

**MM INVEST**

**PARC D'ACTIVITES PORTES SUD**

**RUE ALBERT CAQUOT**

**28 500 VERNOUILLET**



**DEMANDE D'ENREGISTREMENT**  
**Installation classée pour la protection de l'Environnement**

**Pièce jointe 1 – Description du projet**

Octobre 2023

Version 3



**PÔLE SÉCURITÉ ENVIRONNEMENT**

Siège social - Agence Sud  
ZAC Pôle Actif  
14, allée du Piot  
30660 Gallargues le Montueux  
Tél. : 04 66 35 72 64

Agence Île-de-France  
9, allée des Impressionnistes  
Le Monet - BP 57269 Villepinte  
95957 Roissy CDG Cedex  
Tél. : 01 48 17 78 11

AMF Qualité Sécurité Environnement  
SARL au capital de 8.000 €  
SIREN 448 464 917 - APE 7112 B  
TVA Intracommunautaire FR 10448464917  
[www.andine-groupe.com](http://www.andine-groupe.com)

## Table des matières

<b>OBJET DE LA DEMANDE</b> .....	<b>3</b>
PROCEDURE ADMINISTRATIVE .....	3
LISTE DES RUBRIQUES ICPE/IOTA .....	3
JUSTIFICATION CLASSEMENT 1510.2 .....	7
IDENTITE DU DEMANDEUR .....	7
PRESENTATION DE LA SOCIETE MM INVEST .....	7
<b>MOTIVATIONS ET CHOIX DU SITE</b> .....	<b>7</b>
HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE .....	7
DEMARCHE RSE .....	7
RESEAU ROUTIER .....	7
<b>LOCALISATION DU PROJET</b> .....	<b>8</b>
<b>CARACTERISTIQUES DU PROJET</b> .....	<b>9</b>
TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES .....	9
PLAN MASSE .....	10
ACCESSIBILITE .....	12
CIRCULATION .....	12
PLATEFORME LOGISTIQUE .....	13
NATURE DES PRODUITS STOCKES .....	13
BUREAUX ET LOCAUX SOCIAUX .....	13
LOCAUX TECHNIQUES .....	13
PRODUCTION D'ENERGIE PHOTOVOLTAÏQUE .....	14
AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....	14
SERRE AQUAPONIE .....	14
<b>FONCTIONNEMENT DE L'EXPLOITATION</b> .....	<b>15</b>
<b>AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES</b> .....	<b>16</b>
<b>MAITRISE FONCIERE</b> .....	<b>17</b>
<b>OCCUPATIONS DES SOLS</b> .....	<b>17</b>
<b>OCCUPANT DE LA FUTURE PLATEFORME LOGISTIQUE</b> .....	<b>18</b>
<b>CALENDRIER DU PROJET</b> .....	<b>19</b>
<b>LISTE DES ANNEXES</b> .....	<b>20</b>
ANNEXE 1 – ACTE DE PROPRIETE .....	20
<b>ANNEXE 1 – ACTE DE PROPRIETE</b> .....	<b>21</b>

## Objet de la demande

### Procédure administrative

La société MM INVEST présente une **demande d'Enregistrement au titre du Code de l'Environnement** pour son projet de construction d'une plateforme de distribution de mobiliers, sur la commune de Vernouillet, au niveau du Parc d'Activités Portes Sud.

### Liste des rubriques ICPE/IOTA

Le tableau présenté ci-après recense les rubriques visées par le projet.

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique « Installations Classées »	Caractéristiques de l'installation	Classement
1510.2	<p>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</p> <p>1. Entrant dans le champ de la colonne « évaluation environnementale systématique » en application de la rubrique 39. a de l'annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (A)</p> <p>2. Autres installations que celles définies au 1, le volume des entrepôts étant :</p> <p>a) Supérieur ou égal à 900 000 m<sup>3</sup> (A)</p> <p>b) Supérieur ou égal à 50 000 m<sup>3</sup> mais inférieur à 900 000 m<sup>3</sup> (E)</p> <p>c) Supérieur ou égal à 5 000 m<sup>3</sup> mais inférieur à 50 000 m<sup>3</sup> (DC)</p>	<p><b>Tonnage</b> 52 380 tonnes</p> <p><b>Volume :</b> 554 338 m<sup>3</sup></p> <p><u>Produits combustibles 1510 :</u> - Stockage racks dans les 6 cellules - (8 730 / 28 000 m<sup>3</sup>) par cellule</p> <p><u>Produits polymères 2662/2663 :</u> - Stockage racks dans les 6 cellules, - (8 730 t / 28 000 m<sup>3</sup>) pour les cellules 2 à 5 - (7 080 t / 20 400 m<sup>3</sup>) pour les cellules 1 et 6</p>	E
2925.1	<p>Accumulateurs électriques (ateliers de charge d').</p> <p>1. Lorsque la charge produit de l'hydrogène, la puissance maximale de courant continu utilisable pour cette opération (1) étant supérieure à 50 kW</p> <p>2. Lorsque la charge ne produit pas d'hydrogène, la puissance maximale de courant utilisable pour cette opération (1) étant supérieure à 600 kW, à l'exception des infrastructures de recharge pour véhicules électriques ouvertes au public définies par le décret n° 2017-26 du 12 janvier 2017 relatif aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques et portant diverses mesures de transposition de la directive 2014/94/ UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs</p>	<p>Deux locaux de charge</p> <p><b>Puissance maximale de courant continu :</b> 150 kW</p>	DC
1185.2.a	<p>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).</p> <p>2. Emploi dans des équipements clos en exploitation</p> <p>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 (DC)</p> <p>b. Equipements d'extinction, la quantité cumulée de fluide susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure à 200 kg (D)</p>	<p>Fluides frigorigènes contenus dans les pompes à chaleur</p> <p><b>Quantité Cumulée de fluide :</b> 600 kg</p>	DC
I.O.T.A 2.1.5.0	<p>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 :</p> <p>1. Supérieure ou égale à 20 ha (A)</p> <p>2. Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)</p>	<p>Surface captée supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha. (environ 9 ha)</p>	D

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique « Installations Classées »	Caractéristiques de l'installation	Classement
IOTA 3.2.7.0	Piscicultures d'eau douce mentionnées à l'article L. 431-6	Le projet prévoit l'implantation d'une serre aquaponique	D

