



DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

CATELLA LOGISTIC EUROPE

ROMORANTIN-LANTHENAY (41)

Version n°2

Description du projet



KALIÈS

Étude & conseil
en environnement,
énergie & risques industriels

REVISIONS

Date	Version	Objet de la version
17/06/2022	1	1er dépôt
14/11/2022	2	Réponses aux demandes de compléments du 17/08/2022

TABLE DES MATIERES

I.	Objet de la demande	6
II.	Présentation de la société.....	7
II.1.	Renseignements administratifs.....	7
II.2.	Capacités techniques et financières du porteur du projet.....	7
III.	Emplacement du site	10
III.1.	Situation géographique	10
III.2.	Implantation cadastrale	11
IV.	Description générale des installations et de leur fonctionnement	14
IV.1.	Description du site	14
IV.2.	Description de l'activité.....	16
IV.3.	Description de l'entrepôt	16
IV.4.	Description des stockages	19
IV.5.	Description des installations annexes	19
V.	Situation réglementaire.....	23
V.1.	Classement du projet au titre de la nomenclature ICPE	23
V.2.	Classement du projet au titre de la nomenclature IOTA.....	32
VI.	Classement du projet au titre de la nomenclature évaluation environnementale .	33
VII.	Garanties financières.....	34
VIII.	Remise en état	35

LISTE DES FIGURES

Figure 1 - Extrait cadastral de Romorantin-Lanthenay (41) (Cadastre.gouv.fr)	12
Figure 2 - Extrait cadastral de Villefranche-sur-Cher (41) (Cadastre.gouv)	13
Figure 3 - Plan de masse du projet (Source: Atelier M3)	15
Figure 4 - Localisation des murs coupe-feu.....	18
Figure 5 - Localisation des installations annexes	22
Figure 6 - Localisation des rubriques ICPE	28

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Classement du projet au titre de la nomenclature ICPE	27
Tableau 2 : Situation du site par rapport à la règle de dépassement direct	30
Tableau 3 : Situation du site par rapport à la règle de cumul - Dangers physiques	31
Tableau 4 : Situation du site par rapport à la règle de cumul - Dangers physiques	31
Tableau 5 : Classement du projet au titre de la nomenclature IOTA.....	32
Tableau 6 : Classement du projet au titre de la nomenclature évaluation environnementale	33

I. OBJET DE LA DEMANDE

Le présent dossier est effectué en application du chapitre unique du titre VIII du livre 1er et du titre 1er du livre V de chacune des parties législative et réglementaire du Code de l'environnement.

Il concerne la demande d'autorisation environnementale, déposée par la société CATELLA LOGISTIC EUROPE pour l'ensemble des activités de son futur site de Romorantin-Lanthenay/Villefranche-sur-Cher (41).

Le projet concerne la réalisation d'un site logistique comprenant un entrepôt de sept cellules stockage de surface comprise entre 5 844 m² et 6 030 m² destinées principalement à l'entreposage de produits combustibles.

Le tableau ci-dessous précise les produits stockés et les surfaces des cellules :

	Produits stockés	Surface
Cellule 1	Produits combustibles tels que : - Papiers, cartons, bois ; - Matières plastiques ; - Alcools de bouche.	6 030 m ²
Cellule 2		5 844 m ²
Cellule 3		5 844 m ²
Cellule 4		5 998 m ²
Cellule 5		5 844 m ²
Cellule 6		5 844 m ²
Cellule 7		6 030 m ²

Le présent dossier de demande d'autorisation environnementale permet de présenter la situation administrative de l'installation les risques et dangers pouvant être générés par l'exploitation de cette installation sur l'environnement et les populations environnantes.

II. PRESENTATION DE LA SOCIETE

II.1. RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Raison sociale	CATELLA LOGISTIC EUROPE
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Siège Social	184 rue de la pompe, 75116 PARIS
Adresse du site	Avenue Georges Pompidou, 41 200
Site Internet	www.CATELLA LOGISTIC EUROPE.com
Effectif	6
Montant du capital	50 000
N° de SIRET	83843381100018
Code NAF	7022Z
Président	Thierry BRUNEAU
Chargé du suivi du dossier	Catherine SAVART - Directrice du Développement Christophe RAMOS - Directeur des Opérations 0156797979

Tableau 1 : Renseignements administratifs de la société

II.2. CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES DU PORTEUR DU PROJET

II.2.1 CAPACITES TECHNIQUES

CATELLA LOGISTIC EUROPE est une filiale de CATELLA LOGISTIC EUROPE France, qui appartient au groupe CATELLA PROPERTY GROUP.

1.1.1 CATELLA LOGISTIC EUROPE PROPERTY GROUP

La société CATELLA PROPERTY GROUP est l'un des principaux conseils en transactions du marché immobilier européen basé dans 14 pays. Sa valeur ajoutée consiste à combiner sa connaissance des marchés financiers avec son expérience du marché immobilier.

Durant ces dernières années, CATELLA PROPERTY GROUP s'est vu confier des mandats de transactions immobilières en Europe pour une valeur approximative de 50 milliards d'euros.

CATELLA PROPERTY GROUP dispose d'une organisation décentralisée avec une présence locale sur 14 marchés clés européens.

La compagnie comprend 23 implantations et emploie plus de 500 salariés.

La clé de sa réussite réside dans l'application de l'approche structurée d'une banque d'affaires, associée à une expérience du marché immobilier et l'évolution constante des compétences en matière de transactions.

La croissance des actifs sous gestion depuis 4 ans est de 52%.

1.1.2 CATELLA FRANCE

Depuis sa création en 2001, la volonté de CATELLA FRANCE a toujours été de proposer une offre de services innovante adaptée aux exigences des investisseurs, utilisateurs et professionnels de l'immobilier dans le cadre de l'organisation de missions de cession, d'acquisition et de commercialisation.

Que ce soit dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, avec CATELLA PROPERTY, ou dans celui de l'immobilier d'habitation, où CATELLA RESIDENTIAL met en œuvre son savoir-faire en termes de conseil, cessions / acquisitions en bloc et ventes à la découpe, les clients faisant appel aux services de CATELLA FRANCE sont plus nombreux chaque jour.

Afin d'élargir la gamme de services proposés, CATELLA FRANCE a créé début 2005 CATELLA VALUATION, société d'expertise et de conseil en immobilier et, début 2006, CATELLA ASSET MANAGEMENT, société de gestion d'actifs. Cette dernière société a été cédée au groupe ARKEA en 2021.

Ainsi, CATELLA FRANCE souhaite renforcer les principes qui fondent sa philosophie :

- La volonté de proposer une prestation complète sur l'ensemble du territoire français tout en bénéficiant de la présence internationale de notre groupe.
- L'engagement aux côtés de nos clients dans le cadre de partenariats mis en place dès l'origine des opérations.
- Le souhait de faire reconnaître dans la durée un savoir-faire, des Hommes, et une déontologie à travers une marque internationale.
- L'ambition d'offrir une qualité de service dont la traduction est l'optimisation de la valeur des actifs sur lesquels nous intervenons.

1.1.3 CATELLA LOGISTIC EUROPE

CATELLA LOGISTIC EUROPE, société par actions simplifiée, est une jeune entreprise en activité depuis 4 ans (créée en mars 2018). Elle est spécialisée dans le secteur d'activité du conseil pour les affaires et autres conseils de gestion. Elle œuvre aujourd'hui dans le développement de plateformes logistiques.

CATELLA LOGISTIC EUROPE se renforce par un ensemble unique de capacités et une forte expérience dans la conception et la solution immobilière logistique, intervenant dans le segment de l'immobilier logistique d'entreposage et de préparation de commandes. Elle s'appuie sur l'expérience du groupe et sa filiale française qui œuvre depuis plus de 20 ans dans le secteur de l'immobilier.

