

Révision Décembre 2019

# Pièce jointe n°7

## NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

### VAILOG FRANCE

Projet CITADELLE  
ZAC de l'Aéroparc  
FONTAINE (90 150)



• **SONIA DADI environnement**  
• > conseil en environnement,  
ingénierie et études techniques

• 19 bis, avenue Léon Gambetta  
92120 MONTRouGE  
TÉL : 01.46.94.80.64  
• [sonia.dadi@sdenvironnement.fr](mailto:sonia.dadi@sdenvironnement.fr)



# SOMMAIRE

## PRESENTATION

---

1.	PRESENTATION DU DEMANDEUR.....	5
2.	LOCALISATION DU PROJET .....	6
3.	PRESENTATION DU PROJET .....	7
3.1.	Les surfaces .....	7
3.2.	La description du site .....	7
4.	PRESENTATION DE L'ACTIVITE.....	9
5.	CLASSEMENT ADMINISTRATIF DE L'ETABLISSEMENT .....	13
5.1.	La législation ICPE .....	13
5.2.	La loi sur l'eau .....	14



## 1. PRESENTATION DU DEMANDEUR

L'exploitant du site sera la Société Civile Immobilière (SCI) VAILOG FRANCE.

La SCI VAILOG FRANCE est spécialisée dans le développement de plates-formes logistiques et l'investissement en immobilier logistique ([www.vailog.com](http://www.vailog.com)). Elle entretient un partenariat avec une clientèle essentiellement composée de sociétés logistiques.

VAILOG FRANCE fait partie du Groupe SEGRO ([www.segro.com](http://www.segro.com)), l'un des principaux fonds d'investissement immobilier du Royaume-Uni avec plus de 9 milliards d'euros d'actifs sous gestion durable.

SEGRO est l'un des principaux propriétaires, gestionnaires d'actifs et promoteurs d'entrepôts modernes, d'immeubles industriels légers et de centres de données, principalement concentrés dans le corridor ouest de Londres (y compris la vallée de la Tamise) et dans les grandes agglomérations de France, d'Allemagne, d'Italie et de Pologne.

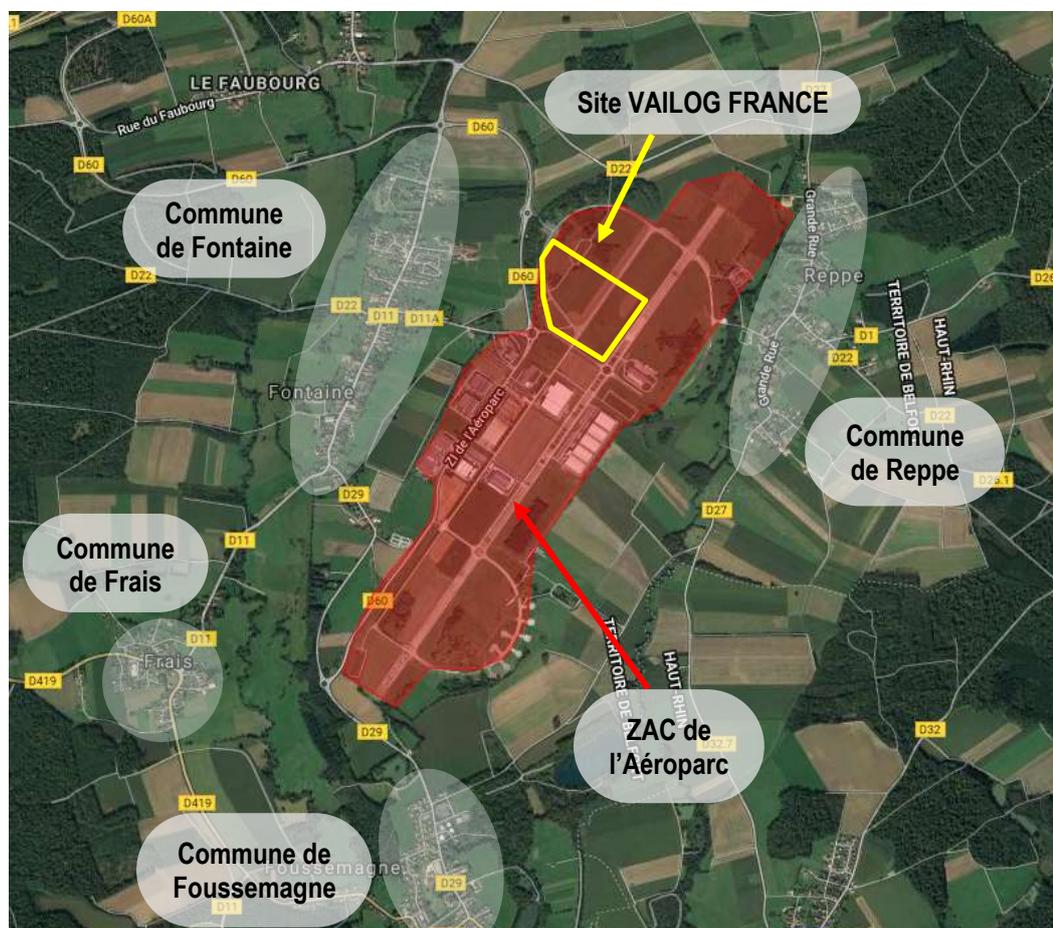
SEGRO possède ou gère 6 millions de mètres carrés d'espace d'une valeur de plus de 10 milliards d'euros, au service de 1 200 clients issus d'un large éventail d'industries. Ses propriétés sont situées autour de grandes agglomérations et dans des plaques tournantes clés du transport dans huit pays européens, principalement au Royaume-Uni, en Allemagne, en France, en Italie et en Pologne.

