



# MEMOIRE EN REPONSE A LA DEMANDE DE COMPLEMENT DU 16/08/2022

**CATELLA LOGISTIC EUROPE**  
ROMORANTIN-LANTHENAY (41)  
KAP.19.60.R2.V1



**KALIÈS**  
Étude & conseil  
en environnement,  
énergie & risques industriels

## REVISIONS

Date	Version	Objet de la version
14/11/2022	1	1 <sup>ère</sup> émission

Ce dossier a été réalisé par :



Agence Ile-de-France  
416 avenue de la Division Leclerc  
92 290 Châtenay-Malabry  
01 85 01 11 30

Rédigé par :

**THIBAUT Adèle**

**Chargée d'affaires**

Validé par :

**THIERION Marion**

**Responsable d'agence**

## PREAMBULE

CATELLA LOGISTIC EUROPE a déposé en Préfecture du Loir-et-Cher (41) le 8 juillet 2022 un dossier de demande d'autorisation environnementale pour un projet de construction d'une plateforme logistique (Référence KAP.19.60). Ce bâtiment sera implanté sur les communes de Romoratin-Lanthenay et Villefranche-sur-Cher.

Ce dossier a fait l'objet d'une demande de compléments le 16 août 2022 de la part de la DREAL Centre-Val-de-Loire.

Le présent document constitue la réponse du groupe CATELLA LOGISTIC EUROPE à ces observations ainsi que celles portées sur le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées émises par le service Eau et Biodiversité de la DREAL.

Tableau 1. Réponses aux demandes de compléments de la DREAL

N°	Thème du dossier et/ou référence réglementaire	Complément demandé compte tenu du caractère incomplet du dossier	Prise en compte par le pétitionnaire, référence du § et page du dossier mis à jour
1	Classement du projet au titre de la nomenclature EE	<p>Le dossier présente des incohérences sur ce point fondamental. En effet, dans certaines pièces, il indique que le projet relève d'une EE systématique au titre de la rubrique 39. Dans d'autres, il indique que le projet relève d'une EE au cas par cas et qu'il a été décidé qu'il fasse l'objet d'une EE.</p> <p>Corriger les pièces du dossier (EE systématique).</p> <p>Nota 1 : Emprise au sol &gt; 40 000 m<sup>2</sup> ; terrain d'assiette : 11 ha</p> <p>Nota 2 : Des incohérences aussi entre les pièces du dossier concernant l'emprise au sol du bâtiment A (exemple : RNT donne 41 440 m<sup>2</sup> et la présentation du projet 44 265 m<sup>2</sup>). Mettre en cohérence les différentes pièces du dossier.</p>	<p>Le projet est bien soumis à EE systématique. Le dossier a été mis en cohérence sur ce point.</p> <p>Le projet a effectivement une emprise au sol supérieure à 40 000 m<sup>2</sup> (43 761 m<sup>2</sup>) et un terrain d'assiette supérieur à 10 ha (11,1 ha).</p> <p>Référence des parties modifiées dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Description 3_2, §VI. p33</li> <li>- NPNT 3_3, p10</li> <li>- EI 6_2, Préambule p9, II.3 page 14</li> </ul> <p>Mise en cohérence des surfaces :</p> <p>L'emprise au sol du bâtiment A est de 43 761m<sup>2</sup> pour une surface de stockage de 41 440 m<sup>2</sup>.</p> <p>Référence des parties modifiées dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Description 3_2 §IV.1. p14 et §VI. p33</li> <li>- EI 6_2, Préambule p9 (et §IX.1. p135)</li> </ul>

N°	Thème du dossier et/ou référence réglementaire	Complément demandé compte tenu du caractère incomplet du dossier	Prise en compte par le pétitionnaire, référence du § et page du dossier mis à jour
2	Classement du projet au titre de la nomenclature ICPE	<p>Le dossier présente des incohérences sur ce point fondamental. En effet, compte tenu que le projet relève d'une EE systématique, il relève du régime de l'autorisation au titre de la rubrique 1510 (et non de l'enregistrement, avec basculement).</p> <p>Corriger les pièces du dossier (1510-1 autorisation).</p>	<p>Le projet fait bien l'objet d'une évaluation environnementale systématique. Par conséquent, il est soumis à la rubrique 1510-1 et donc au régime de l'autorisation.</p> <p>Référence des parties modifiées dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Description 3_2, §V. p24, §VI. p33</li> <li>- NPNT p3 et p8</li> <li>- RNT_EI 6_3, §IV. p5</li> <li>- RNT_EDD 7_2, §IV. p5</li> </ul>
3	Récapitulatif de la demande	<p>A corriger (§ 5 - activités) :</p> <p>Procédure autorisation ICPE, avec EE systématique au titre de la rubrique 39 de l'article R.122-2 du code de l'environnement (cf. ci-avant).</p> <p>+ mentionner la demande de dérogation Espèces protégées</p>	<p>Comme explicité précédemment, le projet est sous le régime de l'autorisation et suivra donc la procédure associée. Il sera également renseigné que le projet est soumis à une évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39 a) de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement.</p> <p>La demande de dérogation Espèces protégées sera mentionnée lors du dépôt complémentaire.</p>
4	Justificatif de maîtrise foncière	<p>Afin de justifier de la propriété des terrains, joindre au dossier une attestation d'acte de propriété (promesse de vente jointe au dossier expirée).</p>	<p>Un avenant de la promesse de vente signé par le maire de Romoratin-Lanthenay est présenté en Annexe 1.</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foncier 3_4, Annexe 1</li> </ul>

N°	Thème du dossier et/ou référence réglementaire	Complément demandé compte tenu du caractère incomplet du dossier	Prise en compte par le pétitionnaire, référence du § et page du dossier mis à jour
5	Remise en état	<p>Le projet est implanté sur des parcelles de la commune de Romorantin-Lanthenay et de Villefranche-sur-Cher.</p> <p>Le dossier n'évoque qu'une demande d'avis adressée au maire de Romorantin-Lanthenay, et au président Communauté de Communes, en date du 19/08/2020 (M. LORGEUX assure ces 2 fonctions).</p> <p>Il ne justifie pas d'une demande d'avis adressé au maire de la commune de Villefranche-sur-Cher (M. MARECHAL).</p> <p>Il ne précise pas par ailleurs la réponse apportée par M. LORGEUX.</p>	<p>Les avis de remise en état des maires de Romorantin-Lanthenay et de Villefranche-sur-Cher sont présentés en annexe 2.</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Description 3_2, p11 Annexe 1</li> </ul>
6	Gestion des eaux pluviales	<p>L'EI mentionne en page 135 (chapitre IX Cumul des incidences avec d'autres projets → Oui, effets cumulés avec projet CATELLA Bâtiment B) que le débit de rejet dans le réseau d'eaux pluviales de la communauté de communes est limité à 1 l/s/ha. Or la note Gestion des eaux pluviales fournie en annexe un débit de 2 l/s/ha pour le dimensionnement des ouvrages.</p> <p>Par ailleurs, le dimensionnement des ouvrages de tamponnement suivant une pluie décennale ne semble pas conservatoire par rapport au risque inondation.</p>	<p>Le débit de rejet dans le réseau des eaux pluviales est de 2 l/s/ha.</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- EI 6_2, §VI.3.1.4.1. p117, §IX.2. p135</li> </ul> <p>Le choix de la pluie décennale comme pluie de référence pour le dimensionnement des bassins a été validé par le Service Urbanisme de la commune de Romorantin-Lanthenay. L'échange de mail à ce sujet est présenté en Annexe 5.</p>

