



CONSEIL INDEPENDANT
EN ENVIRONNEMENT



NEWCOLD®

à Fouchères (89150), Subligny (89150) et Villeneuve-la-Dondagre (89150)

DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE PIECE N°2 – NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

GES n° 24003

Décembre 2025

AGENCE OUEST

5, rue des Basses Forges
35530 NOYAL-SUR-VILAINE
Tél. 02 99 04 10 20
Fax 02 99 04 10 25
e-mail : ges-sa@ges-sa.fr

AGENCE NORD-EST

80 rue Pierre-Gilles de Gennes
02000 BARENTON BUGNY
Tél. 03 23 23 32 68
Fax 09 72 19 35 51
e-mail : ges-laon@ges-sa.fr

AGENCE EST

870 avenue Denis Papin
54715 LUDRES
Tél. 03 83 26 02 63
Fax 03 26 29 75 76
e-mail : ges-est@ges-sa.fr

AGENCE SUD-EST-CENTRE

139 impasse de la Chapelle - 42155
ST-JEAN ST-AURICE/LOIRE
Tél. 04 77 63 30 30
Fax 04 77 63 39 80
e-mail : ges-se@ges-sa.fr

AGENCE SUD-OUEST

Forge
79410 ECHIRÉ
Tél. 05 49 79 20 20
Fax 09 72 11 13 90
e-mail : ges-so@ges-sa.fr

SOMMAIRE

1	OBJET DU DOSSIER	4
2	PRESENTATION DU SITE	6
2.1	IDENTITE DU DEMANDEUR.....	6
2.2	PRESENTATION DE NEWCOLD.....	6
2.3	LOCALISATION DU PROJET ET ENVIRONNEMENT DU SITE	7
2.4	PRESENTATION DU PROJET	11
2.5	ACTIVITES DU SITE.....	12
3	SITUATION ADMINISTRATIVE DU PROJET	13
3.1	CLASSEMENT ICPE.....	13
3.2	CLASSEMENT AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU	13
3.3	CLASSEMENTS IED ET SEVESO.....	14
3.4	SITUATION AU TITRE DE L'ARTICLE R122-2.....	14

ORGANISATION DU DOSSIER

Ce document constitue la note de présentation non technique du projet. Pour toute précision complémentaire, le lecteur pourra se référer aux autres pièces du dossier, organisées comme suit :

- **Pièce 1** : Description du projet
- **Pièce 2** : **Note de présentation non technique du projet**
- **Pièce 3** : Justification de la maîtrise foncière
- **Pièce 4** : Parcelles concernées par le projet
- **Pièce 5** : Rubriques ICPE et IOTA
- **Pièce 6-1** : Étude d'impact sur l'environnement et évaluation des risques sanitaires
- **Pièce 6-2** : Annexes de l'étude d'impact
- **Pièce 6-3** : Mémoire résumé non technique de l'étude d'impact
- **Pièce 7** : Étude des dangers, résumé et annexes
- **Pièce 8** : Capacités techniques et financières,
- **Pièce 9** : Plans

1 OBJET DU DOSSIER

NEWCOLD est une société spécialisée dans la construction et l'exploitation d'entrepôts frigorifiques de grande hauteur. NEWCOLD dispose de 2 établissements en France : à Argentan (61) et à Montauban-de-Bretagne (35). La société NEWCOLD RE FR prévoit l'implantation d'un nouveau site sur la ZAC de Villeroy, localisé à l'intersection de 3 communes : Subigny, Fouchères et Villeneuve-la-Dondagre dans l'Yonne.

Le projet consiste en la construction d'un entrepôt frigorifique de grande hauteur permettant le stockage de matières alimentaires à température négative, sur une emprise d'environ 8,5 ha pour une surface de plancher de 20 962 m².