Le portefeuille de SEGRO est concentré dans des secteurs qui devraient bénéficier de la forte demande des locataires et de l'offre limitée de produits concurrents. Les bâtiments SEGRO sont situés à la périphérie des grandes agglomérations urbaines et autour des principaux pôles de transport.

SEGRO compte 350 employés, présents dans 9 pays.

## 2. LOCALISATION DU PROJET

La société VAILOG FRANCE souhaite implanter un bâtiment industriel à usage d'entrepôt sur un terrain de 184 118,5 m<sup>2</sup> sur la ZAC de l'Aéroparc sur la commune de Fontaine (90 150).



*Implantation du bâtiment VAILOG FRANCE*

Ce terrain d'assiette est délimité :

- Au Nord, à l'Est et au Sud par des terrains et des bâtiments de la zone industrielle,
- A l'Ouest, par la route départementale D60, puis par la commune de Fontaine.

### 3. PRESENTATION DU PROJET

#### 3.1. Les surfaces

---

L'établissement objet du présent dossier sera implanté sur la commune de Fontaine dans la ZAC de l'Aéroparc, sur un terrain d'une superficie de 184 118,5 m<sup>2</sup> sur les parcelles cadastrales CA 12 partielle et CB 76 partielle.

Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt, d'activité et de bureaux d'une Surface Plancher totale de 76 134,6 m<sup>2</sup>.

Avec les bâtiments annexes (postes de garde), la surface plancher totale de l'opération est égale à 76 198,4 m<sup>2</sup>.

#### 3.2. La description du site

---

##### 3.2.1 *Effectif et organisation du travail*

L'entrepôt est destiné à accueillir une activité d'entreposage et de logistique s'appliquant à des marchandises diverses.

Les activités menées dans ce bâtiment seront essentiellement des opérations de stockage de marchandises, de tri, d'acheminement et de préparation/expédition de commandes.

Il est envisagé la présence, en période de pointe, de 534 personnes par équipe sur la base de trois équipes par jour (cadencement en 3 x 8 heures).

Suivant la période de l'année, cet établissement pourra être amené à être en activité 24h/24 et 7j/7.

