

**PJ n°4. - Un document permettant au préfet d'apprécier la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue pour les secteurs délimités par le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme ou la carte communale**

Le projet est la création d'une gare de fret et maintenance d'engins de piste. Le projet est situé en zone Cargo de l'Aéroport Charles de Gaulle. Il sera connecté à la piste. Il se décompose en 5 bâtiments pour un total de 22 946 m<sup>2</sup> de SDP.

#1 : le bâtiment CARGO s'organise en 2 niveaux + 1 entresol. Il est partitionné en 3 unités, LOC-NOR / LOC-MID et LOC-SUD.

Les RDC sont occupés par des zones de Fret et de maintenance des engins de pistes, dans les étages se situent des zones de bureaux. Étant donné la hauteur du plancher haut du Rez, un entresol a été créé, il accueille des zones de stockage réduites, dédiées aux archives de chaque locataire.

#2 : le bâtiment de BUREAUX s'organise en 5 niveaux (R+4) et comptabilise 4002m<sup>2</sup> de SDP.

#3 : le bâtiment de PARKING SILO comporte également 5 niveaux (R+4) et permet d'accueillir 477 VL, 20 motos ainsi qu'un espace pouvant abriter 20 vélos. Il intègre également au RDC un local poubelle, un local technique ainsi qu'un local transfo.

#4 : le LOCAL GARDIEN, a pour vocation de gérer les flux de camions de la cour coté ville (OUEST). Il est stratégiquement situé pour bénéficier d'une vue dégagée sur la cour et les abords du site, sa superficie est de 20m<sup>2</sup> SDP.

#5 : le BATIMENT TECHNIQUE accueille principalement le réservoir et le local pompe du système de sprinkler de la zone Cargo.

La cour camion coté ville comporte également une aire de stationnement pour les PL d'une capacité de 10 places.

Entre les bâtiments de Bureaux et celui de Parking se situe la zone d'accueil / parkings des visiteurs d'une capacité totale de 31 VL dont 1 PMR.

Dernièrement, au sud-ouest du site prend place le bassin d'orage, sa capacité totale est de 2 175 m<sup>3</sup>.

<i>Enregistrement</i>	<i>SECURIT Ingénierie</i>	<i>Page 1</i>
<i>A1806.116</i>	<i>1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne</i>	

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le site du projet se situe à la frontière entre les communes de Roissy et Tremblay en France. A ce titre, il doit satisfaire le PLU des deux communes soit :

- Roissy / Zone Uz : plate-formes aéroportuaires destinées à accueillir prioritairement des activités et des équipements liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports.
- Tremblay / zone Ueb : secteur d'activités économiques ne contrevenant pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique.

Les Clauses techniques de parcelle définissent principalement les exigences des projets en termes d'images : clôture, signalisation, éclairage. Notons une des contraintes les plus importantes : une bande verte d'une largeur de 11.5m est créée en limite de parcelle le long de la rue des 2 Cèdres. Les bâtiments de bureaux et parkings sont implantés en respect de cette contrainte.

**4 IMPLANTATION – ORGANISATION – COMPOSITION – VOLUMES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

La gare de fret, bâtiment de 160 x 100m, dicte les choix d'implantation des volumes sur le site. En effet, son volume se doit d'être accessible de part et d'autre (côté piste, côté ville) par des PL ce qui impose également deux entrées/sorties PL. De plus, son angle nord-est étant dédié à la maintenance des engins de piste, un troisième accès en direction des pistes de l'Aéroport CDG est nécessaire.

Le bâtiment de bureaux est implanté au nord du site, en continuité et en alignement avec les bureaux du site voisin : projet Bolloré. Le parking prend naturellement place au centre, par souci d'efficacité de distribution.

L'ensemble des trois volumes principaux sont peu ou prou d'une hauteur équivalente :

- 18.30 / 18.40 pour les bâtiments de bureaux et parkings.
- la gare de fret est plus basse (+ 13.08) mais a un impact visuel tout aussi important par sa longueur de 160m.

Les annexes, poste de garde et bâtiment technique, sont peu perceptibles et disparaissent quasiment en plan de masse tant leur échelle diffère par rapport aux 3 éléments principaux du programme.

