

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.

CONSTRUCTION D'UNE HALLE DE TRI DE PETITS COLIS

RUE DU BOIS DE L'ECU - Division EST

91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

COMPLEMENT
A LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
29 MARS 2018


SAS PANHARD DEVELOPPEMENT

10 rue Roquépine
75008 PARIS
RCS Paris 378 106 249
Tél. : 01 42 56 26 46

PROMOTEUR-INVESTISSEUR

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.

10, Rue Roquépine
75008 PARIS
+33 (0)1 42 56 26 46

ASSISTANT MAITRISE D'OUVRAGE

J.B.D. EXPERTISE

53, Rue de la Chaussée d'Antin
75009 PARIS
+33 (0)1 74 30 38 42

ARCHI-FACTORY

Espace du Ter - 13 Boulevard Jean Monnet
56260 LARMOR-PLAGE / FRANCE

S.A.R.L. d'Architecture au Capital de 10.000 Euros
R.C.S. LORIENT 522 921 378 - N° de Gestion 2010 B 448
Inscrite à l'ordre des Architectes sous le numéro national S13976
Tableau Régional de l'Ordre des Architectes de Bretagne brs01500



ARCHITECTE

S.A.R.L. d'Architecture **ARCHI-FACTORY**

Espace du Ter
13 Boulevard Jean Monnet
56260 LARMOR-PLAGE
+33 (0)2 97 35 08 80
contact@archi-factory.eu

PIECE PC04

II - PIECES ECRITES



II - PIÈCES ÉCRITES

SOMMAIRE

PE 1 - SITUATION

PE 2 - NOTE DE PRÉSENTATION

PE 3 - TABLEAUX DES SURFACES

PE 4 - HYGIÈNE & SÉCURITÉ

PE 5 - ACCESSIBILITÉ HANDICAPÉS

PE 1 - SITUATION

I - LOCALISATION	2
II - PLAN DE SITUATION RAPPROCHEE	3
III - VUE AERIENNE LARGE	4
IV - VUE AERIENNE DETAILLEE	5

I - LOCALISATION



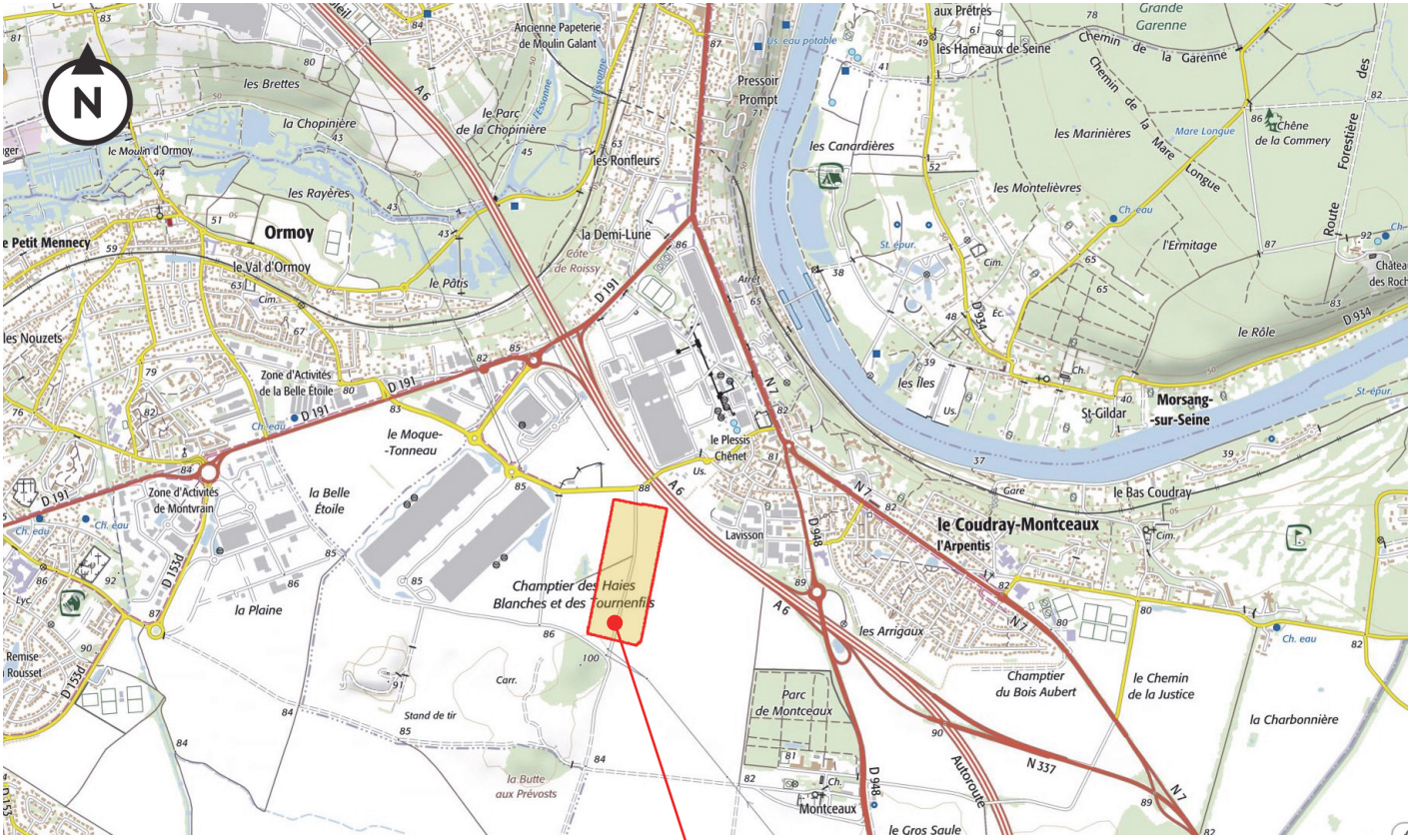
Source : GEOPORTAL

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
 PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - Division EST
 CONSTRUCTION D'UNE HALLE DE TRI PETITS COLIS / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

II - PLAN DE SITUATION RAPPROCHEE



Source : GEOPORTAIL retouchée par ARCHI-FACTORY

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.
Division Est

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - DIVISION EST
CONSTRUCTION D'UNE HALLE DE TRI PETITS COLIS / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY



III - VUE AERIEENNE LARGE



Source : GEOPORTAIL retouchée par ARCHI-FACTORY

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.
Division Est



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - Division EST
CONSTRUCTION D'UNE HALLE DE TRI PETITS COLIS / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

IV - VUE AERIENNE DETAILLEE



Source : GEOPORTAIL retouchée par ARCHI-FACTORY

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.
Division Est

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - Division EST
CONSTRUCTION D'UNE HALLE DE TRI PETITS COLIS / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY



PE 2 - NOTE DE PRESENTATION

I -	PREAMBULE	4
I.1 -	GENERALITES	4
I.2 -	PROCEDURE DE CONCERTATION	5
I.3 -	DECLARATION DE PROJET	5
II -	LE SITE	6
II.1 -	STRATEGIE D'IMPLANTATION	6
II.2 -	SITUATION GENERALE	8
II.3 -	CADRE REGLEMENTAIRE	9
1 -	SITUATION AU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
2 -	PLAN DE ZONAGE	10
II.4 -	SITUATION CADASTRALE	11
1 -	DECOMPOSITION CADASTRALE	11
2 -	PLAN CADASTRAL	12
II.5 -	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION	13
II.6 -	DESCRIPTION	13
1 -	MATERIALIZATION	13
2 -	ALTIMETRIE	13
II.7 -	DESCRIPTION DU CADRE BATI	14
II.8 -	SERVITUDES	15

III -	DEFINITION DU PROJET	16
III.1 -	DEFINITION FONCTIONNELLE	16
1 -	CONSTRUCTIONS	16
2 -	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	18
3 -	AMENAGEMENTS PAYSAGERS	18
III.2 -	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	19
1 -	GENERALITES	19
2 -	PRINCIPE D'IMPLANTATION	19
3 -	PHASAGE	19
4 -	BATIMENT A - VOLUME PRINCIPAL	20
5 -	BATIMENTS B ET C	20
6 -	BATIMENTS D, E, F, G - ALTIMETRIE ET VOLUMETRIE	21
III.3 -	ESPACES EXTERIEURS	22
1 -	DESSERTE DU SITE	22
2 -	ACCES AU SITE ET CLOTURE	22
3 -	VOIRIES ET ESPACES DIVERS	23
4 -	STATIONNEMENT	23
5 -	NOUES / BASSINS	24
III.4 -	NOTICE PAYSAGERE	25
III.5 -	ARCHITECTURE ET POLYCHROMIE	27
1 -	GENERALITES	27
2 -	BATIMENT A - HALLE DE TRI	27
3 -	BATIMENT B - BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX	28
4 -	BATIMENT C - GALERIE	28
5 -	BATIMENTS D - POSTE DE GARDE ET E - LOCAL CHAUFFEURS	29
6 -	BATIMENT F - LOCAUX MAINTENANCE	29
7 -	BATIMENT G - ABRI 2 ROUES	29
8 -	DISPOSITIONS COMMUNES	29
9 -	COUVERTURES	29
10 -	SYNTHESE	29
III.6 -	ENSEIGNES	30



IV - IMPACT VISUEL DEPUIS LES VOIES ET ESPACES PUBLICS	31
IV.1 - IMPACT DEPUIS L'A6	32
IV.2 - IMPACT DEPUIS LA RD948	32
IV.3 - IMPACT DEPUIS LA RD191	33
IV.4 - IMPACT DEPUIS LA RUE DU BOIS DE L'ECU	33
IV.1 - IMPACT DEPUIS L'AVENUE DE TOURNENFILS	34
IV.2 - IMPACT DEPUIS LE CHEMIN DES MULETS	34
IV.3 - SYNTHESE	34
V - COHERENCE REGLEMENTAIRE	35
V.1 - RATTACHEMENT	35
V.2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	35
V.3 - ACCES	35
V.4 - RESEAUX	36
V.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	36
V.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS	36
V.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	37
V.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA PROPRIETE	37
V.9 - EMPRISE AU SOL DU PROJET	37
V.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	37
V.11 - ASPECT EXTERIEUR	38
V.12 - CLOTURES	38
V.13 - STATIONNEMENT	39
1. - STATIONNEMENT VL	39
2. - STATIONNEMENT PL	40
3. - STATIONNEMENT 2 ROUES	40
V.14 - ESPACES VERTS	40
V.15 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	40
V.16 - ENSEIGNES	40

I - PREAMBULE

I.1 - GENERALITES

La société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. ¹ envisage la construction d'une Halle de Tri de petits colis (Messagerie) de 25.659,8 m² d'emprise au sol pour 27.475,8 m² de Surface de Plancher, sur un terrain de 121.660 m² situé dans une zone à vocation logistique aménagée en extension de la ZAC des Haies Blanches et rattaché à la commune du Coudray-Montceaux (91830). Ce terrain constitue la Division EST d'un projet d'ensemble.

Le développement de cette zone logistique est assuré par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S..

Cette installation sera exploitée dans le cadre d'un bail locatif, par un utilisateur unique. Le bâtiment principal constitue une halle de tri, servant de plate-forme d'éclatement pour l'expédition de petits colis. Cette Halle abritera un process de tri sophistiqué.

Cette plate-forme logistique constitue ne constitue :

- **Ni une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**
- **Ni un Etablissement Recevant du Public (ERP)**

Ce projet fera l'objet d'une certification environnementale.

¹ La société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est une Société par Actions Simplifiée, au capital de 1.000.000 Euros, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous la référence SIRET 378 106 249 00055.

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est une société spécialisée en développement, acquisition et gestion de biens immobiliers, et plus particulièrement dans le développement de plates-formes logistiques. Elle est représentée par Monsieur Christophe BOUTHORS, en qualité de Président.

Madame Sylvie MICELI, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, intervient dans le cadre du présent projet en qualité de signataire par délégation.

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.

10 Rue Roquépine
75008 PARIS
Tél. : +33 (1) 42.56.26.46



I.2 - PROCEDURE DE CONCERTATION

Ce projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. marque l'aboutissement d'un travail de conception engagé en Avril 2017, et de démarches du Maître d'Ouvrage pour l'acquisition foncière plus anciennes encore.

Ce projet a donc fait l'objet d'une importante procédure de concertation, en amont du dépôt de la présente demande de Permis de Construire, avec les parties prenantes concernées :

- La commune du Coudray-Montceaux
- La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE Ile-de-France)

I.3 - DECLARATION DE PROJET

Le présent projet de Halle de Tri intègre un projet d'ensemble plus large, ayant fait l'objet d'une Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme engagée par la commune du Coudray-Montceaux.

L'objectif de cette Déclaration de Projet est de permettre le développement d'un nouvel espace à vocation logistique dans la continuité vers l'Est de la ZAC des « Haies Blanches », au Sud-Ouest du tracé de l'autoroute A6.

Dans le cadre du présent projet, les procédures engagées par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sont, entre autres :

- la Déclaration Préalable de Division Foncière, séparant le foncier concerné par le Projet d'ensemble en deux divisions, Ouest et Est
- la présente demande de Permis de Construire du projet de halle de tri petits colis positionné sur la division Est.
- la demande de Permis de Construire et la demande d'Autorisation Environnementale liée au classement ICPE du projet de plate-forme logistique positionné sur la Division Ouest

II - LE SITE

II.1 - STRATEGIE D'IMPLANTATION

La société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. développement est spécialisée dans la gestion de projets immobiliers logistiques. Elle intervient sur ces sujets à tous les stades du projet : développement, investissement, construction, gestion .

La ZAC des « Haies Blanches », développée par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sur la commune du Coudray-Montceaux et accueille des entreprises de transports et logistique, est arrivée au terme de son développement. Elle accueille 4 bâtiments principaux :

- Un bâtiment exploité par XPO pour la logistique textile de l'enseigne CARREFOUR / 88.000 m² - 400 à 450 emplois
- Un bâtiment exploité par KUEHNE & NAGEL pour la logistique des produits frais de l'enseigne AUCHAN / 12.000 m² - 150 emplois
- Un bâtiment exploité par la société DPD, filiale du Groupe LA POSTE / 5.000 m² - 110 emplois
- Un bâtiment majoritairement exploité par XPO pour l'enseigne CARREFOUR / 80.000 m² - 350 emplois

Au regard de l'intérêt pour cette localisation à proximité de l'A6, la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. envisage d'étendre les espaces à vocation logistique, en aménageant une nouvelle zone à l'Est de l'emprise de la ZAC. Cet espace, hors ZAC, permet le développement de deux nouveaux bâtiments :

- L'un à usage de plate-forme logistique, formalisé par la présente demande de Permis de Construire,
- L'autre à usage de halle de tri de petits colis, qui fait l'objet d'une demande de Permis de Construire distincte.

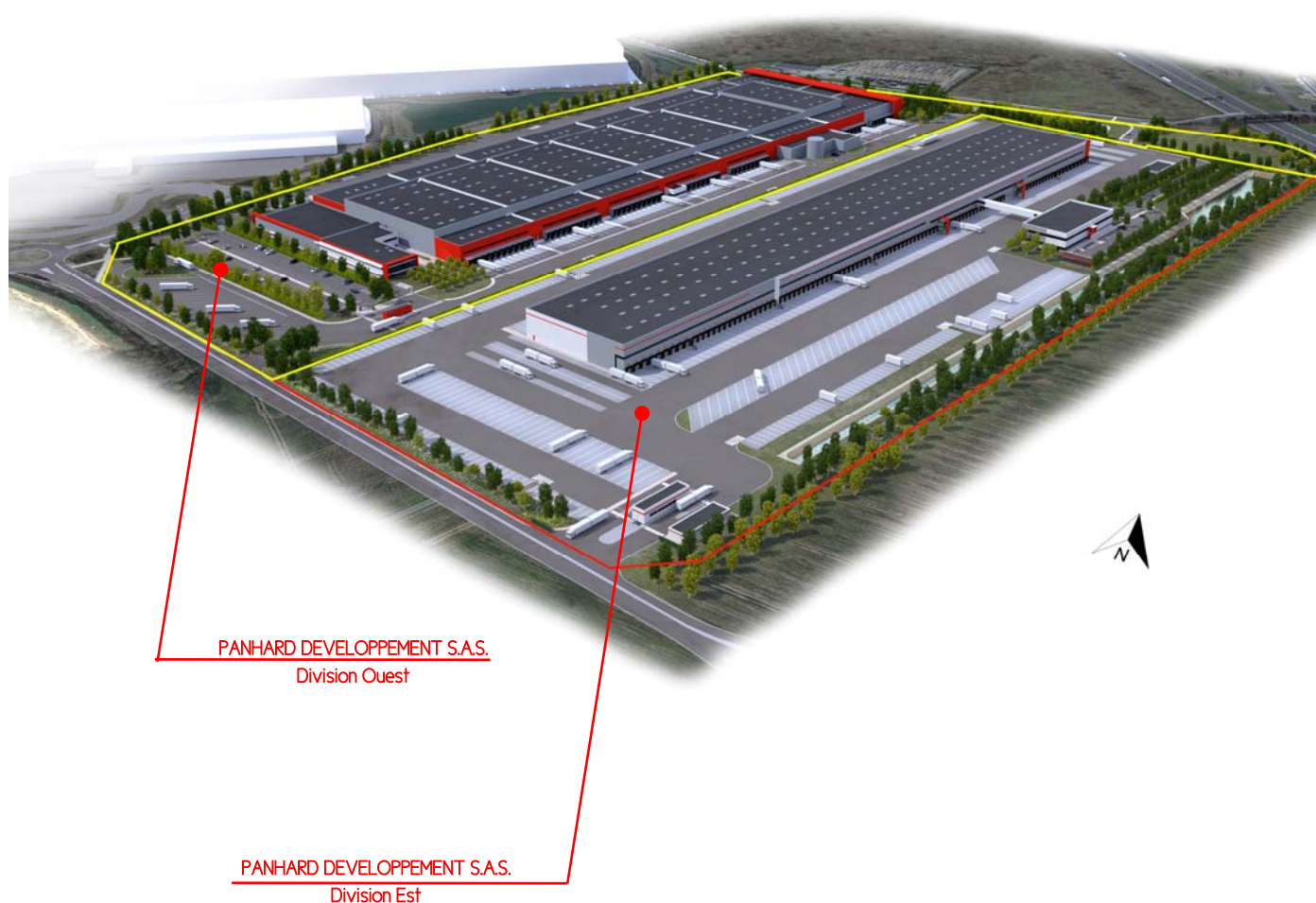
Le présent projet intègre donc une opération d'ensemble se développant sur un foncier de 243.821 m².

Ce site constitue un emplacement privilégié pour l'implantation de ce projet, du fait :

- d'une situation dans une zone logistique dynamique, correspondant à la nature du projet
- de son accessibilité très directe depuis l'A6, n'obligeant pas de traversée de zone à forte densité d'habitations
- de la situation dans un bassin d'emploi où le futur personnel d'exploitation du projet pourra être recruté

Le projet de la Société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. s'implantera donc dans un espace stratégique, correspondant à une zone de forte demande, et présentant des caractéristiques fonctionnelles et physiques en accord avec le projet envisagé.