L'activité de l'établissement nécessitera le travail de plusieurs équipes chargées de la réception et du contrôle des marchandises, du stockage, de la préparation des commandes, du contrôle de la préparation des commandes et de l'expédition.

Le personnel sera composé essentiellement de préparateurs de commandes et de caristes.

Les produits stockés dans la cellule d'entreposage seront des produits divers (classement 1510, 1530, 1532, 2662, 2663-1 et 2663-2) ne présentant pas d'autres risques que leur combustibilité.

Les plans du bâtiment sont en pièce jointe n° 2 du présent dossier de demande d'autorisation environnementale.

##### 3.2.2 *Description de la plateforme*

Le site sera composé d'un bâtiment principal d'exploitation logistique, dont les dimensions sont d'environ 360 m de longueur sur environ 145 m de largeur et d'une partie bureaux de 170 m de longueur sur environ 30 m de largeur. Elles seront séparées l'une de l'autre par un mur coupe-feu REI120.



Pour la cellule d'entreposage, la hauteur libre sous poutre minimale sera de 14 m et la hauteur sous bac moyenne sera égale à 15,9 m.

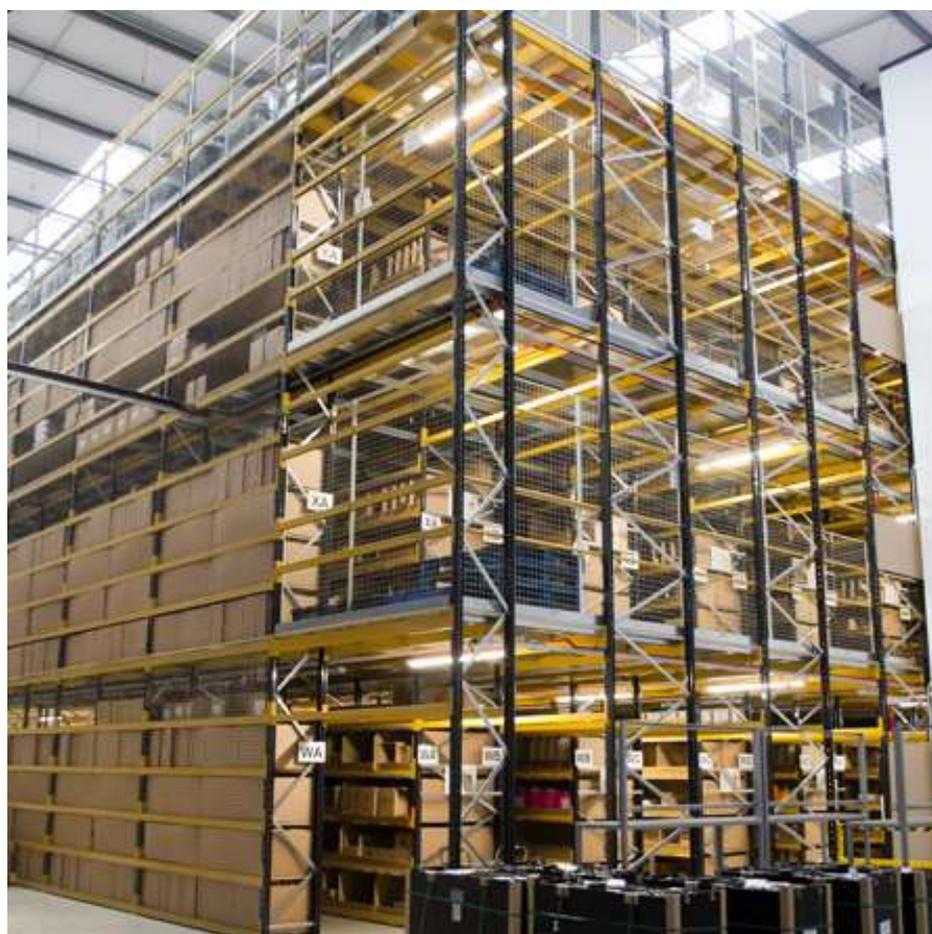
La hauteur au faîtage sera égale à 16,1 m et la hauteur à l'acrotère sera de 17,4 m.