7	Biodiversité	<p><u>Référence : contribution DREAL CVL/service Eau et biodiversité (SEBRINAL) - annexée en P.J. :</u></p> <p>Justification des projets et prise en compte de l'environnement dans les projets :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. Les dossiers ne sont pas toujours cohérents sur les surfaces de zones humides réellement impactées par le projet.</li><li>. La justification des raisons impératives d'intérêt public majeur, élément nécessaire à la délivrance d'une dérogation au titre des espèces protégées, aurait gagné à être plus argumentée.</li><li>. L'impact résiduel sur les oiseaux des milieux ouverts et semi-ouverts est jugé moyen, mais aucune mesure compensatoire n'est prévue, ce qui n'est pas cohérent. Cependant, l'impact semble surestimé, les espèces considérées n'étant pour la plupart pas nicheuses sur l'emprise elle-même, et/ou disposent de milieux favorables de part et d'autre des infrastructures routières et ferroviaires. Ce point mériterait d'être repris et argumenté dans les dossiers, notamment sur l'absence de nécessité de déposer une demande de dérogation pour les espèces d'oiseaux protégées potentiellement nicheuses. Détails dans la contribution complète en P.J.</li></ul> <p>Mesures de compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. Concernant l'Orchis pyramidal, les mesures de déplacement et de gestion pérenne des stations transplantées, si elles sont pertinentes dans leur principe, ne sont pas adaptées dans leur réalisation concrète. La proposition de transfert formulée est particulièrement inappropriée (risque de dégradation d'une ZNIEFF dont l'enjeu de conservation des milieux et espèces est bien supérieur à celui de l'orchis pyramidal. Ainsi, ce projet de déplacement, tel qu'il est prévu, doit être abandonné et les pieds d'Orchis pyramidal devront être transplantés ailleurs, idéalement sur site dans les espaces verts gérés de manière extensive. Le dossier de dérogation devra donc être modifié en ce sens. Les transplantations ou semis de graines des autres espèces végétales dites « patrimoniales » sur les emprises pourront soit être abandonnés, compte-tenu du faible enjeu, soit être réalisés également dans les espaces verts au sein des emprises des projets. Détails dans la contribution complète en P.J.</li></ul>	<p>Les éléments de réponse sont présentés en Annexe 3.</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- El 6_2, Annexes 5, 6, 7 et 8</li></ul>
---	--------------	---	--

N°	Thème du dossier et/ou référence réglementaire	Complément demandé compte tenu du caractère incomplet du dossier	Prise en compte par le pétitionnaire, référence du § et page du dossier mis à jour
		<p>. Concernant les zones humides, la mesure compensatoire, réalisée sur des secteurs de forte patrimonialité au nord de l'agglomération de Romorantin, comporte une plus-value certaine. Il conviendra toutefois d'être particulièrement vigilant pour ne pas détruire, lors des travaux, des stations d'espèces protégées. En termes de surface, la mesure compensatoire représente 1,2 fois la surface détruite de zones humides, par ailleurs peu fonctionnelles. Détails dans la contribution complète en P.J.</p> <p>Conclusion :</p> <p>Des modifications sont nécessaires à la définition d'une mesure compensatoire concernant l'Orchis pyramidal (et les autres espèces végétales considérées comme patrimoniales).</p> <p>Les dossiers mériteraient d'être également repris et complétés sur différents points (intérêt public majeur, impacts résiduels sur les oiseaux, conclusion de la dérogation au titre des espèces protégées, suivi de la zone humide notamment).</p>	
8	Paysage / Urbanisme	Pas de contribution de l'UDAP41 - pas de contribution de la DDT/service de l'urbanisme	/
9	Impact sanitaire	<p><u>Référence : contribution ARS CVL - annexée en P.J. :</u></p> <p>Pas de demande de compléments.</p> <p>L'ARS rappelle l'obligation pour le porteur du projet de réaliser une campagne de mesures des nuisances sonores du projet dès le démarrage de l'exploitation de l'entrepôt conformément à la réglementation en vigueur (déjà prévu dans le dossier).</p>	/



10	EDD	<p><u>Corps de l'EDD :</u></p> <p>Problème de pagination.</p> <p>a) Accès au site pour les secours : l'accès secondaire, via le site B, pourrait être mentionné dans le corps de de l'EDD (§ V.2.1.9), en cohérence avec le plan de masse.</p> <p>b) § IX conclusif de l'EDD à revoir : une APR a été menée, ainsi qu'une EDR avec des modélisations incendie généralisé 1510 et 2662.</p> <p><u>Annexe 2 - EDR :</u></p> <p>c) Propagation incendie à plusieurs cellules : justification de l'absence d'étude de propagation de l'incendie 1510 à 2 cellules à compléter, par rapport à l'absence de dépassement des murs séparatifs REI120 en façade (cf. guide entrepôts en vigueur : 2/07/2021 - § V.2.3. application de FLUMILOG)</p> <p>d) Conclusion des modélisations des effets thermiques p.18 : se positionner également par rapport aux effets dominos (flux 8 kW/m<sup>2</sup>). Par ailleurs, il est nécessaire de confirmer que les aires d'aspiration pompiers autour des PI sont hors zone 5 kW/m<sup>2</sup>, et que les réserves d'eau sont hors zone des 8 kW/m<sup>2</sup>.</p> <p>e) Perte de visibilité liées à la dispersion des fumées : seuil les seuils sont mentionnés, les résultats ont été omis. Il est nécessaire de les indiquer et de préciser si les axes routiers situés à proximité sont impactés (notamment l'autoroute A85 située à environ 700 m du site).</p> <p><u>RNT de l'EDD :</u></p> <p>f) Nettement insuffisant : Il ne comporte pas des éléments explicitant la probabilité et la cinétique des accidents potentiels, tel que requis par le code de l'environnement et devra aussi comprendre une cartographie agrégée des zones d'effets thermiques et en une phrase conclusive quant à l'absence d'effets hors site.</p> <p>g) +Corriger le régime 1510 (autorisation).</p>	<p>Pagination modifiée.</p> <p>a) Une voie d'accès secondaire permettra aux engins des services de secours de se déplacer d'un site à l'autre au besoin.</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- EDD 7_2_1, §V.2.1.9. p35</li> </ul> <p>b) L'Analyse Préliminaires des Risques conclut à une absence de scénario pouvant conduire à un accident majeur potentiel (impact en-dehors des limites de propriété). Pour cette raison l'analyse détaillée des risques n'a pas été renseignée.</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- EDD 7_2_1, §IX. P59</li> </ul> <p>c) Conformément à la note FLUMILOG du 1er Décembre 2020, aucun scénario de propagation n'a été modélisé car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cellules ont une surface inférieure à 12 000 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- Les cellules ont une hauteur inférieure à 23 m ;</li> <li>- La toiture a une résistance au feu de 15 min ;</li> <li>- Les cellules sont séparées par un mur REI 120 avec des portes coulissantes EI 120, <u>avec retours latéraux de chaque côté de la paroi sur 50 cm</u> ;</li> <li>- Les cellules disposent d'un stockage composé de simples et doubles racks.</li> </ul> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- EDD 7_2_1, §V.2.1.1. p32</li> <li>- EDD_ANX 3, §III.1.1.3. p16</li> </ul>
----	-----	--	---

