



JUIN 2024
SNC SENS LOG B

Volet 1 : NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

Projet SENS LOG – Zone Industrielle des
Vauguilletes – 89 100 SENS

Entreprise



Certifiée

Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

Sommaire

1.	PREAMBULE	4
2.	GUIDE DE LECTURE	4
2.1.	Organisation du dossier d'autorisation environnementale (DAE)	4
2.2.	Présentation des volets.....	5
2.2.1.	Volet 1 – Présentation du Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale et Note de présentation non technique du projet	5
2.2.2.	Volet 2 – Présentation du projet	5
2.2.3.	Volet 3 – Pièces justificatives de la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.....	6
2.2.4.	Volet 4 – Etude d'impact et son résumé non technique.....	6
2.2.5.	Volet 5 – ICPE	6
2.2.6.	Volet 6 – Annexes	7
2.2.7.	Volet 7 – Avis de l'autorité environnementale	7
3.	NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET.....	7
3.1.	Localisation du projet	7
3.2.	Présentation du projet	8
3.2.1.	Présentation générale	9
3.2.2.	Les surfaces	9
3.2.3.	L'activité.....	10
3.2.4.	Description de la plateforme	11
4.	Les produits stockés.....	12
4.1.	Marchandises combustibles courantes (rubrique 1510).....	12
5.	CLASSEMENT ADMINISTRATIF DE L'ETABLISSEMENT	14
5.1.	Classement ICPE de l'établissement.....	14
5.2.	Principaux textes applicables aux entrepôts.....	15
5.3.	Situation au regard de la directive SEVESO 3 -Règles de cumul	16
5.4.	Loi sur l'eau	17

5.5.	Intérêt du projet.....	18
6.	PRESENTATION DU DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.....	18
6.1.	Principe de l'autorisation environnementale.....	18
6.2.	Textes de référence et procédures portées par la demande.....	19
6.3.	Contenu du dossier	21
6.4.	Enquête publique.....	21
7.	PRESENTATION DU DEMANDEUR.....	23
7.1.	La SNC SENS LOG B.....	23
7.2.	Les activités de Telamon	24
7.3.	Le savoir-faire de Telamon	25
7.4.	Les chiffres clés de Telamon	25
7.5.	Les équipes de Telamon.....	26
7.6.	Références de Telamon.....	28
	7.6.1. Projets logistiques et parcs d'activités de Telamon.....	28
	7.6.2. Réalisations livrées en 2023.....	29
7.7.	La SNC SENS LOG B, Exploitant	30
8.	AUTEURS DES ETUDES	32
9.	DEMANDE D'AMENAGEMENT	33
9.1.	Demande d'aménagement pour l'article 2.4.1 de l'arrêté du 29 mai 2000 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 2925 "accumulateurs (ateliers de charge d')"	33

1. PREAMBULE

L'exploitation du bâtiment B objet du présent dossier est soumise à enregistrement au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour la rubrique 1510-2 de la nomenclature ICPE.

Cette exploitation est également soumise à déclaration au titre des rubriques 2910.A et 2925.1.

Le bâtiment B s'insère dans un projet d'aménagement composé de trois bâtiments : deux plateformes logistiques (Bâtiment A et Bâtiment B objet du présent dossier) relevant de la législation ICPE et d'un troisième bâtiment d'activités ne relevant pas de la législation ICPE.

L'étude d'impact jointe au présent dossier est une étude d'impact portant sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement.

L'article L.512-7-2 du Code de l'Environnement indique qu'une demande d'enregistrement peut être instruite selon les règles de procédures prévues pour les autorisations d'exploiter en prenant en compte les critères mentionnés à l'annexe III de la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, la sensibilité environnementale du milieu.

Compte tenu de cette étude impact commune aux trois bâtiments prévus sur le site, le présent dossier de demande d'enregistrement, sera instruit selon la procédure d'autorisation environnementale. Cette procédure aboutira le cas échéant sur un arrêté d'enregistrement propre au bâtiment B.

Suivant le dernier alinéa de l'article L. 512-7-2 du Code de l'environnement, le présent dossier est constitué comme un dossier de demande d'autorisation environnementale.

L'enquête publique s'insère dans les différentes procédures menées dans le cadre du projet d'aménagement. L'enquête publique sera commune aux différentes procédures prévues sur le terrain d'assiette du projet d'aménagement (dossier ICPE de demande d'autorisation environnementale, dossier de permis de construire, dossier IOTA (loi sur l'eau), étude d'impact).

2. GUIDE DE LECTURE

2.1. Organisation du dossier d'autorisation environnementale (DAE)

Ce guide de lecture est destiné à faciliter la prise de connaissance du dossier d'autorisation environnementale comportant les pièces réglementaires nécessaires au projet de bâtiment logistique de la SNC SENS LOG B sur la frange Nord de la zone d'activité des Vauguilletes à Sens.

Il est organisé en 7 volets comme suit :

- VOLET 1 : Présentation du dossier de demande d'autorisation environnementale**
- VOLET 2 : Présentation du projet**
- VOLET 3 : Pièces justificatives de la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau**
- VOLET 4 : Etude d'impact**
- VOLET 5 : ICPE**
- VOLET 6 : Annexes**
- VOLET 7 : Avis de l'autorité environnementale et mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

2.2. Présentation des volets

2.2.1. Volet 1 – Présentation du Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale et Note de présentation non technique du projet

Le présent volet décrit le cadre réglementaire du dossier de demande d'enregistrement, instruit selon les règles de procédures prévues pour les autorisations d'exploiter d'autorisation environnementale (DAE) et dont le contenu est celui d'un dossier de demande d'autorisation environnementale.

Nota : Ce volet comprend également une note de description non technique du projet, correspondant à la pièce versée n°3 sur la plateforme GUN.

2.2.2. Volet 2 – Présentation du projet

Le deuxième volet du DAE est relatif à la présentation du projet. Il sert à la fois à l'étude d'impact (Volet 4), au volet ICPE (Volet 5) et au volet Eau (Volet 3).

Le Volet 4 reprend l'intégralité du Volet 2 pour répondre au contenu réglementaire de l'étude d'impact. Pour les Volets 3 et 5, un résumé de la description du projet est réalisé avec un renvoi vers le Volet 2 dans lequel plus de détails sont apportés.

Nota : Ce volet comprend également une présentation du projet, correspondant à la pièce versée n°2 sur la plateforme GUN.

2.2.3. Volet 3 – Pièces justificatives de la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau

Le troisième volet du dossier d'autorisation environnementale correspond au dossier « loi sur l'eau » relatif à la demande d'Autorisation. Ce dossier « loi sur l'eau » est porté par la SNC Sens Log A. Il est conforme à l'article R181-13 du code de l'environnement et est composé des chapitres suivants :

- Contexte réglementaire loi sur l'eau
- Nom et adresse du demandeur
- Objet de la demande d'autorisation et emplacement du projet
- Nature, consistance, volume et objet des ouvrages projetés,
- Document d'incidences loi sur l'eau
- Rubriques de la nomenclature concernées par le projet
- Moyens de surveillance, d'entretien et d'intervention

Nota : Ce volet consiste en le volet IOTA correspondant à la pièce versée n°9 sur la plateforme GUN.

2.2.4. Volet 4 – Etude d'impact et son résumé non technique

Le quatrième volet de l'évaluation environnementale est l'étude d'impact globale du projet d'aménagement, composée de différents chapitres, conformes à la réglementation :

- R122-5 du Code de l'Environnement
- D 181-15-2 du Code de l'Environnement (ICPE)

L'étude d'impact (volet 4) du présent DAE est la même que pour le permis de construire de l'entrepôt. Pour plus de détails, voir le préambule du volet 4.

