



**CATELLA**

# DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

**CATELLA LOGISTIC EUROPE**  
VILLEFRANCHE-SUR-CHER  
Version n° 2

Résumé non technique de l'étude d'impact



**KALIÈS**

Étude & conseil  
en environnement,  
énergie & risques industriels

## REVISIONS

Date	Version	Objet de la version
22/06/2022	1	1er dépôt
14/11/2022	2	Réponses aux demandes de compléments du 17/08/2022

## I. OBJET DU DOCUMENT

La société CATELLA LOGISTIC EUROPE a comme projet la création d'une plateforme logistique **sur les communes de Romorantin 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 B, objet du présent dossier, sera composé de 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>.

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 :

- 1510-2a (entrepôt couvert dédié au stockage de matières combustible - régime de l'enregistrement),
- 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. RESUME NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

L'objectif de l'étude d'impact est de présenter les incidences potentielles du projet dans le cadre de son fonctionnement normal.

Pour ce dossier d'étude d'impact, il a ainsi été nécessaire de procéder par étapes :

- la définition du projet retenu,
- l'établissement d'un état actuel et de son évolution prévisible,
- l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et la santé,
- la mise en place des mesures pour éviter, réduire et en dernier lieu compenser, les incidences négatives du projet.

Le présent chapitre déclinera donc, par thématique :

- la synthèses des enjeux de l'état actuel de l'environnement du projet,
- la synthèse des incidences, mesures prévues pour éviter, réduire, compenser les effets négatifs notables du projet et coûts associés.

### V.1. SYNTHÈSES DES ENJEUX DE L'ÉTAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

**Niveaux d'enjeu :**

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 45%;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #cccccc; margin-right: 5px;"></div> <span>Enjeu nul ou négligeable</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #90ee90; margin-right: 5px;"></div> <span>Enjeu faible</span> </div> </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 45%;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ffcc00; margin-right: 5px;"></div> <span>Enjeu modéré</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ff0000; margin-right: 5px;"></div> <span>Enjeu fort</span> </div> </div> </div>
---	---

Thème	Enjeux	Niveau
<b>Milieu physique</b>		
<b>Climat</b>	Climat océanique de type dégradé. Pluviométrie de 702,3 mm/an en moyenne. Température moyenne annuelle de 11,2°C.	
<b>Topographie</b>	Topographie plane au droit du site, altitude moyenne de 93 mNGF.	
<b>Sol et sous-sol</b>	Limons des plateaux sur un substrats de calcaires et argiles.	
<b>Eaux souterraines</b>	Bon état quantitatif et qualitatif général, faible pollution au droit du site. Absence de captages AEP à proximité.	
<b>Eaux superficielles</b>	Présence de trois cours d'eau à proximité : le Canal du Berry et le Cher (4 km au sud), la Sauldre (2,8 km au nord-ouest), le ruisseau de Saint-Marc (1,1 km au nord). Utilisation de la Sauldre pour diverses activités de loisir.	
<b>Risques naturels</b>	Le site n'est pas localisé dans une zone inondable, sismique, de gonflement et retrait des argiles.	
<b>Milieu naturel</b>		
<b>Habitats naturels</b>	Les enjeux sur les habitats naturels sont qualifiés de très faible à faible.	

Thème	Enjeux	Niveau
Flore	Le site abrite actuellement une espèce florale protégée « Orchis pyramidal ». Cependant celle-ci n'est pas protégée au niveau national	
Faune	Le site accueille une diversité d'espèces notamment des espèces d'oiseaux et des amphibiens.	
Continuités écologiques	Le site ne présente pas d'enjeux relatifs aux continuités écologiques.	
<b>Paysage et patrimoine</b>		
Paysage	À échelle rapprochée, le site s'inscrit dans un paysage péri-urbain. L'emplacement du projet est entouré de parcelles boisées et se situe à moins de 1 km de la zone urbanisée de la commune de Romorantin.	
Patrimoine	Aucun site inscrit ou monument historique référencé situé à proximité de l'aire d'étude.	
Archéologie	Aucun site archéologique n'est présent à proximité	
<b>Milieu humain</b>		
Urbanisme	Le projet est dans une zone vouée au développement économique.	
Population	Le centre-ville de Romorantin-Lanthenay est à 3,2 km au Nord du projet et 4 km pour la commune de Villefranche-sur-Cher.	
Activités sociales-économiques	Le projet créera plus de 100 emplois dans la région et sera donc un acteur économique important.	
Voies de communication et réseaux	Aire d'étude à proximité d'axes nationaux et départementaux (autoroute A85, RD922). Accès au site par la RD922	
Risques technologiques	Aire d'étude non concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Canalisations de gaz présentes environ 120 m au sud de l'aire d'étude. Autoroute A85 concernée par le transport de marchandises dangereuses.	
<b>Cadre de vie</b>		
Ambiance sonore et vibrations	Bruit ambiant relativement faible. Bruit routier en provenance des RD922 et A85. Vibrations d'origine routière négligeable.	
Air	L'air ambiant est impacté par les rejets issus de l'autoroute A85	
Odeurs	Il n'y a pas de rejet odorant aux alentours de la parcelle en dehors des rejets issus des axes routiers (A85 et RD922)	
Ambiance lumineuse	Ambiance lumineuse modérée à forte, sous influence de la commune de Romorantin-Lanthenay	



