

**Département du Val d'Oise (95)**  
**Communes d'Éragny-sur-Oise - 95218**  
**Saint-Ouen-l'Aumône - 95310**  
PAE des Bellevues

**SIGMA Cergy-Pontoise**  
30 bis rue Sainte Hélène - 69002 LYON

***CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT LOGISTIQUE  
ET DE DEUX BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS***

**DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE**

**PC4 - NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET**



## Sommaire

- 1) PRÉSENTATION DU PROJET
- 2) LE SITE
- 3) PLAN ET RÉFÉRENCES CADASTRALES
- 4) DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
- 5) CLASSEMENT DE L'ÉTABLISSEMENT
- 6) DISPOSITIONS ARCHITECTURALES
- 7) SURFACES
- 8) ESPACES VERTS - ESPACES EXTÉRIEURS
- 9) NOTICE ACCESSIBILITÉ PMR
- 10) NOTICE DE SECURITÉ – Rubriques ICPE
- 11) CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE
- 12) GESTION DES DÉCHETS
- 13) ANNEXE : Notice VRD

## 1) PRÉSENTATION DU PROJET

La présente demande de Permis de Construire concerne la création d'un bâtiment logistique standard et de deux bâtiments d'activités dans le PAE des Bellevues sur les communes d'Éragny-sur-Oise et de Saint-Ouen-l'Aumône.

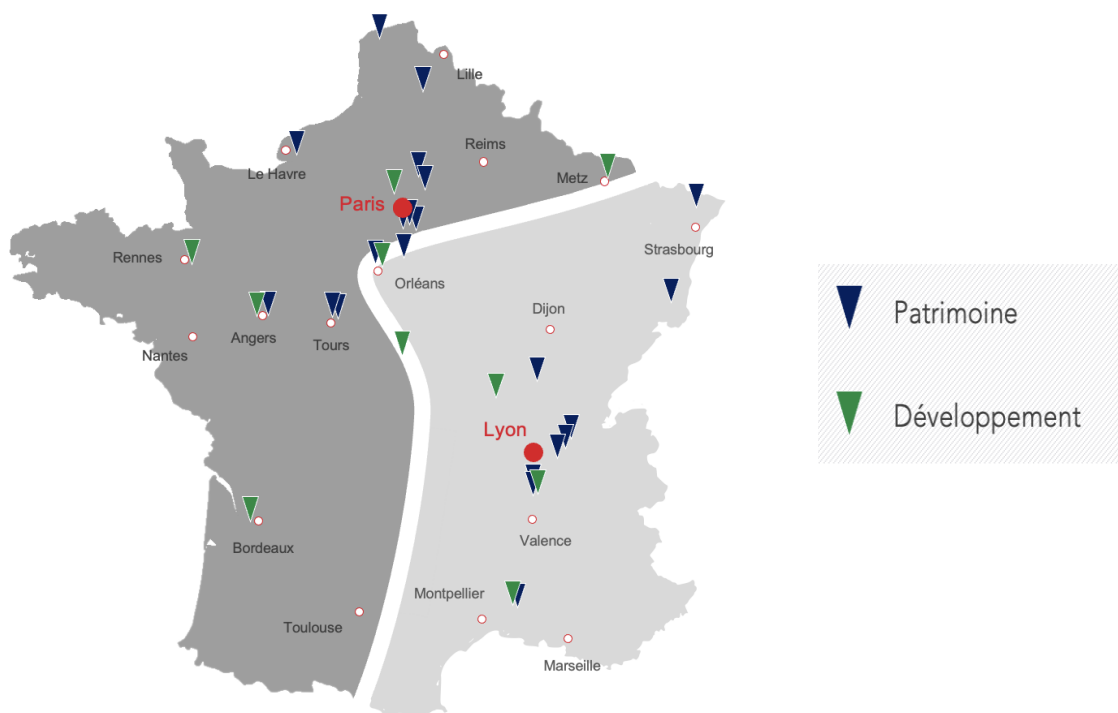
Le projet s'inscrit dans le périmètre de l'ancien siège et plateforme logistique nationale de la Direction Logistique pièces et accessoires du groupe Renault.

### 1) Dentressangle Immobilier Logistique (DIL)

SIGMA CERGY-PONTOISE est une filiale de la société DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE. Acteur de dimension européenne, cette dernière est une foncière **française familiale de détention long terme** :

- **appartenant à 100% à la holding DENTRESSANGLE** ;
- spécialisée dans le développement, la construction et la détention de locaux d'activités mais aussi d'immobilier industriel et de distribution ;
- qui a historiquement acquis les **savoir-faire** et les **compétences** pour concevoir mais également développer des immeubles techniquement et financièrement **adaptés à la plupart des utilisateurs** ;
- qui met à disposition de ses utilisateurs **des bâtiments de qualité, durables, à haute performance énergétique et destinés à être conservés sans limite de durée (politique patrimoniale)** ;
- fortement engagée dans la **certification environnementale** de ses actifs ;
- **travaillant en étroite collaboration avec les territoires** (collectivités publiques, élus locaux, aménageurs, etc.).

Son patrimoine est aujourd'hui constitué de plus de 500 000 m<sup>2</sup> de bâtiments représentant un produit locatif annuel d'environ 30 millions d'euros. Comme le démontre la carte ci-dessous, l'essentiel du parc immobilier est situé dans l'Hexagone (hormis deux importants sites aux Pays-Bas et en Roumanie).



**Notre ambition environnementale : l'investissement et l'exploitation de centrales photovoltaïques au cœur de nos priorités**

**NOS CENTRALES SOLAIRES  
INVESTISSEMENT ET EXPLOITATION PORTÉS PAR DENTRESSANGLE**



Après un premier projet dès 2008 à Satolas (38), DENTRESSANGLE, à l'occasion de l'opération de NÎMES MITRA, a décidé en 2020 de faire de l'exploitation de centrales électriques photovoltaïques un nouveau métier et un axe de développement. Nous restons PROPRIÉTAIRE et EXPLOITANT de nos centrales.

SAT 3D auvent solaire de 150 KWc que nous exploitons depuis 2008. Elle a déjà produit près de 1 800 MWh.



Nîmes Mitra, centrale solaire de 2,1 MWc qui produira annuellement 2 700 MWh à partir de 2022. Nous sommes Lauréat de la CRE avec URBASOLAR. La pose des premiers panneaux est prévue en octobre 2021.



## 2) Critères de choix du site

En juillet 2021, DIL a signé la Charte d'engagements réciproques entre l'État et les membres de l'association AFILOG, acteurs de l'immobilier logistique oeuvrant en faveur de la performance environnementale et économique des bâtiments. Cette Charte reconnaît publiquement que la relance économique, notamment industrielle, passe par le déploiement d'une logistique de proximité et qu'il est essentiel que la réhabilitation mais aussi la création d'entrepôts soient encouragées à proximité des hubs multimodaux avec un objectif de sobriété foncière. Ainsi, la logistique et la distribution urbaine doivent être implantées au plus près des pôles mais également des centralités.

Le programme proposé par DIL pour le redéveloppement de l'ancien site Renault à Eragny-sur-Oise et à Saint-Ouen-l'Aumône s'inscrit pleinement dans ces objectifs publics d'intérêt général :

- accès aux friches pour la fonction logistique et leur réutilisation ;
- performance environnementale des bâtiments (panneaux photovoltaïques, certification environnementale, gestion des eaux pluviales, préservation de la végétation existante, etc.).

Plusieurs critères ont donc prévalu à l'implantation du projet sur cette parcelle :



## Caractéristiques du foncier

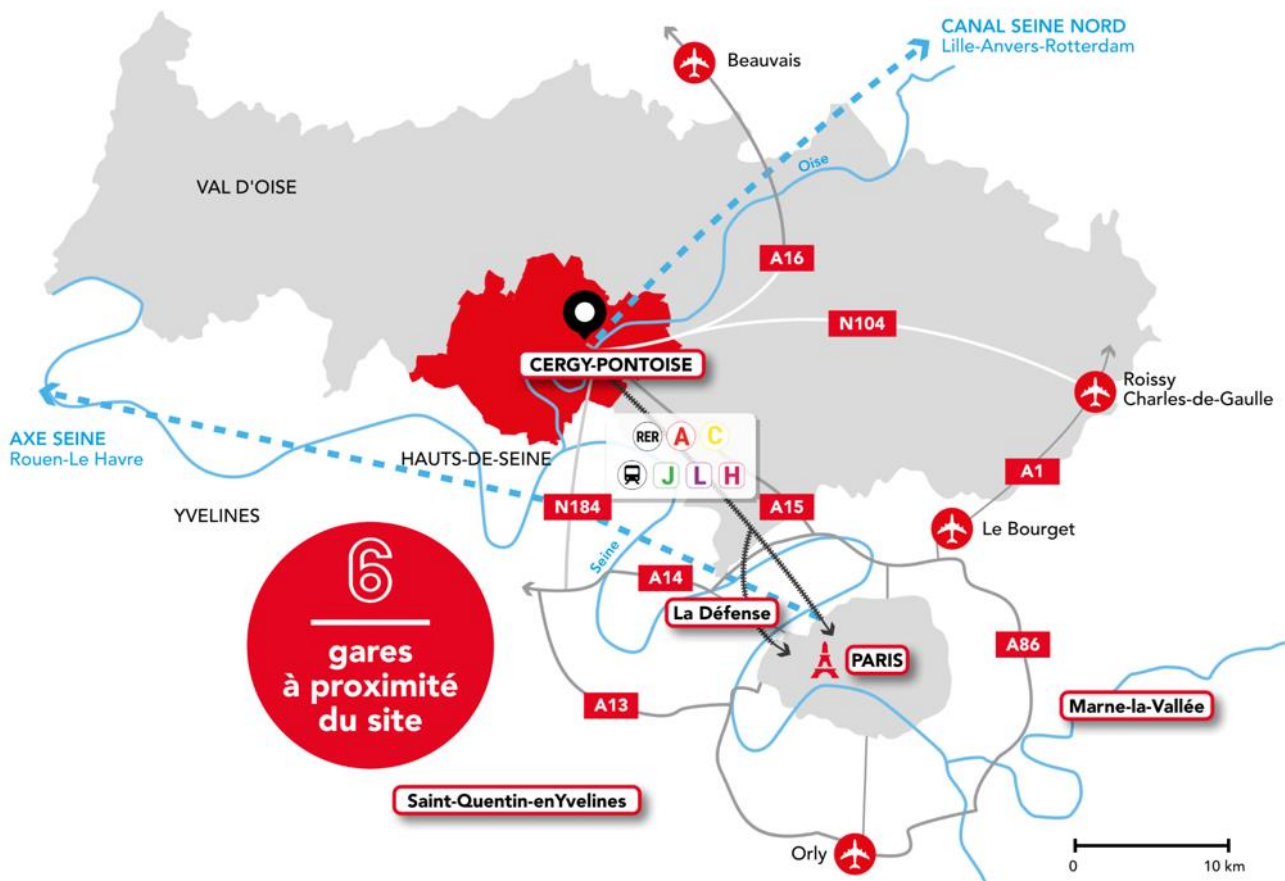
→ une des dernières grandes foncières de cette dimension en Île-de-France (27 hectares), offrant ainsi un fort potentiel pour accueillir des projets d'envergure ne trouvant aucune disponibilité ailleurs ;

→ un ensemble logistique de 110 000 m<sup>2</sup> déjà existant qui sera libéré au cours du quatrième trimestre 2022 puis démolé ;

→ une reconstructibilité en logistique et en industrie déjà autorisée par le PLU ;

→ une localisation centrale dans le Parc d'Activités Économiques des Bellevues avec une offre de services très dense à proximité (un Restaurant Inter-Entreprises situé face à l'entrée principale du site, de nombreux restaurants dans les environs, plusieurs centres-commerciaux, une base de loisirs, des salles de sports, etc.).

## Accessibilité



Comme le démontre la carte ci-dessus, le site bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle grâce à :

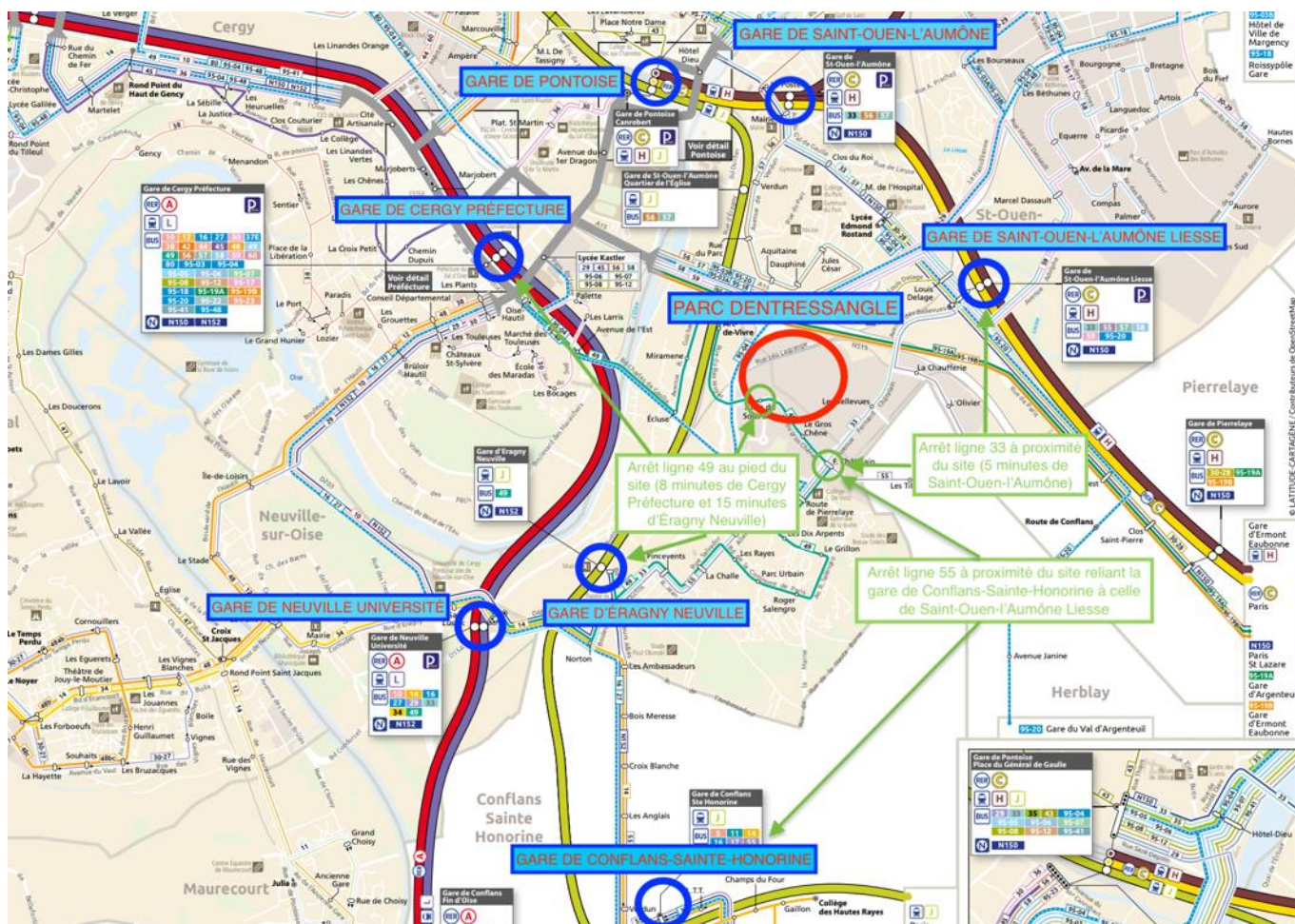
→ un réseau autoroutier/routier passant au pied du Parc =

- entrées/sorties de la N184 en direction de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle d'un côté (30 minutes) et en direction de Poissy/Saint-Germain-en-Laye de l'autre (puis A13/A14) ;
- bretelles de l'A15 en direction de Paris via l'A86 puis le périphérique d'un côté et en direction de la Normandie de l'autre (Vernon/Rouen).
-

→ un accès rapide à une offre de transports en commun riche =

- une ligne de bus au pied du site (n°49) et deux autres à 5 minutes à pied (n°33 et n°55) desservant pas moins de 6 gares au total ;
- deux lignes de RER accessibles grâce aux bus cités précédemment (A et C) ;
- trois lignes du Transilien permettant de se rendre à Paris facilement (la H et la J en direction de la Gare du Nord, la L en direction de Saint-Lazare).

La carte ci-dessous démontre la diversité des infrastructures de transports publics maillant cette partie du territoire de l'agglomération de Cergy-Pontoise.