La société a livré début octobre 2019 ses 2 premiers sites logistiques (<https://www.voxlog.fr/actualite/3871/catella-logistic-europe-livre-ses-deux-premieres-plateformes-a-troyes-et-cholet>) :

- Cholet (49) : 38.351 m² développés - 18.768 m² SDP et 19.583 m² de mezzanines métalliques en R+2
- Moussey (10) : 37.137 m² développés - 19.932 m² SDP et 17.205 m² de mezzanines métalliques en R+2

Deux autres sites sont actuellement en cours de construction à Moussey (10) pour 50.017 m² développés (23.641 m² SDP et 23.988 m² de mezzanines métalliques en R+2) et Roye (80) pour 36.421 m² SDP. La construction d'un site de 20 000 m² en Espagne, à 60 km au Nord de Barcelone, a débuté au printemps 2022.

I.1.1 CAPACITES FINANCIERES

Depuis 2019, les résultats de CATELLA FRANCE montrent un bénéfice de :

- 2 731 008 euros en 2021
- 3 254 743 euros en 2020
- 3 734 505 euros en 2019

Le groupe CATELLA LOGISTIC EUROPE étant coté à la bourse de Stockholm, le dernier rapport annuel publié par le groupe présente les résultats 2021.

III. EMLACEMENT DU SITE

Le projet objet du présent dossier s'inscrit sur un site nouveau.

III.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

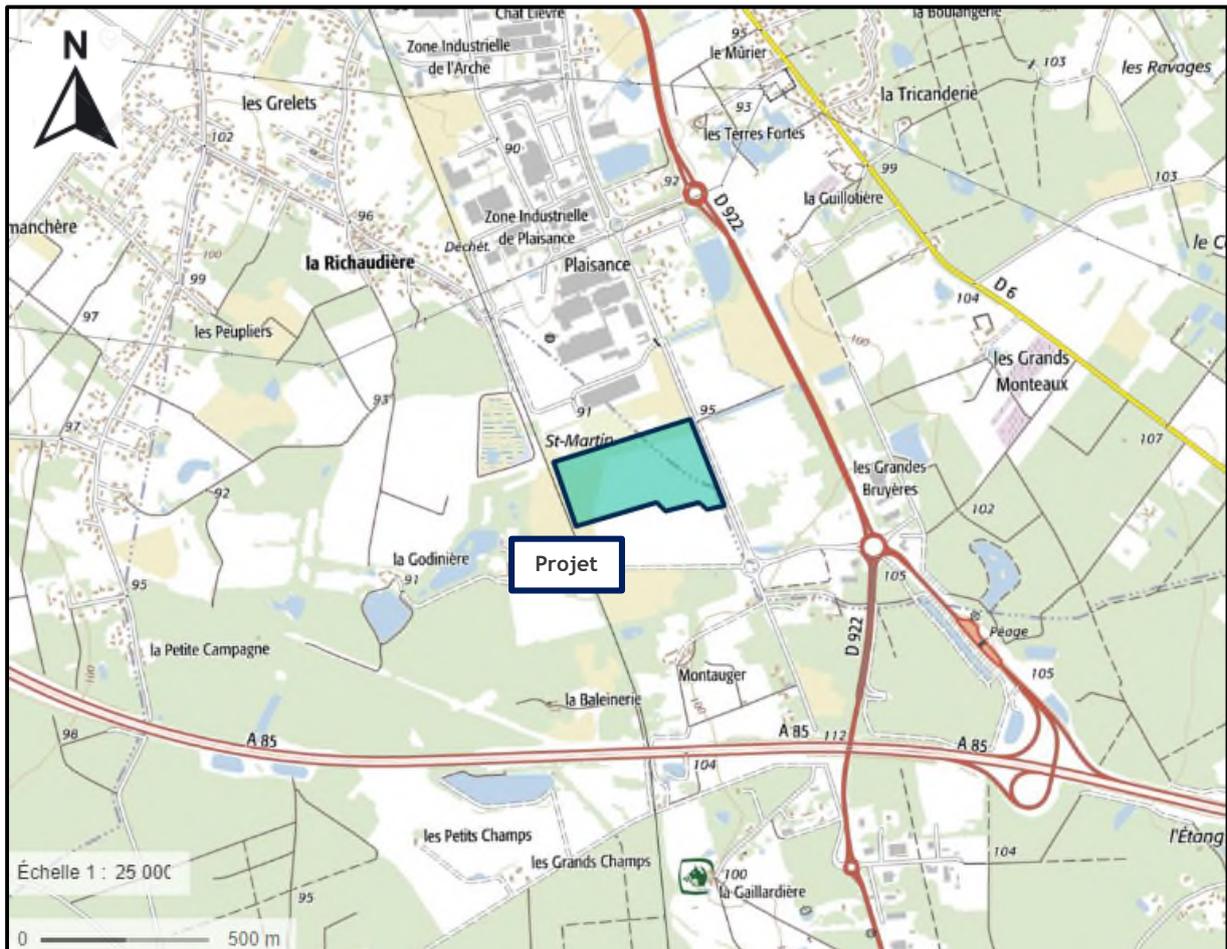
Le projet se situe sur les communes de Romorantin-Lanthenay et Villefranche-sur-Cher, dans le département du Loir-et-Cher (41).

Les coordonnées en Lambert II étendu du centre du projet sont les suivantes :

- X= 555,86 km,
- Y=2 259,05 km.

Le terrain se situe à une altitude moyenne de 93 m NGF. La superficie de ce projet est de 111 686 m².

Figure 1 - Localisation du site (Géoportail)



Le plan d'ensemble au 1/500 indiquant les dispositions projetées de l'installation ainsi que l'affectation des constructions et terrains avoisinants et le tracé de tous les réseaux enterrés existants est disponible en partie 8.

III.2. IMPLANTATION CADASTRALE

Le projet est implanté sur les communes de Romorantin-Lanthenay et Villefranche-sur-Cher sur les parcelles cadastrales suivantes :

Commune	Parcelle	Surface (m ²)
Romorantin-Lanthenay	BZ 626	986
	BZ 629	11 073
	BZ 248	13 285
Villefranche-sur-Cher	AD 278	4 182
	AD 275	4 603
	AD 273	619
	AD 271	2 218
	AD 266	239
	AD 265	2 658
	AD 184	125
	AD 183	4
	AD 182	135
	AD 173	138
	AD 172	1 291
	AD 171	38
	AD 170	896
	AD 80	1 271,72
	AD 76	19 905,13
AD 77	39 758,46	
AD 78	8 257,66	

Les parcelles cadastrales sont présentées sur les plans ci-après.

La société CATELLA LOGISTIC EUROPE sera propriétaire de ces parcelles, le compromis de vente entre CATELLA LOGISTIC EUROPE et la collectivité territoriale de ROMORANTIN-LANTHENAY est présenté en **partie 3_4**.

L'avis du maire de Romorantin-Lanthenay **et l'avis du maire de Villefranche sur Cher** sur la remise en état du site sont présentés en **Annexe 1**.