Le projet comprend :

- trois cellules de stockage automatisées (transtockeurs) d'une hauteur de 37 m, appelées « High Bay », abritant chacune environ 36 000 palettes ; soit 108 000 emplacements au total
- une cellule de stockage appelée « Low Bay », sur deux niveaux, accueillant un espace logistique dédié à la réception, au tri et à la réorganisation des palettes réfrigérées avant expédition et 17 quais de chargement/déchargement ; 850 et 1700 palettes sont stockées respectivement au rez-de-chaussée et à l'étage;
- une installation frigorifique à l'ammoniac dont les besoins sont estimés à environ 4,6 tonnes ;
- des locaux techniques (local de charge de batteries, local de maintenance, salle des machines, local d'oxyréduction, transformateur) et des bureaux ;
- les voiries, parkings, équipements de protection incendie (réserves et sprinklage) et le système de gestion des eaux pluviales et gestion des eaux en cas d'incendie .

Compte tenu de :

- la surface de plancher prévue supérieure à 10 000 m² ;
- et des activités envisagées classées au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :
 - o Stockage frigorifique supérieur à 50 000 m³,
 - o Installation de réfrigération à l'ammoniac supérieure à 1,5 tonne,

une demande d'autorisation environnementale est nécessaire (suite à demande d'examen au cas par cas).

Le présent dossier constitue la demande d'autorisation environnementale sollicitée par NEWCOLD au titre du Code de l'Environnement et de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

L'étude a été réalisée par les ingénieurs du GES¹, bureau d'études indépendant, spécialisé en environnement (et représenté par son Président), à partir d'informations fournies par la société ou ses prestataires.

Les plans ont été fournis par NEWCOLD et ACONSTRUCT.

¹ **GES** – ZI Les Basses Forges – 35 530 Noyal-sur-Vilaine ☎ 02.99.04.10.20 — E-mail : ges-sa@ges-sa.fr

Conformément aux dispositions de l'article L.181-30 du code de l'environnement, NEWCOLD sollicite l'autorisation d'engager de manière anticipée une partie limitée et réversible des travaux, préalablement à la délivrance de l'autorisation environnementale.

La présente demande vise exclusivement des travaux préparatoires, sans mise en exploitation ni démarrage de l'activité logistique, portant sur :

- la préparation des sols et les terrassements généraux ;
- la mise en place de la géomembrane du bassin de gestion des eaux pluviales et des eaux d'extinction incendie ;
- la coupe des arbustes, strictement limitée à la période autorisée au regard des enjeux biodiversité ;
- le coulage des fondations et la pose des réseaux enterrés.

Ces interventions n'induisent aucun fonctionnement des installations projetées et ne préjugent pas des décisions à intervenir dans le cadre de l'instruction de l'autorisation environnementale. Elles concernent des ouvrages de génie civil et de gestion des eaux, indépendants de l'exploitation future du site.

L'exécution anticipée de ces travaux répond à un enjeu environnemental et opérationnel, en permettant :

- d'éviter toute intervention en période sensible pour la faune, notamment la reproduction de l'avifaune ;
- par la même occasion de permettre à NEWCOLD de respecter ses engagements vis-à-vis de ses futurs clients ;
- de limiter les risques de décalage des travaux vers des périodes défavorables sur le plan écologique ;
- de sécuriser la gestion des eaux dès la phase chantier, en cohérence avec les objectifs de prévention des pollutions.

Ainsi, la demande d'exécution anticipée s'inscrit dans une démarche de réduction des impacts environnementaux, sans atteinte aux intérêts protégés par l'article L.181-3 du code de l'environnement, et demeure strictement cantonnée à des opérations préparatoires et réversibles.