			<p>d) La réserve d'eau et l'ensemble des aires d'aspiration autour des poteaux se trouvent hors de portée des flux thermiques d'un éventuel incendie de l'entrepôt.</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- EDD_ANX 3, §III.1.2.3. p18</li></ul> <p>e) Les résultats de perte de visibilité liée à la dispersion de fumées n'ont pas été présentés car aucune perte de visibilité n'est à prévoir pour des hauteurs de cible jusqu'à 38 m. L'autoroute surplombant le site d'au maximum 20m, aucun impact n'est envisagé.</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- EDD_ANX 3, §III.2.2. p22 à p24</li></ul> <p>f) Un résumé non technique de l'étude de dangers plus étayé est présenté en Annexe 4.</p> <p>Eléments modifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- EI_RNT 6_3, §V.2. p7 et Figure 2 p8</li></ul> <p>g) Le projet est soumis à la rubrique 1510-1 et est donc sous le régime de l'autorisation.</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- EDD_RNT, §IV. p5</li></ul>
--	--	--	--

N°	Thème du dossier et/ou référence réglementaire	Complément demandé compte tenu du caractère incomplet du dossier	Prise en compte par le pétitionnaire, référence du § et page du dossier mis à jour
11	Revue de conformité ICPE	<p><u>Conformité des installations à l'AM 1510 du 11/04/2017 modifié :</u></p> <p>Corriger le régime des installations (autorisation et non enregistrement).</p> <p>a) Article 2 : corriger la distance entre l'entrepôt et la limite de propriété (mention de 43 m alors que la description du projet donne 20 m en p.15).</p> <p>b) Article 3.3.2 : pb incohérence de la capacité de la réserve alimentant les 9 PI (mention de 420 m3 au lieu de 540 m3 sur le plan de masse ainsi que dans la description du projet p.14).</p> <p>c) Article 6 murs séparatifs : mention d'un dépassement de 0,5 m en façade, l'EDD : aucune mention concernant ce dépassement, seulement celui d'1 m en toiture → quid ? Mettre en cohérence.</p> <p>d) Article 12 DI auto : préciser s'il s'agit d'une DI indépendante du sprinklage ou non.</p> <p>e) Article 13 Moyens de lutte : pb incohérence de la capacité de la réserve alimentant les 9 PI (mention de 420 m3 au lieu de 540 m3 sur le plan de masse) et aussi pour le nombre de PI (10 au lieu de 9 dans l'EDD)</p> <p><u>Autres AM sectoriels nationaux opposables :</u></p> <p>f) Confirmer dans le dossier que les installations relevant des autres rubriques déclaration respecteront l'ensemble des prescriptions des AM type déclaration correspondants (rubriques 2910, 2925 et 4755).</p>	<p>Le projet est soumis à la rubrique 1510-1 et est donc sous le régime de l'autorisation. La conformité des installations à l'AM 1510 (document 7_3_1) a donc été modifiée en conséquence.</p> <p>a) La distance entre l'entrepôt est la voie publique est d'a minima 44 mètres, supérieure aux 20 mètres de retrait exigés par la réglementation. A noter que la formulation « Les murs extérieurs se trouveront à plus de 20 m des limites de propriété » indiqué dans la prescription du projet est correcte mais a été complété</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Description 3_2, §IV.3. p17</li> </ul> <p>b) e) La réserve alimentant les 9 poteaux incendie a un volume de 540 m<sup>3</sup>.</p> <p>Références dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7_3_1 Audit de conformité, p12</li> <li>- 7_3_1 Audit de conformité, p21</li> </ul> <p>c) Pour chaque paroi séparative, des retours latéraux de chaque côté de la paroi sur 50 cm sont prévus.</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7_2_1 EDD, §V.2.1.1 p32</li> </ul>

N°	Thème du dossier et/ou référence réglementaire	Complément demandé compte tenu du caractère incomplet du dossier	Prise en compte par le pétitionnaire, référence du § et page du dossier mis à jour
			d) La détection automatique d'incendie sera assurée par le système d'extinction automatique qui sera adapté aux produits stockés Référence dans le dossier : <ul style="list-style-type: none"><li>- 7_3_1 Audit de conformité, p21</li></ul> f) CATELLA s'engage au respect des prescriptions des Arrêtés Ministériels type déclaration pour l'ensemble des installations concernées. Référence dans le dossier : <ul style="list-style-type: none"><li>- 7_3_1 Audit de conformité, p31</li></ul>
12	Défense extérieure contre l'incendie	Pas de contribution du SDIS41.	/

N°	Thème du dossier et/ou référence réglementaire	Complément demandé compte tenu du caractère incomplet du dossier	Prise en compte par le pétitionnaire, référence du § et page du dossier mis à jour
13	Loi Transition Énergétique	Le dossier ne traite pas de ce volet (implantation de PPV ? Justification de la conformité aux dispositions réglementaires applicables à produire, etc.)	<p>Les dispositions constructives en vue de la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments 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.</p> <p>Référence dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Description 3_2, §IV.3, p17</li> </ul>
14	Dossier numérique sous GUNenv	Veiller au dépôt de l'ensemble des pièces, dûment signées pour celles concernées.	L'ensemble des pièces concernées seront déposées sur la plateforme dûment signées.

## ANNEXES

---

Annexe 1. Avenant de la promesse de vente.....	15
Annexe 2. Avis de remise en état des maires de Romorantin-Lanthenay et de Villefranche-sur-Cher	19
Annexe 3. Eléments de réponse concernant la biodiversité .....	22
Annexe 4. Résumé non technique de l'étude de dangers .....	27
Annexe 5. Confirmation du choix de la pluie de référence .....	38

## ANNEXE 1. AVENANT DE LA PROMESSE DE VENTE



## Mairie de Romorantin-Lanthenay

Jeanny **LORGEUX**

Maire

Affaire suivie par D. RIOTTON – DIRECTION GÉNÉRALE

[damien.riotton@romorantin.fr](mailto:damien.riotton@romorantin.fr)

JL/DR

CATELLA LOGISTIC EUROPE  
Monsieur Christophe RAMOS  
Directeur des opérations  
184 rue de la Pompe  
75 116 PARIS

Romorantin-Lanthenay, le 02 mars 2022

*Nos réfs : VM/DR/AH*

*Dossier suivi par M. Arnaud HERVIER*

Objet : Projet Solog / Bon pour avenant

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre de nos échanges relatifs au compromis de vente signé en 2019 et conformément à notre entretien téléphonique du 18 février 2022, je vous rends destinataire de l'avenant signé placé en pièce-jointe du présent courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes cordiales salutations.

