

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-247200686-20240129-D\_29\_01\_2024\_02-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/01/2024

## NOTE DE SYNTHÈSE

La société GLP porte un projet de construction de deux bâtiments logistiques sur un terrain de 33 ha au niveau de la zone d'activité du Coutier, à Cherré-Au. Ce projet représente un investissement de plus de 100 millions d'euros pour l'entreprise.

La demande d'autorisation environnementale (autorisation ICPE « Installation Classée pour la Protection de l'Environnement » et autorisation IOTA « Installations, ouvrages, travaux et activités »), formulée le 17 décembre 2021, complétée le 10 mars 2022, et les demandes de permis de construire formulées les 21 décembre 2021 (bâtiment A) et 6 juillet 2023 (bâtiment B), déposées par la société GLP CDP FRANCE HOLDCO SARL ont fait l'objet d'une enquête publique unique, qui a pris fin le 16 janvier 2024.



### 1. Présentation de la société GLP

Le groupe GLP est un développeur et investisseur en immobilier logistique, présent en France depuis plus de 20 ans. Il gère un portefeuille de 58 plateformes logistiques, représentant 1.7M m<sup>2</sup> d'actifs et 300 000 m<sup>2</sup> de projets de développement.

La société GLP CDP FRANCE HOLDCO SARL, porteuse du projet, a été créée fin 2017 suite au rachat du groupe GAZELEY par le groupe GLP. Elle a vocation à porter les projets de développement de GLP durant la phase d'initiation des démarches administratives.

L'organisation et le rôle des structures GLP pour ses activités en France est la suivante :

- Etude et initiation du projet sous l'entité GLP France Management SAS, jusqu'à l'incorporation de la SCI dédiée citée ci-dessous.
- Portage par la société GLP CDP FRANCE HOLDCO SARL durant la phase de démarches administratives, jusqu'à l'obtention définitive des autorisations (purgée des recours de tiers) et à l'Acquisition définitive des Terrains.
- Réalisation et portage final du projet par une SCI dédiée, détenue par une holding française dès l'Acquisition définitive des Terrains. Sa création est prévue à l'obtention définitive des autorisations administrative.

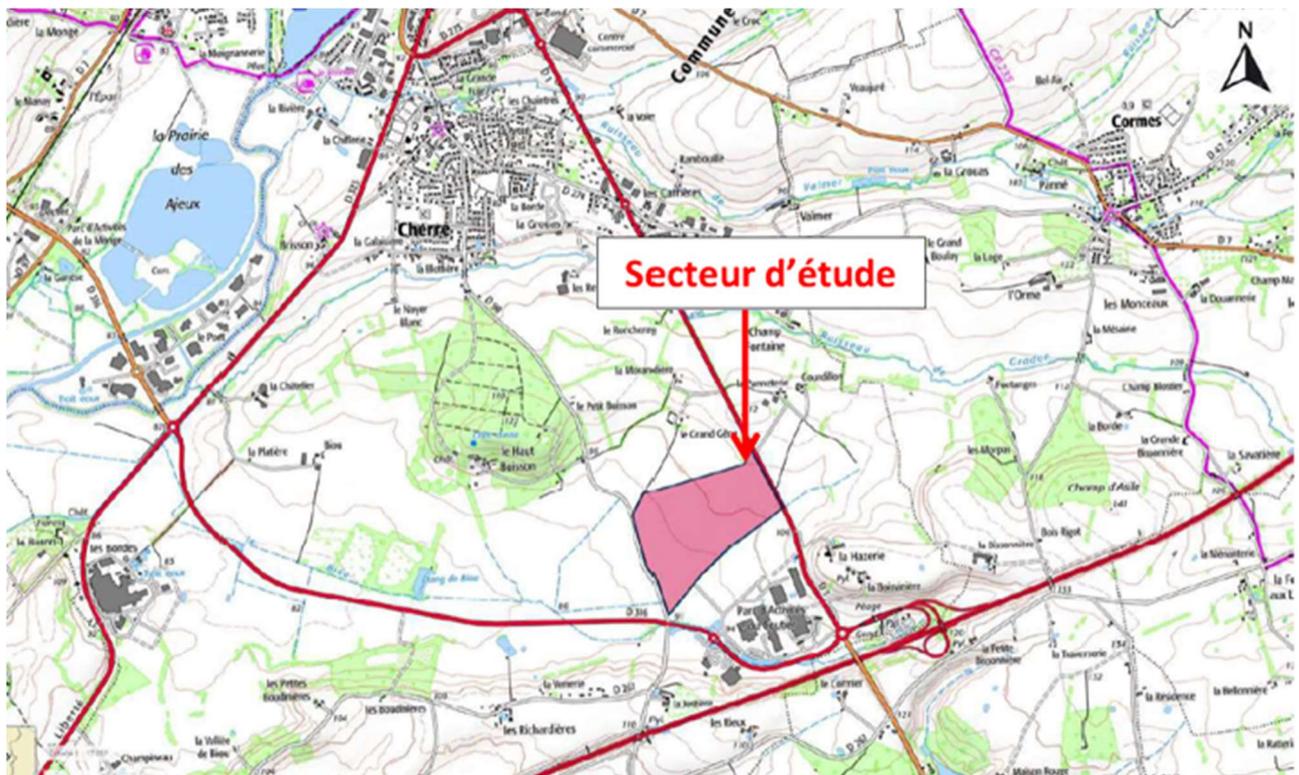
L'ensemble des activités et projets du groupe en France sont gérés et pilotés par l'équipe France, composée de 18 salariés spécialisés dans l'investissement et le développement d'entrepôts logistiques soumis à la norme ICPE.