**5 ACCES**

Notons tout d'abord que pour des raisons de sécurité l'ensemble du site est clôturé. Les dispositifs de clôtures seront décrits dans le volet paysager au dernier chapitre de ce document. Leur positionnement est explicité dans le schéma en page ci-contre intitulé 'Analyse clôtures'.

Les accès sur site se distinguent par leur nature et positionnement sur site :

1/ le long de la rue des deux cèdres, deux points d'accès gèrent les flux de VL :

- A l'extrémité nord-ouest, nous retrouvons tout d'abord l'accès VL visiteurs qui mène au parking extérieur, en face des bureaux, cette entrée est sécurisée par un dispositif de barrières levantes.
- En face du parking, l'accès VL est traité en double entrée / sortie avec également un dispositif de barrières levantes.

2/ Au Sud du site, le long de la rue du Remblai, se trouvent deux entrées PL qui desservent les cours camion coté ville et coté piste. Notons que la sortie de la cour camion coté ville est distincte de l'entrée.

3/ Enfin, au Nord-Est du site, le long de la rue des pâtis se situe l'accès des engins depuis les pistes de l'aéroport CDG.

**6 STATIONNEMENTS**

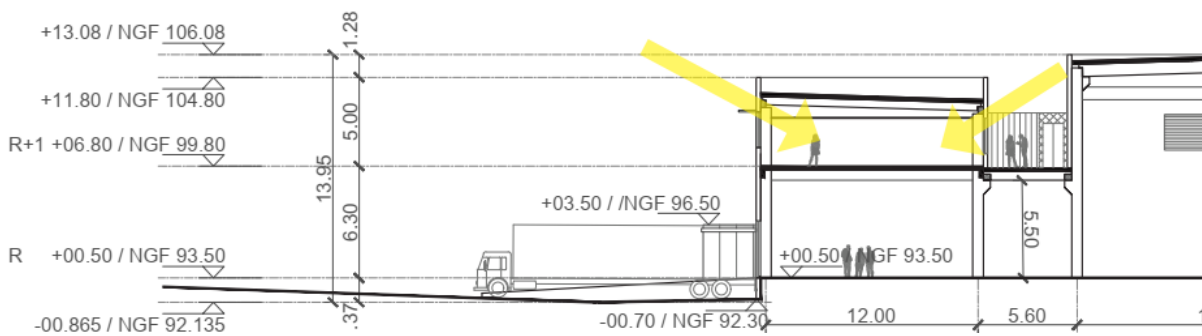
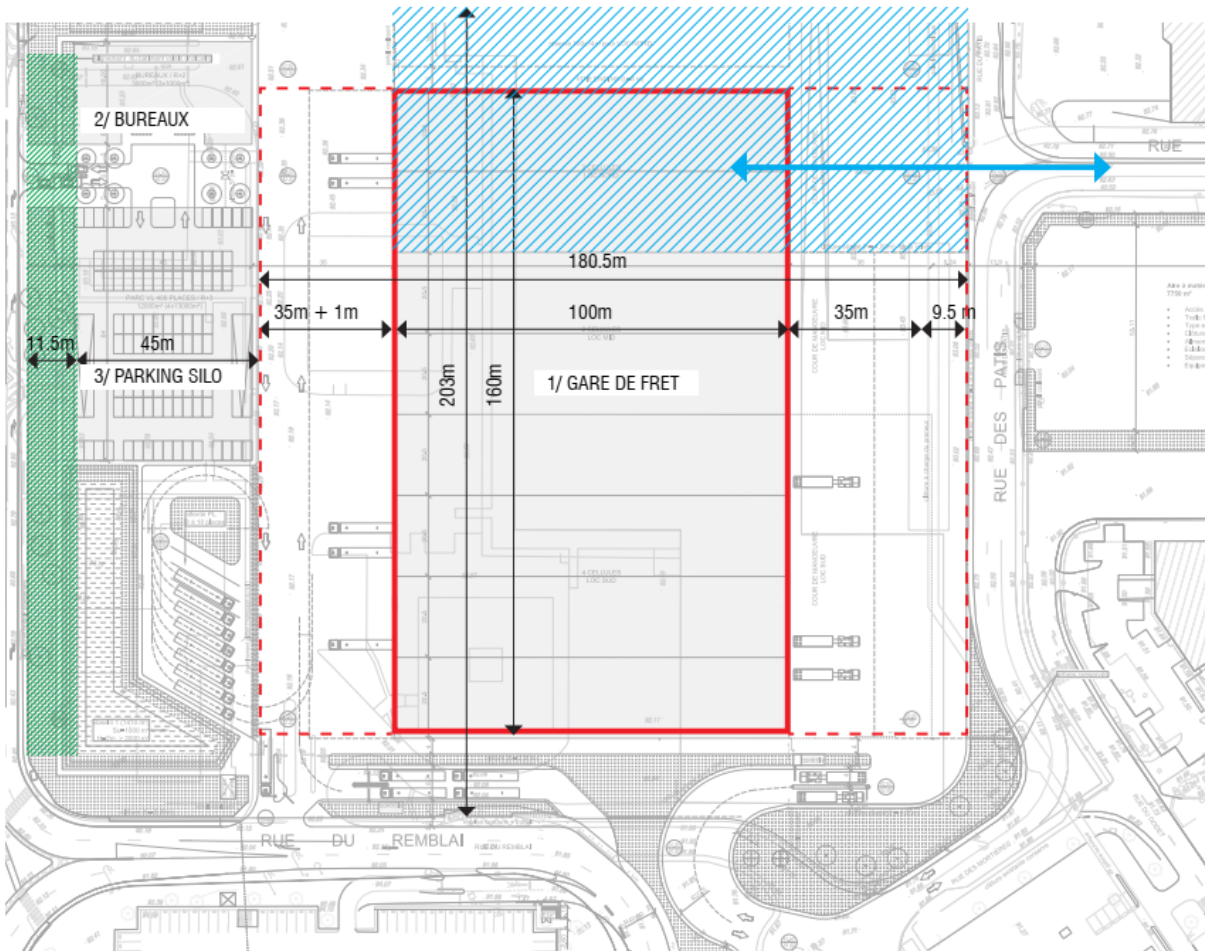
Le projet prévoit au total 558 places de stationnement qui se distinguent de la façon suivante :