Vue du projet global PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.

II.2 - SITUATION GENERALE

Le site du projet est localisé :

- à environ 33,5 km au Sud-Sud-Est de Paris
- à environ 13,5 km à l'Ouest- Nord-Ouest de Melun
- à environ 7,5 km au Sud / Sud-Est d'Evry
- à environ 1 km à l'Ouest du centre de la commune du Coudray-Montceaux

L'accès au site par les véhicules lourds est essentiellement assuré depuis l'A6 :

- depuis et vers le Nord pour 2/3 du flux
- depuis et vers le Sud pour 1/3 du flux.

Un projet départemental de liaison entre la RD948 et la RD191 permettra à terme d'orienter le flux depuis et vers le Nord vers l'échangeur 11 de l'A6, délestant l'échangeur 10

Le gabarit des parcours d'approche est adapté aux flux induits par le projet. Ces parcours ne nécessitent pas de traversées de zones d'habitations denses.

L'environnement actuel est constitué des implantations logistiques déjà présentes sur le périmètre de la ZAC des Haies Blanches.

Les zones d'habitation les plus proches sont distantes :

- de 0,6 km environ vers le Nord-Est pour les habitations implantées au Nord du tracé de la Rue des Roissy Haut (RD191)
- de 1,1 km environ vers le Sud-Est pour la zone hôtelière implantée dans le Parc de Montceaux, et les habitats voisins
- de 1,5 km environ vers le Sud-Sud-Est pour l'habitation implantée le long du Chemin de Radegonde

La parcelle est libre de toute occupation.



1. - SITUATION AU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'ensemble du site de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est inclus dans le périmètre d'une Déclaration de Projet pour mis en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, engagée par la Mairie du Coudray-Montceaux en Décembre 2016.

La finalité de cette opération est d'étendre vers l'Est l'espace constructible dans la continuité de la ZAC des Haies Blanches.

A cette fin :

- L'emprise foncière d'environ 24 ha précédemment classé en zonage agricole A1 du PLU du Coudray-Montceaux, qui recevra l'opération d'ensemble envisagée par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S., est reclassée en Zonage AUa du PLU
- L'espace boisé classé présent sur la parcelle cadastrée C18, d'une contenance de 5.030 m², est supprimé
- La mare de 1.585 m² présente au cœur de cet espace boisé classée sera supprimée et comblée.

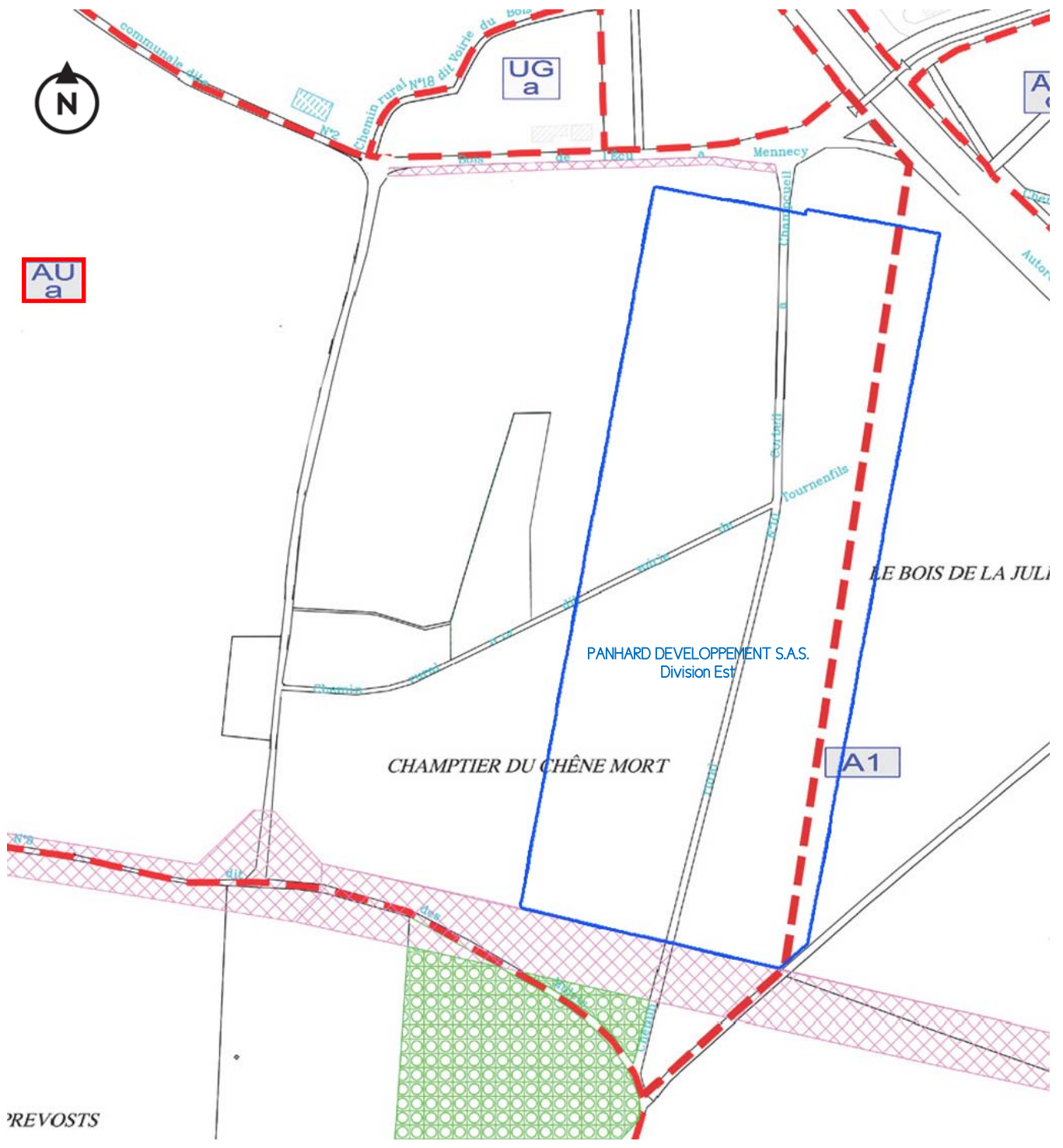
Le zonage AUa auquel est nouvellement attaché le périmètre de la Déclaration de Projet a pour vocation d'accueillir des activités à dominante industrielle, entreposage, transports et logistique.

Le projet de Halle de Tri petits colis de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est intégralement rattaché à ce zonage. Il respecte donc l'ensemble des dispositions définies par le règlement du zonage AUa du PLU.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est une Halle de Tri qui ne présente aucune nuisance d'exploitation particulière, en dehors du flux routier qu'elle génère.

L'activité logistique qui y sera abritée ne présente pas de risque technologique majeur. Le projet n'est pas une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

2. - PLAN DE ZONAGE



Extrait Plan de Zonage modifié du PLU du Coudray-Montceaux



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - Division EST
CONSTRUCTION D'UNE HALLE DE TRI PETITS COLIS / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

II.4 - SITUATION CADASTRALE

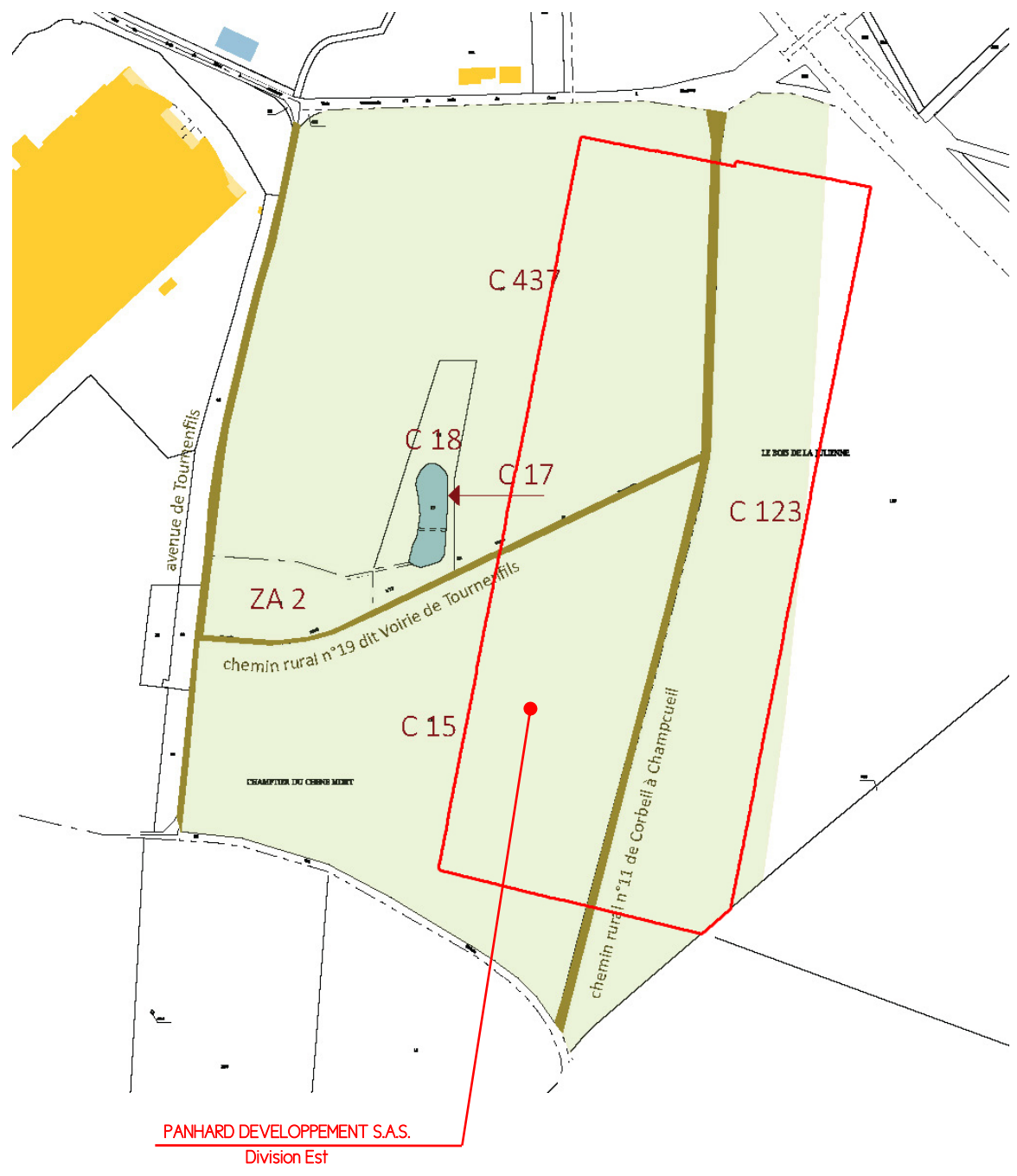
1. - DÉCOMPOSITION CADASTRALE

Le terrain constituant l'assiette foncière du projet est rattaché à la commune du Coudray-Montceaux dans son intégralité.

Il est composé de parcelles ou de parties de parcelles cadastrées en sections C, suivant la répartition présentée ci-dessous, pour une superficie de 121.660 m².

Commune	Section	Référence	Superficie (m ²)
LE COUDRAY-MONTCEAUX	C	437p	30 220,0 m ²
	C	15p	34 340,0 m ²
	C	123p	53 278,0 m ²
	Chemin Rural n°19		732,0 m ²
	Chemin Rural n°11		3 090,0 m ²
Superficie de la Division Est			121 660,0 m²

2. - PLAN CADASTRAL



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - Division EST
CONSTRUCTION D'UNE HALLE DE TRI PETITS COLIS / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

II.5 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le site du projet n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) de « la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne ».

II.6 - DESCRIPTION

1. - MATÉRIALISATION

Le site du projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est configuré en fonction du besoin fonctionnel du projet envisagé. Il constitue la Division Est de l'unité foncière du projet d'ensemble développé.

Le terrain se présente sous une forme pratiquement rectangulaire, de 218 m de largeur pour une longueur moyenne de 560 m environ.

Il est ainsi limité :

- Au Nord la bande de terrain recevant le bassin de rétention EP de la Division Ouest du projet d'ensemble, elle-même limitée par la Rue du Bois de l'Écu, depuis laquelle le projet aura un impact paysager particulièrement important. L'accès VL du projet est aménagé depuis cette voie, par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur la Division Ouest
- A l'Ouest par la limite séparative mitoyenne à la Division Ouest du projet d'ensemble
- Au Sud par le Chemin des Mulets, qui sera aménagée à l'occasion du projet. L'accès PL du projet sera aménagé depuis cette voie, qui sera à terme prolongée vers l'Est pour établir la jonction avec la RD948
- A l'Est par une parcelle résiduelle en interface entre le site du projet est l'A6. Cette parcelle est classée en zonage Agricole, non constructible.

2. - ALTIMÉTRIE

Le relief du site est étagé entre +83,00 et +85,00 NGF.

Au regard des dimensions de la parcelle, le relief est donc globalement négligeable, avec une cote moyenne générale évaluée à +84,00 m NGF.

II.7 - DESCRIPTION DU CADRE BATI

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. s'insère dans un cadre bâti bien développé, principalement constitué des bâtiments liés à l'activité logistique de la ZAC des Haies Blanches. Dans un rayon de 200 m autour du projet sont positionnés :

- Au Nord, en vis-à-vis de la Rue du bois de l'Ecu, le cadre bâti est constitué de l'installation électrique du Poste EDF du Chenet. Un nouveau bâtiment logistique de 32.200 m² porté par la société NEXIMMO 50 S.A.S. sera prochainement construit sur la parcelle résiduelle de la ZAC des Haies Blanches
Au Nord-Est, au-delà du tracé de l'A6, s'étend le site industriel de fabrication de semi-conducteurs X-FAB, dont le bâtiment le plus proche est distant d'environ 170 m de la limite Nord du site.
- A l'Ouest, l'aménagement de la Division Ouest densifiera à moyen terme l'environnement bâti, par la réalisation d'une Plate-forme logistique, faisant l'objet d'une demande de Permis de Construire distincte.
Au-delà, en vis-à-vis du tracé de l'Avenue de Tournenfil, le cadre bâti du projet est constitué des implantations logistiques de la ZAC des Haies Blanches, dénommées Bâtiment A et B.
La distance minimale entre le l'angle Est du Bâtiment B et la limite Est du site est de 31 m
A court terme, le Bâtiment C, de 29.300 m² environ, porté par la SNC PANORAMIQUE, en cours de construction, s'insèrera dans le terrain en interface entre le Bâtiment B et le tracé de l'Avenue de Tournenfil. Cette implantation renforcera le cadre bâti immédiat du projet.
- Au Sud le cadre bâti immédiat est inexistant.
- A l'Est, le site est bordé du terrain résiduel en interface avec le tracé de l'A6 et le cadre bâti proche est inexistant. La construction la plus proche est implantée à plus de 200 m de distance, au Nord-Est du tracé de l'A6.

Les habitations les plus proches du site du projet sont positionnées au Nord du tracé de la RD191, à 0,7 km environ vers le Nord-Ouest.

Le projet de la Société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. s'insère donc dans un contexte paysager et bâti adapté et destiné à sa vocation, caractérisé :

- **Par le caractère monofonctionnel des installations, toutes dédiées à la logistique et aux activités industrielles dans un rayon de 200 m par rapport aux limites de propriété du site.**
- **Par un fort contraste de densité entre le secteur Nord-Est / Nord / Ouest, très développé et en cours de développement, et le secteur Sud / Est, à vocation agricole. L'urbanisation à venir de plusieurs fonciers disponibles dans l'environnement du site, positionnera à terme le projet de Halle de Tri de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. en marge Est d'un ensemble urbanisé.**



II.8 - SERVITUDES

Le site de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est frappé par plusieurs servitudes pouvant avoir un impact sur la conception du projet.

Toutes les dispositions seront notamment prises lors de la réalisation du projet pour préserver les tracés de réseaux sous-terrain en servitude en limite du site.

La servitude majeure concerne la traversée du site par deux lignes HT enterrées (Ligne 225kV Chenet / Sénart, et ligne 63 kV David / Saint-Fargeau) suivant un axe Sud-Nord.

Le positionnement précis de ces réseaux a largement conditionné l'implantation du projet sur le terrain. Leur tracé actuel n'est donc pas impacté par le projet :

- L'implantation altimétrique du projet est définie afin de préserver une garde minimale de 0,50 m entre la génératrice supérieure du réseau et le niveau fini des voiries (différentiel minimal au droit de l'angle Sud-Est du bâtiment principal projet)
- L'implantation surfacique du projet est définie afin de préserver une bande inconstructible de 3 m de part et d'autre de la génératrice extérieure du réseau (le bâtiment principal projeté est implanté en tangence de cette bande inconstructible au droit de son angle Nord-Est). Cette bande inconstructible sera également libre de toute plantation d'arbre de moyenne et haute-tige.

La société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. accepte de laisser libre accès pour intervention au concessionnaire de ces ouvrages.

III - DEFINITION DU PROJET

III.1 - DEFINITION FONCTIONNELLE

Le projet de la Société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. se décompose en trois objets :

1. - CONSTRUCTIONS

L'ensemble bâti principal du projet se décompose en 3 bâtiments :

- un bâtiment dédié à la Production (BATIMENT A)
 - un bâtiment dédié aux fonctions tertiaires (BATIMENT B)
 - une galerie de liaison aérienne (BATIMENT C), reliant entre eux les BATIMENTS A et B
- **le BATIMENT A – Halle de Tri Petits Colis**

La construction principale projetée, dit BATIMENT A, est un bâtiment à usage de Halle de Tri de petits colis, assimilable à un bâtiment de type « messagerie », représentant 24.620,0 m² de Surface de Plancher sur une emprise au sol de 23.599,3 m².

Cette entité regroupe principalement :

- **Hall d'Exploitation**

Cet espace de 23.173,2 m² de SdP non compartimenté est conçu pour recevoir un process de tri. Ce volume de 404 m de long pour 58 m de largeur dispose de 197 portes à quai réparties en façades Ouest et Est.

Cette surface intègre les blocs sanitaires et de circulation verticales positionnés sous la mezzanine en façade Est.

Ce hall est dédié au tri de marchandises, qui ne sont qu'en transit dans le BATIMENT. A tout moment, la quantité de matières combustibles présente dans le bâtiment sera inférieure à 500 tonnes. Le projet n'est donc pas soumis à la Rubrique 1510 concernant les Entrepôts Couverts soumis, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des ICPE.

Le Hall d'exploitation présente une hauteur libre sous poutre minimale de 11,00 m sous ferme. Cette hauteur induit une hauteur généralisée à l'acrotère à +13,60 par rapport au Niveau 0,00 du projet.

