



Enquête publique



Demande d'autorisation environnementale présentée par la société SELP FALLAVIER en vue d'exploiter un projet de plateforme logistique sur la commune de Saint Quentin Fallavier

CONCLUSION ET AVIS



Vue aérienne du projet d'implantation des bâtiments

Commissaire enquêteur: Jean-Marc VOSGIEN

CONCLUSION MOTIVEE ET AVIS

Rappel de l'objet de l'enquête:

L'enquête consistait à analyser le projet d'implantation d'un ensemble immobilier destiné à l'activité de stockage et logistique pour des exploitants locataires de SELP FALLAVIER filiale du groupe SEGRO.

L'ensemble immobilier sera composé de 3 bâtiments pour un total de 88400 m², ces bâtiments seront divisés en cellules avec aussi des bureaux pour entreposer des produits frais, des marchandises et des matières dangereuses en respectant toutes les contraintes réglementaires propres à chaque type de marchandise.

Ce projet consiste à réemployer une friche industrielle au cœur de la ZAC des Chesnes à Saint Quentin Fallavier, une des plus grandes plateformes logistiques d'Europe en restant sur la même nature d'activité.

Le projet devrait attirer environ 350 emplois en 2021 et autant de camions en rotation journalière sur un site situé à proximité du distributeur de l'A43 et une quinzaine de kilomètres de l'aéroport de Saint Exupéry.

Compte tenu de la nature et des volumes de stockage et de la présence d'un bassin paysager en eaux permanentes, le site est soumis au régime des ICPE et des IOTA

Le site étant destiné à la location la nature exacte des marchandises qui seront stockées est inconnue, mais les rubriques de la nomenclature des installations classées revendiquées par le propriétaire garant de la bonne application des règles, permet fixer les seuils maximums de stockages des différentes marchandises autorisées.

Le terrain étant occupé à 75% par les immeubles, les surfaces non bâties seront utilisées pour la sécurité incendie, favoriser la biodiversité et préserver de toute éventuelle pollution des sols.

Rappel des besoins:

1. Réemployer la friche industrielle au sein de la ZAC des Chesnes à Saint Quentin Fallavier
2. Implanter en 2020/2021 des bâtiments et abords respectant les standards actuels en matière environnementales
3. Construire 88 400 m² de bâtiments destinés à la logistique, notamment un bâtiment réfrigéré et un bâtiment permettant de stocker des matières dangereuses
4. Fonctionner sous différentes rubriques ICPE et IOTA pour l'ensemble du site
5. Mettre à disposition d'entreprises des lots en location tout en garantissant le respect des règles imposées par l'autorisation préfectorale
6. Minimiser l'impact lors de la phase construction et la phase exploitation
7. Maîtriser les dangers générés par l'activité
8. Contribuer au dynamisme d'une des plus grandes plateformes européennes de logistique
9. Implanter environ 600 emplois en 2021 sur la ZAC des Chesnes

Pour atteindre ces besoins les moyens suivants seront mis en œuvre :

- Implantation d'un grand site avec une activité cohérente avec le reste de la ZAC des Chesnes
- Etude approfondie du projet, des scénarios d'impact et de dangers, et concertation maximale avec les différents acteurs
- Maîtrise d'ouvrage par SEGRO une société aguerrie à l'implantation immobilière sous le régime des installations classées partout en Europe avec constitution d'une