### Bassin d'emplois

L'agglomération de Cergy-Pontoise est l'un des pôles économiques les plus dynamiques et attractifs du bassin francilien. Reconnue comme un territoire industriel et technologique d'excellence, elle dispose d'un réseau d'entreprises appartenant à de grands groupes tout comme de nombreuses TPE/PME. Elle accueille toute la chaîne de création de valeur : sièges sociaux et centres de R&D, sites de production, pôles logistiques, etc.

Ainsi, près de 13 000 sociétés employent environ 90 500 salariés dans des secteurs d'activités très diversifiés (automobile, aéronautique & défense, sécurité, cosmétique, numérique & télécoms, logistique et transport de marchandises, BTP, etc.).

Voici quelques chiffres présentant l'importance, la nature et surtout la typologie des emplois locaux :

- 21% des effectifs du Val d'Oise ;
- 54% des employés travaillent dans des établissements de plus de 100 salariés ;
- 25% des emplois salariés dépendent d'entreprises étrangères ;
- 10 000 emplois dans le tertiaire (1 000 000 de m<sup>2</sup> de bureaux, soit 35% du parc départemental) ;
- 6 000 emplois dans l'aéronautique/la défense ;
- 3 200 emplois dans la logistique ;
- 3 000 emplois dans l'automobile ;
- 2 000 emplois dans la cosmétique.

### 3) **Le projet**

Le plan masse général du redéveloppement du site est composé d'espaces fonciers dimensionnés pour accueillir les usages suivants :

#### → **1 bâtiment principal de logistique standard multi-locataire : LOG.**

Il accueillera plusieurs utilisateurs avec des cellules positionnées en dos-à-dos et deux façades de quais, Est et Ouest. Plusieurs plots de bureaux/locaux sociaux sur chacune des façades en assureront la divisibilité.

Les activités seront le stockage de marchandises, la gestion des stocks, la gestion des flux amont/aval (réception/expédition), la préparation de commandes et le picking.

Les opérations de préparation et d'expédition se feront dans les zones localisées à proximité des portes à quai de type « autodocks ».

Les cellules de stockage standard permettront le stockage, sur racks, de matières combustibles de natures diverses, le stockage de bois, papier, cartons et le stockage de matières plastiques.

Il s'agira donc de marchandises manufacturées et de produits de grande consommation.

Les activités pourront être menées 7 jours sur 7 le cas échéant, et le travail du personnel de l'entrepôt pourra se faire selon un rythme de fonctionnement en 2x8 (à confirmer en fonction des preneurs).

#### → **2 bâtiments Clés-en-Mains industriels ou d'activités logistiques : CeM1 et CeM2.**

Le Clé-en-Main n°1 sera destiné à recevoir des activités industrielles uniquement. Celui-ci sera divisible en deux cellules à minima (« Production 1 » et « Production 2 »).

La configuration permettra également d'augmenter ladite divisibilité en quatre lots maximum grâce à la présence des plots de bureaux à chaque extrémité du bâtiment. Il s'agira ensuite de positionner un second mur à la perpendiculaire par rapport à celui matérialisé sur les plans en fonction des besoins des futurs preneurs.

De son côté, le Clé-en-Main n°2 sera destiné à recevoir des activités de stockage et de logistique dans des domaines beaucoup plus réduits que le bâtiment LOG. De même, il sera divisible en deux cellules à minima (« Logistique 1 » et « Logistique 2 »).

La configuration permettra également d'augmenter ladite divisibilité en quatre lots maximum grâce à la présence des plots de bureaux centraux en pignons du bâtiment. Il s'agira ensuite de positionner un second mur à la perpendiculaire par rapport à celui matérialisé sur les plans en fonction des besoins des futurs preneurs (celui-ci sera accessible aux moyens de défense incendie grâce à une aire de mise en station échelle matérialisée de chaque côté).

#### → **Effectifs.**

Afin d'estimer le nombre de salariés susceptibles d'évoluer au quotidien sur le site d'Éragny/Saint-Ouen-l'Aumône, nous avons pris comme référence un bâtiment logistique similaire que la foncière DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE détient à Réau (77). Une note a été rédigée en ce sens et annexée à l'étude de trafic réalisée par le cabinet CD-VIA qui a été missionné par DIL/SIGMA CERGY-PONTOISE. Celle-ci pourra être transmise aux Services instructeurs sur simple demande.

En l'espèce, les effectifs sont donc évalués à :

- environ 450 à 500 personnes employées dans le bâtiment logistique ;
- environ 500 à 550 personnes employées dans les Clés-en-Mains ;
- soit un total d'environ 950 à 1 050 personnes employées (chiffre retenu dans l'étude CD-VIA = 1 000).

→ **Trafics.**

Les estimations ci-dessous font également référence à l'étude de trafic réalisée par le cabinet CD-VIA missionné par SIGMA CERGY-PONTOISE à cet effet.

Au global, les trafics du site objet du redéveloppement économique sont évalués à :

- 720 véhicules légers par jour en entrée et en sortie ;
- 165 poids-lourds par jour en entrée et en sortie.

Par ailleurs, la station ENR, non-objet de la présente demande de Permis de Construire, génèrera potentiellement un trafic capté sur l'existant d'environ 50 poids-lourds par jour en entrée et en sortie.

→ **Des espaces communs pour la gestion des flux : entrée/sortie et attente des véhicules.**

L'entrée existante principale sera conservée. Elle est située avenue du Gros Chêne et comporte 2x2 voies d'accès mais aussi de sortie. Une deuxième entrée située rue du Gros Murger, déjà existante pour l'usage des pompiers, est réaménagée à l'usage exclusif des véhicules légers (entrée du personnel) et des services de sécurité.

Afin d'assurer une gestion efficiente des flux de poids-lourds à l'intérieur de l'emprise du site, une première zone d'attente PL (34 unités) est aménagée après l'entrée principale et avant le poste de garde du Parc.

Une deuxième zone de stationnement PL de 17 places est aménagée au Sud du bâtiment logistique LOG.

Des nouveaux parkings de stationnement pour les VL seront créés en complément des 2 parkings VL existants en périphérie du site.

La gestion des flux de véhicules à l'intérieur du site permettra de ne pas encombrer l'espace public immédiat aux abords du site.

Au total, le site comptera :

- 988 places de stationnement VL ;
- 59 places d'attente et de stationnement PL.

→ **Station de distribution publique multi-énergies renouvelables : ENR.**

La station ENR ne fait pas partie de la présente demande de Permis de Construire, elle fera l'objet d'une demande ultérieure.

→ **Espaces végétalisés et boisés.**

Au-delà de l'impératif de respecter les ratios d'espaces verts édictés dans le PLU, la volonté de DIL est de préserver l'écrin vert existant autour du site et de conserver environ 80% des arbres existants. Cette préservation permettra également de favoriser la biodiversité au sein du site.

En extérieur, le bon fonctionnement des différents bâtiments impliquera aussi la réalisation de :

- voiries VL et PL ;
- aires de manoeuvres ;
- accès piétons en entrée/sortie et cheminements piétons ;



- noues et bassins de tamponnement des EP ;
- bassins de rétention des eaux d'incendie ;
- locaux techniques pour le sprinklage et les modules photovoltaïques ;
- cuves d'eau (sprinkler et réserves pompiers) ;
- abris deux roues ;
- clôtures et portails d'accès.

De plus, un tènement foncier en limite Nord sera réservé pour aménager le raccordement du futur Parc au réseau ferroviaire de fret longeant le site.

Il faut aussi noter que le bâtiment Poste de Sécurité et le transfo existants en entrée de site seront conservés.

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale et de développement durable :

- architecture de qualité avec une réalisation soignée permettant de s'inscrire dans la durée tout en offrant bien-être et confort aux utilisateurs (lumière naturelle, traitement acoustique, espaces détente intérieurs et extérieurs) ;
- performance environnementale du bâti dans un souci de limiter son empreinte environnementale (faible consommation d'énergie et d'eau potable, gestion et traitement des eaux pluviales, gestion des déchets, connections avec les transports en commun pour limiter le trafic routier) ;
- traitement paysager des espaces non bâtis (noues, plantation d'arbres, de bosquets, etc.) ;
- décarbonation du parc de véhicules roulants et d'exploitation des immeubles (chariots élévateurs) en proposant un point de distribution public d'énergies renouvelables (ENR), gaz naturel liquéfié, électricité et hydrogène.

Le projet vise à minima l'une des deux certifications suivantes :

- BREEAM Very Good ;
- CERTIVEA NF HQE.

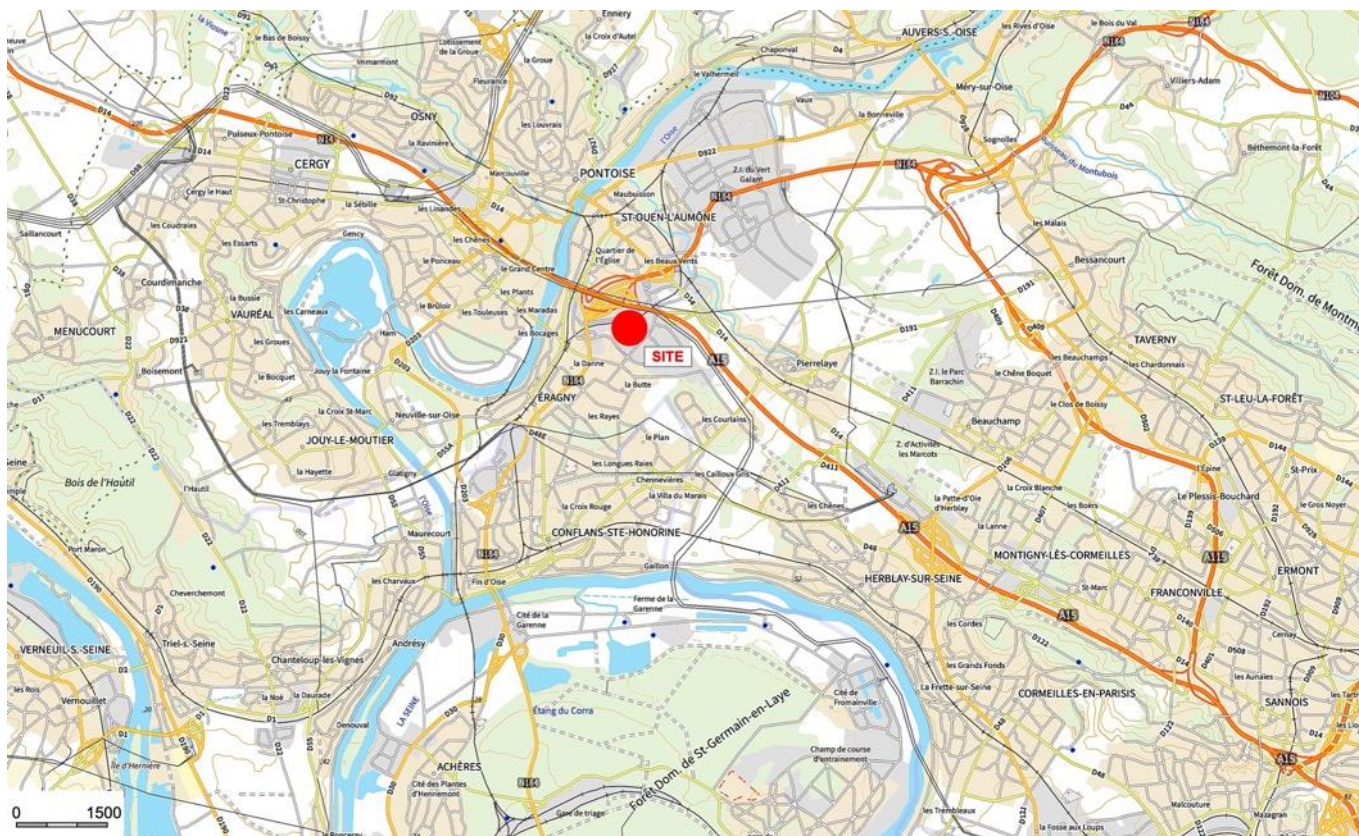
## 2) LE SITE

Le terrain est situé au 11 avenue du Gros Chêne en partie sur les deux communes de Saint-Ouen-l'Aumône et d'Éragny-sur-Oise (Val d'Oise) dans le PAE des Bellevues, à 25 km au Nord-Ouest de Paris (Porte de Clignancourt). Il s'agit de l'ancien siège de la Direction Logistique pièces et accessoires de Renault qui comprend 13 bâtiments dont 4 entrepôts principaux et un bâtiment de bureaux pour une surface totale de 108 408 m<sup>2</sup> (SDP), ainsi que 2 grands parkings.

Le site a fait l'objet d'un permis de démolir – Arrêté PD 95572 21 S0003 en date du 16.12.2021 portant sur la totalité des bâtiments à l'exception :

- Sur la commune d'Éragny : le pote transfo
- Sur la commune de Saint-Ouen l'Aumône : le poste de sécurité

Le site est desservi par l'autoroute A15 au Nord et la Nationale 184 à l'Ouest ; il se positionne au cœur du Parc d'Activités Économiques des Bellevues.



### Situation dans le Département

Le terrain est accessible par :

- l'entrée existante principale située avenue du Gros Chêne qui comporte 2x2 voies d'accès et de sortie. Les poids-lourds ne pourront emprunter que cet accès au site. Cette entrée principale sera également utilisée par le personnel travaillant sur le site ;
- une deuxième entrée située rue du Gros Murger, déjà existante pour l'usage des pompiers, qui sera réaménagée à l'usage des véhicules légers du personnel et des véhicules des services de sécurité.





### Situation dans les Communes

D'une contenance de 273 069 m<sup>2</sup>, le terrain objet de la demande de Permis de Construire est délimité comme suit :

- à l'Ouest = par l'avenue du Gros Chêne ;
- à l'Est = par la rue du Gros Murger ;
- au Sud = par un boisement faisant partie de la propriété ;
- au Nord = par des lignes SNCF.

Le terrain est en contrebas par rapport aux voies de circulation majeures.

Le niveau fini du bâtiment LOG s'établira en équilibre déblais/remblais à 45.75 NGF.

Le niveau fini du bâtiment CeM1 s'établira en équilibre déblais/remblais à 45.40 NGF.

Le niveau fini du bâtiment CeM2 s'établira en équilibre déblais/remblais à 45.40 NGF.

Nous sommes dans un environnement très urbanisé marqué par la présence de bâtiments d'activités, de logistique et de tertiaire ainsi que par les grandes infrastructures (A15, N184 et voie ferrée).

Une forte présence arborée en périmètre du site, constitue aujourd'hui un écrin vert tout autour.





Vue Sud-Nord



Vue Nord-Ouest / Sud-Est



### 3) PLAN ET RÉFÉRENCES CADASTRALES

La propriété foncière du projet a une contenance totale de **273 069 m<sup>2</sup>** composés des parcelles suivantes :

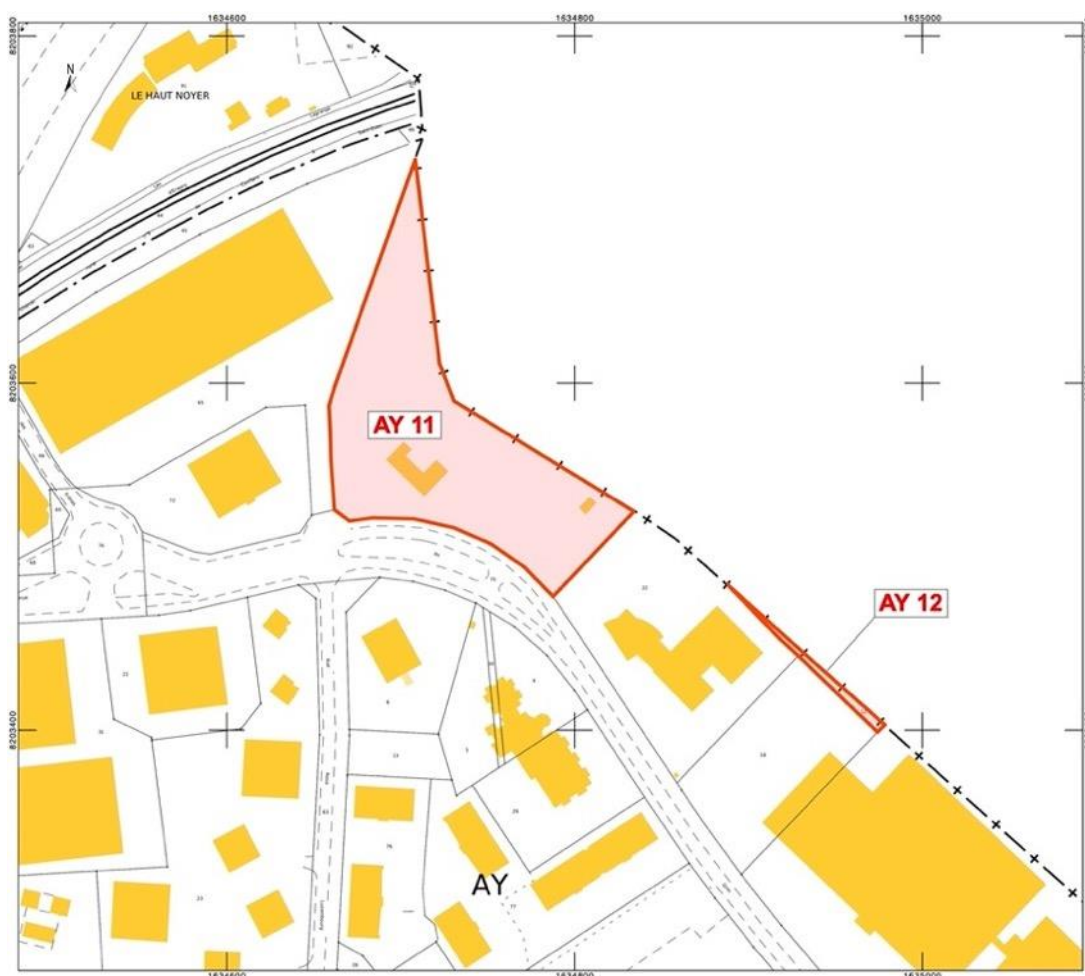
#### Éragny-sur-Oise

- AY11 pour 15 368 m<sup>2</sup> ;
- AY 12 pour 447 m<sup>2</sup> ;
- soit un total sur Éragny de 15 815 m<sup>2</sup> représentant 5,8 % du foncier.