Le Maire de Romorantin-Lanthenay,

Jeanny LORGEUX

*Nous attendons le début de votre permis de construire !*





**Commune de Romorantin-Lanthenay**  
Monsieur le Maire  
Faubourg Saint-Roch  
41200 ROMORANTIN-LANTHENAY

Réf. : CR – 22/10

Paris, le 18 février 2022

**A l'attention de Monsieur le Maire Jeanny LORGEUX**

**Objet :** Promesse de vente Commune de Romorantin – Catella Logistic Europe

Monsieur le Maire,

Nous revenons vers vous suite à la signature du compromis de vente au profit de la société CATELLA LOGISTIC EUROPE aux termes d'un acte sous seings privés en date 29 Juillet 2019 (ci-après la « **Promesse** »), et portant sur un ensemble de parcelles libres de toutes constructions situé à Romorantin-Lanthenay (41200) et Villefranche-Sur-Mer (41200).

Ladite Promesse avait été consentie sous diverses conditions suspensives et notamment la condition suspensive d'obtention par la société CATELLA LOGISTIC EUROPE d'un permis de construire permettant la construction sur les parcelles objets de la promesse, d'une plateforme logistique d'une surface minimum de 75.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Comme échangé précédemment, je vous confirme, que par suite de contraintes techniques, le dossier de demande de permis de construire n'a pas pu être déposé dans le délai imparti aux termes de la promesse.

Aussi et conformément à nos différents échanges, nous vous proposons de proroger le délai de dépôt du dossier de demande de permis de construire et d'ainsi modifier le paragraphe « De l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, purgé de tout recours et de tout retrait » de la Promesse comme suit :

« h) De l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, purgé de tout recours et de tout retrait

- Règles générales : La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait pour la réalisation sur le bien d'un immeuble à usage d'entrepôt d'environ 75.000 m<sup>2</sup> de SDP

.../...».

Le reste dudit paragraphe demeure inchangé.

Par suite de la prorogation de ce délai, il y a lieu de constater, comme échangé et convenu précédemment, la prorogation du délai de réalisation de la promesse et d'ainsi modifier le paragraphe « REALISATION » de la Promesse comme suit :

« REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Magali MONCHAUSSE, Notaire à ROMORANTIN LANTHANAY, avec la participation de Maître Mariame DECHELLE, Notaire à PARIS (75008), au plus tard le 31 décembre 2023

.../...».

Le reste dudit paragraphe demeure inchangé.

Le présent avenant prendra effet (dans toutes ses stipulations) rétroactivement à compter du 4 janvier 2021.

A cet effet, je vous propose de considérer que le présent courrier sous seing privé vaut avenant n°1 à la Promesse, ayant pour objet de constater les modifications susvisées.

En cas de discordance entre les stipulations et/ou déclarations de la présente lettre avenant et celles de ladite Promesse, les stipulations et/ou déclarations de la présente lettre avenant prévaudront sur celles de la Promesse.

Aucune modification, autres que celles stipulées à la présente lettre avenant, n'est apportée à ladite Promesse.

Le présent avenant n'apporte aucune novation à la Promesse. Toutefois, nous convenons, en tant que de besoin, dans le cas où la Promesse ne serait plus en vigueur (pour quelque cause que ce soit) à ce jour, que le présent avenant emportera nouvelle promesse de vente aux mêmes conditions que la Promesse, sans préjudice des modifications y apportées aux termes de la présente lettre avenant.

Nous vous remercions de bien vouloir nous confirmer votre accord sur la présente lettre avenant en nous retournant un original, daté et signé, et portant la mention « bon pour avenant ».

Sauf stipulation contraire, les mots ou groupes de mots employés aux termes de la présente lettre avenant, débutant par une majuscule et non expressément définis ont le sens qui leur est donné aux termes de la Promesse visée ci-dessus.

Restant à votre disposition et dans l'attente de vous lire,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

CATELLA LOGISTIC EUROPE

COMMUNE DE ROMORANTIN-LANTHENAY



Christophe RAMOS  
Directeur des Opérations



Jeanny LORGEUX  
Le Maire

**ANNEXE 2. AVIS DE REMISE EN ETAT DES MAIRES DE  
ROMORANTIN-LANTHENAY ET DE VILLEFRANCHE-SUR-CHER**



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 :

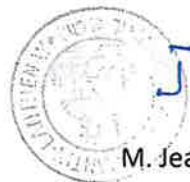
- Evacuation ou élimination des produits dangereux et des déchets présents sur le site ;
- Interdictions ou limitations d'accès ;
- Suppression des risques d'incendie et d'explosion ;
- Surveillance des effets des installations sur l'environnement.

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.

Veillez 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



## ANNEXE 3. ELEMENTS DE REPONSE CONCERNANT LA BIODIVERSITE

- *Les dossiers ne sont pas cohérents sur les surfaces de zones humides réellement impactées par le projet*

En effet, le dossier A impacte 2,95ha de zones humides et le dossier B impacte 0,9 ha de zones humides, soit une surface totale de 3,85ha de zones humides impactées.