- entrée bureau : 31 places de stationnement VL dont 1 accessible PMR.
- parking silo : 477 places VL, 20 places vélo et 20 motos.

Notons également la présence d'un parking PL de 10 places situé dans la cour camion coté ville.

<i>Enregistrement</i>	<i>SECURIT Ingénierie</i>	<i>Page 2</i>
<i>A1806.116</i>	<i>1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne</i>	

**SCHEMA EXPLICANT L'IMPLANTATION DES BATIMENTS SUR SITE**



**9 MATERIAUX**

Tout d'abord, notons que tous les matériaux et coloris sont détaillés dans les pièces graphiques PC 02,03 et 05. L'ensemble du projet trouve sa cohérence en jouant sur des matériaux et des valeurs de tons variant du gris foncé/ noir (RAL 7016) au blanc (RAL 9010) en passant par des nuances de gris de matériaux comme le béton, et l'acier galva. Le projet est globalement dans les tons clairs, avec un traitement en contraste de certains éléments architecturaux : auvents, pare-soleils, menuiseries.

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 3
A1806.116		

## 10 NOTICE ENVIRONNEMENTALE

### C1 Insertion dans l'environnement

- Les arbres présents sur le terrain d'assiette du projet sont localisés en périphérie du terrain. Ils seront maximum conservés.
- Le projet est conçu dans un esprit de cohérence globale : hauteurs des bâtiments, coloris de façades et matériaux.

### C2 Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction

- Fondations en béton
- Poteau béton et poutres lamellées collées pour la gare de fret
- Poteau, poutres et planchers en béton pour les bureaux administratifs.
- Ossature dernier étage des bureaux mezzanine et administratifs en métal
- Ossature secondaires en métal
- Bardage en panneaux sandwich permettant de respecter la RT 2012 pour la gare de Fret et les bureaux mezzanine
- Bardage double peau de type cassette avec isolation respectant la RT 2012 pour les bureaux administratifs
- Toiture végétalisée pour les bureaux administratifs
- Vitrages faiblement émissifs, à rupture de pont thermique et contrôle solaire sur les bureaux

### C3 Gestion des eaux

Les eaux de toitures seront reprises par des descentes intérieures puis transiteront par un réseau enterré et seront ensuite rejetées dans le bassin de rétention.

Les eaux de surface des voiries destinées à la circulation des véhicules seront collectées par des regards à grille à décantation. Ces eaux transiteront par un déboureur/séparateur à hydrocarbures avant de rejoindre les eaux pluviales de toiture dans le bassin de rétention.