2 PRESENTATION DU SITE

2.1 IDENTITE DU DEMANDEUR

Raison sociale	NEWCOLD RE FR
Siège social :	Zone d'activités de La Brohinière 35360 Montauban-de-Bretagne
Forme juridique :	Société par action simplifiée (SAS)
Capital social :	10 000 €
Dirigeants :	Duquennoy Patrick, Président
Lieu d'implantation pour lequel est faite la demande	ZAC de Villeroy, 89150 Fouchères
N° SIRET :	982 466 294 00013 (siège)
Code APE/NAF :	68.20B – Location de terrains et d'autres biens immobiliers
Effectifs :	150 au terme du projet
Téléphone :	02 56 85 77 01 (Siège)
Nom et qualité du signataire :	Duquennoy Patrick, Président
Personnes en charge du dossier :	Duquennoy Patrick
Parcelles du projet	Fouchères : YT37 – 25 486 m ² Villeneuve -la-Dondagre : YI 8 – 25 233 m ² Subligny : ZP31 – 34 238 m ² Total : 84 657 m ²
Rayon d'affichage	3 km
Communes du rayon d'affichage :	<ul style="list-style-type: none">- Subligny (89100)- Fouchères (89150)- Villeneuve -la-Dondagre (89150)- Egriselles-le-Bocage (89500)- Cornant (89500)- Collemiers (89100)- Villeroy (89100)

2.2 PRESENTATION DE NEWCOLD

NEWCOLD est une société spécialisée dans la construction et l'exploitation d'entrepôts frigorifiques de grande hauteur.

La société NEWCOLD RE FR, entité juridique porteuse du présent projet, appartient au groupe néerlandais NEWCOLD, acteur mondialement reconnu dans le domaine de la logistique des produits surgelés. Fort de 23 sites répartis sur trois continents, le groupe dispose d'un réseau international robuste, offrant à ses clients plus de 1 900 000 emplacements palettes. NEWCOLD emploie aujourd'hui plus de 2 700 collaborateurs à travers le monde.

Tous les sites NEWCOLD bénéficient du soutien d'un centre d'expertise et d'innovation basé à Breda (Pays-Bas).

Les domaines d'expertise du groupe NEWCOLD sont :

- L'exploitation d'entrepôts frigorifiques automatisés de très grande capacité, dédiés aux produits surgelés.
- La fabrication de racks de stockage via NEWCOLD Metal Construction.
- Le développement de solutions informatiques internes avec Davanti et Qubiz.
- La conception de systèmes automatisés via GL Automation et NEWCOLD Automation.
- La conception de machines automatisées spécifiques via NewTeq.

En France, NEWCOLD est implanté à Argentan dans l'Orne depuis 2012. Ce site, d'une capacité actuelle de 40 000 emplacements palettes, atteindra 80 000 palettes à l'horizon août 2026. En parallèle, un second site a été ouvert en 2021 à Montauban-de-Bretagne, avec une capacité de 100 000 palettes.

NEWCOLD prévoit l'implantation d'un troisième site dans le centre de la France pour une capacité d'environ 100 000 palettes, objet du présent dossier.

Ces sites sont dédiés à l'agroalimentaire.