(A) : régime de l'Autorisation

(E) : régime de l'Enregistrement

(D) : régime de la Déclaration

(DC) : régime de la Déclaration avec Contrôle périodique

**Liste des rubriques à l'annexe 2 de l'article R122-2**

Rubrique	Intitulé Evaluation Environnementale Systématique (EE)	Intitulé Examen au cas par cas	Caractéristiques du projet	EE systématique ou cas par cas
<b>1</b> <b>Installations Classées Pour l'Environnement</b>	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.	Le projet est soumis à Enregistrement (rubrique 1510) Le projet n'est pas classé IED. Le projet n'est pas classé SEVESO.	<b>Examen au cas par cas</b>
	b) Création d'établissements entrant dans le champ de l'article L. 515-32 du code de l'environnement, et modifications faisant entrer un établissement dans le champ de cet article (*).			
	c) Carrières soumises à autorisation mentionnées par la rubrique 2510 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions supérieures ou égales à 25 ha.			
	d) Parcs éoliens soumis à autorisation mentionnés par la rubrique 2980 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.	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.		
	e) Elevages bovins soumis à autorisation mentionnés par la rubrique 2101 (élevages de veaux de boucherie ou bovins à l'engraissement, vaches laitières) de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.			
	f) Stockage géologique de CO 2 soumis à autorisation mentionnés par la rubrique 2970 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.	c) Extensions inférieures à 25 ha des carrières soumises à autorisation mentionnées par la rubrique 2510 de la nomenclature des ICPE		
	g) Usines intégrées de première fusion de la fonte et de l'acier.			
	h) Installations d'élimination des déchets dangereux, tels que définis à l'article 3, point 2, de la directive 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 novembre 2008 relative aux déchets, par incinération, traitement chimique, tel que défini à l'annexe I, point D 9, de ladite directive, ou mise en décharge.			
	i) Installations destinées à l'extraction de l'amiante ainsi qu'au traitement et à la transformation de l'amiante et de produits contenant de l'amiante, à la production d'amiante et à la fabrication de produits à base d'amiante.			
<b>30</b> <b>Installations photovoltaïques de production d'électricité (hormis celles sur toitures, ainsi que celles sur ombrières situées sur des aires de stationnement)</b>	Installations d'une puissance égale ou supérieure à 1 MWC, à l'exception des installations sur ombrières	Installations d'une puissance égale ou supérieure à 300 kWc	Le projet envisage de poser des panneaux photovoltaïques uniquement en toiture de bâtiment et sur des ombrières situées sur les aires de stationnement des véhicules légers. <b>Il n'y aura pas d'installation à même le sol.</b>	<b>Non soumis</b>

Rubrique	Intitulé Evaluation Environnementale Systématique (EE)	Intitulé Examen au cas par cas	Caractéristiques du projet	EE systématique ou cas par cas
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 <sup>2</sup> dans un espace autre que : - les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	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 <sup>2</sup>	<b>PLU classant l'emprise en Zone UXb</b>  Emprise foncière du projet = 9,2 ha  Surface de plancher créée = 37 096 m <sup>2</sup>	<b>Examen au cas par cas</b>
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .		
	c) Opérations d'aménagement 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 <sup>2</sup> dans un espace autre que : - les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.			

Le projet de MM INVEST est une plateforme logistique d'une surface bâtie comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup>, visée par la réglementation des installations classées et classée, entre autres, à enregistrement pour le stockage de matières combustibles 1510. L'emprise du projet est classée en zone UXb au PLU de la commune dédiée aux espaces d'activités économiques d'intérêts stratégiques.

Il prévoit la création d'ombrières sur les parkings VL et en toiture uniquement.

Par conséquent, le projet est visé par la nomenclature détaillée à l'article R122-2 pour les rubriques :

- **1b des projets soumis à examen cas par cas** : « 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. » ;
- **39a des projets soumis à examen cas par cas** : « 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<sup>2</sup> »

**Le projet est soumis à examen cas par cas.**

Pour les installations soumises à Enregistrement, 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 (**LOI ASAP**).

Le préfet peut décider que la demande d'enregistrement sera instruite selon les règles de procédure prévues par le chapitre unique du titre VIII du livre 1er pour les autorisations environnementales :

- 1° Si, au regard de la localisation du projet, 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 le justifie ;
- 2° Ou si le cumul des incidences du projet avec celles d'autres projets d'installations, ouvrages ou travaux situés dans cette zone le justifie ;

- 3° Ou si l'aménagement des prescriptions générales applicables à l'installation, sollicité par l'exploitant, le justifie

### Justification classement 1510.2

En application de la rubrique 39.a du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement, le projet relève d'un examen au cas par cas. La surface de plancher des travaux et constructions du projet est supérieure 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup>.

Le projet logistique est dédié au stockage de matières combustibles pour une quantité supérieure à 500 tonnes. La plateforme comprend un unique IPD, un entrepôt couvert de volume : 529 935 m<sup>3</sup> (36 050 m<sup>2</sup> x 15,30 m)

### Identité du demandeur

Dénomination sociale	SAS MM INVEST
Représentant de l'exploitant	Mme Maya MEYER – Président
Adresse du siège	3 avenue Hoche 75 008 Paris
Adresse du futur site	Parc d'activités Porte Sud 28 500 Vernouillet
Forme juridique	SAS
N° SIRET	479 187 098 000 21
Capital Social	7 523 100 €

### Présentation de la société MM INVEST

La société MM INVEST est spécialisée dans le secteur d'activité de la location de terrains et d'autres biens immobiliers. L'entreprise créé il y a 18 ans détient de nombreuses participations dans des sociétés commerciales immatriculées aux Antilles lesquelles détiennent des actifs immobiliers commerciaux.

## Motivations et choix du site

---

### Haute qualité environnementale

Le projet de Vernouillet naît du désir de s'implanter dans un entrepôt de haute qualité environnementale alliant sobriété énergétique, production d'énergies renouvelables, préservation des ressources naturelles en eau, ainsi qu'une gestion rigoureuse des déchets.

### Démarche RSE

Le site proposera un cadre de travail orienté vers le bien être des collaborateurs au travers d'espaces de convivialité et récréatifs, dans un cadre paysager d'exception. Ces enjeux sociaux et environnementaux font partie intégrante de la démarche RSE de l'exploitant.

### Réseau routier

Sa localisation et sa bonne desserte (proximité immédiate de la RN154 Rocade Est, et rapide de l'axe de circulation interdépartemental RN12 Paris – Alençon) permettront d'alimenter l'ouest et le sud du territoire français en rationalisant le transport routier.



Les accès à la future exploitation seront réalisés directement à partir du réseau routier existant de la commune de Vernouillet.

Les entrées des poids lourds et des véhicules légers se feront via la rue Albert Caquot rattachée à la rue Jean Bertin.

La sortie des poids lourds se fera par la rue Jean Bertin.

Le sortie des véhicules légers se fera par le même accès que l'entrée de ces mêmes véhicules c'est-à-dire via la rue Albert Caquot.

L'entrée et sortie dédiées aux services de secours se font de l'autre côté via le chemin de Blainville.

Il n'y aura donc pas de construction supplémentaire de réseau routier excepté ceux internes à l'exploitation.