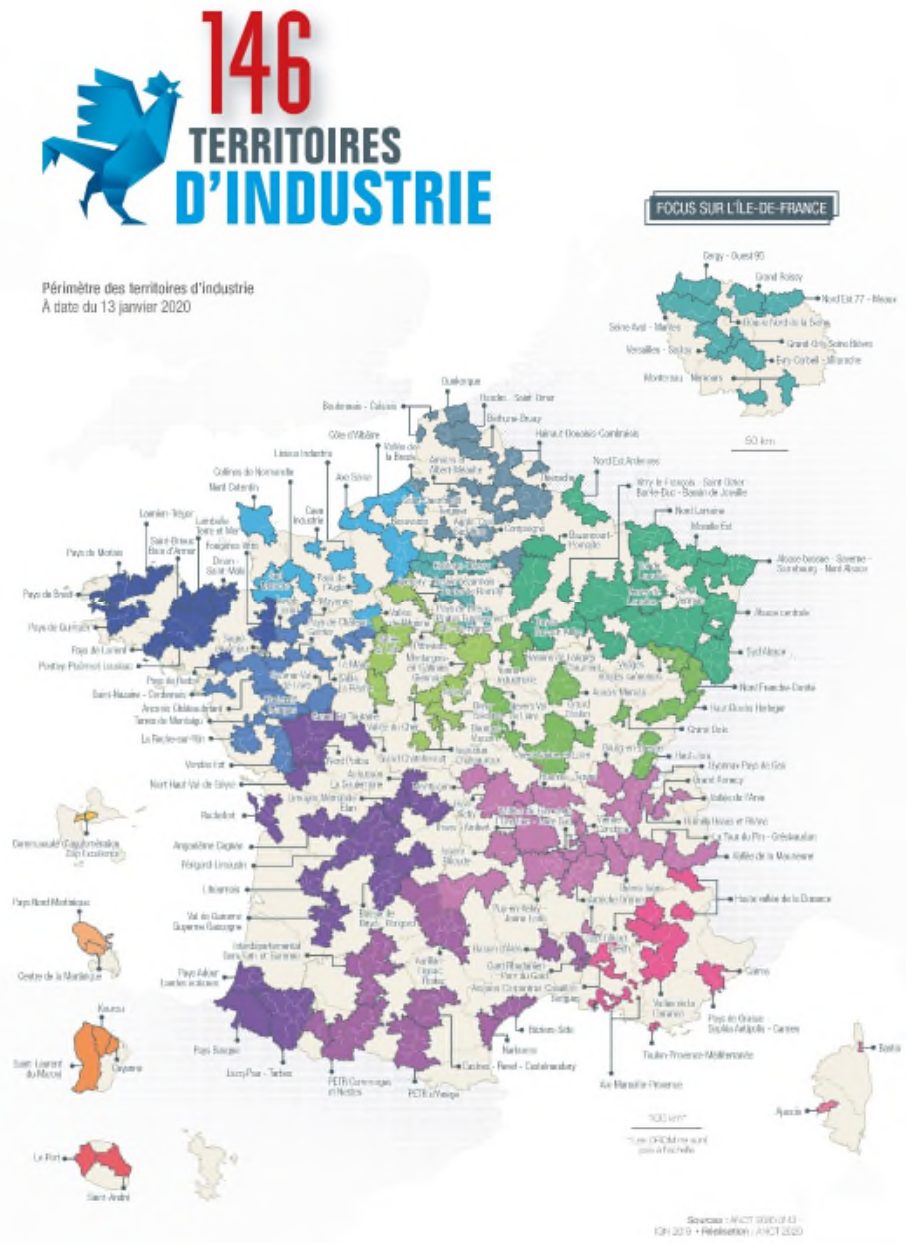
Les chiffres sont modifiés dans ce sens dans le rapport.

- *La justification des raisons impératives d'intérêt public majeur du projet*

Des éléments sont apportés en détail dans le paragraphe 1.1 de la partie B du dossier de demande de dérogation espèces protégées afin de démontrer la contribution potentielle du projet à l'économie locale, au dynamisme territorial et à l'emploi. Le bassin de vie de Romorantin-Lanthenay et de Villefranche-sur-Cher est en effet aujourd'hui sinistré, avec une économie locale en déclin et un taux de chômage structurellement bas. Le territoire a été fléché par le gouvernement comme un des territoires d'industrie, qui nécessite une attention particulière de tous les acteurs pour relancer l'économie et le développement.

Dans le détail, les éléments ajoutés dans le dossier de demande de dérogation espèces protégées seront les suivants :

Romorantin-Lanthenay appartient au territoire d'industrie « Sologne » (ex « Vallée du cher »), qui est l'un des 146 « territoires d'industrie » identifiés par le Conseil National de l'Industrie, comme intercommunalités ou agglomérations de taille moyenne ou des bassins ruraux, présentant une forte identité et un savoir-faire industriels mais une économie en déclin, et où l'ensemble des acteurs se mobilisent pour la reconquête industrielle et le développement local.



Une étude de novembre 2019 signée par le cabinet Urban'ism et l'association d'amélioration de l'habitat Soliha, dresse en effet un portrait économique du bassin de vie de la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois, caractérisé notamment par un taux de pauvreté de 18,85 %, plus élevé que la moyenne régionale (13,6%). De manière générale, « le revenu brut imposable médian des habitants reste inférieur voire très inférieur à ceux du département et de la France », note l'étude. Celle-ci indique : « Romoratin-Lanthenay possède une population ayant peu de moyens et dont la situation financière se dégrade ». Cette situation financière des ménages est corroborée par une économie locale ne permettant pas de modifier des chiffres de chômage structurellement bas.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet de parc logistique, considéré comme un booster pour le dynamisme et l'attractivité du territoire.



Il va se traduire en effet par l'implantation d'entreprises génératrices d'activité et d'emplois, sur un foncier fléché depuis de nombreuses années pour l'activité économique. Ce site est en effet idéalement localisé, à proximité immédiate de l'échangeur de l'A85, ce qui évite toute nuisance avec les habitations.

L'autoroute A 85 permet en outre de rejoindre Tours en 1h07, Bourges en 55 minutes et Vierzon en 30 minutes. Elle permet aussi de rejoindre l'A71 en 20 minutes, et Orléans en 1h20. L'A10 est accessible à Blois, en 50 minutes, par la D745.

Le manque d'emplois locaux incite la population à sortir du bassin de vie et à se rendre à Orléans ou Blois pour trouver du travail.

Dans ce sens, le développement d'activités à Romoratin-Lanthenay contribuera à limiter les déplacements pour des salariés qui pourront trouver un nouvel emploi localement.

Sur cet aspect, l'« Observation des Dynamiques Économiques et Stratégies des Villes Petites et Moyennes » (ODES - Région Centre) a montré en 2011 que la population de l'unité urbaine est moins diplômée que celle de la région. Elle a plus de personnes peu ou pas diplômées (aucun diplôme, certificat d'études primaires et BEPC ou brevet des collèges), et moins de personnes diplômées que la moyenne régionale (diplôme de niveau supérieur à bac et CAP ou BEP), qui constituent des profils pouvant être recrutés dans le secteur logistique. La mise en place par les acteurs locaux, d'une filière de formation dédiée aux métiers de la logistique est également en projet, de manière à préparer en amont l'implantation des activités.

Ce projet est ainsi aujourd'hui fortement soutenu par la collectivité territoriale, car il s'inscrit dans une volonté d'offrir des opportunités d'emploi et de l'attractivité globale.

- *L'impact sur les oiseaux des milieux ouverts et semi-ouverts*

Les impacts sur le projet A comme sur le projet B sont jugés non significatif (« impacts nuls à faibles »).

Il a été précisé dans le dossier, que les impacts résiduels cumulés des deux projets sont considérés comme « moyens », mais **cette évaluation est uniquement donnée à titre d'information**, car la réglementation ne demande pas de se positionner sur ce point puisque les projets A et B n'ont pas fait l'objet :

- D'un document d'incidences au titre de l'article R214-6 du code de l'environnement et d'une enquête publique ;
- D'une étude d'impact au titre du code de l'environnement et pour laquelle un avis de l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement a été rendu public.