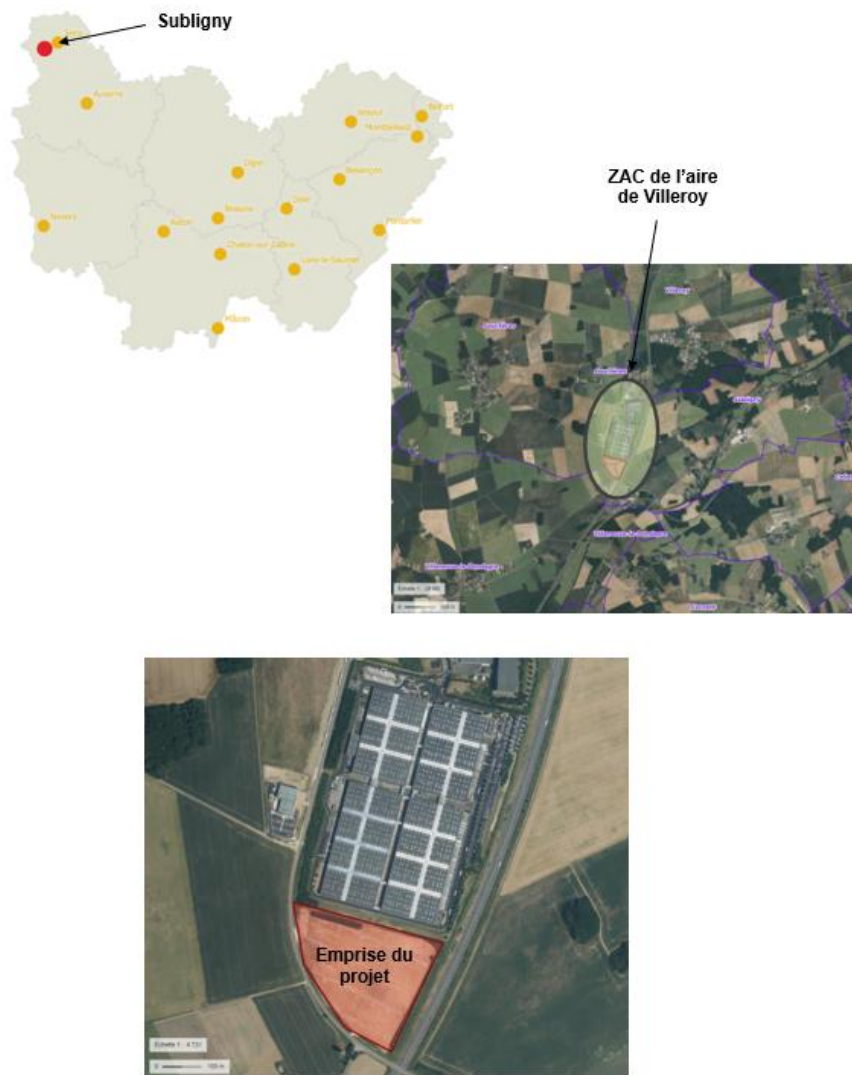
2.3 LOCALISATION DU PROJET ET ENVIRONNEMENT DU SITE

Le projet NEWCOLD sera implanté sur la ZAC de Villeroy, sur une emprise foncière de 8,5 ha, sur 3 communes : Fouchères (89150), Subligny (89150) et Villeneuve-la-Dondagre (89150) (cf. figure suivante).

Localisation du projet NEWCOLD



Localisation du site de NEWCOLD



Le site s'implante dans la zone d'activités de l'Aire de Villeroy qui comprend les entreprises suivantes (cf. figure suivante) :

- Automobile :
 - RENAULT SAS : ICPE soumise à autorisation ;
- Logistiques :
 - AVEM ;
 - EURIAL Logistique Est : ICPE soumise à autorisation ;
 - En projet : STONEHEDGE : entrepôt de stockage.
- Gestion des déchets :
 - Déchetterie de la communauté de communes du Gâtinais : ICPE soumise à enregistrement.