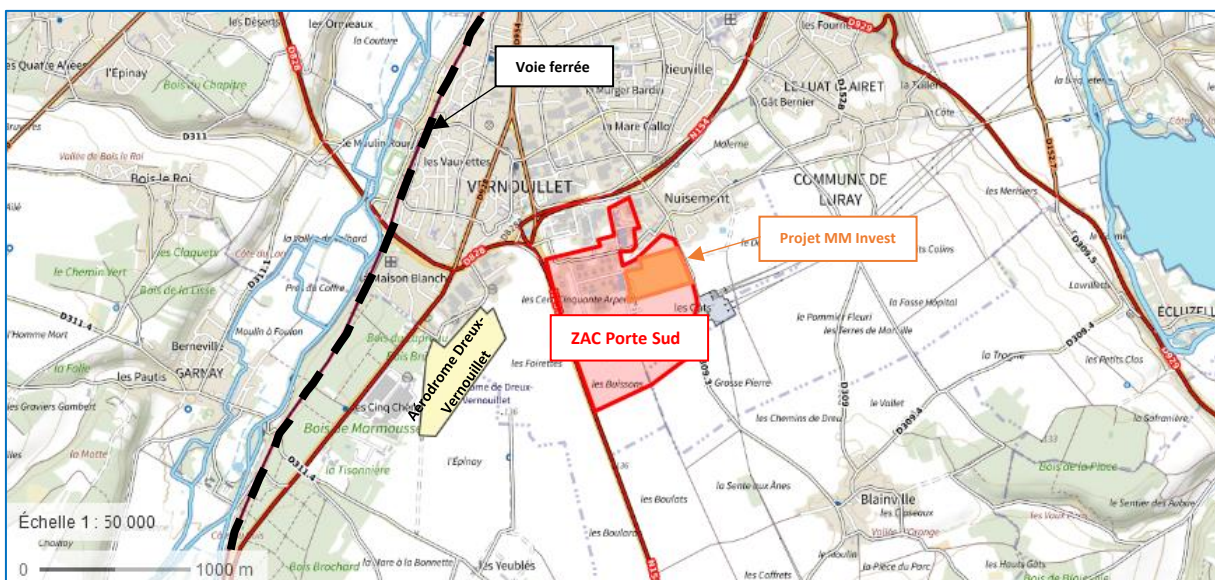
## Localisation du projet

Le projet de plateforme de distribution est localisé sur la commune de Vernouillet (28) dans le département d'Eure et Loir, région Centre Val de Loire. La commune de Vernouillet fait partie intégrante de la Communauté d'Agglomération de Dreux.

Le projet s'implante sur un terrain constructible de 9,2 ha, localisé au sein du Parc d'Activités Portes Sud. Cette ZAC, créée en 2000, sur une surface d'environ de 80 ha se situe à 350 mètres à l'Est de l'aérodrome de Dreux-Vernouillet et au Sud de Vernouillet, le long de la route nationale 154.

Les parcelles sont cadastrées 000 ZI 384, 398, 403, 430, 379, 405, 378, 382, 377, 463, 399, 419, 404, 420, 464, 383, 395, 431 classées en zone constructible Uxb, Uxbb2 et Uxbc du PLU de Vernouillet en vigueur. Ces zones sont dédiées à développer le tissu d'activités économiques d'intérêt communautaire.

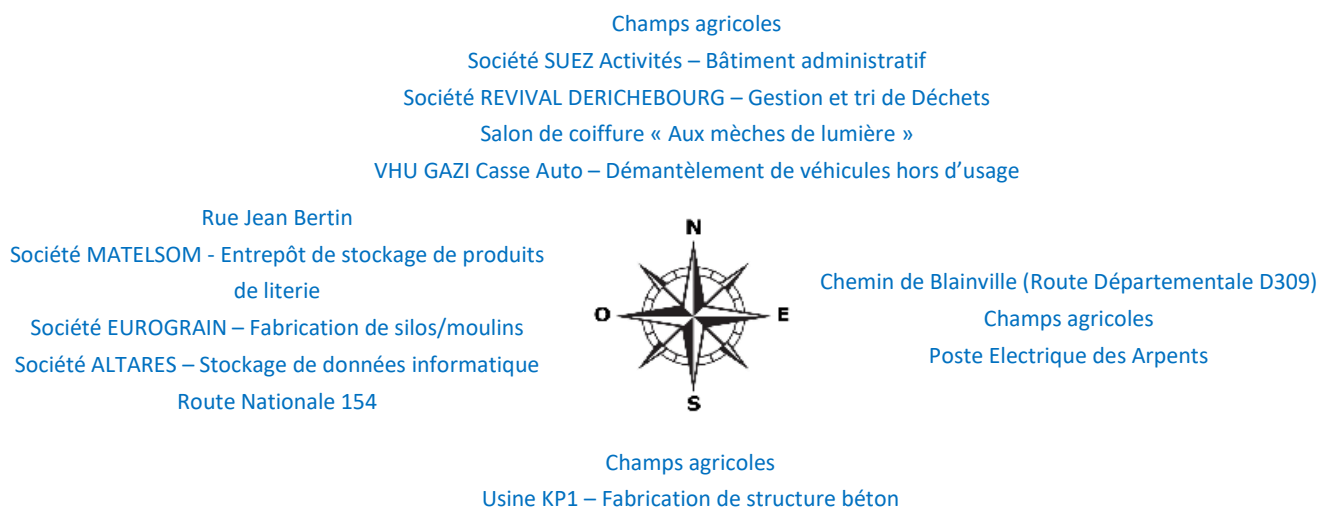
L'extrait de carte IGN présenté ci-dessous localise le projet de construction au sein du Parc d'Activités de la Porte Sud.



Plan de localisation projet MM INVEST – Vernouillet (28)



Les abords du projet sont décrits dans ce paragraphe.



Notons qu'une ligne moyenne tension (< 20 000 volts) exploitée par ENEDIS traverse la future exploitation sur la portion Est de la parcelle à une distance de la limite de propriété comprise entre 10 et 25 m. Cette ligne culmine à une hauteur de 8 à 9 m. 3 poteaux électriques implantés sur l'emprise du projet maintiennent la ligne.

