



DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

VOLUME 1 PRESENTATION DU DEMANDEUR ACTIVITES CLASSEES

VIRTUO CHEVROLIERE

Parc d'Activité de Tournebride,
44118 La Chevrolière

Affaire 21-018/Volume 1-V4/AF/21-06

INGEA - SARL au capital de 40 000 € - Siret 789 146 388

276, Av.de l'Europe, 44 240 Sucé sur Erdre

Dossier d'Enregistrement – Volume 1

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
I. PRESENTATION DU DEMANDEUR.....	6
I.1. IDENTITE DU DEMANDEUR	6
I.2. LOCALISATION DU SITE	8
I.3. SITUATION REGLEMENTAIRE.....	12
I.3.1 Situation réglementaire du site existant	12
I.3.2 Situation réglementaire du site à venir	13
II. OBJET DE LA DEMANDE	14
II.1. OBJET DE LA DEMANDE	14
II.2. DESCRIPTION ET VOLUME DE L'ACTIVITE	14
II.2.1 Historique et présentation de la société.....	14
II.2.2 Description de l'activité.....	14
II.2.3 Rubriques de la nomenclature concernées par le projet.....	15
II.2.4 Tableau des rubriques.....	17
III. RAISONS MOTIVANT LE PROJET	19
III.1. ECONOMIQUES.....	19
III.2. ATOUTS GEOGRAPHIQUES	19
IV. CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES VIRTUO CHEVROLIERE	21
IV.1. CAPACITES TECHNIQUES	21
IV.2. CAPACITES FINANCIERES.....	26

Tables des tableaux :

Tableau 1 : Tableau des rubriques.....	17
--	----

Tables des figures :

Figure 1 - Extrait du PLU.....	12
--------------------------------	----

Tables des cartes

Carte 1 : Localisation du projet au sein du Parc d'activités de Tournebride (Source : PA Parc d'activité Tournebride)	8
Carte 2 : Localisation des habitations les plus proches (Source OSM, Cadastre.gouv)	9
Carte 3 : Axes desservant le projet (Source : VIRTUO)	10
Carte 4 : Occupation partielle de la parcelle cadastrale BS 122 (Source : Cadastre.gouv.fr).....	11

Préambule

TEXTES DE PORTEE GENERALE

- Code de l'Environnement
- Livre II, titre I - Eau et milieux aquatiques – Articles L 211 – 1, 4, 9, 10, L213 – 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11, 12, L 214-13 (ancienne Loi n° 64.1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre la pollution).
- Livre I, titre II – Information et participation des citoyens – Articles – L 122-1 à L 122-3 (ancienne Loi n° 76.629 du 10 mai 1976 relative à la protection de la nature).

- Décret n°85.453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi précédente.
- Livre II, titre I – Eau et milieux aquatiques – Articles L 142-2, L210-1, L211-1, 2, 3, 5, 6, 7, L212-1 à 7, L213-3 à 4, L231-9, L214 – 15 à 16.L216-1 à 13, L217-1, L562-8 (ancienne Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau).
- Livre II, titre II – Air et atmosphère – Articles L124-4, L220-1 à 2, L221-1 à 6, L222-1 à 7, L223-1 à 2, L224-1, 2, 4, L225-1, 2, L226-1 à 11, L228-1 à 2 (ancienne Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation de l'énergie).
- Livre V, titre IV – Déchets – Articles L124-11, L541-1 à 11, L541-13 à 20, L541-22 à 37, L541-40 à 50 (ancienne Loi n°75-633 du 15 mai 1975 modifiée, relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux).
- Livre III, titre V – Paysage – L350-1, Livre IV, titre premier – Protection de la faune et la flore- L411-5 (ancienne Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée sur la protection et la mise en valeur des paysages).
- Décret n°93.742 du 29 mars 1993 relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration prévues par l'article 10 de la loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

TEXTES RELATIFS A LA LEGISLATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES

- Code de l'Environnement – Livre V : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances – Titre I : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Décret n° 77.1133 du 21 septembre 1977 pris pour l'application de la loi n°76.663 du 19 mai 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et du titre premier de la loi n°64.1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution, codifié à l'article R512-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- Décret n°55.378 du 20 Mai 1953 modifié, et tableau annexé constituant la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Arrêté du 23 janvier 1997 – relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Décret n°2002.540 du 18 avril 2002 relatif à la classification des déchets.

- Circulaire du 5 mai 2001 relative à l'entreposage de produits en fin de vie provenant d'installations classées.
- Arrêté du 15 janvier 2008 relatif à la protection contre la foudre de certaines installations classées
- Décret n°2010-368 du 13 avril 2010 portant diverses dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et fixant la procédure d'enregistrement applicable à certaines de ces installations
- Circulaire du 15 avril 2010 relative à la mise en application du décret n°2010-368 du 13 avril 2010

I. Présentation du demandeur

I.1. Identité du demandeur

Identité du demandeur	VIRTUO Chevrolière SARL
Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale	Grégory Blouin - Gérant
SIRET SITE	895 287 704 000 12
SITE ADRESSE	VIRTUO CHEVROLIERE Parc d'Activités Tournebride Rue Nicolas Appert 44 118 La Chevrolière
SIEGE ADRESSE TEL	VIRTUO PROPERTY 2-22 place des vins de France Hall C 75012 PARIS 01 40 21 19 60
Horaires/jours de fonctionnent	6j/7j, plage horaire : 6h à 22h.
Effectif prévus	100
Objectifs du projet Surface de plancher Volumes de stockage	5 cellules de stockage. 31 923 m ² Surface de plancher 428 000 m ³ (pour un acrotère à 14 m)
ICPE : 1510 Régime : Enregistrement	5 cellules d'une surface comprise entre 6 022 m ² et 6 162 m ² . Volumes à stocker : 139 315 m ³ sur l'ensemble des 5 cellules, soit : <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de palettes : 42 229 - 2 672 Racks : 3 palettes sur 5 niveaux et 181 racks 3 palettes sur 5 niveaux 2 niveaux inférieurs non remplis. - 8 500 tonnes stockées par cellule - 42 500 tonnes au total Stockage de produits dans chaque cellule, relevant de la rubrique 1510 régime Enregistrement : Matières