Ces espace n'est pas protégé par un dispositif d'extinction automatique d'incendie de type Sprinkler.

- **Mezzanine**

Une mezzanine de Bureaux d'exploitation / Locaux Sociaux est développée dans le volume de la Hall de Tri, et constitue un Niveau 1 de 1.376,2 m² de Surface de Plancher.

Cette mezzanine donne accès à la Galerie de Liaison (BATIMENT C) qui réalise la jonction entre le BATIMENT A et le BATIMENT B à usage de Bureaux / Locaux Sociaux.

- **Locaux annexes au Hall d'Exploitation**

Le hall d'exploitation est flanqué de locaux annexes totalisant 70,6 m² de Surface de Plancher (SdP)

- 2 blocs Pause / Sanitaires de proximité, en excroissance en façade Ouest
- 1 ensemble Transfo / TGBT, non constitutif de SdP, positionné sous l'emprise de la mezzanine, en façade Est.



- **le BATIMENT B – Bureaux / Locaux Sociaux**

Le BATIMENT B abritant les Bureaux / Locaux Sociaux (dit « BLS ») est implanté à l'Est du BATIMENT A, au-delà de l'aire de manœuvre permettant aux véhicules de se mettre à quai en façade Est du BATIMENT A.

Il représente une SdP de 2.399,8 m² développée sur 2 niveaux.

- Le Niveau 0, de 1.201,4 m² de SdP, correspond essentiellement aux Locaux Sociaux
- Le Niveau 1, de 1.198,4 m² de SdP, correspond aux espaces de Bureaux administratifs

- **le BATIMENT C – Galerie**

Le BATIMENT C correspond à la galerie assurant la liaison entre les BATIMENTS A et B, représentant 122,4 m² de SdP.

Cette galerie présente une longueur de 40 m, assurant le franchissement de l'aire de manœuvre PL Est. Elle est implanté à une hauteur de +4,80 m par rapport au niveau 0,00 du projet, correspondant au niveau de la Mezzanine dans le BATIMENT A, et au Niveau 1 de Bureaux dans le BATIMENT B.

Cette hauteur assure le passage inférieur des véhicules au gabarit routier, avec un tirant d'air minimal de 5,00 m.

Le projet comprend également la création de 4 bâtiments annexes dissociés de l'ensemble principal :

- **le BATIMENT D – Poste de Garde**

Ce bâtiment à usage de Poste de Garde constitue 104,3 m² de surface de plancher sur une emprise au sol de 126,5m².

Il est implanté au point d'entrée des PL sur l'aire de manœuvre Est, à l'angle Sud-Est de la parcelle.

- **le BATIMENT E – Local Chauffeurs**

Ce bâtiment à usage de Poste de Garde constitue 148,7 m² de surface de plancher sur une emprise au sol de 172,5 m².

Il est implanté au point d'entrée des PL sur l'aire de manœuvre Est, à l'angle Sud-Est de la parcelle, à proximité du BATIMENT D qui en assure le contrôle.

- **le BATIMENT F – Locaux Maintenance**

Ce bâtiment à usage de Poste de Garde constitue 80,6 m² de surface de plancher sur une emprise au sol de 264,0 m².

Il est implanté en fond d'aire de manœuvre Est, à l'angle Nord-Est de la parcelle.

- **le BATIMENT G – Abri 2 Roues**

Ce bâtiment non constitutif de surface plancher est à usage d'Abri 2 Roues. Il abrite une emprise au sol de 88,0 m². Il est positionné à l'extrémité Sud du parking VL.

2. - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. intègre l'aménagement de l'ensemble des espaces extérieurs nécessaires à son fonctionnement, soit :

- les espaces nécessaires à la circulation, au stationnement et à l'évolution des véhicules PL accédant sur le site, dont le trafic est estimé à 250 véhicules / jour, soit 500 mouvements journaliers,
- les espaces nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules légers du personnel (administratif et opérateurs) et des visiteurs, évalués à 600 véhicules / jour, pour 1.400 mouvements journaliers, ainsi que les espaces et équipements dédiés à la circulation sécurisée des piétons sur le site,
- les espaces et équipements créés pour la lutte contre l'incendie et la surveillance du projet,
- les ouvrages permettant la connexion aux réseaux d'adduction et d'assainissement.

3. - AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. comprend l'aménagement d'espaces paysagers destinés à limiter l'impact visuel du projet en cohérence avec les prescriptions réglementaires opposables.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. ne constitue pas une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est soumis à Evaluation Environnementale au titre de l'Article R.122-2 du Code de l'Environnement :

	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40.000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui : <ul style="list-style-type: none"> - soit créé une surface de plancher supérieure ou égale à 10.000 m² et inférieure à 40.000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, - soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40.000 m²

Le terrain d'assiette du projet, de 121.660 m², soit 12,1 ha environ, présente une surface supérieure au seuil de 10 ha, pour une SdP totale développée de 27.475,8 m². Le projet est donc soumis à évaluation environnementale dite «systématique».

Une étude d'impact est annexée à la présente demande de Permis de Construire, qui par conséquent soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale régionale et fera l'objet d'une enquête publique.



III.2 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

1. - GÉNÉRALITÉS

L'implantation du projet sur sa parcelle est destinée à satisfaire trois objectifs principaux :

- organiser fonctionnellement le projet en respectant le principe d'un BATIMENT A linéaire pour proposer un fonctionnement optimal du bâtiment en « cross-docking » et en développant un nombre maximal de portes à quais en façades Est et Ouest. Le dépôt du BATIMENT B et sa liaison par passerelle (BATIMENT C) répondent à cet objectif
- développer des espaces extérieurs optimisés au regard des impératifs fonctionnels de l'activité, soit :
 - o une circulation des PL optimisée sur le site, en organisant les flux de manière à ce que les manœuvres s'opèrent à « bonne main »
 - o des emplacements de décaissage et d'encaissage judicieusement positionnés pour éviter les circulations de véhicules inutiles
 - o des zones de stockage de caisses mobiles réparties autour de la Halle
- implanter le projet sans impacter la servitude de réseau électrique enterré

2. - PRINCIPE D'IMPLANTATION

Afin d'utiliser de façon optimale la surface foncière exploitable au regard des besoins importants en espaces extérieurs, le bâtiment est implanté dans une orientation Nord / Sud parallèle aux limites Est et Ouest du site. Le BATIMENT A projeté est donc implanté parallèlement au bâtiment principal implanté sur la Division Ouest du projet d'ensemble de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S..

Cette implantation permet le développement des aires de manœuvre PL, fortement consommatrice d'espace, en façades Est et Ouest.

Le "calage" du bâtiment dans l'axe transversal du terrain est défini depuis le pignon Sud, par l'aménagement des espaces extérieurs nécessaires pour l'accès des PL et le fonctionnement du site, au Sud de la parcelle.

3. - PHASAGE

Le BATIMENT A projeté par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sera construit dans son intégralité en une tranche unique de travaux. Il n'est donc pas prévu de phasage pour la réalisation du présent projet.

Aucune zone d'extension future de l'emprise au sol n'est prévue pour le projet.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. dans son ensemble :

- génère une emprise au sol de 25.659,8 m², correspondant à Coefficient d'Emprise au Sol de 0,211 sur l'unité foncière de 121.660 m²,
- correspond à une Surface de plancher de 27.475,8 m², soit un Coefficient d'Occupation des Sols du projet de 0,226 sur l'unité foncière de 121.660 m².

4. - BATIMENT A – VOLUME PRINCIPAL

Le niveau d'implantation général 0,00 de la plate-forme du BATIMENT A est défini en cohérence :

- avec l'état existant du terrain exploité, qui propose un nivellement moyen préalable à la réalisation du projet
- avec l'étude d'optimisation des terrassements générés par le projet
- avec le calage altimétrique des réseaux électriques enterrés en servitude sur le site

Le BATIMENT A sera implanté à la cote +85,00 m NGF, définie au regard de ces contraintes. L'ensemble des hauteurs données pour le projet est défini par rapport à cette cote de référence 0,00, qui correspond à l'altitude du sol fini de la Halle de Tri.

D'un point de vue constructif, la hauteur libre sous ferme minimale est fixée à 11,00 m, induisant une hauteur à l'acrotère de +13,60 m.

Le BATIMENT A est implanté :

- à 39,7 m minimum de la limite Ouest, donnant sur la Division Ouest
- à 50 m de la limite Nord du site, donnant sur la Division Ouest et, au-delà, sur la Rue du Bois de l'Ecu
- à 113,8 m de la limite Sud du site, donnant sur les espaces agricoles en interface avec l'A6
- à 100 m de la limite Sud du site, donnant sur le Chemin des Mulets

La couverture est constituée d'un complexe de type bac étanché présentant une pente principale de 3,1%. Chaque cellule est couverte par deux toitures à 2 pentes principales et 2 croupes :

- assurant une lecture horizontale de l'acrotère sur tout le périmètre du bâtiment,
- limitant la perception de hauteur de la construction en positionnant le faîtage en retrait des façades.

Dans sa perception globale, le volume principal du BATIMENT A présente un plan rectangulaire de 404,0 m de longueur pour 58,0 m de largeur.

5. - BATIMENTS B ET C

Le BATIMENT B est implanté en fond de cour PL Est, à la cote altimétrique +85,00 NGF.

Développé sur deux niveaux R+1, il représente un volume :

- de 51,2 m de longueur suivant l'axe Nord / Sud pour 27,4 m de largeur
- de 9,9 m de hauteur à l'acrotère.

Le BATIMENT C, galerie de liaison franchissant 40 m au-dessus de la cour PL Est pour liasonner les BATIMENTS A et B, est implantée à la cote altimétrique +89,80 NGF, correspondant à la cote finie du plancher. Ce positionnement est établi en cohérence avec l'altitude de la Mezzanine du BATIMENT A et du Niveau 1 du BATIMENT B.

La hauteur à l'acrotère de cette Galerie sera de 7,7 m par rapport au niveau 0,00 du projet, pour un tirant d'air minimum de 5,0 m.



6. - BATIMENTS D, E, F, G - ALTIMÉTRIE ET VOLUMÉTRIE

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. comprend également la création d'entités secondaires :

- le BATIMENT D, à usage de Poste de Garde se développe sur 126,5 m² d'emprise, et constitue 104,3 m² de surface plancher. Ce bâtiment rectangulaire de 23,0 m de longueur pour 5,5 m de largeur, est implanté à proximité de l'entrée sur la cour PL Est, à l'angle Sud-Est du site. Il est implanté à la cote indicative +84,80 m NGF.
La hauteur à l'acrotère de ce volume sera de 5,50 m.
- le BATIMENT E, à usage de Local Chauffeur se développe sur 172,5 m² d'emprise, et constitue 148,7 m² de surface plancher. Ce bâtiment rectangulaire de 23,0 m de longueur pour 7,5 m de largeur, est implanté à proximité de l'entrée sur la cour PL Est, à l'angle Sud-Est du site. Il est implanté à la cote indicative +84,80 m NGF.
La hauteur à l'acrotère de ce volume sera de 4,50 m.
- le BATIMENT F, abritant les Locaux de Maintenance se développe sur 264,0 m² d'emprise, et constitue 80,6 m² de surface plancher. Ce bâtiment rectangulaire de 24,0 m de longueur pour 11,0 m de largeur, est implanté en fond de cour PL Est, à proximité de l'angle Nord-Est du site. Il est implanté à la cote indicative +84,40 m NGF.
La hauteur à l'acrotère de ce volume sera de 6,50 m.
- le BATIMENT C est un abri 2 roues représentant 88 m² d'emprise au sol non constitutive de surface plancher. Il est implanté en extrémité Sud du parking VL à la cote indicative +85,00 m NGF.

III.3 - ESPACES EXTERIEURS

1. - DESSERTE DU SITE

Le site du projet de PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est approché depuis l'A6, donnant accès à la RD191.

De là, les voies internes de la ZAC des Haies Blanches se prolongent par la Rue du Bois de l'Ecu, qui longe le site du projet au Nord.

A l'intersection entre la Rue du Bois de l'Ecu et de l'Avenue de Tournenfiles, les flux se séparent :

- Le flux VL poursuit le parcours sur la Rue du Bois de l'Ecu, pour accéder :
 - o soit au parking VL de proximité implanté sur le site
 - o soit au parking VL déporté créé par PANHARD DEVELOPPEMENT sur un terrain de la ZAC des Haies Blanches, au Nord de la Rue du Bois de l'Ecu
- Le flux PL poursuit une séquence d'approche empruntant l'Avenue de Tournenfiles puis le Chemin des Mulets, qui donne accès au site à l'angle Sud-Est de la parcelle.

Ces séquences d'accès au site sont adaptées à la typologie et à l'ampleur du projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S..

2. - ACCÈS AU SITE ET CLÔTURE

Le site de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. dispose de deux accès distincts depuis les espaces publics environnants :

- un accès principal, dédié aux PL, aménagé à l'angle Sud-Est de la parcelle depuis le Chemin des Mulets. Seuls les PL sont autorisés à pénétrer sur les aires de manœuvre. Cet accès est fermé par des portails coulissant en dehors des horaires d'ouverture du site. Un contrôle d'accès fonctionnel (barrières levantes) intervient au droit du BATIMENT D à usage de Poste de Garde.
- un accès dédié à l'entrée / sortie des VL, aménagé en limite Nord de la parcelle, depuis la Rue du Bois de l'Ecu. La mise en œuvre de cet accès impose la création d'une servitude de passage sur la bande Nord de la Division Ouest du projet d'ensemble de PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.. Cet accès est fermé en dehors des heures d'ouverture du site par un portail coulissant positionné sur la limite de propriété Nord de la Division Est. La zone de stationnement VL interne à la Division Est est desservie depuis cet accès.

Un prolongement direct de cette voie d'accès VL vers la cour PL Est est aménagé, permettant un accès rapide au périmètre du BATIMENT A réservé aux services de secours en cas de sinistre. En fonctionnement courant, ce passage sera fermé par un dispositif de chaînes.

Le site sera placé sous alarme reportée vers une société de télésurveillance. Les services d'incendie et de secours pourront accéder au site par "forçage" de la clôture ou des portails d'accès aux véhicules de secours. Les portails et portillons mis en place pourront être ouverts par les services de secours au moyen de leur clef « Polycoise ».

L'ensemble du dispositif de clôture est conforme aux dispositions du règlement du Zonage AUa :

- les linéaires de clôture sur voiries sont en panneaux rigides, doublé d'un écran végétal
- le dispositif de clôture est positionné en limites de propriété afin de maintenir les plantations à l'intérieur du site clos
- le dispositif de clôture complet (clôtures, portails) présente une hauteur globale homogène de 2,0 m
- les panneaux de clôture seront de teinte Vert Mousse / RAL 6005
- les portails et portillon seront de teinte Vert Mousse / RAL 6005. Les portails seront positionnés en retrait des limites de propriété, afin de permettre l'attente d'au moins un véhicule devant le portail sans encombrer la voie publique.

Des dispositifs de clôtures internes au site sont également déployés :

- le bassin aménagée sur la parcelle sera protégé par une clôture en panneaux de treillis soudé de 1,0 m de hauteur, équipée de portails ouvrants pour assurer l'entretien.



3. - VOIRIES ET ESPACES DIVERS

Le positionnement du point d'accès au site pour les véhicules de type PL permet aux véhicules de « casser » à gauche, « à bonne main », pour faciliter les manœuvres de mise à quai sur les aires de manœuvre développées en façade Est et Ouest du BATIMENT A.

La circulation PL s'effectue à sens unique, induisant un contournement total du BATIMENT A :

- pour le fonctionnement opérationnel en « Cross-Docking » du BATIMENT A
- pour la lutte contre l'incendie, rendant accessible l'intégralité du périmètre du projet
- pour l'accès aux locaux techniques pour assurer la maintenance des équipements
- pour la surveillance du site.

Ce contournement est assuré par l'enchaînement des cours PL en façades et des voies de contournement en pignons.

Les issues de secours créées pour le BATIMENT A sortent directement sur les cours PL ou sont reliées aux voies de contournement par des cheminements stabilisés.

4. - STATIONNEMENT

1 – Stationnement VL

Le stationnement des VL est assuré :

- sur le parking aménagé en limite Est du site, à proximité du BATIMENT B. Ce parking se décompose en :
 - o une zone dédiée aux visiteurs de 10 places dont 2 places PMR
 - o une zone dédiée au personnel de 60 places dont 5 places PMR
- sur un parking déporté aménagé par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sur un terrain lui appartenant, rattaché à la ZAC des Haies Blanches et situé au Nord du tracé de la Rue du Bois de l'Ecu. La distance de ce parking à l'entrée du BATIMENT B est de 290 m. 240 places VL seront aménagées sur ce parking et strictement dédiées au projet.

Le projet de Halle de Tri totalise 310 places, dont 7 places adaptées et réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aires de stationnement VL liées au projet sont intégralement développées sur des terrains maîtrisés, sans risque d'encombrement des espaces publics.

Les cheminements sont traités en béton désactivé ou balayé, sécurisés et matérialisés par une importante signalisation verticale et horizontale au niveau des zones de proximité avec le flux PL. La traversée de la Rue du Bois de l'Ecu fera notamment l'objet d'une attention particulière.

2 – Stationnement PL

Le projet comprend la création de :

- 101 places PL pour les opérations de décaissage / encaissage
- 30 emplacements PL « squelette »
- 250 places pour caisses mobiles

Ces espaces sont aménagés et répartis suivant les besoins fonctionnels du projet.

3 – Stationnement 2 Roues

Le projet comprend la création du BATIMENT C à usage d'abri 2 roues, offrant une surface abritée de 88 m² pour le stationnement couvert des deux roues motorisés ou non.

5. - NOUES / BASSINS

L'aménagement d'un bassin est prévu dans le cadre du projet, en limite Est du site.

Cet ouvrage de collecte et de rétention des Eaux Pluviales (EP) assure un débit de fuite de 1 l/s/ha de terrain, soit 12,1 l/s pour le terrain du projet de 121.660 m².

Les volumes seront définis pour contenir un épisode pluvieux d'occurrence vingtennale. Une étude hydraulique sera réalisée en phase Exécution pour préciser les caractéristiques techniques de ces ouvrages.

Le projet met en œuvre un principe de séparation des EP de Toiture et de Voiries, qui sont rejetées dans un même bassin de rétention :

- les EP issues du ruissellement sur les espaces de voirie constitués, pour un volume de 3.355 m³, seront rejetées dans le bassin après traitement par séparateur à hydrocarbures
- les EP collectées sur les surfaces de toiture, pour un volume de 1.210 m³, seront rejetées directement dans le bassin EP

Le bassin constitué présentera donc un volume utile global de 4.565 m³. Il sera végétalisé et non étanché, et prolongé sur toute la longueur du BATIMENT A, en fond de cour PL Est.

En cas de sinistre, un système de vannes en amont du bassin permettra de confiner les Eaux d'Extinction d'Incendie (EEI) dans le décaissé des cours PL.