## Caractéristiques du projet

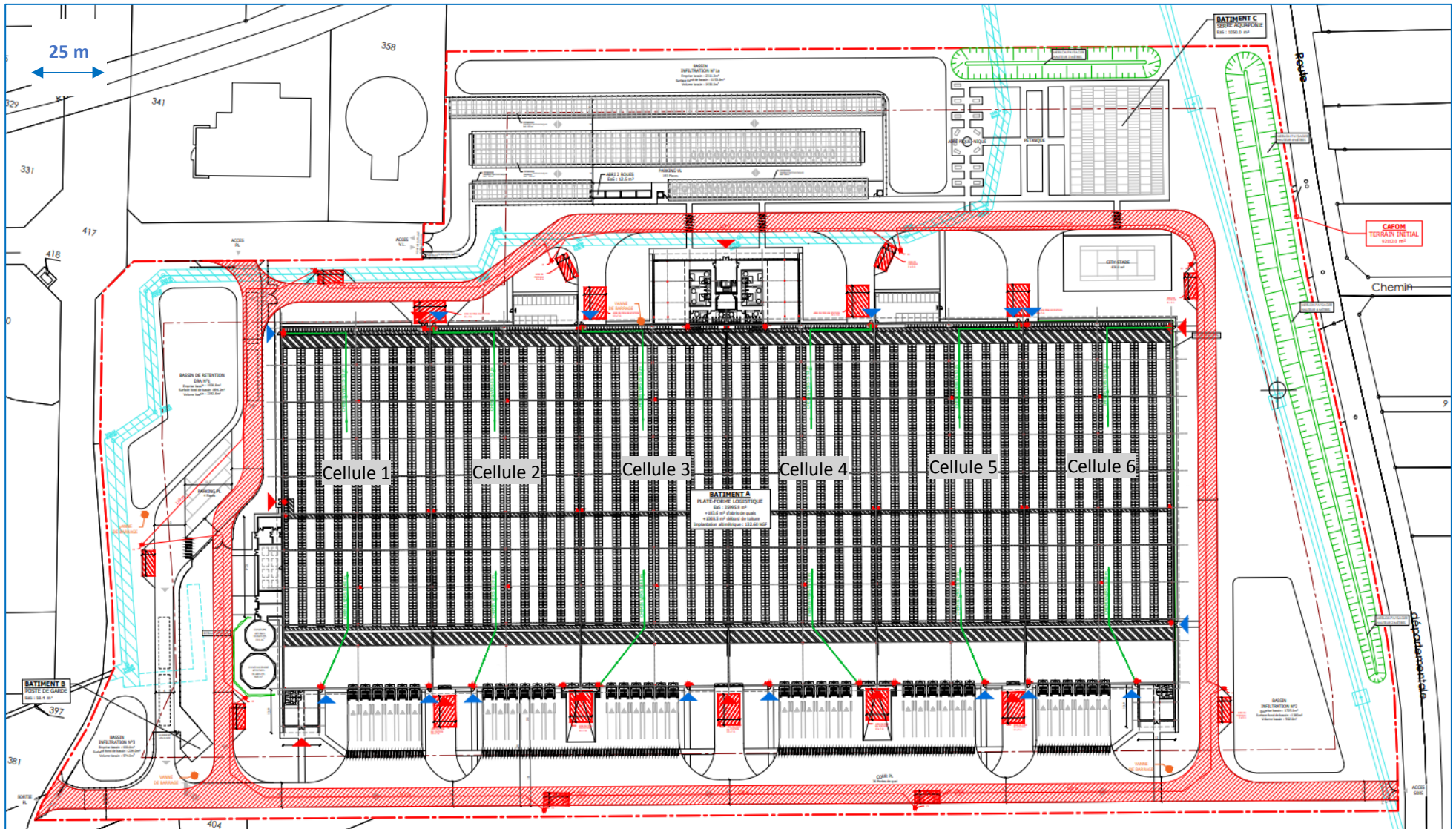
### Tableau de répartition des surfaces

Parcelle	92 112 m <sup>2</sup>		
Surfaces bâties	<b>Bureaux et Locaux sociaux</b>		
	Bloc BLS 1	Niv 0	128 m <sup>2</sup>
	Bloc BLS 3	Niv 0	876 m <sup>2</sup>
	Bloc BLS 3	Niv 1	762 m <sup>2</sup>
	Bloc BLS 6	Niv 0	128 m <sup>2</sup>
	Poste de garde	Niv 0	26 m <sup>2</sup>
	<b>Entrepôt stockage</b>		
	Cellule 1	Niv 0	5 647 m <sup>2</sup>
	Cellule 2	Niv 0	5 617 m <sup>2</sup>
	Cellule 3	Niv 0	5 617 m <sup>2</sup>
	Cellule 4	Niv 0	5 617 m <sup>2</sup>
	Cellule 5	Niv 0	5 617 m <sup>2</sup>
	Cellule 6	Niv 0	5 643 m <sup>2</sup>
	<b>Locaux techniques et annexes</b>		
	Local de charge 1	Niv 0	199 m <sup>2</sup>
	Local de charge 2	Niv 0	199 m <sup>2</sup>
	Local TGBT	Niv 0	16, m <sup>2</sup>
	Local Transformateur	Niv 0	25 m <sup>2</sup>
	Local Onduleurs	Niv 0	26 m <sup>2</sup>
	Local Chaufferie	Niv 0	116 m <sup>2</sup>
Local Surpresseur	Niv 0	32 m <sup>2</sup>	
Local Sprinkler	Niv 0	35 m <sup>2</sup>	
Espaces extérieurs	Serre aquaponie	/	1 050 m <sup>2</sup>
	Voirie lourde	Enrobé lourd	2 066 m <sup>2</sup>
	Aires de béquillages, de manœuvre et radier cuves	Béton	7 551 m <sup>2</sup>
	Voie engin et accès issues de secours	Stabilisé	4 698 m <sup>2</sup>

	Aire de mise en station des échelles et aire de pompage poteau incendie	Stabilisé	2 335 m <sup>2</sup>
	Rampes d'accès plain-pied	Béton	350 m <sup>2</sup>
	Parking PL	Béton	301 m <sup>2</sup>
	Parking VL	Engazonnement et enrobé léger	4 515 m <sup>2</sup>
	Cheminements piétons	Béton désactivé	2 075 m <sup>2</sup>
	Bande d'hygiène	Gravillons	497 m <sup>2</sup>
	Bassin de rétention étanche	Membrane	1 507 m <sup>2</sup>
	Aménagements d'agrément	Engazonnement et stabilisé	705 m <sup>2</sup>
	Surface végétalisée	Engazonnement	19 918 m <sup>2</sup>
	Bassins paysagers	Engazonnement	4 467 m <sup>2</sup>
	Merlon paysager	Engazonnement	2 982 m <sup>2</sup>

[Plan masse](#)

Voir plan masse page suivante



Plan masse projet MM INVEST – Vernouillet (28)