En sortie du bassin, un réducteur de débit limitera le débit de fuite sur le réseau public à 5l/s.

Le raccordement sur le réseau public est situé sur l'emprise du projet suivant plan PC2-VRD.

### C4 Gestion de l'énergie

Le projet est découpé en 1 bâtiment de bureaux, et un bâtiment entrepôt décomposé en une partie entrepôt (< 12°C) et une partie bureaux en mezzanine.

> Dans les unités locatives de bureaux (en mezzanine dans le bâtiment entrepôt, et dans le plot bureau et le poste de garde ?), le chauffage et la climatisation sont effectués par un système de type VRV à 3 tubes. Les cassettes de diffusion dans les espaces sont positionnées en plenum afin d'être compatibles avec le faux plafond et la trame de cloisonnement.

> Dans la partie entrepôt, le chauffage est assuré par des aérothermes. La production de chaleur est assurée par un échangeur mis en place dans un local technique créé à cet effet. Cet échangeur sera alimenté par le réseau de chaleur ADP de la zone et il produira de l'eau chaude à un régime de 70/50°C. Le piquage (si nécessaire) pour le raccordement sur le réseau d'eau chaude ADP pour le chauffage des cellules se réalise par ADP.

Chaque unité locative est indépendante en termes de comptage et de consommations y compris le local de charges qui fait l'objet de comptages séparés :

- > Pour les consommations d'eau
- > Pour la consommation en matière de chauffage
- > Pour les consommations en matière d'électricité

Les communs disposent également de comptages indépendants.

<i>Enregistrement</i>	<i>SECURIT Ingénierie</i>	<i>Page 4</i>
<i>A1806.116</i>	<i>1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne</i>	

## **PLAN DE PREVENTION DU BRUIT**

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'aérodrome de Paris – Charles de Gaulle a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 16 novembre 2016.

Il délimite aux abords de l'aérodrome quatre zones de bruit dont trois zones à l'intérieur desquelles des interdictions et contraintes d'urbanisation sont imposées. C'est un document opposable aux tiers, annexé au plan local d'urbanisme, au plan de sauvegarde et de mise en valeur, à la carte communale, aux schémas de cohérence territoriale et aux schémas de secteur, tous ces documents devant être compatibles avec le PEB.

- Délimitation des zones de bruit du PEB

L'article R.147-2 du code de l'urbanisme fixe les limites des quatre zones du PEB comme suit :

- la zone A est la zone comprise à l'intérieur de la courbe d'indice Lden 70,
- la zone B est la zone comprise entre la courbe d'indice Lden 70 et la courbe dont l'indice peut être fixé entre les valeurs Lden 62 et Lden 65,
- la zone C est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe dont l'indice peut être fixé entre les valeurs Lden 57 et Lden 55,
- la zone D est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50.

Remarque :

L'indice Lden est un indicateur intégré qui prend en compte le niveau de bruit, la durée de l'événement sonore, le nombre moyen d'événements sonores, ainsi qu'une pondération pour les événements de soirée et de nuit. En effet, un événement de soirée est considéré comme 3 fois plus gênant qu'un événement journée et un événement de nuit est considéré comme étant 10 fois plus gênant qu'un événement de journée.

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris – Charles de Gaulle a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 3 avril 2007.

**Le Projet est en Zone est en zone B, voire en zone C à l'extrémité Nord-Ouest des Bureaux**

<i>Enregistrement</i>	<i>SECURIT Ingénierie</i> <i>1690 rue Aristide Briand – BP 62</i>	<i>Page 5</i>
<i>A1806.116</i>	<i>76650 Petit Couronne</i>	



Constructions	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales  Habitations liées ou nécessaires à l'activité aéronautique ou agricole	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés, sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique

Constructions	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions à usage industriel, commercial, ou agricole, de bureaux	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique

Figure 1 : Constructions autorisées par le PEB par type de zone

### **Prescriptions particulières :**

Dans les zones A, B, C et D, tout contrat de location de bien immobilier doit préciser de manière claire la zone de bruit où se situe le bien.