Dossier de demande d'enregistrement- Juin 2021

Volume 1 – Présentation du demandeur et activités classées

INGEA - SARL au capital de 40 000 € - Siret 789 146 388

276 avenue de l'Europe - 44 240 Sucé sur Erdre

6 / 26

Identité du demandeur	VIRTUO Chevrolière SARL
	combustibles en mélange, Bois, Papier, Cartons, Matières Plastiques, Matières réfrigérées.
2910 : Chaufferie	800 kW Non classé ICPE < 1MW
2925 : Puissance maximale délivrée en simultané par les points de charge d'accumulateurs	150 kW par local de charge Régime de la Déclaration ICPE
1532 : Volume de palettes bois stockées	Pas de stockage extérieur de palettes. Inclus à l'intérieur des cellules.
1185 : usage de fluides frigorigène	Quantité de fluide susceptible d'être présente > 300 kg. Régime de la Déclaration Contrôlée ICPE

I.2. Localisation du site

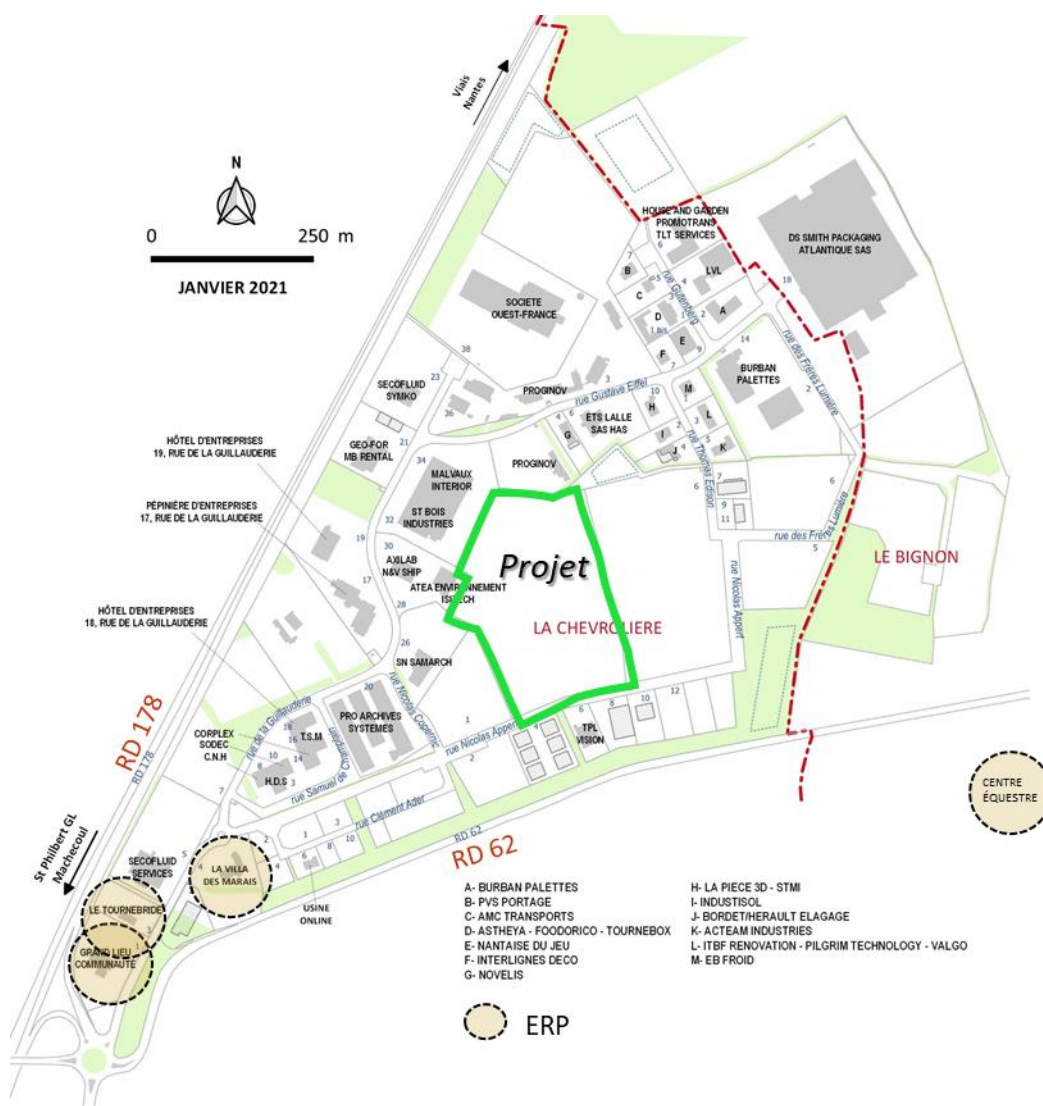
L'installation faisant l'objet du présent dossier sera implantée au sein du Parc d'activités Tournebride zone 4.

Le projet s'insère dans un tissu d'entreprises et sites industriels de secteurs d'activités variés (packaging, informatique, bois, métallerie, élagage, intérim, mécanique, industrie).

a) Etablissements Recevant du Public (ERP)

Les Etablissements Recevant du Public (ERP) à proximité du site sont :

- Hôtel particulier Villa des Marais à 450 m à l'ouest du projet
- Restaurant (Le Tournebride) à à 630 m au sud-ouest du projet
- Communauté de communes Grand-Lieu à 650 m au sud-ouest du projet
- Centre équestre : 615 m au sud-est du projet

