

**DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE
POUR LA CONSTRUCTION D'UN ENTREPÔT LOGISTIQUE
ETUDE DE DANGERS**



**SH MAGNY
ZA PORTE DU MORVAN – CHAMP DE LA VIGNE
89200 MAGNY**

Affaire n° 2022/03/020

Révision	Date	Rédacteur	Valideur
0	30/11/2022	C. MICHELIN	H. THOMAS



1. RENSEIGNEMENT ADMINISTRATIFS

La présente demande d'autorisation d'exploiter est sollicitée par la société SH MAGNY, dont les principaux renseignements sont insérés dans le tableau ci-dessous.

Société	SH MAGNY
Forme juridique	Société en Nom Collectif
Capital social	10 000 euros
Siège social	17 rue Duquesne 69006 LYON
N° SIRET	913 394 458 00016
N° RCS	913 394 458 R.C.S. Lyon
Code APE	4110C Promotion immobilière d'autres bâtiments
Adresse postale du site	ZA Porte Du Morvan – Champ De La Vigne 89200 MAGNY
Les coordonnées Lambert 93 étendu du site	X : 774 315 m Y : 6 711 974 m
Signataire de la demande	Guillaume STEPHAN Directeur Général Promotion Sud

Tableau 1 : Renseignements administratifs de la société dépositaire

L'extrait Kbis de la société SH MAGNY est fourni en annexe.

2. PRESENTATION DE LA SOCIETE

La société SH MAGNY est une filiale directe de la société STONEHEDGE PROMOTION, dont les métiers de la société sont l'aménagement, la promotion et l'investissement.

2.1. L'EQUIPE EN FRANCE

La société STONEHEDGE est aujourd'hui un acteur reconnu sur le marché de l'immobilier d'entreprise depuis 2011.

La société est présente dans les régions IDF, Rhône- Alpes et PACA au travers du développement de programmes logistiques, parc d'activités et business parcs. Le Siège social de STONEHEDGE est implanté à Lyon. Une agence locale est présente à Paris.

STONEHEDGE conçoit et réalise des projets immobiliers. À travers les programmes immobiliers développés sur ses emplacements « primes », STONEHEDGE réalise des espaces de travail durables et de qualité, permettant de bénéficier d'un outil immobilier totalement adapté aux activités ainsi qu'aux besoins et attentes de ses clients.



2.2. UN ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

STONEHEDGE et ses partenaires constructeurs sont attachés à la réalisation de bâtiments logistiques suivant des principes de développement durable, et à la réduction de l'impact de ses activités sur l'environnement. Le réseau de sites est positionné sur des lieux stratégiques et la plupart offre un accès multimodal.

2.2.1. CHARTE DEVELOPPEMENT DURABLE AFILOG

Lorsque l'environnement des projets le permet, STONEHEDGE leur applique la charte Développement Durable Afilog. Cette charte compte près de 350 critères d'exigences ou de recommandations et est déclinée en 6 grands thèmes :

L'aménagement durable du territoire : il inclut notamment le choix de la localisation, le choix du mode de transport, la maîtrise des flux de consommations, de la pollution et des nuisances routières.

Dans le choix de la localisation par exemple, l'aménageur et/ou le maître d'œuvre doivent établir un diagnostic du site portant sur des éléments comme les bassins d'emplois, moyens d'accès, nuisances acoustiques et visuelles, la possibilité d'approvisionnement en énergie, les espaces verts, la gestion des déchets, ... Ce diagnostic est l'une des exigences les plus importantes de la charte.

L'aménagement durable de la parcelle : ce thème étudie la gestion des accès et des flux, le respect des riverains, la qualité architecturale, la qualité des espaces verts et espaces extérieurs, la gestion des eaux pluviales, ...

Par exemple, le concepteur s'attachera à implanter la plate-forme de manière à créer des espaces intérieurs et extérieurs agréables et confortables, vis-à-vis des atouts et des contraintes du site et son environnement.

L'adaptation du bâtiment au process : ce thème traite, entre autres, de l'optimisation des surfaces, des flux intérieurs, de la conception des zones de chargement et de travail et de la flexibilité du bâtiment.

