

SEGRO LOGISTICS PARK - ZI DES CADESTEAUX VITROLLES – Projet POMONA (PassionFroid)

PRÉSENTATION DU FUTUR EXPLOITANT

Créé en 1912, le Groupe Pomona est aujourd'hui le leader national de la distribution livrée de produits alimentaires destinés aux professionnels de la restauration et des commerces spécialisés de proximité.

Sa filiale PassionFroid, fournisseur de produits frais et surgelé est présent partout en France grâce à ses 35 agences locales desservant 60 000 clients.

Le projet de SEGRO LOGISTICS SUD a pour but de réaliser le nouvel entrepôt régional de PassionFroid, basé à Aix les Milles, aujourd'hui saturé.

Cette nouvelle implantation correspond en tous points aux besoins de la société PassionFroid :

- ✗ idéalement située entre les 2 grandes métropoles de la région, et au carrefour des autoroutes pour la zone nord et Est de la région PACA, permettant la distribution des denrées alimentaires auprès de ses clients, dont divers services publics (santé, scolaires...)
- ✗ localisation en zone industrielle compatible avec une activité soumise à déclaration ICPE,
- ✗ à proximité du site actuel (21 km) pour l'aspect social et pérennité du personnel.

Le nouveau site permettra d'améliorer les conditions de travail des collaborateurs : plus spacieux, flux réorganisés, conception prenant en compte des préconisations de la CARSAT sur la logistique, cour PL, sécurisation des quai au chargement..

Il permettra aussi de répondre à la transformation du parc VL et PL, places avec bornes électriques, et équipement pour de futurs PL électriques

Il permettra le développement commercial sur les années à venir, le projet étant conçu sur un plan directeur à 10 ans.

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet consiste en la réalisation, sur un terrain sis au sein de la ZI des Cadesteaux sur le commune de Vitrolles, d'un immeuble à usage d'activités et stockage de produits alimentaires frais et surgelés de 18 000 m² environ comprenant :

- ✗ Activité et stockage : 13700 m²
- ✗ Locaux techniques : 1 300 m²
- ✗ Bureaux et locaux sociaux : 3 000 m²

Le site fonctionnera sur 5 jours pleins du lundi matin au vendredi soir, avec une activité possible réduite (dépannage, proximité) le samedi matin.

Le flux de trafic généré par l'activité s'échelonne en fonction des horaires de rotation :

- ✗ 1h00-13h00 - Réception des marchandises, semi-remorques, PL extérieur, transporteurs extérieurs (30/35 unités)
- ✗ Départ 4h30/6h et retour 11h30/13h - Livraison sur la région depuis l'entrepôt (PL ou petits porteurs en propre 50 unités)
- ✗ Semi-remorques (12u) de navettage pour approvisionnement pour la livraison des zones régionales plus éloignées : départs à partir de 17h et retour 6 heures après environ)

Concernant le flux VL, l'effectif prévu de l'ordre de 290 salariés se répartit comme suit, sur plusieurs plages horaires d'activité très larges et en grande partie hors périodes de pointe :

- ✗ 194 salariés entre 1h00 et 20h00 avec quelques retours navettes après (réception, chauffeurs, préparation de commandes)
- ✗ 96 salariés entre 10h00-17h00 (administratif)

Le terrain, fortement artificialisé ne présente pas d'intérêt floristique ou faunistique. Il fera l'objet d'une intégration paysagère soignée augmentant considérablement la surface d'espaces verts de pleine terre.

Un architecte paysagiste a été missionné pour l'élaboration de ce programme à forte valeur ajoutée esthétique et écologique dans un souci d'équilibre entre les différents enjeux du projet, notamment :

- ✘ s'insérer dans la dimension environnementale globale du projet et de valorisation de cette friche industrielle
- ✘ concilier les besoins fonctionnels du site et la connexion de celui-ci avec son environnement, notamment en atténuant l'impact visuel du projet
- ✘ concevoir un cadre de vie et de travail agréable pour les utilisateurs

Les plantations privilégieront les espèces typiques du climat local et nécessitant peu d'entretien et d'arrosage.

L'opération est engagée dans une démarche de certification environnementale suivant le référentiel BREEAM® International NC 2022 niveau Excellent.

La certification environnementale est une démarche vertueuse qui encadre et garantit l'atteinte d'objectifs de haute performance environnementale permettant de valoriser la démarche du porteur de projet, d'afficher son engagement et des résultats concrets, le tout certifié par un expert indépendant. Elle comprend différentes thématiques - telles que l'énergie, l'eau, la gestion des déchets, les matériaux, l'aménagement paysager, chantier à faibles nuisances, la mobilité des personnes - qui sont déclinées selon les attentes de l'utilisateur, la sensibilité environnementale du contexte local et la fonctionnalité du bâtiment.

Des panneaux photovoltaïques seront mis en place sur 100 % de la surface de toiture équipable, sous réserve de la validation de la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie). L'énergie produite sera intégralement autoconsommée.

L'activité du site sera classée selon la nomenclature des Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous le régime de la déclaration :

- ✘ rubrique 1511 – 3 Entrepôt réfrigéré Moins de 500 t de produits secs
- ✘ rubrique 2925 – D – Atelier de charge
- ✘ rubrique 4735 – Ammoniac – D => installation frigorifique – CO2 / NH3 /Eau glycolée – Dégivrage eau chaude, réchauffage de sol eau chaude – Hors gel combles pour sprinklage
- ✘ rubrique 1435- D Distribution carburant > 100 m³

La déclaration sera déposée au nom de SEGRO LOGISTICS SUD, également pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Le planning prévisionnel prévoit un début des travaux de construction à partir de 12/2023 pour une durée de 12 mois, permettant pour un démarrage prévisionnel de l'activité au premier semestre 2025.

Le document graphique ci-annexé présente les plans et les perspectives du programme projeté.