

# CONCERTO

KAUFMAN  $\Delta$  BROAD

N/Réf. : 2021/58/NT-JLTT

**Direction Régionale de l'Environnement, de  
l'Aménagement et du Logement Grand Est  
Unité départementale de la Marne  
Direction départementale des territoires  
40 boulevard Anatole France  
51037 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE Cedex**

**A l'attention de M. Vincent ROGER**

Neuilly-Sur-Seine, le 03 décembre 2021

**LRAR n° 2C 132 198 4492 1**

Projet : CONCERTO DEVELOPPEMENT - Plateforme logistique à ISLES-SUR-SUIPPE

Objet : Eléments complémentaires concernant le projet de plateforme logistique de la société CONCERTO (Réf. 2021-11-35)

Monsieur,

Dans le cadre de l'instruction du dossier relatif à la demande d'examen au cas par cas à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale sur la commune d'Isles-sur-Suipe (51) et après examen de celle-ci, notre demande a été jugée incomplète.

Nous vous prions donc de bien vouloir trouver ci-après les éléments complémentaires suivants :

**1. Concernant l'implantation du projet dans la ZAC des Sohettes – Val des Bois :**

- Le dossier de réalisation de la ZAC approuvé en 2013 expose que « le programme global des constructions de la ZAC mentionne la création d'un espace de développement de la filière agro-ressources pour la Champagne Ardenne et permette un ancrage fort du pôle de compétitivité en harmonie avec l'existant. Il s'agit de poursuivre la dynamique et la complémentarité autour du pôle de Pomacle Bazancourt dans le domaine de la recherche, de la production, de la logistique, et des services connexes. »

**La logistique et les activités connexes participent tout à fait à ce champ de développement.**

- L'arrêté du 08/07/2021 approuvant le cahier des charges de cession à la vente d'une parcelle au profit de la Société Concerto indique la destination projetée de cette parcelle au secteur « Logistique - Grand Projet ».

De plus, ce cahier des charges de cession signé le 08/07/2021 reprend la structure du parc par grandes vocations d'activités complémentaires dont Val des Bois Sud qui a comme vocation la « Logistique et Grand Projet (dépôts, entreposage, transport, conditionnement, services et bureaux annexes à la logistique, projets nécessitant des emprises importantes, industries...) ». Le projet sera donc compatible et cohérent avec la vocation attendue.

Comme souhaité, le bâtiment et ses équipements présenteront une architecture et une approche éco-paysagère particulièrement soignées tout en reflétant le caractère de haute technologie et d'innovation du parc. Le détail de ces mesures sera exposé dans le dossier de permis de construire.

- Les activités actuellement implantées sur la bioraffinerie de Pomacle Bazancourt (Cristal Union, ADM, Givaudan, ARD, FICAP, COGECAB, centres de recherches mais aussi les starts-up et les innovations gravitant autour de cet écosystème...) couvrent des champs très larges d'application y compris autour de l'alimentaire.

Ces domaines s'élargiront encore au fil des recherches et des nouvelles valorisations de sous-produits et de molécules issues de la filière biomasse tout en débouchant sur des marchés « standard » d'application en alternative à la filière pétrochimique et permettant la fabrication de nombreux produits (alimentaire, cosmétique, chimie verte, ingrédients biosourcés, nouveaux biomatériaux, biens biosourcés de consommation...).

La création de cellules logistiques offre de nouvelles opportunités de partenariats et de montage économique avec les acteurs du site, tout en permettant une ouverture vers de nouveaux clients.

A ce stade du projet, nos futurs clients ne sont pas encore arrêtés et il est donc difficile de connaître précisément le type de biens stockés.

Le projet de cellules logistiques a été présenté au maire de la commune d'Isles-sur-Suippe préalablement à ce dépôt et reçoit un bon accueil des acteurs du territoire. Il a fait également l'objet d'une procédure de déclaration de projet, qui arrivera à son terme en décembre pour la bonne insertion du projet dans le site. Elle a recueilli un avis favorable suite à l'enquête publique.

## 2. **Concernant le trafic routier :**

Il convient de rappeler tout d'abord que les données sur le trafic routier sont des estimations prévisionnelles à ce stade.

- Dans notre demande d'examen au Cas par Cas, il est effectivement mentionné,
  - en page 7, pour les nuisances sonores :  
« Poids lourds : 200 véhicules par jour au maximum.  
Véhicules légers du personnel : 160 véhicules par jour maximum (hors covoiturage, transports en commun et modes de déplacements doux) »
  - en page 8, pour les émissions-rejets dans l'air :  
« Les rejets atmosphériques seront principalement liés aux rejets des véhicules à moteur, notamment:
    - les poids lourds qui alimenteront le magasin (200 PL/jour au maximum),
    - les véhicules du personnel (160 VL/jour au maximum) »

Les chiffres mentionnés représentent le cas majorant pour couvrir un potentiel pic d'activité sur une très courte durée et incluent tout type de véhicule (de la petite camionnette à du PL 19t ou 32t). La maximisation des remplissages des PL tend à réduire le nombre de mouvements de PL depuis un site logistique, dans une logique d'optimisation des coûts de transport et de développement plus vertueux.