## V.2. SYNTHÈSE DES INCIDENCES, MESURES PRÉVUES POUR ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS NOTABLES ET COÛTS ASSOCIÉS

**Niveaux d'impact :**

 Nul ou négligeable	 Modéré	 Positif
 Faible	 Fort	

Thème	Incidences				Mesures ERC		Incidences résiduelles*
	Description	Phase	Type	Niveau	Description	Estimation des dépenses	Niveau
<b>Milieu physique</b>							
Climat	Rejet de gaz d'échappement par les camions (en moyenne 6 camions par jour sur 12 mois) : non susceptible d'avoir une incidence sur le climat.	Travaux	/		/	/	
	Absence de production de gaz à effet de serre.	Exploitation	/		/	/	
Topographie	Légers terrassements au droit de la parcelles pour la construction des bâtiments. Ces aménagements ne sont pas de nature à modifier significativement la topographie du site.	Travaux	/		/	/	
	Aucune incidence du projet sur la topographie.	Exploitation	/		/	/	

**CATELLA LOGISTIC EUROPE - Villefranche-sur-Cher (41)**  
 Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment B  
 Résumé non technique de l'étude d'impact

Thème	Incidences				Mesures ERC		Incidences résiduelles*
	Description	Phase	Type	Niveau	Description	Estimation des dépenses	Niveau
<b>Sols, Géologie, Hydrogéologie et Hydrologie</b>	Structure du sol : enterrement des câbles électriques dans des tranchées dédiées entre 50 et 100 cm de profondeur. Fondations profondes	Travaux	Direct, permanent, à court terme		R2.1t - Dispositions visant à réduire l'incidence sur la structure du sol	/	
	Risques de pollution accidentelle des sols, des eaux souterraines et superficielles (fuite sur les engins de chantier, ...). Migration de matières en suspension dans les eaux superficielles.	Travaux	Direct, temporaire, à court terme		R1.1a/R1.1c - Préservation et balisage d'une bande tampon de 10 m de part et d'autre du ruisseau de Laval R2.1t - Limitation des surfaces décapées au strict nécessaire	/	
	Risque de pollution des eaux par rejet d'eau usées issues du chantier.	Travaux	Direct, temporaire, à court terme		E3.1a - Absence de rejet dans le milieu naturel	/	
	Absence de prélèvement dans les eaux superficielles et souterraines.	Travaux	/		/	/	
	Incidence sur l'écoulement des eaux pluviales	Exploitation	Direct, permanent, à long terme		R2.2r - Disposition permettant de limiter les incidences sur l'écoulement des eaux pluviales : fixation des tables par pieux métalliques, maintien d'une distance minimale entre les tables et les cellules, création des pistes en matériaux perméables et drainants, etc.	/	
	Risques de pollution accidentelles des sols, des eaux souterraines et superficielles (fuite de produits dangereux, eaux d'extinction incendie, ...).	Exploitation	Direct, temporaire, à long terme		R2.2r - Mise en place de bassin et de bac de rétention	/	
	Absence de prélèvement dans les eaux superficielles et souterraines.	Exploitation	/		/	/	

CATELLA LOGISTIC EUROPE - Villefranche-sur-Cher (41)  
Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment B  
Résumé non technique de l'étude d'impact

Thème	Incidences				Mesures ERC		Incidences résiduelles*
	Description	Phase	Type	Niveau	Description	Estimation des dépenses	Niveau
Risques naturels	Risque de retrait et gonflement des argiles	Travaux	Direct, temporaire, à court terme		/	/	
	Risque de retrait et gonflement des argiles	Exploitation	Direct, permanent, à long terme		/	/	
<b>Milieu naturel</b>							
Zonages réglementaires et d'inventaire	Aucune incidence du projet sur les zonages de protection et d'inventaire.	Travaux et exploitation	/		/	/	
Flore	Destruction d'une espèce protégée : Orchis pyramidal	Travaux et exploitation	Direct, temporaire, à long terme		C2.1b. Enlèvement / traitement d'espèces exotiques envahissantes (EEE) C2.1d. Réensemencement de milieux dégradés, replantation, restauration de haies existantes mais dégradées	384 520 à 403 360€	
Faune	Risques de perturbation des activités (pollution visuelle et nuisances sonores). Risque d'incidence sur l'avifaune en cas de débroussaillage au nord-ouest	Travaux	Direct, temporaire, à court terme		E4.1a - Réalisation des travaux de débroussaillage hors période de nidification (mars à juin)	/	
	Risque de limitation des possibilités de déplacement de la petite faune (micromammifères, reptiles, insectes).	Exploitation	Direct, permanent, à long terme		E3.2b - Mise en place d'une clôture « grande maille », perméable à la petite faune autour du site	/	