- Mesures de compensation

Les pieds d'Orchis pyramidal seront transplantés sur les espaces verts du site projet qui seront gérés de manière extensive. De la même manière, quelques espèces patrimoniales feront l'objet du même type de transplantation ou d'ensemencement, sur les espaces verts situés au sein de l'emprise projet.

Les protocoles de prélèvement et de transplantation et de réensemencement seront détaillés dans le rapport d'étude d'impact et le dossier de dérogation au titre des espèces protégées.

Nous prenons bonne note de la nécessité de vigilance dans la réalisation des travaux de restauration de la prairie de la Nasse, pour éviter de détruire toute espèce protégée lors des aménagements.

Un repérage des espèces floristiques patrimoniales remarquables et protégées sera effectué en amont des travaux afin de les préserver.

Une adaptation du suivi de la zone humide aménagée sera proposée dans le rapport d'étude d'impact, pour le rendre plus pragmatique et bénéficier d'une évaluation des actions de restauration, par des relevés phytosociologiques, l'identification de la flore et l'état de conservation des prairies humides.

Ces actions (protocole de travaux et suivi) seront détaillées dans le rapport d'étude d'impact.

Ces modifications seront également apportées en avenant à la convention signée avec le Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de la Sauldre et la commune de Romorantin-Lanthenay pour la mise en œuvre et le suivi de ces actions de compensation.

- Conclusion de la dérogation au titre des espèces protégées

Compte tenu de l'état de conservation initial de l'espèce jugé « défavorable mauvais » (d'après la méthodologie du MNHN) et grâce à la mise en œuvre des mesures ERC, le maintien de l'Orchis pyramidal n'est pas remis en cause par les projets. L'espèce présentera même un meilleur état de conservation qu'avant la mise en œuvre du projet. En effet, le site initial est en voie de fermeture, rendant le maintien de l'espèce de plus en plus difficile. Sa transplantation sur le site projet avec une gestion adaptée à l'espèce la met en position d'être préservée.

## ANNEXE 4. RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE DE DANGERS



CATELLA

# DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

CATELLA LOGISTIC EUROPE  
ROMORANTIN/VILLEFRANCHE-SUR-CHER  
Version n° 2

Résumé non technique de l'étude des dangers



**KALIÈS**

Étude & conseil  
en environnement,  
énergie & risques industriels

## REVISIONS

Date	Version	Objet de la version
08/07/2022	1	1 <sup>er</sup> dépôt
14/11/2022	2	Réponses aux demandes de compléments du 17/08/22

## **I. OBJET DU DOCUMENT**

La société CATELLA LOGISTIC EUROPE a comme projet la création d'une plateforme logistique sur les communes de Romoratin-Lanthenay et Villefranche-sur-Cher (41).

La société CATELLA LOGISTIC EUROPE doit donc déposer, auprès du Préfet, un Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale, en vue de la consultation des administrations et des collectivités territoriales concernées, d'une part, ainsi que pour l'information du public, d'autre part.

Ce Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale décrit les futures activités de sur le site, détermine leur impact sur l'environnement et la santé, indique les mesures de réduction des impacts envisagées en précisant leur coût estimé. Il analyse également les dangers liés aux installations ainsi que les moyens de prévention et de protection associés.

En vue de favoriser une meilleure compréhension du projet, le présent document constitue un résumé non technique de ce dossier.

Ce résumé non technique a pour objet de faciliter la prise de connaissance des informations contenues dans l'étude d'impact et l'étude de dangers.

Ce résumé ne constitue qu'une présentation synthétique du dossier auquel il conviendra de se reporter pour toute question nécessitant une réponse détaillée ou approfondie.

## II. PRESENTATION DU DEMANDEUR

CATELLA LOGISTIC EUROPE, société par actions simplifiée, est une jeune entreprise en activité depuis moins de 5 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.

CATELLA LOGISTIC EUROPE a livré ses 2 premiers sites logistiques à Cholet (49) (38 000 m<sup>2</sup> développés) et Moussey (10) (40 000 m<sup>2</sup> développés) début octobre 2019, ainsi qu'un 3<sup>ème</sup> site fin juillet 2021 à nouveau à Moussey sur le Parc Logistique de l'Aube (50 000 m<sup>2</sup> développés).

2 projets sont actuellement en cours de construction :

- 1 bâtiment de 36 424 m<sup>2</sup> à Roye (80) sur un ancien site industriel qui est donc revitalisé
- 1 bâtiment de 48 750 m<sup>2</sup> à Mer (41) sur le Parc des Portes de Chambord.

D'autres projets sont en cours de développement, et notamment un premier site de 20 000 m<sup>2</sup> en Espagne, à 60 km au Nord de Barcelone, dont la construction a débuté au printemps 2022.

## III. PRINCIPALES RAISONS DU CHOIX

La société CATELLA LOGISTIC EUROPE a acheté des parcelles cadastrales à la collectivité territoriale de ROMORANTIN-LANTHENAY afin d'étendre ses activités à ce futur site.

Ce projet consiste en la création de 2 bâtiments de stockage :

- un bâtiment comportant 7 cellules d'environ 6 000 m<sup>2</sup> et d'une surface de stockage maximale de 41 440 m<sup>2</sup>, dénommé bâtiment A ;
- un second bâtiment comportant 4 cellules comprises entre 5 224 m<sup>2</sup> et 5 778 m<sup>2</sup> et une cellule de 3 090 m<sup>2</sup>, dénommé bâtiment B. La surface de stockage maximale est de 25 600 m<sup>2</sup>.

Le présent dossier concerne la demande d'autorisation environnementale, déposée par la société CATELLA LOGISTIC EUROPE, pour les activités développées au sein du bâtiment A de son futur site de Romorantin/Villefranche-sur-Cher (41). Le bâtiment B fera l'objet d'une demande indépendante de celle-ci.

## IV. DESCRIPTION DU PROJET

Le projet de la société CATELLA LOGISTIC EUROPE consiste en la création d'une plateforme logistique sur les communes de Romorantin-Lanthenay et Villefranche-sur-Cher (41).

Le bâtiment A, objet du présent dossier, sera composé de 7 cellules d'environ 6 000 m<sup>2</sup>.

Dans l'entrepôt, les cellules de stockage seront destinées à accueillir des produits combustibles classiques (classés sous les rubriques 1510).

Des alcools de bouche sont également susceptibles d'être stockés (classés sous la rubrique 4755).

