

## CONCLUSIONS MOTIVEES

ENQUÊTE PRESCRITE PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 15 JUIN 2022  
RÉALISÉE DU JEUDI 7 JUILLET AU SAMEDI 6 AOUT 2022  
soit 31 jours consécutifs

Date de mise à jour : 05/09/2022 15:35:20

Enquête publique unique portant sur une demande de permis de construire et d'autorisation  
environnementale de la société AREFIM GRAND EST  
pour la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux  
sur le territoire des communes de BEZU SAINT GERMAIN et d'EPAUX BEZU.

M. Dominique RIBOULOT  
Commissaire enquêteur  
désigné par décision n°E22 0000 53 du 18 mai 2022  
de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens.



## RAPPORT D'ENQUETE

1	Objectifs du projet.....	5
2	La ZID de l'Omois.....	5
3	Description du projet.....	6
	⇒ Identification du pétitionnaire.....	6
	⇒ Nature et description de l'ouvrage.....	6
	⇒ Les produits stockés.....	6
	⇒ Les dispositions réglementaires.....	7
	⇒ Les garanties financières.....	7
4	Difficultés particulières.....	8
4.1	Aspects techniques.....	8
4.2	Aspect environnemental.....	8
4.3	Oppositions au projet.....	9
5	Conclusions.....	9

# 1 Objectifs du projet

La société AREFIM GE souhaite construire un entrepôt, de taille conséquente, sur un site géographique permettant la desserte de la région parisienne (IdF) et du Grand Est. Ce bâtiment est destiné à la location et sera proposé à des sociétés exerçant dans le domaine de la logistique et/ou de l'industrie.

Afin de répondre à la demande croissante sur ce type de bâtiment et de prestation, une surface utile d'entreposage de quelques 60 000m<sup>2</sup>, correspondant aux besoins et à la demande actuels, est recherchée.

Pour des raisons économiques, la société AREFIM GE a étudié des solutions techniques optimisées en terme de coûts tant sur la construction que sur le prix des terrains constructibles. Elle privilégie la construction d'un entrepôt sur un seul niveau. Ce type de construction est bien moins onéreux qu'un bâtiment avec étages et permet de fournir un produit répondant au prix de location du marché. Mais il présente évidemment et a contrario l'inconvénient d'être plus consommateur de surface au sol, l'impact environnemental est de fait, plus important.

Compte tenu du marché locatif actuel, une implantation du projet à la limite extérieure Nord-Est de l'Île de France est recherchée. Le site étant destiné à la desserte de l'Île de France et du Grand Est, il devra logiquement disposer d'une bonne accessibilité routière. La proximité de l'autoroute A4 est recherchée.

## 2 La ZID de l'Omois

La Zone Industrielle de l'Omois est située à proximité de l'autoroute A4, sur les communes d'EPAUX BEZU et de BEZU SAINT GERMAIN. Elle est divisée en deux secteurs distincts.

Le premier secteur accueille des entreprises de logistiques (William Saurin, Pillaud Matériaux, FM Logistic...), le second, des entreprises de type PME/PMI.

Quinze hectares restent actuellement disponibles à la vente sur ces deux secteurs. Un projet d'extension de 150ha est en cours avec un objectif de création de 1000 emplois.

La commercialisation est assurée par les services de la Communauté d'Agglomération de CHATEAU THIERRY (CARCT).

La situation géographique de la ZI de l'Omois répond aux objectifs d'AREFIM GE dans la mesure où cette implantation permet de desservir aussi bien l'Île-de-France que la région Grand Est. L'entrée de la Zone Industrielle de l'Omois est à moins de 200m de la bretelle d'accès de l'autoroute A4 (autoroute de l'Est), sans traversée de zones habitées, avec donc une accessibilité optimale, immédiate sur l'Île de France et le Grand Est (l'axe Paris - Reims - Nancy - Metz - Strasbourg recherché par la société AREFIM GE).

