

SCI ELEZA à Louverné
Examen au cas par cas pour un projet d'extension de l'entrepôt
logistique SCI ELEZA avec une 4^e cellule de stockage en date du
10/07/2023

Réponses à la demande de compléments de la Direction Régionale
de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Monsieur, vous voudrez bien trouver ci-joint nos éléments de réponse à votre demande de compléments transmise par courrier du 24 juillet.

Le présent document permet d'apporter les réponses aux compléments demandés, le formulaire CERFA est également retransmis avec les modifications nécessaires.

Rubrique 3 : *La surface totale du futur entrepôt après travaux sera de 11 548 m², il semble que la rubrique 39a du tableau annexe à l'article R.122-2 doit être ajoutée.*

La rubrique 39a a été ajoutée au tableau présent dans le CERFA du cas par cas.

La construction du bâtiment actuel a été réalisée après 2017 or la réglementation a été modifiée le 16 mai 2017 pour intégrer la surface du bâti existant, postérieur au 16 mai 2017, dans le calcul de la surface de plancher pour les travaux ou constructions de la rubrique 39a) du cas par cas.

Ainsi la surface de plancher indiquée dans le cas par cas est de 11 548 m² et correspond à la surface du plancher de l'ensemble du bâtiment existant + extension.

Rubrique 4.6 : *Merci de préciser le PLU opposable sur la commune et la zone de la parcelle concernée par le projet.*

La parcelle du projet correspond à la parcelle ZN70 d'une surface de 30 661 m² et appartenant à la zone d'activité de Beausoleil sur la commune de Louverné. La commune de Louverné fait partie du plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) de Laval agglomération.

La parcelle du projet est recensée dans la zone UEm : Zone d'activité mixte, comme présenté sur la figure suivante.

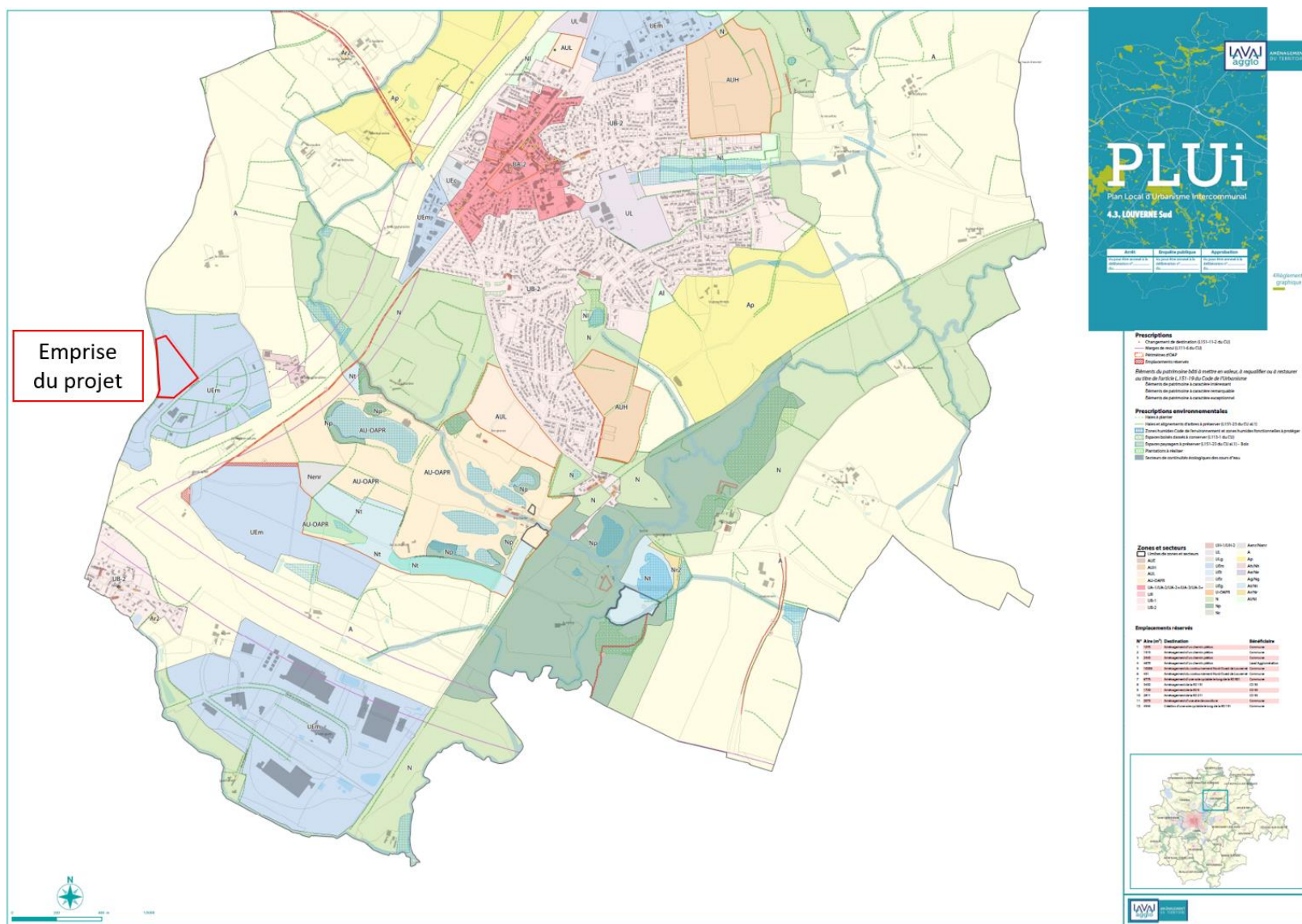


Figure 1 : Plan de zonage de Louverné (source : PLUi Laval Agglo)

Les haies au Sud et à l'Ouest sont des haies classées dans le PLUi comme « haies et alignements d'arbres à préserver (L151-23 du CU al 1.) ».