Figure 1 - Extrait cadastral de Romorantin-Lanthenay (41) (Cadastr.e.gouv.fr)

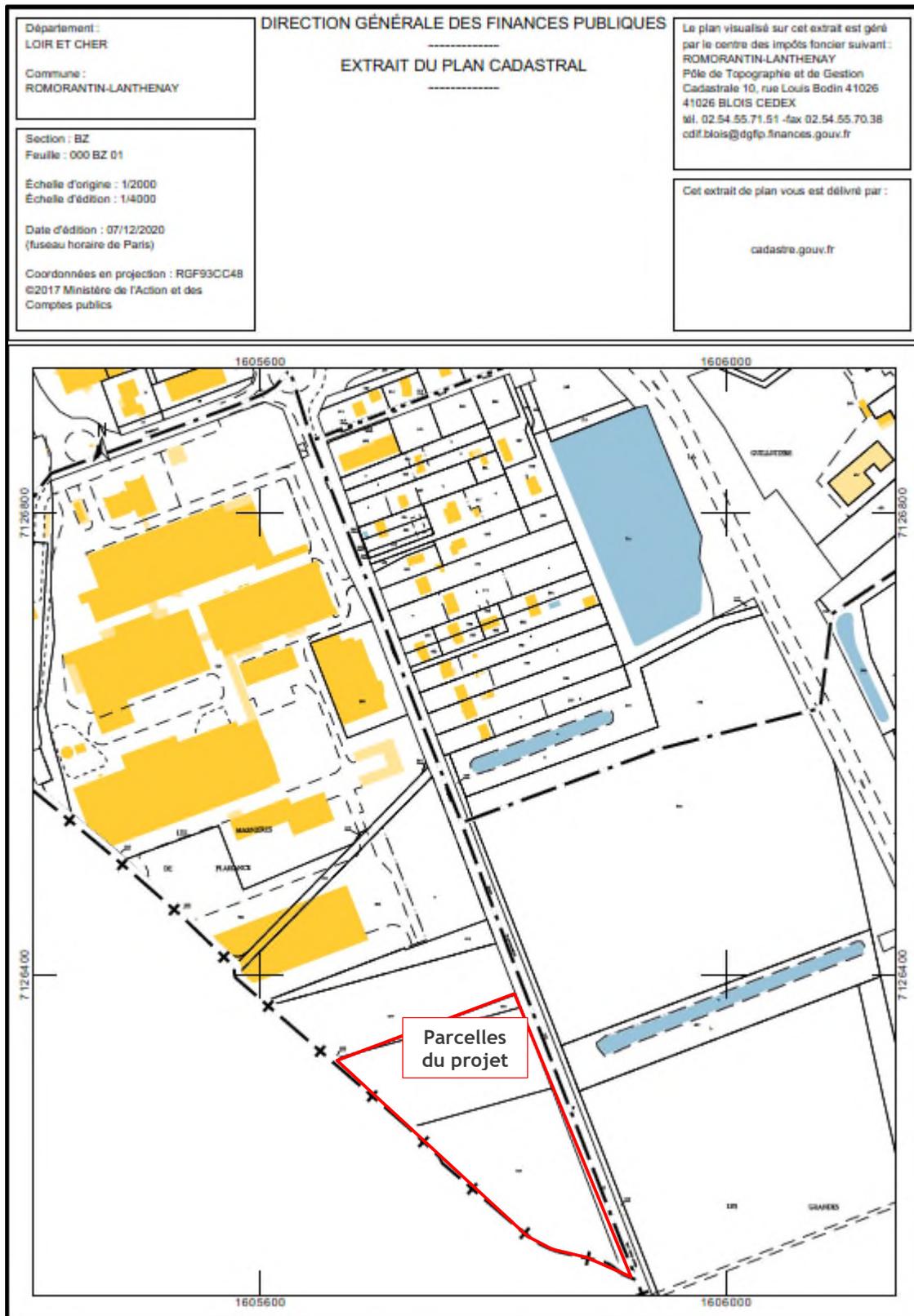
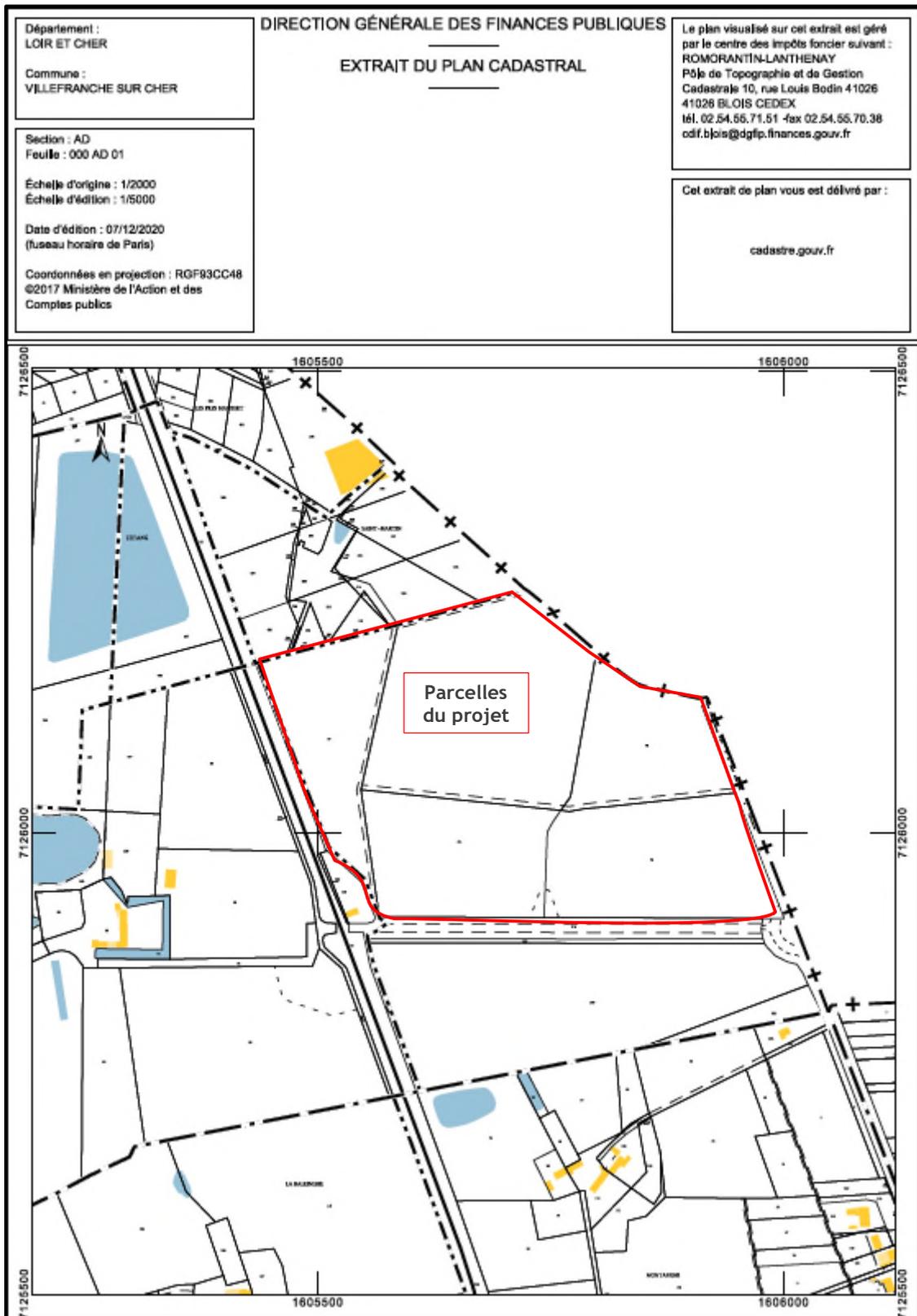


Figure 2 - Extrait cadastral de Villefranche-sur-Cher (41) (Cadastr.e.gouv)



IV. DESCRIPTION GENERALE DES INSTALLATIONS ET DE LEUR FONCTIONNEMENT

L'objet du présent chapitre est de présenter les caractéristiques principales du projet. Des précisions seront apportées au sein des autres parties du dossier si nécessaire.

IV.1. DESCRIPTION DU SITE

Le projet porté par CATELLA LOGISTIC EUROPE s'étend sur un terrain de 11,1 ha sur les communes de Romorantin-Lanthenay et Villefranche-sur-Cher (41).