#### Saint-Ouen-l'Aumône

- DE2 pour 257 235 m<sup>2</sup> ;
- relicat : 19 m<sup>2</sup> ;
- soit un total sur Saint-Ouen-l'Aumône de 257 254 m<sup>2</sup> représentant 94,2 % du foncier.

La majeure partie du projet est donc située sur la commune de Saint-Ouen-l'Aumône.



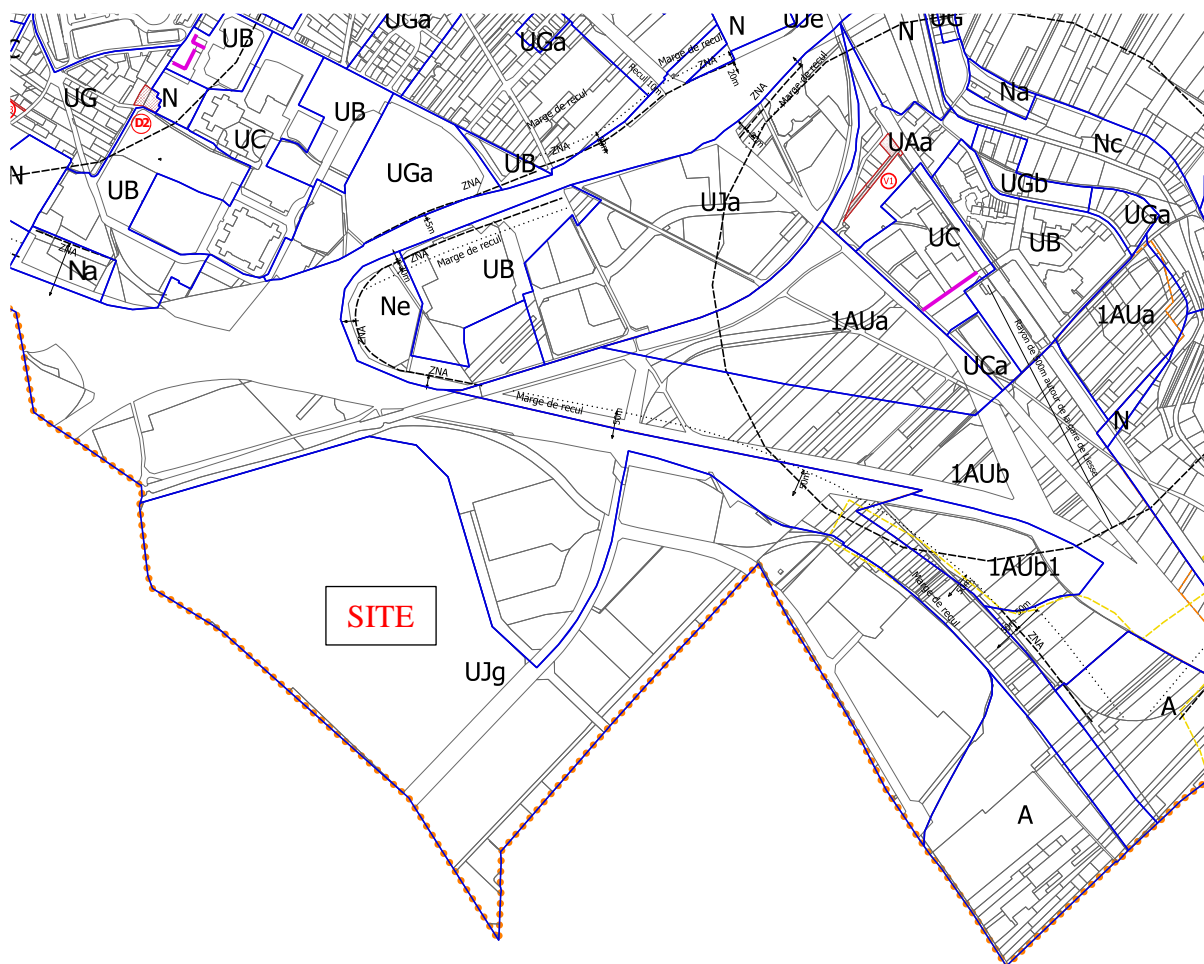
Extrait cadastral Éragny-sur-Oise



Extrait cadastral Saint-Ouen-l'Aumône

#### 4) DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

L'ensemble des constructions projetées sera érigé sur Saint-Ouen-l'Aumône.  
La zone concernée dans le PLU, en cours de révision, est la zone **UJg**.



Extrait du plan de zonage du PLU

Cette analyse ne vise que les articles directement en lien avec le projet.

#### SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

##### Rappel des dispositions principales du PLU applicables à la zone UJg (en cours de révision)

La zone UJ regroupe l'ensemble des secteurs économiques de la commune et inclut deux Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), l'un situé sur le secteur de la Porte Jaune et l'autre sur le secteur de l'Équerre.

Elle couvre les Parcs d'Activités de Vert Galant, des Béthunes (partie Nord), le secteur de la Porte Jaune et inclut également les grandes infrastructures routières et ferroviaires situées sur le territoire communal.

Le secteur spécifique UJg qui correspond au secteur Sud des Béthunes et au Parc d'Activités Économiques des Bellevues est destiné à recevoir plus spécifiquement des bâtiments logistiques.

**ARTICLE UJ 2.1.1**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

*C / IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES*

*Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie.*

**Concernant le projet**

Le bâtiment le plus proche (bâtiment principal) est implanté à 60 mètres minimum d'une voie (côté rue du Gros Murger).

*E / IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES*

*Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche.*

**Concernant le projet**

Le bâtiment le plus proche (CeM1) est implanté à 38,80 mètres minimum de la voie ferrée existante.

**ARTICLE UJ 2.1.2**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition de former un ensemble architectural cohérent avec les constructions situées sur les parcelles voisines.*

*À défaut, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2), avec un minimum de 6 mètres.*

**Concernant le projet :**

La distance minimale aux limites de propriété des différents bâtiments du projet se situe à :

- 22 mètres pour le bâtiment logistique principal LOG (local LC4) ;
- 16.97 mètres pour le bâtiment CeM1 (bloc Bureaux C) ;
- 15.69 mètres pour le bâtiment CeM2 (local LC2).

De plus tous les volumes abritant des activités de stockage seront implantés avec un recul minimum de 20 mètres respectant les dispositions du règlement des ICPE.

**ARTICLE UJ 2.1.3**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES  
SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*La distance séparant deux façades éclairées doit correspondre à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres.*

**Concernant le projet**

Les bâtiments les plus proches entre eux (bâtiment principal LOG et CeM2) sont distants de 30 mètres.



**ARTICLE UJ 2.1.4  
EMPRISE AU SOL**

*Les constructions respecteront les emprises au sol définies au document graphique N° 5.2, soit pour le secteur UFG : 60 %.*

**Concernant le projet**

L'emprise au sol de l'ensemble du projet est de 112 701 m<sup>2</sup>, soit 41,2 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE UJ 2.1.5  
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres.*

*Cette hauteur est toutefois limitée à 14 mètres pour les constructions situées dans une bande de 30 mètres donnant sur la berge de l'Oise prise en son point le plus haut.*

*En outre, la hauteur des dépôts à l'air libre ne peut dépasser 5 mètres.*

**Concernant le projet**

Le projet est conçu avec des acrotères masquant la couverture : la hauteur retenue sera donc celle de ces acrotères. La hauteur maximum des différents bâtiments du projet se situe à :

- 17,30 mètres pour le bâtiment logistique principal LOG ;
- 10,00 mètres pour le bâtiment CeM1 ;
- 12,00 mètres pour le bâtiment CeM2.

Le projet ne comporte pas de zones de stockage extérieur.

**ARTICLE UJ 2.2  
QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE****A / VOLUME ET ASPECT GÉNÉRAL**

*La forme, le volume des constructions, les matériaux et la couleur des constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et le paysage.*

*Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les murs des annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.*

*L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, etc.) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.*

*Pour les bâtiments industriels de grande dimension (dont le linéaire de façade est supérieur à 40 mètres), la coloration des façades sera de couleur sombre dans la gamme des verts, bruns, gris.*

**D / CLÔTURES**

*Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.*

*En bordure de voie, sont en outre interdits le bois, les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande).*

*La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.*

**Concernant le projet**

Le projet respecte les prescriptions de l'article UJ 2.2 en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux des façades et leur coloris, les clôtures.

Voir Chapitre 6 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES  
Voir Chapitre 8 – ESPACES EXTÉRIEURS

<b>ARTICLE UJ 2.3.1</b> <b>TRAITEMENT PAYSAGER</b>
---

*A / PLANTATIONS EXISTANTES*

*Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.*

**Concernant le projet**

Le projet respecte les prescriptions de l'article UJ 2.2 en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux des façades et leur coloris, les clôtures.

*B / OBLIGATION DE PLANTER*

*Une proportion au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de pleine terre.*

*Les espaces de pleine terre doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.*

*Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.*

**Concernant le projet**

Toutes les parties de terrain non occupées par le bâtiment ou les voies de circulation, stationnement et aires de manœuvre sont végétalisées.

Les végétaux choisis sont variés (arbustes, arbres de haute tige, etc.) et retenus parmi les espèces locales.

*2) Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Secteur UJa : les surfaces d'exposition et de stockage des concessionnaires automobile ne sont pas considérées comme du parking.*

**Concernant le projet**

Les deux poches de parking VL existantes seront soit plantées à raison d'un arbre/4 places, soit protégées par une structure photovoltaïque de type ombrières. En cas d'installation de structures photovoltaïques de type ombrières, la règle d'un arbre/4 places ne pourra pas s'appliquer. Ainsi, ce ratio sera bien évidemment respecté mais les plantations feront l'objet d'un regroupement en périphérie immédiate des poches de stationnement concernées pour former des espaces végétalisés conséquents.

Il en sera de même pour les parkings neufs des VL.

Parking Nord	Parking Nord / Est	Parking Est
45 arbres plantés	18 arbres plantés	53 arbres plantés

En parallèle, afin de garantir la sécurité des véhicules (visibilité) mais aussi pour éviter les détériorations des bordures de chaussées, les plantations des aires de stationnement dédiées aux PL feront l'objet d'un regroupement en périphérie immédiate de ces poches pour former des espaces végétalisés conséquents.

La règle d'un arbre/4 places sera malgré tout respectée.

### 3) Traitement des marges de recul sur les limites séparatives du terrain

Lorsque l'espace situé entre le bâtiment et les limites séparatives du terrain est occupé par une voirie, une aire de stationnement, une aire de manœuvre de poids lourds ou une plateforme logistique, des haies vives suffisamment denses pour former écran doivent être plantées le long de la clôture qui marque la limite séparative du terrain.

### **Concernant le projet**

En limite des emprises foncières SAFRAN, l'aménagement paysager est existant. Il sera maintenu.

### 4) Traitement des marges de recul sur l'espace public.

Les marges de recul doivent bénéficier d'un aménagement paysager complet (strate arborée, arbustive et herbacée) et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. Cet espace peut cependant accueillir des places de stationnement dans la limite de 50 % de la superficie de la bande paysagère et à condition qu'elles soient aménagées à au moins 5 mètres de la limite de l'alignement.

### **Concernant le projet**

La périphérie du site est dans son état actuel largement végétalisée. Le projet prévoit de maintenir cette qualité paysagère. Toutefois, en façade Est en bordure de la rue du Gros Murger, la réalisation d'un parking VL le long du bâtiment sera accompagnée de la plantation d'arbres à raison de 1 sujet/4 places et d'une haie vive.

6) Des écrans boisés ou talus seront exigés pour les aires de stationnement non couvertes de superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

### **Concernant le projet**

Les aires de stationnement existantes sont implantées dans un environnement verdoyant. Les aires de stationnement à créer de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront pourvues d'écran végétal.

### *Coefficient de compensation*

### **Concernant le projet**

Sans objet : le site dispose d'un coefficient d'espaces verts de 26,9 % (mini : 20%).

Surface terrain	Surface minimum espaces verts suivant PLU 20 %	Surface espaces verts du projet
273 069 m <sup>2</sup>	54 614 m <sup>2</sup>	73 463 m <sup>2</sup> , soit 26,9 %

Voir Chapitre 8 - ESPACES VERTS

**ARTICLE UJ 2.4  
STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.*

*Les établissements doivent assurer sur leur terrain les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique ainsi que le stationnement des véhicules de leurs employés, clients ou visiteurs. Les manœuvres doivent pouvoir s'effectuer à l'intérieur du terrain.*

**UJ 2.4.1 NORMES DE STATIONNEMENT**

*La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.*

**e) Industrie**

*- Il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie au-delà de 1 000 m<sup>2</sup>.*

*- Il est exigé 1 place pour les véhicules poids-lourds à raison de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les quais de chargement pourront être compris dans la norme exigible.*

**f) Entrepôts (stockage, logistique et conditionnement)**

*- Il est exigé 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la partie au-delà de 7 000 m<sup>2</sup>.*

*- Il est exigé 1 place pour les véhicules poids lourds à raison de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les quais de chargement pourront être compris dans la norme exigible.*

**g) Bureaux**

*- Il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

**j) Stationnement vélo**

*Bureaux : 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de bureaux*

*Activités et industrie : a minima 1 place pour 10 employés.*

**Concernant le projet**

L'ensemble du stationnement des véhicules et des aires de manœuvre est contenu dans l'emprise foncière du projet. Le projet comporte plusieurs parkings VL et zones d'attente PL :

- Total stationnement VL : 988 places, dont 27 places réservées aux PMR ;
- Total places attente PL : 59 places (ce chiffre ne prend pas en compte les quais).

Les places de parking VL ont une largeur de 2,50 mètres et une profondeur de 5,00 mètres.

Les places PMR ont une largeur de 3,30 mètres.

Prééquipement en bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides :

Les installations seront conformes à l'Articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) Modifié par Décret n°2020-1696 du 23 décembre 2020 en vigueur le 11 mars 2021.

Les équipements sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement avec au minimum un emplacement.

Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement PMR ; au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.