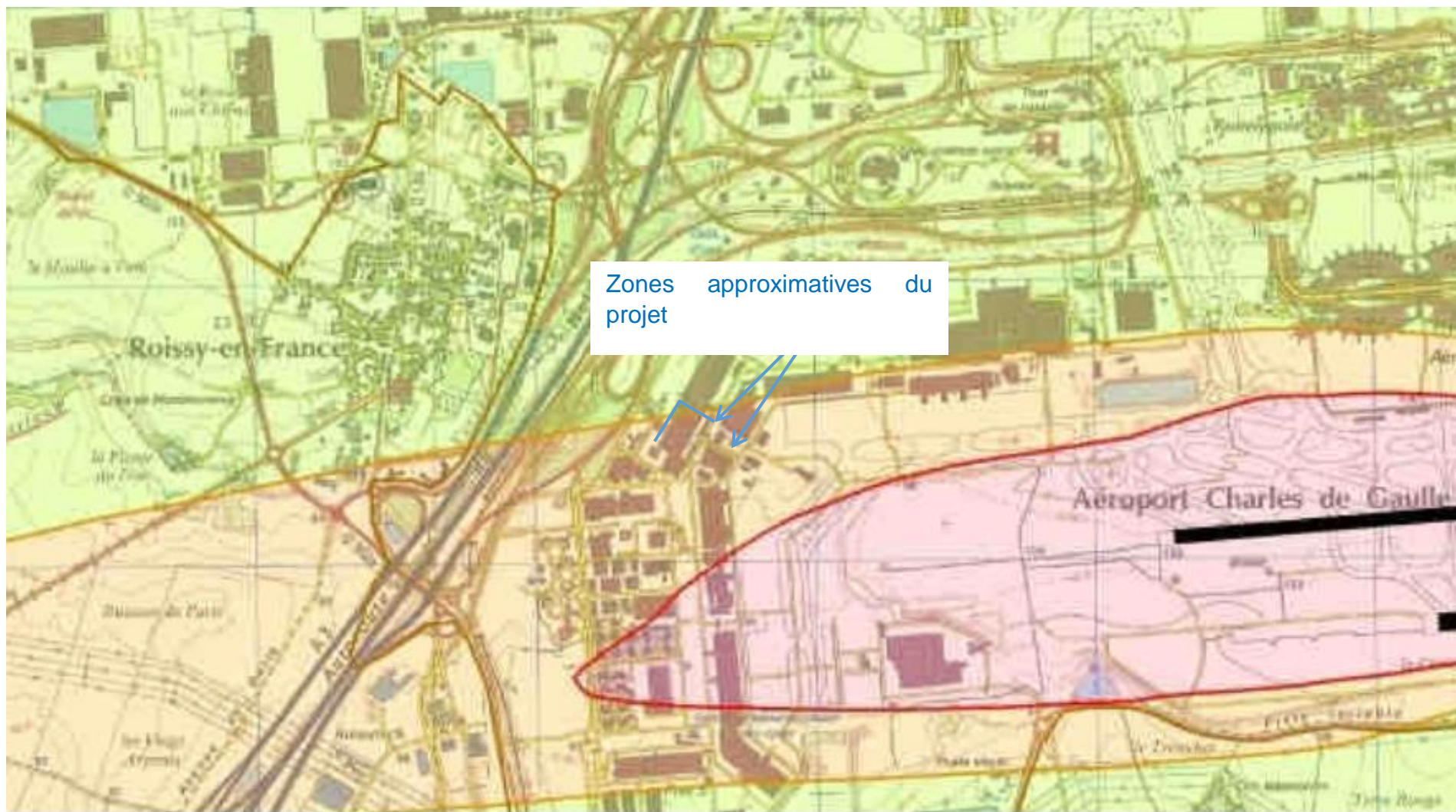
En outre, dans ces zones, tout certificat d'urbanisme doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

Les niveaux d'isolation acoustique devant être atteints dans les différentes zones du PEB sont présentés dans le tableau suivant :

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 6
A1806.116		

	Zone A	Zone B	Zone C	Extérieur immédiat de la zone C
Constructions à usage d'habitation exceptionnellement admises	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignements et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux ou recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

Les textes de référence sont : l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et l'annexe à la circulaire du 19 janvier 1988 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.



**Carte zone 2 du Plan d'Exposition au Bruit**

<p>Enregistrement</p>	<p>SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne</p>	<p>Page 8</p>
<p>A1806.116</p>		