Parmi ces catégories, certains points constituent des exigences de base tels que les équipements de chargement comme les quais niveleurs, les butées, et l'éclairage spécifique de la zone de mise à quai, la conception optimisée de la cour camion, ...

Les conditions de travail et le management : cette catégorie inclut la qualité des locaux sociaux, des ambiances intérieures, la prise en compte des bruits, la diminution de la pénibilité, et le management de l'exploitation.

Parmi ces critères, l'analyse des risques d'accident et la mise en place d'un plan de progrès rapporte des points pour la partie exploitation de la charte.

Le confort et l'économie d'énergie : le chapitre le plus important de la charte est décomposé en 3 parties, à savoir les bureaux incluant notamment les objectifs performanciers de la RT 2005, les entrepôts chauffés à plus de 12°C et ceux chauffés à – de 12°C.

L'utilisateur de la charte examinera l'ensemble des aspects liés à l'optimisation de l'énergie et du suivi de ses consommations.

Pour les entrepôts chauffés à moins de 12°C, ce qui est le cas pour 90 % du parc actuel, un bilan carbone est demandé, se fixant l'objectif d'atteindre a minima 450 kgeqCO2/m². Bien sûr, la charte d'AFILOG transmet aussi les méthodes qui permettent d'atteindre ces objectifs.



Bâtiment - choix des matériaux, environnement et santé : cette rubrique aborde enfin la durée de vie du bâtiment, la pérennité des performances, l'entretien et la maintenance, les ressources, les économies d'eau potable, la gestion des déchets, le chantier vert ...

Par exemple, l'exploitant s'engage à respecter les caractéristiques du projet livré, et par là, les niveaux de performance atteints en phase conception, tout au long de l'exploitation de la plate-forme.

2.2.2. CHARTE D'ENGAGEMENTS RECIPROQUES ENTRE L'ETAT ET LES MEMBRES AFIOLOG

L'état et les membres de l'association AFIOLOG ont signé en Juillet 2021 une Charte d'engagements réciproques pour la performance environnementale et économique de l'immobilier logistique français. La société STONEHEDGE fait partie de ces signataires.

Face aux défis climatiques et environnementaux, la filière de l'immobilier logistique souhaite s'inscrire dans une démarche de transition vers des pratiques moins émettrices de gaz à effet de serre et plus respectueuses de l'environnement, à même de contribuer aux engagements pris par la France, notamment par la signature des Accords de Paris.

Dans ce contexte, les membres de l'association AFIOLOG s'engagent à mettre en œuvre des actions ambitieuses, précises et quantifiables afin de proposer des entrepôts performants sur le plan environnemental, et qui soient à même de répondre aux besoins des territoires en termes d'immobilier logistique. En parallèle, l'État accompagne leurs efforts en facilitant l'accueil et la bonne intégration de ces entrepôts dans les territoires

La charte présente 24 engagements réciproques :

- ❖ 4 engagements introductifs (signataires/Etat) ;
- ❖ 4 engagements relatifs à la neutralité carbone et à la performance environnementale du bâti (signataires/Etat) ;
- ❖ 2 engagements pour la clarification des règles applicables / doctrine administrative (Etat) ;
- ❖ 4 engagements en matière d'instruction des dossiers (Etat) ;
- ❖ 4 engagements visant à favoriser l'accès aux friches pour la fonction logistique et leur réutilisation (signataires/Etat) ;
- ❖ 6 engagements relatifs aux eaux pluviales et à la biodiversité (signataires).

2.2.3. BREEAM

Dans le cadre de la réalisation du projet, la société SH MAGNY s'attache à prendre en compte autant de critères que possible. En outre, de nombreux critères rejoignent les critères de la certification BREEAM pour laquelle un niveau « Very Good » sera recherché. Cette initiative volontaire vise à concrétiser et certifier le niveau de performance environnementale du site et les actions mises en œuvre pour éviter et réduire les impacts environnementaux de celui-ci.

BREEAM® (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est la certification environnementale la plus utilisée à l'échelle mondiale. Créée en 1990 par le BRE, elle s'appuie sur une base technique et scientifique éprouvée et est utilisée dans plus de 70 pays dans le monde.

