

Unité Départementale Aube - Haute-Marne

TROYES, le 5 mai 2025

Nos réf. : SAU/KP/MI n° 25 - 252

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 17/04/2025

Contexte et constats

Publié sur  **GÉORISQUES**

PHOENIX QUARTET PROPERTY 3

Bâtiment DC2

ZAC du Parc Logistique de l'Aube

Rue de l'Innovation

10800 SAINT-LEGER-PRES-TROYES

Code AIOT : 0005703058

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 17 avril 2025 dans l'établissement PHOENIX QUARTET PROPERTY 3 implanté Bâtiment DC2, Parc Logistique de l'Aube, Rue de l'Innovation - 10800 SAINT-LEGER-PRES-TROYES. L'inspection a été annoncée le 05 mars 2025. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- PHOENIX QUARTET PROPERTY 3
- Bâtiment DC 2 - ZAC du Parc Logistique de l'Aube - Rue de l'Innovation
10800 SAINT-LEGER-PRES-TROYES
- Code AIOT : 0005703058
- Régime : Autorisation
- Statut Seveso : Seveso seuil bas
- IED : Non

Le site PHOENIX QUARTET PROPERTY 3 est exploité par la société PANATTONI. Cet entrepôt nommé DC2 est autorisé pour son activité logistique par arrêté préfectoral d'autorisation n° PCICP2021300-0001 du 27 octobre 2021 puis par arrêté préfectoral complémentaire n°PCICP2023355-0001 du 21 décembre 2023. A ce jour, les travaux de construction n'ont pas été engagés.

Contexte de l'inspection :

- Récolement

2) Constats

2-1) Introduction

Le respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relève de la responsabilité de l'exploitant. Le contrôle des prescriptions réalisé ne se veut pas exhaustif, mais centré sur les principaux enjeux recensés et à ce titre, ne constitue pas un examen de conformité de l'administration à l'ensemble des dispositions qui sont applicables à l'exploitant. Les constats relevés par l'inspection des installations classées portent sur les installations dans leur état au moment du contrôle.

A chaque point de contrôle est associée une fiche de constat qui comprend notamment les informations suivantes :

- le nom donné au point de contrôle ;
- la référence réglementaire de la prescription contrôlée ;
- si le point de contrôle est la suite d'un contrôle antérieur, les suites retenues lors de la précédente visite ;
- la prescription contrôlée ;
- à l'issue du contrôle :
 - ◆ le constat établi par l'inspection des installations classées ;
 - ◆ les observations éventuelles ;
 - ◆ le type de suites proposées (voir ci-dessous) ;
 - ◆ le cas échéant la proposition de suites de l'inspection des installations classées à Monsieur le Préfet ; il peut par exemple s'agir d'une lettre de suite préfectorale, d'une mise en demeure, d'une sanction, d'une levée de suspension, ...

Il existe trois types de suites :

- « Faits sans suite administrative » ;
- « Faits avec suites administratives » : les non-conformités relevées conduisent à proposer à Monsieur le Préfet, des suites graduées et proportionnées avec :
 - ◆ soit la demande de justificatifs et/ou d'actions correctives à l'exploitant (afin de se conformer à la prescription) ;
 - ◆ soit conformément aux articles L. 171-7 et L. 171-8 du code de l'environnement des suites (mise en demeure) ou des sanctions administratives ;
- « Faits conduisant à une prescription inadaptée ou obsolète » : dans ce cas, une analyse approfondie sera menée a posteriori du contrôle puis éventuellement une modification de la rédaction de la prescription par voie d'arrêté préfectoral pourra être proposée.

2-2) Bilan synthétique des fiches de constats

Les fiches de constats disponibles en partie 2-4 fournissent les informations de façon exhaustive pour chaque point de contrôle. Leur synthèse est la suivante :

Les fiches de constats suivantes ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
1	Intégration paysagère	Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.1	Sans objet
2	Mesures d'évitement et de réduction des impacts en phase chantier	AP Complémentaire du 21/12/2023, article 2.1.1	Sans objet
3	Création de milieux	Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.2.1	Sans objet
4	Création d'habitats pour la faune	Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.2.2	Sans objet
5	Conservation de l'habitat du petit gravelot	Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.4*	Sans objet
6	Mesures temporaires (phase chantier)	Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.5	Sans objet
7	Plan de gestion des espaces verts	Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.7.3	Sans objet

2-3) Ce qu'il faut retenir des fiches de constats

La visite d'inspection avait pour objectif de contrôler notamment les prescriptions relatives à la phase travaux, notamment au regard des mesures de préservation de la biodiversité .

Lors de la visite, l'inspection des installations classées a constaté que le site n'a pas encore démarré la phase chantier. La date de caducité de l'arrêté préfectoral d'autorisation était fixée initialement au 27 octobre 2024. Toutefois, l'exploitant a demandé une prorogation de son autorisation qui a été notifiée par une lettre préfectorale du 25 septembre 2024 et dont le délai de mise en service des installations est reporté au 27 octobre 2026. Par conséquent, certaines prescriptions n'ont pu être vérifiées par l'inspection des installations classées.