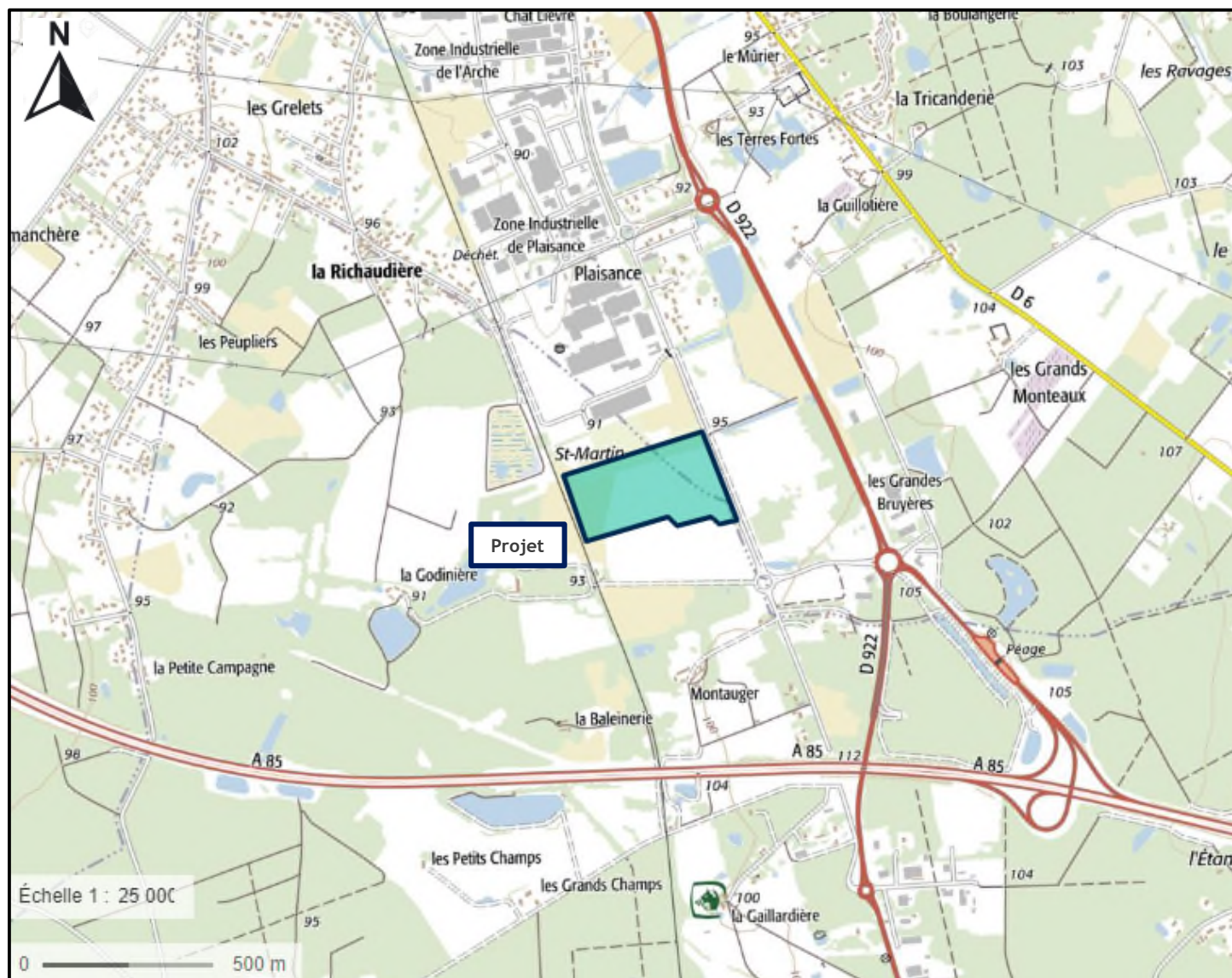
La superficie totale du site sera de 18 ha.

En termes de rubrique Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, le projet relève des rubriques suivantes :

- 1510-1 (entrepôt couvert dédié au stockage de matières combustible - régime de l'autorisation),
- 4755-2 (stockage d'alcool de bouche - régime de la déclaration avec contrôle périodique),
- 2910-A (installation de combustion - régime de la déclaration avec contrôle périodique),
- 2925-1 (ateliers de charge d'accumulateurs électriques - régime de la déclaration).



Figure 1 : Plan de situation



## V. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE DES DANGERS

### V.1. RETOUR D'EXPÉRIENCE DE L'ACCIDENTOLOGIE

---

Sur la base des différents événements recensés au niveau d'installations similaires à celles projetées, les principaux points à retenir sont les suivants :

- événements initiateurs principaux : défaillance technique ou organisationnelle, malveillance et agression naturelle.
- phénomène dangereux principal : incendie, explosion, déversement accidentel suivi ou non d'une inflammation de la nappe formée et rejet de matières dangereuses dans une moindre mesure.
- conséquences principales : dégâts humains et matériels, départ de feu, pollution du milieu naturel (air et eau), chômage technique.