Nota : Le Volet 4 correspond aux pièces versées n°6, 7 et 8 sur la plateforme GUN.

2.2.5. Volet 5 – ICPE

Le cinquième volet de l'évaluation environnementale est spécifique aux ICPE. Il est constitué des pièces suivantes, conformément à l'article D 181-15-2 du code de l'environnement :

- Description des procédés de fabrication (*correspondant à la pièce versée n°2 sur la plateforme GUN*)
- Description des capacités techniques et financières (*correspondant à la pièce versée n°11 sur la plateforme GUN*)

- Plan au 1/2000ème au minimum des installations projetés, terrains avoisinants et réseaux existants (*correspondant à la pièce versée n°14 sur la plateforme GUN*)
- Etude de danger (*correspondant à la pièce versée n°10 sur la plateforme GUN*)
- Avis du maire ou de la collectivité (*correspondant à la pièce versée n°13 sur la plateforme GUN*)

2.2.6. Volet 6 – Annexes

Le sixième volet rassemble les annexes communes nécessaires à la réalisation du dossier d'autorisation environnementale. Un renvoi à chacune d'elle est réalisé dans l'ensemble du dossier. Les annexes spécifiques aux volets 2, 3, 4 et 5 seront données dans les volets correspondants.

Le volet 6 comprendra un justificatif de la maîtrise foncière du terrain (correspondant à la pièce versée n°4 sur la plateforme GUN).

2.2.7. Volet 7 – Avis de l'autorité environnementale

Ce volet sera constitué de l'Avis de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur cet avis.

3. NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET

3.1. Localisation du projet

Le terrain d'assiette du projet objet du présent dossier est situé sur un terrain de 95 355 m², sur la frange Nord de la zone d'activités des Vauguilletes, à l'angle de la RD606 (rocade de Sens) et de la RD46 (en direction de Saligny et Fontaine-la-Gaillarde), sur le territoire de la commune de Sens (89 100).

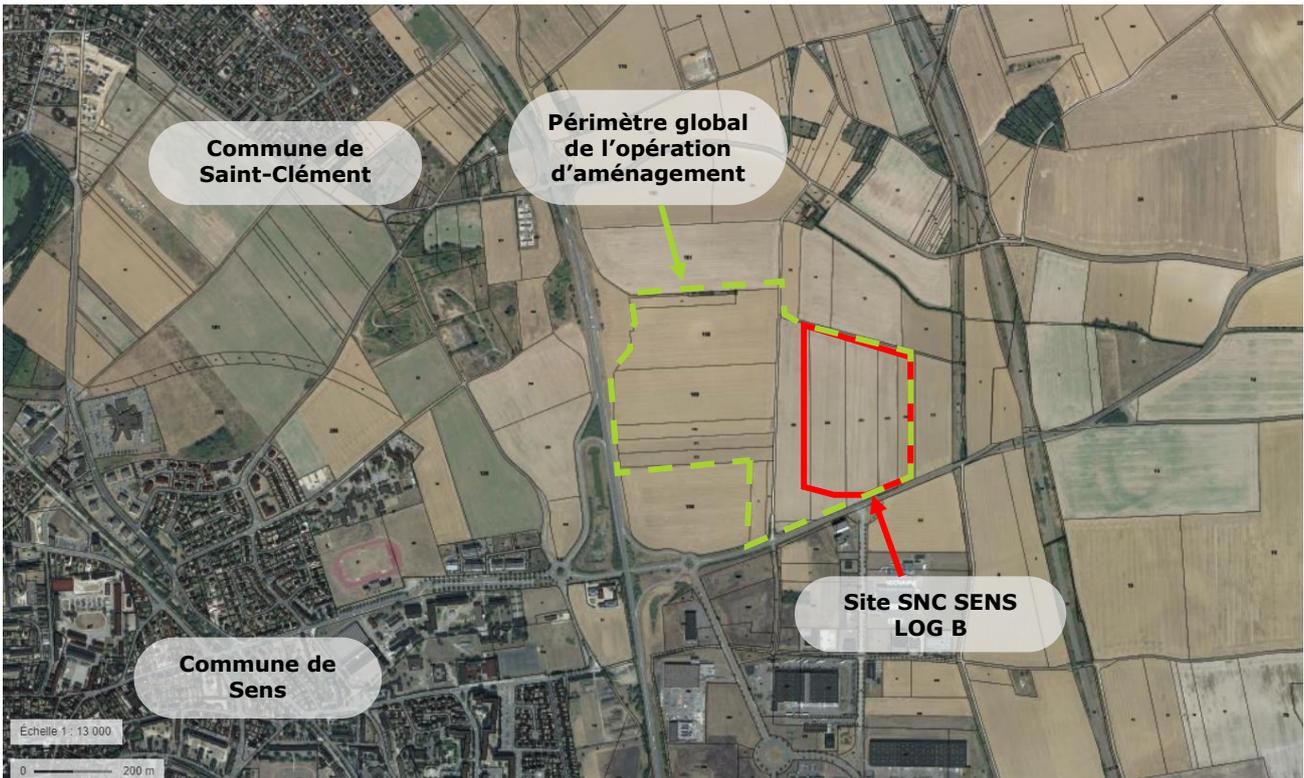


Figure 1 - Localisation du projet de la SNC SENS LOG B

Le terrain d'assiette du projet est délimité :

- au Nord, par des terrains agricoles,
- à l'Ouest, par des parcelles agricoles constituant le lot A issu de la division foncière du projet d'ensemble,
- Au Sud par la route départementale RD46 puis au-delà par les bâtiments implantés sur la zone d'activités des Vauguilletes,
- à l'Est, par des terrains agricoles au-delà desquelles se situe l'aqueduc de la Vanne.

Les coordonnées (en Lambert 93) du site sont :

- X : 723 762
- Y : 6 789 498
- Altitude : 102,13 m

3.2. Présentation du projet

Une présentation détaillée du projet est disponible au volet 2 du présent DAE.

3.2.1. Présentation générale

L'établissement objet du présent dossier sera implanté sur la commune de Sens sur la frange Est de la zone d'activités des Vauguilletes, sur un terrain d'une superficie de 95 355 m² sur les parcelles cadastrales ZH 188p, 209p, 211p et 213p de la ville de Sens.

Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt, d'activité et de bureaux d'une surface plancher totale de 36 818 m² dont 35 019 m² à destination d'entrepôt et 1 077 m² à destination de bureaux.



Figure 2 - Plan masse du bâtiment de la SNS SENS LOG B



3.2.2. Les surfaces

Tableau des surfaces plancher		
RDC		36 112 m²
	Entrepôt	35 019 m ²
	Locaux de charge	689 m ²

	Bureaux - Locaux sociaux	372 m ²
	Poste de garde	32 m ²
R+1		353 m²
	Bureaux - Locaux sociaux	353 m ²
R+2		353 m²
	Bureaux - Locaux sociaux	353 m ²
TOTAL		36 818 m²

Surfaces non comprises dans la surface de plancher du bâtiment

Locaux techniques (chaufferie, transformateur, TGBT et local sprinkler) 183 m²

Le site se décomposera de la façon suivante :

- Surface du terrain 95 355 m²
- Emprise au sol du bâtiment 36 535 m²
- Surfaces imperméables (autre que bâtiment) 18 740 m²
- Espaces verts et chemins stabilisés 40 083 m²

Le bâtiment présentera les caractéristiques géométriques suivantes :

Longueur 286 m
Largeur 126 m

3.2.3. L'activité

3.2.3.1. Effectif et organisation du travail

Le bâtiment objet du présent dossier de demande d'autorisation environnementale est destiné à accueillir une activité d'entreposage et de logistique s'appliquant à des marchandises diverses.