Les dimensions et surfaces du projet sont précisées dans le tableau ci-dessous :

	Surfaces
Surface du terrain	111 686 m ²
Emprise au sol des bâtiments	43 761 m ²
Surface totale des voiries	37 412 m ²
Espaces verts	28 792 m ²
Bassins étanches	1 721 m ²

Le projet comprend la réalisation de :

- 1 bâtiment de 43 761 m² comprenant :
 - ↪ 7 cellules de 6 030 m² maximum ;
 - ↪ trois zones de bureaux développés sur 1 872 m² ;
 - ↪ un local sprinklage ;
 - ↪ quatre locaux de charge ;
 - ↪ un local transformateur ;
 - ↪ un local chaufferie.
- 1 poste de garde assurant une présence physique aux horaires d'exploitation du site ;
- 2 parkings véhicules légers (VL) pour un total de 220 places ;
- 1 parking poids-lourds (PL) de 25 places;
- 72 quais de chargement et déchargement ;
- Un bassin de confinement des eaux d'extinction incendie de 2 113 m³ ;
- Une cuve sprinkler de 700 m³ ;
- Une réserve d'eau incendie de 540 m³.

Le plan du projet est présenté en page suivante.

CATELLA LOGISTIC EUROPE- ROMORANTIN-LANTHENAY (41)
Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment A
Description du projet

Figure 3 - Plan de masse du projet (Source : Atelier M3)



IV.2. DESCRIPTION DE L'ACTIVITE

Le futur entrepôt logistique permettra la mise en œuvre des activités suivantes :

- Entreposage ;
- Gestion des stocks ;
- Gestion des flux amont/aval (réception / expédition) ;
- Préparation de commandes.

Les opérations de chargement et déchargement de camions seront réalisées à l'aide d'engins de manutention au niveau des quais de réception et d'expédition.

La gestion informatisée des stocks sera assurée par l'enregistrement des articles marqués par code barre, puce RFID ou tout autre moyen de gestion.

Les produits réceptionnés seront stockés en racks.

Il n'y aura pas d'activité de production ou de fabrication sur le site. Le site disposera cependant d'une zone où sera réalisé les opérations de préparation de commandes.

IV.3. DESCRIPTION DE L'ENTREPOT

L'entrepôt sera divisé en sept cellules de stockage séparées entre elles par des murs en béton coupe-feu REI 120 sur toute la hauteur et dépassant de 1 m en toiture.

Le tableau ci-dessous précise les produits stockés et les surfaces des cellules :

Tableau 1 - Produits stockés et surfaces des cellules

	Produits stockés	Surface
Cellule 1	Produits combustibles tels que : - Papiers, cartons, bois ; - Matières plastiques ; - Alcools de bouche.	6 030 m ²
Cellule 2		5 844 m ²
Cellule 3		5 844 m ²
Cellule 4		5 998 m ²
Cellule 5		5 844 m ²
Cellule 6		5 844 m ²
Cellule 7		6 030 m ²

Les façades auront les caractéristiques suivantes :

- Façade Nord : bardage double peau,
- Façade Est : béton REI 120,
- Façade Sud : bardage double peau excepté au niveau des bureaux où les murs seront en béton REI 120,
- Façade Ouest : béton REI 120.

La figure située en page suivante présente la disposition des murs coupe-feu de l'entrepôt.

Les murs extérieurs se trouveront à plus de 20 m des limites de propriété (43 m), comme demandé par la réglementation.

La hauteur à l'acrotère sera de 15 m et la hauteur au faîtage de 14,71 m.

Les principales caractéristiques des cellules seront les suivantes :

- Dallage béton ;
- Couverture bac acier avec isolation, étanchéité élastomère bicouche, classement Broof t3 ;
- Structure (poteaux, poutres, pannes) béton ;
- Ecrans de cantonnement simple peau d'une hauteur de 1 m.
- 72 portes de quais de 2,8 x 3,2 m, réparties de la manière suivante :
 - o 12 portes de quai pour la cellule 1
 - o 10 portes de quai pour les cellules 2, 4, 5, 6 et 7
 - o 8 portes de quai pour la cellule 3.

Remarque concernant la mise en place de panneaux photovoltaïques

Des dispositions constructives en vue de la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures du bâtiment seront réalisées. Les démarches pour la préparation du dossier photovoltaïque auprès de la Commission de Régulation de l'Énergie (la CRE) sont en cours auprès d'un prestataire spécialisé (type GreenYellow ou Urbasolar). Le dossier photovoltaïque sera soumis à la CRE dès l'obtention de l'arrêté de Permis de Construire.

Ces panneaux photovoltaïques respecteront les impositions de la section V de l'arrêté du 4 octobre 2010.

CATELLA LOGISTIC EUROPE- ROMORANTIN-LANTHENAY (41)
Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment A
Description du projet

Figure 4 - Localisation des murs coupe-feu



IV.4. DESCRIPTION DES STOCKAGES

IV.4.1 PRODUITS STOCKES

Les produits stockés correspondront à des produits combustibles classiques, CATELLA LOGISTIC EUROPE souhaite être classé pour les rubriques suivantes :

1510 : Entrepôt couvert stockant plus de 500 t de matières combustibles ;

4755 : Stockage d'alcool de bouche

IV.4.2 MODES DE STOCKAGE

Les produits seront stockés en racks simples et racks doubles :

Stockage en racks doubles :

Le stockage en racks doubles se fera sur 6 niveaux (sol + 5) soit sur une hauteur maximale de 11,8 mètres.

Sont visés par ce mode de stockage les matières classées sous les rubriques **1510 et 4755**.

Stockage en racks simples :

Le stockage en racks simples se fera sur 6 niveaux (sol + 5) soit sur une hauteur maximale de 11,8 mètres. Les cellules seront dotées de racks simples positionnés aux extrémités des cellules de stockage.

Sont visés par ce mode de stockage les matières classées sous les rubriques **1510 et 4755**.

IV.5. DESCRIPTION DES INSTALLATIONS ANNEXES

I.1.2 BUREAUX

Les bureaux, d'une superficie de 1 872 m² au total, seront accolés à la cellule 1, 3, 4 et 7 :

- Zone 1 (sud-ouest de la cellule 1) : 501 m² (RDC + R+1) ;
- Zone 2 (sud cellules 3 et 4) : 474 m² (RDC + R+1) ;
- Zone 3 (sud-est de la cellule 7) : 896 m² (RDC + R+1).

Ils seront séparés de l'entrepôt par un mur REI 120 sur toute hauteur. Cette zone disposera également d'un local d'accueil pour les chauffeurs, de locaux sociaux. Le contrôle d'accès au site sera géré depuis les bureaux.

Les espaces d'attente sécurisés offriront une protection contre les fumées, les flammes, le rayonnement thermique et contre la ruine de la structure pendant une durée minimale de 1h.

I.1.3 LOCAL CHAUFFERIE

Le chauffage dans les cellules de stockage se fera par des aérothermes à eau chaude. L'eau chaude sera produite par une chaudière fonctionnant au gaz naturel.

Le local chaufferie sera localisé à une distance de 45 m au sud de l'entrepôt et à proximité des autres locaux techniques.

Il sera constitué entièrement de murs coupe-feu REI 120. La puissance de la chaufferie sera de l'ordre de 3 MW.

Cette installation sera visée par la rubrique ICPE n° 2910-A.

I.1.4 LOCAL DE CHARGE DES ENGINES DE MANUTENTION

Des engins de manutention électriques, de type chariots, transporteurs ou gerbeurs, permettront la manipulation des palettes de produits stockés dans les différentes cellules.

Quatre locaux de charge seront mis en place sur le site dans les cellules 2, 3, 5 et 6. Ils seront constitués de murs REI 120 sur toute hauteur, les séparant ainsi des cellules de stockage.

Ils disposeront d'une ventilation naturelle et mécanique pour éviter l'accumulation d'hydrogène et la formation d'atmosphère explosive et d'une détection d'hydrogène asservie à la charge des chariots.

La puissance totale sera de 400 kW (100 kW par local).