#### 4. PRESENTATION DE L'ACTIVITE

La surface d'entreposage de 70 039,1 m<sup>2</sup> sera équipée sur 52 167,9 m<sup>2</sup> de racks de stockage avec allées de circulation classiques (3 m) ou étroites (1 m) et des picktowers de 5 niveaux.



*Exemple de racks en allées étroites (image Mécalex)*



*Exemple de picktowers en allées étroites (image Link51)*

Ces picktowers abriteront une activité de préparation de commande manuelle par picking.

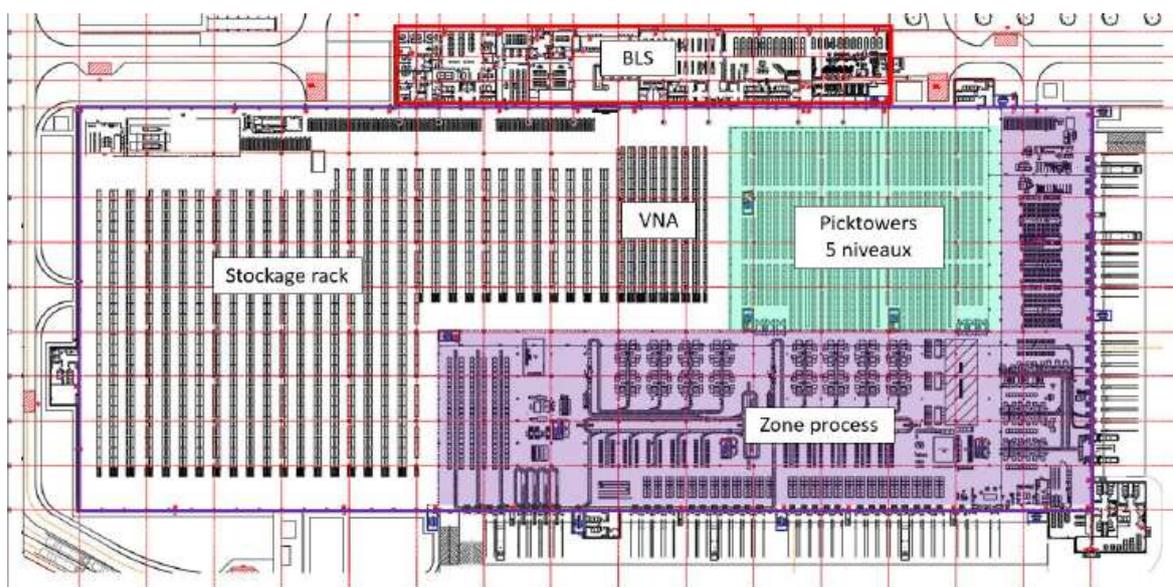
Une mezzanine en béton de 17 871,2 m<sup>2</sup> occupera le reste de l'espace d'entrepôt.  
L'espace situé sous la mezzanine sera équipé d'un convoyeur mécanique et d'espaces de tri des colis.