<b>RÉCAPITULATIF DU CALCUL DU STATIONNEMENT</b>					
Nom du Bâtiment	Surface Industrie	Surface Entrepôt	Surface Bureaux	Stationnement dû suivant PLU	Stationnement dans le Projet
LOG	/	75 522 m <sup>2</sup>	3 152 m <sup>2</sup>	Entrepôt : 390 places <b>Bureaux : 70 places</b> Soit un total de 447 places	620 places
CeM1	11 385 m <sup>2</sup>	/	4 952 m <sup>2</sup>	Industrie : 79 places <b>Bureaux : 110 places</b> Soit un total de 169 places	223 places
CeM2	/	17 812 m <sup>2</sup>	1 280 m <sup>2</sup>	Entrepôt : 101 places <b>Bureaux : 28 places</b> Soit un total de 125 places	145 places
<b>TOTAL</b>	11 385 m <sup>2</sup>	93 334 m <sup>2</sup>	9 384 m <sup>2</sup>	<b>778 places</b>	988 places

**Stationnement vélos :**

<b>Bureaux</b>	<b>Norme PLU - 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup></b>	<b>Surface abri vélo projet</b>
9 430 m <sup>2</sup>	141.45m <sup>2</sup>	327 m <sup>2</sup>

<b>Industrie Bâtiment CeM1</b>	<b>Norme PLU : 1place pour 10 employés</b>	<b>Nombre de places</b>
250 personnes	25	3 abris totalisant 48 places

Le site comprend en tout 8 abris vélos totalisant une surface de 327m<sup>2</sup> pouvant accueil 212 emplacements vélo.  
Voir localisation plan masse mis à jour le 03.08.22

**ARTICLE UJ 3.2  
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**2.a / EAUX USÉES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une prééparation si nécessaire. Si une extension de ce réseau est en projet, les constructions et installations nouvelles doivent être aménagées en sorte de pouvoir y être raccordées.

**Concernant le projet**

Les eaux usées du projet seront collectées par des canalisations souterraines qui seront raccordées au réseau public d'Eaux Usées au point de branchement prévu à cet effet à la limite du domaine public.

**2.b / EAUX PLUVIALES**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera mise en œuvre prioritairement par infiltration et/ou stockage-évacuation.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5l/s/ha ;
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2l/s/ha.

**Concernant le projet**

Voir Notice VRD en annexe.

**5) CLASSEMENT DE L'ÉTABLISSEMENT**

Les trois bâtiments relèvent des dispositions règlementaires du Code du Travail. Le bâtiment LOG et le CeM2 relèvent également de la réglementation des Installations Classées au titre de la Protection de L'Environnement (ICPE).

Les bâtiments ne reçoivent pas de public au sens de la réglementation incendie des ERP.

Compte-tenu de la nature et du volume des activités conduites, le projet est soumis à Autorisation Environnementale et fait l'objet d'un Dossier de Demande d'Autorisation d'Exploiter.

Aucune rubrique exploitée sur site n'est concernée par la Directive Seveso 3.

Les différentes rubriques ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) auxquelles sera soumis le projet du bâtiment LOG sont résumées dans les tableaux ci-dessous :

Rubrique	Désignation de l'activité	Capacité	Cellules concernées	Régime
<b>1510-1</b>	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 :	<p><b>IPD bâtiment logistique LOG :</b>            Surface d'entreposage = 75 522 m<sup>2</sup>            Hauteur sous bac moyenne = 16,4 m            Volume = 1 238 560,8 m<sup>3</sup></p> <p><b>IPD bâtiment clé-en-main CeM2</b>            Surface d'entreposage = 17 812 m<sup>2</sup>            Hauteur sous bac moyenne = 11 m            Volume = 195 932 m<sup>3</sup></p> <p><b>Capacité de stockage maximale :</b>  <b>1 434 492,8 m<sup>3</sup></b></p>	Toutes les cellules	<b>Autorisation</b>

Rubrique	Désignation de l'activité	Capacité	Cellules concernées	Régime
	Projet soumis à évaluation environnementale systématique.			
<b>4755-2</b>	<p>Alcools de bouche d'origine agricole et leurs constituants (distillats, infusions, alcool éthylique d'origine agricole, extraits et arômes) présentant des propriétés équivalentes aux substances classées dans les catégories 2 ou 3 des liquides inflammables.</p> <p>2. Dans les autres cas et lorsque le titre alcoométrique volumique est supérieur 40 % : la quantité susceptible d'être présente étant supérieure ou égale à 500 m<sup>3</sup>.</p> <p><i>Quantité seuil bas au sens de l'article R. 511-10 : 5 000 t.</i></p> <p><i>Quantité seuil haut au sens de l'article R. 511-10 : 50 000 t.</i></p>	La quantité maximale d'alcools de bouche susceptible d'être présente dans l'installation est inférieure à <b>531 t</b>	Bât LOG : Toutes les cellules	<b>Autorisation</b>
<b>1450-1</b>	<p>Emploi ou stockage de solides inflammables.</p> <p>La quantité totale susceptible d'être présente étant supérieure à 1 tonne.</p>	Stockage maximal de <b>30 t</b> de solides inflammables	Bât LOG : C03A/C04A & C09A/C10A	<b>Autorisation</b>
<b>4331-2</b>	<p>Liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3 à l'exclusion de la rubrique 4330.</p> <p>2. Supérieure ou égale à 100 t mais inférieure à 1 000 t</p> <p><i>Quantité seuil bas au sens de l'article R. 511-10 = 5 000 t</i></p> <p><i>Quantité seuil haut au sens de l'article R. 511-10 = 50 000 t</i></p>	Capacité de stockage égale à <b>500 t</b>	Bât LOG : C03A/C04A & C09A/C10A	<b>Enregistrement</b>
<b>1436-2</b>	<p>Stockage ou emploi de liquides de point éclair compris entre 60° C et 93°C, à l'exception des boissons alcoolisées.</p> <p>2. Supérieure ou égale à 100 t mais inférieure à 1 000 t</p>	Stockage maximal de <b>500 t</b> de liquides de point éclair compris entre 60 et 93°C	Bât LOG : C03A/C04A & C09A/C10A	<b>Déclaration avec contrôle périodique</b>

Rubrique	Désignation de l'activité	Capacité	Cellules concernées	Régime
2925.1	Atelier de charge d'accumulateurs 1. Lorsque la charge produit de l'hydrogène, la puissance maximale de courant continu utilisable étant supérieure à 50 kW	Puissance maximale bâtiment 1 : <b>6 x 500 kW</b> Puissance maximale bâtiment 2 : <b>2 x 500 kW</b>		Déclaration
2925.2	Atelier de charge d'accumulateurs 2. Lorsque la charge ne produit pas d'hydrogène, la puissance maximale de courant continu utilisable pour cette opération étant supérieure à 600 kW	700 kW		Déclaration
4715-2	Hydrogène 2. Supérieure ou égale à 100 kg mais inférieure à 1 t	Quantité susceptible d'être stockée supérieure à 100kg mais inférieure à 1 tonne en vue de l'alimentation des chariots élévateurs à l'hydrogène		Déclaration
4120-2.B	Toxicité aigüe catégorie 2 <b>2. Substances et mélanges liquides.</b> b) Supérieure ou égale à 1 t, mais inférieure à 10 t	Capacité de stockage = 9 tonnes	Bât LOG : Cellules 4A et 9A.	Déclaration
4130-2.B	Toxicité aigüe catégorie 3, 2. Substances et mélanges liquides. b) Supérieure ou égale à 1 t, mais inférieure à 10 t	Capacité de stockage = 9 tonnes	Bât LOG : Cellules 4A et 9A.	Déclaration
4140-2.B	Toxicité aigüe catégorie 3 voie d'exposition orale, 2. Substances et mélanges liquides. b) Supérieure ou égale à 1 t, mais inférieure à 10 t	Capacité de stockage = 9 tonnes	Bât LOG : Cellules 4A et 9A.	Déclaration
4150-2	Toxicité spécifique pour certains organes cibles (STOT) exposition unique catégorie 1. 2. Supérieure ou égale à 5 t, mais inférieure à 20 t	Capacité de stockage = 15 tonnes	Bât LOG : Cellules 4A et 9A.	Déclaration
4320-2	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2, contenant des gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1. 2. Supérieure ou égale à 15 t et inférieure à 150 t 2. Supérieure ou égale à 15 t et inférieure à 150 t	Capacité de stockage = 40 tonnes	Bât LOG : C03A/C04A & C09A/C10A	Déclaration
4321-2	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables de catégorie 1 ou 2 ne contenant pas de gaz inflammables de catégorie 1 ou 2 ou des liquides inflammables de catégorie 1. 2. Supérieure ou égale à 500 t et inférieure à 5 000 t.	Capacité de stockage = 600 tonnes	Bât LOG : C03A/C04A & C09A/C10A	Déclaration
4330-2	<b>Liquides inflammables de catégorie 1, liquides inflammables maintenus à une température supérieure à leur point d'ébullition, autres liquides de point éclair inférieur ou égal à 60</b>	Capacité de stockage = 4 tonnes	Bât LOG : C03A/C04A & C09A/C10A	Déclaration



Rubrique	Désignation de l'activité	Capacité	Cellules concernées	Régime
	°C maintenus à une température supérieure à leur température d'ébullition ou dans des conditions particulières de traitement, telles qu'une pression ou une température élevée (1). 2. Supérieure ou égale à 1 t mais inférieure à 10 t			
4441-2	Liquides combustibles catégorie 1, 2 ou 3. 2. Supérieure ou égale à 2 t mais inférieure à 50 t	Capacité de stockage = 5 tonnes	Bât LOG : Cellules 2 et 11	Déclaration
4510-2	Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1. 2. Supérieure ou égale à 20 t mais inférieure à 100 t	Capacité de stockage = 50 tonnes	Bât LOG : Cellules 3A et 10A.	Déclaration
4801-2	Houille, coke, lignite, charbon de bois, goudron, asphalte, brais et matières bitumineuses. 2. Supérieure ou égale à 50 t mais inférieure à 500 t	Capacité de stockage = 450 tonnes	Bât LOG : Cellules 5	Déclaration
4511	Dangereux pour l'environnement catégorie 2	Capacité de stockage = 70 tonnes	Bât LOG : Cellules 3A et 10A.	Non classé
4718	Gaz inflammable liquéfié	Capacité de stockage = 5 tonnes	Bât LOG : C03A/C04A & C09A/C10A	Non classé
4734	Produits pétroliers spécifiques	Capacité de stockage = 40 tonnes	Bât LOG : C03A/C04A & C09A/C10A	Non classé
4741	Eau de Javel	Capacité de stockage maximale = 19 tonnes		Non classé

## 6) DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

La volumétrie découle de la destination et de la fonctionnalité des différentes activités abritées dans les bâtiments : elle se traduit par une horizontalité des formes qui s'étirent le long des voies de circulation interne.

Les dispositions retenues sont conformes aux indications figurant dans le PLU de la zone.

Le principe d'expression des façades affirme une volonté de sobriété avec un traitement en bardage métallique de différentes natures et coloris : bardage horizontal ou plan suivant sa localisation.

Une attention particulière a été portée aux rythmes des façades, entre linéarité et volumes secondaires des blocs bureaux et/ou locaux techniques et équipements liés au fonctionnement (portes sectionnelles).

Ces rythmes sont les plus réguliers possibles soutenus par l'emploi de coloris contrastés tout en restant dans une gamme de bruns et de gris.

Pour l'ensemble des trois bâtiments, les mêmes principes ont été retenus suivant la nature des volumes :

### - Cellules de stockage et halls d'activités (RDC simple).

Ces volumes sont traités en bardage acier horizontal sur les 4 faces dans un coloris Champagne.

En acrotère, est inséré un bandeau horizontal de bardage plan ton Cacao, bardage Cacao que l'on retrouve en traitement d'angles et en aplomb des blocs bureaux.

Pour le bâtiment LOG, les zones de réception/expédition (qui nécessitent moins de hauteur que les zones de stockage) ont été abaissées par rapport au volume principal afin de proposer une lecture des façades par strates et créer un effet d'échappement visuel du plus haut volume.

Cet effacement est renforcé par la suppression de l'emploi du bandeau de ton Cacao sur l'acrotère la plus haute du bâtiment.

L'utilisation de quais autodocks permet de s'affranchir de la présence d'un auvent sur la zone de quais du bâtiment LOG.

### - Locaux sociaux/bureaux (RDC + 1).

Ces locaux sont répartis en ensembles sensiblement identiques, positionnés en façades longitudinales des bâtiments. Adossés au volume principal, ils présentent tous une hauteur d'acrotère à 8,00.

Ils sont habillés d'un bardage acier plan de ton Gris et sont rythmés par des vitrages toute hauteur ou en bandes filantes suivant leur position.

Au droit des accès, les châssis des rez-de-chaussée sont ponctués d'un parement en lames bois composite.

### - Locaux techniques et locaux de charge (RDC Simple).

Nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement, ils ont eux aussi été adossés aux volumes principaux et parfois couplés avec les volumes des bureaux.

Ils sont traités en bardage acier horizontal du même coloris Gris que le bardage plan des bureaux.

Ils présentent tous une hauteur d'acrotère à 6,00.

- **Poste de garde (RDC Simple).**

Situé à l'entrée de l'établissement pour contrôler les entrées et sorties des véhicules, ce petit bâtiment sera traité en bardage en acier plan du même ton Gris que les blocs bureaux.

Les matériaux et coloris retenus respectent le cahier des prescriptions architecturales.

<b>Récapitulatif des matériaux et coloris</b>			
<b>Type de locaux</b>	<b>Matériau</b>	<b>Coloris</b>	<b>Commentaires</b>
STOCKAGE ET ACTIVITÉS	Bardage acier Horizontal	Champagne RAL 7048	Porte IS assorties
	Lames de bardage plan	Cacao RAL 7006	Insertion de bandeaux horizontaux et de bandes verticales
	Portes sectionnelles	Gris anthracite RAL 7022	
	Polycarbonate Crystal	Bleuté	Bandeaux d'éclairage horizontaux au-dessus des quais

BUREAUX ET LOCAUX SOCIAUX	Bardage acier plan	Gris anthracite RAL 7022	Porte IS assorties
	Menuiseries aluminium	Gris anthracite RAL 7022	Vitrage clair
	Lames bois verticales	teinte bois clair	Lames composite

LOCAUX CHARGE ET TECHNIQUES	Bardage acier horizontal	Gris	Porte IS assorties
--------------------------------------	--------------------------	------	--------------------

L'ensemble des façades est traité avec les mêmes codes couleurs/matériaux afin de proposer un ensemble de qualité bien identifiable.

Les matériaux choisis et leur mise en oeuvre seront soignés afin de garantir la pérennité des ouvrages.



**Vue 1**



**Vue 2**





**Vue 3**

### IMPACT DANS LE PAYSAGE

Compte-tenu de la disposition des lieux et de la couverture végétale dense en périphérie du site, l'impact paysager des constructions depuis l'environnement immédiat comme depuis l'environnement lointain peut être considéré comme faible, voire nul – pièce PCAN 4 – Impact Paysager

## 7) SURFACES

<b>SURFACES EXTÉRIEURES (en m<sup>2</sup>)</b>				
		<b>St-Ouen-l'Aumône</b>	<b>Éragny-sur-Oise</b>	<b>Total</b>
<b>Bâtiment CeM1</b> Foncier A 35 395 m <sup>2</sup>	Emprise construction	14 296	0	14 296
	Espaces verts	5 817	987	6 804
	Voirie PL	7 474	0	7 474
	Voirie VL	2 134	3 031	5 165
	Aires béquillage	1 042	0	1 042
	Voie pompiers	110	0	110
	Cheminevements piétons	492	12	504
<b>Bâtiment CeM2</b> Foncier B 43 007 m <sup>2</sup>	Emprise construction	19 113	0	19 113
	Espaces verts	10 710	0	10 710
	Voirie PL	4 771	0	4 771
	Voirie VL	3 211	0	3 211
	Aires béquillage	2 917	0	2 917
	Voie pompiers	1 686	0	1 686
	Cheminevements piétons	599	0	599
<b>Bâtiment LOG</b> Foncier C 160 801 m <sup>2</sup>	Emprise construction	79 077	0	79 077
	Espaces verts	33 395	351	35 028
	Voirie PL	19 121	0	19 121
	Voirie VL	14 283	68	14 351
	Aires béquillage	11 514	0	11 514
	Cheminevements piétons	1 710	0	1 710
<b>Commun</b> Foncier D 26 867 m <sup>2</sup>	Emprise construction	152	63	215
	Espaces verts	10 469	2 171	12 640
	Voirie PL	8 467	1 025	9 492
	Aires béquillage	2 492	0	2 492
	Voie pompiers	120	0	120
	Cheminevements piétons	484	142	626
<b>Réserve ENR</b> Foncier E 8 281 m <sup>2</sup>	Espaces verts	324	7 957	8 281