Ce bassin se rejette, pendant et après l'épisode pluvieux, dans un collecteur longeant la limite Nord du site et transitant en servitude sur la Division Ouest du projet d'ensemble, et se rejette, par l'intermédiaire d'un dispositif de relevage, sur le bassin existant de la ZAC des Haies Blanches.

Ce bassin de la ZAC des Haies Blanches est suffisamment dimensionné pour supporter le « transit » du volume d'eau complémentaire généré par le projet. Le refoulement (sous l'A6) vers l'exutoire du bassin de la ZAC est également en mesure de traiter ce flux complémentaire, sous condition du remplacement des pompes de refoulement existantes afin de pouvoir traiter le volume complémentaire induit.

Le refoulement actuel lié à la ZAC des haies Blanches correspond à 73 l/s. Le projet d'ensemble envisagé par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. se développant sur 24 ha, ce refoulement sur l'exutoire sera porté à 97 l/s.



III.4 – NOTICE PAYSAGERE

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. a fait l'objet d'une étude paysagère menée par le Concepteur Paysagiste Gilles GENEST ². Cette mission du Concepteur Paysagiste se poursuivra lors de la phase Travaux.

La notice suivante décrit les aménagements projetés.

² M. Gilles GENEST est un Concepteur Paysagiste, missionné par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. dans le cadre du présent projet, pour l'établissement du projet paysager et son suivi en phase Chantier.

Gilles GENEST – Concepteur Paysagiste

4, Rue de la République
77570 CHATEAU-LANDON

Tél. : +33 (0)1 64 78 38 23



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - Division EST
CONSTRUCTION D'UNE HALLE DE TRI PETITS COLIS / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

III.5 - ARCHITECTURE ET POLYCHROMIE

1. - GÉNÉRALITÉS

Le projet de PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. s'insère dans un cadre paysager et bâti ouvrant des perspectives importantes vers le site.

Le traitement architectural du projet tend à mettre en valeur la simplicité volumétrique de la masse bâtie principale, contrastant avec un traitement architectural et une volumétrie plus riches pour le BATIMENT B à usage de Bureaux / Locaux Sociaux développé en façade Est.

L'objectif principal du traitement architectural est évidemment de développer un bâtiment sobre qui, malgré ses dimensions importantes, s'intègre le mieux possible dans le paysage.

L'architecture développée est également conçue en cohérence avec le design des bâtiments préexistants sur la ZAC des Haies Blanches, qui présentent une teinte dominante rouge, dans un effet de gradation vers des teintes plus neutres lors de la progression vers l'Est. Le rouge reste présent, mais occupe des surfaces contenues.

(Cf. III. - Imagerie - « 2 - Insertion »)

2. - BATIMENT A – HALLE DE TRI

1 - Les Façades « de quais »

L'architecture développée pour le BATIMENT A est basée sur l'établissement d'une stratification horizontale, dans laquelle se superposent de haut en bas :

- le voile de quai en béton brut, marquant une forme de sous-bassement
- la principale surface de bardage ondulé, posé verticalement, de teinte Télégris 2 / RAL 7046, interrompue par une bande horizontale de polycarbonate assurant l'apport de lumière naturelle dans les espaces de préparation
- un lignage de bardage plan, de teinte Rouge Signalisation / RAL 3020,
- une bande de couronnement, traitée dans un bardage plus clair que le bardage courant, en Télégris 4 / RAL 7047. Ce couronnement clair permet de limiter la perception de hauteur du projet, en adoucissant l'effet de contraste en ligne de ciel

L'angle Sud-Est du volume principal est intégralement traité en bardage Télégris 2 / RAL 7046. A l'inverse, l'angle Sud-Ouest reçoit un traitement clair Télégris 4 / RAL 7047. Ces dispositions permettent de casser le linéaire de façade perçu.

Les portes IS sont systématiquement traitées dans la teinte du bardage dans lequel elles s'ouvrent. Les portes sectionnelles sont traitées en Télégris 2 / RAL 7046.

En façade Ouest, les volumes Détente / Sanitaires de proximité en excroissance sont habillé de bardage Télégris 4 / RAL 7047.

En Façade Est, la façade est marquée par deux verticales de teinte Rouge Signalisation / RAL 3020, habillant les escaliers d'évacuation du plateau de mezzanine.

2 – Le Pignon Nord

Cette façade particulièrement visible depuis la Rue du Bois de l'Ecu fait l'objet d'un traitement particulier.

Un effet d'arche important, traité en bardage plan micro-nervuré horizontal Rouge Signalisation / RAL 3020, marque le volume de ce pignon.

La surface définie par cette arche reçoit un remplissage de polycarbonate, générant un apport important de lumière naturelle dans le volume de la Halle, sans générer d'effet d'éblouissement du fait de l'orientation vers le Nord.

3 – Le Pignon Sud

Le pignon Sud est architecturé par les retours d'habillage des angles en façades principales.

Il met en œuvre les deux teintes de bardage, Télégris 2 / RAL 7046 et Télégris 4 / RAL 7047.

3. - BATIMENT B – BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX

Le BATIMENT B abrite les espaces de Bureaux et Locaux Sociaux.

Ce volume profite d'un traitement architectural mettant en œuvre des matériaux plus riches que ceux du volume du BATIMENT A.

Habillé de panneaux micronervurés, la façade met en œuvre les deux teintes principales déclinées par le projet, suivant un jeu de contrastes :

- Façade Ouest, et moitiés Ouest des pignons Nord et Sud en Télégris 2 / RAL 7046
- Façade Est, et moitiés est des pignons Nord et Sud Télégris 4 / RAL 7047

Ce volume se développe sur 2 niveaux R+1, pour une hauteur à l'acrotère de 9,90 m.

Les surfaces vitrées sont organisées en bandes horizontales de 1,20 m de hauteur, protégées en façade Sud et Ouest par des dispositifs de brise soleil horizontaux.

Le Rouge Signalisation / RAL 3020 est utilisé pour l'aménagement au Niveau 1 d'un volume de balcon protégeant l'entrée du BATIMENT B.

Les menuiseries aluminium sont traitées en Gris Anthracite / RAL 7016.

4. - BATIMENT C – GALERIE

La galerie de liaison entre les Bâtiment A et B est constituées d'un « tube » de structure métallique de type Cantilever, formalisant le volume à habiller.

Architecturalement, elle fait l'objet d'un traitement simple :

- En façade Sud, elle est habillée d'un bardage métallique de lames micronervurées horizontales, de teinte Télégris 2 / RAL 7046. Les ouvertures sont très limitées sur cette façade afin d'éviter les phénomènes de surchauffe du volume intérieur
- En façade Nord, l'habillage intercale une bande de châssis vitrés de 1,50 m de hauteur, assurant l'apport d'éclairage naturel, et permettant de percevoir les diagonales de la structure de la galerie. L'habillage en panneaux micronervurés de cette façade est de teinte Télégris 4 / RAL 7047. La teinte Rouge Signalisation / RAL 3020 est utilisée en rappel de liaisonnement.

Les menuiseries aluminium sont traitées en Gris Anthracite / RAL 7016.



5. - BATIMENTS D – POSTE DE GARDE ET E – LOCAL CHAUFFEURS

Ces bâtiments sont conçus suivant un principe similaire :

- Habillage de bardage ondulé vertical Télégri 4 / RAL 7047
- Ceinturage par bande Rouge Signalisation / RAL 3020

Les menuiseries aluminium sont de teinte Gris Anthracite / RAL 7016.

6. - BATIMENT F – LOCAUX MAINTENANCE

Ce bâtiment exploite un bardage ondulé vertical Télégri 2 / RAL 7046, mis en valeur par la structure, traitée en Rouge Signalisation / RAL 3020 des auvents constitués de part et d'autre du volume fermé.

Les portes tolées sont traitées dans la teinte du bardage.

7. - BATIMENT G – ABRI 2 ROUES

Le BATIMENT G est un abri spécifiquement dessiné présentant une nappe de couverture habillée d'un bandeau tôle Rouge Signalisation / RAL3020, porté par 4 poteaux métalliques. Cet abri est fermé sur 3 côtés par des parois vitrées.

Ce bâtiment mineur n'est pas constitutif de Surface de Plancher.

8. - DISPOSITIONS COMMUNES

L'ensemble des menuiseries aluminium de ces volumes est traité en Gris Anthracite / RAL 7016.

Les équipements techniques positionnés en toiture seront judicieusement implantés afin d'être visuellement imperceptibles. Les acrotères courants assureront cet effet de masque. Le cas échéant, des enclos techniques pourront également être constitués.

9. - COUVERTURES

Les volumes sont couverts d'un complexe de type bac étanché à 3,1% de pente.

Selon les caractéristiques techniques opposables suivant leur affectation fonctionnelle, les locaux techniques seront couverts d'un complexe de type bac étanché ou d'une dalle béton étanchée.

L'ensemble de la couverture du projet sera donc de la teinte grise des revêtements d'étanchéité bitumineuse multicouches.

10. - SYNTHÈSE

Cette architecture permet de préserver une perception visuelle qualitative du site, dans laquelle le bâtiment projeté est parfaitement intégré, tout en revisitant les principes architecturaux mis en œuvre par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sur d'autres sites antérieurement développés sur la ZAC des Haies Blanches.

Malgré ses dimensions relativement importantes, le bâtiment de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. présente une architecture esthétiquement riche et travaillée, en lien avec l'environnement du projet.

III.6 - ENSEIGNES

Aucune enseigne n'est à ce jour précisément définie sur le bâtiment projeté.

Le Maître d'Ouvrage et l'exploitant prendront toutes les dispositions nécessaires pour la mise en place ultérieure d'enseignes sur la construction et requerront les autorisations administratives nécessaires.

Les enseignes s'inscriront impérativement dans le volume général de la construction.



IV - IMPACT VISUEL DEPUIS LES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est localisé sur une parcelle largement perceptible depuis les espaces publics environnants.

Le contraste de densité de l'urbanisation préexistante génère un impact fort du projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. depuis les espaces situés dans un secteur Est / Sud / Sud-Ouest.

Bien qu'il s'insère dans un cadre bâti constitué de bâtiments de même typologie, le dimensionnement important du projet contribue à sa présence dans l'environnement bâti et paysager du site.

L'impact paysager essentiel du projet intervient dans diverses séquences d'approche depuis :

- L'A6
- La RD948
- La RD191
- La Rue du Bois de l'Ecu
- L'Avenue de Tournenfilis
- Le Chemin des Mulets

L'évaluation de l'impact du projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. intègre l'incidence du projet de Plate-forme logistique qu'elle envisage de réaliser sur la Division Ouest du projet d'ensemble.

Ce projet, non construit à ce jour mais prévu à une échéance de livraison proche de celle du présent projet, induira inévitablement des effets de masque pris en compte dans cette analyse.

IV.1 - IMPACT DEPUIS L'A6

L'A6 constitue le vecteur d'approche du site imposé pour le trafic PL. Voie majeure et stratégique de l'environnement du projet, cette autoroute porte un trafic journalier au droit du site de plus de 80.000 véhicules. L'impact du projet sur la perception paysagère depuis cette voie est donc essentiel.

1 – Sens Nord > Sud (depuis Paris)

Dans ce sens de parcours, l'A6 présente un tracé en tranchée, qui limite largement les vues lointaines vers le site du projet.

Une fois dépassés les volumes des bâtiments DPD et KUEHNE & NAGEL implantés dans la partie Nord de la ZAC, une perspective s'ouvre vers le site du projet, en amont du franchissement supérieur de l'A6 par la Rue du Bois de l'Ecu.

Le pignon Nord du BATIMENT A, traité en polycarbonate, sera perceptible depuis ce point de vue. La nature translucide du matériau d'habillage confèrera au bâtiment une signature visuelle dans la perception nocturne.

2 – Sens Sud > Nord (vers Paris)

Dans ce sens d'approche, le site du projet sera perçu dès le passage au droit du franchissement supérieur de la RD948 sur l'A6, à une distance de plus de 800 m.

L'approche mettrait largement en valeur la façade Est du bâtiment projeté, implanté en premier front bâti pour la perception paysagère.

Toutefois, un aménagement paysager conséquent sera développé en limite Est de la zone du projet d'ensemble. Constitué d'un merlon de 4 m de hauteur, dédoublé d'un alignement d'arbre de haute tige, cet aménagement masquera la façade Est du BATIMENT A.

L'impact visuel depuis l'A6 peut donc être considéré mineur.

IV.2 - IMPACT DEPUIS LA RD948

La RD948 ouvre plusieurs perspectives franches vers le site du projet :

- Au droit du franchissement supérieur sur l'A6, à environ 1 km de distance, dans les deux sens de parcours, profitant de la rupture paysagère générée par la tranchée autoroutière. Cette perception mettra en valeur, dans une vue presque frontale, la façade Est du projet. Toutefois, la présence future de l'aménagement paysager envisagé en limite Est de la zone dédiée au projet d'ensemble contribuera à annuler cette perception.
- A la sortie du giratoire d'intersection avec le Chemin de Sainte-Radegonde, à 2,0 km de distance environ, dans le sens de parcours Sud-Nord. Du fait de la distance au projet, cet impact restera négligeable.



IV.3 - IMPACT DEPUIS LA RD191

La RD191 constitue l'axe Ouest / Est d'approche finale de la zone logistique dans laquelle s'insère le projet.

1 – Sens Ouest > Est (vers A6)

Dans ce sens de parcours, le projet ne sera pas perçu.

A la sortie de l'agglomération de Mennecy, les implantations bâties au Sud du tracé, dans les Zones d'Activités de Montvrain 1 et 2, et dans la ZAC des Haies Blanches, constituent des masquages qui effaceront totalement le projet dans le paysage.

2 – Sens Est > Ouest (depuis A6)

Dans ce sens de parcours, le projet n'aura qu'un impact très faible, au niveau du franchissement supérieur sur l'A6, profitant du dégagement visuel généré par la tranchée autoroutière.

En amont de ce franchissement, les bâtiments préexistants du site X-FAB fermeront les perspectives vers le site. A l'aval, les implantations bâties du secteur Nord de la ZAC des Haies Blanches effaceront le projet.

L'impact visuel du projet depuis la RD191 est donc négligeable.

IV.4 - IMPACT DEPUIS LA RUE DU BOIS DE L'ÉCU

La Rue du Bois de l'Ecu longe le site du projet au Nord. L'impact visuel généré par le projet sera donc incontestablement conséquent depuis cette voie.

1 – Sens Ouest > Est (depuis A6)

Le parcours de la Rue du Bois de l'Ecu suivant cette séquence constitue amorce la phase finale d'approche du site du projet.

A l'approche de l'intersection avec l'Avenue de Tournenfiles, la perception du projet s'ouvre par le pignon Nord, et la perspective s'élargit sur la façade Ouest du projet.

Toutefois, le projet de plate-forme logistique envisagé par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sur la Division Ouest constituera un écran visuel fort, qui limitera la perception lointaine du BATIMENT A à son seul pignon, aperçu en second plan.

Les masquages paysagers préexistants et projetés contribuent à focaliser la perception de la partie supérieure de la façade du projet.

2 – Sens Est > Ouest (depuis Le Coudray-Montceaux)

Lors de ce parcours de la Rue du Bois de l'Ecu, la vue sera dégagée sur le projet au point de franchissement supérieur sur l'A6. Légèrement en surplomb, ce point de vue offrira une perception en plongée du site du projet.

Le volume détaché du BATIMENT B et la galerie de liaison entre les BATIMENTS A et B animeront la perception du projet.

Là encore, les entités du projet paysager contribueront à focaliser la perception du projet à la partie supérieure de la façade, et limiteront largement la perception des volumes bâtis.

IV.1 - IMPACT DEPUIS L'AVENUE DE TOURNENFILS

Cette voie ouvre la séquence finale d'approche du projet pour les PL. Dans l'attente de la réalisation de la future jonction entre la RD948 et la RD191, l'approche des points d'accès au site ne peut intervenir que dans le sens Nord > Sud.

Dans cette séquence d'approche, le projet expose sa façade logistique Ouest. Il sera toutefois totalement masqué, à court terme, par le projet de Plate-Forme logistique implanté sur la Division Ouest, en premier front bâti sur l'Avenue de Tournenfiles.

L'impact depuis l'Avenue de Tournenfiles sera donc nul, reporté sur le bâtiment principal de la Division Ouest du projet d'ensemble de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S..

IV.2 - IMPACT DEPUIS LE CHEMIN DES MULETS

Le Chemin des Mulets offre une perception globale des aménagements d'entrée de site.

L'espace occupé par les aménagements extérieurs occupe une profondeur de 100 m, assurant un filtrage des vues vers le bâtiment par un rideau végétal positionné en limite de propriété.

Au droit du passage de la servitude de câbles électriques enterrés, l'aménagement paysager sera interrompu, ménageant une percée visuelle vers le site.

IV.3 - SYNTHESE

En synthèse, le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. aura un impact visuel important dans son environnement paysager depuis les voies publiques structurant ses abords immédiats.

Visuellement augmenté par le volume du projet prévu sur la Division Ouest, le BATIMENT A projeté s'intégrera dans une perception globale du projet d'ensemble de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S., et à plus grande échelle de la zone logistique préexistante.

L'intégration du projet dans un contexte cohérent avec sa fonction, associée aux aménagements paysagers prévus en accompagnement, assurent d'autre part son intégration dans le paysage environnant. Les essences végétales seront choisies pour leur adéquation au sol et au climat, et variées afin de valoriser la biodiversité. En exploitation, un soin particulier sera apporté à l'entretien des entités végétales.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S., malgré une présence visuelle inévitable et importante, s'accordera donc avec l'espace paysager et bâti environnant.

Le projet se développe dans la continuité des constructions réalisées par PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sur le périmètre de la ZAC des Haies Blanches. Il s'insère donc dans un cadre bâti déjà bien développé vers le Nord-Ouest, parfaitement cohérent avec sa typologie architecturale et sa fonction.

Le traitement architectural du projet tend à mettre en valeur la simplicité volumétrique de la masse bâtie principale, dont les dimensions sont importantes. L'objectif premier du traitement architectural est évidemment de développer un bâtiment sobre qui, malgré ses dimensions importantes, s'intègre le mieux possible dans le paysage.

En synthèse, le projet présente un aspect qualitatif calqué sur les réalisations de PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. en général et plus particulièrement sur celles situées dans l'environnement immédiat à l'Est du site, afin de constituer un ensemble cohérent.



V – COHERENCE REGLEMENTAIRE

V.1 – RATTACHEMENT

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est implanté sur terrain de 121.660 m², rattaché à la commune de Le Coudray-Montceaux.

Le terrain d'implantation du projet intègre une Déclaration de Projet menée par la commune du Coudray-Montceaux, rendant urbanisable le site par un rattachement au zonage AUa du PLU. Il constitue la Division Est du Projet d'ensemble.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. respecte l'ensemble des dispositions du règlement du zonage AUa.