Sur le secteur « logistique » de la ZI de l'Omois, il reste actuellement un terrain immédiatement disponible à la vente. Cette parcelle de 13 ha (130 000 m<sup>2</sup>) est idéalement située puisque placée à l'entrée de la ZI. Sa surface permet la construction d'un entrepôt de 62 275 m<sup>2</sup> avec un coût optimisé par rapport aux prix pratiqués en Île de France.

En tous points, le terrain de la ZI de l'Omois présente pour AREFIM GE, une opportunité et un emplacement idéal répondant parfaitement à ses objectifs et critères de choix.

## 3 Description du projet

Les produits prévus pour être entreposés relèvent, pour certains, de rubriques ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à déclaration, pour d'autres à autorisation et d'autres, enfin, à autorisation SEVESO Seuil Haut (voir le rapport d'enquête).

L'autorisation préfectorale ne peut être accordée qu'après enquête publique relative aux incidences éventuelles du projet.

- **Identification du pétitionnaire**

Le pétitionnaire est la société AREFIM Grand Est (AREFIM GE). Le siège social est localisé au 2, impasse de l'induction, 67800 BIRSCHHEIM. AREFIM GE est filiale de KS groupe qui emploie 420 collaborateurs.

La société AREFIM GE restera propriétaire du bâtiment et titulaire de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de l'établissement. Elle sera l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs. Sous l'autorité de la société AREFIM, le locataire assurera la gestion de la sécurité, de l'environnement et de la maintenance.

- **Nature et description de l'ouvrage.**

L'ouvrage est un bâtiment de 240m sur 250m soit 6ha (63 664 m<sup>2</sup> surface plancher) à usage d'entreposage et de bureaux.



Le projet sera implanté sur un terrain de 132 816 m<sup>2</sup> au cœur de la Zone Industrielle de l'Omois, pour une faible partie sur la commune d'EPAUX-BEZU et principalement sur celle de BEZU-SAINT-GERMAIN.