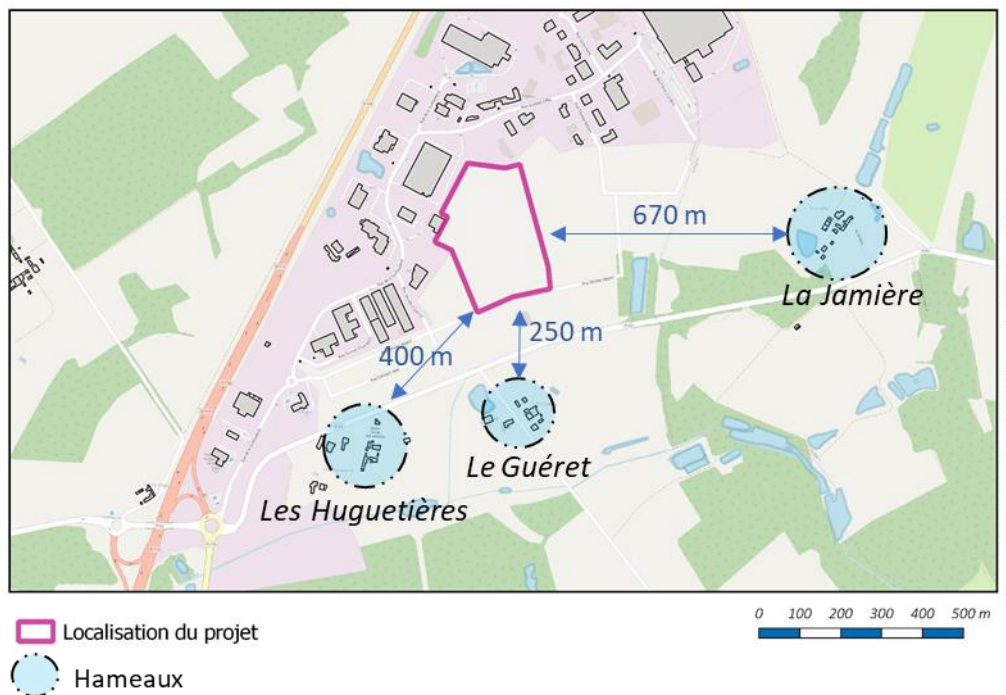


Carte 1 : Localisation du projet au sein du Parc d'activités de Tournebride (Source : PA Parc d'activité Tournebride)

b) Habitations

Les habitations les plus proches sont situées au niveau :

- du hameau Le Guéret à environ 250 m au sud du site de l'autre côté de la RD 62,
- du hameau Les Huguetières à environ 400 m au sud-ouest du site de l'autre côté de la RD 62,
- du hameau la Jamière à environ 670 m à l'est du site,

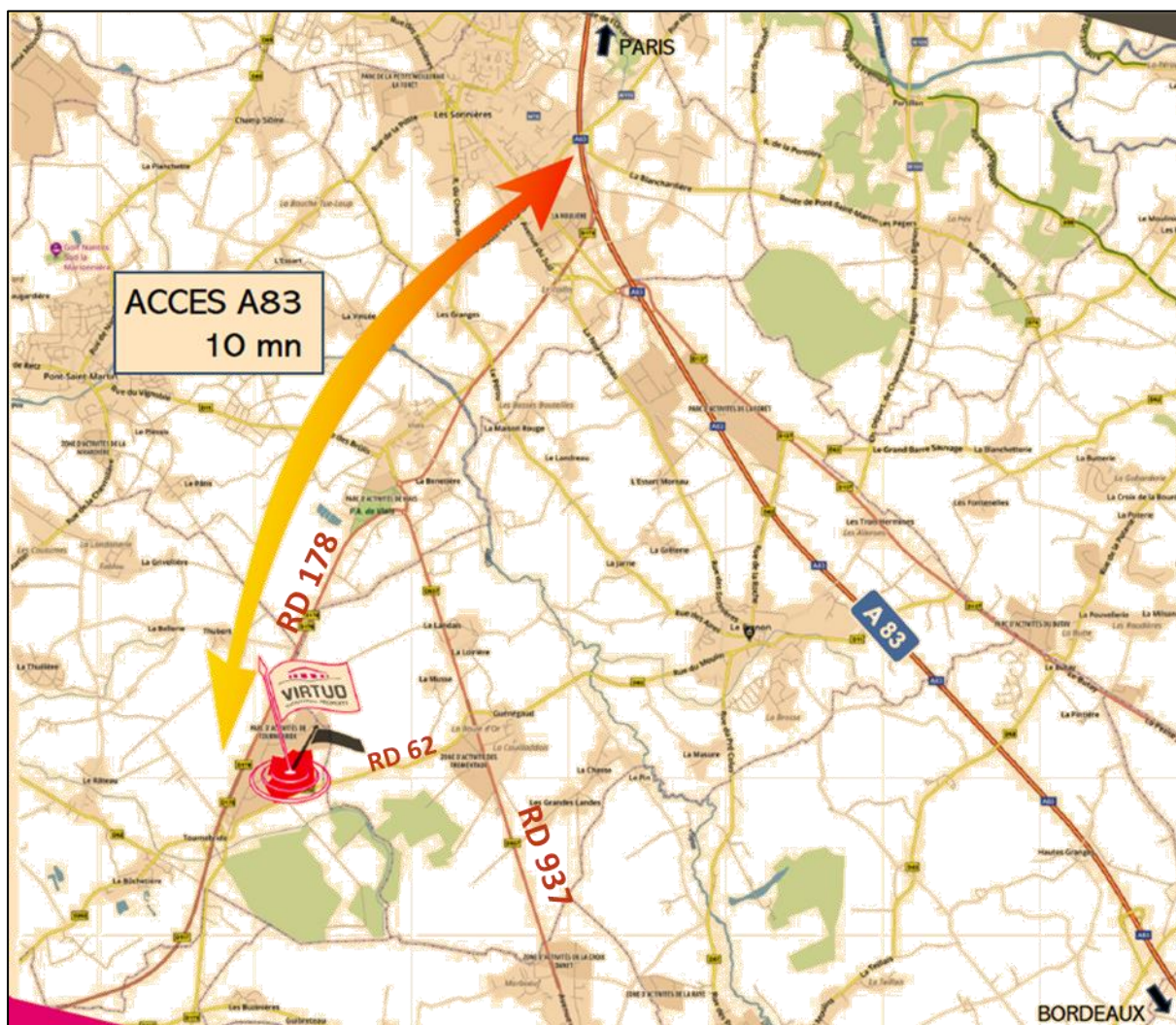


Carte 2 : Localisation des habitations les plus proches (Source OSM, Cadastre.gouv)

c) Accès

Les principaux axes routiers à proximité de l'établissement, sont :

- Le site est desservi par une voie interne au Parc d'Activité : Rue Nicolas Appert
- La RD 62 qui dessert le Parc d'Activité
- La RD 178 à proximité directe du site (1,5 km), qui dessert le Parc d'Activité
- La RD 937 (direction Geneston) à 2km à l'est, 2 min en voiture
- L'autoroute A83 (Paris / Bordeaux) à 9,5 km au nord, 10 min en voiture