V.2 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est une Halle de Tri de petits colis, assimilable à une messagerie, accompagnée des locaux techniques, sociaux et des bureaux et annexes associés, qui ne présente aucune nuisance d'exploitation particulière, en dehors du flux routier qu'elle génère.

L'activité logistique qui y sera abritée ne présente pas de risque technologique majeur. Les produits stockés seront variables et dépendront de l'activité des exploitants hébergés.

Ce bâtiment ne constitue pas une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ce projet est assimilable à une activité logistique, dont l'implantation est autorisée en Zone AUa.

V.3 – ACCES

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.3. – Espaces Extérieurs »)

Le site de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est accessible en deux points :

- A l'angle Sud-Est de la parcelle, un accès réservé aux PL est aménagé au droit du Chemin des Mulets.
- En limite Nord, un accès VL est aménagé par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur la Division Ouest du projet d'ensemble de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.. Cet accès est dédoublé d'un accès piétons
Cet accès permet un passage direct vers la cour PL Est pour les véhicules des services d'incendie et de secours.

En cas de sinistre, les services d'incendie et de secours pourront utiliser ces différents accès pour approcher le BATIMENT A projeté. Les portails coulissants et ouvrants pourront être ouverts au moyen d'une clé polycoise.

La configuration et la largeur des accès sont adaptées à la nature et au volume du flux correspondant.

V.4 - RESEAUX

Le projet sera raccordé à l'ensemble des réseaux d'adduction et d'assainissement nécessaires à son fonctionnement.

Les points de raccordements aux réseaux d'adduction seront localisés en limite Nord de la parcelle, au droit des réseaux publics existants sur le tracé de la Rue du Bois de l'Ecu.

Les tracés de réseaux suivront celui de la servitude de passage VL sur la Division Ouest du projet d'ensemble.

Les EP collectées sur le site seront orientées vers le bassin de la ZAC des Haies Blanches avec un débit de 1 l/s/ha, soit 12,1 l/s pour la parcelle de 121.660 m².

En cas de sinistre, les Eaux d'Extinction d'Incendie seront confinées dans les décaissés des cours PL Est et Ouest, par fermeture d'une vanne en amont du rejet des EP sur le bassin de rétention du projet.

L'ensemble des EP de voirie sera traité par un séparateur à hydrocarbures.

Le projet sera raccordé au réseau public EU.

V.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

V.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

Les contraintes d'implantation applicables au projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. du fait de son organisation fonctionnelle induisent un positionnement du volume principal relativement éloigné par rapport au réseau de voies publiques environnant.

Le règlement du zonage AUa impose que les constructions soient implantées :

- à 15 m par rapport à la limite d'emprise de l'A6
- à 75 m à l'axe de la RD191
- avec un retrait minimal de 8 m à l'alignement des autres voies

L'implantation des différents bâtiments du projet respectent ces marges de recul :

- le BATIMENT F présente la distance minimale à la limite d'emprise de l'A6, soit 96 m. Le BATIMENT A est distant de 110 m par rapport à la limite d'emprise de l'A6
- le pignon Nord du BATIMENT A est distant de 750 m environ par rapport à l'axe de la RD191
- le pignon Nord du BATIMENT A est distant de 86 m environ par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Bois de l'Ecu
- la façade Ouest du BATIMENT A est distante de 244 m environ par rapport à la limite d'emprise de l'Avenue de Tournenfiles
- le pignon Sud du BATIMENT A est distant de 100 m environ par rapport à la limite d'emprise du Chemin des Mulets

Les bâtiments annexes respectent également les marges de reculs imposées par le règlement du zonage AUa.



V.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement du zonage AUa impose

- Soit une construction sur les limites séparative
- Soit un retrait minimal de 10 m

Les limites Est et Ouest du site constituent des limites séparatives :

- La distance minimale du BATIMENT A à la limite Ouest est de 39,7 m
- La distance minimale du BATIMENT E à la limite Est est de 10 m.

V.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA PROPRIETE

Le règlement du zonage AUa prescrit une implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la propriété à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les BATIMENTS A, B et C constituent un ensemble fonctionnel qui respecte ce principe d'éloignement des implantations les unes par rapport aux autres.

La distance minimale entre deux constructions est de 10,8 m, mesurée entre le BATIMENT D (5,5 m de hauteur) et le BATIMENT E (4,5 m de hauteur).

V.9 – EMPRISE AU SOL DU PROJET

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain par le règlement du zonage AUa, soit un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal de 0,600.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. génère une emprise au sol de 25.659,8 m², correspondant à un Coefficient d'Emprise au Sol de 0,211 sur la parcelle de 121.660 m².

Cette valeur est conforme à la limite de CES définie par le règlement.

V.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le règlement du zonage AUa limite la hauteur des constructions à 18 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est établi à la côte altimétrique +85,00 NGF pour une cote moyenne du terrain naturel sous l'emprise du projet évaluée à +84,00 NGF.

Le projet présente une hauteur maximale à l'acrotère de 13,60 m correspondant à l'acrotère courante du BATIMENT A. Les faîtages du projet de surélévent pas ce point culminant.

La hauteur maximale du projet par rapport au TN avant intervention est donc égale à :

Niveau d'implantation Projet	-	Niveau moyen du TN	+	Hauteur absolue du projet	
+85,00 NGF	-	+84,00 NGF	+	13,60 m	= 14,60 m

Cette valeur est conforme à la limite de hauteur définie par le règlement du zonage AUa.

V.11 - ASPECT EXTERIEUR

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.5. – Architecture et Polychromie »)

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. a été développé en tenant compte de son environnement immédiat et en veillant à son intégration dans le paysage environnant.

L'architecture développée est formellement simple et fonctionnelle, en cohérence avec celle des bâtiments préexistants dans la ZAC des Haies Blanches.

V.12 - CLOTURES

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.3. – Espaces Extérieurs »)

Le règlement du zonage AUa prescrit que les clôtures :

- **présentent une hauteur inférieure à 3,0 m**
- **soient constituées de panneaux rigides**
- **soient traitées dans une teinte foncée**

L'ensemble du site est clos en limites de propriété par dispositif (clôture et portails) de 2,0 m de hauteur et de teinte Vert Mousse / RAL 6005

La clôture est constituée de panneaux rigides en treillis soudé.

La largeur de passage des portails, positionnés en retrait des limites de propriété pour permettre l'attente de leur ouverture sans gêner la circulation publique, sera cohérente avec la nature des flux reçus.



V.13 - STATIONNEMENT

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.3. – Espaces Extérieurs »)

L'ensemble des aires de stationnement VL et PL nécessaires au fonctionnement du site est aménagé sur la parcelle du projet, en dehors du domaine public. La capacité de stationnement du site est adaptée aux besoins de son activité.

Une place de stationnement et son aire de manœuvre correspond à 25 m². Un emplacement de stationnement seul, hors aire de manœuvre, représente 12,5 m².

Conformément au règlement du zonage AUa, les places de stationnement sont implantées à plus de 2,0 m de toute limite séparative.

1. - STATIONNEMENT VL

Le règlement du zonage AUa impose un ratio d'emplacements de stationnement VL en fonction de l'affectation fonctionnelle des Surfaces de Plancher (SdP) générées, soit :

- **Pour les constructions à usage industriel et logistique :**

- o **1 place pour 150 m² sur 5.000 m² de SdP**
- o **0,5 place pour 150 m² pour les surfaces excédant 5.000 m² de SdP**

L'ensemble de la Surface de Plancher développée par la plate-forme logistique projetée et ses annexes est assimilable à cette fonction, soit 27.475,8 m²

$$5.000 \text{ m}^2 \quad / \quad 150 \text{ m}^2 \times 1 \text{ place} \quad = \quad 33,3 \text{ places}$$

$$(27.475,8 \text{ m}^2 - 5.000 \text{ m}^2) = 22.475,8 \text{ m}^2$$

$$22.475,8 \text{ m}^2 \quad / \quad 150 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ place} \quad = \quad 74,9 \text{ places VL}$$

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. appelle donc réglementairement la création de 109 places de stationnement VL.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. fractionne le stationnement des VL en deux espaces :

- un espace de stationnement VL interne au site, représentant 70 places à l'usage du personnel et des visiteurs.
- un espace de stationnement déporté sur un terrain de la ZAC des Haies Blanches maîtrisé par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S., localisé au Nord du tracé de la Rue du Bois de l'Ecu. Ce parking sera aménagé dans le cadre d'une procédure distincte, et intégrera 240 places VL dédiées au projet. La distance à parcourir depuis ce parking pour atteindre l'entrée principale du BATIMENT B est de 290 m.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. présentera donc une capacité de stationnement totale de 310 places, dont 70 places VL aménagées sur l'unité foncière.

Par application du ratio réglementaire de 1 place PMR par tranche de 50 places VL créées, le projet intègre la création de 7 places PMR, localisées sur le parking VL interne au site (2 places PMR sur le parking Visiteurs et 5 places PMR sur le parking Personnel), au plus près des points d'accès au BATIMENT B.

2. - STATIONNEMENT PL

Le règlement du zonage AUa ne fixe aucune règle relative à la création de places de stationnement PL.

Le projet comprend la création de :

- 101 places PL pour les opérations de décaissage / encaissage
- 30 emplacements PL « squelette »
- 250 places pour caisses mobiles

3. - STATIONNEMENT 2 ROUES

Le règlement du zonage AUa ne fixe aucune règle relative à la création de places de stationnement pour les 2 roues.

Le projet comprend la création du BATIMENT C à usage d'abri 2 roues, offrant une surface abritée de 88 m² pour le stationnement couvert des deux roues motorisés ou non.

V.14 - ESPACES VERTS

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.4. – Notice Paysagère »)

La surface d'espaces verts aménagés sur le site après réalisation du projet est de 24.513,9 m², soit 20,1% de la superficie de la parcelle de 121.660 m².

V.15 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Alur) modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, supprimant les notions de Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Le règlement du zonage AUa ne fixe donc pas de limite au COS

Pour information, le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. correspond à une occupation des sols de 27.475,8 m² de surface de plancher, soit un Coefficient d'Occupation des Sols du projet de 0,226 sur la parcelle de 121.660 m².

V.16 - ENSEIGNES

Aucune enseigne n'est à ce jour précisément définie sur le bâtiment projeté.

Le Maître d'Ouvrage et l'exploitant prendront toutes les dispositions nécessaires pour la mise en place ultérieure d'enseignes sur la construction et requerront les autorisations administratives nécessaires.

Les enseignes s'inscriront impérativement dans le volume général de la construction.





Construction d'une Halle de Tri (Messagerie)
Lieu-dit Champtier du chêne mort
91830 Le Coudray-Montceaux
LOT EST

Annexe paysagère

Le site aujourd'hui :

Ses composantes actuelles sont :

- de vastes parcelles occupées par l'agriculture à dominante céréalière,
- de faibles variations du relief, sauf au droit des levées de terre résultant d'anciennes carrières, aux lieux-dits *Butte Montboucher* et *Quatre Vents*,
- la présence de quelques bois disséminés au milieu des champs cultivés dont le bois du Canal composé notamment de chênes, ainsi que le parc du Montceaux, d'une vingtaine d'hectares, occupé par un hôtel et cerné par les murs de la propriété,
- les premières constructions de l'agglomération parisienne visibles depuis l'autoroute A6, et notamment les bâtiments d'activités de la Z.A.C. des Haies Blanches,
- la centrale électrique le long de la rue du Bois de l'Ecu et les câbles électriques sur pylônes qui viennent s'y raccorder.

Le parti d'aménagement paysager :

Le projet s'appuie sur trois objectifs :

- ✓ limiter la présence du bâtiment et des aires de manœuvres vis-à-vis des périphéries, et notamment en regard de l'autoroute A6,
- ✓ constituer un cadre de vie agréable pour les utilisateurs du site,
- ✓ ménager des continuités écologiques sur toutes les périphéries par le choix d'espèces végétales à caractère local.

Pour y parvenir, plusieurs types d'aménagements paysagers, complémentaires les uns des autres, ont été retenus.

Ainsi, à l'est du lot, la limite avec les champs cultivés est gérée par un merlon de 15 mètres de large et de 3 mètres de haut, boisé d'arbres tige, de baliveaux et d'arbustes, dont le rôle sera d'occulter le bâti et les aires d'entreposage des caisses mobiles de messagerie, notamment vis-à-vis de l'autoroute A6.

Au sud du lot, la bande boisée, parallèle à la voie de desserte, se retrouve au niveau du terrain naturel.

En bordure du lot ouest, seule une simple haie arbustive assure une continuité végétale.

Au nord-ouest du lot, une bande boisée constitue un fond de scène à l'arrière du bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Cette bande boisée est poursuivie au nord-est par une haie bocagère large assurant un rôle identique, à l'arrière du bassin étanche de rétention des eaux de voiries.

Autour du bâtiment de bureaux, des jeux de haies bocagères constituent autant de rideaux renforçant la présence du végétal entre l'accès pour les piétons et les cours camions.

Les composantes paysagères :

Les bandes boisées :

Implantées sur plusieurs rangs espacés de deux mètres, les bandes boisées sont composées d'arbres tige pour obtenir un effet à court terme, de baliveaux assurant un remplissage d'arbres à plus long terme, d'arbustes et de sous-arbrisseaux assurant une couverture du merlon.

- La strate arborée comprendra des arbres tige tels que l'alisier torminal, le chêne pédonculé, les érables champêtre et sycomore, ainsi que le merisier. L'aulne de Spaeth, le charme commun et l'orme champêtre dans une variété résistante à la graphiose, seront plantés en baliveaux et complétés avec l'if au feuillage persistant.



Alisier torminal



Chêne pédonculé



Erable champêtre



Erable sycomore



Merisier



If



Aulne de Spaeth



Charme commun



Orme Lutèce®

- La strate arbustive et de sous-arbrisseaux constituera un couvert utile à l'avifaune, avec le cornouiller sanguin, l'églantier, le noisetier, le prunellier, le troène commun ainsi que la viorne lantane.



Cornouiller sanguin



Eglantier



Noisetier



Prunellier



Troène commun



Viorne lantane

- La strate couvre-sol limitera la pousse d'une végétation spontanée indésirable. On aura alors recourt à des arbustes rampants comme le lierre. Entre les végétaux ligneux, le sol sera ensemencé de trèfle nain blanc qui a la faculté de fixer l'azote de l'air dans le sol au moyen d'une symbiose racinaire.



Terre-plein recouvert de lierre



Tapis de trèfle nain blanc

Les haies bocagères :

Plantées pour la plupart sur un seul rang, les haies bocagères sont composées d'une strate arborée et d'une strate arbustive. Seule la haie ouest est composée uniquement d'arbustes.

- La strate arborée comprendra des arbres tige tels que le charme commun, les érables champêtre et plane, le poirier à fleurs Chanticleer et le pommier à fleurs Evereste.



Charme commun



Erable champêtre



Erable plane



Poirier à fleurs Chanticleer



Pommier à fleurs Everest

- La strate arbustive sera représentée par l'amélanchier à feuilles ovales, le cornouiller sanguin, l'églantier inerme, le laurier tin, le prunellier, le seringat des jardins, la spirée de Vanhoutte, le troène commun ainsi que la vierne obier.



Amélanchier à feuilles ovales



Cornouiller sanguin



Eglantier inerme



Laurier tin



Prunellier



Seringat des jardins



Spirée de Vanhoutte



Troène commun



Viorne obier

- Entre les végétaux ligneux, le sol sera paillé à l'aide de bois broyé sur 10 centimètres d'épaisseur pour : maintenir l'humidité du sol, empêcher la pousse de l'herbe et apporter de la matière organique utile pour stimuler la végétation plantée.

La végétation hygrophile du bassin étanche :

Le bassin végétalisé sera planté de baldingères, de roseaux communs et semé d'une végétation hygrophile. Les graminées seront représentées par la canche cespiteuse, la fétuque élevée, le jonc diffus, le jonc glauque et la laïche des marais. Les plantes vivaces à fleurs seront l'achillée sternutatoire, le bugle rampant, la cardamine des prés, l'épilobe, l'iris des marais, la lysimaque commune, la reine des prés, le rubanier dressé et la salicaire.



Baldingère



Roseau commun



Salicaire

Les ilots du parking VL :

Pour rompre l'étendue du stationnement, les ilots séparatifs seront plantés d'arbres en cépées à trois troncs comme l'aubépine de Carrière et le merisier à fleurs doubles. Au pied des arbres, des arbustes bas comme le cotonéaster de Dammer Eichholtz et des rosiers paysagers couvre-sols égaieront le site tout en limitant la maintenance.



Aubépine de Carrière



Merisier à fleurs doubles



Rosier paysager Patte de Velours
Non piquant

Annexe 1 : Rappel des exigences réglementaires résultant du P.L.U. (zone AU) :

➤ Arbres :

1 arbre / 200 m² (en 16/18 : circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol)

Surface des espaces verts = 24513,9 m²

Calcul : 24513,9 m² : 200 = 123 arbres

+

70 places de stationnement / 6 = 12 arbres

ou

➤ Baliveaux :

5 baliveaux / 100 m² (avec minimum de 1,50 m de haut)

Surface des espaces verts = 24513,9 m²

Calcul : 24513,9 m² : 100 x 5 = 1226 baliveaux

+

70 places de stationnement / 6 = 12 arbres

ou

➤ Arbustes :

7 arbustes / 100 m² (avec minimum de 60 cm de haut)

Surface des espaces verts = 24513,9 m²

Calcul : 24513,9 m² : 100 x 7 = 1716 arbustes

+

70 places de stationnement / 6 = 12 arbres

Annexe 2 : quantité de végétaux figurant sur le plan de plantation

Nom vernaculaire	Nom botanique	Taille	Nb de sujets
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	16/18	24
Aubépine de Carrière	<i>Crataegus lavalleyi 'Carrieri'</i>	Cépée H : 250/300	3
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	16/18	37
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	16/18	24
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	16/18	42
Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>	16/18	20
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	16/18	45
Merisier	<i>Prunus avium</i>	16/18	44
Merisier à fleurs doubles	<i>Prunus avium 'Plena'</i>	Cépée H : 250/300	3
Poirier à fleurs	<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	16/18	18
Pommier à fleurs Evereste	<i>Malus x 'Perpetu'</i> ®	16/18	17
			277

Type de plantation	Unité	Quantité
lfs – <i>Taxus baccata</i> - H : 125/150 :	u	31
Bandes boisées composées de baliveaux et d'arbustes :	m ²	9475
Haies bocagères sur un seul rang d'arbustes :	m ²	1350
Haies bocagères sur 3 rangs d'arbustes :	m ²	690

Annexe 3 : calcul des équivalences végétaux / surfaces en regard de la réglementation

Les végétaux figurant sur les plans correspondent à :

➤ Arbres :

Nombre d'arbres en 16/18 = 277 u

Surface correspondante : $277 \text{ u} \times 200 \text{ m}^2 = 55400 \text{ m}^2$

+

➤ Bandes boisées :

Densité de végétaux = 0,5 sujet / m^2

(Espacements de 1 mètre sur le rang et 2 mètres entre les rangs)

Surface des bandes boisées = 9475 m^2

Nombre de végétaux : 4738 sujets

Dont 1/3 de baliveaux : $4738 / 3 = 1579 \text{ u}$

Surface correspondante = $1579 : 5 \times 100 = 31587 \text{ m}^2$

Dont 2/3 d'arbustes : $4738 / 3 \times 2 = 3159 \text{ u}$

Surface correspondante = $3159 : 7 \times 100 = 45129 \text{ m}^2$

+

➤ Haies bocagères :

➤ Densité d'arbustes = 1 sujet / 1,5 m^2

➤ Surface des haies bocagères = 2040 m^2

➤ Nombre d'arbustes : 1360 sujets

Surface correspondante = $1360 : 7 \times 100 = 19429 \text{ m}^2$

Surface totale obtenue = 151545 m^2 (surface réglementaire : 24513,9 m^2)

+

Nota : Les massifs de plantes vivaces aux entrées des bureaux, les plantes hygrophiles des bassins, les ifs pour densifier les boisements ne correspondant pas aux rubriques du P.L.U., n'ont pas été comptabilisés. Ils sont en complément de la surface réglementaire.