<b>TABLEAU DES SURFACES</b>		<b>Surface Taxable</b>
<b>BATIMENT LOG</b>		
Cellules stockage LOG	75 522 m <sup>2</sup>	
Locaux de charge LOG	900 m <sup>2</sup>	
Bureaux LOG	3 152 m <sup>2</sup>	
Locaux techniques LOG	210 m <sup>2</sup>	
Poste de garde	46 m <sup>2</sup>	
Sous-total bâtiment LOG		<b>79 830 m<sup>2</sup></b>
<b>BATIMENT CeM1</b>		
Hall production CeM1	11 385 m <sup>2</sup>	
Bureaux CeM1	4 952 m <sup>2</sup>	
Locaux techniques	68 m <sup>2</sup>	
Sous-total bâtiment CeM1		<b>16 405 m<sup>2</sup></b>
<b>BATIMENT CeM2</b>		
Activités logistiques CeM2	17 812 m <sup>2</sup>	
Locaux de charge CeM2	288 m <sup>2</sup>	
Bureaux CeM2	1 280 m <sup>2</sup>	
Locaux techniques CeM2	105 m <sup>2</sup>	
Sous-total bâtiment CeM2		<b>19 485 m<sup>2</sup></b>
<b>LOCAUX TECHNIQUES COMMUNS</b>		
Locaux onduleurs 15 x 6	90 m <sup>2</sup>	
Extension local transfo	15 m <sup>2</sup>	
<b>LOCAUX EXISTANTS</b>		
Poste de sécurité existant	148 m <sup>2</sup>	
Local transfo existant	48 m <sup>2</sup>	
Sous-total bâtiments		<b>301 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SURFACE TAXABLE (ST)</b>		<b>116 021 m<sup>2</sup></b>
<b>DÉDUCTION DES LOCAUX TECHNIQUES</b>		<b>536 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SURFACES DE PLANCHER (SdP)</b>		<b>115 485 m<sup>2</sup></b>

## REPARTITION PAR COMMUNE :

	<b>Surface Taxable</b>	<b>Surface de Plancher</b>
ERAGNY	63m <sup>2</sup>	0
SAINT OUEN L'AUMONE	115 958m <sup>2</sup>	115 485m <sup>2</sup>

## RAPARTITION PAR BATIMENT :

	<b>Surface Taxable</b>	<b>Surface de Plancher</b>
LOG	79 830m <sup>2</sup>	79 620m <sup>2</sup>
CeM1	16 405m <sup>2</sup>	16 337m <sup>2</sup>
CeM2	19 485m <sup>2</sup>	19 380m <sup>2</sup>
Locaux existants	196m <sup>2</sup>	148m <sup>2</sup>
Locaux techniques	105m <sup>2</sup>	0

## 8) ESPACES VERTS - ESPACES EXTÉRIEURS

Le site du projet (ancien site d'activité Renault) est localisé au coeur d'un environnement urbain marqué par la présence de bâtiments d'activités, d'immeubles tertiaires ainsi que par les grandes infrastructures (A15 et voie ferrée).

### ESPACES VERTS

#### Le projet et les covisibilités :

L'intégration paysagère devra se préoccuper des vues lointaines vers le site (A15 et futur quartier Liesse II) mais également des vues rapprochées (notamment depuis l'avenue des Bellevues).

De ce point de vue il faut souligner que le site présente actuellement une forte présence arborée qui constitue aujourd'hui un écrin vert tout autour du site.

La présence lointaine des bâtiments s'en trouve fortement diminuée voir totalement masquée.

Pour ce qui est des vues rapprochées, d'importants bosquets filtrent visuellement l'entrée du site et une bande arborée quasi continue masque les vues depuis l'avenue des Bellevues.

**Pour autant, cet écrin vert sera renforcé par des plantations arborescentes et arbustives dans le cadre du projet.**

#### La végétation sur site :

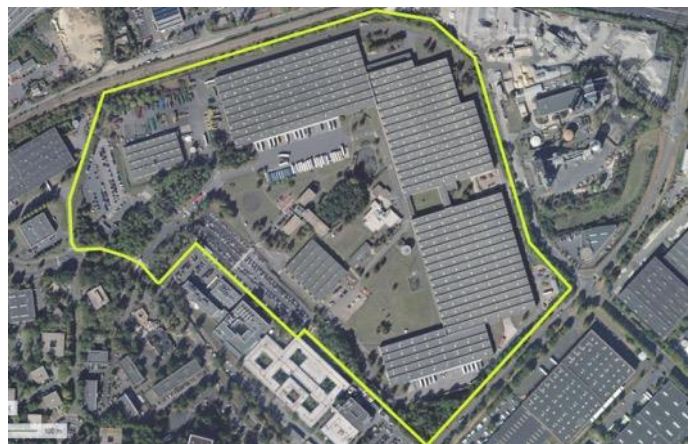
Le site bénéficie d'ors et déjà d'une forte armature arborée.

On retrouve d'importants bosquet sur toute la façade sud-ouest et sud-est (entrée du site et le long de l'avenue des Bellevues).

On retrouve sur les autres limites du site une fange arborée quasi continue.

Si l'on observe les vues aériennes anciennes, on constate que, dès les années 50, le site a été boisé. Il est ainsi probable qu'une partie de ce boisement originel ait perduré jusqu'à aujourd'hui (notamment sur la séquence d'entrée).

*Ci dessous la juxtaposition entre une photo aérienne de 1980 et une vue aérienne contemporaine.*



Cette armature arborée représente donc une véritable identité paysagère qui sera préservée et développée au maximum dans le cadre du projet.



Cette armature verte constitue également une trame/support de biodiversité.

**Nous nous attacherons donc, à la fois à préserver/renouveler l'armature végétale existante et à développer la biodiversité en diversifiant les essences et en apportant des strates arbustives et prairiales (voir conclusions du diagnostic écologique).**





*Illustration du projet d'aménagement paysager.*

Le projet paysager s'appuie sur les atouts du site, principalement son armature plantée historique.

4 objectifs principaux de qualité paysagère sont développés :

- valoriser et renforcer la végétation présente sur site
- renforcer l'intégration paysagère du site vis à vis des vues lointaines et des perceptions proches
- renforcer/améliorer la biodiversité sur site
- proposer un cadre de vie de qualité aux différents usagers du site

## **Description du projet par secteurs :**

### **1 et 2 : régénération environnementale des zones boisées :**

Les zones boisées existantes (bosquets) sont situées principalement autour de l'entrée principale et aux angles sud-est/sud-ouest/nord-est.

Ces bosquets sont indissociables de l'histoire du site. Ils sont composés d'arbres matures qui participent à l'effet d'écran vert autour des bâtiments.

Ces arbres seront préservés au maximum.

Néanmoins, le diagnostic écologique nous indique que ces zones boisées représentent une faible valeur écologique.

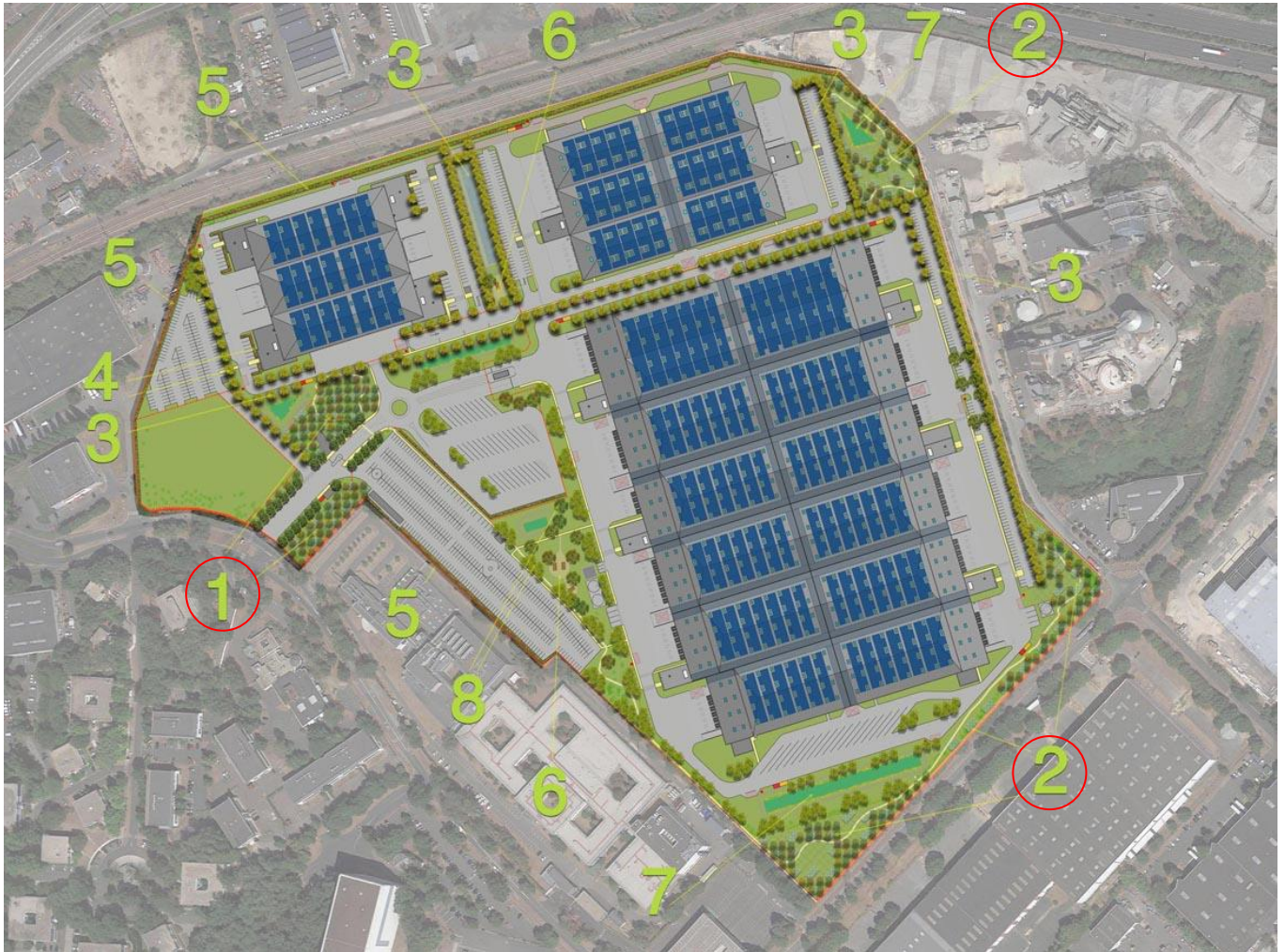


Ces boisements sont quasi monospécifiques, constitués en grande partie de Robiniers. Le Robinier est une essence pionnière, considérée comme invasive.

Sa substitution au profit d'essences d'avenir et surtout beaucoup plus diversifiées est recommandée par le diagnostic écologique.

La strate arbustive, quand elle existe, est elle aussi assez pauvre en terme de biodiversité.

Elle sera renforcée et diversifiée.



### 1 : La séquence d'entrée :

Un **double alignement de Chênes** marque la séquence d'entrée.

Conformément aux conclusions du diagnostic écologique :

Les **Robiniers sont remplacés par une trame d'arbres d'essences diversifiées** : Charme, Erable Champêtre, Erable sycomore, Merisier, Bouleau verruqueux, Tilleul, Frêne à fleurs.

**Des massifs arbustifs sont plantés en quinconces sous les arbres** (Aubépine, Genêt, Troëne, Cornouiller, Noisetier, Prunellier, Viorne, Lierre, Chevrefeuille).

Massifs de 5x10 m.



Ci dessous, vue de l'état existant de l'entrée du site.

De part et d'autre de la voirie, les bosquets de Robiniers, à la silhouette tordue caractéristique (image tiré du diagnostic écologique).

Source – ECOSYSTEMES d'après GEOPORTAIL

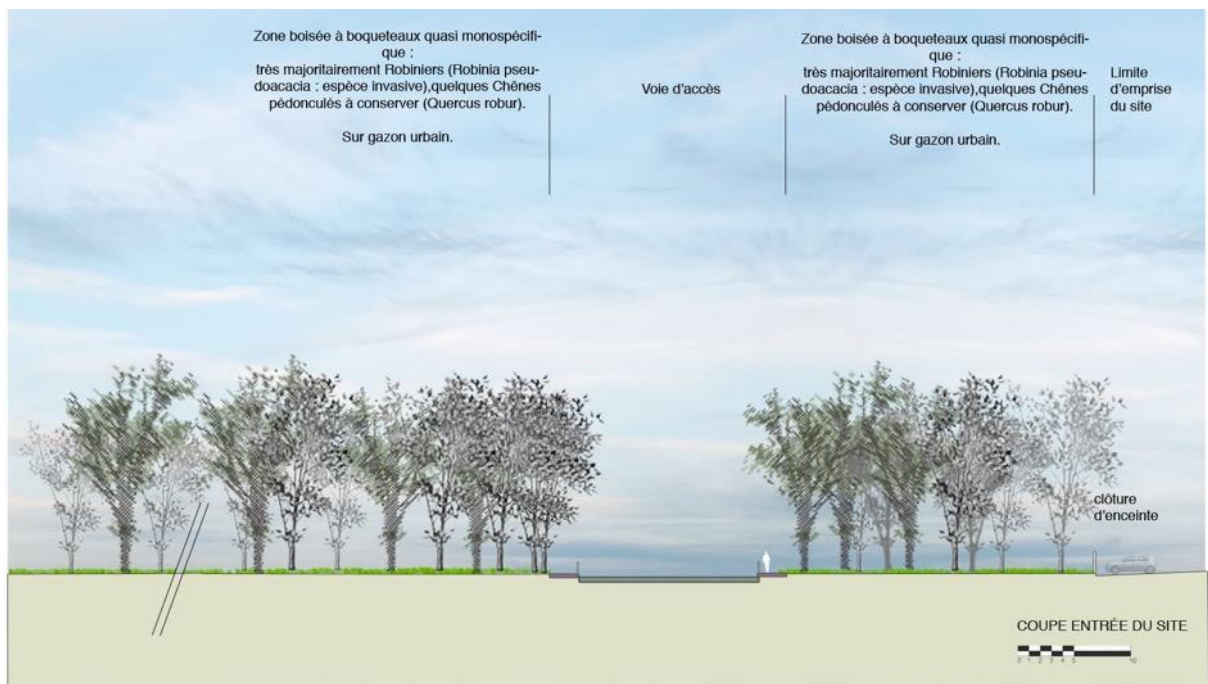
**Photo 1 – Entrée du site de projet par l'avenue du gros chêne**



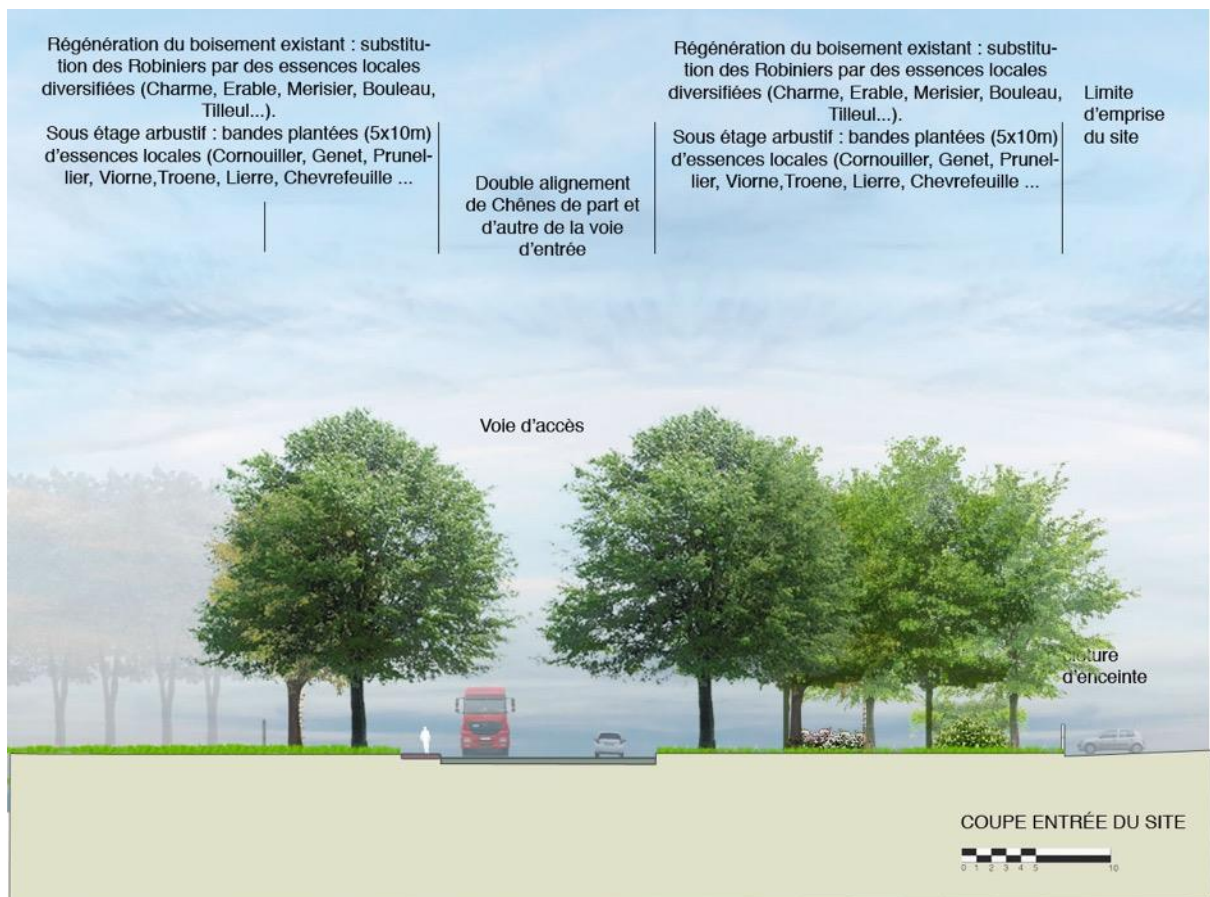
Ci-dessous, coupes sur l'entrée du site : état initial et état projeté.