*Exemple de convoyeurs sous mezzanine*

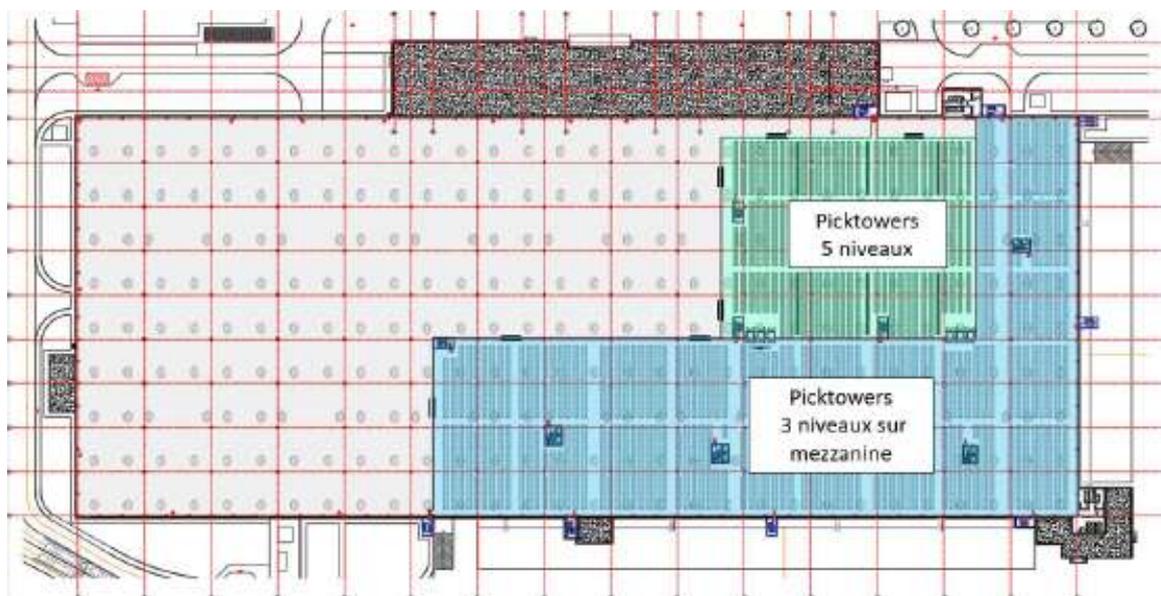
La figure suivante présente le niveau rez-de-chaussée du bâtiment. On distingue le bâtiment principal de la zone bureaux et locaux sociaux (BLS)

Le plan ci-dessous permet de visualiser l'emprise des racks avec allées classiques, des racks avec allées étroites (VNA), des picktowers et des convoyeurs situés sous le plancher de la mezzanine. On distingue le bâtiment principal de la zone bureaux et locaux sociaux (BLS) :

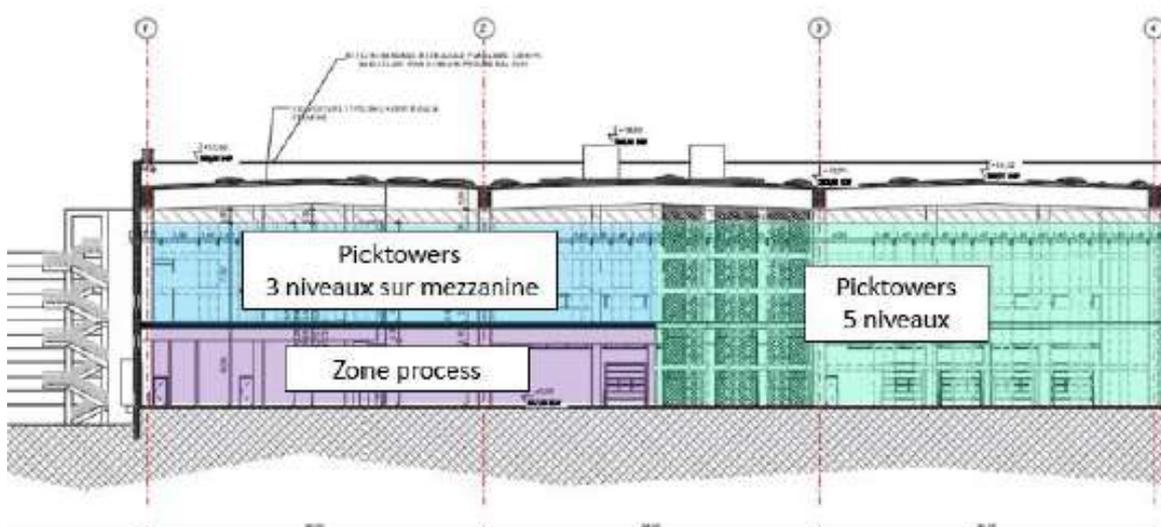


*Plan du rez-de-chaussée (niveau P1)*

Le bâtiment comportera une mezzanine en béton, située au-dessus de la zone process repérée sur le plan ci-dessus. Le plancher béton de cette mezzanine se trouvera au même niveau qu'un des planchers intermédiaires des picktowers et formera le niveau P2, comme illustré à la figure suivante.