PE 3 - TABLEAUX DE SURFACES

I -	PROJET - SURFACES EMPRISE / PLANCHER CREEES - REPARTITION PAR NIVEAU	2
I.1 -	BATIMENTS A, B ET C	2
I.2 -	BATIMENTS ANNEXES	3
I.3 -	SYNTHESE DU PROJET	4
II -	PROJET - SURFACES EXTERIEURES	6

I - PROJET - SURFACES EMPRISE / PLANCHER CREEES - REPARTITION PAR NIVEAU

I.1 - BATIMENTS A, B ET C

BATIMENT A

HALLE DE TRI PETITS COLIS	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
HALLE DE TRI PETITS COLIS	Niveau 0	23 173,2 m ²	23 173,2 m ²
SANITAIRES - PAUSES 01	Niveau 0	35,3 m ²	35,3 m ²
SANITAIRES - PAUSES 02	Niveau 0	35,3 m ²	35,3 m ²
LOCAL TRANSFO / TGBT	Niveau 0	45,7 m ²	
MEZZANINE	Niveau 1	1 376,2 m ²	1 376,2 m ²
TOTAL HALLE DE TRI PETITS COLIS		24 665,7 m²	24 620,0 m²

BATIMENT B

BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BUREAUX & LOCAUX SOCIAUX	Niveau 0	1 201,4 m ²	1 201,4 m ²
	Niveau 1	1 198,4 m ²	1 198,4 m ²
TOTAL BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX		2 399,8 m²	2 399,8 m²

BATIMENT C

PASSERELLE	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
PASSERELLE	Niveau 1	122,4 m ²	122,4 m ²
TOTAL PASSERELLE		122,4 m²	122,4 m²
TOTAL NIVEAU 0		24 490,9 m²	24 445,2 m²
TOTAL NIVEAU 1		2 697,0 m²	2 697,0 m²
TOTAL BATIMENTS A, B & C		27 065,5 m²	27 019,8 m²

Soit un Coefficient d'Occupation du Sol de **0,222**
sur la parcelle de **121 660,0 m²**



I.2 - BATIMENTS ANNEXES

BATIMENT D - POSTE DE GARDE	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BUREAU SECURITE, GUERITE ZONE ACCUEIL/CONTRÔLE	Niveau 0	104,3 m ²	104,3 m ²
TOTAL BATIMENT D - POSTE DE GARDE		104,3 m²	104,3 m²

BATIMENT E - LOCAL CHAUFFEURS	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
SANITAIRES - DOUCHES	Niveau 0	48,7 m ²	48,7 m ²
LOCAL CHAUFFEURS	Niveau 0	100,0 m ²	100,0 m ²
TOTAL BATIMENT E - LOCAL CHAUFFEURS		148,7 m²	148,7 m²

BATIMENT F - LOCAUX MAINTENANCE	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
LOCAL MAINTENANCE	Niveau 0	80,6 m ²	80,6 m ²
AIRE DE LAVAGE	Niveau 0	0	0
PREAU	Niveau 0	0	0
TOTAL BATIMENT F - LOCAUX MAINTENANCE		80,6 m²	80,6 m²

BATIMENT G - ABRI 2 ROUES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
ABRI 2 ROUES	Niveau 0	0	0
TOTAL BATIMENT G - ABRI 2 ROUES			

TOTAL NIVEAU 0		333,6 m²	333,6 m²
-----------------------	--	----------------------------	----------------------------

TOTAL BATIMENTS ANNEXES		333,6 m²	333,6 m²
--------------------------------	--	----------------------------	----------------------------

Soit un Coefficient d'Occupation du Sol de **0,003**
sur la parcelle de **121 660,0 m²**

I.3 - SYNTHÈSE DU PROJET

BATIMENTS A, B & C	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BATIMENTS A, B & C	Niveau 0	24 490,9 m ²	24 445,2 m ²
	Niveau 1	2 697,0 m ²	2 697,0 m ²
TOTAL BATIMENT A		27 187,9 m²	27 142,2 m²
BATIMENTS ANNEXES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BATIMENT D - POSTE DE GARDE	Niveau 0	104,3 m ²	104,3 m ²
BATIMENT E - LOCAL CHAUFFEURS	Niveau 0	148,7 m ²	148,7 m ²
BATIMENT F - LOCAUX MAINTENANCE	Niveau 0	80,6 m ²	80,6 m ²
BATIMENT G - ABRI 2 ROUES	Niveau 0	0	0
TOTAL BATIMENTS ANNEXES		333,6 m²	333,6 m²
TOTAL NIVEAU 0		24 824,5 m²	24 778,8 m²
TOTAL NIVEAU 1		2 697,0 m²	2 697,0 m²
TOTAL PROJET		27 521,5 m²	27 475,8 m²

Soit un Coefficient d'Occupation du Sol de **0,226**
sur la parcelle de **121 660,0 m²**





II - PROJET - SURFACES EXTERIEURES

PROJET	Surface	Ratio	Observations
TERRAIN	121 660,0 m²	100,0%	
Bâtiment A (Emprise au sol)	23 599,3 m ²	19,4%	Halle de tri petits colis
Bâtiment B (Emprise au sol)	1 265,2 m ²	1,0%	Bureaux / Locaux Sociaux
Bâtiment C (Emprise au sol)	144,3 m ²	0,1%	Passerelle
Bâtiment D (Emprise au sol)	126,5 m ²	0,1%	Poste de garde
Bâtiment E (Emprise au sol)	172,5 m ²	0,1%	Local Chauffeurs
Bâtiment F (Emprise au sol)	264,0 m ²	0,2%	Locaux Maintenance
Bâtiment G (Emprise au sol)	88,0 m ²	0,1%	Abri 2 Roues
TOTAL BATI	25 659,8 m²	21,1%	= Coeff. Emprise au Sol Intègre Ratio de Surfaces Imperméabilisées
CM Ouest	4 082,0 m ²	3,4%	Béton 157 CM
Aire de béquillage Ouest	5 967,0 m ²	4,9%	Béton
CM Sud	1 274,0 m ²	1,0%	Béton 49 CM
Encaissage Sud	2 814,0 m ²	2,3%	Béton 35 PL
Encaissage en ligne Sud	1 280,0 m ²	1,1%	Béton 8 Places
Bordures / Ilôt	168,0 m ²	0,1%	Béton
Aire de béquillage Est	5 985,3 m ²	4,9%	Béton +99 m² sous Passerelle/Escalier
Décaissage Est	3 620,0 m ²	3,0%	Béton 40 PL
CM Est	1 144,0 m ²	0,9%	Béton 44 CM
Squelettes	1 560,0 m ²	1,3%	Béton 30 Squelettes
Station Carburant, Aire de lavage, Préau	50,0 m ²	0,0%	Béton +176 m² sous Auvents
Encaissage en ligne Nord	1 600,0 m ²	1,3%	Béton 8 Places
Terrasse extérieure	62,0 m ²	0,1%	Béton
Entrée / Sortie PL	1 896,0 m ²	1,6%	Enrobé
Voirie PL Sud	5 952,0 m ²	4,9%	Enrobé
Aire de manœuvre CM Est	4 357,0 m ²	3,6%	Enrobé
Cour PL Est	9 306,0 m ²	7,6%	Enrobé + 83 m² sous passerelle
Voirie PL Nord	3 488,0 m ²	2,9%	Enrobé
Cour PL Ouest	8 572,0 m ²	7,0%	Enrobé
Aire de manœuvre CM Sud	3 280,0 m ²	2,7%	Béton
Accès VL, Accès Pompiers	281,0 m ²	0,2%	Enrobé +311 m² en Servitude
Parking VL Visiteurs	2 471,0 m ²	2,0%	Enrobé Léger
Cheminelements Piétons	1 212,0 m ²	1,0%	Béton balayé ou désactivé +76 m² en Servitude
TOTAL ESPACES EXTERIEURS IMPERMEABILISES	70 421,3 m²	57,9%	Intègre Ratio de Surfaces Imperméabilisées



Aires gravillonnées	67,0 m ²	0,1%	Gravillons : Périphérie bâtiment
Cheminement Piétons en périphérie de la noue	998,0 m ²	0,8%	Stabilisé
TOTAL ESPACES EXTERIEURS NON IMPERMEABILISEES	1 065,0 m²	0,9%	Intègre Ratio de Surfaces Non Imperméabilisées
Noues de récupérations des EP	4 366,0 m ²	3,6%	Volume = 4570 m ³
Espaces Verts	20 147,9 m ²	16,6%	Engazonné & Planté
TOTAL ESPACES VERTS	24 513,9 m²	20,1%	Intègre Ratio de Surfaces Non Imperméabilisées
RATIO DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES	25 578,9 m²	21,0%	
RATIO DE SURFACES IMPERMEABILISEES	96 081,1 m²	79,0%	

PE 4 - HYGIENE & SECURITE

I -	OBJET (RAPPELS)	3
	1. - CONSTRUCTIONS	3
	2. - AMENAGEMENTS EXTERIEURS	5
	3. - AMENAGEMENTS PAYSAGERS	5
II -	NATURE DE L'ACTIVITE	5
	II.1 - MODE D'EXPLOITATION	5
	II.2 - NATURE DE L'ACTIVITE	5
	II.3 - RESEAUX D'ADDUCTION	6
	1. - RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS	6
	2. - ADDUCTION D'ELECTRICITE	6
	3. - ADDUCTION DE GAZ	6
	4. - ADDUCTION D'EAU	6
	II.4 - RESEAUX D'ASSAINISSEMENT	7
	1. - EAUX USEES	7
	2. - EAUX PLUVIALES	7
III -	EMANATIONS GAZEUSES	8
IV -	EFFECTIF	8
	IV.1 - EFFECTIF DE LA SOCIETE EXPLOITANTE	8
	IV.2 - EFFECTIF EXTERNE	8
	IV.3 - SYNTHESE GENERALE	8
V -	EQUIPEMENTS SANITAIRES	9
VI -	CLASSEMENT	10
	VI.1 - AU TITRE DU CODE DU TRAVAIL	10
	VI.2 - AU TITRE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	10
	VI.3 - AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	10
	VI.4 - AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	11

VII - CONDITIONS DE TRAVAIL	12
VII.1 - ECLAIRAGE DES LOCAUX	12
VII.2 - BRUIT	12
VII.3 - CIRCULATION DU PERSONNEL	12
VII.4 - MANUTENTION - LEVAGE	13
VII.5 - RISQUES MECANIQUES	13
VII.6 - VERIFICATIONS REGLEMENTAIRES	13
VIII - DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES	14
VIII.1 - STRUCTURE & PAROIS	14
VIII.2 - ENVELOPPE	14
VIII.3 - DESENFUMAGE	14
VIII.4 - PROTECTION Foudre	14
IX - INTERVENTION DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS	15
IX.1 - RATTACHEMENT DU PROJET	15
IX.2 - ACCES AU SITE	15
IX.3 - FAÇADES ACCESSIBLES	15
IX.4 - MOYENS DE SECOURS	16
1. - ALARME, ALERTE ET CONSIGNES	16
2. - EXTINCTEURS	16
3. - RIA	16
4. - SPRINKLAGE	16
5. - RESEAU ET DEFENSE INCENDIE	17
6. - RETENTION EXTERIEURE DES EAUX D'EXTINCTION D'INCENDIE	17



I - OBJET (RAPPELS)

Le projet de la Société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. se décompose en trois objets :

1. - CONSTRUCTIONS

L'ensemble bâti principal du projet se décompose en 3 bâtiments :

- un bâtiment dédié à la Production (BATIMENT A)
- un bâtiment dédié aux fonctions tertiaires (BATIMENT B)
- une galerie de liaison aérienne (BATIMENT C), reliant entre eux les BATIMENTS A et B

- **le BATIMENT A – Halle de Tri Petits Colis**

La construction principale projetée, dit BATIMENT A, est un bâtiment à usage de Halle de Tri de petits colis, assimilable à un bâtiment de type « messagerie », représentant 24.620,0 m² de Surface de Plancher sur une emprise au sol de 23.599,3 m².

Cette entité regroupe principalement :

- **Halle d'Exploitation**

Cet espace de 23.173,2 m² de SdP non compartimenté est conçu pour recevoir un process de tri. Ce volume de 404 m de long pour 58 m de largeur dispose de 197 portes à quai réparties en façades Ouest et Est.

Cette surface intègre les blocs sanitaires et de circulation verticales positionnés sous la mezzanine en façade Est.

Cette halle est dédié au tri de marchandises, qui ne sont qu'en transit dans le BATIMENT. A tout moment, la quantité de matières combustibles présente dans le bâtiment sera inférieure à 500 tonnes. Le projet n'est donc pas soumis à la Rubrique 1510 concernant les Entrepôts Couverts soumis, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des ICPE.

La Halle d'exploitation présente une hauteur libre sous poutre minimale de 11,00 m sous ferme. Cette hauteur induit une hauteur généralisée à l'acrotère à +13,60 par rapport au Niveau 0,00 du projet.

Ces espace n'est pas protégé par un dispositif d'extinction automatique d'incendie de type Sprinkler.

- **Mezzanine**

Une mezzanine de Bureaux d'exploitation / Locaux Sociaux est développée dans le volume de la Hall de Tri, et constitue un Niveau 1 de 1.376,2 m² de Surface de Plancher.

Cette mezzanine donne accès à la Galerie de Liaison (BATIMENT C) qui réalise la jonction entre le BATIMENT A et le BATIMENT B à usage de Bureaux / Locaux Sociaux.

- **Locaux annexes au Hall d'Exploitation**

Le hall d'exploitation est flanqué de locaux annexes totalisant 70,6 m² de Surface de Plancher (SdP)

- o 2 blocs Pause / Sanitaires de proximité, en excroissance en façade Ouest
- o 1 ensemble Transfo / TGBT, non constitutif de SdP, positionné sous l'emprise de la mezzanine, en façade Est.

- **le BATIMENT B – Bureaux / Locaux Sociaux**

Le BATIMENT B abritant les Bureaux / Locaux Sociaux (dit « BLS ») est implanté à l'Est du BATIMENT A, au-delà de l'aire de manœuvre permettant aux véhicules de se mettre à quai en façade Est du BATIMENT A.

Il représente une SdP de 2.399,8 m² développée sur 2 niveaux.

- Le Niveau 0, de 1.201,4 m² de SdP, correspond essentiellement aux Locaux Sociaux
- Le Niveau 1, de 1.198,4 m² de SdP, correspond aux espaces de Bureaux administratifs

- **le BATIMENT C – Galerie**

Le BATIMENT C correspond à la galerie assurant la liaison entre les BATIMENTS A et B, représentant 122,4 m² de SdP.

Cette galerie présente une longueur de 40 m, assurant le franchissement de l'aire de manœuvre PL Est. Elle est implanté à une hauteur de +4,80 m par rapport au niveau 0,00 du projet, correspondant au niveau de la Mezzanine dans le BATIMENT A, et au Niveau 1 de Bureaux dans le BATIMENT B.

Cette hauteur assure le passage inférieur des véhicules au gabarit routier, avec un tirant d'air minimal de 5,00 m.

Le projet comprend également la création de 4 bâtiments annexes dissociés de l'ensemble principal :

- **le BATIMENT D – Poste de Garde**

Ce bâtiment à usage de Poste de Garde constitue 104,3 m² de surface de plancher sur une emprise au sol de 126,5m².

Il est implanté au point d'entrée des PL sur l'aire de manœuvre Est, à l'angle Sud-Est de la parcelle.

- **le BATIMENT E – Local Chauffeurs**

Ce bâtiment à usage de Poste de Garde constitue 148,7 m² de surface de plancher sur une emprise au sol de 172,5 m².

Il est implanté au point d'entrée des PL sur l'aire de manœuvre Est, à l'angle Sud-Est de la parcelle, à proximité du BATIMENT D qui en assure le contrôle.

- **le BATIMENT F – Locaux Maintenance**

Ce bâtiment à usage de Poste de Garde constitue 80,6 m² de surface de plancher sur une emprise au sol de 264,0 m².

Il est implanté en fond d'aire de manœuvre Est, à l'angle Nord-Est de la parcelle.

- **le BATIMENT G – Abri 2 Roues**

Ce bâtiment non constitutif de surface plancher est à usage d'Abri 2 Roues. Il abrite une emprise au sol de 88,0 m². Il est positionné à l'extrémité Sud du parking VL.



2. - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. intègre l'aménagement de l'ensemble des espaces extérieurs nécessaires à son fonctionnement, soit :

- les espaces nécessaires à la circulation, au stationnement et à l'évolution des véhicules PL accédant sur le site, dont le trafic est estimé à 250 véhicules / jour, soit 500 mouvements journaliers,
- les espaces nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules légers du personnel (administratif et opérateurs) et des visiteurs, évalués à 600 véhicules / jour, pour 1.400 mouvements journaliers, ainsi que les espaces et équipements dédiés à la circulation sécurisée des piétons sur le site,
- les espaces et équipements créés pour la lutte contre l'incendie et la surveillance du projet,
- les ouvrages permettant la connexion aux réseaux d'adduction et d'assainissement.

3. - AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. comprend l'aménagement d'espaces paysagers destinés à limiter l'impact visuel du projet en cohérence avec les prescriptions réglementaires opposables.

II - NATURE DE L'ACTIVITE

II.1 - MODE D'EXPLOITATION

La société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. exploitera ce site en son nom, dans le cadre d'un bail locatif conclu avec un Utilisateur.

Cette Halle de Tri ne constitue pas une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

II.2 - NATURE DE L'ACTIVITÉ

Le BATIMENT A est conçu pour accueillir des activités de logistique, comprenant la réception de produits, leur éclatement dans la Halle de Tri, la préparation des commandes et l'expédition.