Entrée du site - AVANT



Entrée du Site - APRES

## 2 : Les zones de boisement aux angles :

Conformément aux conclusions du diagnostic écologique :

Les **Robiniers sont remplacés par une trame d'arbres d'essences diversifiées** : Charme, Erable Champêtre, Erable sycomore, Merisier, Bouleau verruqueux, Tilleul, Frêne à fleurs.

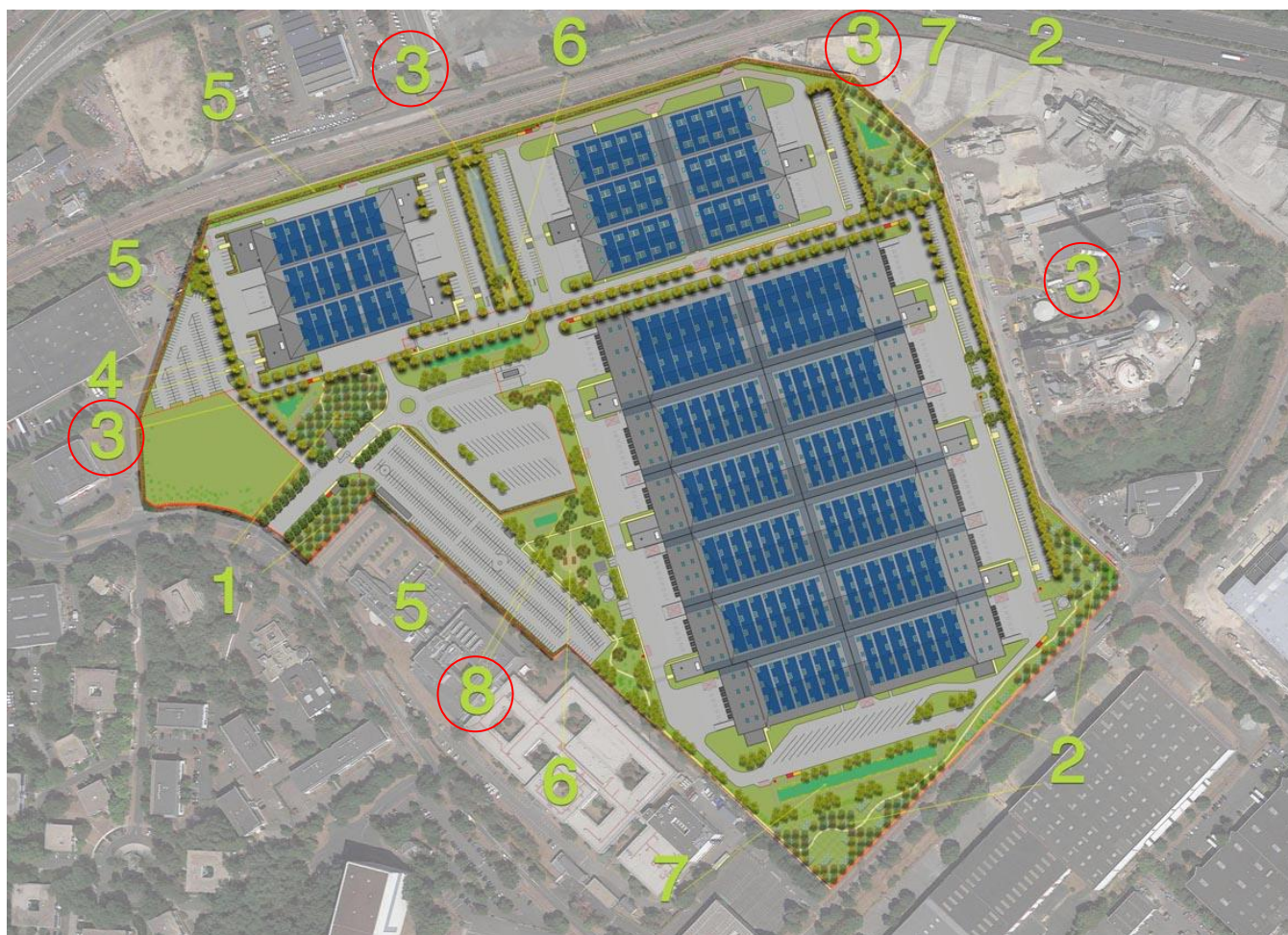
Volontairement des secteurs de **clairières** sont ménagés. Cela afin de diversifier l'ensoleillement et de créer des secteurs de **prairie ouverte favorables aux butineurs**.

**Des massifs arbustifs sont plantés en quinconces sous les arbres** (Aubépine, Genêt, Troëne, Cornouiller, Noisetier, Prunellier, Viorne, Lierre, Chevreuille).

Massifs de 5x10 m.

## 3 et 8 : accompagnement arboré des secteurs de stationnements et voirie :

Les arbres sont plantés sous forme d'alignement ainsi que sous forme de bosquets de 5 ou 3 sujets et sous forme de sujets isolés, à proximité des secteurs stationnés.



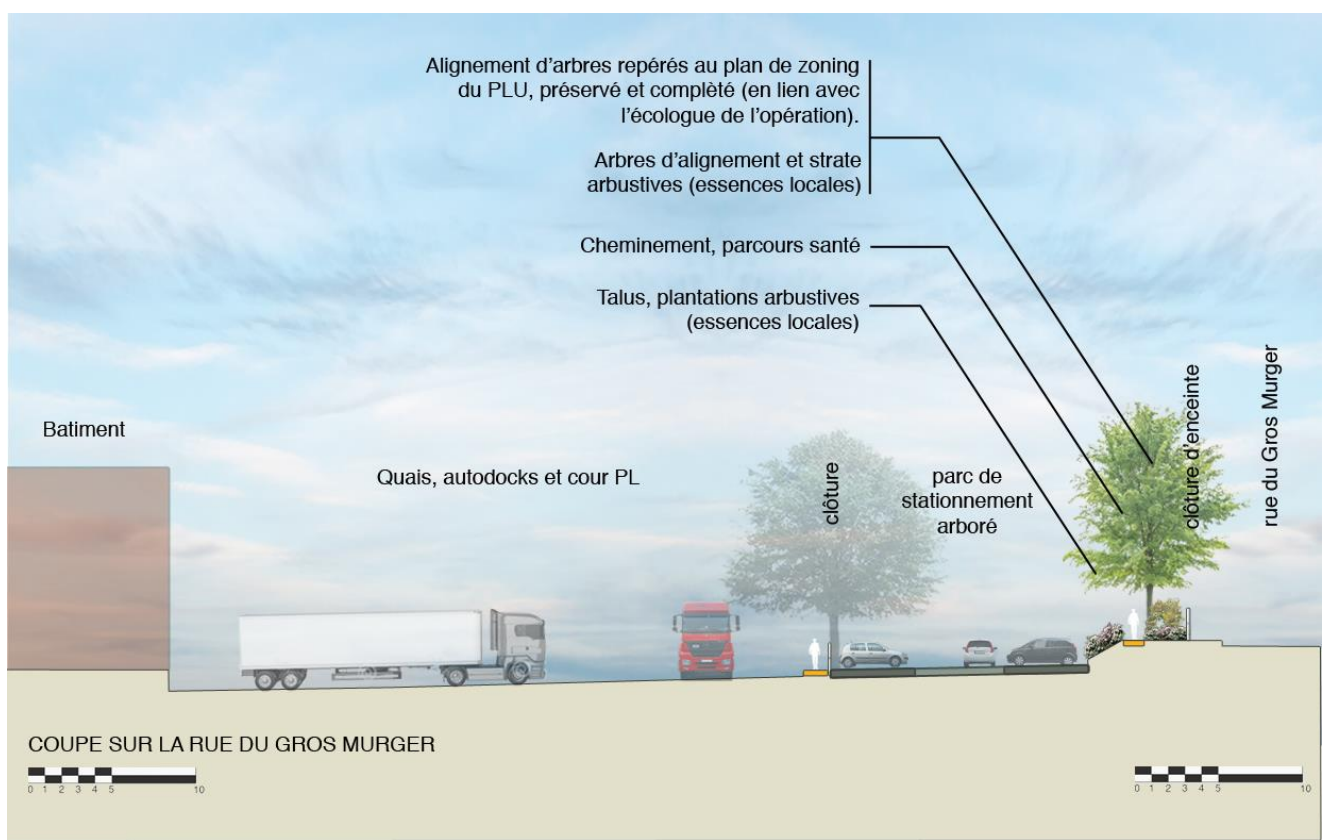


**Arbres en alignement, essences diversifiées** : Charme, Erable Champêtre, Erable sycomore, Merisier, Chêne, Tilleul.

**Arbres isolés, essences diversifiées** : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Merisier.

**Arbres en bosquets (3 ou 5), essences diversifiées** : Charme, Erable Champêtre, Chêne pédonculé, Tremble, Aulne, Bouleau verruqueux.

**Haies de charme** autour des aires de stationnement.



Coupe sur la rue du Gros Murger

**5 : haies mixtes champêtre autour du site :**

Sous forme de haies minces et de haies épaisses autant que possible (afin de favoriser les habitats pour la faune, le nichage et nourrissage).

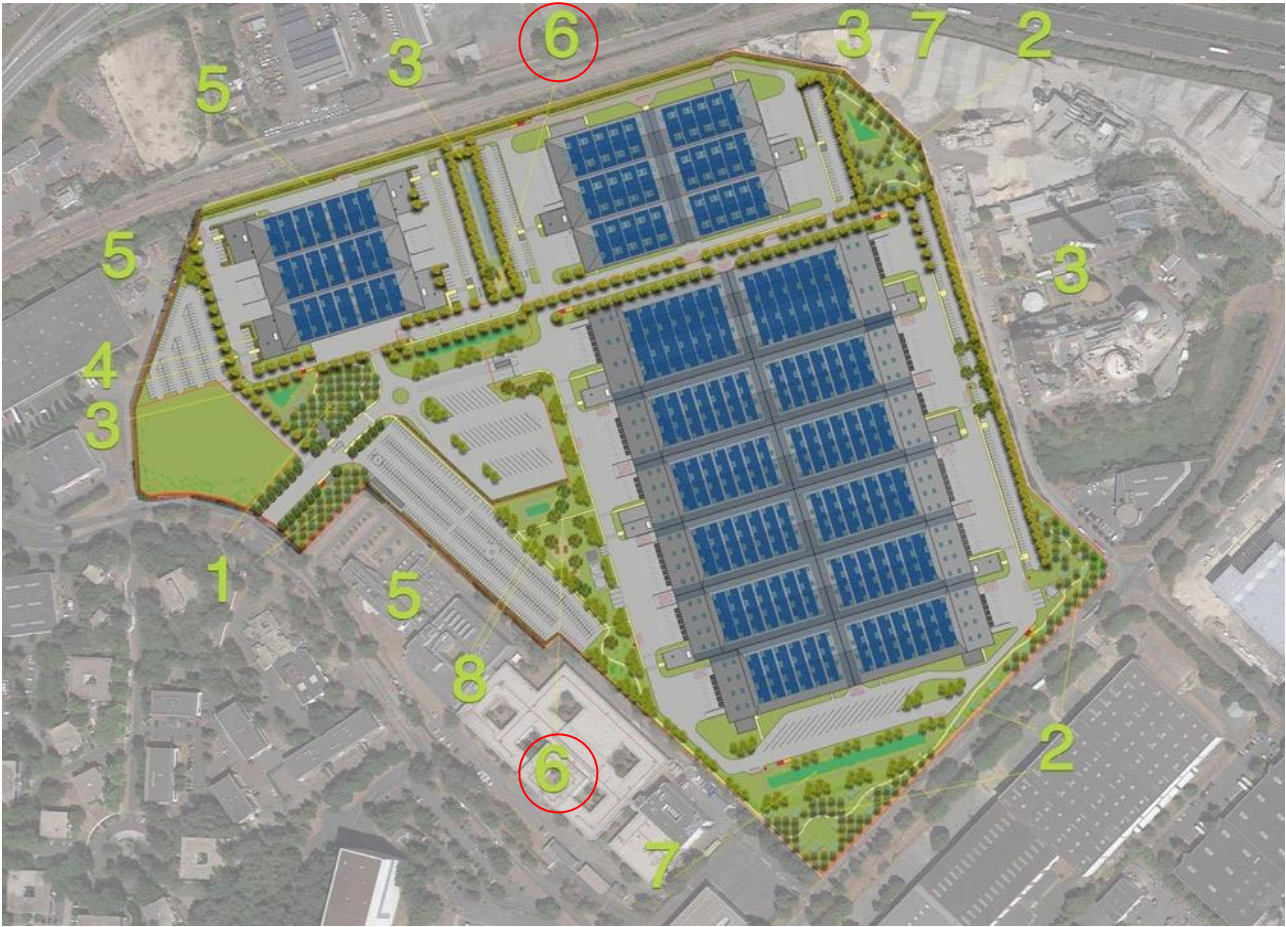


**A l'Ouest, Nord et Nord Est : haies mixtes champêtres, diversification des essences** (Charme, Erable champêtre, Noisetier, Bois puant, Troëne, Cornouiller, Viorne, Lierre, Chevreuille).

**A l'Est : mélange arbustif sur talus, diversification des essences** (Charme, Noisetier, Bois puant, Troëne, Cornouiller, Fusain, Genêt, Lierre, Chevreuille).



**6 : proposer un cadre de vie de qualité aux différents usagers du site**



Le paysage participe de nombreuses façons au bien être de l'individu.

Dans le cadre du projet paysager nous diversifions les ambiances paysagères (différentes hauteurs des strates végétales, diversité des feuillages et floraisons...) de manière à offrir à l'utilisateur un cadre travail.

Des aires de détente seront aménagées, 1 au nord et 1 au sud/ouest du site.

Elles sont toutes les 2 entourées d'un écran de verdure et facilement accessibles en sécurité.

On y retrouvera du mobilier de détente (table/bancs notamment).

On y retrouve également des supports pédagogiques (pupitres) traitant du projet durable tel qu'il a été mis en place ainsi que des services écosystémiques (évocation ci contre).



### **Sur l'ensemble du site : renforcer/améliorer la biodiversité sur site.**

Les masses végétales présentes sur site forment d'ors et déjà une trame écologique potentiellement favorable aux milieux vivants (avifaune notamment).

Nous renforcerons cette trame verte par la plantation d'arbres de hautes tiges, de fourrés arbustifs ainsi que par l'installation de prairies de fauches issues de graines sauvages.

Ainsi nous permettront à une biodiversité plus importante de s'installer : les 3 strates végétales principales étant ainsi reconstituées (strate arborées, strate arbustive et strate prairiale).

Par ailleurs l'ensemble des bassins et noues de rétention seront ensemencés d'un **engazonnement spécifique milieux naturels** (constitué de semi d'espèces sauvages).

Des **végétaux vivaces semi-aquatiques seront plantés sur les berges** autour de la zone de marnage, des spots de végétation arbustives accompagnent la noue et le bassin d'infiltration.

Une partie d'un bassin de rétention/infiltration sera étanchée afin de constituer un point d'eau quasi permanent et pérenniser les espèces hélophytes à proximité.

### **La palette végétale :**

Le registre des végétaux utilisés est composé en très grande majorité d'essences locales (voir ci après), adaptés au sol et au climat. Ces choix faciliteront la gestion ultérieure.

Le projet s'attache à créer des ambiances diversifiées (bosquets, alignements, prairie, noues végétalisées, plantation des abords de bureaux), en harmonie avec les caractéristiques du paysage local.