Le groupe est attaché à la réalisation de bâtiments intégrant les principes de développement durable et à la réduction de l'impact de ses activités sur l'environnement.

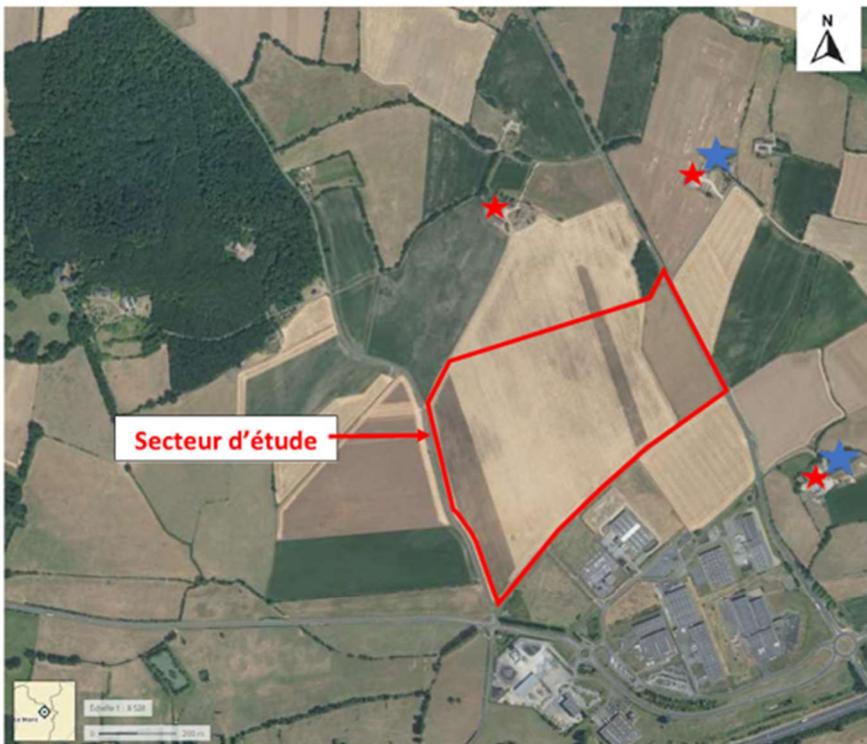
Parmi les locataires du groupe : des acteurs de la grande distribution (E.Leclerc, Carrefour, Intermarché...), des industriels (Rexel, Guerlain, ...), des prestataires logistiques (ID Logistics, Geodis, , Deret...).

## 2. Localisation du projet

Le projet est localisé en extension de la zone d'activité du Coutier, à Cherré-Au, à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier (A11).



Source fond : Géoportail



Source fond : Géoportail

Les premières habitations sont situées à 250 m du secteur d'étude (étoiles rouges).

Des exploitations agricoles en élevage bovins sont situées à 350 m et 560 m de la parcelle d'étude (étoiles bleues).



Source : géoportail

Plusieurs établissements sont implantés sur la zone d'activité ou à proximité :

- 1- Ziegler 1 (transport et logistique)
- 2- Ziegler 2
- 3- Ziegler 3
- 4- Pigeon TP Centre Ile de France (travaux publics)
- 5- Agem (agencement)
- 6- Pusterla 1880 France (packaging)
- 7- Thiriet surgelés (services logistiques)
- 8- Etoile Routière (entrepôt frigorifique)
- 9- Balsan Enchères (vente aux enchères de voitures)
- 10- Poste de péage de La Ferté Bernard
- 11- Exploitations agricoles avec élevage

Les bâtiments déjà construits sur la zone d'activité occupent une surface d'environ 6 ha.

Le projet est situé en zone 1AUe sur le PLUi (secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques). Il est compatible avec les règles d'urbanisme.

Parcelles cadastrales concernées :

Section	Numéro de parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )
E	283	53 203
E	280	48 796
E	281	596
E	275	40 099
ZI	2	1 520
ZI	1	42 620
ZH	133	147 174
	<b>TOTAL</b>	<b>334 008</b>

### 3. Description du projet

La société GLP envisage de créer un centre logistique sur un terrain de 33 ha, constitué de deux entrepôts, de parkings et de voirie.