Environnement proche de NEWCOLD

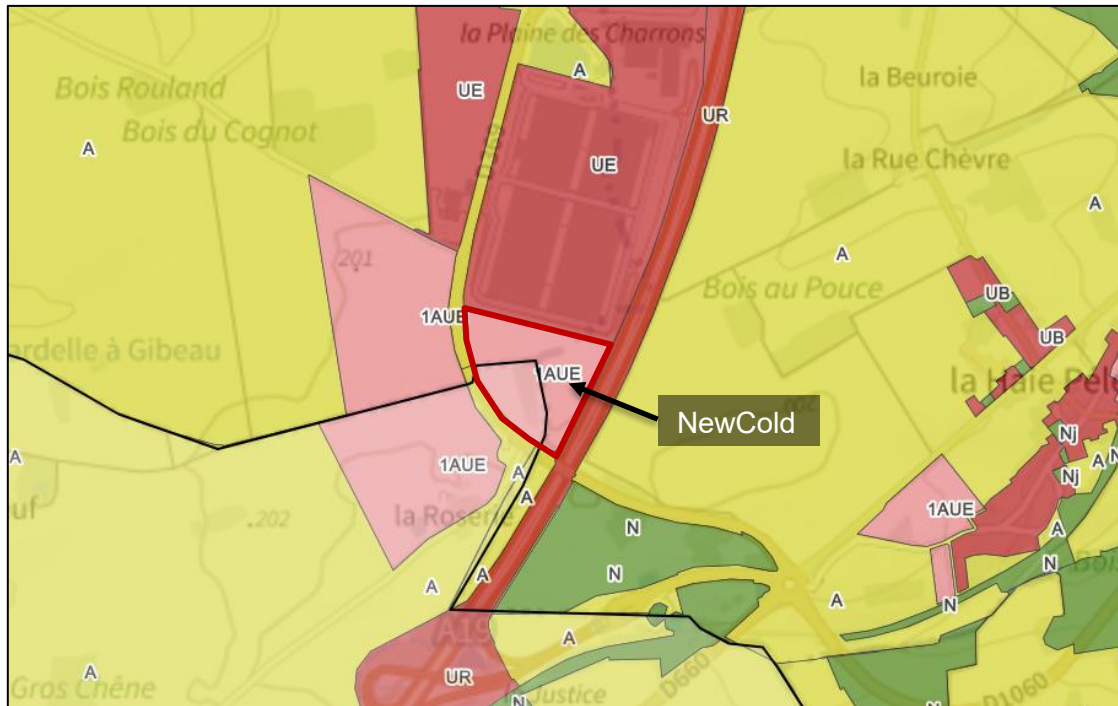


Aucun centre d'accueil de public n'est recensé (école, hôpitaux...).

Le projet s'implante sur une zone industrielle en développement et est bordé à l'Est par l'A19. Les communes de Fouchères (89150), Subigny (89100) et Villeneuve-la-Dondagre (89150) font partie du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal du Gâtinais en Bourgogne. Ce PLU a été modifié en 2023 et approuvé en 2024.

Le projet se situe en zone 1AUE, zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. (cf. carte suivante). L'habitation la plus proche est située au sud du site à 250 m. Cette habitation est située dans la zone d'extension de la zone d'activité, et sera prochainement rachetée par la Communauté de Commune du Gâtinais en Bourgogne. Les autres habitations les plus proches sont situées à 1 km à l'Est (Subigny), 1,1 km au Nord-Ouest (Fouchères) et 1,5 km au Sud-Ouest (Villeneuve-la-Dondagre).