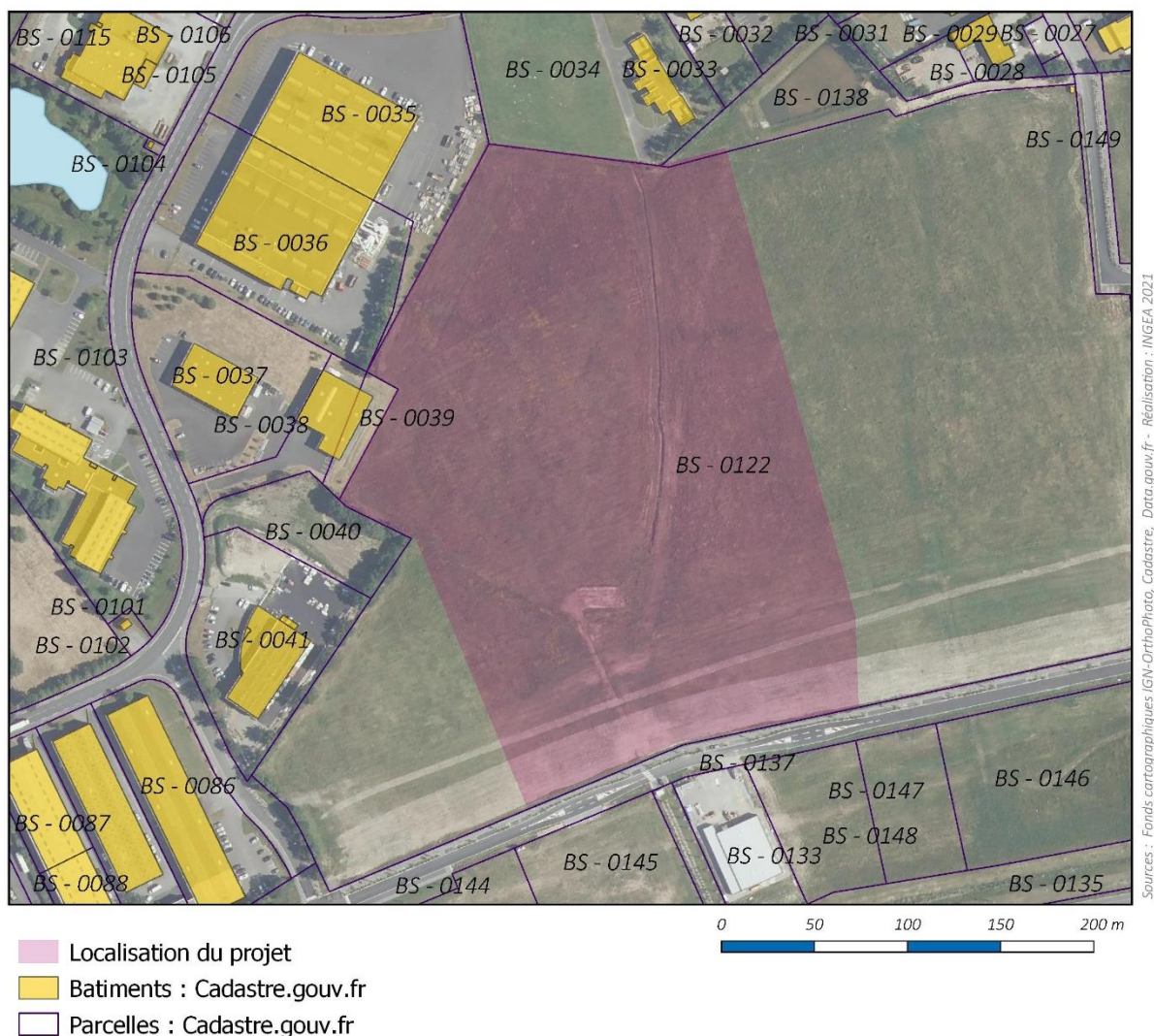


Carte 3 : Axes desservant le projet (Source : VIRTUO)

d) Parcelles

Le terrain s'étend sur une surface 64 777 m², soit 6,47 ha, il est actuellement occupé par des terrains vierges -prairies, dont la vocation est à urbaniser dans le PLU de la Chevrolière.

La parcelle cadastrale sur laquelle le projet s'implante est : 000 BS 122, d'une superficie totale de : 134 812 m², soit 13,48 ha. Le projet occupera donc partiellement cette parcelle : 6,47 ha.



Carte 4 : Occupation partielle de la parcelle cadastrale BS 122 (Source : Cadastre.gouv.fr)

La commune de La Chevrolière est soumise au Plan Local d'Urbanisme dont la dernière modification a été approuvée en mars 2017.

Une révision du PLU a été prescrite en mars 2019, l'approbation de la révision est prévue pour Juin 2022. Le PLU de mars 2017 est donc en vigueur.

Le terrain d'assiette du projet est implanté en zone 1AUe, zone à urbaniser qui correspond au secteur d'activités industrielles de Tournebride.

Le projet sera en tout point compatible avec le règlement du PLU applicable à cette zone (Cf. Analyse compatibilité PLU- Volume 3).