**CATELLA LOGISTIC EUROPE - Villefranche-sur-Cher (41)**  
 Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment B  
 Résumé non technique de l'étude d'impact

Thème	Incidences				Mesures ERC		Incidences résiduelles*
	Description	Phase	Type	Niveau	Description	Estimation des dépenses	Niveau
	Risques de perturbation des activités lors des travaux d'entretien de la végétation (nuisances sonores).	Exploitation	Directe temporaire, à long terme		E4.1a - Entretien périodique de la végétation en dehors des d'activité de la faune (mars à juillet)	/	
<b>Zones humides</b>	Destruction de 3 ha de zones humides sur la zone.	Travaux et Exploitation	/		E1.1 - Évitement « amont » (stade anticipé) en phase de conception du dossier de demande E2.1 - Évitement géographique en phase travaux C1.1a. Création ou renaturation d'habitats et d'habitats favorables aux espèces cibles et à leur guildes : création de zones humides de compensation	/	
<b>Paysage et patrimoine</b>							
<b>Paysage</b>	Site composé d'une friche entretenue	Travaux	/		E1.1b. Évitement des sites à enjeux environnementaux et paysagers majeurs du territoire	/	
	Visibilité par les habitants logeant à la Gaudinière Site visible également depuis la RD922.	Exploitation	Direct ; permanent, à long terme		R2.2b - Intégration paysagère des locaux techniques R2.2r - Démantèlement et remise en état du site en fin d'exploitation C1.1c - Création d'espaces verts	/	
<b>Patrimoine culturel</b>	Aucun impact du projet sur le patrimoine culturel.	Travaux et Exploitation	/		/	/	
<b>Sites archéologiques</b>	Aucun impact du projet sur les sites archéologiques.	Travaux et Exploitation	/		/	/	

CATELLA LOGISTIC EUROPE - Villefranche-sur-Cher (41)  
Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment B  
Résumé non technique de l'étude d'impact

Thème	Incidences				Mesures ERC		Incidences résiduelles*
	Description	Phase	Type	Niveau	Description	Estimation des dépenses	Niveau
<b>Cadre de vie</b>							
<b>Bruit et vibrations, ambiance lumineuse, qualité de l'air</b>	Activités de chantier à l'origine de nuisances sonores, pollution lumineuse, émissions de poussières, production de déchets.	Travaux	Direct, temporaire, à court terme		R2.1j - Dispositifs de limitation des nuisances : absence de travail et d'éclairage nocturne, arrêt des travaux les weekend et jours fériés, utilisation d'alarme avertisseur « signal de recul » à fréquence mélangée, arrosage des pistes par temps sec, arrêt des travaux à l'origine d'émissions de poussières par vents forts, lavages des roues d'engins de chantiers en entrée et en sortie du site, extinction des moteurs dès que possible.	/	
	Émissions sonores en provenance de l'entrepôt non-significative dues au trafic de véhicules Absence de rejet gazeux, liquide ou solide, et d'odeur en provenance de l'entrepôt	Exploitation	/		/	/	
<b>Sécurité du site</b>	Risque de vandalisme	Exploitation	Direct, permanent, à moyen terme		E3.2d - Protection du site : site clôturé et vidéosurveillance.	/	
<b>Milieu humain</b>							
<b>Foncier et situation administrative</b>	Site du projet actuellement propriété de la communauté de communes de Romorantin-Lanthenay	Travaux et Exploitation	/		/	/	
<b>Démographie</b>	Absence d'impact du projet sur la démographie.	Travaux et Exploitation	/		/	/	

CATELLA LOGISTIC EUROPE - Villefranche-sur-Cher (41)  
Dossier de demande d'autorisation environnementale - Bâtiment B  
Résumé non technique de l'étude d'impact

Thème	Incidences				Mesures ERC		Incidences résiduelles*
	Description	Phase	Type	Niveau	Description	Estimation des dépenses	Niveau
Activités économiques	Retombées économiques locales positives du chantier (restauration et hôtellerie).	Travaux	Indirect, temporaire, à court terme		/	/	
	Création de 300 emplois à temps plein pour l'exploitation de l'entrepôt.	Exploitation	Direct et indirect, permanent, à moyen terme		/	/	
Risques technologiques	Absence d'impact du projet.	Travaux	/		/	/	
	Risque incendie sur le site	Exploitation	Direct et indirect, permanent, à moyen terme		<b>R2.1j - Dispositifs de lutte contre d'incendie</b>	/	
Infrastructures et réseaux	Augmentation du trafic lié aux travaux Augmentation du risque de collision.	Travaux	Direct, temporaire, à court terme		R1.1a - Adaptation de la voie d'accès	/	
	Augmentation du nombre de véhicules sur l'A85 et la RD922	Exploitation	Direct, permanent, à long terme		R1.1a - Adaptation de la voie d'accès	/	
Santé humaine	Absence de source de danger de nature chimique, biologique, ou physique en provenance de l'entrepôt	Exploitation	/		/	/	

\* après prise en compte des mesures compensatoires.