Aucun stockage n'est opéré dans ce bâtiment, qui constitue un point de rupture de charge. Les produits ne font que transiter dans le bâtiment.

Les colis arriveront sur site par Poids-Lourds (PL). Après déchargement, ils seront regroupés par destination dans des Caisses Mobiles, chargées sur des véhicules PL pour expédition.

Dans l'attente de leur déchargement, chargement ou expédition, les CM peuvent être stockées sur les emplacements extérieurs prévus à cet effet. Le déplacement des CM sur le site est assuré par des Tracteurs de Cour, circulant exclusivement à l'intérieur du site.

Le trafic attendu sur le site est évalué à 250 PL/jour, soit 500 mouvements PL / jour.

II.3 - RÉSEAUX D'ADDUCTION

Le projet sera raccordé à l'ensemble des réseaux d'adduction et d'assainissement nécessaires à son fonctionnement.

Les raccordements s'opèrent sur les tracés de réseaux publics sous l'emprise de la Rue du Bois de l'Ecu, en limite Nord du site, par l'intermédiaire d'une servitude de passage des réseaux, sous la voie d'accès VL, constituée sur la Division Ouest.

1. - RÉSEAU DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sera raccordé au réseau de télécommunications.

2. - ADDUCTION D'ÉLECTRICITÉ

Le raccordement au réseau d'adduction d'électricité s'opère au niveau du volume technique du BATIMENT A, en façade Est. Ce raccordement alimentera les transformateurs privatifs prévus dans le cadre du projet.

La puissance électrique totale à installer est évaluée à 2.000 kVA.

L'installation sera conforme à l'ensemble des normes en vigueur.

3. - ADDUCTION DE GAZ

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. ne sera pas alimenté en gaz de ville.

4. - ADDUCTION D'EAU

L'activité logistique abritée par le projet est peu consommatrice d'eau.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. donne lieu à un branchement au réseau public AEP qui alimente :

- les installations sanitaires des BATIMENTS A, B, D, E et F. La consommation peut être évaluée à 50 l/personne/jour, soit 17.500 l d'eau par jour (17,5 m³ / jour) pour un effectif de 350 personnes
- le matériel de lavage des caisses mobiles, implanté dans le BATIMENT F
- les installations de défense incendie, soit :
 - o le réseau de RIA généralisé dans les cellules de stockage
 - o l'alimentation d'une boucle incendie privative développée autour du BATIMENT A

La boucle incendie privative sera alimentée par le réseau AEP.

Le réseau public délivre un débit de 360 m³/h, suffisant pour assurer la défense incendie du projet.



II.4 - RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT

Le dispositif d'assainissement projeté est basé sur une séparation stricte des EU et des EP.

1. - EAUX USÉES

Les Eaux Usées (EU) produites par le projet sont issues :

- de l'utilisation des installations sanitaires,
- du nettoyage, par auto laveuse, du sol des plateformes,
- du nettoyage des Caisses Mobiles sur l'aire de lavage couverte attenante au BATIMENT F. Ces EU feront l'objet d'un prétraitement par un séparateur débourbeur.

Le projet ne produira pas d'eaux de process.

Les EU domestiques représentent un volume négligeable.

Elles seront traitées par la station d'épuration du Coudray-Montceaux.

2. - EAUX PLUVIALES

Les Eaux Pluviales (EP) collectées sur le site seront orientées vers un bassin de rétention, non étanché et paysagé, selon les principes suivants :

- Le bassin est dimensionné pour assurer la régulation du rejet EP du projet sur l'exutoire public, dans le respect d'un débit de fuite de 1 l/s/ha, soit 12,1 l/s pour l'ensemble de la parcelle de 122.161 m². Le volume des rétentions EP cumulées, évalué en prenant en compte une pluie d'occurrence à 20 ans, est de 4.565 m³.
- Le confinement des eaux d'extinction d'incendie en cas de sinistre sera assuré dans le décaissé des cours PL, par une vanne automatique en amont du bassin de rétention

Les EP collectées sur le site de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. transitent par deux réseaux distincts Voiries / Toitures jusqu'au Bassin.

Les EP provenant des voiries PL et VL, pouvant être potentiellement polluées par des hydrocarbures, seront traitées par un séparateur à hydrocarbures en amont de leur rejet sur le bassin. Leur volume représente 3.355 m³.

Les EP de toiture des bâtiments, exemptes de pollution, seront rejetées directement dans le bassin. Leur volume représente 1.210 m³.

Les Eaux d'Extinction Incendie (EEI) seront confinées dans les Cours PL Est et Ouest.

Une étude hydraulique sera réalisée en phase Exécution pour préciser les caractéristiques techniques de ces ouvrages.

L'exutoire de ces bassins est le bassin général de la ZAC des Haies Blanches, depuis lequel les eaux seront refoulées sous l'A6 vers l'exutoire aval.

III - EMANATIONS GAZEUSES

Les émissions atmosphériques liées à l'exploitation du projet les gaz d'échappement des véhicules lourds transitant sur le site, soit un trafic 250 PL par jour.

Ces émissions, présentent un caractère marginal par rapport au trafic drainé par les axes routiers à l'échelle locale, et aux pollutions atmosphériques existantes dans l'environnement du projet.

L'activité de l'exploitant du projet n'est pas génératrice d'odeurs.

IV - EFFECTIF

IV.1 - EFFECTIF DE LA SOCIÉTÉ EXPLOITANTE

Le site de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est prévu pour être exploitable suivant un système de postes en 2 x 8h, du Lundi au Samedi, 52 semaines par an.

L'effectif régulièrement présent est évalué suivant les estimations et ratios de personnel observés habituellement par le Maître d'Ouvrage pour cette typologie de projet.

L'effectif maximal attendu sur le site est de 350 personnes en 2 x 8 h, soit un effectif courant sur le site de 175 personnes en simultané.

La répartition par sexe est évaluée en considérant :

- Une répartition 50% de Femmes pour 50% d'Hommes dans les espaces de Bureaux
- Une répartition 30% de Femmes pour 70% d'Hommes pour les postes de Production

Les Vestiaires / Sanitaires prévus dans les blocs Locaux Sociaux sont dimensionnés en fonction de l'effectif travaillant en Production.

IV.2 - EFFECTIF EXTERNE

A cet effectif du personnel des sociétés utilisatrices s'ajoutent en moyenne :

- 3 à 5 visiteurs « professionnels » quotidiens pour chaque entreprise utilisatrice, répartis sur la journée
- des chauffeurs d'entreprises extérieures, présent en simultané sur le site, en attente du chargement de leur véhicule. Leur nombre est évalué sur la base du nombre total de portes à quai disponible sur ce bâtiment, soit 197 chauffeurs

L'exploitant est strictement responsable des conditions d'accueil des chauffeurs extérieurs.

IV.3 - SYNTHÈSE GÉNÉRALE

L'effectif cumulé potentiellement présent sur le site en simultané pourra s'élever jusqu'à 375 personnes, dont 175 personnes membres du personnel des sociétés exploitantes.

Le site n'est pas ouvert au public : le projet ne constitue donc pas un Etablissement Recevant du Public (ERP).



V - EQUIPEMENTS SANITAIRES

Les équipements sanitaires intégrés au projet sont prévus et dimensionnés suivant les prescriptions :

- des Art. R. 4228-10 et suivants du Code du Travail concernant les Installations Sanitaires,
- de l'Art. R. 4214-26 et suivants du Code du Travail, du Décret 94-86 du 26 Janvier 1994, de l'arrêté du 27 Juin 1994 et du Décret 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées.

Les équipements sanitaires projetés sont destinés soit :

- au personnel « de Bureaux » et aux visiteurs professionnels éventuels,
- au personnel « de Production » travaillant dans la Halle de Tri, qui accèdent aux vestiaires prévus dans la zone Locaux Sociaux du projet, et aux installations sanitaires attenantes.
Ce personnel accède également aux installations sanitaires de proximité aménagées dans les quatre pôles répartis sur la surface de la Halle de Tri
- au personnel externe à l'entreprise utilisatrice, en attente sur le site du projet.

Ces installations seront créées et réparties :

- BATIMENT A :
 - o Niveau 0 : 4 pôles d'installations de proximité sur la surface de la Halle de Tri
 - o Niveau 1 : 2 ensembles de sanitaires aménagés sur la Mezzanine
- BATIMENT B :
 - o Niveau 0 : installations sanitaires attenantes aux espaces vestiaires de la zone Locaux Sociaux
 - o Niveau 0 : installations sanitaires du secteur médical
 - o Niveau 1 : pôle sanitaires pour le personnel administratif
- BATIMENT D :
 - o Pôle sanitaire à l'usage du personnel travaillant dans le Poste de Garde
- BATIMENT E :
 - o Pôle sanitaire, intégrant une douche, à l'usage des chauffeurs en attente dans le Local Chauffeurs
- BATIMENT E :
 - o Pôle sanitaire, intégrant une douche, à l'usage du personnel travaillant dans les Locaux Maintenance

Conformément au Décret 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées, le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sera accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : des sanitaires adaptés sont donc créés dans les pôles principaux des BATIMENTS A et B.

Les installations sanitaires seront conçues et dimensionnées suivant les besoins exprimés par l'Utilisateur futur.

Les augmentations ultérieures des effectifs seront limitées par la cohérence entre les installations sanitaires existantes et les prescriptions des Art. R. 4228-1 et suivants du Code du Travail quant au nombre d'installations sanitaires à mettre à la disposition des nouveaux effectifs reçus simultanément. Le cas échéant, les installations existantes devront être mises en conformité avec la réglementation applicable.

Le travail dans les cellules de stockage n'est pas considéré salissant : la prescription de création de douches dans la proportion de 1 douche pour 8 personnes définie par l'Arrêté du 3 Octobre 1985 n'est pas opposable au projet. Cependant, des douches seront créées pour le personnel travaillant en Production :

- 2 douches dont 1 accessible aux Personnes à Mobilité Réduite donnant dans le vestiaire Femmes,
- 10 douches dont 2 accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite donnant dans le vestiaire Hommes.

Les vestiaires seront équipés d'armoires individuelles fermant à clé, conformément à l'Art. R. 4228-6 du Code du Travail.

VI - CLASSEMENT

VI.1 - AU TITRE DU CODE DU TRAVAIL

L'établissement ne recevant pas de public, il est régi par les dispositions du Code du Travail en vigueur depuis le 1^{er} Mai 2008 pour les dispositions relatives à la Sécurité et l'Hygiène.

Le projet ne comporte pas de locaux de sommeil.

VI.2 - AU TITRE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Le bâtiment projeté ne recevra pas de public, à l'exception de visiteurs professionnels présents sur le site dans le cadre de leur relation de travail avec la société utilisatrice.

Il ne constitue pas un Etablissement Recevant du Public (ERP).

VI.3 - AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. n'est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

La masse de matières combustibles présente à tout moment à l'intérieur du hall d'exploitation du BATIMENT A étant inférieure à 500 tonnes, le projet n'est pas soumis à la rubrique ICPE 1510 concernant le stockage de matières combustibles en entrepôts couverts.



VI.4 – AU TITRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est soumis à Evaluation Environnementale au titre de l'Article R.122-2 du Code de l'Environnement :

	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40.000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui : <ul style="list-style-type: none"> - soit créé une surface de plancher supérieure ou égale à 10.000 m² et inférieure à 40.000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, - soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40.000 m²

Le terrain d'assiette du projet, de 121.660 m², soit 12,1 ha environ, présente une surface supérieure au seuil de 10 ha, pour une SdP totale développée de 27.475,8 m². Le projet est donc soumis à évaluation environnementale dite «systématique».

Une étude d'impact, élaborée par le Cabinet SD ENVIRONNEMENT ¹ est annexée à la présente demande de Permis de Construire, qui par conséquent soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale régionale et fera l'objet d'une enquête publique.

¹ Le dossier de Demande d'Autorisation Environnementale est établi pour la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. par la société SD ENVIRONNEMENT, représentée par Madame Sonia DADI. La mission est assurée par M. Sébastien BACHELLERIE.

SD ENVIRONNEMENT
Sonia DADI Environnement

19 Bis Avenue Léon Gambetta
92.120 MONTROUGE

Tél. : +33 (1) 46 94 80 64

VII - CONDITIONS DE TRAVAIL

VII.1 - ECLAIRAGE DES LOCAUX

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est une Halle de Tri de petits colis, destinée à abriter un important process.

Dans le hall d'exploitation, le personnel est en déplacement permanent (conduite de matériel de manutention, préparation de commandes, chargement des véhicules . . .).

Certaines zones identifiées pourront recevoir des postes de travail fixes, suivant les besoins du futur utilisateur. Dans ces zones, la création de surfaces vitrées à hauteur des yeux permettant la vue vers l'extérieur imposée par l'Art. R. 4213-3 du Code du Travail sera régularisée.

L'éclairage naturel du hall d'exploitation est d'autre part assuré :

- par les hublots prévus dans les portes sectionnelles, permettant accessoirement la vue vers l'extérieur imposée par l'Art. R. 4213-3 du Code du Travail,
- par des lanterneaux translucides disposés en toiture, servant notamment au désenfumage des locaux, représentant une surface de 1% minimum de la surface géométrique de la couverture du projet, assurant l'éclairage naturel préconisé par l'Art. R. 4213-2 du Code du Travail.
- par des bandes verticales vitrées en façades Nord et Sud, positionnées au-dessus des portes d'issues de secours, afin d'assurer un apport d'éclairage naturel sur la zone de préparation de commandes

Cet apport naturel est complété par un éclairage artificiel conçu et réalisé de manière à éviter la fatigue visuelle du personnel.

L'installation d'éclairage artificiel assure des niveaux d'éclairement conformes aux valeurs minimales prévues par l'Art. R. 4223-4 du Code du Travail, en fonction de l'affectation fonctionnelle des espaces.

Les espaces du volume Bureaux / Locaux Sociaux disposent de larges ouvertures permettant un apport d'éclairage naturel et des vues vers l'extérieur conformes aux prescriptions du Code du Travail.

VII.2 - BRUIT

L'activité logistique abritée dans le bâtiment projeté n'est pas réputée bruyante.

Toutefois, le cas échéant, le personnel disposera d'Equipements de Protection Individuelle de l'ouïe lorsqu'il travaillera à des postes pouvant être bruyants, conformément aux prescriptions du Code du Travail.

VII.3 - CIRCULATION DU PERSONNEL

Des consignes seront appliquées dans le bâtiment en exploitation pour éviter tout encombrement résultant de mauvais rangements, notamment dans les cheminements desservant les issues de secours.

Les zones dangereuses seront signalées et les locaux auxquels l'accès est restreint à certaines catégories de personnel seront fermés à clé.



VII.4 - MANUTENTION - LEVAGE

Pour la manipulation et le transfert des produits, les sociétés utilisatrices utiliseront :

- des chariots élévateurs pour la manutention des marchandises (chargement, déchargement, stockage en racks . . .)
- des transpalettes électriques pour les manutentions de proximité

Les matériels de manutention électriques seront alimentés par des batteries et rechargés dans le Local de Charge positionné en pignon Sud. Le type et le nombre des matériels nécessaires à l'exploitation dépendront des besoins de l'Utilisateur..

VII.5 - RISQUES MÉCANIQUES

Le personnel sera sensibilisé aux problèmes de sécurité sur les lieux de travail, en particulier par voie d'affichage et instructions données par le personnel d'encadrement.

Cette information sera complétée par la présence de dispositifs de sécurité sur les éléments du projet dont la manœuvre présente un risque d'accident mécanique (portes sectionnelles, portes coupe-feu, niveleurs de quai . . .).

Le contrôle et la maintenance de ces dispositifs sera effectué régulièrement par un personnel compétent.

VII.6 - VÉRIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

Afin que soit décelée en temps utile toute détérioration susceptible de créer des dangers, les équipements suivants, faisant partie intégrante du bâtiment, feront l'objet de vérifications générales périodiques :

- Appareillages électriques
- RIA et extincteurs
- Poteaux incendie sur la boucle privative

Tous ces contrôles seront effectués par des organismes agréés ou qualifiés et feront l'objet pour certains, de la tenue d'un registre de sécurité et la remise de rapports détaillés.

VIII - DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

VIII.1 - STRUCTURE & PAROIS

La structure béton du BATIMENT A assurera une stabilité au feu d'une heure (E60).

Les volumes des BATIMENTS B et C sont constitués d'une structure métallique.

A ses deux extrémités, le BATIMENT C est fermé par des portes coupe-feu EI120.

VIII.2 - ENVELOPPE

Les façades seront réalisées en bardage métallique double peau.

Les façades Est et Ouest seront équipées de quais, intégrant butoirs et sas d'étanchéité. Suivant l'ambiance de la zone de préparation dans laquelle elles s'ouvrent, les portes seront positionnées en façade de l'abri de quai ou en façade de la zone de préparation.

La couverture du bâtiment sera réalisée à partir de bacs en acier galvanisé autoportants avec isolation en panneaux laine de roche et étanchéité multicouche (procédé élastomère auto protégé).

VIII.3 - DESENFUMAGE

Le désenfumage du bâtiment sera assuré à raison de 2% environ de la surface de la toiture en matière fusible dont 1% en surface utile d'exutoires de fumées.

L'ouverture des exutoires de désenfumage sera assurée par une commande automatique à CO2 et manuelle placée à proximité des issues. Les commandes seront regroupées par canton.

Les cellules seront divisées en cantons de désenfumage d'une surface inférieure à 1 600 m² et d'une longueur inférieure à 60 m. Ces cantons seront mis en place au moyen d'écrans de cantonnement conformes à l'IT246.

VIII.4 - PROTECTION Foudre

Le bâtiment sera équipé d'une protection contre la foudre conforme aux normes en vigueur.



IX - INTERVENTION DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS

IX.1 - RATTACHEMENT DU PROJET

Le site de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est défendu contre l'incendie par les Services Départementaux d'Incendie et de Secours de l'Essonne (SDIS 91), qui dispose d'engins adaptés à la typologie et aux besoins du bâtiment projeté.

Le Centre de Secours le plus proche est celui de Corbeil-Essonnes, distant d'environ 4 km du point d'accès à la parcelle.

IX.2 - ACCÈS AU SITE

Le site du projet de PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sera approché depuis l'A6, la RD191 et les voies de la ZAC des Haies Blanches.

Le site de PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est accessible aux Services d'Incendie et de Secours par deux points d'accès, qui permettent d'approcher très rapidement le BATIMENT A projeté :

- par l'accès VL depuis la Rue du Bois de l'Ecu, au Nord du site, se prolongeant par une jonction avec la cour PL Est spécifiquement destiné aux services d'incendie et de secours
- par l'accès principal du site pour le flux PL, depuis le Chemin des Mulets, à l'angle Sud-Est de la parcelle.