Caractéristiques principales :

- Surface totale du bâtiment A : 75 833 m<sup>2</sup>
- Surface totale du bâtiment B : 50 647 m<sup>2</sup>
- Place de parking poids lourds : 45
- Places de parking véhicules légers : 550
- 1 poste de garde par bâtiment
- 4-5% de bureaux
- Absence de produits dangereux
- Quais de déchargement :
  - Bâtiment A : 72 portes à quai
  - Bâtiment B : 48 portes à quai
  - 4 portes de plain-pied par bâtiment



L'accès au site est situé au sud-ouest, une voirie permet ensuite d'accéder à tous les bâtiments. Au nord-ouest du site, il est envisagé qu'un second accès, uniquement pour les pompiers, soit mis en place.

## 4. Description de l'activité et des installations

Les produits stockés seront des produits combustibles divers (bois, papier, cartons, plastiques, etc...) relevant de la rubrique ICPE 1510. Il n'est pas prévu de stockage de produits dangereux dans des quantités supérieures aux seuils des rubriques ICPE correspondantes.

Les 2 entrepôts (A et B) comporteront respectivement 12 et 8 cellules identiques, selon les volumes et tonnages ci-après :

		Entrepôt A	Entrepôt B
Dimension de chaque cellule de stockage	Surface (m <sup>2</sup> )	5995	
	Hauteur au faitage (m)	13.7	
	Volume par cellule (m <sup>3</sup> )	82 132	
Nombre de cellules par entrepôt		12	8
Volume de l'entrepôt (m <sup>3</sup> )		985 584	657 056
Nombre d'emplacements de palettes par cellule		12 000	
Nombre total de palettes par entrepôt		144 000	96 000
Tonnage par cellule (t)		7 200*	
Tonnage total par bâtiment (t)		86 400	56 600
Volume de palette par cellule (m <sup>3</sup> )		20 400*	
Volume stocké par bâtiment (m <sup>3</sup> )		244 800	1630

\*Sur la base d'un poids de 600kg/palettes et en considérant une palette européenne de 0,8mx1,2mx1,8m, soit 1,7 m<sup>3</sup>/palette.

450 emplois sont envisagés sur le site.

L'établissement est susceptible de fonctionner 24h/24 (en 3x8), 365 jours/an, en fonction de l'activité du ou des utilisateur(s) futur(s).

Installations connexes :

- Alimentation électrique : 1900 kVA pour le bâtiment A, 1600 kVA pour le bâtiment B.
- Installations de combustion : motopompes de l'installation de sprinklage et 2 chaudières (3600 kW pour le bâtiment A, 2200 kW pour le bâtiment B). Le chauffage de l'entrepôts par pompes à chaleur électriques est envisagé en remplacement des chaudières.
- Ateliers de charge d'accumulateurs : le site disposera de 10 locaux de charge (1 pour 2 cellules) pour un total de 3000 kW.
- Stockage de produits pétroliers : deux réserves de fioul domestique seront présentes pour l'alimentation de l'installation de défense incendie (motopompes, stockage maximal de 4 t dans 2 cuves aériennes de 2 m<sup>3</sup>).

## 5. Prise en compte du développement durable





- Valorisation écologique du site :
  - o Zone humide présente sur le site sanctuarisée et préservée sur une surface de 2 ha. Eco-pâturage prévu.
  - o Actions en faveur de la biodiversité : plantations de haies, espaces verts et arbres sur une surface totale de 5 ha, végétalisation des cuves sprinkler, gestion alternative des eaux pluviales (alimentation de la zone humide), vergers et ruches...
  - o Installation de panneaux solaires sur l'ensemble de la toiture des bâtiments, permettant un équivalent consommation de 3000 à 4000 foyers (l'obligation légale est de 30% de la surface).
- Qualité architecturale : entrepôt de dernière génération, insertion visuelle, charpente en bois, performance thermique des façades, espaces intérieurs qualitatifs.
- Lieu de vie pour les collaborateurs : espaces de détente, parcours santé...
- Intervention d'entreprises locales en phase travaux et entretien.

- Parking pour les poids lourds à l'intérieur du site, accessible le week-end également, afin d'éviter le stationnement des véhicules à l'extérieur.
- L'étude trafic réalisée par GLP conclut à des impacts faibles sur le trafic local, équivalents à seulement 1,6% du trafic préexistant au projet. Capacité d'infiltration et de régulation importante des eaux de pluie avec traitement par des séparateurs d'hydrocarbures des eaux de voiries. Les eaux usées seront traitées par des microstations d'épuration (1 par bâtiment).. La réglementation impose de faire face à crue de 20 ans, le projet, via l'ouvrage hydraulique public situé sous la RD316, est suffisamment dimensionné pour respecter une crue centennale.
- Certifications et labels envisagés : chantier vert, BREEAM Excellent, biodiversity

## 6. Calendrier prévisionnel

- 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 : Autorisations purgées
- 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 : Début de construction du 1<sup>er</sup> bâtiment
- 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 : Début de construction du 2<sup>nd</sup> bâtiment
- 3<sup>ème</sup> trimestre 2026 : Livraison du 1<sup>er</sup> bâtiment
- 1<sup>er</sup> trimestre 2027 : Livraison du 2<sup>nd</sup> bâtiment