Les ateliers de charge seront classés au titre de la rubrique ICPE n° 2925.

I.1.5 LOCAL SPRINKLER

Une extinction automatique d'incendie de type sprinkler sera installée dans les cellules de stockage, les bureaux, les locaux de charge et le local sprinkler.

Le local sprinkler sera localisé à proximité des autres locaux techniques, à proximité de la cuve de sprinklage de 700 m³, soit à une distance de 45 m au sud de l'entrepôt.

Le local sprinkler sera équipé de groupes motopompes, fonctionnant au gasoil. Le local sera ventilé et équipé de murs coupe-feu REI 120.

I.1.5.1 LOCAL TGBT

Ce local sera localisé à une distance de 45 m au sud de l'entrepôt et à proximité des autres locaux techniques. Il sera constitué de murs REI 120.

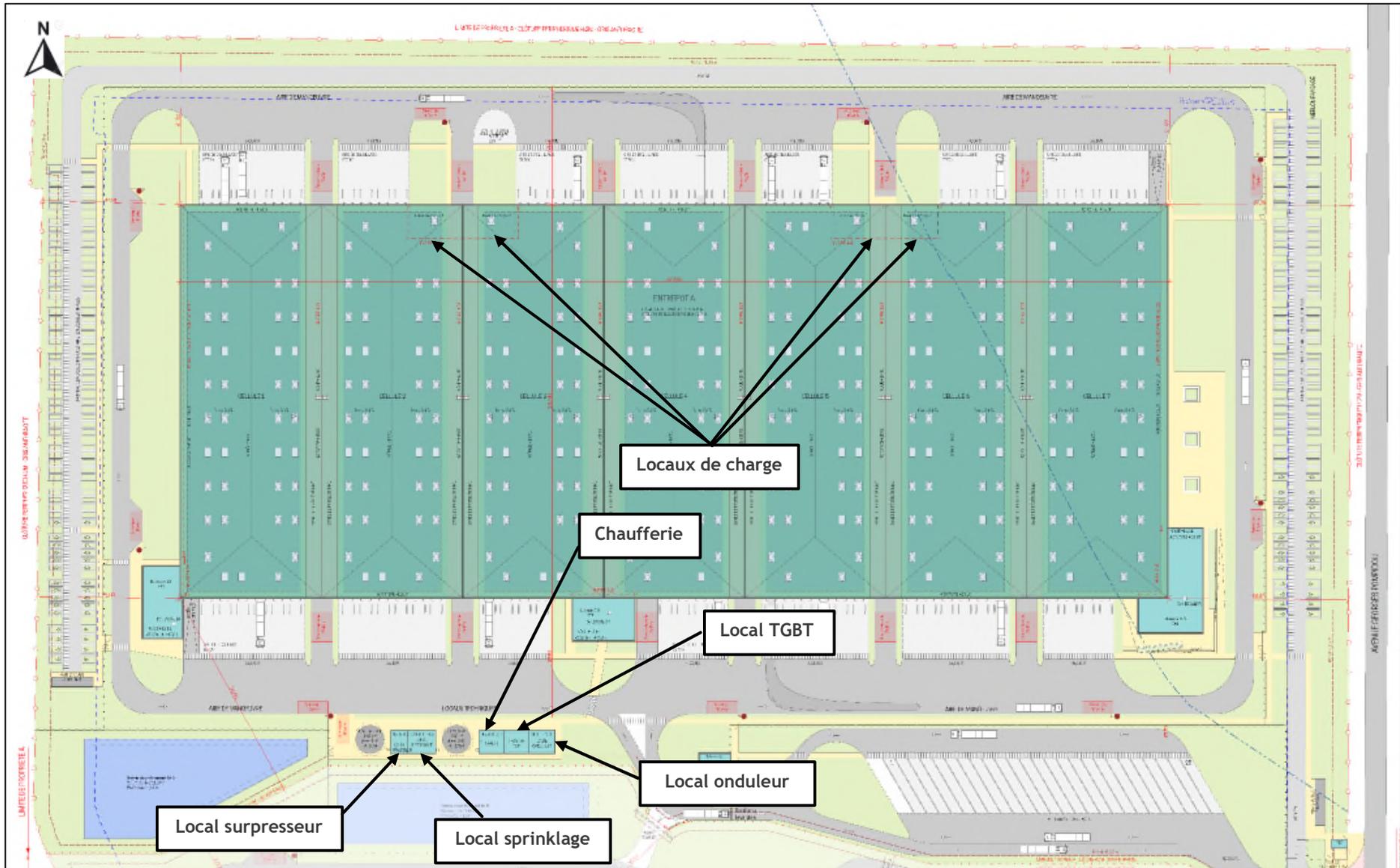
Il disposera d'une ventilation basse et d'une ventilation haute. Une ventilation mécanique pourra être installée suivant le besoin.

I.1.5.2 LOCAL SURPRESSEUR

Ce local sera localisé à une distance de 45 m au sud de l'entrepôt et à proximité des autres locaux techniques. Il sera constitué de murs REI 120.

Le plan en page suivante localise les installations annexes :

Figure 5 - Localisation des installations annexes



V. SITUATION REGLEMENTAIRE

V.1. CLASSEMENT DU PROJET AU TITRE DE LA NOMENCLATURE ICPE

Les installations, visées par le Livre V de la partie législative du Code de l'environnement relative à la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sont définies par la nomenclature des installations classées définie au Livre V de la partie réglementaire du Code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration selon la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Le tableau suivant récapitule les rubriques qui concernent le projet de CATELLA LOGISTIC EUROPE en mentionnant :

- le numéro de la rubrique,
- l'intitulé précis de la rubrique avec les seuils de classement et le régime correspondant :
 - A : autorisation,
 - E : enregistrement,
 - D : déclaration,
 - DC : déclaration avec contrôle périodique obligatoire pour les sites soumis à simple déclaration,
 - NC : non classé.
- les caractéristiques de l'installation,
- le classement,
- le rayon d'affichage : Il s'agit du rayon d'affichage minimum autour de l'installation à respecter pour l'enquête publique, en kilomètres.

Les différentes installations sont localisées sur le plan présenté à la suite du tableau.

CATELLA LOGISTIC EUROPE- ROMORANTIN-LANTHENAY (41)
Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment A
Présentation générale

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique « Installations Classées »	Caractéristiques de l'installation	Classement	Rayon d'affichage (en km)
1510-1	<p>Entrepôts couverts (stockage de matières, produits ou substances combustibles en quantité supérieure à 500 t dans des) à l'exclusion des dépôts utilisés au stockage de catégories de matières, produits ou substances relevant par ailleurs de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage de véhicules à moteur et de leur remorque, des établissements recevant du public et des entrepôts frigorifiques.</p> <p>1. Entrant dans le champ de la colonne « évaluation environnementale systématique » en application de la rubrique 39.a de l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement</p> <p style="text-align: center;">(A)</p>	<p>L'emprise au sol du bâtiment sera supérieure à 40 000m².</p>	<p style="text-align: center;">A</p>	<p style="text-align: center;">1</p>
2910-A	<p>Combustion à l'exclusion des activités visées par les rubriques 2770, 2771, 2971 ou 2931 et des installations classées au titre de la rubrique 3110 ou au titre d'autres rubriques de la nomenclature pour lesquelles la combustion participe à la fusion, la cuisson ou au traitement, en mélange avec les gaz de combustion, des matières entrantes</p> <p>A. Lorsque sont consommés exclusivement, seuls ou en mélange, du gaz naturel, des gaz de pétrole liquéfiés, du biométhane, du fioul domestique, du charbon, des fiouls lourds, de la biomasse telle que définie au a) ou au b) i) ou au b) iv) de la définition de la biomasse, des produits connexes de scierie et des chutes du travail mécanique de bois brut relevant du b) v) de la définition de la biomasse, de la biomasse issue de déchets au sens de l'article L. 541-4-3 du code de l'environnement, ou du biogaz provenant d'installations classées sous la rubrique 2781-1, si la puissance thermique nominale est :</p> <p>1. Supérieure ou égale à 20 MW, mais inférieure à 50 MW (E)</p> <p>2. Supérieure ou égale à 1 MW, mais inférieure à 20 MW (DC)</p>	<p>Le site sera doté d'un local chaufferie abritant une chaudière d'une puissance cumulée de 3 MW</p>	<p style="text-align: center;">DC</p>	<p style="text-align: center;">-</p>