Le règlement écrit du PLUi de Laval Agglo est analysé pour la zone UEm concernée par le projet.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Le projet concerne des activités de logistique autorisées pour la zone UEm comme sous-destination Entrepôt et rattachée à la destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'occupation projetée du sol ne fait pas partie des occupations interdites dans une zone UEm.

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

L'extension s'implante à plus de 3 m de l'alignement des voies et des limites séparatives.

La parcelle ne se situe pas dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR), la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les volumes de l'extension sont simples et sont en harmonie avec le bâtiment existant. La cellule n°4 est tronquée à l'angle Nord-Est pour respecter une distance d'éloignement de 20 m demandée par l'arrêté ICPE 150.

La toiture de l'extension sera cachée derrière l'acrotère des façades.

Le site est déjà clôturé avec un grillage de teinte sombre, les limites Sud et Ouest disposent également d'une haie.

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces verts représentent une surface d'environ 6 814 m² pour une emprise totale du site de 30 661 m², soit 22,2 %.

Les haies présentes en limite de la parcelle ne seront pas impactées par l'extension du bâtiment. Les limites Sud et Ouest du site sont végétalisées avec une haie.

Article 5 : Stationnement

Le stationnement n'est pas réglementé.

Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

L'établissement dispose de 2 accès depuis les voies publiques, l'une depuis le Sud sur la rue René Coty et l'autre depuis l'Est sur une voie qui rejoint la rue René Coty. Ces accès permettent la circulation des poids-lourds.

Article 7 : Desserte par les réseaux

Le site est raccordé au réseau d'eau potable, au réseau d'assainissement des eaux usées et au réseau d'eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est réalisé avec un débit régulé de 3 l/s/ha, soit 9,2 l/s.

Rubrique 6 : *Vous indiquez que les nouvelles constructions n'auront pas d'incidence sur la biodiversité. Le site est bordé par des haies abritant potentiellement de la petite faune et avifaune. Des précisions sur cette absence d'impact sont attendues.*

A l'identique pour les flux routier généré, il est attendu des éléments plus détaillés sur l'absence d'impact vis-à-vis des riverains et de la faune avoisinantes (nuisances sonores, pollution olfactive ou lumineuse ...).

Le terrain de l'extension est occupé par des espaces verts entretenu de manière régulière.

L'extension ne s'implantera pas sur les haies présentes en limites de propriété, les haies du site seront conservées dans le cadre de l'extension. Cette mesure de conservation est en adéquation avec le PLUi de Laval Agglo.

Les haies se situent sur les limites Sud et Ouest de la parcelle tandis que les quais de chargement des cellules sont et seront situés sur la façade Est du bâtiment. Afin de réduire les impacts potentiels sur les haies, l'activité logistique s'effectuera à l'intérieur des cellules et au niveau des quais qui se situent ainsi de l'autre côté du site.

Concernant le trafic routier généré, l'extension de l'entrepôt logistique n'entraînera pas d'augmentation du trafic qui restera de 6 poids-lourds par jour. L'installation se situe dans la zone d'activité de Beausoleil dont les voiries rejoignent directement la route nationale N162.

Concernant les nuisances sonores, l'activité du site ne génère pas de bruit important et son extension ne génèrera pas plus de bruit. Le trafic restant constant, le bruit généré par celui-ci restera constant. L'installation dispose de quais sur la façade Est tandis que la façade Ouest qui donne sur la haie et plus loin sur les habitations ne dispose pas d'ouvertures.

Concernant les pollutions olfactives, l'installation n'est pas source de nuisances olfactives. Les produits stockés à l'intérieur des cellules concernent des pièces automobiles et des marchandises non alimentaires. L'extension de l'installation entraînera le stockage de produits identiques aux cellules déjà existantes.

Concernant les pollutions lumineuses, l'installation fonctionne de 7 h 30 à 17 h 30 et dispose d'un éclairage extérieur.

Cet éclairage extérieur est utilisé uniquement en hiver durant les heures de fonctionnement et est programmé pour s'éteindre à 21 h.

L'extension de l'entrepôt logistique n'entraînera pas de changement dans la durée de fonctionnement.

Les habitations implantées à l'Ouest de l'établissement se situent à une altitude supérieure d'environ 5 m par rapport à l'entrepôt logistique et sont séparées de l'entrepôt par une haie dense composée de grands arbres qui coupent la vue sur celui-ci. Ainsi les habitations ne sont pas impactées par l'éclairage extérieur de l'installation.