Zonage PLUi de l'Aire de Villeroy



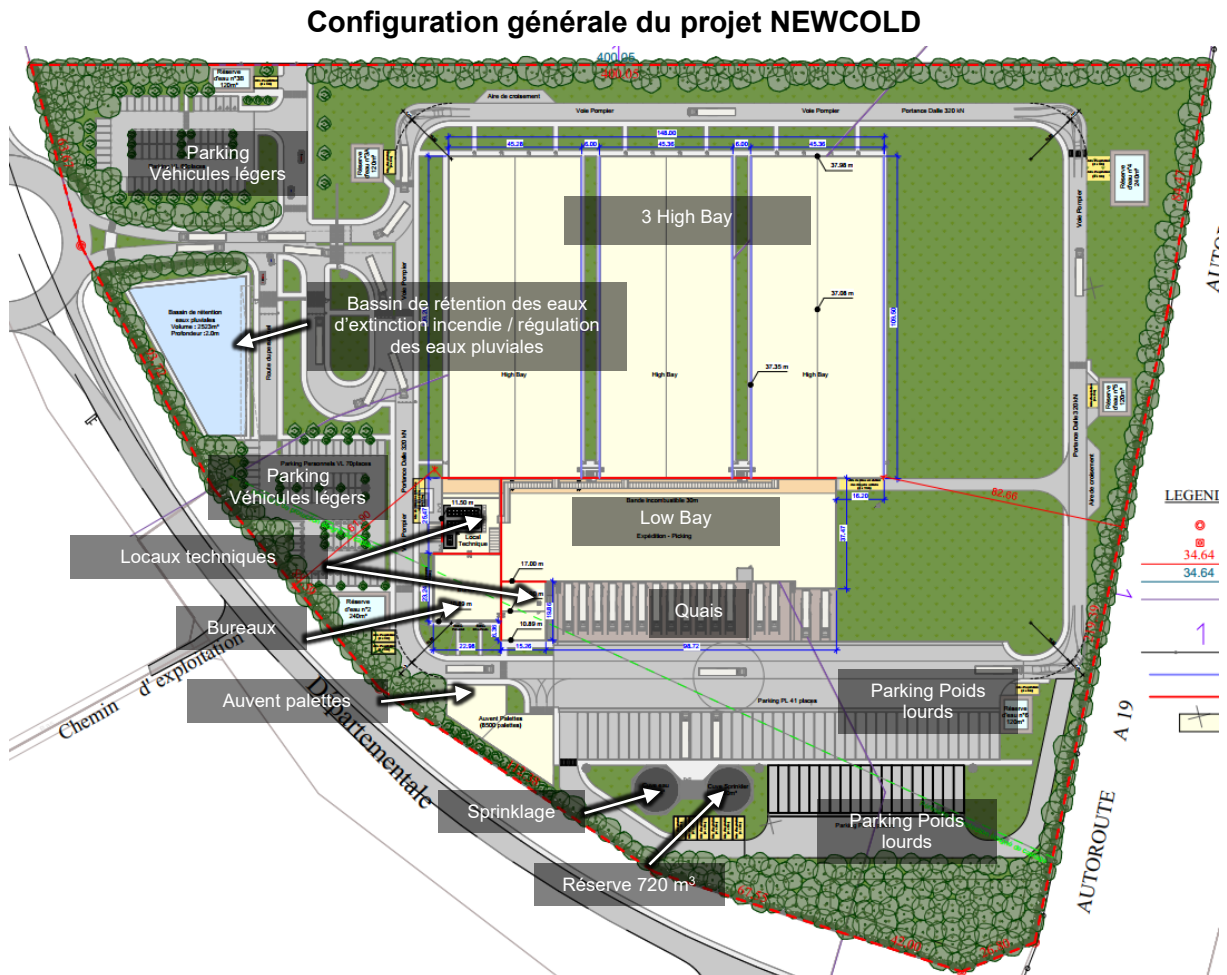
En dehors des entreprises de la zone d'activités de l'aire de Villeroy, le site est bordé par des parcelles agricoles.

2.4 PRESENTATION DU PROJET

NEWCOLD a pour projet l'implantation d'un centre de stockage frigorifique dédié à l'agroalimentaire sur les communes de Fouchères, Subligny et Villeneuve-la-Dondagre (89).

L'implantation du site a été retenue pour son caractère central au regard de ses futurs clients et de sa proximité avec un grand axe de circulation : l'A19.

La figure suivante présente la configuration du site.

