Plaine du Puy



Une ZAE qui bénéficie d'un très bon positionnement routier au croisement de la RD2007 et du diffuseur autoroutier N°5 de l'A19

Sur la partie Sud de la ZAE, une accessibilité largement améliorée via la création d'un carrefour à feux tricolores sur la RD 2007

Sur la partie Nord, une « ZAE de fait » avec des implantations économiques de part et autre de la RD2007. Des entrées de principales entreprises directement connectées à la RD2007.

IGN Octobre 2015 - NTC - FCL

31

Fontenay sur Loing - La Plaine du Puy



■ ZAE actuellement occupée avec des capacités résiduelles de densification

■ Surfaces disponibles à moyen-long terme : 0,5 ha communal (classé Uea) et 5,8 ha privés classé (UE)

Stratégie économique CC4V - Diagnostic - Octobre 2015 - NTC - FCL

32

La ZAE la Plaine du Puy, bien que disposant d'une desserte adaptée, ne dispose pas d'un tènement foncier opérationnel.

Sur la possibilité d'étendre la ZAE Le Bois Carré à Ferrières-en-Gâtinais :

Ferrières – Le Bois Carré



ZAE située à 3 km à l'Est de la RD2006 et du centre-ville.

Accessibilité moyenne obligeant à emprunter des secteurs urbains (Avenues de la Libération puis de Verdun).

Intérêt d'inscrire dans un futur PLU un raccordement routier de la ZAE, au Sud avec la RD2007 et au Nord avec la RD96.

RD96, RD32 et RD33 permettant un raccordement au Sud 77 (Montereau) et à l'A6 à Courtenay.

Stratégie économique CC4V - Diagnostic - Octobre 2015 - NTC - FCL

27

Ferrières – Le Bois Carré



Surfaces occupées de 21,8 ha avec des capacités résiduelles de densification

Surfaces disponibles à court terme : 3,4 ha communaux et 0,5 ha privés

Surfaces disponibles à moyen terme (classées AUi dans PLU): 8,2 ha communaux et 6,2 ha privés

Enjeu d'amélioration de l'accessibilité dans la perspective à moyen-long terme d'extension de la ZAE

La ZAE Le Bois Carré ne dispose pas des emprises foncières attendues. Du point de vue de la localisation et de la circulation, elle est davantage prédisposée au développement d'activités artisanales de proximité plutôt qu'à de la grande logistique.

En complément de ces éléments tirés de l'étude d'impact de la ZAC, et comme préconisé par la MRAE, la société VAILOG France a interrogé la CC4V sur les disponibilités foncières dans les ZAC existantes alentours.

Les réponses de la CC4V sont présentées ci-dessous :

- ZAE Puy Lalaude à Fontenay sur Loing : la CC4V est propriétaire de 2 parcelles, l'une de 4 819 m² et l'autre de 1 340 m², totalement insuffisantes. De plus, aucun projet d'extension ne pouvait être envisagé, le futur PLUi de la CC4V en atteste, car nous avons d'un côté la forêt et de l'autre, des habitations.
- ZAE La Plaine du Marchais Sillon – extension de la ZAE du Bois Carré : les surfaces disponibles actuellement sont d'un peu moins de 10 ha. En effet, des entreprises, au nombre de 3 déjà installées, ont acheté des parcelles attenantes à leur entreprise existante afin d'y développer leur activité. De plus, le trafic routier généré par l'activité à venir ne pouvait être adapté car il aurait traversé, pour partie, le centre-bourg avec des équipements publics le long de la départementale, piscine, écoles.... Il n'en demeure pas moins que l'extension ne pouvait correspondre au besoin foncier du porteur de projet.
- Pour ce qui concerne les autres ZAE de la CC4V : aucune d'entre elles ne disposent de surfaces correspondant tant sur celles développées que celles disponibles (Dordives, Corbeilles).

Conclusion : aucune disponibilité foncière ne permet de répondre aux besoins de VAILOG France. Le choix pour l'implantation pour l'entrepôt objet de la présente demande d'autorisation d'exploiter ne pouvait donc se faire que sur le site du Mardeleux.