## Accessibilité

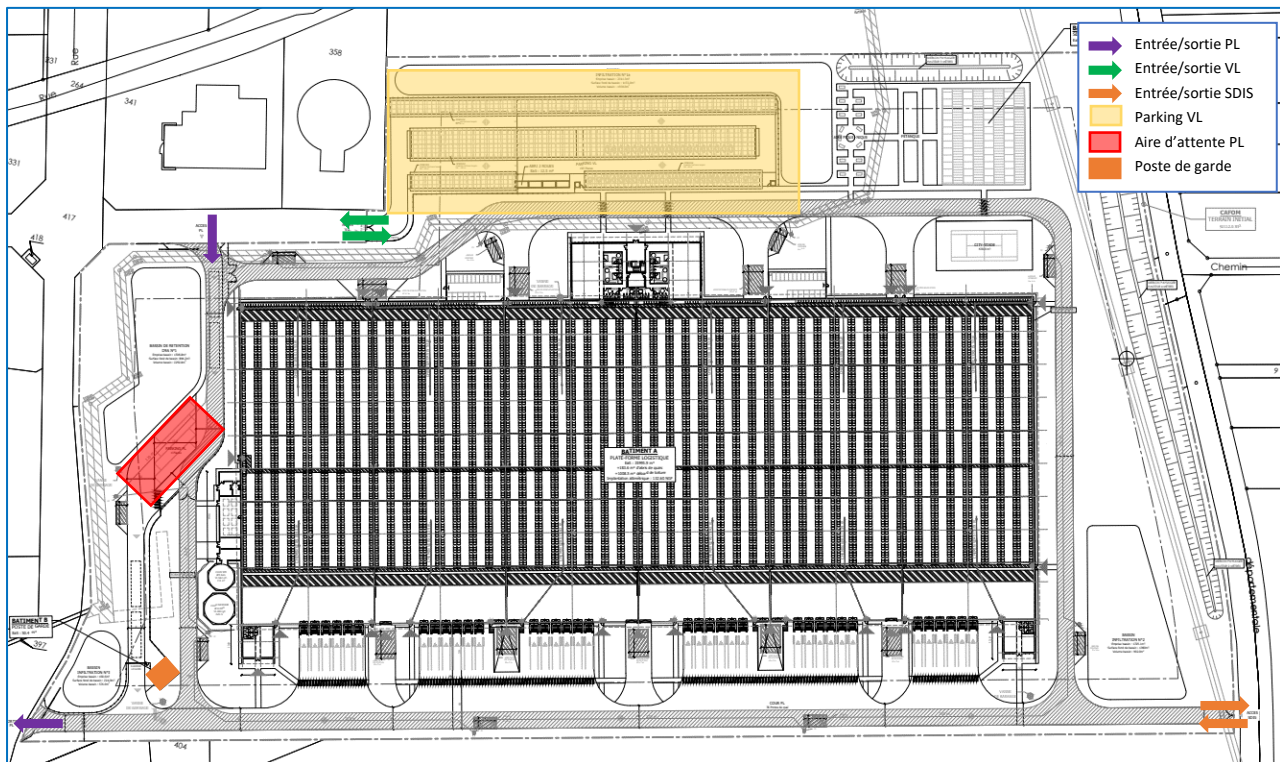
Le site sera clôturé sur toute sa périphérie.

La plateforme disposera de deux accès principaux au Nord-Ouest de l'exploitation au niveau de la rue Albert Caquot, un accès dédié à l'entrée des Poids Lourds (PL) et un accès dédié aux Véhicules Légers (VL).

L'accès PL donne directement sur la voie desservant le poste de garde et l'accès VL permet une entrée / sortie du parking dédié. La sortie des PL s'effectuera au Sud-Ouest de l'exploitation donnant directement sur la rue Jean Bertin.

Un accès secondaire réservé aux secours sera aménagé au Sud-Est de l'emprise permettant d'accéder à l'exploitation directement à partir de la route D309 (Chemin de Blainville).

Une zone d'attente de 4 places pour les poids-lourds sera aménagée en entrée du site avant l'accès au poste de garde/ local chauffeurs. Celui-ci sécurisera l'entrée de site. Le gardien gèrera les entrées/sorties par commande des barrières (coulissantes, battantes et/ou levantes) : une placée en sortie de l'aire d'attente poids-lourds, une en sortie de site sur la voirie PL, une en entrée et sortie sur les voiries empruntées par les véhicules légers.



Accessibilité de site projet MM INVEST – Vernouillet (28)

## Circulation

La voirie lourde permettra l'accès à la cour camion de l'entrepôt par un unique sens de circulation. La voirie lourde au sud de l'exploitation, après passage au poste de garde, permet une circulation à double-sens donnant la possibilité de sortir de l'exploitation directement ou d'accéder aux quais de chargement/déchargement.

Les véhicules légers et les deux roues accéderont aux aires de stationnement par un accès équipé de barrières battantes totalisant 193 places. La zone de stationnement VL sera équipée d'ombrières avec panneaux photovoltaïques.



Les emplacements pour deux roues sont prévus directement à l'entrée du parking et des abris vélos munis de panneaux solaires permettront la recharge des batteries. Des circulations piétons sont prévues à l'intérieur du site, sur des trottoirs protégés ou matérialisés par des passages piétons, pour permettre d'évoluer en toute sécurité, dans des espaces végétalisés attractifs.

Une voie engin dédiée à l'intervention des services de secours ceinture la totalité de la plateforme.

### Plateforme logistique

L'ensemble bâti central sera composé d'un entrepôt, de trois blocs bureau (2 au Sud en rez-de-chaussée et 1 au Nord en R+1) et de locaux techniques.

La **plateforme de distribution** constituera le volume principal avec une emprise au sol de 35 996 m<sup>2</sup> et une hauteur au faitage de 15,24 m.

L'entrepôt sera recoupé en 6 cellules de stockage de 5 646 m<sup>2</sup> (48,26 m x 117 m).

L'entrepôt simple face bénéficiera d'une large cour camion de 38 mètres de profondeur en façade sud. Chaque cellule disposera de 6 portes de quai de type autodocks, soit 36 quais au total.

### Nature des produits stockés

Les produits stockés seront ceux actuellement entreposés sur le site d'Amblainville : mobilier en bois, mobilier de jardin (bois et résine), matelas, canapés.

Au titre de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, l'activité principale sera celle de l'entreposage de marchandises combustibles en entrepôt couvert, relevant du régime de l'Enregistrement au titre de la rubrique 1510.

Compte tenu de la nature des produits stockés le stockage de polymères relevant de la rubrique 2663 est étudié dans le cadre des simulations incendie.

En résumé les quantités maximales de produits stockés par cellule sont repris ci-dessous

#### **Produits combustibles 1510 :**

- Stockage dans les 6 cellules,
- Stockage en racks,
- 52 380 tonnes au total (8 730 tonnes par cellule – 28 000 m<sup>3</sup>) dans les 6 cellules

#### **Produits polymères 2662/2663 :**

- Stockage dans les 6 cellules,
- Stockage en racks,
- 49 080 tonnes au total (8 730 dans les cellules 2 à 5 – 28 000 m<sup>3</sup> et 7 080 – 20 400 m<sup>3</sup> dans les cellules 1 et 6)

### Bureaux et locaux sociaux

Le volume principal de **bureaux et locaux sociaux** est accolé à la façade Nord de l'entrepôt au niveau des cellules 3 et 4, à proximité des aires de stationnement du personnel et des espaces récréatifs.

Deux autres blocs bureaux et locaux sociaux seront aménagés en façade Sud au niveau des cellules 1 et 6.

### Locaux techniques

- Deux locaux destinés à la **recharge des batteries** des engins de manutention en façade Nord des cellules 2 et 5. Cette activité est visée par la rubrique n°2925 (régime de la Déclaration) ;

- Un centre énergie dédié au système de chauffage du bâtiment dans un local dédié en pignon de la cellule 1 : système de **pompes à chaleur** qui alimenteront des aérothermes à eau chaude (équipements clos contenant des fluides frigorigènes visés par la rubrique n°1185 - régime de la Déclaration) ;  
La température maximale de l'eau chaude dans les canalisations sera d'environ 55 °C
- Un **local source sprinkler** associé au système fixe d'extinction automatique à eau et comportant de groupe motopompe diesel ainsi qu'un **local surpresseur** associé aux réserves et au réseau incendie privé bouclé également en pignon de la cellule 1.