2-4) Fiches de constats

N° 1 : Intégration paysagère

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.1
Thème(s) : Autre, ERC
Prescription contrôlée : En complément des dispositions prévues au point 1.3 de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 modifié susvisé, l'exploitant met en place les mesures suivantes avant la mise en exploitation du site : <ul style="list-style-type: none">• Au Nord-Est, mise en place d'une grande haie bocagère pour marquer la séparation avec le bâtiment DC3 de PROLOGIS LXII ;• Au Sud-Est, en interface avec l'autoroute A5, 4 arbres de haute-tige ;• Au Sud-Ouest, en séparation avec la parcelle exploitée par UFP INTERNATIONAL, plantation d'arbres à hautes tiges, d'une grande haie bocagère, d'une haie mixte, de vivaces et de graminées ;• Au Nord-Ouest, le long de la rue de l'Innovation, plantation d'une haie bocagère dédoublée et de 3 arbres de haute-tige créant une bande d'espaces verts d'une largeur de 5 m.
Constats : Lors de la visite, il a été constaté la présence au Nord-Ouest, le long de la rue de l'Innovation, d'une haie bocagère, réalisée dans la continuité de celle de DC3. L'exploitant a indiqué que les autres aménagements seront mis en place lors de la phase de travaux du bâtiment DC2.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 2 : Mesures d'évitement et de réduction des impacts en phase chantier

Référence réglementaire : AP Complémentaire du 21/12/2023, article 2.1.1
Thème(s) : Autre, Travaux
<p>Prescription contrôlée :</p> <p>En lieu et place des dispositions de l'article 2.1.5 de l'arrêté n° PCICP2021300-0001 du 27 octobre 2021 :</p> <p>Les travaux de construction de l'entrepôt devront avoir lieu entre les mois de septembre et février inclus. Si les travaux devaient avoir lieu en dehors de cette période, un passage préalable d'un écologue est nécessaire afin de s'assurer de l'absence de reproduction (oiseaux et amphibiens). En cas de reproduction avérée, des mesures spécifiques sont mises en place : balisage et protection de la zone jusqu'au terme de la période de reproduction.</p> <p>Avant le démarrage du chantier, afin d'éviter les risques de dégradation des habitats et la destruction d'espèces végétales remarquables, un balisage des zones concernées est réalisé à l'aide de piquets et de rubalise ou de grillage de signalisation. En complément, des panneaux d'information signalent l'intérêt des secteurs concernés et rappellent les règles à respecter. Une mise en défens des bassins n° 2 et n°3 et de leurs berges est réalisée. Des dispositifs de franchissement adaptés sont mis en place afin d'empêcher la présence d'amphibiens sur le chantier.</p> <p>Durant la phase de travaux dédiés à la construction ou l'extension de l'entrepôt, toutes les précautions sont prises afin d'éviter une pollution accidentelle de la ressource en eau du sous-sol (stockage sécurisé du matériel, des déchets et des engins, mise à disposition du personnel de kits absorbants, mise en place d'aires de ravitaillement...).</p> <p>Aussi, afin de réagir dans les meilleurs délais, une procédure d'urgence en cas de pollution accidentelle est mise en place avant le démarrage des travaux, en sélectionnant notamment par avance les sociétés de dépollution susceptibles d'intervenir immédiatement sur le site.</p> <p>De plus, afin de limiter les risques liés au soulèvement de poussières, la vitesse de circulation est limitée à 10 km/h. Des panneaux de signalisation sont implantés à cet effet. Une information préalable des entreprises en charge des travaux est réalisée. En l'absence de précipitations, un arrosage régulier des chemins est réalisé.</p>
<p>Constats :</p> <p>L'inspection des installations classées n'a pas pu contrôler ce point car les travaux ne sont pas encore engagés.</p>
Type de suites proposées : Sans suite

N° 3 : Création de milieux

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.2.1
Thème(s) : Autre, ERC
Prescription contrôlée : <ul style="list-style-type: none">• Restauration d'une zone de végétation hygrophile : Avant la réalisation des travaux, une surface de 1 000 m² au Sud du site est décaissée sur quelques centimètres (avec des variations de niveau) en créant de petites dépressions. Une couche d'argile est ensuite déposée et tassée pour permettre le maintien d'un niveau d'humidité suffisant. En l'absence de végétation hygrophile en 2026, des plantations sont effectuées.• Restauration d'une zone de végétation pionnière peu dense Avant la réalisation des travaux, 2,31 ha d'habitats ouverts à végétation peu dense sont créés au sud du site. Une couche de 10 cm de matériaux est mise en place en surface afin d'obtenir un milieu thermophile. Les matériaux à napper sont constitués d'un mélange drainant à base de grave ou de remblai calcaire, de petits graviers ou de sables grossiers et leur granulométrie ne dépasse pas 30 mm. La présence d'un faible pourcentage de terre végétale et/ou de béton concassé est possible.• Avant la fin des travaux, des milieux prairiaux (type friche prairiale ou friche sèche) sont implantés pour couvrir une surface de 2,5 ha. Toute espèce végétale exotique envahissante (EVEE) est arrachée.
Constats : <p>Par courriel du 04 avril 2025, l'exploitant a fait parvenir un document de présentation des mesures réalisées en date du 9 septembre 2022. Ce document indique la présence d'une zone de végétation hygrophile, et une zone de végétation pionnière peu dense, au Sud du site autour du bassin n°2. Lors de la visite, il a été constatée la présence d'aménagements paysagers aux abords de ce bassin.</p>
Type de suites proposées : Sans suite