Le site pourra accueillir quotidiennement 190 personnes selon la répartition suivante :

- 2 équipes de 80 personnes dans l'entrepôt qui se succèdent (changement d'équipe)
- 30 personnes dans les bureaux
- ainsi que, ponctuellement, quelques visiteurs professionnels

Cet établissement pourra être amené à être en activité du lundi au samedi, 52 semaines par an, en deux équipes de 8 heures. L'effectif maximum cumulé sur site sera de 200 personnes. Exceptionnellement, en période de pointe, il pourra être mis en place une troisième équipe de 8 heures.

Cette activité sera réalisée par 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 les cellules d'entreposage du bâtiment seront des produits divers (classement 1510) ne présentant pas d'autres risques que leur combustibilité.

3.2.4. Description de la plateforme

Le bâtiment est destiné à un usage de stockage, d'expédition, d'activité et de bureaux.

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

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

L'accès des véhicules légers et des poids lourds se fera au Sud-Est du site. Le site sera accessible depuis le futur giratoire à créer, situé sur la RD 46 dans le prolongement du Boulevard des Noyers Pompons.



La construction de ce giratoire a été actée par la communauté d'agglomération du Grand Senonais dans un courrier joint en annexe du présent dossier.

Le bâtiment respectera les règles d'implantation et de retrait énoncées dans Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat du Grand Sénonais applicable à la commune de Sens.

Le bâtiment se présentera sous la forme d'un rectangle d'une longueur de 286 m et d'une largeur de 126 m.

Le bâtiment sera divisé en 4 cellules de stockage :

- 2 cellules d'environ 5 900 m²
- 2 cellules d'environ 11 700 m²

Au total, la surface d'entreposage sera de 35 019 m².

La hauteur libre sous poutre minimale sera de 11,65 m.

La hauteur sous bac moyenne sera égale à 13,4 m pour une hauteur à l'acrotère de 14,15 m.

Les cellules seront séparées entre elles par des murs coupe-feu de degré 2h (REI 120). Les murs séparatifs dépasseront d'un mètre en toiture et seront prolongés latéralement aux murs extérieurs sur une largeur de 1 m dans la continuité de la paroi.

Les bureaux et locaux sociaux seront situés sur les façades Est et Ouest de l'entrepôt et présenteront un volume simple, sobre et élégant dont un tiers sont situés à l'intérieur de l'entrepôt et deux tiers en excroissance.

Le bâtiment sera équipé de 4 locaux techniques dédiés au chargement des batteries des chariots élévateurs présentant une surface totale de 689 m².

4. Les produits stockés

4.1. Marchandises combustibles courantes (rubrique 1510)

Toutes les cellules bâtiment logistique pourront accueillir un stockage de produits combustibles.

La grande majorité de ces produits seront des produits combustibles courants classés sous la rubrique 1510 de la nomenclature des installations classées ne présentant pas d'autre danger que leur combustibilité.

La demande concerne la rubrique 1510 de la nomenclature des installations classées. Pourront également être stockés dans l'établissement des produits classables sous les rubriques 1530, 1532, 2662, 2663-1 et 2663-2 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Des produits classables sous d'autres rubriques ICPE pourront également être stockés sur le site, sans toutefois dépasser les seuils de déclaration associés à chaque rubrique.

- **Agencement d'une cellule, densité de stockage**

Les cellules seront aménagées en zone de stockage (racks ou masse) et zone de préparation. Au droit de la façade Est du bâtiment, une zone de préparation de commande de 15 mètres de large sera conservée libre de rack. Dans ces zones, le stockage en masse est envisageable sur deux hauteurs de palettes. Sur le reste de la profondeur des cellules du bâtiment, l'espace sera occupé par des racks ou de la masse.

Dans ces zones, le stockage en masse est envisageable sur deux hauteurs de palettes. Sur le reste de la profondeur des cellules, l'espace sera occupé par des racks ou de la masse.

Dans le cas du stockage sur racks, la densité de stockage sera de l'ordre de 2 palettes/m², pour une hauteur de stockage de 11,65 mètres qui permettra le stockage sur 7 niveaux (sol + 6).

A titre indicatif, en équivalent palettes complètes, le nombre de palettes de marchandises combustibles courantes stockées dans le bâtiment sera donc de l'ordre de 72 000.

Le poids moyen d'une palette étant de l'ordre de 500 kg (matières combustibles), le poids total de matière combustible dans le bâtiment pourrait être estimé à 36 000 tonnes.

Une palette présentant un volume moyen de 1,5 m³, les 72 000 palettes correspondent à un volume de 108 000 m³.

La demande concerne la rubrique 1510 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement. Le stockage maximal envisagé dans le bâtiment consiste au stockage de 72 000 équivalents palettes sous la rubrique 1510 ou sous les rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663.1/2663.2. Le stockage ne doit pas être exclusivement classable sous une seule des rubriques 1530, 1532, 2662, 2663.1 et 2663.2.

Pour rappel :

- Typologie de la rubrique 1510 : produits combustibles courants
- Typologie de la rubrique 1530 : papier ou carton,
- Typologie de la rubrique 1532 : bois,
- Typologie de la rubrique 2662 : Polymères (matières plastiques, caoutchouc, élastomères, résines et adhésifs synthétiques à l'état intermédiaires ou sous forme des matières premières),
- Typologie de la rubrique 2663.1 : Produits dont 50% au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères alvéolaires,
- Typologie de la rubrique 2663.2 : Produits dont 50% au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères classables.

Quelle que soit la répartition future dans les cellules, la quantité entreposée sera limitée à 36 000 tonnes.

La répartition du stockage dans les cellules est présentée dans le tableau ci-dessous.

	Surface de la cellule	Nombre d'équivalents palettes complètes	Quantité de produits stockés

		de marchandises combustibles	
Cellule 1	5 864 m ²	12 000 palettes	6 000 tonnes
Cellule 2	11 630 m ²	24 000 palettes	12 000 tonnes
Cellule 3	11 680 m ²	24 000 palettes	12 000 tonnes
Cellule 4	5 845 m ²	12 000 palettes	6 000 tonnes
TOTAL SITE	35 019 m²	72 000 palettes	36 000 tonnes

5. CLASSEMENT ADMINISTRATIF DE L'ÉTABLISSEMENT

5.1. Classement ICPE de l'établissement

En application du Code de l'Environnement, l'établissement est soumis à enregistrement au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour la rubrique 1510-2 de la nomenclature ICPE.

Il est également soumis à déclaration au titre des rubriques 2910.A, 2925.1 et 2925.2.