### Production d'énergie photovoltaïque

17 300 m<sup>2</sup> de la surface de la toiture de l'entrepôt et la totalité des parkings VL seront équipés de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité (puissance estimée > 3 000 kWc).

L'installation de production d'énergie photovoltaïque sera construite conformément aux dispositions de la section V de l'arrête du 4 octobre 2010, et disposera notamment d'un local onduleur spécifique REI120 dimensionné pour la gestion de cette installation et d'un organe de coupure d'urgence (« coup de poing ») à l'entrée du local.

Une étude spécifique sera menée pour déterminer, la part d'énergie produite susceptible d'être auto consommée et le surplus susceptible d'être revendu.

### Aménagements extérieurs

Le Nord-Est et l'Est de la parcelle hébergent les **aires d'agrément** destinées au personnel à proximité des bureaux et locaux sociaux.

Les espaces de vie à destination du personnel seront aménagés autour d'un parcours récréatif et sportif. Ils comprendront une aire de pique-nique abritée, un terrain de pétanque, un terrain de foot, des espaces potagers partagés reliés par des cheminements piétons s'apparentant à un parcours de promenade arboré.

### Serre aquaponie

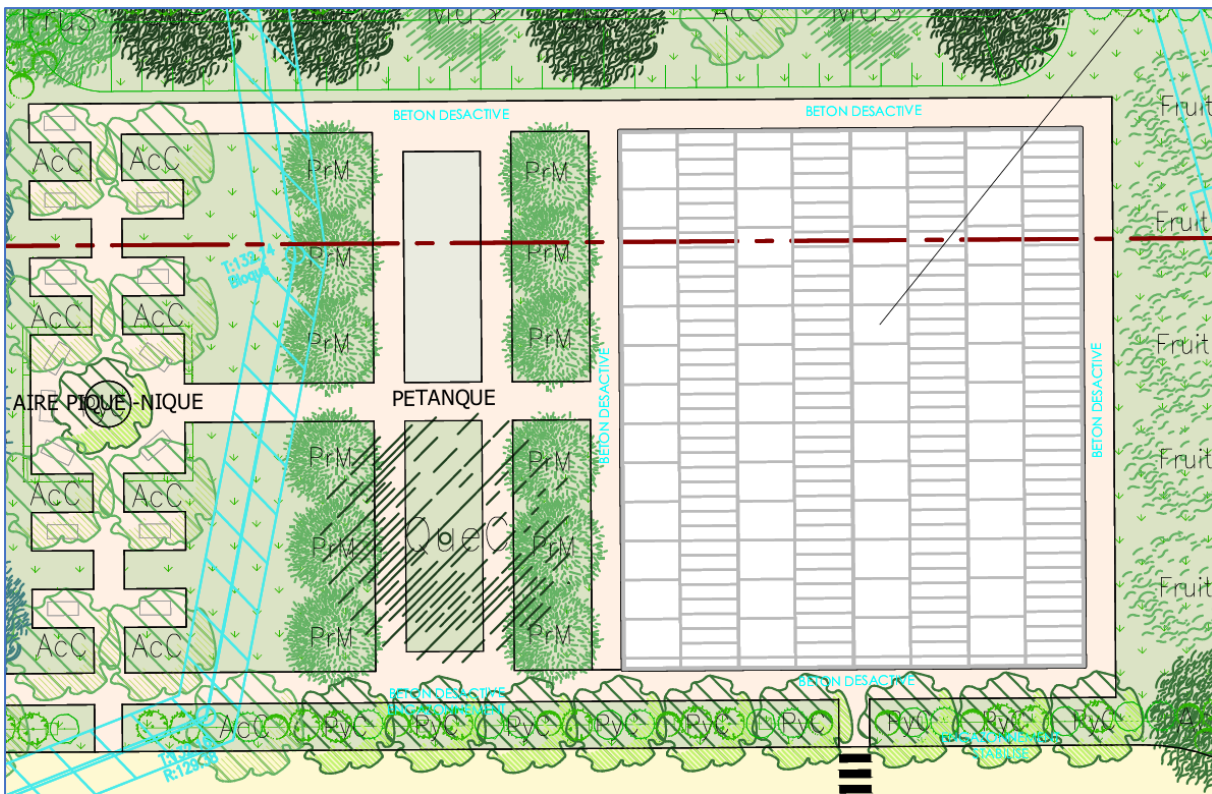
Au Nord également, le projet comprend une serre couverte sur une emprise de 1050 m<sup>2</sup>.

Le principe de l'aquaponie consiste en l'élevage de poissons d'eau douce qui se nourrissent à partir des productions végétales. Les racines de plantes sont plongées dans l'eau et captent la matière organique nécessaire à leur croissance.

La méthode permet de coupler production végétale et piscicole et d'économiser les ressources par rapport à des méthodes de production agricoles conventionnelles (économie d'eau, suppression des engrais fertilisants, absence d'antibiotiques).



Les productions seront proposées au personnel pour favoriser le circuit court de consommation.



Serre aquaponie projet MM INVEST – Vernouillet (28)

Par ce projet, le porteur souhaite afficher ses ambitions environnementales et déployer une politique sociétale volontariste.

## Fonctionnement de l'exploitation

Dans sa phase exploitation, le site emploiera 200 personnes fonctionnant 310 jours par an :

Les effectifs sont répartis en 180 personnes travaillant dans l'entrepôt et 20 personnes dans les bureaux. Les personnels des bureaux travaillent de 8h à 18h.

Le personnel d'exploitation (180) est divisé en 3 postes horaires en semaine de 5h30 – 12h50, 13h – 20h20, 22h10 – 5h30 du lundi au vendredi, soit 3x8h 24/24h.

Le personnel d'exploitation (180) est divisé en 3 postes horaires les samedis et dimanches de 6h à 17h, soit 11/24h.

Le site disposera de deux accès permettant de distinguer les flux de véhicules légers et de poids-lourds. Un troisième accès sera aménagé pour garantir une intervention rapide, efficace et en toute sécurité des services de secours.

Le flux des poids-lourds sera de l'ordre de 80 PL par jour.

Le flux des véhicules légers sera de 200 VL/j.

## Ambitions environnementales

---

Le programme est un projet immobilier ambitieux sur le plan environnemental. Il bénéficiera notamment :

- D'une certification environnementale **BREEAM niveau Very good** à minima,
- Des meilleurs standards de maîtrise d'énergie et d'isolation (éclairage naturelle, basse consommation, chauffage par pompe à chaleur, chauffe-eau solaire pour la production d'eau chaude sanitaire),
- D'une charpente permettant de recevoir une toiture photovoltaïque/solaire thermique sur 100% de la surface utile de toiture,
- D'une zone de stationnement VL équipée d'ombrières avec panneaux photovoltaïques,
- De voies d'accès séparées sans croisement de flux (VL/PL),
- D'une large cour de manœuvre de 38 m de profondeur depuis la façade de quais,
- D'une maîtrise des consommations d'eau (prairies naturelles pour éviter les arrosages) et d'une rationalisation des prélèvements par le recyclage des eaux pluviales de toiture pour les usages sanitaires et agricoles.