Plan niveau P2



Coupe longitudinale entre les files 1 et 4

Il est prévu le stockage de 115 000 m<sup>3</sup> de marchandises dans cet établissement. Un ratio de 350 kg par m<sup>3</sup> de stockage a été pris en compte.

Les 115 000 m<sup>3</sup> de marchandises entreposées représentent donc 40 250 t de produits combustibles.

La demande concerne les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662 et 2663 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement. Le stockage maximal envisagé dans le bâtiment consiste en :

- 115 000 m<sup>3</sup> de marchandises combustibles. Pour la rubrique 1510, un ratio de 350 kg par m<sup>3</sup> de stockage a été pris en compte. Les 115 000 m<sup>3</sup> de marchandises entreposées représentent donc 40 250 t de produits classés sous la rubrique 1510,
- ou en 115 000 m<sup>3</sup> de papier ou carton classé sous la rubrique 1530,
- ou en 115 000 m<sup>3</sup> de bois classé sous la rubrique 1532,
- ou en 115 000 m<sup>3</sup> de produits classés sous la rubrique 2662,
- ou en 115 000 m<sup>3</sup> de produits classés sous la rubrique 2663-1,
- ou en 115 000 m<sup>3</sup> de produits classés sous la rubrique 2663-2.

Quelle que soit la répartition future dans les cellules entre les différentes rubriques (1510, 1530, 1532, 2662, 2663-1 et 2663-2), la quantité entreposée sera limitée à 40 250 t.

## 5. CLASSEMENT ADMINISTRATIF DE L'ETABLISSEMENT

### 5.1. La législation ICPE

En application du Code de l'Environnement, l'établissement sera soumis à autorisation au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663-1 et 2663-2. Il sera également soumis à déclaration au titre des rubriques 1185, 2910 et 2925.

Le tableau récapitulatif ci-dessous présente l'ensemble des rubriques retenues pour le site.

Rubrique	Désignation de l'activité	Capacité de l'installation	Régime
1510-1	Entrepôt couvert (stockage de produits en quantité supérieure à <b>500 t</b> ) d'un volume supérieur ou égal à <b>300 000 m<sup>3</sup></b> .	Surface d'entreposage : 52 168 m <sup>2</sup> Hauteur sous bac moyenne = 15,9 m Volume de l'entrepôt = <b>829 471 m<sup>3</sup></b> Capacité de stockage : <b>40 250 t</b>	Autorisation
1530-1	Dépôt de papier, carton ou matériaux combustibles analogues, y compris les produits finis conditionnés, la quantité stockée étant supérieure à <b>50 000 m<sup>3</sup></b> .	Capacité de stockage : <b>115 000 m<sup>3</sup></b>	Autorisation
1532-1	Dépôt de bois sec ou matériaux combustibles analogues, y compris les produits finis conditionnés, la quantité stockée étant supérieure à <b>50 000 m<sup>3</sup></b> .	Capacité de stockage : <b>115 000 m<sup>3</sup></b>	Autorisation
2662-1	Stockage de polymères (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs synthétiques) Le volume susceptible d'être stocké étant supérieur ou égal à <b>40 000 m<sup>3</sup></b>	Capacité de stockage : <b>115 000 m<sup>3</sup></b>	Autorisation
2663-1-a	Pneumatiques et produits dont 50 % au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères (stockage de) : A l'état alvéolaire ou expansé tels que mousse de latex, de polyuréthane, de polystyrène, etc. Le volume susceptible d'être stocké étant supérieur ou égal à <b>45 000 m<sup>3</sup></b> .	Capacité de stockage : <b>115 000 m<sup>3</sup></b>	Autorisation
2663-2-a	Pneumatiques et produits dont 50 % au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères (stockage de) : Dans les autres cas et pour les pneumatiques, le volume susceptible d'être stocké étant supérieur ou égal à <b>80 000 m<sup>3</sup></b>	Capacité de stockage : <b>115 000 m<sup>3</sup></b>	Autorisation
1185-2	Gaz à effet de serre fluorés visés à l'annexe I du règlement (UE) n° 517/2014 relatif aux gaz à effet de serre fluorés et abrogeant le règlement (CE) n° 842/2006 ou substances qui appauvrissent la couche d'ozone visées par le règlement (CE) n° 1005/2009 (fabrication, emploi, stockage). 2. Emploi dans des équipements clos en exploitation.	Des groupes froids permettront la climatisation des locaux. Ils ne contiendront pas de fluide inflammable ou toxique. La capacité unitaire dépassera 2 kg, mais la <b>masse totale sera d'environ 4000 kg</b> .	Déclaration soumise au contrôle périodique