CATELLA LOGISTIC EUROPE- ROMORANTIN-LANTHENAY (41)
 Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment A
 Présentation générale

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique « Installations Classées »	Caractéristiques de l'installation	Classement	Rayon d'affichage (en km)
2925-1	<p>Accumulateurs électriques (ateliers de charge d') :</p> <p>1. Lorsque la charge produit de l'hydrogène, la puissance maximale de courant continu utilisable pour cette opération (1) étant supérieure à 50 kW</p> <p style="text-align: center;">(D)</p> <p>2. Lorsque la charge ne produit pas d'hydrogène, la puissance maximale de courant utilisable pour cette opération (1) étant supérieure à 600 kW, à l'exception des infrastructures de recharge pour véhicules électriques ouvertes au public définies par le décret n° 2017-26 du 12 janvier 2017 relatif aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques et portant diverses mesures de transposition de la directive 2014/94/UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs</p> <p style="text-align: center;">(D)</p> <p><i>(1) Puissance de charge délivrable cumulée de l'ensemble des infrastructures des ateliers</i></p>	<p>Quatre locaux de charge seront présents dans l'entrepôt, ils auront une puissance individuelle de 100 kW soit 400kW au total.</p>	DC	-

CATELLA LOGISTIC EUROPE- ROMORANTIN-LANTHENAY (41)
 Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment A
 Présentation générale

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique « Installations Classées »	Caractéristiques de l'installation	Classement	Rayon d'affichage (en km)
4755-2	<p>Alcools de bouche d'origine agricole et leurs constituants (distillats, infusions, alcool éthylique d'origine agricole, extraits et arômes) présentant des propriétés équivalentes aux substances classées dans les catégories 2 ou 3 des liquides inflammables.</p> <p>1. La quantité susceptible d'être présente étant supérieure ou égale à 5 000 t (A)</p> <p>2. Dans les autres cas et lorsque le titre alcoométrique volumique est supérieur à 40 % : la quantité susceptible d'être présente étant :</p> <p>a) Supérieure ou égale à 500 m³ (A)</p> <p>b) Supérieure ou égale à 50 m³ (DC)</p> <p><i>Quantité seuil bas au sens de l'article R. 511-10 : 5 000 t</i> <i>Quantité seuil haut au sens de l'article R. 511-10 : 50 000 t</i></p>	La quantité d'alcool de bouche sera de 50 m ³ .	DC	-

CATELLA LOGISTIC EUROPE- ROMORANTIN-LANTHENAY (41)
Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment A
Présentation générale

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique « Installations Classées »	Caractéristiques de l'installation	Classement	Rayon d'affichage (en km)
4734-2	<p>Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution : essences et naphthas ; kérosènes (carburants d'aviation compris) ; gazoles (gazole diesel, gazole de chauffage domestique et mélanges de gazoles compris) ; fioul lourd ; carburants de substitution pour véhicules, utilisés aux mêmes fins et aux mêmes usages et présentant des propriétés similaires en matière d'inflammabilité et de danger pour l'environnement. La quantité totale susceptible d'être présente dans les installations y compris dans les cavités souterraines étant :</p> <p>1. Pour les cavités souterraines et les stockages enterrés :</p> <p>a) Supérieure ou égale à 2 500 t (A)</p> <p>b) Supérieure ou égale à 1 000 t mais inférieure à 2 500 t (E)</p> <p>c) Supérieure ou égale à 50 t d'essence ou 250 t au total, mais inférieure à 1 000 t au total (DC)</p> <p>2. Pour les autres stockages :</p> <p>a) Supérieure ou égale à 1 000 t (A)</p> <p>b) Supérieure ou égale à 100 t d'essence ou 500 t au total, mais inférieure à 1 000 t au total (E)</p> <p>c) Supérieure ou égale à 50 t au total, mais inférieure à 100 t d'essence et inférieure à 500 t au total (DC)</p> <p><i>Quantité seuil bas au sens de l'article R. 511-10 : 2 500 t</i> <i>Quantité seuil haut au sens de l'article R. 511-10 : 25 000 t</i></p>	<p>Une cuve de gasoil de 1 m³ sera présente dans le local sprinkler afin d'alimenter les motopompes du système de sprinklage.</p> <p>Ce volume représente moins d'une tonne de gasoil.</p>	NC	-

Tableau 2 : Classement du projet au titre de la nomenclature ICPE

CATELLA LOGISTIC EUROPE- ROMORANTIN-LANTHENAY (41)
Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment A
Présentation générale

Figure 6 - Localisation des rubriques ICPE



V.1.2 SITUATION VIS-A-VIS DE L'ARTICLE R.515-58 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (DIRECTIVE IED)

Le projet de CATELLA LOGISTIC EUROPE n'est soumis à aucune des rubriques 3 000 à 3 999 de la nomenclature des Installations Classées et ne relève donc pas des articles R.515-58 et suivants du Code de l'environnement concernant les émissions industrielles.

Les Meilleures Techniques Disponibles ne seront donc pas étudiées dans le cadre de ce dossier.

V.1.3 SITUATION VIS-A-VIS DE L'ARTICLE R.511-11 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (SEVESO)

La règle de calcul est présentée dans l'article R. 511-11 du Code de l'environnement :

« I. – Une installation répond respectivement à la « règle de dépassement direct seuil bas » ou à la « règle de dépassement direct seuil haut » lorsque, pour l'une au moins des rubriques mentionnées au premier alinéa du I de l'article R. 511-10, les substances ou mélanges dangereux qu'elle vise sont susceptibles d'être présents dans l'installation en quantité supérieure ou égale respectivement à la quantité seuil bas ou à la quantité seuil haut que cette rubrique mentionne.

Pour une rubrique comprise entre 4100 et 4699, est comptabilisé l'ensemble des substances ou mélanges dangereux présentant la classe, catégorie ou mention de danger qu'elle mentionne, y compris les déchets visés par les rubriques 2700 à 2799 et les substances visées par les rubriques 4800 à 4899, mais à l'exclusion des substances ou mélanges dangereux nommément désignés aux rubriques 4700 à 4799, 2760-4 et 2792.

Pour l'application de la règle de dépassement direct seuil bas, les rubriques ne mentionnant pas de quantité seuil bas ne sont pas considérées.