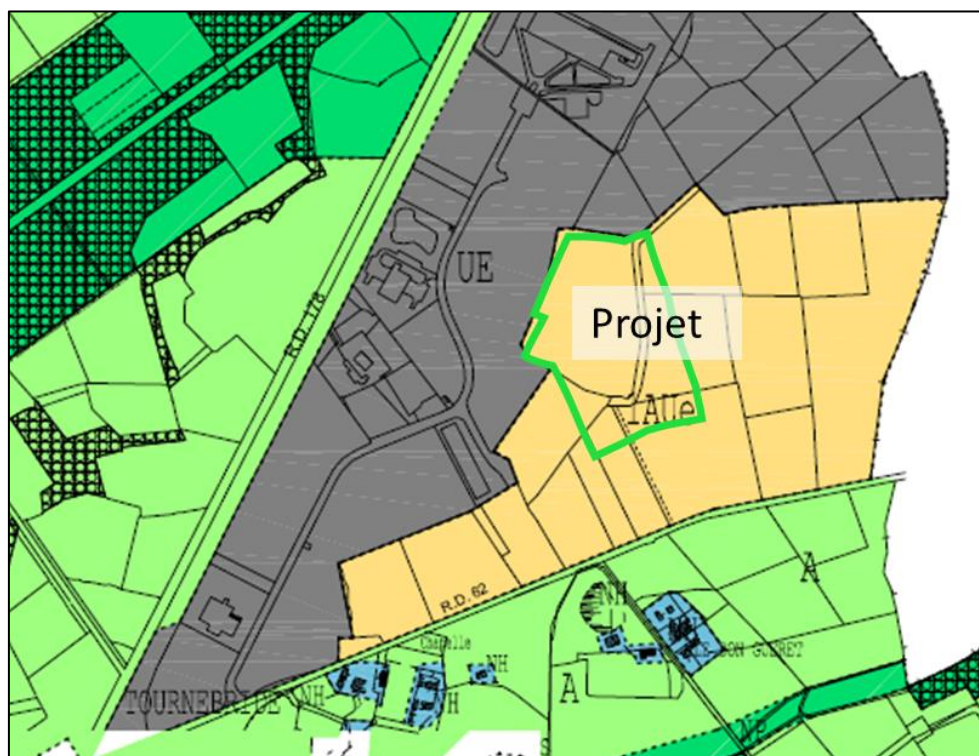


Figure 1 - Extrait du PLU

Un plan à l'échelle 1/750^{ème} en format A0 disponible en annexe – PIn°3, indique dans un rayon 35 mètres :

- L'affectation des établissements à proximité de l'installation,
- L'affectation des terrains à proximité de l'installation,
- La présence éventuelle de points d'eau, canaux, cours d'eau et égouts.

I.3.Situation réglementaire

I.3.1 Situation réglementaire du site existant

L'installation n'existe pas à ce jour, il n'y a donc aucun historique réglementaire.

Les terrains n'ont jamais été occupés.

Historique réglementaire de le Parc d'Activité:

- Loi sur l'eau : L'extension de le Parc d'Activité Tournebride (Extension 4) a fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau : Autorisation pour la rubrique 2.1.5.0 et Déclaration pour la rubrique 3.2.3.0
- Étude d'impact sur l'environnement dans le cadre de la procédure DUP pour l'extension du parc d'activité (Extension 4).

Instructions à venir:

- Permis construire de l'entrepôt et ses aménagements annexes : environ 31 923 m² de surface de plancher.
- Dossier ICPE sous le régime de l'Enregistrement 1510 répondant aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 modifié par l'arrêté du 24 septembre 2020.

I.3.2 Situation réglementaire du site à venir

a) Rubriques ICPE

La rubrique soumise à Enregistrement pour le site est :

- La rubrique 1510 relative au stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts : le volume des entrepôts est supérieur ou égal à 50 000 m³ mais inférieur à 900 000 m³ : Enregistrement.

La rubriques soumise à Déclaration est :

- La rubrique 2925 relative aux ateliers de charge d'accumulateurs : puissance supérieur à 50 kW : Déclaration.

La rubrique soumise à Déclaration Contrôlée est :

- La rubrique 1185 relative à la fabrication, emploi, stockage de 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 ()

b) Textes applicables

Les textes applicables au projet sont les suivants :

- Arrêté du 11 avril 2017 , relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement / Rubrique modifiée par les Décrets n° 2006-678 du 8 juin 2006, n° 2010-367 du 13 avril 2010 et Décret n°2020-1169 du 24 septembre 2020
- Arrêté du 29/05/00 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 2925 Ateliers de charge d'accumulateurs électriques
- Arrêté du 04/08/14 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 1185 (Rubrique anciennement rubrique n°4802 devenue 1185 à compter du 25 octobre 2018)

II. Objet de la demande

II.1. Objet de la demande

L'objet de la demande est d'établir, en application de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, la demande d'Enregistrement du site, conformément aux articles R512 et suivants du Code de l'Environnement.

II.2. Description et Volume de l'activité

II.2.1 Historique et présentation de la société

VIRTUO CHEVROLIERE est une filiale détenue à 100% par VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY .

VIRTUO est une société française et indépendante spécialisée dans le développement de plateformes logistiques.

Créée en 2010 par quatre passionnés ayant chacun, dans leur domaine de compétence une expertise reconnue. VIRTUO se positionne ainsi comme une structure à taille humaine, en capacité d'anticiper, comprendre et répondre aux attentes de ses clients, quel que soit le type de projet en immobilier logistique.

VIRTUO met à disposition de ses clients, tout son savoir-faire et son expertise de l'investissement, du développement, de la construction et de la gestion de plateformes logistiques.

Pour cela, elle développe des projets immobiliers destinés soit à la vente soit à la location sous contrat de bail commercial.

VIRTUO intervient pendant toute la durée de vie d'un entrepôt, que ce soit pendant la phase de conception, de réalisation, de gestion, d'acquisition, de cession et même en fin de cycle pour la reconversion du site.

II.2.2 Description de l'activité

Le projet de la société VIRTUO CHEVROLIERE consiste en la création et l'exploitation d'un entrepôt logistique permettant la réalisation d'une activité de préparation de commandes, de stockage et de distribution de matières combustibles relevant de la rubrique n°1510 ICPE (Enregistrement). Le site sera donc dédié au stockage de matières combustibles, dans un entrepôt composé de 5 cellules de stockage d'une surface unitaire légèrement supérieure à 6 000 m² chacune.

Les tonnages et volumes de stockage prévisionnels de stockage sur le site sont les suivants : 8500 tonnes et 28 000 m³ par cellule.

Le projet intègre l'aménagement des espaces extérieurs nécessaires à son fonctionnement, tel que les stationnements et espaces de circulation des diverses typologies de véhicules, les bassins et les espaces et équipements créés pour la lutte contre l'incendie du projet. Il comprend également l'aménagement d'espaces paysagers qualitatifs destinés à limiter l'impact visuel du projet dans son environnement.

Le projet pourra accueillir :

- une centaine d'employés : répartis en équipes en 2x8, voir occasionnellement en 3 x 8, 6j /7 de 06h à 22h
- un trafic PL de l'ordre de 130 PL/jour.