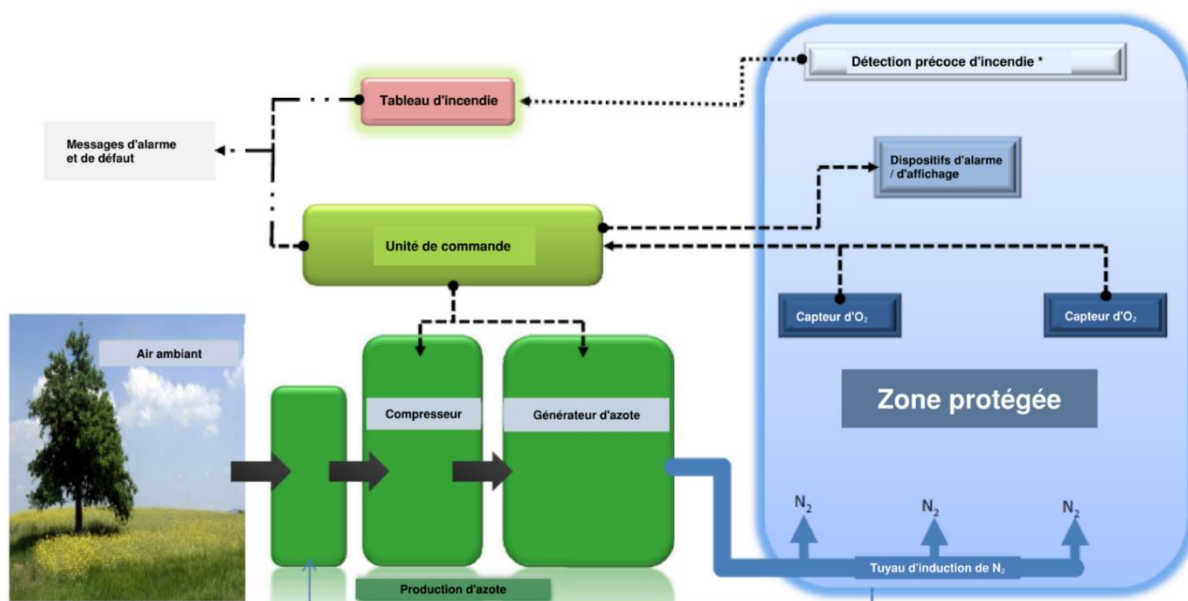


L'entrepôt stockera principalement des crèmes glacées (50%), des pommes de terre (25%) et des plats préparés (25%) surgelés. La réfrigération s'effectue par un système de refroidissement à l'ammoniac (température de stockage de -23°C).

Dans les trois cellules de stockage de grande hauteur, appelées « High Bay » :

- le stockage est entièrement automatisé ;
- la protection contre un incendie potentiel est assurée par un dispositif de réduction de la concentration en oxygène en dessous du seuil d'inflammabilité. En effet, pour déclencher un incendie, en fonction des matériaux, une certaine quantité d'oxygène est nécessaire dans le milieu. Si cette quantité n'est pas fournie alors un développement de feu ne peut pas avoir lieu. Le fonctionnement du système d'appauvrissement en oxygène est décrit dans le schéma ci-dessous :

Fonctionnement du système d'appauvrissement en oxygène



Les équipes de maintenance sont formées, entre autres, aux interventions en hauteur, au travail dans des environnements à température négative, en atmosphère appauvrie (cible à 16,4 % d'oxygène) et aux risques liés à l'ammoniac.

Ces cellules de grande hauteur sont desservies par un entrepôt sur deux étages, appelé Low Bay, de plus faible hauteur permettant la réception et l'expédition des palettes. Ces locaux abritant du personnel sont équipés de détection et extinction automatique par sprinklage.

Dans le prolongement du bâtiment Low Bay vers l'Ouest sont implantés les locaux techniques et les bureaux sur deux niveaux.

Le projet comporte en extérieur :

- un auvent pour le stockage de palettes bois,
- des parkings poids lourds et véhicules légers,
- les installations de sprinklage,
- un maillage de réserves incendie (2*240 m³, 4*120 m³ et une cuve de 720 m³) ainsi que la voie de contournement pompier,
- ainsi que le bassin de rétention des eaux d'extinction incendie et régulation des eaux pluviales.

2.5 ACTIVITES DU SITE

Le site assure les activités suivantes :

- Réception de camions complets de produits agro-alimentaires surgelés directement des centres de production ;
- Stockage des palettes dans des entrepôts de grande hauteur pour éviter au maximum l'artificialisation des sols ;
- Expédition et distribution de ces produits vers les entrepôts de la grande distribution française (Carrefour, Intermarché, Leclerc) et européennes LIDL....