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

Rubrique	Désignation de l'activité	Capacité de l'installation	Régime
1510-2	Entrepôts couverts (installations, pourvues d'une toiture, dédiées au stockage de matières ou produits combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes), à l'exception des entrepôts utilisés pour le stockage de matières, produits ou substances classés, par ailleurs, dans une unique rubrique de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage des véhicules à moteur et de leur remorque, des établissements recevant du public et des entrepôts exclusivement frigorifiques : Le volume des entrepôts étant supérieur ou égal à 50 000 m ² , mais inférieur à 900 000 m ³	Surface d'entreposage = 35 019 m ² Hauteur sous bac moyenne = 13,4 m Volume = 469 254,6 m³ Capacité de stockage maximale : 36 000 tonnes	Enregistrement
2910.A.2	Combustion à l'exclusion des installations visées par les rubriques 2770, 2771 et 2971.	Puissance thermique de l'installation : 1,5 MW	Déclaration

	A.) Lorsque l'installation consomme exclusivement, seuls ou en mélange, du gaz naturel, des gaz de pétrole liquéfiés, du fioul domestique, du charbon, des fiouls lourds, de la biomasse [...]		
2925.1	Atelier de charge d'accumulateurs émettant de l'hydrogène lors de la charge et dont la puissance maximale de courant continu est supérieure à 50 kW .	Quatre locaux de charge de 500 kW Puissance maximale de courant continu utilisable : 2 000 KW	Déclaration

Le présent dossier porte sur l'enregistrement du site au titre de la rubrique 1510.

Une télédéclaration conforme à l'article R512-47 du Code de l'Environnement sera réalisée en parallèle de la présente demande d'enregistrement pour les rubriques 2910 et 2925-1.

5.2. Principaux textes applicables aux entrepôts

Le droit des ICPE a été codifié par décret (n°2007-1467 du 12 octobre 2007) qui codifie le livre V de la partie réglementaire du Code de l'environnement et rassemble dans les articles D. 510-1 à R. 581-88, les dispositions issues de plus de 90 décrets, désormais abrogés, adoptés entre 1953 et 2007.

Le titre Ier de ce livre fixe les dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement aux articles D. 510-1 à R. 517-10 du Code de l'environnement.

D'autre part, les principaux textes réglementaires applicables à l'entrepôt sont :

En rouge : classement du site

	AUTORISATION	ENREGISTREMENT	DECLARATION
RUBRIQUE 1510 STOCKAGE DE PRODUITS COMBUSTIBLES (ENTREPOTS COUVERTS)	Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement		
RUBRIQUE 2910 COMBUSTION	Arrêté du 03/08/2018 relatif aux installations de combustion de puissance thermique nominale totale inférieure à 50 MW soumises à	Arrêté du 03/08/2018 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique 2910 de la	Arrêté du 03/08/2018 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration

	autorisation au titre des rubriques 2910, 2931 ou 3110.	nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement	au titre de la rubrique 2910.
RUBRIQUE 2925 ATELIERS DE CHARGE D'ACCUMULATEURS	Non concerné	Non concerné	Arrêté du 29/05/00 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 2925 " accumulateurs (ateliers de charge d) ".
AUTRES TEXTES			
EAU	L'arrêté intégré du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toute nature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.		
ETUDE DE DANGERS	L'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation.		
FOUDRE	L'arrêté du 4 janvier 2010 relatif à la prévention des risques accidentels au sein des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation		
PHOTOVOLTAÏQUE	L'arrêté ministériel du 5 février 2020 relatif aux équipements de production d'électricité utilisant l'énergie photovoltaïque au sein des ICPE soumises à enregistrement ou déclaration.		

5.3. Situation au regard de la directive SEVESO 3 -Règles de cumul

Sur la base du tableau de classement ICPE présenté plus avant, l'établissement n'est pas classé SEVESO Seuil Bas ni SEVESO Seuil Haut.

5.4. 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 dans le cadre de la rubrique 2.1.5.0.

Rubrique	intitulé	Caractéristiques du projet	Régime
1.1.1.0	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (Déclaration).	Projet n'intégrant pas en phase travaux et en phase exploitation de prélèvements des eaux souterraines.	Non concerné
1.1.2.0	Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant : 1° Supérieur ou égal à 200 000 m ³ / an (Autorisation) ; 2° Supérieur à 10 000 m ³ / an mais inférieur à 200 000 m ³ / an (Déclaration).	Projet n'intégrant pas en phase travaux et en phase exploitation de prélèvements des eaux souterraines.	Non concerné
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 (Autorisation) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (Déclaration).	La surface de collecte des eaux pluviales s'établit à 31,71 ha.	Autorisation

Rubrique	intitulé	Caractéristiques du projet	Régime
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 (Autorisation) ; 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (Déclaration).	Aucune zone humide ne sera sous emprise du projet d'aménagement.	Non concerné

Le projet est visé par la rubrique 2.1.5.0 vis-à-vis de laquelle il relève du régime de l'autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement.

Concernant la loi sur l'eau, le projet de plateforme logistique objet du présent dossier ICPE est compris dans un périmètre plus large prenant en compte un projet global de 31,71 ha même si pour le volet ICPE, la parcelle d'assiette de la plateforme logistique est de 9,54 ha.

5.5. Intérêt du projet

Le projet s'insère dans la programmation intercommunale de développement des zones d'activités de la Communauté d'agglomération du Grand Sénonais. Il est partie intégrante des futures zones de développement prévues en continuité urbaine de la zone d'activité des Vauguilletes qui accueille d'ores et déjà des entreprises en zone franche urbaine.

Le projet s'insère en continuité des sites d'activités existants hors de la proximité de zones urbanisées afin de minimiser les nuisances dues aux activités futures.

Le projet répond à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la Communauté d'agglomération et de la Commune de Sens tant en termes d'intérêts économique, social, financier et urbain. Il peut donc être considéré comme présentant un intérêt général.

6. PRESENTATION DU DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

6.1. Principe de l'autorisation environnementale

Lorsqu'une activité, une installation, un ouvrage ou des travaux risquent de porter atteinte à l'environnement, des autorisations sont nécessaires avant de les effectuer, afin de protéger autant que possible les milieux environnants. Ces autorisations relèvent de différents codes

juridiques (de l'environnement, de la forêt, de l'énergie...) et sont de la compétence de différents services de l'État.

C'est pourquoi, dans le cadre de la modernisation du droit de l'environnement et de la simplification des démarches administratives, il a été décidé de fusionner en une seule autorisation plusieurs décisions administratives nécessaires à la réalisation d'un même projet.

Ainsi, depuis le 1er mars 2017, les différentes procédures et décisions environnementales requises pour les projets d'installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et les projets soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (IOTA), sont fusionnées au sein de l'autorisation environnementale.

Cette autorisation inclut l'ensemble des prescriptions des différentes législations applicables et relevant des codes suivants :

- Code de l'environnement : autorisation au titre des ICPE ou des IOTA, autorisation spéciale au titre de la législation des réserves naturelles nationales ou des réserves naturelles de Corse, autorisation spéciale au titre de la législation des sites classés, dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés, agrément pour l'utilisation d'OGM, régime d'évaluation des incidences Natura 2000, agrément des installations de traitement des déchets, déclaration IOTA, enregistrement et déclaration ICPE, autorisation pour l'émission de gaz à effet de serre ;
- Code forestier : autorisation de défrichement ;
- Code de l'énergie : autorisation d'exploiter les installations de production d'électricité ;
- Code des transports, code de la défense et code du patrimoine : autorisation pour l'établissement d'éoliennes.

6.2. Textes de référence et procédures portées par la demande

La demande d'autorisation environnementale repose sur l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale et sur ses décrets d'application n° 2017-81 et n° 2017-82 du 26 janvier 2017.