Les employés accéderont via l'entrée principale aux parking puis aux bureaux et locaux sociaux. Il est à noter que les accès VL et PL seront dissociés afin d'éviter les croisements de flux.

II.2.3 Rubriques de la nomenclature concernées par le projet

Les quantités indiquées ci-dessous représentent les valeurs maximales pour chacune des rubriques.

Les type de produits stockés dans l'entrepôt relèveront des rubriques :

- 1530 : Dépôts de papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues > 20 000m³ stocké
- 1532 : Stockage de bois ou de matériaux combustibles analogues volume stocké compris entre 2000 m³ et 50 000 m³
- 2662 : Stockage de polymères, volume supérieur à 1000 m³
- 2663 : Stockage de pneumatiques et produits composés d'au moins 50% de polymères : supérieur à 2 000 m³
- 1511 : Des produits stockés sur le site, susceptibles de relever de cette rubrique sont des produits de consommation dont la température de stockage devra être inférieure à 10°C. La cellule restera à température positive. Cela concernera la cellule n°4.

Les cellules pourront contenir du bois, du papier/carton, des plastiques, et autres matières combustibles en mélange. Ces produits pourront être stockés individuellement, ou de manière concomitante en mélange dans chacune des cellules

→Le volume de matières totales dépassant 500 tonnes, l'entrepôt sera classé sous la rubrique 1510 sous le régime de l'enregistrement.

- **Rubrique n° 1510**

Les produits stockés sur le site, susceptibles de relever de cette rubrique sont des produits de consommation, des articles de conditionnement combustibles en mélange (emballages plastiques et cartons, papier, bois, matières réfrigérées).

La quantité cumulée de produits stockés relevant de la rubrique 1510 est supérieure à 500 tonnes (environ 8 500 tonnes par cellule,).

Par ailleurs, le volume total d'entrepôts concerné par le stockage de ces produits est estimé à 428 050 m³.

L'installation sera soumise à Enregistrement au regard de la rubrique 1510.

- **Rubrique n° 2925**

Deux locaux de charge seront implantés sur site.

La puissance de charge cumulée de l'ensemble des chargeurs du site sera de 150 kW par local de charge.

L'installation avec une puissance cumulée de 300 kW, est classée sous le régime de la déclaration (puissance de charge supérieure à 50 kW).

- **Rubrique n° 2910**

Le site comprend une installation de combustion (chaudière) dont la puissance thermique nominale est de 800 kW.

L'installation est non-classée pour la rubrique 2910 (puissance inférieure à 1 MW).

- **Rubrique n° 1185**

L'utilisation de fluides frigorigènes servira pour la production de froid pour la cellule 4.

La quantité cumulée de fluide susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 300 kg.

L'installation sera classée pour cette rubrique Déclaration contrôlée (DC).

II.2.4 Tableau des rubriques

Les quantités indiquées ci-dessous représentent les valeurs maximales pour chacune des rubriques.

Tableau 1 : Tableau des rubriques

Rubrique	Rayon d'affichage	Régime futur de l'installation	Désignation de l'activité	Capacité maximale
1510.2.b	-	E	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 : 2. Autres installations que celles définies au 1, le volume des entrepôts étant : b) Supérieur ou égal à 50 000 m ³ mais inférieur à 900 000 m ³	Volume d'entrepôt 428 050 m ³ Stockages de matières supérieur à 500 t Enregistrement Au maximum 5 cellules de stockage d'un peu plus de 6000 m ² chacune, dont potentiellement 1 cellule dédiée type 1511. (Embarquant produits soumis aux rubriques 1511, 1530, 1532, 2662, 2663 dont les volumes stockés correspondent au régime de l'enregistrement)
2925.1	SO	D	Ateliers de charge d'accumulateurs, la puissance de charge étant supérieur à 50kW 1. Lorsque la charge produit de l'hydrogène, la puissance maximale de courant continu utilisable pour cette opération (1) étant supérieure à 50 kW	300 kW Déclaration
2910	SO	NC	A. Lorsque l'installation consomme exclusivement, seuls ou en mélange, du gaz naturel, des gaz de pétrole liquéfiés, du fioul domestique, du charbon, des fiouls lourds, de la biomasse telle que définie au a ou au b (i) ou au b (iv) de la définition de	800 kW <1MW Non classé

Dossier de demande d'enregistrement- Juin 2021

Volume 1 – Présentation du demandeur et activités classées

INGEA - SARL au capital de 40 000 € - Siret 789 146 388

276 avenue de l'Europe - 44 240 Sucé sur Erdre

Rubrique	Rayon d'affichage	Régime futur de l'installation	Désignation de l'activité	Capacité maximale
			<p>biomasse, des produits connexes de scierie issus du b (v) de la définition de biomasse ou lorsque la biomasse est issue de déchets au sens de l'article L. 541-4-3 du code de l'environnement, à l'exclusion des installations visées par d'autres rubriques de la nomenclature pour lesquelles la combustion participe à la fusion, la cuisson ou au traitement, en mélange avec les gaz de combustion, des matières entrantes, si la puissance thermique nominale de l'installation est :</p> <p>Puissance Inférieure à 1 MW</p>	
1185.2.a	-	DC	<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>Quantité de fluides frigorigènes supérieure à 300 kg .</p> <p>Déclaration contrôlée (DC)</p>

III. Raisons motivant le projet

III.1. Economiques

Comme pour toute société, l'objectif principal reste le bon développement de l'ensemble des activités tout en apportant satisfaction aux clients, ce qui conduit ainsi au développement économique de la structure.

VIRTUO CHEVROLIERE (VIRTUO) est une société spécialisée dans la gestion de projets immobiliers logistiques.

VIRTUO met à disposition de ses clients, tout son savoir-faire et son expertise de l'investissement, du développement, de la construction et de la gestion de plateformes logistiques.

Pour cela, elle développe des projets immobiliers destinés soit à la vente soit à la location sous contrat de bail commercial.

VIRTUO intervient pendant toute la durée de vie d'un entrepôt, que ce soit pendant la phase de conception, de réalisation, de gestion, d'acquisition, de cession et même en fin de cycle pour la reconversion du site.

Une fois occupé, le projet conçu pour accueillir deux exploitants, permettra de développer l'emploi : il est prévu une centaine d'employés : répartis en équipes en 2x8.