	a) Equipements frigorifiques ou climatiques (y compris pompe à chaleur) de capacité unitaire supérieure à 2 kg, la quantité cumulée de fluide susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 300 kg.		
<b>2910-A-2</b>	Installation de combustion qui consomme exclusivement du gaz naturel et dont la puissance est supérieure ou égale à 1 MW mais inférieure à 20 MW	La puissance thermique des deux groupes électrogènes est de <b>2,2 MW</b> .	<b>Déclaration soumise au contrôle périodique</b>
<b>2925</b>	Atelier de charge d'accumulateur dont la puissance maximale de courant continu est supérieure à <b>50 kW</b> .	La puissance maximale installée sera de <b>2500 kW</b> .	<b>Déclaration</b>
<b>4734</b>	Stockage de produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution	Le stockage maximal de carburant (gasoil) permettant d'alimenter l'installation sprinkler et les groupes électrogènes sera de <b>45 t</b> .	<b>Non classé</b>

## 5.2. La loi sur l'eau

La nomenclature IOTA figure à l'article R214-1 du Code de l'Environnement. L'établissement est soumis à autorisation en application des articles L214-1 à L214-3 du Code de l'Environnement pour les rubriques 3.3.1.0 et 2.1.5.0.

Rubrique	Désignation de l'activité	Capacité de l'installation	Régime
<b>3.3.1.0-1</b>	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant supérieure ou égale à 1 ha.	Superficie des zones humides impactées = 13 ha	<b>Autorisation</b>
<b>2.1.5.0-1</b>	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou dans le sol ou dans le sous-sol, la surface du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 20 ha.	Superficie du bassin versant intercepté par le projet = 21ha 98a 32 ca	<b>Autorisation</b>

Le projet s'inscrit dans le développement de la ZAC de l'Aéroparc qui s'appuie sur les prescriptions relatives à la gestion des eaux fixées par l'arrêté préfectoral n°1672 du 26 septembre 1996 complété et modifié par l'arrêté complémentaire n°1198 du 7 juin 2002 et par l'arrêté complémentaire n°2003 102 11880 du 21 octobre 2003 autorisant la Société d'Equipement du Territoire de Belfort (SODEB) à rejeter les eaux pluviales de la ZAC de l'Aéroparc et à réaliser les ouvrages destinés à traiter et évacuer ces eaux pluviales.

Le projet CITADELLE objet du présent dossier s'insère dans le périmètre de cette autorisation acquise au titre des rubriques 2.2.0, 5.3.0 et 6.4.0 qui correspondent à la rubrique 2.1.5.0 dans la version actuelle de la nomenclature IOTA.

Le présent dossier de demande d'autorisation environnementale porte sur la rubrique 3.3.1.0 « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant supérieure ou égale à 1 ha. ».