- SCI pour l'exploitation du site par des entreprises locataires.
- Plus de 8 millions d'euros de travaux pour apporter une réponse aux différents dangers et impacts liés au projet
 - Désamiantage et démolition des anciens bâtiments et infrastructures obsolètes présents sur le site
 - Construction de nouveaux bâtiments en respectant la norme britannique BREEAM niveau Good
 - Fonctionnement du site dans sa globalité en installation classée selon les rubriques :
 - o ICPE en régime autorisation :
 - 1510 Stockage de matières combustibles en entrepôts couverts < 1 183 123 m³
 - 1530.1 Dépôts de papiers, cartons Papiers, cartons dans les marchandises ou emballages < 298 600 m³
 - 1532.1 Dépôts de bois Stockage de bois ou matériaux combustibles analogues : < 298 600 m³
 - 2662.1 Stockage de polymères Stockage de polymères < 298 600 m³
 - 2663.1.a Stockage de pneumatiques et produits dont 50 % de la masse est composée de polymères Stockage de marchandises renfermant des plastiques alvéolaires < 298 600 m³
 - 2663.2.a Idem dans les autres cas Stockage de marchandises renfermant des plastiques non alvéolaires < 298 600 m³
 - o IOTA en régime déclaration
 - Reprise des règles liées à l'autorisation d'exploitation préfectorale dans les baux commerciaux des entreprises occupantes
 - Construction des bâtiments permettant une exploitation en base logistique de capacité suffisante pour une bonne rentabilité économique
 - Evitement, réduction et compensation des effets négatifs notables du projet :
 - o Paysage : Aménagements paysagers / Espaces verts + Traitement architectural des façades → engagement **355 000€**
 - o Air : Aménagement locaux de charge / Détection hydrogène dans locaux de charge + Aménagement chaufferie / Cheminée d'évacuation des gaz + Contrôle d'étanchéité des groupes froids + Entretien réguliers de la chaufferie et du groupe sprinkler → engagement **105 000€** + à la charge des futurs exploitants
 - o Air/bruit : Isolation des bâtiments + Limitation des vitesses sur site et arrêt des moteurs des camions à quais → engagement **800 000€**
 - o Sol/eau : Mise sur rétention du groupe sprinkler + VRD et rétention des eaux + Aménagement locaux de charge / Mise en place d'une résine pour le local de charge → engagement **530 000€**
 - o Eau : Disconnecteur + Réseau séparatif + Séparateur d'hydrocarbures + Vannes d'isolement pour rétention + Bâches à eau pour la défense incendie → engagement **200 000€**
 - o Luminosité : Orientation de l'éclairage uniquement sur les voies et allées de circulation du site
 - o Déchets : Mise en place du tri des déchets + Aménagement des emplacements des bennes → à la charge des futurs exploitants

- Prévention/défense incendie : Murs séparatifs entre cellules + Ecrans thermiques en façade + Protection contre la foudre + Installation sprinkler + Installation RIA + Détection incendie + Désenfumage/Cantonnement → engagement **6 200 000€**
- Flux de poids lourds : implantation à 15 km de l'aéroport Saint Exupéry, au plus proche de la bretelle d'entrée/sortie de l'A43 dans une zone prévue pour accueillir d'importants flux de poids lourds → achat du terrain

Date d'ouverture de l'enquête: le lundi 13 juillet 2020 à 8h30

Date de clôture de l'enquête: le vendredi 14 août 2020 à 17h00

Motivations de l'avis

Motivation n°1: Ne pas risquer de polluer le sous-sol durant la construction et l'exploitation

Le chantier de construction sera certifié BEEAM niveau good, ce référentiel couvre les différents domaines environnementaux. Des équipements de collecte des eaux de différentes natures préviendront l'infiltration dans le sol dans un contexte de périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable : les eaux domestiques seront dirigées vers la STEP, les eaux de pluies issues des toitures vers le réseau pluvial, les eaux de parking et voirie seront traitées de leur hydrocarbures, un bassin paysager se vidangeant totalement en 11h permettra une épuration naturelle, les eaux d'extinction incendie seront collectées dans des rétentions adaptées.

Motivation n°2 : Limiter par conception au maximum l'impact et les risques

Le projet a fait l'objet d'une importante concertation avec les différents acteurs conduisant à de nombreuses itérations. Le dossier soumis à enquête publique est extrêmement complet et apporte toutes les réponses nécessaires à chaque problème posé, en particulier le risque incendie qui engage le plus de moyens de prévention et de défense.

Le SDIS apporte les prescriptions utiles pour garantir le risque incendie le plus faible possible compte tenu des marchandises qui seront stockées

J'observe que même sur le plan risque pour les salariés le projet a été travaillé avec la CARSAT au titre d'installation pilote pour la maîtrise du risque circulation en interne.

Une partie de l'espace foncier est destinée à un traitement paysager notamment un bassin ainsi que les haies périmétriques du site qui comporteront des essences locales pour favoriser le développement de la biodiversité

L'ensemble des risques est bien ou moyennement maîtrisé

L'ensemble des mesures prises et des différentes itérations conduisent à un avis favorable des personnes publiques associées et à une absence d'observation, contestation ou suggestion nouvelle du public à l'occasion de la réalisation de l'enquête publique

Motivation n°3 : Limiter les effets néfastes au maximum et prévenir le risque incendie en exploitation

Le projet semble respecter toutes les conditions d'exploitation en ICPE.

L'autorisation d'exploitation sera accordée à la SCI SELP FALLAVIER filiale du groupe SEGRO groupe promoteur coté en bourse parfaitement solvable. Au final il sera donc de l'intérêt de SEGRO de veiller à la bonne application des règles imposées par son arrêté d'exploitation. Le maître d'ouvrage pourra reprendre ces règles dans ses baux locatifs, c'est-à-dire conditionner l'usage de ses locaux à une stricte application de l'arrêté.