II. – Les installations d'un même établissement relevant d'un même exploitant sur un même site répondent respectivement à la « règle de cumul seuil bas » ou à la « règle de cumul seuil haut » lorsqu'au moins l'une des sommes Sa, Sb ou Sc définies ci-après est supérieure ou égale à 1 :

a) dangers pour la santé : la somme Sa est calculée, pour l'ensemble des substances ou mélanges dangereux présentant les classes, catégories et mentions de danger visées par les rubriques 4100 à 4199 (y compris, le cas échéant, les substances ou mélanges dangereux nommément désignés aux rubriques 4700 à 4899 et les déchets visés par les rubriques 2700 à 2799), suivant la formule :

$$S_a = \sum q_x / Q_{x,a}$$

où « q_x » désigne la quantité de substance ou mélange dangereux « x » susceptible d'être présente dans l'établissement et « Q_{x,a} » la quantité seuil bas ou la quantité seuil haut mentionnée à la rubrique 2760-3,2792 ou numérotée 4700 à 4799 applicable, si la substance ou le mélange dangereux est visé par l'une de ces rubriques, ou sinon la quantité seuil bas ou la quantité seuil haut mentionnée à la rubrique applicable numérotée 4100 à 4199. Si la substance ou le mélange dangereux est visé par plusieurs rubriques numérotées 4100 à 4199, la plus petite des quantités seuil bas ou seuil haut mentionnées par ces rubriques est utilisée,

b) dangers physiques : la somme Sb est calculée, pour l'ensemble des substances ou mélanges dangereux présentant les classes, catégories et mentions de danger visées par les rubriques 4200 à

4499 (y compris, le cas échéant, les substances ou mélanges dangereux nommément désignés aux rubriques 4700 à 4899 et les déchets visés par les rubriques 2700 à 2799), suivant la formule :

$$S_b = \sum q_x / Q_{x,b}$$

où « q_x » désigne la quantité de substance ou mélange dangereux « x » susceptible d'être présente dans l'établissement et « $Q_{x,b}$ » la quantité seuil bas ou la quantité seuil haut mentionnée à la rubrique 2760-4, 2792 ou numérotée 4700 à 4799 applicable, si la substance ou le mélange dangereux est visé par l'une de ces rubriques, ou sinon la quantité seuil bas ou la quantité seuil haut mentionnée à la rubrique applicable numérotée 4200 à 4499. Si la substance ou le mélange dangereux est visé par plusieurs rubriques numérotées 4200 à 4499, la plus petite des quantités seuil bas ou seuil haut mentionnées par ces rubriques est utilisée,

c) dangers pour l'environnement : la somme S_c est calculée, pour l'ensemble des substances ou mélanges dangereux présentant les classes, catégories et mentions de danger visées par les rubriques 4500 à 4599 (y compris, le cas échéant, les substances ou mélanges dangereux nommément désignés aux rubriques 4700 à 4899 et les déchets visés par les rubriques 2700 à 2799), suivant la formule :

$$S_c = \sum q_x / Q_{x,c}$$

où « q_x » désigne la quantité de substance ou mélange dangereux « x » susceptible d'être présente dans l'établissement et « $Q_{x,c}$ » la quantité seuil bas ou la quantité seuil haut mentionnée à la rubrique 2760-4, 2792 ou 4700 à 4799 applicable, si la substance ou le mélange dangereux est visé par l'une de ces rubriques, ou sinon la quantité seuil bas ou la quantité seuil haut mentionnée à la rubrique applicable numérotée 4500 à 4599. Si la substance ou le mélange dangereux est visé par plusieurs rubriques numérotées 4500 à 4599, la plus petite des quantités seuil bas ou seuil haut mentionnées par ces rubriques est utilisée,

d) pour l'application de la règle de cumul seuil bas, ne sont pas considérées dans les sommes S_a , S_b ou S_c les substances et mélanges dangereux nommément désignés aux rubriques 4700 à 4799 pour lesquels ladite rubrique ne mentionne pas de quantité seuil bas,

e) les substances dangereuses présentes dans un établissement en quantités inférieures ou égales à 2 % seulement de la quantité seuil pertinente ne sont pas prises en compte dans les quantités « q_x » si leur localisation à l'intérieur de l'établissement est telle que les substances ne peuvent déclencher un accident majeur ailleurs dans cet établissement. »

V.1.3.1 REGLE DE DEPASSEMENT DIRECT

Le tableau ci-dessous présente la situation du site par rapport à la règle de dépassement direct :

Rubrique	Quantité présente sur le site (t)	Seuil bas		Seuil haut	
		Quantité (t)	Dépassement ?	Quantité (t)	Dépassement ?
4755 (H225)	32	5 000	Non	50 000	Non
4734 (H226, H304, H315, H332, H351, H373, H411)	1	2 500	Non	25 000	Non

Tableau 3 : Situation du site par rapport à la règle de dépassement direct

Le site n'est pas classé Seveso bas ou Seveso haut par la règle de dépassement direct.

V.1.3.2 REGLE DE CUMUL

Les tableaux ci-après présentent la situation du site par rapport à la règle de cumul.

V.1.3.2.1 Somme SA - Dangers pour la santé

Le projet ne comporte pas de produits présentant des dangers pour la santé.

V.1.3.2.2 Somme SB - Dangers physiques

Rubrique	Quantité (en tonnes)	Seuil bas (en tonnes)	Ratio seuil bas	Seuil haut (en tonnes)	Ratio seuil haut
Dangers physiques					
4755 (H225)	32	5 000	0,0064	50 000	0,00064
4734 (H226, H304, H315, H332, H351, H373, H411)	1,7	2 500	0,00068	25 000	0,000068
Total	321,7	-	0,00647	-	0,000647

Tableau 4 : Situation du site par rapport à la règle de cumul - Dangers physiques

V.1.3.2.3 Somme SC - Dangers pour l'environnement

Rubrique	Quantité (en tonnes)	Seuil bas (en tonnes)	Ratio seuil bas	Seuil haut (en tonnes)	Ratio seuil haut
Dangers pour l'environnement					
4734 (H226, H304, H315, H332, H351, H373, H411)	1	2 500	0,0004	25 000	0,00004
Total	-	-	0,0004	-	0,00004

Tableau 5 : Situation du site par rapport à la règle de cumul - Dangers physiques

V.1.3.2.4 Conclusion

Compte tenu des résultats des calculs présentés ci-dessus, le projet de CATELLA LOGISTIC EUROPE ne sera pas classé Seveso Bas ou Seveso Haut par la règle de cumul.

Le projet n'est donc pas visé par le statut Seveso.

V.2. CLASSEMENT DU PROJET AU TITRE DE LA NOMENCLATURE IOTA

Conformément à l'article L.181-1 du Code de l'environnement, l'autorisation environnementale est également applicable aux installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) mentionnés au I de l'article L. 214-3. Les IOTA sont soumis à autorisation ou à déclaration selon la gravité des dangers ou des inconvénients qu'ils peuvent engendrer, conformément à la nomenclature détaillée au sein de l'article R.214-1 du Code de l'environnement.

À ce titre, le projet est également concerné par les rubriques suivantes :

Rubrique	Intitulé de la rubrique	Caractéristiques de l'installation	Classement
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1. Supérieure ou égale à 20 ha (A) 2. Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)	Les eaux pluviales du site seront collectées dans des bassins étanches avant d'être collectées dans le réseau public. A noter pour information que, compte tenu de sa topographie (terrain relativement plat), le projet n'interceptera pas d'écoulement provenant de parcelles voisines. La surface à considérer pour la gestion des eaux pluviales est donc celle du projet, soit 11,1 ha.	D
3.2.3.0	Plans d'eau, permanents ou non : 1. Dont la superficie est supérieure ou égale à 3 ha (A) 2. Dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha (D)	La surface des plans d'eau sera de 1 721 m ² (0,17 ha).	D
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1. Supérieure ou égale à 1 ha (A) 2. Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (DC)	Une zone humide de 0,95 ha est présente sur la parcelle d'étude. Sa destruction ne pourra pas être évitée dans le cadre de la réalisation du projet. Un dossier de compensation de zones humides a été réalisé et est présenté en partie 7 .	DC

Tableau 6 : Classement du projet au titre de la nomenclature IOTA

VI. CLASSEMENT DU PROJET AU TITRE DE LA NOMENCLATURE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La liste des projets entrant dans le champ de l'évaluation environnementale figure au tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements peuvent être soumis de façon systématique à évaluation environnementale ou après examen au cas par cas. Après examen au cas par cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent suivre la procédure d'évaluation environnementale.