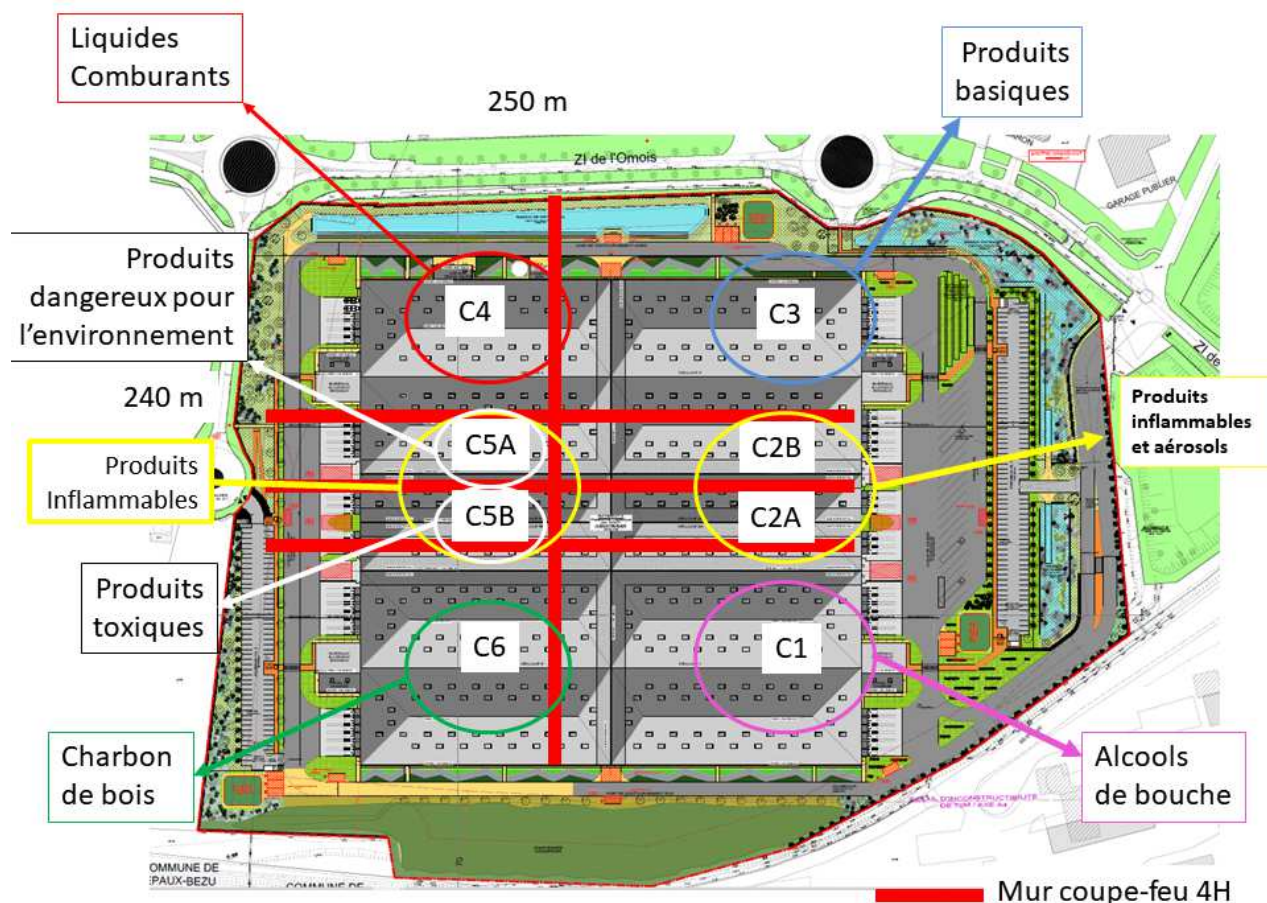
L'entrepôt est destiné à accueillir une activité de logistique pour des marchandises diverses. Il est prévu la présence de 200 personnes dans cet établissement qui pourrait être amené à être en activité 24 h sur 24, 7 jours sur 7, 52 semaines par an.

En termes de structuration de l'entrepôt, le plancher est divisé en six cellules de stockage notées C1 à C6 (les cellules C2 et C5 étant elles même divisées en deux sous-cellules).

- **Les produits stockés**

Les produits combustibles courants (répondant aux rubriques 1510, 1511, 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature ICPE) sont susceptibles d'être stockés dans n'importe quelle cellule de l'entrepôt. Pour ces produits, il est prévu de stocker un maximum 60 000 tonnes de produits combustibles correspondant à 120 000 palettes.

Par contre, pour d'autres produits, les cellules sont spécialisées.



### • Les dispositions réglementaires

En application du Code de l'Environnement, l'établissement sera soumis

- à **autorisation SEVESO seuil haut (SH)** sur les rubriques 4320<sup>(1)</sup>, 4510<sup>(2)</sup>, 4511<sup>(3)</sup> et 4741<sup>(4)</sup> de la nomenclature des ICPE.
- à **autorisation** au titre de la législation sur les ICPE pour les rubriques 1436, 1450, 1510, 1511, 1530, 1532, 1630, 2662, 2663-1, 2663-2, 4120, 4130, 4140, 4150, 4331 et 4755.
- à **déclaration** au titre des rubriques 2925, 2910, 4321, 4330, 4441, 4801 et 1185.
- **non classé** au titre des rubriques 4718 et 4734.

Le classement SEVESO SH implique différentes contraintes quant à la rédaction de documents permettant la sécurité et l'information du public sur l'activité de l'entreprise. Ainsi, les documents exigés et la périodicité de réexamen sont les suivants :

### • Les garanties financières

Les exploitants d'établissements SEVESO Seuil Haut doivent constituer des garanties financières visant à assurer, en cas de défaillance de l'exploitant :

- La surveillance et le maintien en sécurité de l'installation en cas d'évènement exceptionnel susceptible d'affecter l'environnement.