3 SITUATION ADMINISTRATIVE DU PROJET

3.1 CLASSEMENT ICPE

Synthèse de la situation administrative du futur site NEWCOLD (89)

Rubrique ICPE	Intitulé	Situation au terme du projet
4735.1.a	Ammoniac La quantité susceptible d'être présente dans l'installation étant : 1. Pour les récipients de capacité unitaire supérieure à 50 kg : a) Supérieure ou égale à 1,5 t	Autorisation : 4,6 tonnes R=3km
1511-1	« Entrepôts exclusivement frigorifiques » Le volume susceptible d'être stocké étant : 1. Supérieur ou égal à 50 000 m ³	Enregistrement : 212 000 m ³
1532. b)	Stockage de bois ou de matériaux combustibles analogues le volume susceptible d'être stocké étant : b) Supérieur à 1 000 m ³ mais inférieur ou égal à 20 000 m ³	Déclaration 1 225 m ³
2925-1	Ateliers de charge d'accumulateurs électriques 1. Lorsque la charge produit de l'hydrogène, la puissance maximale de courant continu utilisable pour cette opération étant supérieure à 50 kW	Déclaration : 111 kW
2925-2	Ateliers de charge d'accumulateurs électriques Lorsque la charge ne produit pas d'hydrogène, 2 la puissance maximale de courant utilisable pour cette opération (1) étant supérieure à 600 kW	Non classé : 484 kW
2910	Combustion 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 ou de la biomasse ... La puissance thermique étant inférieure à 1 MW	0,9 MW groupes motopompes Non Classé

3.2 CLASSEMENT AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Le classement au titre de la loi sur l'eau est présenté dans le tableau ci-après :

Rubrique	Intitulé	Capacité caractéristique	Régime
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	Emprise du site 8,5 ha	D

Le site est soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

3.3 CLASSEMENTS IED ET SEVESO

L'activité de NEWCOLD n'est pas visée par la législation IED (aucune rubrique 3XXX). Le site n'est pas classé SEVESO d'après la règle de dépassement direct ni les règles de cumul seuil haut et seuil bas.

3.4 SITUATION AU TITRE DE L'ARTICLE R122-2

Le positionnement du projet par rapport aux critères de l'article R.122-2 du code de l'environnement est précisé dans le tableau ci-après.

Classement au titre du tableau annexe à l'article R122-2

Rubrique de l'annexe de l'article R. 122-2	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas	Situation au terme du projet
1.	a) Installations mentionnées à l'article L. 515-28 du code de l'environnement,	a) Autres installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. b) Autres installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement (pour ces installations, l'examen au cas par cas est réalisé dans les conditions et formes prévues aux articles L. 512-7-2 et R. 512-46-18 du code de l'environnement.	Site classé à Autorisation 4735 et Enregistrement 1511 Le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale (EE) systématique. Suite à la demande d'examen au cas par cas* le projet est soumis à évaluation environnementale.
39.	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ²	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ² ;	La surface de plancher créée est supérieure à 10 000 m ² mais inférieure à 40 000 m ² . Compte tenu de ce qui précède le projet est soumis à EE.

*Conformément au positionnement ci-dessus, une demande d'examen au cas par cas a été déposée par NEWCOLD le 31/07/2025 sur le projet. En décision du 08/09/2025, le projet de NEWCOLD est soumis à évaluation environnementale compte tenu de :

- la sensibilité du site au regard des eaux souterraines (cf. étude d'impact environnementale et étude des risques sanitaires),
- des risques technologiques (ammoniac, incendie, effets dominos) (cf. étude de dangers),
- de la nécessité de justifier l'absence d'impact :
 - o sur habitats, continuités écologiques et espèces et de présenter une étude de sites alternatifs (cf. étude faune flore zone humide 4 saisons),
 - o sur le paysage, l'eau, le trafic routier (effets cumulés).

Le permis de construire n'a pas à conduire sa propre évaluation environnementale : il s'appuie sur l'étude d'impact et sur la consultation du public menées dans le cadre de l'autorisation environnementale.

Ainsi la présente demande d'autorisation environnementale embarque l'intégralité de l'évaluation environnementale du projet.

L'étude d'impact de l'autorisation environnementale sera jointe à la demande de permis de construire qui sera déposée auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.