Le projet porté par la société CATELLA LOGISTIC EUROPE relève des catégories suivantes du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement :

Catégorie	Intitulé	Caractéristiques du projet	Évaluation environnementale systématique ou examen au cas par cas
1.b	Installations classées pour la protection de l'environnement (dans les conditions et formes prévues au titre 1er du livre V du code de l'environnement)	Le projet sera soumis à autorisation au titre des ICPE (rubrique 1510).	Cas-par-cas
39.a)	<p>Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable. 	Le projet créera un bâtiment d'une superficie de 43 761 m².	Systematique

Tableau 7 : Classement du projet au titre de la nomenclature évaluation environnementale

Au regard du tableau précédent, le projet est soumis à **une évaluation environnementale systématique.**

VII. GARANTIES FINANCIERES

L'arrêté du 31 mai 2012 paru au journal officiel le 23 juin 2012 fixant la liste des installations classées soumises à l'obligation de constitution de garanties financières en application du 5° de l'article R.516-1 du Code de l'environnement.

Le projet de construction porté par la société CATELLA LOGISTIC EUROPE n'est pas concerné par ces dispositions.

VIII. REMISE EN ETAT

Lorsque les installations seront mises à l'arrêt définitif, l'exploitant remettra le site dans un état tel qu'il ne s'y manifestera aucun danger.

Un mémoire de cessation d'activité, précisant les mesures prises pour assurer la protection de l'environnement et des populations voisines, sera transmis à la Préfecture au moins trois mois avant l'arrêt définitif. Ce mémoire abordera notamment les points suivants :

- le contexte de la cessation d'activité :
Ce point précisera les raisons pour lesquelles la société cesse l'exploitation de son site,
- la description du site et de son environnement :
ce point rappellera l'état initial du site (présenté au sein de l'étude d'impact),
- l'historique des activités développées sur le site :
ce point abordera, en fonction des données disponibles, l'ensemble des activités qui ont été développées sur le site,
- l'impact potentiel des installations au cours du démantèlement :
l'ensemble des déchets du site et gravats issus de la déconstruction seront évacués dans des filières dûment autorisées pour leur recyclage ou valorisation. La société CATELLA LOGISTIC EUROPE s'engage à sélectionner les filières d'élimination les plus adaptées dans des conditions économiques acceptable pour l'élimination de ses déchets au jour de la cessation d'activité,
la société fera appel à du personnel ou des sociétés qualifiées pour le démantèlement du bâti afin de minimiser l'impact des opérations de déconstruction sur l'environnement,
- les interdictions ou limitations d'accès au site :
la société maintiendra les clôtures en bon état et assurera, si besoin, le gardiennage du site le temps du démantèlement de l'unité. Lorsque les installations seront mises à l'arrêt définitif, l'exploitant remettra le site dans un état tel qu'il ne s'y manifestera aucun danger ou inconvénient pour les intérêts mentionnés par l'article L.511-1 du Code de l'environnement,
- la suppression des risques d'incendie et d'explosion :
la société demandera à ses fournisseurs de gaz et d'électricité de fermer les compteurs sauf si les besoins pour le démantèlement de l'unité exigent ces utilités,
- la surveillance des effets de l'installation sur son environnement :
l'activité exercée par la société et les conditions dans lesquelles la Société s'engage à exploiter ses installations ne font pas craindre pour l'environnement des risques de pollution de l'air, des sols ou des eaux (sols imperméabilisés, rétentions, etc.). La surveillance des effets de l'installation sur l'environnement devra prendre en compte la vie complète de l'installation et les modifications ultérieures au présent dossier que nous ne saurions avoir connaissance à ce jour,
- la coupure des alimentations en fioul domestique, gaz, électricité et en eau potable :
la société demandera à ses fournisseurs de gaz, d'électricité et d'eau potable de fermer les compteurs sauf si les besoins pour le démantèlement de l'unité exigent ces utilités,

- la vidange complète, nettoyage et dégazage des installations :
les cuves de stockage seront complètement vidangées et le contenu sera éliminé dans des filières agréées,
- le démontage ou démantèlement des appareils techniques liés à l'activité industrielle :
les installations de fabrication pourront selon leur état être réutilisées ou revendues à d'autres sociétés pour y être recyclées, notamment les parties métalliques,
- l'expédition des appareils vers d'autres sites ou ferrailage :
les appareils du site comportent une grande proportion de ferraille qui pourra être recyclée,
- la destruction ou démontage des bâtiments, structures extérieures :
les bâtiments du site comportant une grande proportion de ferraille pourront être recyclés, le béton et le goudron pourront également être recyclés. En effet, les installations sont composées d'une grande proportion des matériaux pouvant être recyclés,
- l'évacuation et l'élimination des produits dangereux ainsi que des déchets présents sur le site :
l'ensemble des déchets du site et des gravats issus de la déconstruction sera évacué dans des filières dûment autorisées pour leur recyclage ou valorisation. La société s'engage à sélectionner les filières d'élimination les plus adaptées dans des conditions économiques acceptables pour l'élimination de ses déchets au jour de la cessation d'activité.

La remise en état du site sera adaptée à sa future utilisation.

Les avis des maires, relatif à la remise en état du site, figure en **annexe 1**.

ANNEXE 1. AVIS **DES MAIRES** SUR LA REMISE EN ETAT



Romorantin-Lanthenay,
Le 10 octobre 2022

Mairie de Romorantin-Lanthenay

Service Urbanisme

CATELLA LOGISTIC EUROPE
184 rue de la Pompe
75116 PARIS

N/ réf. : JL/NR/FH – 22/

OBJET : avis sur la remise en état du futur site logistique situé sur les lieux-dits Les Marnières de Plaisance, les Terres Fortes et Saint-Martin à Romorantin-Lanthenay et Villefranche-sur-Cher lors de l'arrêt définitif des installations –

Monsieur,

Consécutivement à votre courrier et dans le cadre du projet cité en objet, nous émettons, conformément au Code de l'Environnement, un avis favorable à l'ensemble de vos propositions, à savoir :

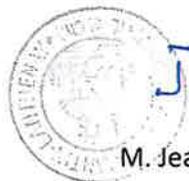
- Evacuation ou élimination des produits dangereux et des déchets présents sur le site ;
- Interdictions ou limitations d'accès ;
- Suppression des risques d'incendie et d'explosion ;
- Surveillance des effets des installations sur l'environnement.

Le site sera remis en état tel qu'il ne s'y manifesterait aucun danger, dès l'arrêt définitif des installations, en vue d'un futur usage industriel.

L'ensemble de ces démarches sera effectué sous le contrôle de la Préfecture.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,



J. Lorgeoux

M. Jeanny LORGEUX



MAIRIE de VILLEFRANCHE-SUR-CHER

Le 10 octobre 2022

4 1 2 0 0
mairie.villefranche.sur.cher@wanadoo.fr
Tél. 02 54 96 42 27
Fax 02 54 96 86 33

CATELLA LOGISTIC EUROPE
184 rue de la Pompe
75116 PARIS

N/ réf. : JL/NR/FH – 22/

**OBJET : avis sur la remise en état du futur site logistique
situé sur les lieux-dits Les Marnières de Plaisance, les
Terres Fortes et Saint-Martin à Romorantin-Lanthenay
et Villefranche-sur-Cher lors de l'arrêt définitif des
installations –**

Monsieur,

Consécutivement à votre courrier et dans le cadre du projet cité en objet, nous émettons, conformément au Code de l'Environnement, un avis favorable à l'ensemble de vos propositions, à savoir :

- Evacuation ou élimination des produits dangereux et des déchets présents sur le site ;
- Interdictions ou limitations d'accès ;
- Suppression des risques d'incendie et d'explosion ;
- Surveillance des effets des installations sur l'environnement.

Le site sera remis en état tel qu'il ne s'y manifestera aucun danger, dès l'arrêt définitif des installations, en vue d'un futur usage industriel.

L'ensemble de ces démarches sera effectué sous le contrôle de la Préfecture.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

M. Bruno MARECHAL