Selon l'article L.181-2-I de cette ordonnance,

« I. – Cette autorisation environnementale tient lieu :

1° Absence d'opposition à déclaration d'installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au II de l'article L. 214-3 ou arrêté de prescriptions applicable aux installations, ouvrages, travaux et activités objet de la déclaration ;

2° Autorisation pour l'émission de gaz à effet de serre en application de l'article L. 229-6 ;

3° Autorisation spéciale au titre des réserves naturelles en application des articles L. 332-6 et L. 332-9 lorsqu'elle est délivrée par l'Etat et en dehors des cas prévus par l'article L. 425-1 du code de l'urbanisme où l'un des permis ou décision déterminés par cet article tient lieu de cette autorisation ;

4° Autorisation spéciale au titre des sites classés ou en instance de classement en application des articles L. 341-7 et L. 341-10 en dehors des cas prévus par l'article L. 425-1 du code de l'urbanisme où l'un des permis ou décisions déterminés par cet article tient lieu de cette autorisation ;

5° Dérogation aux interdictions édictées pour la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats en application du 4° de l'article L. 411-2 ;

6° Absence d'opposition au titre du régime d'évaluation des incidences Natura 2000 en application du VI de l'article L. 414-4 ;

7° Récépissé de déclaration ou enregistrement d'installations mentionnées aux articles L. 512-7 ou L. 512-8, à l'exception des déclarations que le pétitionnaire indique vouloir effectuer de façon distincte de la procédure d'autorisation environnementale, ou arrêté de prescriptions applicable aux installations objet de la déclaration ou de l'enregistrement ;

8° Agrément ou déclaration pour l'utilisation d'organismes génétiquement modifiés en application de l'article L. 532-3, à l'exclusion de ceux requis pour l'utilisation d'organismes génétiquement modifiés couverte en tout ou partie par le secret de la défense nationale ou nécessitant l'emploi d'informations couvertes par ce même secret ;

9° Agrément pour le traitement de déchets en application de l'article L. 541-22 ;

10° Autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité en application de l'article L. 311-1 du code de l'énergie ;

11° Autorisation de défrichement en application des articles L. 214-13, L. 341-3, L. 372-4, L. 374-1 et L. 375-4 du code forestier ;

12° Autorisations prévues par les articles L. 5111-6, L. 5112-2 et L. 5114-2 du code de la défense, autorisations requises dans les zones de servitudes instituées en application de l'article L. 5113-1 de ce code et de l'article L. 54 du code des postes et des communications électroniques, autorisations prévues par les articles L. 621-32 et L. 632-1 du code du patrimoine et par l'article L. 6352-1 du code des transports, lorsqu'elles sont nécessaires à l'établissement d'installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent. »

13° Autorisations prévues aux articles L. 621-32 et L. 632-1 du code du patrimoine pour les projets d'infrastructure terrestre linéaire de transport liée à la circulation routière ou ferroviaire réalisés pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales, de l'Etat, de ses établissements publics et concessionnaires ;

14° Dérogation motivée au respect des objectifs mentionnés aux 1° à 4° du IV et au VI de l'article L. 212-1 du présent code, prévue au VII du même article L. 212-1 ;

15° Autorisation de porter atteinte aux allées et alignements d'arbres prévue à l'article L. 350-3 ;

16° Donné acte ou définition des prescriptions relatives aux travaux miniers objets d'une déclaration en application des articles L. 162-1 et L. 162-10 du code minier ;

17° Autorisation unique et agrément prévus respectivement aux articles 20 et 28 de l'ordonnance n° 2016-1687 du 8 décembre 2016 relative aux espaces maritimes relevant de la souveraineté ou de la juridiction de la République française, lorsqu'ils sont nécessaires à l'établissement des ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité afférents ;

18° Arrêté d'approbation de la convention de concession d'utilisation du domaine public maritime situé en dehors des limites administratives des ports, lorsqu'il est nécessaire à

l'établissement d'installations de production d'énergie renouvelable en mer ou des ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité afférents ainsi qu'à l'établissement des ouvrages d'interconnexion avec les réseaux électriques des Etats limitrophes.

Ainsi, le projet de la SNS SENS LOG B de Sens s'inscrit dans la procédure d'autorisation environnementale, objet du présent dossier.

6.3. Contenu du dossier

Le contenu du présent dossier d'autorisation environnementale est conforme aux articles suivants :

- R181-13 du code de l'environnement (éléments communs) ;
- R.181-14 II du code de l'environnement (notice d'incidence au titre de la loi sur l'eau portée par la SNC Sens log A) ;
- R.414-19-I 3 du code de l'environnement (notice d'incidence Natura 2000) ;
- D181-15-2 du code de l'environnement (pièces spécifiques relatives à la demande d'autorisation ICPE).

Conformément à l'article R.181-5 du code de l'environnement, le dossier de demande est complété par les pièces, documents et informations propres aux activités, installations ouvrages et travaux prévus par le projet pour lequel l'autorisation est sollicitée ainsi qu'aux espaces et espèces faisant l'objet de mesures de protection auxquels il est susceptible de porter atteinte.

Le volet « Loi sur l'eau » du DAE correspond aux parties spécifiques à la loi sur l'eau (article R181-14 II du code de l'environnement) portée par la SNC Sens Log A. Ces parties sont également reprises dans l'étude d'impact.

Le projet objet du présent dossier de demande d'autorisation environnementale n'a pas fait l'objet d'aucun débat public ni d'aucune concertation initiale.

6.4. Enquête publique

Comme détaillé précédemment, l'exploitation du bâtiment B objet du présent dossier est soumise à enregistrement au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour la rubrique 1510-2 de la nomenclature ICPE.

Cette exploitation est également soumise à déclaration au titre des rubriques 2910.A et 2925.1.

Le bâtiment B s'insère dans un projet d'aménagement composé de trois bâtiments : deux plateformes logistiques (Bâtiment A et Bâtiment B objet du présent dossier) relevant de la législation ICPE et d'un troisième bâtiment d'activités ne relevant pas de la législation ICPE.

L'étude d'impact jointe au présent dossier est une étude d'impact portant sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement.

L'article L.512-7-2 du Code de l'Environnement indique qu'une demande d'enregistrement peut être instruite selon les règles de procédures prévues pour les autorisations d'exploiter en prenant en compte les critères mentionnés à l'annexe III de la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, la sensibilité environnementale du milieu.

Compte tenu de cette d'étude impact commune aux trois bâtiments prévus sur le site, le présent dossier de demande d'enregistrement, sera instruit selon la procédure d'autorisation environnementale. Cette procédure aboutira le cas échéant sur un arrêté d'enregistrement propre au bâtiment B.

Dans le cadre de cette procédure, l'arrêté préfectoral d'enregistrement auquel est soumis l'installation ne peut être accordé qu'après enquête publique relative aux incidences éventuelles du projet sur les intérêts protégés visés à l'article L. 511-1 du même code. Un décret en conseil d'État fixe les conditions d'application de l'enquête publique.

L'enquête publique est réalisée dans les conditions prévues par les articles L.123-1 à L.123-19-8 et R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement.

En application de l'article R. 123- 8 du code de l'environnement, doivent figurer dans le dossier "la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet (...)".

- Le préfet saisit le président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête en application de l'article R. 123-5 au plus tard quinze jours suivant la date d'achèvement de la phase d'examen ;
- Le préfet prend l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête prévu par l'article R. 123-9 au plus tard quinze jours après la désignation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
- Les lieux où le dossier et le registre d'enquête publique sont tenus à la disposition du public mentionnée au 4° de l'article R. 123-9 sont, pour les projets susceptibles d'affecter l'environnement, toutes les communes concernées par les impacts des installations, ouvrages, travaux ou aménagements projetés. En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête
- La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser le projet ou approuver le document de planification concerné.
- L'avis d'enquête prévu par le I de l'article R. 123-11 mentionne, s'il y a lieu, que l'installation fait l'objet d'un plan particulier d'intervention en application de l'article L. 741-6 du code de la sécurité intérieure.