III.2. Atouts géographiques

La société VIRTUO est spécialisée dans le développement de projets de bâtiments logistiques. Cherchant à répondre à la forte demande locale, VIRTUO dispose de la maîtrise foncière d'un terrain d'une surface d'environ 6,4 ha au sein du "PARC d'ACTIVITES DE TOURNEBRIDE" : Extension 4, situé à proximité directe de la RD 178.

VIRTUO CHEVROLIERE propose le développement d'une plateforme logistique « clé en main », conçue pour être occupée par deux exploitants différents. Le bâtiment sera mis en location du bâtiment pour exploitation.

Par ce projet, VIRTUO CHEVROLIERE répond à un besoin exprimé de la part d'entreprises déjà localement implantées sur la zone d'activité (notamment l'un des utilisateurs exploitera 3 cellules pour assurer la logistique de l'un de ses clients déjà présent au sein du Parc d'Activité).

La création de cette offre de stockage en entrepôt pour produits de grande consommation répond donc à un besoin local, et s'implante à proximité directe du besoin.

Par ailleurs, le site retenu constitue un emplacement privilégié pour l'implantation de ce projet, du fait :

- D'une situation dans un Parc à vocation de projets d'activités économiques, correspondant à la nature du projet ;

Le choix d'implantation du site au sein du Parc d'Activités Tournebride se justifie par :

- un emplacement de choix grâce à la densité des infrastructures routières à proximité :
 - o A 10 min au sud de l'Autoroute A 83 qui relie Nantes à Niort
 - o La RD 178 : reliant l'A83 au sud de Nantes à la RD 117 (Machecoul)
 - o les routes départementales locales : D63 reliant La Chevrolière le Bignon Château-Thébaud) et D937 qui relie Geneston à la RD 178.

- La proximité avec la Métropole Nantaise
- L'implantation au sein d'un Parc d'activités en développement, spécifiquement destiné à accueillir des activités industrielles et commerciales
- l'absence d'enjeux environnementaux dans le secteur :
 - aucune destruction de haies, arbustes, boisements sur la parcelle du projet
 - aucune destruction d'espèces ou d'habitats protégées
 - gestion des eaux pluviales du site par le réseau et les bassins du Parc d'Activités de Tournebride prévus à cet effet

IV. Capacités techniques et financières VIRTUO CHEVROLIERE

IV.1. Capacités techniques

Secteur d'activité de la société VIRTUO

VIRTUO CHEVROLIERE (VIRTUO) est une société spécialisée dans la gestion de projets immobiliers.

VIRTUO propose le développement de plateformes logistiques « clé en main ». À cet effet, VIRTUO intervient auprès de ses clients comme interlocuteur unique et pilote les différentes étapes de leurs projets depuis la conception jusqu'à la réalisation finale.

VIRTUO est également à même de développer des projets en « blanc », en s'appuyant notamment sur des partenaires financiers.

Ainsi, VIRTUO peut prendre en charge le projet de construction dans son intégralité :

- Recherche de fonciers ;
- Montages financier et juridique ;
- Définition d'un programme ;
- Optimisation de la conception architecturale ;
- Définition des caractéristiques techniques ;
- Obtention des autorisations administratives ;
- Mise en œuvre complète jusqu'à livraison finale ;
- Mise en location du bâtiment pour exploitation.

Compétences

VIRTUO bénéficie des compétences de l'équipe managériale de la société :

- Grégory BLOUIN, Président et référent pour les problématiques immobilières
 - 5 années Directeur Général chez VAILOG HOLDING FRANCE, France ;
 - 3 années Fund Manager (Europe) chez LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT, France ;
 - 6 années First Vice-Président (Europe du Sud) chez PROLOGIS, France ;
 - 3 années Project Manager chez OVE ARUP & PARTNERS, U.K.
- Jean-Michel LEMIUS, Associé, Directeur des Opérations et référent pour toutes les problématiques en matière de développement management
 - Depuis 2011 Directeur des Opérations chez VIRTUO, France
 - 7 années Directeur du Project Management (Europe du Sud) chez PROLOGIS, France
 - 11 années Directeur de Projet Immobilier chez GEODIS, France
 - 6 années Dessinateur Deviser chez POLYPAL et chez GWS MERTENS, France
- Paulo FERREIRA, Associé, Directeur HSE & Développement Durable et référent pour les problématiques ICPE et aux affaires publiques.
 - Depuis 2012 Directeur HSE & Développement Durable chez VIRTUO, France ;
 - 1 année Corporate HSE Manager (US – Europe - Chine) chez IBA, Belgique ;
 - 7 années Vice President HSE (Europe du Sud) chez PROLOGIS, France ;
 - 5 années Chef de Projet chez TAUW (Bureau d'étude en environnement), France.

- Grégory LOËSEL, Associé, Directeur du Développement
 - Depuis 2012 Directeur de Développement chez VIRTUO, France ;
 - 5 années Directeur du Project Management (France) chez PROLOGIS, France ;
 - 7 années Responsable Immobilier chez LOXAM, France ;
 - 6 années Conducteur de Travaux chez BOVIS S.A.

Par ailleurs, en complément des expertises internes propre à VIRTUO (équipe managériale, développeurs, chef de projet, dessinateur/ projeteurs, ...) intégrant les connaissances techniques du développement et d'ingénierie de construction de plateformes logistique, VIRTUO s'appuie également sur un réseau de partenaires et de bureaux d'études reconnus pour leurs compétences dans leurs domaines et dans le montage de projets logistiques.

Ainsi, dans le cadre de ce projet des bureaux d'études et spécialistes ont assisté VIRTUO dans la constitution du dossier de demande d'autorisation environnementale (INGEA), le Cabinet d'architecte AECO pour le traitement architectural et paysager du projet, le Cabinet AREA en tant que Maître d'œuvre pour la conception du projet, ...

De même, VIRTUO fait appel à des consultants dans le cadre de la mise en place de certifications environnementales de ses bâtiments (Breeam, HQE, ...). Ce sera le cas pour ce projet où la certification Breeam niveau Very Good sera recherchée. Développé par le Building Research Establishment (BRE) au Royaume-Uni en 1990, BREEAM est connu comme étant le premier système d'évaluation et de certification de la performance environnementale des bâtiments. Ce programme volontaire de certification par tierce partie s'applique à divers types de projets et classe les impacts des bâtiments sur l'environnement dans 10 catégories : Gestion, Bien être et santé, Energie, Transport, Matériaux, Eau, Déchets, Paysage et écologie, Pollution, Innovation.