Devant les bureaux, 2 cuves de récupération d'eaux pluviales (pour un total de 60 m<sup>3</sup>) seront installées afin de pouvoir couvrir les besoins des sanitaires (estimés à environ 85 m<sup>3</sup> par semaine). Si la pluviométrie est suffisante, ce système permettrait de diminuer la consommation en eau potable du site d'environ 40 %. A l'Ouest de la serre, 2 cuves de 30 m<sup>3</sup> sont prévues pour la récupération et la réutilisation des eaux pluviales de toiture.

Les équipements seront conçus et entretenus dans les règles de l'art : aucun lien entre réseau de récupération des eaux de pluie et réseau d'adduction d'eau potable, identification « eau non potable » clairement apposée sur le réseau d'eau pluviale, dispositions techniques de filtration et de protection.

- D'un parking véhicules légers infiltrant,
- D'équipements favorisant la mobilité douce (abris à vélo dotés de casiers individuels assurant un confort des usagers et permettant la recharge des batteries électriques),
- D'espaces récréatifs de qualité favorisant la convivialité entre salariés et le bien-être au travail (terrain de foot, aire de pétanque, parcours santé, aire de pique-nique abritée, bassins d'ornement),
- D'un espace dédié à la pratique d'une activité agricole innovante, écologique et collaborative par le biais de serres en aquaponie,
- De bassins végétalisés à pentes douces avec des exutoires adaptés sur 5 652 m<sup>2</sup> d'emprise (6,2 % du terrain) dédiés à la gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- De larges espaces végétalisés composés d'engazonnement, de prairies de fauche tardive, de jardins potagers, de forêts primitives d'essences locales selon la méthode MIYAWAKI ou plantés de haies bocagères (42 % du terrain) assureront un gain écologique, une bonne intégration paysagère et le bien-être des salariés,
- D'un paysagement de qualité préservant les zones fleuries et comprenant la plantation d'arbres fruitiers, d'espaces verts à gestion différenciée à l'écart des zones de circulation,
- De gîtes artificiels pour la petite faune et nichoirs à oiseaux.

## Maîtrise foncière

La parcelle est en cours d'acquisition par la société MM INVEST auprès de l'Agglomération du Pays de Dreux (signature de la promesse unilatérale de vente en date du 11 janvier 2023). La promesse a été consentie jusqu'au 11 novembre 2024 sous diverses conditions suspensives et notamment celles de l'obtention (i) d'un permis de construire (ii) d'une autorisation au titre des ICPE pour l'exploitation d'un entrepôt de logistique ; lesdites autorisations devant être définitives par suite de l'absence de recours ou retrait dans le délai de la promesse

## Occupations des sols

La consultation des photographies aériennes issues du site <http://www.remonterletemps.ign.fr> a permis de vérifier que le terrain imparti au projet a toujours été à usage agricole :

*La Loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 instaure le principe de compensation agricole, destiné à consolider l'économie agricole des territoires impactés par les grands projets d'aménagements publics et privés. Il est introduit au sein du Code rural et de la pêche maritime à l'article L.112-1-3.*

*Le décret n°2016-1190 du 31 août 2016 rend opérationnel ce principe et décrit ses conditions de mise en application.*

*Construite sur le modèle de la compensation écologique, la compensation agricole fait suite, le cas échéant, à une étude préalable analysant les effets du projet « sur l'économie agricole du territoire concerné ». A la charge des maîtres d'ouvrage, cette étude préalable comporte notamment les mesures envisagées pour éviter ou réduire la consommation des terres agricoles et les mesures de compensation proposées.*

*Le contenu de l'étude préalable est défini par l'article D.112-1-9 du Code rural.*

*Sous réserve de satisfaire les 3 conditions cumulatives de soumission du projet à étude préalable récapitulées dans le tableau en page suivante, les études d'impact requises par le Code de l'environnement « tiennent lieu d'étude préalable » d'après le décret du 31 août 2016.*

Conditions		Situation du projet MM INVEST
1	Projets soumis à <b>étude d'impact de façon systématique</b> (ICPE IED/Seveso/Carrières)	Au vu de l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, le projet n'est pas soumis à étude d'impact de façon systématique.
2	Si terrain sur <b>l'emprise d'un PLU/carte communale</b> et si terrain <u>en zones N ou A</u> en tout ou partie + si le terrain a été affecté à une activité agricole dans les 5 dernières années précédant la date de dépôt de la demande, Si terrain sur <b>l'emprise d'un PLU/carte communale</b> et si terrain <u>en zones AU</u> en tout ou partie + si le terrain a été affecté à une activité agricole dans les 3 dernières années précédant la date de dépôt de la demande, Si <b>terrain sur RNU</b> : sur toute surface qui est, ou a été, affectée à une activité agricole dans les 5 années précédant la date de dépôt de la demande	D'après la cartographie du PLUi, le projet se situe sur une emprise parcellaire en zones UX (zones urbaines et non agricole). L'usage actuelle de ces terrains est de type agricole.
3	Une <b>surface prélevée de manière définitive</b> supérieure ou égale à 5 ha (chaque préfet a la possibilité de fixer un seuil compris entre 1 et 10 ha).	La surface prélevée est d'environ 9 ha.

**Par conséquent, le projet ne cumulant pas les 3 conditions, il n'est pas soumis à la réalisation d'une étude préalable agricole.**

Le terrain étant libre de toute construction, les travaux ne comprendront aucune phase de démolition.

Aucune suspicion de pollution des sols n'est signalée.

Le terrain est à vocation à développer le tissu d'activités économiques d'intérêt communautaire (Zone UXb au PLU). Il s'inscrit dans la continuité du Parc d'Activités Portes Sud. L'implantation d'installations classées n'y est pas interdite.



Photos aériennes de la zone projet entre 1979 et 2011 - projet MM INVEST – Vernouillet (28)

## Occupant de la future plateforme logistique

Le projet immobilier est porté par une structure de développement immobilier du groupe CAFOM (MM INVEST), l'exploitant final sera une structure logistique dédiée existante ou a créée du groupe CAFOM.

## Calendrier du projet

---

Le démarrage des travaux pourrait intervenir début 2024, et l'activité opérationnelle initiée dès le premier trimestre 2025.