1

Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables.

2

Produits dangereux pour l'environnement aquatique 1.

3

Produits dangereux pour l'environnement aquatique 2.

4

Mélanges d'hypochlorite de sodium.

- Les interventions en cas d'accident ou de pollution.

Le calcul du montant de cette garantie est décrit dans la Circulaire n° 97-103 du 18/07/97. Il prend en compte la nature et le volume des produits stockés. Elle **s'élève à 3 667 k€**.

Cette garantie financière sera mise en place par cautionnement bancaire avant la mise en exploitation du site.

## 4 Difficultés particulières

### 4.1 Aspects techniques

Une demande de dérogation à l'art 3.3.1 de l'Arrêté Ministériel du 11/04/2017 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts a été présentée par AREFIM.

Afin de pallier à une non-conformité liée à la conception de certaines cellules de stockage, deux mesures compensatoires ont été proposées par la Société AREFIM:

- Mise en place de murs REI 240 séparant les cellules les unes des autres,
- Elargissement de la bande de protection incombustible de 5 à 7m de part et d'autres de chaque mur.

Ces deux mesures reçoivent un avis favorable de la part du SDIS dans son courrier du 25/01/2022.

### 4.2 Aspect environnemental

Dans un document très complet de plus de 200 pages, le pétitionnaire présente une demande de dérogation pour la destruction d'habitats d'espèces protégées, la perturbation et l'enlèvement d'individus d'espèces protégées. Cette demande de dérogation a reçu dans un premier temps un avis défavorable de la part du CSRPN HdF.

Le pétitionnaire, a pris en compte les remarques formulées par le CSRPN HdF et a présenté une seconde demande de dérogation qui a reçue cette fois ci un avis favorable.

Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux sont sujets à discussions.

Ainsi, les plans d'eau présents sur le site, sont-ils qualifiés par le CSRPN HdF de « mares » (qui permettent le développement de la bio diversité), tandis que le pétitionnaire les qualifie de « bassins » (pour réguler l'évacuation des eaux d'orage et éviter les risques d'inondation) ou de « réserves » (pour lutter contre les incendies).

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est prévu pour une pluie cinquantennale.

Le projet s'accompagnant d'une imperméabilisation partielle du terrain, la mesure de compensation proposée par la société AREFIM GE est la création de deux bassins (un bassin de rétention étanche et un bassin d'orage) afin de permettre de ne pas augmenter le débit de pointe du rejet des eaux pluviales.

Le réseau de collecte des eaux pluviales du site sera de type séparatif. Ainsi, les eaux pluviales de toitures seront collectées et traitées indépendamment des eaux pluviales de voiries.

Par définition, les eaux d'extinction d'incendie transiteront uniquement par le bassin de rétention au Nord du site. Les réserves incendies seront clairement signalées, les différents éléments techniques (hydrants, aires de pompage) localisés autour des réserves ne manqueront pas de rappeler les fonctions primaires de ces réserves.

La fonction des différents bassins est fixe, elle ne pourra pas changer avec le temps. La mise en place de systèmes de traitement nécessite l'organisation d'une gestion et d'un entretien adaptés sous peine d'une perte d'efficacité du dispositif, voire de phénomènes de relargage de la pollution interceptée ou de génération de nuisances induites (odeurs, aspect visuel, etc.).

Les principes généraux d'entretien seront donc mis en œuvre avec une périodicité à définir.

Il s'agira de :

- Dégager les flottants et objets encombrants s'accumulant devant les grilles, les seuils de surverse, les orifices ou toute autre singularité,
- Remplacer les pièces usagées et entretenir les organes mécaniques,

- Prévenir et lutter contre la corrosion,
- Éviter l'envasement et le blocage des vannes et ouvrages de régulation hydraulique en assurant leur manœuvre régulière et leur entretien.