N° 4 : Création d'habitats pour la faune

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.2.2
Thème(s) : Autre, ERC
Prescription contrôlée : Avant le début des travaux, trois hibernaculum sont réalisés au Sud du site afin de créer des abris favorables à la faune. Leur taille est de l'ordre de 2 m de long par 1,5 m de large. Un débroussaillage régulier est réalisé. Dix nichoirs à chiroptères et dix nichoirs à avifaune (a minima) sont mis en place dans les alignements des arbres et sur la structure du bâtiment. Les dispositifs sont placés dans un endroit clair et bien dégagé de tout obstacle, à au moins 3 m du sol. Ils ne doivent pas être soumis à un éclairage nocturne direct. La nature des nichoirs et les diamètres d'ouverture sont variés pour intéresser le maximum d'espèces possibles.
Constats : Par courriel du 04 avril 2025, l'exploitant a transmis le DOE des aménagements réalisés. Sur ce plan, figurent les 3 hibernaculum au sud du site. Le site n'étant pas encore construit, la présence des nichoirs de DC 2 n'a pas pu être constatée lors de la visite.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 5 : Conservation de l'habitat du petit gravelot

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.4*
Thème(s) : Autre, ERC
Prescription contrôlée : Afin de favoriser le maintien du petit Gravelot dans le secteur en pérennisant un habitat favorable à l'espèce, une convention bipartite est signée avec le Conseil départemental de l'Aube. Elle prévoit la mise à disposition de parcelles pour une surface totale de 5 ha située sur le parc logistique de l'Aube, son changement d'affectation (de terrain constructible à terrain non constructible) et la mise en œuvre d'un plan de gestion adapté. Cette zone aménagée est opérationnelle avant le début des travaux. La convention est tenue à disposition de l'inspection des installations classées.
Constats : L'exploitant a fourni la servitude d'utilité publique en date du 14 juin 2021 portant sur le déclassement de « constructible » à « non-constructible » de 5ha avec, en annexe, le plan de gestion et de création d'un habitat du petit Gravelot.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 6 : Mesures temporaires (phase chantier)

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.5
Thème(s) : Autre, Travaux
<p>Prescription contrôlée :</p> <p>Les travaux de construction de l'entrepôt devront avoir lieu entre les mois de septembre et février inclus. Si les travaux devaient avoir lieu en dehors de cette période, un passage préalable d'un écologue pour s'assurer de l'absence de reproduction (oiseaux et amphibiens). En cas de reproduction avérée, des mesures spécifiques sont mises en place : balisage et protection de la zone jusqu'au terme de la période de reproduction.</p> <p>Avant le démarrage du chantier, afin d'éviter les risques de dégradation des habitats et la destruction d'espèces végétales remarquables, un balisage des zones concernées est réalisé à l'aide de piquets et de rubalise ou de grillage de signalisation. En compléments, des panneaux d'information signalent l'intérêt des secteurs concernés et rappellent les règles à respecter.</p> <p>Durant la phase de travaux dédiés à la construction ou l'extension de l'entrepôt, toutes les précautions sont prises afin d'éviter une pollution accidentelle de la ressource en eau du sous-sol (stockage sécurisé du matériel, des déchets et des engins, mise à disposition du personnel de kits absorbants, mise en place d'aires de ravitaillement, etc).</p> <p>Aussi, afin de réagir dans les meilleurs délais, une procédure d'urgence en cas de pollution accidentelle est mise en place avant le démarrage des travaux, en sélectionnant notamment par avance les sociétés de dépollution susceptibles d'intervenir immédiatement sur le site.</p> <p>De plus, afin de limiter les risques liés au soulèvement de poussières, la vitesse de circulation est limitée à 10 km/h. Des panneaux de signalisation sont implantés à cet effet. Une information préalable des entreprises en charge des travaux est réalisée. En l'absence de précipitations, un arrosage régulier des chemins est réalisé.</p>
<p>Constats :</p> <p>L'inspection des installations classées n'a pas pu contrôler ce point car les travaux ne sont pas encore engagés.</p>
Type de suites proposées : Sans suite

N° 7 : Plan de gestion des espaces verts

Référence réglementaire : Arrêté Préfectoral du 27/10/2021, article 2.1.7.3
Thème(s) : Autre, ERC
Prescription contrôlée : Dès la fin des travaux, un plan de gestion des espaces verts est mis en place par un document formalisé. Le plan de gestion initial est prévu pour une durée de 5 ans. Il est ensuite renouvelé tous les 5 ans, après l'évaluation du plan précédent.
Constats : L'inspection des installations classées n'a pas pu contrôler ce point car les travaux ne sont pas encore engagé.
Type de suites proposées : Sans suite