**Le projet logistique MM INVEST intègre dans sa conception les réponses aux contraintes propres au territoire d'implantation, qu'elles soient hydrauliques, écologiques mais aussi relativement à la gestion des risques technologiques au sein d'un Parc d'Activités déjà bien développé.**

**L'objectif du porteur de projet est de trouver des solutions permettant d'allier le développement économique de son entreprise en mettant à l'honneur le bien-être au travail et la maîtrise des risques et des nuisances environnementales.**

**Dans le strict respect de la réglementation (codes de l'urbanisme et de l'environnement), l'optimisation du projet est axée autour de la sobriété énergétique, de la production d'énergie verte, de la préservation des ressources (économie d'eau, maîtrise des consommations, équilibre des déblais/remblais, densification du bâti), de la rationalisation du fret, du gain écologique, de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.**

**Une attention particulière est portée à l'insertion architecturale et paysagère du projet.**

## LISTE DES ANNEXES

---

ANNEXE 1 – ATTESTATION PROMESSE DE VENTE



## ANNEXE 1 – ATTESTATION PROMESSE DE VENTE

---

Métro : ligne 10 (Stations Charles Michel ou Javel)  
RER : ligne C (Javel)

Parking : CC BEAUGRENELLE

Tél : 01.53.68.12.12  
Fax : 01.53.68.12.13

## ATTESTATION

Je soussigné Maître Pierre ABGRALL Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Maîtres Philippe BOURDEL, Pierre ABGRALL, Jérôme DRAY, Véronique DEJEAN de La BÂTIE, Fabien LIVA, Laurent BOUILLOT, Carole DELELIS-FANIEN, Notaires Associés » d'une société titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (15<sup>è</sup>), 39-43 quai André Citroën, atteste que le 11 janvier 2023, il a été constaté la PROMESSE DE VENTE,

Par :

La Société dénommée **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX**, collectivité territoriale dont le siège est à DREUX CEDEX (28103), 4, rue de Châteaudun B.P. 20159, non immatriculée au SIREN.

Au profit de :

La Société dénommée **SAS MM INVEST**, société par actions simplifiée, au capital de 380 000 euros, dont le siège est à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), 3 Avenue Hoche, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 479 187 098.

Portant sur les biens suivants :

**A VERNOUILLET (EURE-ET-LOIR) 28500 Zone 55 ZAC Porte Sud,**

Un terrain à bâtir viabilisé d'une superficie d'environ 92.112 m<sup>2</sup> à détacher d'un terrain de plus grande importance, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZI	0377	LES 150 ARPENTS	00 ha 08 a 76 ca
ZI	0378	LES 150 ARPENTS	00 ha 04 a 26 ca
ZI	0379	LES 150 ARPENTS	00 ha 63 a 88 ca
ZI	0382	LES 150 ARPENTS	00 ha 15 a 24 ca
ZI	0383	LES 150 ARPENTS	00 ha 01 a 28 ca
ZI	0384	LES 150 ARPENTS	01 ha 02 a 29 ca
ZI	0395	LE DENIER	11 ha 36 a 68 ca
ZI	0398	LES 150 ARPENTS	00 ha 00 a 48 ca
ZI	0399	LES 150 ARPENTS	00 ha 05 a 59 ca
ZI	0403	LE DENIER	00 ha 14 a 01 ca
ZI	0404	LE DENIER	00 ha 07 a 03 ca
ZI	0405	LE DENIER	01 ha 16 a 44 ca
ZI	0419	LES 150 ARPENTS	00 ha 05 a 27 ca
ZI	0420	LES 150 ARPENTS	00 ha 05 a 21 ca
ZI	0430	LES 150 ARPENTS	00 ha 21 a 39 ca
ZI	0431	LES 150 ARPENTS	00 ha 26 a 04 ca
ZI	0432	LES 150 ARPENTS	05 ha 37 a 57 ca



39-43, quai André Citroën – 75015 PARIS

Société titulaire d'un Office Notarial

Membre d'une Association Agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Total surface : 20 ha 71 a 42 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Formant la zone 55 de la ZAC PORTE SUD.**

Il résulte de la promesse de vente ce qui suit, ci-après littéralement reporté :

«Autorisations particulières donnée par le Vendeur à l'Acquéreur

*Le Promettant autorise le Bénéficiaire qui supportera l'intégralité des frais et charges :*

*- à effectuer toutes demandes auprès de toutes administrations en vue de l'obtention de toutes autorisations quelconques, mais à ses frais exclusifs et pour son seul profit ou sa seule perte ;*

*- à effectuer, ou faire effectuer, toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, le tout aux frais exclusifs de Bénéficiaire, sous réserve d'avoir obtenu l'accord préalable et exprès du Promettant ;*

*- à afficher sur le Bien toutes autorisations administratives*

*- à faire visiter le Bien par ses architectes, géomètres, techniciens, bureaux d'études et entrepreneurs et procéder, à ses frais exclusifs, à l'établissement de tous plans, relevés, sondages et métrés nécessaires à la réalisation de l'entrepôt. L'ensemble de ces intervenants devant être suffisamment assurés professionnellement.*

*- à procéder ou à faire procéder sur le terrain objet des présentes, à tous sondages, en concertation et avec l'accord préalable du Promettant, nécessaires aux études préalables à charge, en cas de non réalisation, de remettre les lieux dans leur état primitif aux frais du bénéficiaire.*

*Avant de procéder aux sondages et études, un constat d'état des lieux contradictoire des terrains sera effectué entre les parties.*

*A la libération des terrains, il sera établi un constat d'état des lieux de restitution.*

*Sauf stipulation contraire mentionnée dans le constat d'état des lieux, à la fin des études et sondages, le bien sera restitué au Promettant, dans l'état d'origine à l'exception des endroits où les sondages auront été réalisés qui seront simplement remblayés, et dépourvus de toute installation, fondation, branchement, chemin de grue, gravats, ordures, matériel(s) de chantier ou autres qui proviendraient du bénéficiaire ou de ses entreprises.*

*Si l'état du terrain, lors de l'établissement de l'état des lieux de restitution, n'est pas conforme aux modalités de restitution susmentionnées du fait du bénéficiaire ou ses entreprises, le bénéficiaire s'engage à régulariser cette situation dans les délais mentionnés dans le constat d'état des lieux de restitution. A défaut et si l'acte authentique de vente n'était pas signé pour quelque raison que ce soit, le Promettant mettra en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception le bénéficiaire d'exécuter les travaux nécessaires dans les trente jours.*

*Passé ce délai, le Promettant pourra faire exécuter ces travaux, aux frais et charges du bénéficiaire ».*

**La promesse a été consentie jusqu'au 11 novembre 2024 sous diverses conditions suspensives et notamment celles de l'obtention (i) d'un permis de construire (ii) d'une autorisation au titre des ICPE pour l'exploitation d'un entrepôt de logistique ; lesdites autorisations devant être définitives par suite de l'absence de recours ou retrait dans le délai de la promesse.**

**EN FOI DE QUOI** j'ai établi la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit,

**Maître Pierre ABGRALL**

Fait à PARIS

Le 12 octobre 2023



M<sup>re</sup> BOURDEL, ABGRALL DRAY  
DEJEAN de la BÂTIE, LIVA  
BOUILLOT, DELELIS-FANIER  
Notaires Associés  
Tour Orléans - 7111 Quai André Grévin - 75015 PARIS