Le référentiel évalue la performance d'un programme immobilier à travers 9 thèmes :





Compte-tenu des caractéristiques du programme, les enjeux suivants feront l'objet d'une attention particulière :

Management

- ❖ Intégration de l'ensemble des parties prenantes
- ❖ Gestion de chantier à faible impact environnemental, suivi des consommations, prévention des nuisances et pollutions

Confort & Santé

- ❖ Accès à la lumière du jour pour les collaborateurs
- ❖ Qualité de l'air intérieur
- ❖ Performance acoustique
- ❖ Qualité de l'eau

Energie

- ❖ Réduction des besoins thermiques de l'entrepôt
- ❖ Isolation performante de l'enveloppe
- ❖ Systèmes d'éclairage performant
- ❖ Systèmes de suivi des consommations

Transport

- ❖ Réflexion sur les déplacements des collaborateurs vers le site, intégration des transports doux
- ❖ Mise à disposition d'équipements favorisant les moyens de transport doux (covoiturage, véhicules hybrides et électriques, vélos...)

Eau

- ❖ Réduction de la consommation d'eau potable
- ❖ Espaces verts sans arrosage
- ❖ Suivi des consommations d'eau, système de détection de fuites

Matériaux

- ❖ Robustesse et durabilité des produits et choix constructifs
- ❖ Equipements de protection de zones sensibles

Déchets

- ❖ Tri sélectif et valorisation maximale des déchets de chantier
- ❖ Dispositions architecturales pour garantir une gestion optimale des déchets d'activité

Ecologie

- ❖ Conception paysagère qualitative



- ❖ Création d'espaces paysagers à haute qualité écologique

Pollution

- ❖ Limitation des émissions de NOx des installations de combustion
- ❖ Gestion des eaux pluviales
- ❖ Réduction de la pollution visuelle nocturne liée à l'éclairage du site
- ❖ Gestion des émergences acoustiques

Le projet sera certifié par le BRE, avec émission d'un certificat en fin de conception ainsi qu'à la livraison des bâtiments.

L'équipe de maîtrise d'ouvrage intègre les compétences spécifiques pour l'obtention de certifications environnementales.

Les réalisations de STONEHEDGE bénéficient d'une gamme d'initiatives qui améliorent la performance environnementale du bâtiment et qui permettront de réduire les coûts opérationnels et d'exploitation.

2.3. CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

2.3.1. CAPACITES TECHNIQUES

Au travers de la présentation du groupe STONEHEDGE et de la société SH MAGNY, les capacités techniques de cette dernière à réaliser un bâtiment conforme aux normes et à la réglementation ne font pas de doute.

Par ailleurs la société SH MAGNY s'appuiera sur son expérience du développement d'opérations similaires, tel que :

- ❖ La réalisation d'un parc d'activité de 20 000 m² sur la commune de Louvres (95) ;
- ❖ Le développement d'un parc logistique de 100 000 m² en Haute-Picardie (80).

En ce qui concerne l'exploitation, le bâtiment sera proposé en location dans son intégralité, la répartition des rôles entre le propriétaire et le(s) locataire(s) sera encadrée par le bail. Dans tous les cas, l'exploitant SH MAGNY restera juridiquement l'unique responsable du site.

La société SH MAGNY, titulaire de l'autorisation d'exploiter, aura l'obligation de :

- ❖ Respecter les règles de construction prescrites par l'Arrêté Préfectoral d'autorisation d'exploiter ;
- ❖ Imposer le respect des prescriptions de son Arrêté Préfectoral au(x) locataire(s) (convention de droits privés, entre le titulaire de l'autorisation d'exploiter et le(s) locataire(s) ;
- ❖ Faire réaliser un audit périodique par un organisme externe spécialisé, afin de vérifier la conformité de l'exploitation au regard des contraintes applicables (quantités stockées, modalités de stockage, consignes en place, vérifications périodiques...) ;
- ❖ Définir clairement qui gère les parties communes en cas de multilocataires (installation d'extinction automatique, bassins de gestion des eaux pluviales...) ;
- ❖ Organiser le gardiennage du site.