En dehors des heures d'ouverture, le site est surveillé par une société de télésurveillance. Toutefois, les services d'incendie et de secours pourront accéder au site par "forçage" de la clôture ou des portails d'accès aux véhicules de secours. Les portails et portillons mis en place pourront être ouverts par les services de secours au moyen de leur clef « Polycoise ».

IX.3 - FAÇADES ACCESSIBLES

Une circulation présentant les caractéristiques d'une « voie engins » est organisée sur les espaces extérieurs du projet sur la totalité du périmètre du bâtiment.

L'ensemble de ses façades est donc accessible par l'intermédiaire des aires de manœuvre ou des voies de contournement d'une largeur minimale de 6,0 m.

Les issues de secours créées pour le BATIMENT A sortent directement sur les cours PL ou sont reliées aux voies de contournement par des cheminements stabilisés.

IX.4 - MOYENS DE SECOURS

1. - ALARME, ALERTE ET CONSIGNES

En dehors des heures d'ouverture du site, lorsque le personnel de gardiennage n'est pas présent, le site du projet sera surveillé par une société de télésurveillance.

Les Services Départementaux d'Incendie et de Secours seront alertés par téléphone urbain, après levée de doute sur la réalité de l'incendie effectuée par le gardien ou l'entreprise de télésurveillance.

Le projet sera équipé de dispositifs de détection et d'alarme incendie conformément au Code du Travail.

Les alarmes sont renvoyées vers le BATIMENT D – Poste de Garde, et vers le BATIMENT B – Bureaux / Locaux Sociaux.

2. - EXTINCTEURS

Les différents locaux seront équipés d'extincteurs mobiles à eau pulvérisée de 6 litres minimum, à raison de 1 unité pour 200 m² de surface au sol.

Ce dispositif sera complété par la mise en place d'extincteurs mobiles ou de dispositifs fixes d'extinction adaptés aux risques spécifiques, à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment projeté.

3. - RIA

Le projet sera équipé de Robinets d'Incendie Armés (RIA) munis de lances de 30 m conformes à la norme française NF S62-201.

Les RIA seront implantés :

- de façon à ce que tout point du bâtiment puisse être couvert par deux RIA situés à une distance effective inférieure à 40 m (hors cellules sous température négative)
- en favorisant la proximité immédiate d'une issue de secours ou d'un cheminement d'issue, de façon à ce que l'individu utilisant le RIA puisse accéder à une issue en suivant la lance déroulée.

4. - SPRINKLAGE

Le projet n'est pas protégé par une installation d'extinction automatique de type Sprinkler.



5. - RÉSEAU ET DÉFENSE INCENDIE

Les moyens de défense incendie disponibles pour le projet se résument au réseau incendie de la ZAC des Haies Blanches, qui sera prolongé pour couvrir le périmètre du projet d'ensemble.

Ce réseau incendie délivre un volume global de 360 m³/h assurant le fonctionnement de 6 poteaux incendie à 60 m³/h en simultané. Cette donnée est à confirmer par des mesures précises.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. comprend la création d'une boucle incendie privative pressurisée autour du BATIMENT A projeté, sur laquelle seront implantés 10 hydrants, systématiquement positionnés le long du parcours de contournement. L'alimentation de ce réseau depuis le réseau public sera redondante (soit deux points de raccordement au réseau dont un sous comptage et un raccordement de secours), afin d'établir un réseau bouclé autour du BATIMENT A.

La distance maximale entre hydrants par un cheminement praticable est inférieure à 150 m. Leur implantation est définie de façon à ce que chacune des Cellules soit défendue par un poteau implanté sur cette boucle et situé à une distance effective à un point d'accès à la Cellule inférieure à 100 mètres. Une aire de mise en station d'engin sera aménagée au droit de chaque poteau.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est donc défendu à hauteur de 360 m³/h par la boucle incendie privative surpressée créée sur le site du projet et alimentée par le réseau public.

6. - RÉTENTION EXTÉRIEURE DES EAUX D'EXTINCTION D'INCENDIE

En cas de sinistre, les Eaux d'Extinction d'Incendie (EEI) collectées sur les surfaces de voiries devront être confinées sur le site, par manœuvre de la vanne assurant la fermeture du rejet des EP de voirie sur le bassin de rétention EP.

Ces eaux sont susceptibles d'avoir été polluées par la combustion du bâtiment et des produits contenus, ainsi que par des agents d'extinction éventuellement utilisés par les Services d'Incendie et de Secours.

La rétention sera assurée :

- par la mise en charge du réseau EP voiries,
- par débordement du volume en surplus dans les cours PL Est et Ouest.

Ces eaux d'extinction d'incendie seront ensuite évacuées par pompage, et traitées par un organisme spécialisé.

PE 5 - ACCESSIBILITE HANDICAPES

I -	ENGAGEMENTS	3
II -	NOTE SUR L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES	5
II.1 -	ACCES AU SITE	5
II.2 -	ZONES ACCESSIBLES	5
II.3 -	STATIONNEMENT & ACCES AU BATIMENT	6
II.4 -	POINTS D'ACCUEIL	6
II.5 -	CIRCULATIONS INTERIEURES	6
II.6 -	ESPACE D'ATTENTE SECURISE	7
II.7 -	CIRCULATIONS VERTICALES	7
II.8 -	INSTALLATIONS SANITAIRES	8

Page laissée « Blanche » intentionnellement.



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - Division EST
CONSTRUCTION D'UNE HALLE DE TRI PETITS COLIS / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

I - ENGAGEMENTS

Etabli conformément au Décret n° 94-86 du 26 Janvier 1994, relatif à l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées, modifiant et complétant le Code de l'Urbanisme.

Adresse des Travaux Avenue de Tournenfil – Division EST
91830 LA COUDRAY-MONTCEAUX

Nature de l'opération PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.
Construction d'une Halle de Tri de petits colis

Engagements

Je, soussigné Jean-Pierre MADELAINE, représentant la S.A.R.L. d'architecture ARCHI-FACTORY en qualité d'Architecte, m'engage à respecter, dans le cadre de ma mission de conception concernant le projet défini ci-dessus, les règles d'accessibilité aux personnes handicapées fixées en l'application de l'article L 111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Je, soussignée Sylvie MICELI, représentant par délégation la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. en qualité de Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, Maître d'Ouvrage, m'engage à respecter, lors des travaux concernant le projet défini ci-dessus, les règles d'accessibilité aux personnes handicapées fixées en l'application de l'article L 111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Fait à Paris, le 30 Octobre 2017

L'Architecte

Le Maître d'Ouvrage

Pour la S.A.R.L. d'architecture **ARCHI-FACTORY**
M. Jean-Pierre MADELAINE

Pour **PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.**
Mme Sylvie MICELI

ARCHI-FACTORY

Espace du Ter - 13 Boulevard Jean Monnet
56260 LARMOR-PLAGE / FRANCE

S.A.R.L. d'Architecture au Capital de 10.000 Euros
R.C.S. LORIENT 522 921 378 - N° de Gestion 2010 B 449
Inscrite à l'ordre des Architectes sous le numéro national S13976
Tableau Régional de l'Ordre des Architectes de Bretagne breSO1500




SAS PANHARD DEVELOPPEMENT
10 rue Roquépine
75008 PARIS
RCS Paris 378 106 249
Tél. : 01 42 56 26 46

Textes de référence :

- Loi n° 91-663 du 13 Juillet 1991
- Code de la Construction et de l'Habitation : Articles L 111-7-1 à L 111-8-4, L 111-26, L 125-2, L 125-2-4, L 151-1, R 111-19 et suivants, R 125-1-2
- Code de l'Urbanisme : Articles R 421-5-1 et suivants, R 421-38-20, R 445-2 à 8
- Code du Travail : Articles R 4214-26 et suivants, Articles R 4225-6 et suivants
- Arrêté du 27 Juin 1994 relatif aux dispositions destinées à rendre accessibles les lieux de travail aux personnes handicapées
- Décret n° 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés

Page laissée « Blanche » intentionnellement.



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - Division EST
CONSTRUCTION D'UNE HALLE DE TRI PETITS COLIS / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

II - NOTE SUR L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. faisant l'objet de la présente demande de Permis de Construire est soumis aux prescriptions concernant l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées (Décret 94-86 du 26 Janvier 1994 et Arrêté du 27 Juin 1994, Loi n°2005-102 du 11 Février 2005, Décret 2008-244 du 7 Mars 2008, Décret 2009-1272 du 21 Octobre 2009).

La société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. intervient en qualité de Maître d'Ouvrage dans le cadre de la construction de cette plate-forme logistique.

II.1 - ACCES AU SITE

Le site est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) au niveau de l'accès VL en limite Nord, depuis l'espace public de la Rue du Bois de l'Ecu, par un cheminement praticable. Ce cheminement prolonge le trottoir de l'espace public.

La largeur de ce cheminement est supérieure à 1,40 mètres, soit deux unités de passage au sens de l'article R. 4216-5 du Code du Travail. Sa pente est inférieure ou égale à 5%, et aucun obstacle n'est susceptible de rendre difficile le déplacement en fauteuil roulant. Une bande contrastante légèrement en relief, faisant office de guide-canne, suit le tracé de ce cheminement.

Le franchissement de la clôture pour accéder au site est assuré par une sur largeur du portail coulissant fermant l'accès VL. L'ouverture de ce portail sera commandée par un dispositif à code, badge ou interphonie, utilisable par les PSH.

Au regard de la nature et de la localisation du projet, la proportion de membres du personnel ou des visiteurs susceptible de se rendre à pied sur le site du projet est marginale, et hautement improbable pour des PMR.

II.2 - ZONES ACCESSIBLES

Conformément à l'Art R. 4214-26 du Code du Travail, les lieux de travail, y compris les locaux annexes, aménagés dans le bâtiment neuf projeté, sont accessibles aux personnes handicapées. Toutefois :

- Le BATIMENT D – Poste de Garde est accessible mais non aménagé pour recevoir des PMR. Les personnes en poste dans ce bâtiment doivent se déplacer régulièrement pour les opérations de contrôle et ne peuvent être des PMR. L'effectif présent simultanément dans ce bâtiment sera de 2 à 3 personnes.
- Le BATIMENT E – Local Chauffeurs est accessible mais non aménagé pour recevoir des PMR. Les chauffeurs ne peuvent être des PMR
- Le BATIMENT F – Locaux de Maintenance est accessible mais non aménagé pour recevoir des PMR. Les personnes en poste dans ce bâtiment réparent les caisses mobiles et ne peuvent être des PMR
- Le BATIMENT B - Bureaux / Locaux Sociaux est intégralement accessible. Les niveaux aménagés sont desservis par un ascenseur
- Le BATIMENT A est intégralement accessible :
 - o La Halle du Tri, hors prise en compte du dispositif de process qui y sera aménagé
 - o La Mezzanine en Niveau 1 est accessible par l'intermédiaire du BATIMENT C – Galerie
- Le BATIMENT C – Galerie, reliant les BATIMENTS A et B, est accessible aux PMR : elle dispose d'ascenseurs à chaque extrémité, et présente une largeur utile de 5UP

Certains espaces techniques ou postes de travail spécifiques n'auront pas lieu d'être accessibles : les locaux techniques (BATIMENT A : Transfo et TGBT, BATIMENT F : Local Lavage) peuvent être atteints depuis les espaces extérieurs du projet, mais leur accessibilité intérieure ne peut être assurée du fait des équipements techniques qui y sont développés.

II.3 - STATIONNEMENT & ACCES AU BATIMENT

Les dispositions adoptées pour les accès, portes et dégagements permettent l'accès et l'évacuation des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant.

7 emplacements sur les 310 places de stationnement VL affectées au projet (70 places dont 7 places PMR sur le parking VL interne au site, 240 places sur le parking déporté au Nord de la Rue du Bois de l'Ecu), dédiées au personnel et aux visiteurs sont réservés et adaptés aux personnes à mobilité réduite, soit une proportion conforme au ratio de 1 place adaptée par tranche de 50 places créées défini par l'Art. 5 de l'Arrêté du 27 Juin 1994.

Les dimensions minimales de ces emplacements, qui seront balisés par une signalisation horizontale et verticale, sont de 3,30 x 5,00 m. Ces places sont localisées sur le parking VL, au plus près des cheminements d'accès vers le BATIMENT B.

La largeur du cheminement qui dessert ces emplacements est supérieure à 1,40 mètres, soit deux unités de passage au sens de l'article R. 4216-5 du Code du Travail. Sa pente est inférieure ou égale à 5%, et aucun obstacle n'est susceptible de rendre difficile le déplacement en fauteuil roulant. Une bande contrastante légèrement en relief, faisant office de guide-canne, suit le tracé de ce cheminement.

Les portes des accès principaux au BATIMENT B présentent une largeur utile de 3UP. Elles disposent d'aires d'usage réglementaires. L'effort nécessaire pour ouvrir ces portes sera inférieur ou égal à 50N.

Les parois et portes vitrées seront équipées de bandes contrastantes à hauteur des yeux.

II.4 - POINTS D'ACCUEIL

Des aménagements sont prévus afin de rendre les espaces d'accueil des visiteurs professionnels reçus sur le site accessibles aux PMR.

Ainsi, des zones surbaissées, disposant des aires d'usage réglementaires et permettant de traiter la demande d'une personne en fauteuil roulant, sont prévues au niveau des zones d'accueil du BATIMENT B – Niveau 1.

Dans le BATIMENT B, un éclairage présentant un fort contraste mettra entre autres en valeur les zones d'attente de l'ascenseur au Niveau 0 et 1, et la zone d'accueil au Niveau 1.

II.5 - CIRCULATIONS INTERIEURES

L'ensemble des circulations horizontales des différents niveaux des BATIMENTS A, B et C, susceptibles d'être utilisées par le personnel handicapé, respecte les normes actuellement en vigueur :

- Largeur utile minimale des circulations : 1,50 m
- Pentes inférieures à 5%
- Paliers de repos
- Bords et ressauts arrondis
- Hauteur maximum des ressauts : 2 cm
- Largeur minimale des portes fixée à 0,80 m pour des locaux dont la surface est inférieure à 30 m²



II.6 - ESPACE D'ATTENTE SECURISE

Le projet disposera de deux espaces d'attente sécurisés, positionnés dans l'environnement des zones de circulations verticales et de l'extrémité du BATIMENT C – Galerie. La localisation de ces espaces sera précisée lors de l'aménagement des plateaux aux Niveaux 1 des BATIMENTS A et B.

Ces espaces seront aménagés dans des locaux ayant d'autres fonctions, laissés ouverts en permanence. Ils permettront l'éventuelle évacuation différée des PMR, et présentent les caractéristiques suivantes :

- parois et porte REI60
- porte non verrouillée et manoeuvrable par tous, signalétique adaptée pour identifier le local
- lien avec l'extérieur pour permettre de signaler sa présence aux services de secours, visuellement par une baie, ou par un dispositif technique (interphone . . .)
- possibilité de désenfumage pour un local fermé
- éclairage de sécurité
- présence d'un extincteur à eau

II.7 - CIRCULATIONS VERTICALES

Les BATIMENTS A, B et C sont rendus intégralement accessibles aux PMR par l'installation d'ascenseurs (une unité à chaque extrémité du BATIMENT C – Galerie), qui desservent tous les niveaux et respectent l'ensemble des normes le rendant accessible :

- les portes d'accès à la cabine ont une largeur utile de 0,90 m,
- la cabine présente des dimensions intérieures adaptées à l'usage des handicapés circulant en fauteuil roulant (1,40 x 1,50 m),
- les commandes de l'ascenseur sont surbaissées, et l'appareil est équipé d'un dispositif d'annonce par synthèse vocale
- les paliers d'accès à l'ascenseur sont dimensionnés pour permettre une giration complète d'un fauteuil roulant au droit des portes d'accès (diamètre de 1,50 m),

Les escaliers de 2UP (intérieur et extérieur) respectent les prescriptions dimensionnelles imposées par le Règlement de Sécurité (Arrêté du 25 Juin 1980), soit une hauteur des marches inférieure à 17 cm (16 cm pour le projet), et une largeur du giron supérieure à 28 cm (30 cm pour le projet). Ils sont donc accessibles aux PMR au regard des prescriptions de l'Art. 4 de l'Arrêté du 27 Juin 1994.

II.8 - INSTALLATIONS SANITAIRES

L'ensemble des installations sanitaires accessibles aux personnes handicapées sera conforme aux prescriptions :

- de l'Art. R. 4217-2 du Code du Travail quant à leur nombre
- de l'Art. 6 de l'Arrêté du 27 Juin 1994 quant à leur conception

Les installations accessibles prévues sont localisées à chaque niveau des BATIMENTS A et B.

BATIMENT B / NIVEAU 0 - Zone LOCAUX SOCIAUX	- Sanitaires Femmes : 1 cabinet d'aisance accessible aux personnes handicapées depuis les espaces Sanitaires, comprenant un WC et un lave-mains - Sanitaires Hommes : 2 cabinets d'aisance accessible aux personnes handicapées depuis les espaces Sanitaires, comprenant un WC et un lave-mains
BATIMENT B / NIVEAU 0 - Zone LOCAUX SOCIAUX	- Vestiaire Femmes : 1 douche accessible aux personnes handicapées depuis le vestiaire - Vestiaire Hommes : 2 douches accessibles aux personnes handicapées depuis les vestiaires
BATIMENT B / NIVEAU 0 - Zone MEDICALE	- Pour chaque sexe : 1 cabinet d'aisance, accessible aux personnes handicapées depuis le sas intermédiaire, comprenant un WC et un lave-mains
BATIMENT B / NIVEAU 1 - Zone BUREAUX	- pour chaque sexe : 1 cabinet d'aisance accessible aux personnes handicapées depuis les espaces Sanitaires, comprenant un WC et un lave-mains - pour chaque sexe : 1 douche accessible aux personnes handicapées depuis l'espace Sanitaires
BATIMENT A / NIVEAU 1 - Zone MEZZANINE	- pour chaque sexe : 2 espaces sanitaires comprenant chacun 1 cabinet d'aisance accessible aux personnes handicapées depuis les espaces Sanitaires, comprenant un WC et un lave-mains
BATIMENT A / NIVEAU 0 - Zone HALLE DE TRI - Façade Est	- pour chaque sexe : 2 espaces sanitaires comprenant chacun 1 cabinet d'aisance accessible aux personnes handicapées depuis les espaces Sanitaires, comprenant un WC et un lave-mains
BATIMENT A / NIVEAU 0 - Zone HALLE DE TRI - Façade Ouest	- pour chaque sexe : 2 espaces sanitaires de proximité comprenant chacun 1 cabinet d'aisance accessible aux personnes handicapées depuis les espaces Sanitaires, comprenant un WC et un lave-mains

Les aires d'usage et de retournement sont prévues dans les espaces depuis lesquels ces installations sont accessibles.

Ces sanitaires sont conçus suivant les prescriptions en vigueur, et disposent des aires d'usage et de retournement intérieures nécessaire à l'utilisation de leurs équipements.