Nous vous prions de trouver en annexe n°1 de ce courrier une estimation prévisionnelle quotidienne des flux PL et VL pour un fonctionnement complet du site. Ce diagramme différencie bien les flux PL des flux VL et expose clairement le lissage de ces flux dans une journée standard. Cette estimation donne plutôt donc des flux de l'ordre de 125 PL/jour (50 PL IN / 75PL OUT) et 150 VL/jour.

Par ce lissage, il apparaît des pics de flux :

- en début de matinée de l'ordre de 35 PL et 75 VL,
- en milieu de journée avec la rotation des équipes de l'ordre de 110 VL,
- et en fin de journée de l'ordre de 65 PL et 65 VL.

De plus cette estimation ne prend pas en considération les modes de transports alternatifs comme le covoiturage, les transports en commun et les modes de déplacements doux qui seront encouragés par

ailleurs par une politique mise en place au travers de la certification environnementale du bâtiment (BREEAM).

Enfin, le positionnement du projet s'insère dans la ZAC dont les voiries ont été dimensionnées pour accueillir un trafic VL et PL important, avec une montée en charge au fil des années. D'ailleurs, le site « logistique » est raccordé directement à la voirie structurante du parc qui est en lien direct avec l'échangeur de l'A34.

Il convient de préciser que l'activité « logistique » du parc est concentrée sur le site « Val des Bois » au sein du zonage relevant de la vocation « logistique - grand projet ». Les parcelles restant à commercialiser sur le reste du parc, relèvent de petites emprises parcellaires, dont le trafic généré sera principalement de type VL et devraient occasionner peu de trafic PL supplémentaire.

Par conséquent, au vu des ces compléments d'explications nous confirmons la cohérence de notre projet avec les équipements de la ZAC.

### **3. Concernant la prise en compte du critère relatif au changement climatique :**

- Ce projet se positionne dans une démarche forte de CONCERTO vis-à-vis de la certification environnementale de tous ses bâtiments soit BREEAM, soit LEED. L'objectif pour ce projet sera d'atteindre pour la certification BREEAM, le niveau Very Good.

Il s'inscrit également pleinement dans la charte d'engagements réciproques entre l'Etat et les membres de l'association AFILOG dont nous faisons partie pour la performance environnementale et économique de l'immobilier logistique français signée en juillet 2021. A titre d'exemple, nous installerons des panneaux photovoltaïques sur l'intégralité de la toiture utile de l'entrepôt, dépassant par conséquent le minimum réglementaire requis (30%) ainsi que le minimum indiqué dans cette charte (50%).

### **4. Concernant les éléments relatifs à l'aspect du projet :**

- Les plans et schémas ont été présentés le 30/11/2021 au SDIS51, à la CCI Marne en Champagne ainsi qu'aux élus de la commune d'Isles-Sur-Suippe préalablement aux dépôts du dossier de permis de construire et du dossier de demande d'enregistrement. Vous trouverez en annexe (n°2 et n°3) deux perspectives provisoires du projet ainsi qu'un plan masse provisoire (Annexe n°4) afin que vous puissiez mieux appréhender le projet en termes de volumes et d'architecture.

### **5. Concernant la maîtrise des risques d'accident :**

- Les risques accidentels ont été présentés le 30/11/2021 au SDIS51 et seront repris et détaillés dans le dossier de demande d'enregistrement incluant notamment les simulations Flumilog, les besoins en eau et les ressources sollicitées pour la défense incendie.

Ces compléments vous seront donc accessibles dans leur intégralité lors de l'instruction de ce dossier.

Dans l'hypothèse où ces compléments transmis seraient toujours insuffisants, pourriez-vous nous le notifier avant d'émettre votre avis définitif sur la nécessité d'effectuer une évaluation environnementale ? Nous vous remercions d'avance pour votre compréhension.

# CONCERTO

KAUFMAN  $\Delta$  BROAD

En espérant avoir répondu à vos attentes, nous vous prions de croire, Monsieur, en l'expression nos salutations distinguées.

Nicolas TAMARELLE  
Directeur de Projets

**CONCERTO**  
Groupe Kaufman & Broad  
127, avenue Charles de Gaulle  
92207 Neuilly-sur-Seine  
Tél. : +33 (0)1 41 43 43 43  
RCS Nanterre 421 156 019

*N. TAMARELLE*

Annexes :

- Annexe 1 : Estimation prévisionnelle quotidienne des flux PL et VL,
- Annexe 2 : Perspective provisoire aérienne du projet,
- Annexe 3 : Perspective provisoire depuis l'entrée du site,
- Annexe 4 : Plan masse provisoire.



Annexe 1 : Estimation prévisionnelle quotidienne des flux PL et VL

Annexe 2 : Perspective provisoire aérienne du projet



Annexe 3 : Perspective provisoire depuis l'entrée du site

Annexe 4 : Plan masse provisoire