Références de projets développés par VIRTUO

Depuis 2010, la société VIRTUO développe plusieurs programmes d'envergure, destinés aux grands groupes et opérateurs nationaux.

Voici quelques exemples de projets traités par VIRTUO en tant que développeur :

- Plateforme logistique de Bonneuil-sur-Marne (94) : 18 000m²

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 2662, 2663 ;
- De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 4330, 4331, 4755 ;
- De Déclaration pour les rubriques 1450, 1532, 4320, 4321.

- Plateforme logistique de Sainghin-en-Mélantois (59) :10 000m² ;

Bâtiment soumis au régime :

- D'Enregistrement pour la rubrique 1511 ;

- Plateforme logistique de Saint-Quentin Fallavier (38) :12 000m².

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- De Déclaration Contrôlée pour la rubrique 1511.

- Plateforme logistique de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13) : 42 000m².

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 4330, 4331 ;
- De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.

- Plateforme logistique de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13) : 24 000m².

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663-1 ;
- D'Enregistrement pour la rubrique 2663-2 ;
- De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 4330, 4331 ;
- De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.

- Plateforme logistique de Bully-les-Mines (62) : 36 000m².

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 4330, 4331 ;

- De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.

- Plateforme logistique de Bully-les-Mines (62) : 18 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - Bâtiment soumis aux régimes d'Enregistrement pour les rubriques ;
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 4330, 4331 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.

- Plateforme logistique de Miribel (01) : 36 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 4330, 4331 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.

Ci-après, quelques exemples de projets traités par VIRTUO en tant que Development Manager :

- Plateforme logistique à étage (Rez-de-chaussée + 2) (91) : environ 50 000m² au sol, environ 140 000m² en surface développée.
Bâtiment soumis au régime :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;

- Plateforme logistique à étage (Rez-de-chaussée + 1) (92) : 30 000m² au sol, 60 000m² en surface développée.
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - D'Enregistrement pour la rubrique 1511.

- Plateforme logistique à étage (Rez-de-chaussée + 3) (57) 45 000 m² au sol, 180 000m² en surface développée.
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;

- ...

Démarche VIRTUO

La démarche de VIRTUO consiste à répondre volontairement aux exigences de la réglementation en consultant dès la conception de ses projets les services de l'Etat et en associant au plus tôt le ou les futur(s) exploitant(s) de ses plateformes. En effet, l'établissement objet de ce dossier a pour vocation à être loué à un(des) locataire(s) qui exploitera la plateforme logistique.

VIRTUO en tant que pétitionnaire de la demande sera titulaire de l'autorisation d'exploiter.

Ainsi, VIRTUO sera l'unique interlocuteur vis-à-vis de l'administration et sera tenu de respecter et faire respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral obtenu. A ce titre, VIRTUO mettra en place les formations, audits et exercices adéquats avec son (ses) locataire(s).

Au-delà d'assurer de la conformité constructive de la plateforme logistique vis-à-vis de la réglementation, et notamment de l'Arrêté Ministériel du 11 avril 2017, modifié par l'arrêté du 24 septembre 2020, VIRTUO s'assurera également :

- De respecter et faire respecter auprès de son (ses) locataire(s) l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale délivré ;
- De mettre en place et faire réaliser les contrôles réglementaires, de mettre en œuvre les actions de suivis nécessaires le cas échéant ;
- De faire procéder à une vérification annuelle des quantités de marchandises stockées pour chaque rubrique de classement par le biais de cabinets spécialisés en la matière.

Ces engagements seront imposés au(x) locataire(s) par le biais des contrats de location (baux) liant le propriétaire des bâtiments aux utilisateurs du site. Ainsi, des sanctions, allant jusqu'à la résiliation du bail, sont prévus au sein de ce bail pour se prémunir en cas d'un éventuel manquement du locataire vis-à-vis des prescriptions de l'arrêté d'exploiter.

De même, dans le cadre de la remise en état du site en cas de cessation d'activité définitive, VIRTUO dispose des compétences techniques de son équipe managériale et de ses ingénieurs et chefs de projets mais aussi de l'assistance externe de partenaires spécialisés tels que des bureaux d'études en sites et sols pollués par exemple.

Le site VIRTUO CHEVROLIERE, une fois occupé par les entreprises locataires présentera un effectif de l'ordre de 100 personnes réparties sur les unités de stockage, distribution, le service maintenance, et les bureaux.

IV.2. Capacités financières

Les résultats du groupe VIRTUO sur les 4 derniers exercices sont présentés dans le tableau suivant :

Année	Chiffres d'affaires
2020	CA prévisionnel : 34 200 000€
2019	26 797 731€
2018	18 514 650€
2017	18 341 733 €

Les capacités financières de l'entreprise sont telles qu'elles lui permettent de mener à bien l'exploitation de ses activités et de faire face à ses responsabilités en matière d'environnement, sécurité et hygiène industrielle.

Les capacités financières que VIRTUO met en œuvre pour la conduite de ses projets dans le respect du code de l'environnement sont également constituées par le financement provenant de partenaires investisseurs ou bien par un mécanisme de prêt bancaire.

L'exploitation, quant à elle, sera assurée par un ou des locataire(s) utilisateur(s) du site. Dans le cadre de la signature du bail, il est systématiquement vérifié que le locataire dispose des capacités financières pour exploiter le bâtiment, garantie indispensable à toute société louant son bien.

Dans tous les cas, le montage financier de cette opération de plateforme logistique sera assuré avant même la construction du projet et par conséquent avant la mise en exploitation de l'établissement.

Les capacités financières et techniques de VIRTUO CHEVROLIERE sont telles qu'elles lui permettent de mener à bien l'exploitation de ses activités et de faire face à ses responsabilités en matière d'environnement, sécurité et hygiène industrielle.

En conclusion la société VIRTUO CHEVROLIERE présente toutes les capacités techniques et financières pour mener à bien son projet de développement.