L'enquête publique est requise par les dispositions législatives suivantes :

- Articles L. 123-1 à L. 123-2 et R. 123-1 du code de l'environnement relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique ;
- Articles L. 123-3 à L. 123-19 et R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique ;
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

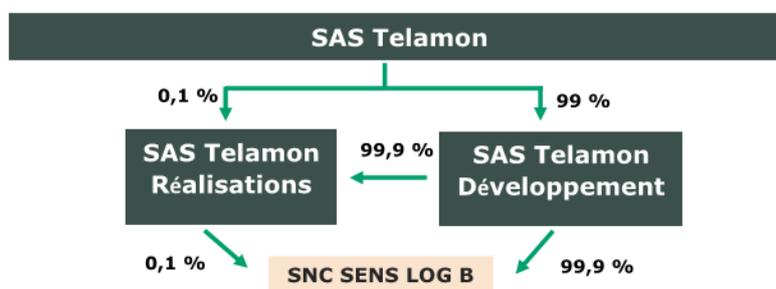
L'enquête publique s'insère dans les différentes procédures menées dans le cadre du projet d'aménagement : dossier ICPE de demande d'autorisation environnementale, dossier de permis de construire, dossier IOTA (loi sur l'eau), et étude d'impact. L'enquête publique sera commune à ces différentes procédures prévues sur le terrain d'assiette du projet d'aménagement.

7. PRESENTATION DU DEMANDEUR

7.1. La SNC SENS LOG B

Raison sociale	SNC SENS LOG B
Forme juridique	Société en Nom Collectif
Capital social	1 000,00 €
Siège Social	10 rue Roquépine - 75008 PARIS
N° SIRET	92839303200018
N° RCS	928 393 032 R.C.S. PARIS
Signataire	Monsieur Christophe BOUTHORS
Qualité	Président de la SAS TELAMON, Gérant de la SNC SENS LOG B
Contact	Alexandre SOUBRIE
Téléphone	01 42 56 26 40
Mail	alexandre.soubrie@telamon-groupe.com

La SNC SENS LOG B est une filiale de projet faisant partie du groupe immobilier TELAMON (SAS au capital de 4 327 180,00 €) qui est un acteur majeur de l'immobilier d'entreprise et qui a toujours su être un précurseur. Positionné sur le marché de la logistique depuis plus de 15 ans, le Groupe, par des réalisations de grande qualité, a contribué à faire de ce marché délaissé un secteur à fort potentiel.



Créé en 1995, Telamon se concentrait autour de l’immobilier d’entreprise et plus particulièrement sur le développement d’entrepôts logistiques avant de présenter également une offre pour les parcs d’activités à partir de 2019.

Fort de cette expérience, a été lancé en parallèle une activité résidentielle en 2016. Telamon développe ainsi des opérations d’aménagement et réalise aussi bien des immeubles collectifs que des résidences services (hôtelières, étudiantes, médico-sociales, etc.).

C’est dans une logique de maîtrise de la totalité de la chaîne de valeur et en complément des métiers historiques de promoteur que l’entreprise est, depuis 2014, une société de gestion agréée AMF, aux activités en forte croissance. Telamon imagine, conçoit et met en œuvre des stratégies immobilières, financières et juridiques, visant à optimiser le couple rendement/ risque de l’investissement en cohérence avec le profil de chacun de ses clients : Core, Core+, Value Add et opportuniste.

Plus récemment, en 2022, Telamon a lancé un fonds d’investissement spécialisé dans l’immobilier logistique, industriel et de parcs d’activités, NAO LOGISTICS, labellisé ISR. Le fonds est classifié SFDR Article 8 et dispose d’une stratégie ESG basée sur une grille d’analyse de ses investissements permettant de reporter annuellement l’évolution de ses actifs.

La même année, Telamon a choisi de devenir producteur d’énergies renouvelables pour exploiter les centrales photovoltaïques installées sur le toit des entrepôts logistiques.

En 2023, Telamon a reçu la certification B Corp, confirmant son implication dans les enjeux environnementaux, sociaux ou bien éthiques. B Corp est aujourd’hui « Le » label RSE le plus reconnu pour une entreprise au niveau international. Il nécessite le respect d’un très grand nombre de critères, et s’obtient au prix d’un processus d’audit et d’échanges long, approfondi et exigeant.

7.2. Les activités de Telamon

A travers différents métiers, Telamon joue un rôle dans la construction d’un avenir plus responsable en offrant des solutions sur-mesure aux clients, investisseurs et utilisateurs, ainsi qu’aux collectivités partenaires, associant vision globale et compétences pluridisciplinaires.



Développeur en immobilier logistique

Imaginer et développer une offre produit à l’avant-garde des attentes des clients utilisateurs. Une offre respectueuse des meilleurs standards en matière d’insertion dans le site et de performance environnementale.



Développeur de parcs d’activités

Développer grâce à une approche pragmatique et globale, tournée vers l’utilisateur et son environnement, des projets synonymes de qualité et de pérennité.



Le résidentiel

Développer des opérations d'aménagement et réaliser aussi bien des immeubles collectifs que des résidences services (étudiantes, médico-sociales, etc.).



L'investissement et l'asset Management

Investir et gérer principalement des actifs de logistique, messagerie, parcs d'activités et locaux industriels pour le compte propre de Telamon et pour compte de tiers en cohérence avec les profils de stratégie d'investissement recherchés.



Producteur d'énergies photovoltaïques

Développer des projets photovoltaïques de toutes natures (toitures, ombrières de parking, etc.) répondant aux exigences climatiques et aux besoins territoriaux (aménagement, biodiversité, consommation).

Figure 3: les différents métiers de Telamon

7.3. Le savoir-faire de Telamon

Telamon assure sa présence sur toute la vie d'un projet en garantissant une présence à long terme sur le territoire. Telamon est doté de l'ensemble des compétences pour accompagner ses clients aux différents stades de la réalisation d'un projet immobilier que ce soit pour la logistique, les parcs d'activités ou pour le résidentiel.

La maîtrise par Telamon de la totalité de la chaîne de valeur, de la conception à la gestion des actifs, est un atout unique dans le monde de l'immobilier.



Figure 4: Le savoir-faire de Telamon

7.4. Les chiffres clés de Telamon

- 1995 : Création du Groupe Panhard, spécialisé dans la logistique
- 2011 : Première centrale photovoltaïque sur le projet d'entrepôt et de laboratoire R&D de Sisley à Saint-Ouen-l'Aumône
- 2014 : Création du pôle investissement et asset management et agrément de la société de gestion
- 2015 : Agrément du premier véhicule d'investissement (OPCI Foncière 86) et première acquisition d'un actif
- 2017 : Premier bâtiment logistique labellisé BiodiverCity
- 2019 : Création du pôle Parcs d'activités

- 2020 : La taille de l'encours sous gestion dépasse le milliard d'euros
- 2022 : Le Groupe Panhard devient Telamon
Lancement du fonds NAO LOGISTICS
Telamon devient producteur d'énergie photovoltaïque
- 2023 : Telamon obtient la certification B Corp
Telamon livre sa plus grosse centrale photovoltaïque