SEGRO en tant que promoteur immobilier sur des installations classées prouve au travers de ce dossier d'excellente qualité sa capacité à mener de tels projets en respectant toutes les prescriptions de la réglementation française.

Je souligne aussi la parfaite maîtrise du sujet par mes interlocuteurs, Messieurs Robin HAACK et Julien MEYNADIER. Leur implication dans ce projet m'a permis d'obtenir tous les éclairages que j'ai sollicités. J'ai désormais une bonne confiance dans la pertinence de ce projet

Motivation n°4 : Limiter au maximum l'impact lié au flux de véhicules

La principale nuisance d'une base logistique est le flux de véhicules particulièrement les poids Lourds.

Le site emploiera 350 salariés/jour qui disposeront d'un parking suffisamment dimensionné.

Pour limiter les flux de véhicules légers à la pause de midi un emplacement pour accueillir des food trucks sera prévu et la zone des Chesnes comporte différents points de restauration. Des lignes de bus sont possibles mais sont soumises aux choix des collectivités.

La proximité de la sortie de l'A43 pourrait être une excellente possibilité de réduire les flux routiers, mais malheureusement cette autoroute est payante, ce qui en dissuade l'usage pour se rendre quotidiennement au travail, ceci a pour conséquence de charger en trafic les départementales et voies communales riveraines au point qu'il a été nécessaire de passer en 2x2 voies la nationale depuis La Verpillère à L'Isle-d'Abeau.

La réduction de la pollution atmosphère peut être promue en favorisant l'usage de véhicules électrique – automobile aujourd'hui, poids lourds demain ; pour cela des bornes de recharge VL PL peuvent être intégrées au rojet

Concernant le flux PL le site bénéficie d'une implantation dans une ZAC dédiée à la logistique avec des voies dimensionnées pour les PL et un accueil pour les chauffeurs routiers.

Le distributeur de l'A43 immédiatement voisin constitue un point extrêmement favorable pour réduire les flux PL. Mais il est à noter que des difficultés en amont, particulièrement au niveau de la rocade lyonnaise entraîne un déplacement du flux PL vers les nationales et départementales notamment la route départementale entre Vienne et Saint Quentin Fallavier ; ce point n'est pas imputable à SELP FALLAVIER mais aux pouvoirs publics en charge du transport.

La présence de l'aéroport Saint Exupéry à 15 km contribue à réduire le flux routier à l'échelle du pays, mais malheureusement il n'existe aucune autre alternative au poids lourds ou au véhicule léger entre Saint-Exupéry et la ZAC des Chesnes.

Le seul point négatif que j'observe c'est que le site est conçu pour le « tout camion » excluant la possibilité d'exploiter un jour la voie ferrée qui dessert la zone ; cette absence de volonté d'utiliser la voie ferrée pour la logistique est de nature à dissuader les pouvoirs publics à créer les conditions d'une exploitation de cette alternative aux poids lourds. J'observe cependant que la ligne de chemin de fer Lyon – Saint Quentin Fallavier est déjà saturée.

Pour cette ZAC européenne pour la logistique il manque également une desserte fluviale reliant le port Edouard Hériot (distant d'une trentaine de kilomètres) à la ZAC ; l'existence d'une telle liaison permettra de réduire le flux de milliers de poids lourds quotidien entre Lyon et la ZAC des Chesnes.

L'implantation du site SELP FALLAVIER sur la ZAC des Chesnes renforce pour les pouvoirs publics, le besoin d'améliorer la desserte alternative aux poids lourds

Utilité n° 5 : renforcer la place de la ZAC des Chesnes comme plateforme européenne de logistique

La ZAC propose un terrain en friche en zone Ui. L'implantation d'une base logistique sous la forme d'un site soumis dans sa globalité à autorisation préfectoral est cohérent avec une bonne gestion des territoires. La construction n'empiète pas sur du foncier agricole et permet de renouveler le parc immobilier en intégrant des économies d'énergie sur les bâtiments de conception moderne avec design valorisant.

Le besoin de 600 emplois pour exploiter ce site est également de nature à renforcer la place en termes d'emplois dans le secteur de la logistique.

Avis

J'émet donc un avis favorable au projet d'implantation de la base logistique SELP FALLAVIER

Avec la recommandation suivante :

- Maintenir la possibilité d'utiliser un jour la voie ferrée desservant la ZAC comme alternative crédible au tout poids lourd.
- Implanter des bornes de rechargement des véhicules électriques (VL et PL)

Le 28 août 2020

JM VOSGIEN, commissaire enquêteur