Il ne s'agit pas ici de créer de toute pièce un paysage 'exotique' mais bien de s'appuyer sur les caractéristiques locales des formes paysagères afin de garantir une intégration harmonieuse au fil des saisons.

La végétation mise en place associe les trois strates végétales principale (arborescente, arbustive et prairiale) de façon à développer la bio diversité sur site et participer activement à la restitution d'une trame verte et bleue vis à vis du territoire proche.

Nous contribuons à cette dynamique par la mise en place d'une ossature paysagère forte sur l'ensemble de la parcelle.

L'essentiel des plantations est issu d'un panel de végétaux locaux (adaptation aux conditions locales, reprise et gestion facilitées).

Pour la composition de ces mélanges, nous nous appuyerons notamment sur les préconisations issues de l'Agence Régionale de la Biodiversité ainsi que du Conservatoire Botanique national du Bassin Parisien.

À titre d'illustration, vous trouverez, ci-dessous un échantillon des végétaux qui composeront potentiellement les différents mélanges plantés :

#### Végétation basse (indigène)

Chèvrefeuille des bois *Lonicera periclymenum*

Clématite des haies *Clematis vitalba*

Groseiller rouge *Ribes rubrum* L.

Groseiller noir *Ribes nigrum*.

Groseiller épineux *Ribes uva-crispa*.

Lierre grimpant *Hedera helix* L.

Végétation moyenne

Aubépine *Crataegus monogyna*  
Bourdaine *Frangula alnus*  
Bois puant *Prunus padus*  
Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*  
Erable champêtre *Acer campestre*  
Fusain d'Europe *Euvonymus europaeus*  
Genêt *Cytisus scoparius*  
Houx *Ilex aquifolium*  
Nerprun *Rhamnus catharticus*  
Noisetier *Corylus avellana*  
Troène commun *Ligustrum vulgare*  
Viorne obier *Viburnum opulus*

Végétation haute

Erable champêtre *Acer campestre*  
Erable sycomore *Acer pseudoplatanus*  
Bouleau verruqueux *Betula verrucosa*  
Aulne glutineux *Alnus glutinosa*  
Charme commun *Carpinus betulus*  
Chêne pédonculé *Quercus robur*  
Chêne sessile *Quercus petrae*  
Peuplier tremble *Populus tremula*  
Merisier *Prunus avium*  
Tilleul à petites feuilles *Tilia cordata*  
Frêne à fleurs *Fraxinus ornus*

Vivaces des zones humides

Baldingère *Phalaris arundinacea*  
Eupatoire chanvrine *Eupatorium cannabinum*  
Jonc diffus *Juncus effusus*  
Iris faux acore *Iris pseudoacorus*  
Laiche des marais *Carex riparia*  
Lysimachie commune *Lysimachia vulgaris*  
Rubanier rameux *Sparganium erectum*  
Salicaire commune *Lythrum salicaria*

## ESPACES EXTÉRIEURS

Afin d'assurer, d'une part, la sécurité des usagers du site et, d'autre part, une protection contre les actes de malveillance internes ou externes (vol, vandalisme, etc.), les dispositifs suivants seront mis en œuvre :

### Clôture périphérique du site et des zones de parking du bâtiment LOG

- Poteaux scellés dans massif béton, jambe de force plastifiée ;
- Habillage par panneaux rigides de treillis soudé avec 4 plis raidisseur, de type Nylofor 3D de chez BETAFENCE ou similaire, hauteur de 2,00 mètres maximum (respect PLU) ;
- Ensemble plastifié avec une couche de polyester ;
- Ton gris anthracite.



### Portillons piétons

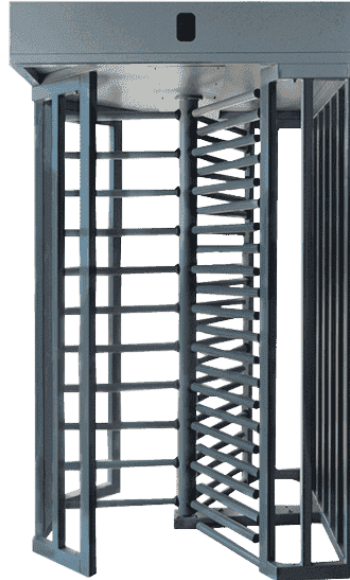
- Portillons piétons pivotant de type Robusta de chez BETAFENCE ou similaire ;
- Cadre en tubes d'acier carrés avec barreaudage ;
- Ensemble plastifié avec une couche de polyester ;
- Gonds réglables, béquille double et cylindre européen ;
- Dimension portillon : 1,00 x HT 2,00 mètres ;
- Ton gris anthracite ;
- Localisation : accès au bâtiment LOG depuis les zones de stationnement VL.





**Tourniquets de sécurité accès piéton**

- Tourniquets constitués d'un tambour 120° en acier galvanisé plastifié polyester muni de bras horizontaux et d'une cage à remplissage par panneaux treillis à maille rectangulaire ;
- Armoires latérales en aluminium plastifié polyester pour intégration d'accessoires de contrôle d'accès entrée et sortie ;
- Rotation libre une direction en cas de rupture de courant avec sélection manuelle ;
- Ton gris anthracite ;
- Localisation : accès au bâtiment LOG depuis les zones de stationnement VL.



**Clôture périphérique des bassins**

- Grillage simple torsion de type Plasitor de chez BETAFENCE ou similaire, maille losange 50 x 50 mm indéformable - 1,20 mètre de hauteur ;
- Poteaux scellés dans massif en béton, jambe de force, fils de tension et tendeurs ;
- Ensemble plastifié avec une couche de polyester ;
- Ton gris anthracite.



**Portillons piétons accès bassins**

- Portillons pivotants de type Fortinet de chez BETAFENCE ou similaire, remplissage en panneau rigide de treillis soudés, hauteur de 1,20 mètre ;
- Gonds réglables, béquille double et cylindre européen ;
- Ensemble plastifié avec une couche de polyester ;
- Localisation : en périphérie des bassins ;
- Ton gris anthracite ;

**Portails coulissant sur rail**

- Portails coulissant sur rail motorisé de type Top 8/16 de chez DIFAM ou similaire, hauteur de 2,00 mètres ;
- Cadre et renforts tube, barreaudage tube ;
- Rail au sol en V ;
- Motorisation triphasée avec alimentation 230 volts (gestion des fins de course électromécanique), déverrouillage à clé, utilisation intensive 5 cycles/heure environ ;
- Chaque portail pourra être piloté indépendamment ;
- Ton gris anthracite ;
- Localisation : accès aux 3 bâtiments.

**Portails battant 2 vantaux pour pompiers**

- Portails de type Robusta de chez BETAFENCE ou similaire, hauteur de 2,00 mètres ;
- Largeur égale à la largeur de la voie pompiers ;
- Constitué de deux vantaux égaux, battants, ouvrant vers l'intérieur du site ;
- Vantaux avec cadre métallique en profil carré, barreaudage métallique, béquille double, serrure avec cylindre européen et cylindre pompier ;
- Ouverture des vantaux à 120° minimum ;
- Plastification avec une couche de polyester ;
- Ton gris anthracite ;
- Localisation : 1 portail depuis la rue.



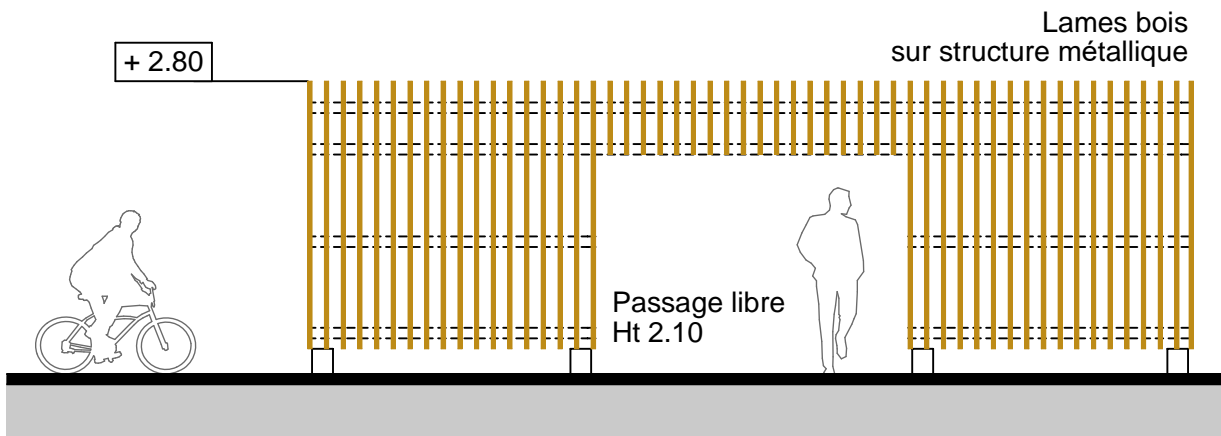
### Barrières levantes

- Barrière levante motorisée de type BL 229 de chez BETAFENCE ou similaire ;
- Lisse ronde en aluminium, longueur égale à la largeur de la voirie contrôlée ;
- Ouverture par interphone en entrée et par boucle au sol en sortie avec levier de déverrouillage manuel pour maintien en position ouverte ou fermée ;
- Localisation : entrée et sortie des PL au niveau du poste de garde et entrée / sortie des zones de parking VL.



### Abri deux-roues

- Les abris deux-roues seront implantés à proximité des cheminements d'accès aux bureaux des 3 bâtiments ;
- Ils seront réalisés avec une ossature en acier galvanisé et habillés de lames bois verticales ;
- Un grand abri existant sur le parking en entrée de site sera conservé.



## 9) NOTICE ACCESSIBILITÉ PMR

La réglementation applicable pour le projet et pour chacun des bâtiments est notamment la suivante :

- Le Code du Travail : partie relative à l'accessibilité ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation : partie relative à l'accessibilité ;
- Décret du 31 mars 1992 ;
- Arrêté du 27 Juin 1994 ;
- Circulaire DRT n° 95-07 du 14 avril 1995 ;
- Décret n° 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail.

### \* *Accès aux bâtiments*

Les personnes à mobilité réduite accèdent aux bâtiments depuis les parkings.

Les cheminements extérieurs donnant accès aux entrées des bâtiments ont une pente inférieure à 4% et une largeur supérieure à 1,40 mètre.

L'entrée principale de chacun des plots de bureaux donne sur un hall qui permet de desservir les équipements du RDC.

### \* *Stationnement*

Les aires de stationnement VL comportent chacune des places adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite.

La règle d'une place de stationnement par tranche de 50 places est respectée.

Dimensions des places : 3,30 x 5,00 mètres.

Ces emplacements permettent d'atteindre les halls des bureaux par un cheminement praticable dont le sol est non meuble, non glissant et dont la largeur est réglementaire.

Les places sont repérées par une signalisation horizontale et verticale.

### \* *Généralités*

Les largeurs des cheminements intérieurs sont de 1,40 mètre au minimum.

Les sols sont non meublés, non glissants, les trous et fentes ont un diamètre ou une largeur inférieure à 2 centimètres, les seuils éventuels auront une hauteur inférieure à 2 centimètres.

Les portes situées sur les cheminements auront toutes un vantail de largeur minimale 90 centimètres.

Les locaux sont accessibles de plain-pied, les dégagements desservent l'ensemble des locaux au RDC.

L'accès aux étages des bureaux est assuré par un ascenseur accessible aux PMR.

### \* *Sanitaires*

Chaque ensemble à usage de bureaux est muni d'un sanitaire adapté par sexe, ayant les caractéristiques suivantes :

- Espace d'usage (80 x 1,30) sur le côté de la cuvette ;
- Hauteur de la cuvette comprise entre 46 et 50 centimètres du sol ;
- Barre latérale d'appui placée à une hauteur comprise entre 70 et 80 centimètres du sol ;
- Un lavabo accessible est placé à l'intérieur du sanitaire adapté ;
- Un espace de retournement est ménagé devant l'accès au sanitaire adapté.

### \* *Vestiaires*

Chaque vestiaire Homme et Femme dispose d'une douche, d'un emplacement pour le déshabillage et d'équipements adaptés au handicap.



## 10) NOTICE DE SECURITÉ

Le projet concerne la réalisation de trois bâtiments :

- un entrepôt logistique standard LOG ;
- un bâtiment d'activités clé-en-main CeM1 ;
- un bâtiment d'activités logistiques clé-en-main CeM2.

### \* *CLASSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS*

Le classement ICPE concerne les bâtiments LOG et CeM2.

Compte-tenu de la nature et du volume des activités conduites, les projets sont soumis à Autorisation ou Déclaration Environnementale et font l'objet d'un Dossier de Demande d'Autorisation d'Exploiter.

Aucune rubrique exploitée sur site n'est concernée par les seuils SEVSO Bas et Haut.

Le projet relève des dispositions réglementaires du Code du Travail.

Les bâtiments ne reçoivent pas de public au sens de la réglementation incendie des ERP.

### BÂTIMENT LOGISTIQUE.

#### \* *VOIES D'ACCES ET DE SECOURS*

Le site est accessible aux camions uniquement par l'avenue du Gros Chêne.

Après accès, les poids-lourds pourront accéder à une zone d'attente commune, alors que les VL pourront atteindre les zones de stationnement qui leur sont dédiées.

En cas d'intervention, les pompiers peuvent accéder au site par l'accès principal ou par le portail 2 vantaux aménagé à l'Est du site qui est exclusivement réservé à leur usage et à l'accès des VL aux espaces de stationnement du bâtiment LOG.

Les engins de secours ont accès à toutes les façades des 3 bâtiments par des voies engin (article 3.2 de l'arrêté ministériel du 11/04/2017).

Ces voies engins ont les caractéristiques suivantes :

- Largeur utile = 6 mètres ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Force portante pour un véhicule de 320 kN de 130 kN par essieu.

Des aires de mise en station des moyens aériens sont positionnées au droit de certains murs coupe-feu séparatifs (voir plans). Ces aires ont les caractéristiques suivantes :

- Dimensions : 7 x 10 mètres ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Force portante pour un véhicule de 320 kN de 130 kN par essieu.

Les accès à toutes les issues des bâtiments sont aménagés avec des chemins stabilisés d'une largeur minimale de 1,80 mètre.

Le terrain du projet sera entièrement clôturé par un grillage d'une hauteur de 2 mètres.

## ***DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES ET MESURES CONTRE L'INCENDIE***

### **Généralités bâtiment LOG**

L'entrepôt est divisé en 12 cellules dos-à-dos.

Structure du bâtiment en béton : R60.

Toiture : bacs acier, isolant, étanchéité bicouche : classe de résistance au feu BRoof (t3).

Sol : dallage béton.

Murs extérieurs cellules de stockage : bardage métallique double peau avec isolant laine de verre.

Murs extérieurs bureaux / locaux sociaux : bardage métallique double peau, isolant laine de verre.

Murs extérieurs locaux techniques : maçonnerie avec habillage bardage métallique simple peau.

Murs séparatifs entre cellules de stockage mitoyennes : paroi béton REI 240 ou 120 suivant localisation.

Murs séparatifs entre cellules de stockage dos à dos : paroi béton REI 240 (coupe-feu 4h).

Ces murs dépasseront d'un mètre en toiture et présenteront également un retour de 0,5 m de part et d'autre des murs séparatifs.

Portes d'accès et de secours afférentes à ces éléments : 2h (doublées au droit des parois REI 240).

Elles disposeront d'un système automatique de fermeture.

Murs des locaux techniques et murs de séparation entre bureaux et cellules : coupe-feu 2h.

Portes d'accès et de secours afférentes à ces éléments : 2h.

Elles disposeront d'un système automatique de fermeture.

L'ensemble de la surface de stockage sera rackée, sauf exception pour besoin spécifique lié à l'activité du preneur.

La hauteur est de 16,80 mètres sous bac au faitage pour les cellules de stockage standard.

La hauteur de stockage dans ces 12 cellules sera au maximum égale à 13,90 mètres.

Au droit des aires de préparation, la hauteur est abaissée à 12 mètres à l'acrotère.

#### ***Issues de secours***

Les dégagements de secours permettent que tout point de l'entrepôt ne soit pas distant de plus de 50 mètres de l'une d'elles et de 25 mètres dans les parties de l'entrepôt formant un cul-de-sac.

Largeurs des dégagements :

- 0,90 mètre mini pour porte simple ;
- 1,40 mètres mini pour porte double.

De plus, les cellules en extrémité disposent d'un accès de 1,80 mètre de large réservé aux services de secours.