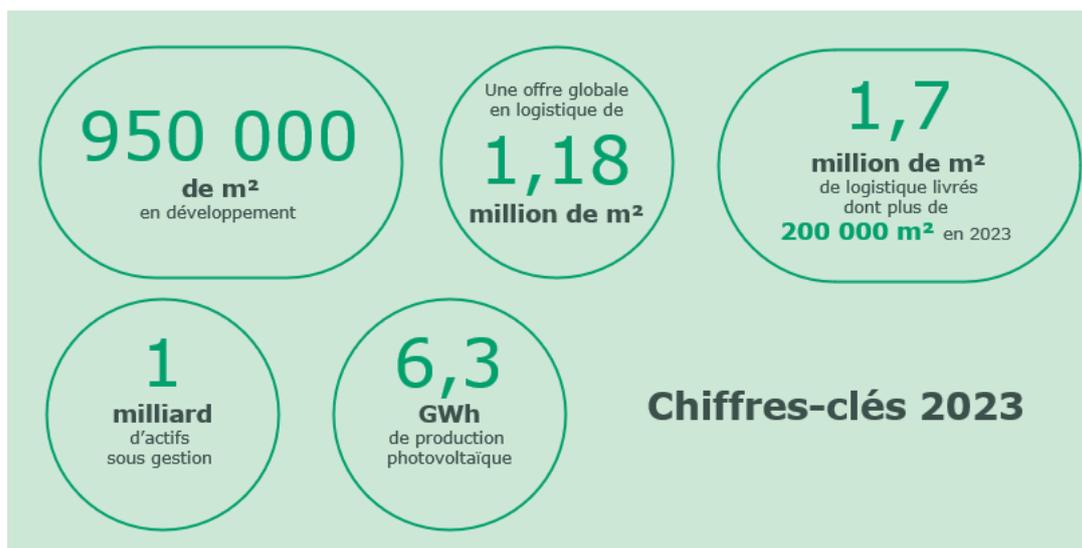


Figure 5: Chiffres clés 2023

7.5. Les équipes de Telamon

Telamon est composé d'une cinquantaine de personnes qui ont associé leurs expériences et leurs expertises pour proposer un champ de compétences large et unique dans la profession.

Les équipes pluridisciplinaires en promotion et investissement et asset management, appuyées par les fonctions supports partagent une vision commune du métier et travaillent collectivement

- **Développement** : Une équipe chargée du développement manie les outils de prospection foncière sur l'ensemble du territoire à la recherche des terrains les plus appropriés. Elle croise les critères les plus pertinents pour répondre aux besoins des utilisateurs et usagers des futurs bâtiments Telamon. Cette équipe analyse les documents d'urbanisme afin d'appréhender le degré de maturité des fonciers destinés à une urbanisation future. En qualifiant les exigences environnementales majeures dans chaque territoire elle peut ainsi orienter ses clients vers de futures opportunités d'implantation





plan environnemental et urbanistique. C'est également un atout essentiel en phase chantier où le contrôle des coûts de construction nécessite une relation directe entre l'entreprise de travaux et l'équipe de maîtrise d'ouvrage.

- **Réalisation :** Le choix structurant d'internaliser les équipes de maîtrise d'ouvrage permet une réelle efficacité dans la conduite des projets. Ainsi, Telamon choisit et pilote chacun des intervenants à l'acte de construire, depuis les bureaux d'études et architectes jusqu'aux entreprises chargées de la réalisation des bâtiments en corps d'états séparés. C'est le gage de bonne maîtrise du calendrier administratif, de plus en plus complexe à appréhender et à piloter sur le

- **Investissement et asset management :** La création d'un département Investissement et Asset Management constitue le prolongement naturel : accompagner dans la durée les clients locataires des actifs développés en gérant l'actif (property management) pour le compte de son propriétaire mais également les baux et leur renouvellement.



7.6. Références de Telamon

7.6.1. Projets logistiques et parcs d'activités de Telamon

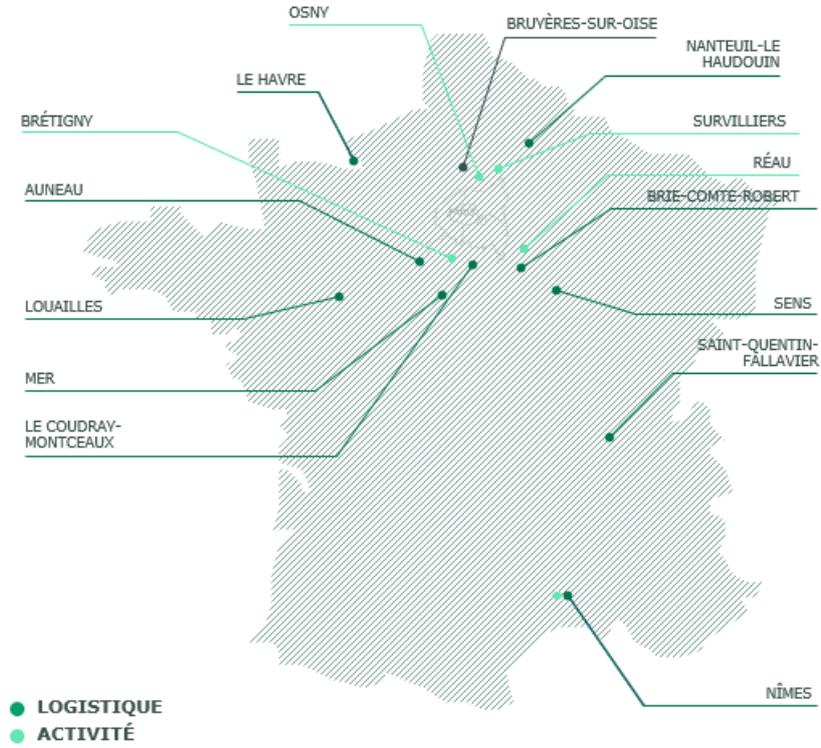


Figure 6: Développements de Telamon en France

7.6.2. Réalisations livrées en 2023



Projet de Nanteuil-le-Haudouin

Surface locative : 93 468 m²
 Certification obtenue : BREEAM Very Good
 Date de livraison : Janvier 2023
 Puissance de la centrale photovoltaïque : 6 MWc
 Architecte : A26
 Investisseur : Deka Immobilien
 Client : SeD



Projet du Havre

Surface locative : 103 602 m²
 Certification obtenue : BREEAM Excellent
 Date de livraison : Novembre 2023
 Puissance de la centrale photovoltaïque : 7,6 MWc (*mise en service prévue pour 2025*)
 Architecte : Agence Franc
 Investisseur : Goldman Sachs



Projet de messagerie GLS au Coudray-Montceaux

Surface locative : 11 888 m²
Certification obtenue : BREEAM Excellent
Label obtenu : BiodiverCity
Date de livraison : Décembre 2023
Puissance de la centrale photovoltaïque : 0,50 MWc (mise en service prévue pour 2024)
Architecte : Agence Franc
Client : GLS France

Figure 7: Projets livrés en 2023

7.7. La SNC SENS LOG B, Exploitant

La SNC SENS LOG B est une filiale à 100% du Groupe TELAMON. Elle restera propriétaire du bâtiment et titulaire de l'arrêté préfectoral d'enregistrement. Elle sera l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs.

L'équipe Investissement et Asset Management accompagne dans la durée les clients locataires et les investisseurs des actifs développés en assumant la gestion globale, tant technique et que financière. A cet égard, elle assure notamment le suivi technique et juridique des engagements pris par les utilisateurs des actifs développés, lorsqu'ils sont titulaires des autorisations d'exploiter.