### 4.3 Oppositions au projet

Aucune opposition majeure au projet n'a été émise lors de l'enquête.  
A noter la très faible participation du public (5 observations).

## 5 Conclusions

Après avoir étudié le dossier déposé par le pétitionnaire et à l'issue de cette enquête publique, j'établis le constat suivant :

- Le classement du bâtiment en Seveso seuil haut répond à un choix stratégique politique mais aussi environnemental initié par la collectivité pour assurer un maximum de protection vis-à-vis de la population.
- Le bâtiment objet du projet est destiné à la location. Il n'en demeure pas moins que la société AREFIM GE restera l'unique responsable vis-à-vis des services administratifs. La mise en place d'une équipe dédiée à la vérification de la bonne maintenance et à l'entretien du site est gage de respect de cet engagement.
- Le projet de construction est situé sur un terrain répondant aux caractéristiques recherchées par le pétitionnaire. Cette parcelle fait partie de la ZI de l'Omois, conçue et réalisée pour accueillir des entreprises dont la taille et le domaine d'activité correspond à la société AREFIM GE. Le projet est potentiellement créateur de 200 à 300 emplois pérennes correspondant au profil de la demande d'emplois locale.
- Les mesures techniques destinées à compenser la structure « dos à dos » du bâtiment, proposées par AREFIM GE, ont reçues un avis favorable du SDIS.
- Les mesures proposées par AREFIM GE dans sa demande de dérogation environnementale sur la destruction d'habitat et d'espèces protégées, que ce soit par le déplacement de 170m de la zone d'une surface de 30m<sup>2</sup> d'Inule à feuilles de saule, mais surtout la convention qui sera passée avec le lycée agricole de Crézancy afin de compenser la destruction du bois présent sur la parcelle de la ZI, apparaissent des mesures sérieuses, budgétées et pérennes.
- Une garantie financière est proposée par le pétitionnaire, avec la mise en place d'un cautionnement bancaire à hauteur de 3 667 k€.
- Le système de « fonctions des risques », mis en place dans le cadre du programme de prévention, apparait complet et pointu.
- Je note la volonté de réaliser un système performant de gestion des eaux, régulièrement testé et entretenu. Ce système de traitement contre les orages ou de lutte contre l'incendie proposé par le pétitionnaire me parait primordial pour la sécurité de la population.
- J'ai noté une forte divergence concernant les plans d'eau présents sur le site, qualifiés de « mares » par le CSRPN HdF et de « bassins » ou de « réserves » par le pétitionnaire.  
Je note également, qu'après un premier avis négatif, le CSRPN a émis un second avis, positif, sur le dossier présenté.
- La volonté du pétitionnaire AREFIM GE visant une certification BREEAM VERYGOOD est un point fort allant dans le sens d'un respect environnemental du projet.
- Aucune opposition au dossier n'a été présentée ou relevée.



- Je note une participation quasi nulle de la population (mais également des élus), malgré des efforts de communication des communes principalement concernées (BEZU SAINT GERMAIN et EPAUX BEZU), avec des publications sur le site Internet municipal et sur « Panneau Pocket » .
- Je note qu'aucun Conseil Municipal des communes concernées par l'enquête publique, n'a émis d'avis ou de délibération sur le projet.
- Je note enfin les avis favorables du SDIS, de la MRAe et du CSRPN HdF.

M'appuyant sur ces constats j'émet un avis favorable sur le projet AREFIM GE de construction d'un entrepôt sur la ZI de l'Omois

Je recommande toutefois à la société AREFIM GE de se coordonner avec la mairie d'EPAUX BEZU, afin de compléter la prévention des risques d'inondation par le débordement du Clignon en cas d'épisodes orageux violents.

Une approche pragmatique telle que celle existant notamment avec FM Logistic semble des plus appropriée.

Fait à Chézy sur Marne,  
Le Monday 5 September 2022



Dominique RIBOULOT  
Commissaire enquêteur