#### ***Désenfumage***

Les cellules de stockage sont divisées en cantons de désenfumage d'une superficie maximale de 1 600 m<sup>2</sup> et d'une longueur maximale de 60 mètres.

Les écrans de cantonnement sont constitués soit par des éléments de la structure (couverture, poutre, murs), soit par des écrans fixes, rigides ou flexibles, formant une retombée d'une hauteur de 1 mètre.

Les cantons de désenfumage seront équipés en partie haute de dispositifs d'évacuation naturelle des fumées et des chaleurs (DENFC) à raison de 2% de la surface de chaque canton (SUE).

Les DENFC ne seront pas implantés sur la toiture à moins de 7 mètres des murs coupe-feu séparant les cellules de stockage.

Les dispositifs d'évacuation des fumées seront composés d'exutoires à commande automatique et manuelle.

Ces commandes d'ouverture manuelle seront placées à proximité des accès de la cellule de stockage et installées conformément à la norme NF S 61-932, version décembre 2008.

Les amenées d'air se feront par le biais des portes de quai en façade.

***Sprinklage***

## a) Sprinklage

L'ensemble de l'entrepôt LOG sera protégé par un système d'extinction sprinkler composé de 2 motopompes diesel et d'une réserve d'eau de 650 m<sup>3</sup>.

Le local sprinkler sera protégé par des structures coupe-feu 2h.

## b) Robinets d'Incendie Armés (RIA)

Des RIA de type DN33 avec une lance de 30 mètres et un diamètre nominal de 40 mètres seront mis en place.

Ils seront implantés pour que chaque point de la zone d'activité soit couvert par 2 lances en simultané.

## c) Extincteurs mobiles

Des extincteurs appropriés aux risques à combattre seront installés en fonction de la réglementation en vigueur : 1 appareil de 6 litres pour 200 m<sup>2</sup> de locaux.

**Généralités bâtiment CeM1**

Structure du bâtiment en béton : R60.

Toiture : bacs acier, isolant, étanchéité bicouche : classe de résistance au feu BRoof (t3).

Sol : dallage béton.

Murs extérieurs halls de production : bardage métallique double peau avec isolant laine de verre.

Murs extérieurs bureaux/locaux sociaux : bardage métallique double peau, isolant laine de verre.

Murs séparatifs entre les 2 halls de production : paroi béton REI 60 montée sous couverture.

Portes d'accès et de secours afférentes à ces éléments : 1h.

***Issues de secours***

Les dégagements de secours permettent que tout point de l'entrepôt ne soit pas distant de plus de 50 mètres de l'une d'elles et de 25 mètres dans les parties de l'entrepôt formant cul-de-sac.

Largeurs des dégagements :

- 0,90 mètre mini pour porte simple ;
- 1,40 mètre mini pour porte double.

***Désenfumage***

Les 2 halls d'activités seront équipés en partie haute de dispositifs d'évacuation naturelle des fumées et des chaleurs (DENFC) à raison de 1% de la surface de chaque hall.

Les dispositifs d'évacuation des fumées seront composés d'exutoires à commande automatique et manuelle.

Ces commandes d'ouverture manuelle seront placées à proximité des accès des halls d'activités conformément à la norme NF S 61-932, version décembre 2008.

Les amenées d'air se feront par le biais des portes de quai en façade.

**Généralités bâtiment CeM2**

Le bâtiment CeM2 est divisé en 2 halls logistiques.

Structure du bâtiment en béton : R60.

Toiture : bacs acier, isolant, étanchéité bicouche : classe de résistance au feu BRoof (t3).

Sol : dallage béton.

Murs extérieurs cellules de stockage : bardage métallique double peau avec isolant laine de verre.

Murs extérieurs bureaux / locaux sociaux : bardage métallique double peau, isolant laine de verre.

Murs extérieurs locaux techniques : maçonnerie avec habillage bardage métallique simple peau.

Murs séparatifs entre halls : paroi béton REI 120.

Ces murs dépasseront d'un mètre en toiture et présenteront également un retour de 0,5 mètre de part-et-d'autre des murs séparatifs.

Murs des locaux techniques et murs de séparation entre bureaux et cellules : coupe-feu 2h.

Portes d'accès et de secours afférentes à ces éléments : 2h.

Elles disposeront d'un système automatique de fermeture

### ***Issues de secours***

Les dégagements de secours permettent que tout point du bâtiment ne soit pas distant de plus de 50 mètres de l'une d'elles et de 25 mètres dans les parties de l'entrepôt formant un cul-de-sac.

Largeurs des dégagements :

- 0,90 mètre mini pour porte simple ;

- 1,40 mètres mini pour porte double.

De plus, les cellules en extrémité disposent d'un accès de 1,80 mètre de large réservé aux services de secours.

### ***Désenfumage***

Les 2 halls logistiques sont divisés en cantons de désenfumage d'une superficie maximale de 1 600 m<sup>2</sup> et d'une longueur maximale de 60 mètres.

Les écrans de cantonnement sont constitués soit par des éléments de la structure (couverture, poutre, murs), soit par des écrans fixes, rigides ou flexibles, formant une retombée d'une hauteur de 1 mètre.

Les cantons de désenfumage seront équipés en partie haute de dispositifs d'évacuation naturelle des fumées et des chaleurs (DENFC) à raison de 2% de la surface de chaque canton (SUE).

Les DENFC ne seront pas implantés sur la toiture à moins de 7 mètres des murs coupe-feu séparant les cellules de stockage.

Les dispositifs d'évacuation des fumées seront composés d'exutoires à commande automatique et manuelle.

Ces commandes d'ouverture manuelle seront placées à proximité des accès de la cellule de stockage et installées conformément à la norme NF S 61-932, version décembre 2008.

Les amenées d'air se feront par le biais des portes de quai en façade.

### ***Sprinklage***

#### a) Sprinklage

Le bâtiment CeM2 sera protégé par le système d'extinction sprinkler mutualisé du Bâtiment LOG composé de 2 motopompes diesel et d'une réserve d'eau de 650 m<sup>3</sup>.

Le local sprinkler sera protégé par des structures coupe-feu 2h.

#### b) Robinets d'Incendie Armés (RIA)

Des RIA de type DN33 avec une lance de 30 mètres et un diamètre nominal de 40 mètres seront mis en place.

Ils seront implantés pour que chaque point de la zone d'activité soit couvert par 2 lances en simultané.

#### c) Extincteurs mobiles

Des extincteurs appropriés aux risques à combattre seront installés en fonction de la réglementation en vigueur : 1 appareil de 6 litres pour 200 m<sup>2</sup> de locaux.

## **Défense incendie extérieure**

### **a) Besoins en eau**

Les besoins globaux exprimés par le SDIS sont de 560 m<sup>3</sup>/h pendant 2h.

Ces besoins seront assurés par 15 poteaux incendie (120 m<sup>3</sup>/h) à créer en intérieur du site et répartis sur toute la périphérie du site.

Il sera mis en oeuvre par le preneur à l'intérieur du site 2 cuves pour réserve d'eau complémentaire.

Des aires de stationnement des engins de 4 x 8 mètres sont situées à proximité immédiate des poteaux incendie.



**b) Rétention incendie***Bassin n° 4 de confinement*

Les eaux de voirie à l'intérieur de l'enceinte ICPE seront gérées par le bassin n°4.

Ce bassin est étanché avec une membrane, la réglementation ICPE imposant que les eaux d'extinction soient confinées, en cas de sinistre.

Le regard de vidange du bassin est équipé d'une vanne d'obturation asservie à l'alarme incendie du site.

Cet équipement bloque les eaux avant qu'elles ne rejoignent le massif filtrant situé sous la membrane.

La rétention étanche se fait dans la partie supérieure du bassin, les eaux passent ensuite dans un séparateur d'hydrocarbures SH1, avant de rejoindre un massif filtrant par des drains de diffusion.

Le massif filtrant est situé sous la rétention étanche.

Volume du bassin n° 4 : 2 847 m<sup>3</sup>

Voir calcul du dimensionnement des bassins dans la Notice VRD en annexe.

**Systèmes de détection**

**NB** : concerne uniquement le bâtiment LOG.

La détection automatique incendie avec transmission, en tout temps, de l'alarme à l'exploitant est obligatoire pour les cellules, les locaux techniques et les bureaux.

Cette détection sera assurée par le système d'extinction automatique d'incendie de type « Sprinklers » (à eau) à l'exception des locaux transfo et chaufferie sur détecteurs autonomes.

La détection incendie déclenchera une alarme pour l'évacuation des personnes et le compartimentage de la cellule sinistrée.

De plus le déclenchement de l'alarme sonore sera également réalisé par la mise en place de coffrets type déclencheurs manuels (DM), à proximité des sorties.

**Ateliers de charge d'accumulateur**

**NB** : concerne uniquement les bâtiments LOG et CeM2.

Les chariots utilisés pour le transport interne des marchandises sont des chariots électriques.

Leurs batteries sont quotidiennement rechargées.

Cette opération se fait dans des locaux de charge spécialement aménagés sur la base de l'arrêté du 29 mai 2000.

Les murs séparant les locaux de charge de l'entrepôt sont coupe-feu 2h (REI 120), conformément à l'article 19 de l'arrêté du 17 août 2016.

La couverture est réalisée en homogénéité avec celle de l'entrepôt, soit BRoof (t3).

Ces locaux de charge sont équipés d'un système de désenfumage à ouverture manuelle représentant 1% de la surface des locaux.

Les portes donnant sur l'entrepôt sont des portes coulissantes et/ou des portillons piétons coupe-feu 2h (EI 120) et munies d'un dispositif assurant leur fermeture automatique.

Les portes issues de secours du local de charge donnant sur l'extérieur sont pare-flammes de degré 1/2h.

Le sol est incombustible et recouvert d'une peinture résistante aux acides, recouvrant également les murs sur 1 mètre de hauteur.

Un regard borgne étanche permet de recueillir les écoulements éventuels d'acides.

Les locaux sont équipés d'une ventilation naturelle qui permet le renouvellement d'air et évite la formation d'un mélange hydrogène/air, pouvant être explosible.

La charge des batteries sera de plus couplée à un détecteur hydrogène.

**Installations de réfrigération**

Les bureaux des 3 bâtiments seront climatisés à l'aide d'une installation fonctionnant avec un fluide frigorigène ni inflammable ni toxique, de type R410A, R407C ou R134A.

Le refroidissement du circuit du fluide frigorigène sera réalisé en circuit fermé par échangeur à air. Les installations de climatisation seront installées en toiture et seront entretenues régulièrement par une société extérieure.

### Chauffage

SIGMA actuellement la possibilité de raccorder les bâtiments au réseau intercommunal de chauffage urbain géré par la société d'exploitation CENERGY.

Sans prévaloir du choix définitif d'un prestataire, la conception du site mais aussi celle des ouvrages respecteront les préconisations techniques (dispositions constructives) indiquées dans le cahier des charges communiqué par les représentants de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise."

### Électricité

Pour chaque bâtiment, la distribution s'opèrera à partir de Tableaux Général Basse Tension et de Tableaux Divisionnaires qui regrouperont toutes les commandes et protections des différents circuits.

Les bâtiments seront alimentés par des câbles passés sous fourreaux et branchés sur le réseau général de la zone à partir d'un transformateur et d'un comptage situés à l'entrée du site.

Tous les appareils comportant des masses métalliques seront mis à la terre et reliés par des liaisons équipotentielles.

Les circuits seront protégés par des disjoncteurs.

Un interrupteur général placé de façon parfaitement visible dans chaque cellule permettra de couper l'alimentation électrique.

L'installation électrique du projet sera conforme au décret du 14 novembre 1998, à la norme C15.100 et aux textes régissant la protection des travailleurs.

Elle sera contrôlée annuellement par un organisme agréé.

L'éclairage de sécurité sera lui conforme à l'arrêté du 26 février 2003 :

- Type : blocs autonomes ;
- Éclairage d'ambiance : oui.

### Aménagements intérieurs

Les aménagements intérieurs répondent aux dispositions suivantes :

- faux-plafond : matériaux M0 ou M1 ;
- revêtements muraux : matériaux M0 à M2 ;
- revêtements de sols : matériaux M0 à M4.

### Stratégie de lutte contre l'incendie

Différentes mesures de prévention seront affichées et signifiées au personnel :

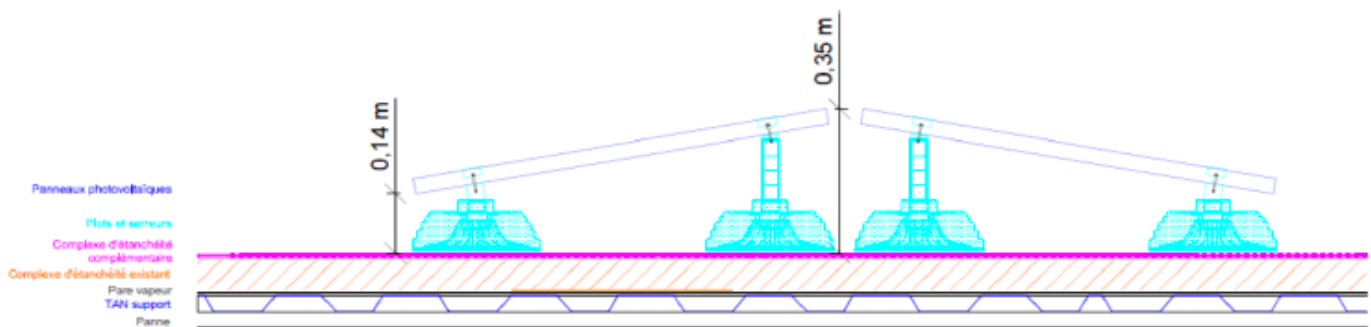
- consignes générales de sécurité ;
- consignes de sécurité en cas d'incendie ;
- consignes de sécurité en cas d'accident ;
- plan d'évacuation pour l'ensemble du site ;
- balisage des moyens d'extinction ;
- balisage des sens d'évacuation.

L'alerte pourra être donnée par appel téléphonique depuis tous les téléphones internes par simple composition du 18.

## 11) CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Conformément à la loi énergie-climat datant du 08 novembre 2019, il est prévu la pose de panneaux solaires sur la toiture des trois bâtiments (cf. plan de masse). Ceux-ci seront de type cristallin et rapporté.

Afin de respecter les préconisations de la DGAC en raison de la présence de l'aéroport de Pontoise - Corneilles-en-Vexin situé à proximité du site, les panneaux intégreront également la technologie basse luminescence.



Sur la base des études déjà réalisées et d'offres réceptionnées dans le cadre de nos opérations précédentes/en cours, nous projetons les données suivantes concernant le projet de Parc d'Eragny/Saint-Ouen-l'Aumône :

	Surfaces disponibles	M <sup>2</sup> panneaux / m <sup>2</sup> toiture	Surfaces panneaux	KWc installé
CERGY	120000	48%	57 600	<b>11520</b>
ERAGNY LOG	76160	48%	36 557	<b>7311</b>
ERAGNY CEM1	10935	45%	4 921	<b>984</b>
ERAGNY CEM2	17812	45%	8 015	<b>1603</b>
	<b>224907</b>	<b>48%</b>	<b>107093</b>	<b>21418,59</b>

## 12) GESTION DES DÉCHETS

L'activité logistique génère peu de déchets, principalement de 2 types :

- Déchets liés à l'exploitation,
- Déchets ménagers.

La collecte ne sera pas publique mais gérée à 100% par un prestataire privé à l'intérieur du site. La gestion des déchets se fera dans le respect du cadre réglementaire fixé par le Code de l'Environnement. Les grands principes suivants seront respectés sur le site :

- Gestion interne ;
- Contenants destinés à recueillir les différents types de déchets seront identifiés par marquage ;
- Tri à la source effectué pour collecter les déchets qui peuvent faire l'objet d'un recyclage ;
- Consignes et opérations de sensibilisation réalisées auprès du personnel.

La collecte sera adaptée au mode de production des déchets d'exploitation par la mise en place de contenants adaptés aux déchets et à leurs quantités.

L'entreprise utilisatrice de la cellule ou des cellules logistiques confiera l'enlèvement et l'élimination des déchets d'exploitation à un prestataire spécialisé ; les déchets ménagers s'intégreront à cette organisation.

Une zone de dépôt des containers avant enlèvement est prévue au droit de chaque bâtiment et sur chaque façade.

Marcq-en-Baroeul  
Le 11 Juillet 2022  
Mise à jour complétude 03.08.22- 14.02.23

Stéphane GOULARD  
Agence GOULARD – BRABANT – LOÏEZ  
Architectes Associés





**ANNEXE : Notice VRD**