### V.2. RISQUES INTERNES

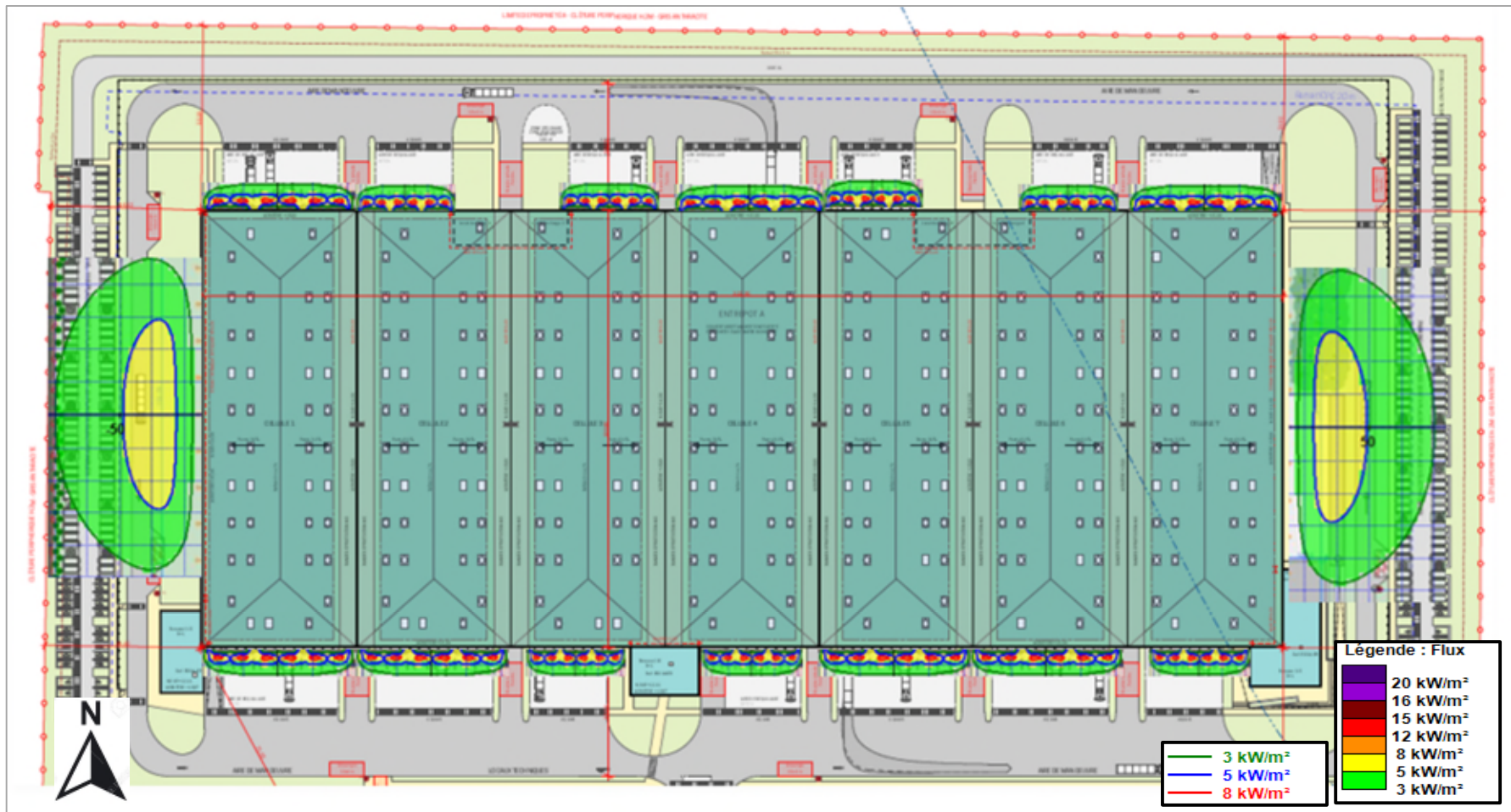
---

Au regard des caractéristiques des produits dangereux mis en œuvre sur le site, les risques associés sont les suivants :

- l'incendie des matières combustibles solides stockées physiquement (événement probable de cinétique rapide),
- le déversement accidentel de produits, suivi ou non d'une pollution du milieu naturel (événement probable),
- la fuite de gaz suivie ou non de l'inflammation immédiate ou retardée du rejet (événement probable).

Aucun des scénarios recensés n'est susceptible d'avoir des effets à l'extérieur du site CATELLA LOGISTIC EUROPE, c'est-à-dire de conduire à un accident majeur potentiel.

En page suivante sont présentées les zones d'effets thermiques pour le scénario le plus défavorable. Aucun effet n'est observé en dehors des limites de propriété.



### V.3. RISQUES EXTERNES

---

Le site CATELLA LOGISTIC EUROPE n'est pas situé dans le rayon d'action d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Une canalisation enterrée de transport de gaz est implantée à environ 2,5 km au sud du projet et n'est pas susceptible d'impacter le site d'étude.

Les dangers liés aux différentes voies de communication situées à proximité du projet sont également négligeables compte-tenu notamment de leurs fréquentations, des distances d'éloignement ou du sens de circulation.

Les équipements de protection contre la foudre, éventuellement préconisés dans l'étude foudre, seront mis en place avant la mise en service des installations.

Concernant les risques liés à la neige, au vent et au séisme, les constructions projetées respecteront les prescriptions en la matière, ce qui écarte les dangers provenant de ces risques naturels.

Le risque inondation est écarté puisque le projet n'est pas implanté au sein d'un zonage réglementaire d'un PPRI.

Enfin, le site se trouve dans une zone à exposition forte pour le risque lié au retrait/gonflement des argiles. Ce risque sera pris en compte dans la conception des bâtiments.

### V.4. MESURES ORGANISATIONNELLES ET TECHNIQUES

---

Des mesures techniques et organisationnelles seront effectives sur le site afin d'éviter que les événements cités dans l'analyse des risques ne se produisent et d'en limiter les conséquences.

Les principaux dispositifs de sécurité sont les suivants :

- formation du personnel (sauveteurs-secouristes du travail, équipier incendie, conduite chaudière, CACES, manipulation des extincteurs, etc.),
- protection contre les pollutions accidentelles (séparateur d'hydrocarbures, système d'obturation des réseaux, procédures d'alerte, rétentions, etc.),
- systèmes de détection dans les zones sensibles (fumées, température, gaz, etc.) avec report d'alarme,
- plan de défense incendie,
- vérification réglementaire du matériel,
- mise à disposition des équipements de protection individuelle adaptés (vêtements de travail, chaussures de sécurité, etc.),
- moyens humains d'intervention en cas d'incendie,
- moyens d'intervention et de lutte contre l'incendie (extincteurs, RIA, bouche incendie, systèmes d'extinction automatique),
- présence d'une clôture constituée d'un grillage de 2 m de hauteur sur l'ensemble du périmètre du site,
- projet bénéficiant d'un contrôle d'accès au niveau d'un poste de garde,
- mise en place de murs coupe-feu séparateur REI 120,

- dispositif de désenfumage conforme à l'arrêté ministériel du 11 avril 2017,
- etc.

Les alarmes anti-intrusion et de détection incendie seront reportées vers le poste de garde où le gardien sera présent en journée et vers une société de télésurveillance pour les nuits et week-end.

Les moyens d'extinction et de confinement prévus sont en adéquation avec les besoins déterminés selon les règles de l'art.

## ANNEXE 5. CONFIRMATION DU CHOIX DE LA PLUIE DE REFERENCE

**ATELIER M3**

83 boulevard du Montparnasse 75006 PARIS

+33 1 45 05 10 18

[www.atelier-m3.fr](http://www.atelier-m3.fr)



---

**De :** "[urbanisme@romorantin.fr](mailto:urbanisme@romorantin.fr)" <[urbanisme@romorantin.fr](mailto:urbanisme@romorantin.fr)>

**Date :** mardi 27 octobre 2020 à 08:50

**À :** Zina FRADJ <[z.fradj@atelier-m3.fr](mailto:z.fradj@atelier-m3.fr)>

**Objet :** Re: PROJET CAELLA - ROMORANTIN

Bonjour,

Nous vous confirmons cette donnée, le débit de fuite et l'occurrence de pluie est de 2l/s/ha pour une pluie décennale.

Cordialement.

Service Urbanisme de la commune de Romorantin-Lanthenay.

**From:** [Zina FRADJ](mailto:Zina FRADJ)

**Sent:** Monday, October 26, 2020 11:57 AM

**To:** [urbanisme@romorantin.fr](mailto:urbanisme@romorantin.fr)

**Cc:** [Morgane Peris](mailto:Morgane Peris) ; [Catherine Savart](mailto:Catherine Savart)

**Subject:** PROJET CAELLA - ROMORANTIN

A l'attention de Madame HALLAUN

Bonjour,

Nous venons de contacter les service d'urbanisme pour connaître le débit de fuite et l'occurrence de pluie (non indiquée dans le règlement d'urbanisme) à prendre en compte dans le cadre de notre projet.

Une personne, à qui je n'ai pas demandé le nom et je m'en excuse, m'a gentiment répondu : 2l/s/ha pour **une pluie décennale**.

Serait-il possible de me confirmer cette donnée, par retour de mail pour la complétude de notre dossier.

Merci par avance pour votre retour

Bien à vous,

**Zina FRADJ**

Architecte DPLG

[z.fradj@atelier-m3.fr](mailto:z.fradj@atelier-m3.fr)