*Yvan Gril
Directeur Investissement et
Asset Management*



*Hugo de Wailly
Asset Manager*

Ce bâtiment sera loué à des professionnels (logisticiens ou industriels). Dans ce cadre, un bail sera conclu avec le locataire. Chaque bail comportera une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'enregistrement qui aura été pris. Un Property Manager dédié sera en charge de surveiller l'activité du locataire au regard de l'arrêté préfectoral d'enregistrement obtenu.

Une copie de l'arrêté préfectoral d'enregistrement sera annexée au bail et remis au locataire.

Le bail prévoira les clauses de type suivant :

« Le preneur s'engage à ce que les modalités d'exercice de l'activité qu'il mettra en œuvre dans le périmètre de l'Immeuble soient conformes à tout moment aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'exploiter ou aux prescriptions applicables à l'installation soumise à déclaration, et plus généralement à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. »

Le titulaire de l'enregistrement vérifiera les références et les capacités du locataire au préalable à la signature du contrat de location et mettra en place des contrats de gestion permettant d'entretenir les installations mises à la disposition et d'en faire exécuter les contrôles réglementaires édictés dans l'arrêté d'enregistrement lors des contrôles périodiques des installations qu'il mettra en place. A cette fin, le contrat sera établi entre le propriétaire et un bureau spécialisé dans l'environnement.

Il s'agira en effet de s'assurer que les produits qui seront stockés sont, par leur nature et/ou leur quantité, compatibles avec l'aménagement et la structure du bâtiment, l'arrêté préfectoral d'enregistrement, ainsi que le dispositif d'extinction automatique mis en place.

Le titulaire de l'arrêté d'enregistrement aura l'obligation :

- de respecter les règles de construction prescrites par l'arrêté préfectoral,
- d'imposer le respect des prescriptions de l'arrêté d'exploiter au locataire,
- de veiller à l'entretien et à la maintenance des équipements communs,
- d'organiser le gardiennage du site en cas de multi-locataires,
- d'établir un règlement intérieur en cas de multi-locataires.

Sous l'autorité du propriétaire/exploitant, le locataire aura la charge de toutes les diligences de nature opérationnelle et en particulier :

- la déclaration des incendies et des accidents auprès de la société TELAMON et la conservation de leur compte-rendu,
- l'organisation du plan de secours et des exercices de mise en œuvre du plan de secours,
- le respect de la nature et des quantités des matières stockées,
- l'organisation des stockages et l'étiquetage des contenants,
- la tenue à jour du schéma de répartition des stockages,
- l'élimination des emballages et la gestion des déchets,
- la vérification périodique et l'entretien des installations, appareils et dispositifs se trouvant dans les parties occupées et la tenue des registres correspondants,
- le nettoyage des locaux et installations,
- l'établissement des règles de circulation,
- l'établissement des consignes de sécurité et des consignes particulières pour les opérations comportant des manipulations dangereuses,
- la communication au personnel des consignes de sécurité et sa formation,
- la réalisation des contrôles demandés par l'inspection des installations classées.

L'exploitant assure la gestion de l'établissement dans les domaines suivants :

- Sécurité :

La gestion et l'entretien des installations techniques sont assurés par l'exploitant. Le site sera entièrement clos.

- Environnement :

Une équipe spécialisée assure l'entretien de tous les espaces verts.

Les déchets sont collectés et traités par des sociétés spécialisées.

- Maintenance :

L'exploitant assure la maintenance du site :

- Entretien du bâtiment, des voiries, des réseaux et des espaces verts,
- Maintenance des équipements liés à la sécurité du site : réseau d'extinction automatique, réseau incendie.

8. AUTEURS DES ETUDES

Le Dossier d’Autorisation Environnementale a été réalisé par les bureaux d’études présentés dans le tableau ci-après.

L’évaluation environnementale a plus particulièrement été réalisée par SCE et B27 SDE, à l’aide des études menées par :

- CDVIA,
- CETIAC,
- Diakustic,
- Ecosphère,

Tableau 1 : Auteurs des études du DAE

	Missions	Equipe
<p>CDVIA</p>  <p>2 rue Suchet 94700 Maisons-Alfort</p>	Réalisation de l’étude trafic pour l’évaluation environnementale.	M. PHILIPPOT C. ISBERIE M-C. MIRANDA T. MICHALLET
<p>CETIAC</p>  <p>18 rue Pasteur 69007 Lyon</p>	Réalisation de l’étude d’impact agricole pour l’évaluation environnementale.	J. SEEGERS K. VIOLLIN
<p>Diakustic</p>  <p>31 rue des Entrées 78160 Marly-le-Roi</p>	Réalisation de l’étude acoustique pour l’évaluation environnementale	O. MERCIER M. GOMBERT
<p>Ecosphère</p>  <p>3 bis rue des Remises 94100 Saint-Maur-des-Fossés</p>	Réalisation de l’étude écologique pour l’évaluation environnementale.	F.LE BLOCH P. THEVENIN E. BRUNET P. BOSSARD L. LI

<p>B27-SDE</p> <p>B^{SDE} 27</p> <p>19 avenue Léon Gambetta 92120 Montrouge</p>	<p>Production du volet 5 : ICPE, étude de dangers</p>	<p>S. BACHELLERIE</p>
<p>SCE Aménagement & Environnement</p>  <p>sce</p> <p>Aménagement & environnement</p> <p>9, boulevard du général De Gaulle 92120 Montrouge</p>	<p>Compilation du DAE. Réalisation de l'étude d'impact Réalisation du Dossier loi sur l'eau</p>	<p>JF. MARCHAIS</p>

9. DEMANDE D'AMENAGEMENT

9.1. Demande d'aménagement pour l'article 2.4.1 de l'arrêté du 29 mai 2000 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 2925 "accumulateurs (ateliers de charge d)'"

La SNC SENS LOG B demande un aménagement à l'article 2.4.1 de l'arrêté du 29 mai 2000 (arrêté type 2925) relatif aux façades extérieures des locaux de charge et à leur couverture.

L'article 2.4.1 indique en effet que les locaux abritant l'installation doivent présenter les caractéristiques de réaction et de résistance au feu minimales suivantes :

- murs et planchers hauts coupe-feu de degré 2 h (REI 120),
- couverture incombustible,
- portes intérieures coupe-feu de degré 1/2 heure (EI 30) et munies d'un ferme-porte ou d'un dispositif assurant leur fermeture automatique,
- porte donnant vers l'extérieur pare-flamme de degré 1/2 heure,
- pour les autres matériaux : classe M0 (incombustibles).

Pour les locaux de charge du bâtiment B, les dispositions constructives seront les suivantes :

- Les façades extérieures des locaux de charge seront en acier nervuré double peau avec isolation thermique (l'ensemble étant classé M0)
- La couverture des locaux de charge des batteries, comme celle de l'entrepôt, sera réalisée à partir de bacs en acier galvanisé autoportants avec isolation en panneaux laine de roche et étanchéité multicouche. L'ensemble de la toiture satisfera au classement au feu T30-1 (Broof T3).

Les dispositions constructives envisagées ne présentent pas une aggravation du risque. En effet, les locaux de charge sont des espaces où le stockage de matières combustibles est interdit. Les batteries présentes possèdent un faible pouvoir calorifique. Le risque de propagation d'incendie est donc très limité.

De plus, la toiture des locaux de charge, comme celle des cellules d'entreposage sera situé à une hauteur moyenne de 13,4 m soit à plus de 10 mètres des chariots élévateurs en charge (qui présentent une hauteur inférieure à 3 mètres). Cette différence de hauteur importante limite fortement le risque d'inflammation de la toiture et peut donc être considérée comme une mesure compensatoire à une toiture incombustible.