De son (leur) côté le(s) locataire(s) (exploitant(s) opérationnel(s)) aura(ont) la charge de toutes les diligences de nature opérationnelle et en particulier :

- ❖ La déclaration des incidents et des accidents 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 de matières stockées ;
- ❖ L'organisation des stockages et l'étiquetage des contenants si nécessaire ;
- ❖ La tenue de l'état des stocks et du schéma de localisation des produits stockés ;
- ❖ L'élimination des emballages et la gestion des déchets conformément à la réglementation ;



- ❖ La vérification périodique et l'entretien des installations, appareils et dispositifs de sécurité se trouvant dans les parties occupées et la tenue du registre correspondant ;
- ❖ Le nettoyage des locaux et des installations ;
- ❖ L'établissement des règles de circulation ;
- ❖ L'établissement des consignes de sécurité ;
- ❖ L'établissement d'un règlement intérieur ;
- ❖ La formation du personnel et la communication des consignes de sécurité ;
- ❖ La réalisation des contrôles demandé par l'Inspection des Installations Classées.

Comme précisé ci-dessus, la société SH MAGNY imposera à travers le bail de location au(x) locataire(s) le respect des prescriptions de l'Arrêté Préfectoral d'autorisation environnementale et se donnera, le cas échéant, la possibilité de résilier le bail. En particulier, en cas de non-respect de la nature, quantités et modalités de stockage des produits, le bailleur adressera une mise en demeure en recommandé avec accusé de réception avec possibilité d'appliquer une astreinte financière journalière. Passé un délai défini, le bail pourra être résilié de plein droit par le bailleur et le locataire expulsé.

La société SH MAGNY dispose donc des capacités techniques qui lui permettent d'exploiter la plateforme logistique projetée dans le respect des réglementations et normes applicables.

2.3.2. CAPACITES FINANCIERES

En attendant la construction et la location de la plateforme, l'entreprise est supportée par les fonds du groupe STONEHEDGE.

Le tableau qui suit permet de rendre compte des capacités financières du groupe STONEHEDGE sur les 3 dernières années :

	2019	2020	2021
Chiffre d'affaires (€)	15,5 M€	25 M€	42,8 M€
Résultat net (€)	1,5 M€	3,7 M€	7,9 M€

La société SH MAGNY dispose donc des capacités financières qui lui permettent d'exploiter la plateforme logistique projetée dans le respect des réglementations et normes applicables.



ANNEXE



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 12 mai 2022

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	913 394 458 R.C.S. Lyon
<i>Date d'immatriculation</i>	10/05/2022
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SH MAGNY
<i>Forme juridique</i>	Société en nom collectif
<i>Capital social</i>	10 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	17 Rue Duquesne 69006 Lyon
<i>Activités principales</i>	L'acquisition, la construction et la vente, de tous terrains, biens et volumes immobiliers, volumes et/ou lots de copropriété, situés en France et notamment sur la commune de Magny (89), la réalisation de tous travaux de construction et de rénovation de tous immeubles, la vente en totalité ou par lots, des constructions édifiées, soit en l'état futur d'achèvement ou à terme, soit après achèvement.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 10/05/2121
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2023

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

<i>Dénomination</i>	STONE HEDGE PROMOTION SUD
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	17 Rue Duquesne 69006 Lyon
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	900 902 438 RCS Lyon

Associé en nom

<i>Dénomination</i>	STONE HEDGE PROMOTION SUD
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	17 Rue Duquesne 69006 Lyon
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	900 902 438 RCS Lyon

Associé en nom

<i>Dénomination</i>	STONE HEDGE PROMOTION
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	17 Rue Duquesne 69006 Lyon
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	838 415 545 RCS Lyon

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	17 Rue Duquesne 69006 Lyon
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition, la construction et la vente, de tous terrains, biens et volumes immobiliers, volumes et/ou lots de copropriété, situés en France et notamment sur la commune de Magny (89), la réalisation de tous travaux de construction et de rénovation de tous immeubles, la vente en totalité ou par lots, des constructions édifiées, soit en l'état futur d'achèvement ou à terme, soit après achèvement.
<i>Date de commencement d'activité</i>	06/05/2022
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT