



PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
30 OCTOBRE 2017

CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE
AVENUE DE TOURNENFILS - Division OUEST
91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

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

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 braS01500

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 - PIECES ECRITES

SOMMAIRE

PE 1 - SITUATION

PE 2 - NOTE DE PRESENTATION

PE 3 - TABLEAUX DES SURFACES

PE 4 - HYGIENE & SECURITE

PE 5 - ACCESSIBILITE HANDICAPES

PE 1 - SITUATION

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

I - LOCALISATION



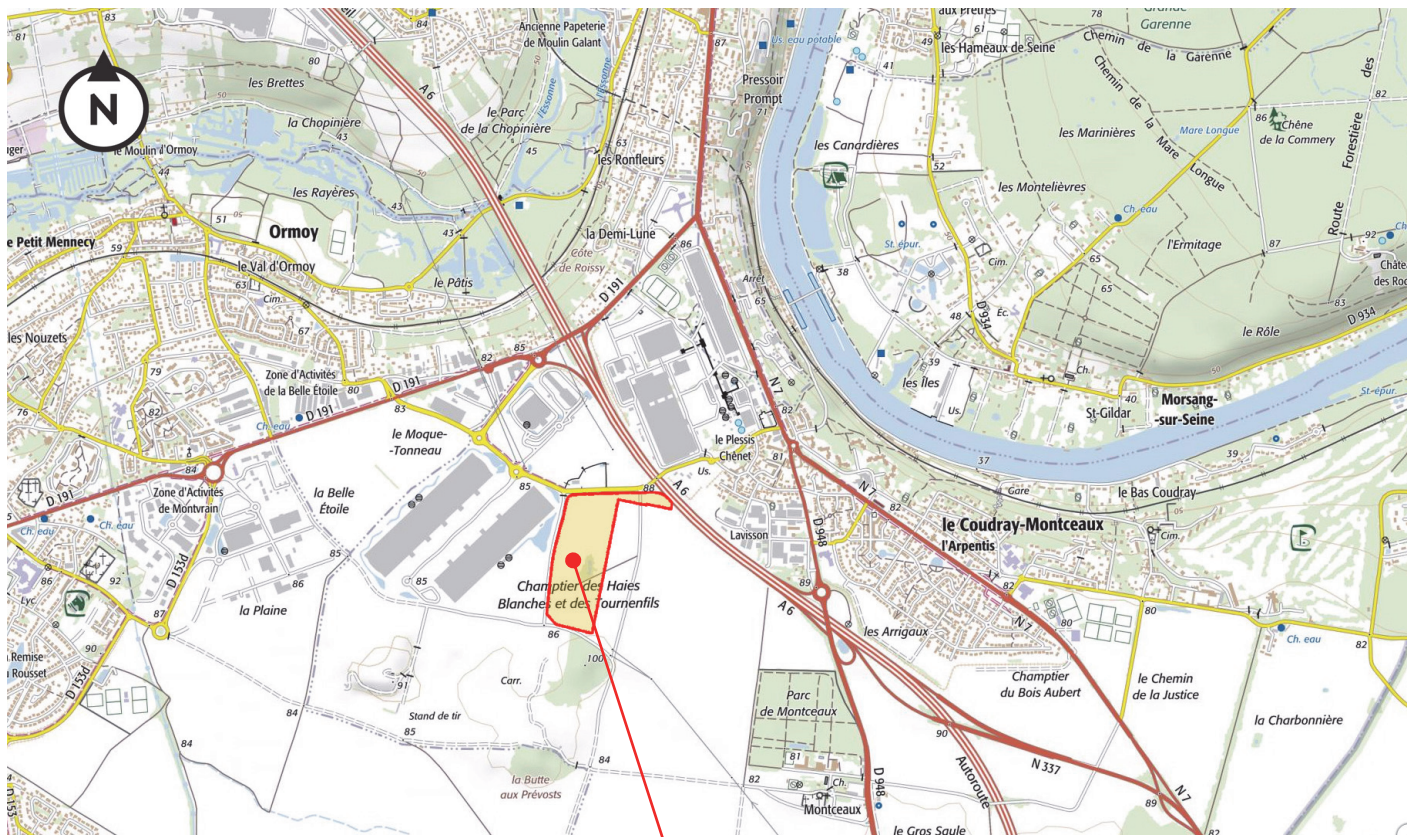
Source : GEOPORTAL

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
 PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - Division OUEST
 CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

II - PLAN DE SITUATION RAPPROCHEE



Source : GEOPORTAIL retouchée par ARCHI-FACTORY

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.
Division Ouest

III - VUE AERIENNE LARGE



Source : GEOPORTAIL retouchée par ARCHI-FACTORY

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.
Division Ouest



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - Division OUEST
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

IV - VUE AERIEENNE DETAILLEE



Source : GEOPORTAIL retouchée par ARCHI-FACTORY

PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.
Division Ouest

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	14

III -	DEFINITION DU PROJET	15
III.1 -	DEFINITION FONCTIONNELLE	15
1 -	CONSTRUCTIONS	15
2 -	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	16
3 -	AMENAGEMENTS PAYSAGERS	17
III.2 -	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	18
1 -	GENERALITES	18
2 -	PRINCIPE D'IMPLANTATION	18
3 -	PHASAGE	18
4 -	BATIMENT A - VOLUME PRINCIPAL	19
5 -	BATIMENTS B ET C - ALTIMETRIE ET VOLUMETRIE	19
III.3 -	ESPACES EXTERIEURS	20
1 -	DESSERTE DU SITE	20
2 -	ACCES AU SITE ET CLOTURE	20
3 -	VOIRIES ET ESPACES DIVERS	21
4 -	STATIONNEMENT	21
5 -	NOUES / BASSINS	22
III.4 -	NOTICE PAYSAGERE	23
III.5 -	ARCHITECTURE ET POLYCHROMIE	25
1 -	GENERALITES	25
2 -	BATIMENT A - VOLUME PRINCIPAL	26
3 -	BATIMENT A - BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX ET LOCAL DE CHARGE / MAINTENANCE	27
4 -	COUVERTURES	28
5 -	BATIMENT B - POSTE DE GARDE	28
6 -	BATIMENT C - ABRIS 2 ROUES	28
7 -	SYNTHESE	28
III.6 -	ENSEIGNES	28
IV -	IMPACT VISUEL DEPUIS LES VOIES ET ESPACES PUBLICS	29
IV.1 -	IMPACT DEPUIS L'A6	30
IV.2 -	IMPACT DEPUIS LA RD948	30
IV.3 -	IMPACT DEPUIS LA RD191	31
IV.4 -	IMPACT DEPUIS LA RUE DU BOIS DE L'ECU	31
IV.1 -	IMPACT DEPUIS L'AVENUE DE TOURNENFILS	32
IV.2 -	IMPACT DEPUIS LE CHEMIN DES MULETS	32
IV.3 -	SYNTHESE	32



V - COHERENCE REGLEMENTAIRE	33
V.1 - RATTACHEMENT	33
V.2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	33
V.3 - ACCES	33
V.4 - RESEAUX	34
V.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	34
V.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS	34
V.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35
V.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA PROPRIETE	35
V.9 - EMPRISE AU SOL DU PROJET	35
V.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	35
V.11 - ASPECT EXTERIEUR	36
V.12 - CLOTURES	36
V.13 - STATIONNEMENT	37
1. - STATIONNEMENT VL	37
2. - STATIONNEMENT PL	37
3. - STATIONNEMENT 2 ROUES	37
V.14 - ESPACES VERTS	38
V.15 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	38
V.16 - ENSEIGNES	38

I - PREAMBULE

I.1 - GENERALITES

La société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. ¹ envisage la construction d'une plate-forme logistique de 50.080,2 m² d'emprise au sol pour 49.632,1 m² de Surface de Plancher, sur un terrain de 122.161 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 OUEST 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 un entrepôt logistique multi-température, recevant des marchandises diverses, et notamment alimentaires.

Cette plate-forme logistique constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise au régime :

- de l'Autorisation sous les rubriques 1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4755,
- de l'Enregistrement sous la rubrique 1511,
- de la Déclaration Contrôlée sous la rubrique 2921,
- de la Déclaration sous la rubrique 2716, 2925, 4320, 4510, 4735

Ce projet ne constitue pas 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 plate-forme logistique 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 et la demande d'Autorisation Environnementale liée au classement ICPE du projet de plate-forme logistique positionné sur la Division Ouest
- la demande de Permis de Construire du projet de halle de tri petits colis positionné sur la division Est.

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.

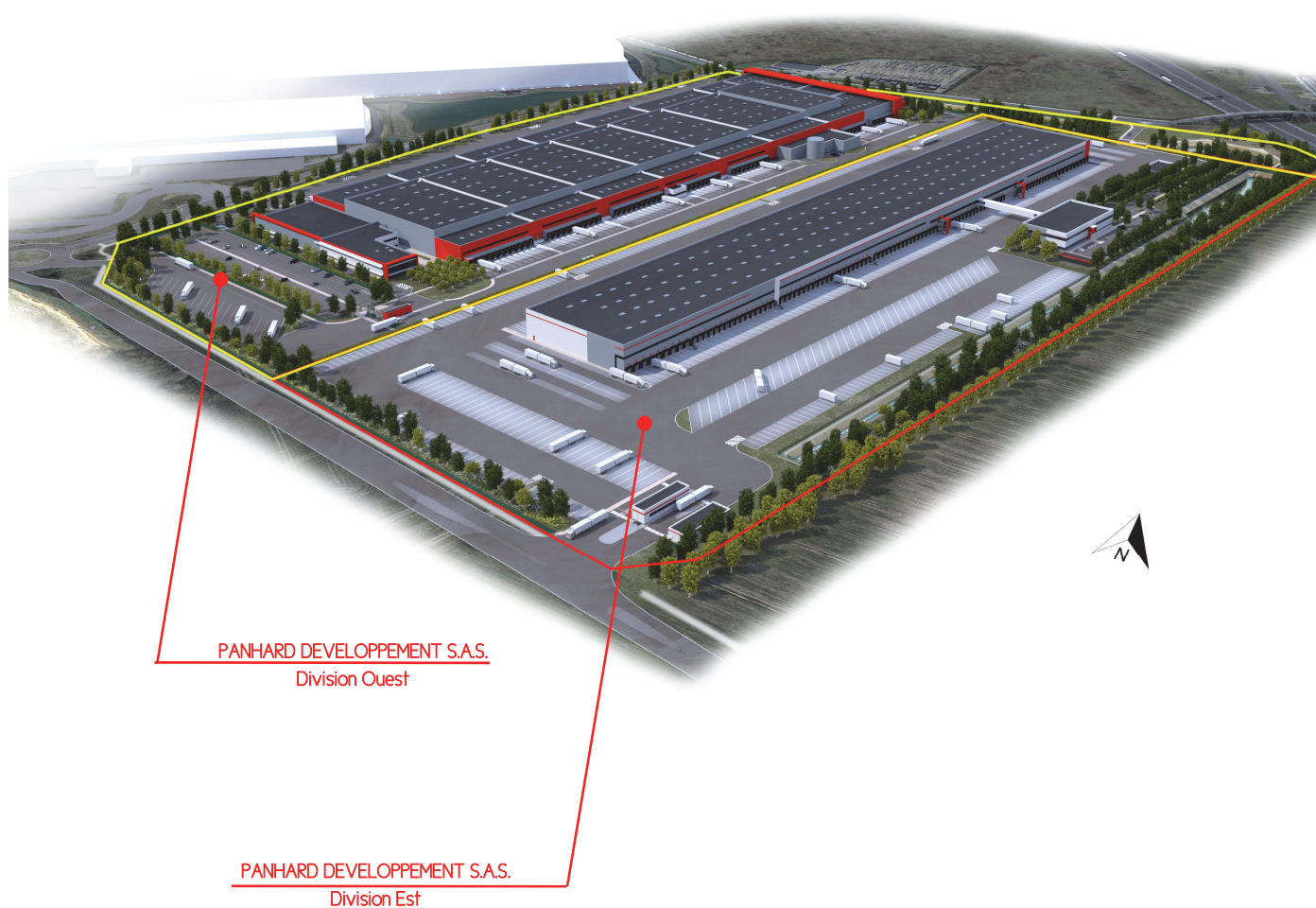
Le présent projet intègre donc une opération d'ensemble se développant sur un foncier de 243.821 m².

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.





ue 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.



II.3 - CADRE REGLEMENTAIRE

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.

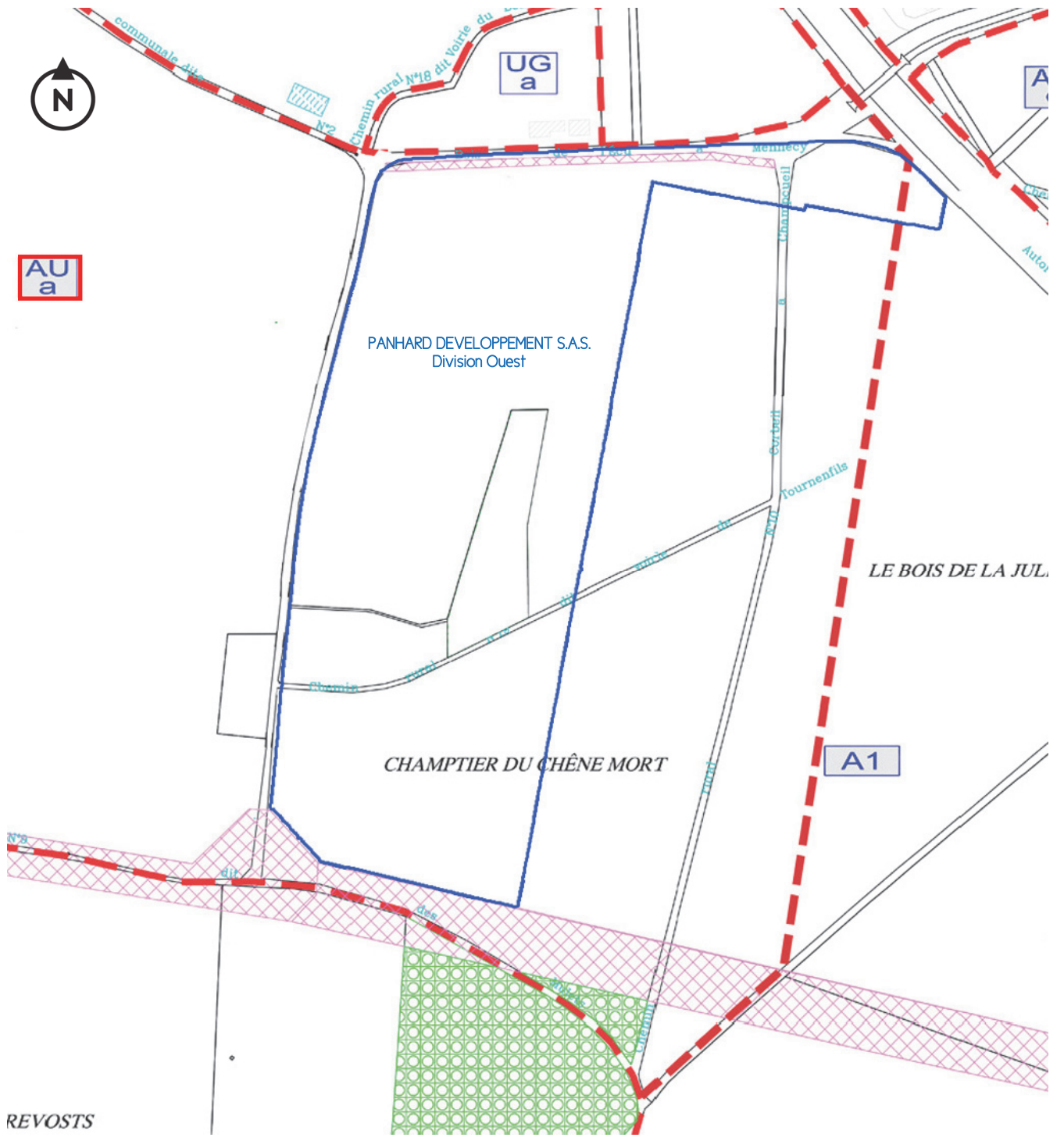
Le projet de plate-forme logistique de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est intégralement rattaché à ce zonage. Il respecte donc l'ensemble des dispositions définies par le règlement du zonage AUa du PLU.

Le site de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. constituera une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à Autorisation Environnementale. L'implantation des ICPE est autorisée en Zonage AUa.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est une plate-forme logistique 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 soumis aux dispositions réglementaires concernant les exploitations dites « SEVESO ».

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 OUEST
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX

II.4 - SITUATION CADASTRALE

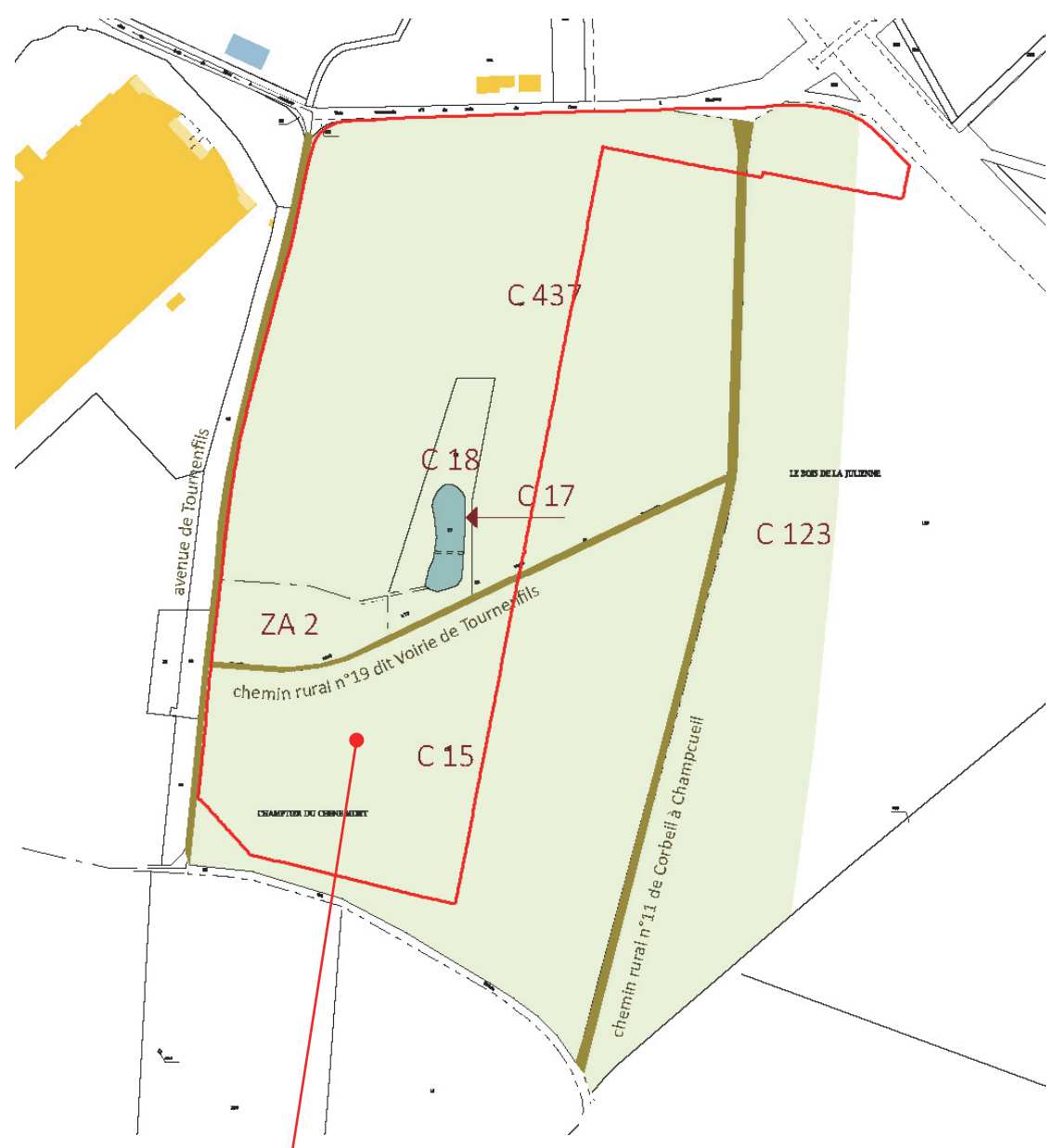
1. - DÉCOMPOSITION CADASTRALE

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 de parcelles en sections C et ZA, suivant la répartition présentée ci-dessous, pour une superficie de 122.161 m².

Commune	Section	Référence	Superficie (m ²)	
LE COUDRAY-MONTCEAUX	C	437p	69 498,0 m ²	
	C	15p	32 478,0 m ²	
	C	17	1 585,0 m ²	
	C	18	5 030,0 m ²	
	C	123p	5 554,0 m ²	
	Chemin Rural n°19			1 199,0 m ²
	Chemin Rural n°11			597,0 m ²
	ZA	2	6 220,0 m ²	
Superficie de la Division Ouest			122 161,0 m²	

2. - PLAN CADASTRAL



PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.
Division Ouest



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. - Division OUEST
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 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 Ouest de l'unité foncière du projet d'ensemble développé.

Le terrain se présente sous une forme approximativement rectangulaire, de 215 m de largeur pour une longueur de 580 m environ, augmentée de l'espace résiduel en zonage AUa au Nord de la Division Est. Cette bande de terrain complémentaire est destinée à recevoir l'implantation des bassins de gestion des Eaux Pluviales (EP).

Il est ainsi limité :

- Au Nord par la Rue du Bois de l'Ecu, depuis laquelle le projet aura un impact paysager particulièrement important
- A l'Ouest par l'Avenue de Tournenfil, qui fait l'objet d'un réaménagement en cours dans le cadre de la ZAC des Haies Blanches. L'accès VL du projet est aménagé sur cette voie
- Au Sud par le Chemin des Mulets, qui sera aménagée à l'occasion du projet. L'accès PL du projet sera aménagé depuis le giratoire à créer à l'intersection de cette voie avec l'Avenue de Tournenfil. A terme, cette voie sera prolongée vers l'Est pour établir la jonction avec la RD948
- A l'Est par la limite séparative mitoyenne à la Division Est du projet d'ensemble

2. - ALTIMÉTRIE

Le relief du site est étagé entre +83,00 et +86,20 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 120 m de la limite Nord du site.
- A l'Ouest, en vis-à-vis du tracé de l'Avenue de Tournenfiles, 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 Tournenfiles. Cette implantation renforcera le cadre bâti immédiat du projet.
- Au Sud le cadre bâti immédiat est inexistant.
- A l'Est, l'aménagement de la Division Est densifiera à moyen terme l'environnement bâti, par la réalisation d'une Halle de Tri de Petits Colis, faisant l'objet d'une demande de Permis de Construire distincte.
La distance entre la façade Est du Bâtiment projeté et la façade Ouest du bâtiment principal projeté sur la Division Est sera d'environ 85 m

Les habitations les plus proches du site du projet sont positionnées au Nord du tracé de la RD191, à 0,6 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 le secteur Sud / Est, en cours de développement. L'urbanisation à venir de plusieurs fonciers disponibles dans l'environnement du site, positionnera à terme le projet de plate-forme logistique de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. au cœur 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.



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

La construction principale projetée, dit BATIMENT A, est un bâtiment à usage de plate-forme logistique, représentant 49.600,1 m² de Surface de Plancher sur une emprise au sol de 52.020,2 m².

Cette entité regroupe principalement :

- **Espace à usage d'entrepôt,**

Cet espace est compartimenté en 8 Cellules de Stockage accolées, totalisant 45.141,6 m² de surface de plancher. Chaque cellule présente des spécificités relatives au mode ou à l'ambiance de stockage. Le projet est une plate-forme multi-température permettant le stockage de tout type de produit alimentaire ou non alimentaire.

La conception du projet est conforme à l'Arrêté du 11 Avril 2017 relatif aux prescriptions générales concernant les Entrepôts Couverts soumis à la Rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des ICPE.

Les Cellules de stockage présentent une hauteur libre sous poutre minimale de 11,50 m sous ferme. Cette hauteur induit une hauteur courante à l'acrotère à +14,05 m par rapport au Niveau 0,00 du projet, et une hauteur sous bac au faîtage de 13,70 m.

La Cellule 7, dédiée au stockage sous température dirigée négative, est rehaussée afin de présenter une hauteur libre disponible sous faux-plafond isotherme de 12,00 m, portant la hauteur à l'acrotère à +15,20 m par rapport au Niveau 0,00 du projet.

Les Cellules aménagées présentent une surface utile inférieure à 6.000 m², à l'exception de la Cellule 6 qui totalise 7.262,8 m². Elles sont séparées entre elles par des parois coupe-feu REI 120.

Le bâtiment est protégé par un système d'extinction automatique d'incendie (sprinkler), couvrant, suivant l'ambiance de stockage, les cellules ou les plenums entre couverture et plafond isothermes. La cellule abritant les stockages sous température négatives n'est pas sprinklée, mais équipée d'une détection incendie par aspiration dans les volumes de stockage, et d'une détection incendie en plénum.

Le projet a été optimisé en termes de trames structurelles, afin de recevoir un stockage en racks avec des allées de 3,55 m de largeur de lisse à lisse de rack de stockage.

Les cellules sont implantées linéairement suivant l'axe Sud / Nord du site, dans une orientation approximativement parallèle à la limite Ouest de l'unité foncière.

Des zones de préparation de commandes, dont la hauteur à l'acrotère est surbaissée à +10,50 m, portent les postes de mise à quai :

- en façade Est : Zone de Réception de 19,4 m de portée, 60 quais
- en façade Ouest : Zone d'Expédition de 28,1 m de portée, 70 quais, 1 rampe d'accès plain-pied

En pignon Nord, un quai de chargement / déchargement latéral couvert et une halle déchets couverte permettant la mise en station de 6 bennes, complètent les équipements logistiques.

Deux plots de bureaux de quai en lien avec la Cellule 4 émergent respectivement en façades Ouest et Est, et se développent en Niveau 1 à l'intérieur du volume de la Cellule.

- **Espace technique,**

Ce volume représentant 786,5 m² de surface taxable est positionné en façade Est, au droit de la Cellule de Stockage 6.

Il abrite les locaux dédiés à l'adduction électrique, la chaufferie, le local groupe électrogène, les locaux dédiés à l'installation de production de froid et le local Sprinkler. Les réserves d'eau aériennes alimentant le système sprinkler sont implantées dans la continuité de ce volume.

- **Local de Charge et Atelier de Maintenance**

Cet ensemble est positionné en pignon Sud, à l'angle Sud-Ouest du volume de stockage, dans la continuité du volume Bureaux / Locaux Sociaux. Il représente 1.895,2 m² de surface de plancher.

- **Volume de Bureaux / Locaux Sociaux,**

Le volume abritant les Bureaux / Locaux Sociaux (dit « BLS ») est implanté en pignon Sud du Bâtiment.

Il représente une surface de plancher développée de 2.495,4 m² développée sur 2 niveaux.

Le BATIMENT A est conçu pour fonctionner avec un mono-utilisateur.

Le projet comprend également la création de 2 bâtiments annexes dissociés du BATIMENT A :

- **le BATIMENT B – Poste de Garde**

Ce bâtiment à usage de Poste de Garde constitue 32,0 m² de surface de plancher sur une emprise au sol de 42,0 m².

Il est implanté au point d'entrée des PL sur l'aire de manœuvre Est, à proximité de l'angle Sud-Est du BATIMENT A.

- **le BATIMENT C – Abri 2 Roues**

Ce bâtiment non constitutif de surface plancher est à usage d'Abri 2 Roues. Il abrite une emprise au sol de 18,0 m².

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 200 véhicules / jour, soit 400 mouvements journaliers,
- les espaces nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules légers du personnel et des visiteurs, évalués à 220 véhicules / jour, soit 440 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. est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement dont l'exploitation est soumise au régime de l'Autorisation.

Un dossier de demande d'Autorisation Environnementale sera déposé en Préfecture de l'Essonne par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S., pour une instruction parallèle à celle de la présente demande de Permis de Construire.

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 »
- développer une circulation des PL optimisée sur le site, en organisant les flux de manière à ce que les manœuvres s'opèrent à « bonne main »
- respecter les règles d'implantations définies au point 2 de l'Arrêté du 11 Avril 2017, en préservant la marge de recul de 20 m par rapport aux limites de propriété. L'étude de dangers de la demande d'Autorisation Environnementale témoigne du respect de ces règles

2. - PRINCIPE D'IMPLANTATION

Afin d'utiliser de façon optimale la surface foncière exploitable au regard des reculs induits par le classement ICPE du projet, le bâtiment est implanté dans une orientation pratiquement parallèle à la limite Ouest du site, longeant l'Avenue de Tournenfil.

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

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 développement du parking VL.

En limite Nord, une distance de 25 m entre l'angle Nord-Ouest et la limite parcellaire est maintenue.

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 50.080,2 m², correspondant à Coefficient d'Emprise au Sol de 0,426 sur l'unité foncière de 122.161 m²,
- correspond à une Surface de plancher de 49.632,1 m², soit un Coefficient d'Occupation des Sols du projet de 0,406 sur l'unité foncière de 122.161 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

Le BATIMENT A sera implanté à la cote +84,50 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 des cellules de Stockage.

D'un point de vue constructif, la hauteur libre sous ferme est fixée à 11,50 m, induisant une hauteur à l'acrotère de +14,05 m, hormis la rehausse à 15,2 m de la Cellule 7.

La configuration du Plan de Masse du projet est conditionnée par son caractère d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, qui implique de préserver des marges de reculs suffisantes pour contenir à l'intérieur des limites de propriété le flux thermique de de 5 kW/m². Le BATIMENT A est implanté :

- à 25 m minimum de la limite Nord, donnant sur la Rue du Bois de l'Ecu
- à 36,2 m minimum de la limite Ouest, donnant sur la Rue de Tournenfil
- à 92,4 m minimum de la limite Sud, 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 415,5 m de longueur pour 127,5 m de largeur.

5. - BATIMENTS B ET C - ALTIMÉTRIE ET VOLUMÉTRIE

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

- le BATIMENT B, à usage de poste de garde se développe sur 42 m² d'emprise, et constitue 32 m² de surface plancher. Ce bâtiment est implanté à proximité de l'entrée sur la cour PL au Sud-Est du BATIMENT A. Il est implanté à la cote indicative +84,60 m NGF.
La hauteur à l'acrotère de ce volume sera de 5,50 m.
- le BATIMENT C est un abri 2 roues représentant 18 m² d'emprise au sol non constitutive de surface plancher. Il est implanté sur le parking VL à la cote indicative +84,60 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.

La séquence d'approche se poursuit en longeant le site par l'Ouest, par l'Avenue de Tournenfil (flux PL et VL), jusqu'au giratoire d'intersection avec le Chemin des Mulets (flux PL).

Cette séquence d'accès au site est adaptée 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 trois accès distincts depuis les espaces publics environnants :

- un accès principal, dédié aux PL, aménagé à l'angle Sud-Ouest de la parcelle depuis le giratoire à l'intersection entre l'Avenue de Tournenfil et 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 B à usage de Poste de Garde.
- un accès dédié à l'entrée / sortie des VL, aménagé à proximité de l'angle Sud-Ouest de la parcelle depuis l'Avenue de Tournenfil. Cet accès est fermé par un portail coulissant en dehors des heures d'ouverture du site. La zone de stationnement VL est desservie depuis cet accès
- un accès réservé aux services d'incendie et de secours, aménagé en limite Ouest, depuis l'Avenue de Tournenfil. Cet accès d'un usage exceptionnel est fermé par un portail ouvrant.

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 :

- les zones de bassins aménagées sur la parcelle seront protégées 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 sont reliées aux voies de contournement par des cheminements stabilisés de 1,8 m de largeur utile.

4. - STATIONNEMENT

1 – Stationnement VL

Le stationnement des VL est assuré sur le parking aménagé en pignon Sud du BATIMENT A. Les aires de stationnement VL liées au projet sont intégralement développées sur le périmètre de la parcelle, et sont très facilement accessibles depuis le point d'entrée des VL sur le site.

Le parking VL totalise 228 places, dont 5 places adaptées et réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Il est divisé en deux zones :

- Un espace de 24 places (dont 1 PMR) dédié aux visiteurs, développé hors zone de stationnement à accès contrôlé, fermé par des barrières levantes
- Un espace de 204 places (dont 4 PMR positionnées au plus près du cheminement d'accès des piétons au BATIMENT A) dédié au personnel

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.

Le projet comprend également deux parkings accessibles, par le contournement PL du BATIMENT A, pouvant accueillir les véhicules de livraison ou de prestataires extérieurs :

- un parking Maintenance de 6 places, en façade Ouest, au plus près des Ateliers de maintenance
- un parking Technique de 4 places, en façade Est, au plus près des Locaux Techniques

La capacité totale de stationnement VL sur le site est donc de 238 places.

2 – Stationnement PL

Le projet comprend la création de 21 places de stationnement PL internes au site en limite Sud, positionnées en amont du point de contrôle au droit du BATIMENT B pour l'entrée sur la cour PL.

3 – Stationnement 2 Roues

Le projet comprend la création du BATIMENT C à usage d'abri 2 roues, offrant une surface abritée de 18 m² pour le stationnement couvert des deux roues motorisés ou non.

5. - NOUES / BASSINS

L'aménagement d'une zone de bassins est prévu dans le cadre du projet, en limite Nord du site.

Cet aménagement comprend plusieurs ouvrages de collecte et de rétention des Eaux Pluviales (EP) assurant un débit de fuite de 1 l/s/ha de terrain, soit 12,2 l/s pour le terrain du projet de 122.161 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, et génère un Bassin de rétention :

- recevant les EP issues du ruissellement sur les espaces de voirie constitués, pour un volume de 4.590 m³. Un séparateur à hydrocarbures traite les EP de voiries, susceptibles d'être polluées par les hydrocarbures, avant rejet sur le Bassin
- recevant les Eaux d'Extinction Incendie non retenues dans les réseaux et les cours PL pour un volume de 878 m³ : Une vanne martelière, permettant de fermer le rejet sur le Bassin, notamment pour assurer la rétention des Eaux d'Extinction d'Incendie (EEI).

... soit un volume total de rétention de 5.470 m³.

Ce bassin ne génère aucune infiltration dans le milieu naturel : son fond est constitué d'un revêtement argileux végétalisé ou d'une membrane recouverte de terre végétale et paysagée.

Il se rejette, pendant et après l'épisode pluvieux, dans un collecteur longeant la limite Nord du site, 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



Construction d'une plate-forme logistique
Lieu-dit Champtier du chêne mort
91830 Le Coudray-Montceaux
LOT OUEST

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 voies périphériques,
- ✓ 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'ouest du lot, une haie bocagère longe la clôture en limite de la parcelle avec la rue de Tournenfiles et les accotements seront plantés d'arbres à fleurs de différentes espèces.

Au nord, des bosquets permettront d'atténuer la présence du pignon du bâtiment vis-à-vis de la rue du Bois de l'Ecu.

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

Au sud, un jeu de bande boisée et de haies bocagères parallèles atténueront la présence visuelle des parkings PL et VL.

A proximité du bâtiment de bureaux, diverses plantations sont destinées à agrémenter le parvis et l'accès réservé aux piétons.

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

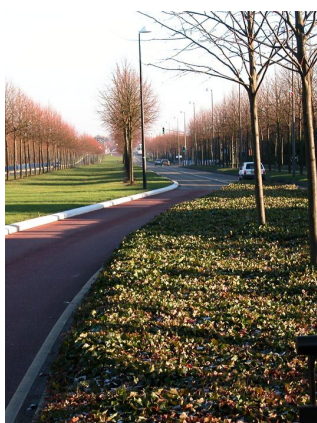


Troène commun



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 sur deux et trois rangs, les haies bocagères sont composées d'une strate arborée et d'une strate arbustive. Seule la haie à l'est, implantée sur un seul rang, se compose 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 Evereste

- 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



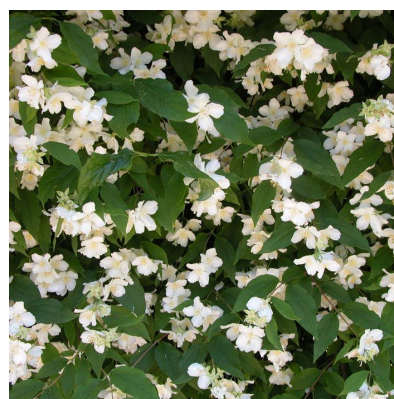
Eglantier inerme



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.

Les accotements :

Les surlargeurs résultant du tracé des voiries seront occupées par des arbres florifères de différentes espèces comme l'aubépine de Carrière, le frêne à fleurs en plusieurs variétés (Arie Peters, Louisa Lady, Obelisk), les merisiers à fleurs simples et à fleurs doubles ainsi que le tilleul à petites feuilles.



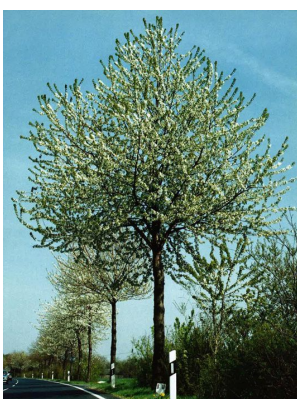
Aubépine de Carrière



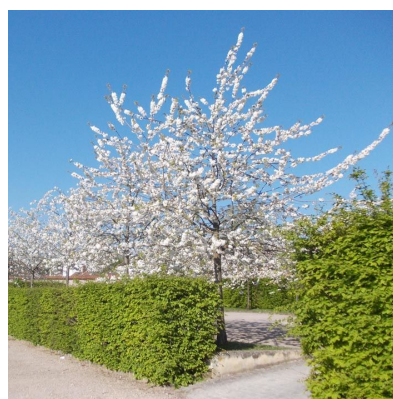
Frêne à fleurs



Détail de la floraison parfumée du frêne à fleurs Obelisk



Merisier à fleurs simples



Merisier à fleurs doubles



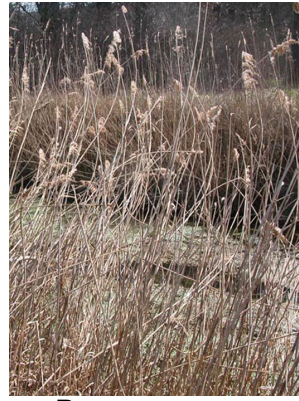
Tilleul à petites feuilles

La végétation hygrophile des bassins :

Les bassins végétalisés seront plantés de baldingères, de roseaux communs et semés d'une végétation hygrophile composée de graminées (canche cespiteuse, fétuque élevée, jonc diffus, jonc glauque, laîche des marais) et de plantes vivaces à fleurs (achillée sternutatoire, bugle rampant, cardamine des prés, épilobe, iris des marais, lysimaque commune, reine des prés, rubanier dressé, salicaire).



Baldingère



Roseau commun



Salicaire

La végétation herbacée du bassin d'infiltration nord-ouest est complétée par quelques arbres supportant les immersions momentanées comme le peuplier tremble et le saule blanc.



Peuplier tremble



Saule blanc

Les abords des bureaux :

L'arrivée des piétons se fera sous un mail de cerisiers à fleurs de la variété Accolade. Au pied de ces petits arbres très florifères, des plates-bandes de plantes vivaces compléteront la composition florale.



Mail de cerisiers à fleurs Accolade

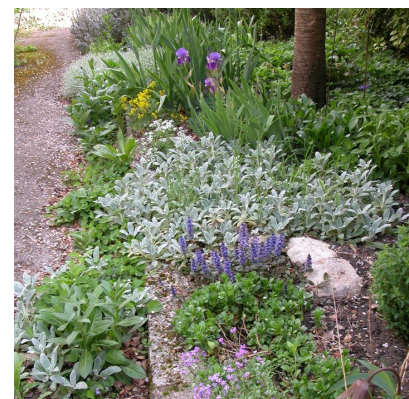


Plate-bande de plantes vivaces

Sur le parvis, des massifs d'arbustes variés (cotonéasters de Dammer, lavandes, potentilles, romarins, ...) et de rosiers paysagers agrémenteront cet espace fréquenté.

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 = 20401,6 m²

Calcul : 20401,6m² : 200 = 102 arbres

+

240 places de stationnement / 6 = 40 arbres

ou

➤ Baliveaux :

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

Surface des espaces verts = 20401,6 m²

Calcul : 20401,6 m² : 100 x 5 = 1020 baliveaux

+

240 places de stationnement / 6 = 40 arbres

ou

➤ Arbustes :

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

Surface des espaces verts = 20401,6 m²

Calcul : 20401,6 m² : 100 x 7 = 1428 arbustes

+

240 places de stationnement / 6 = 40 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	13
Aubépine de Carrière	<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrieri'	Cépée H : 250/300	7
Cerisier à fleurs Accolade	<i>Prunus sargentii</i> 'Accolade'	16/18	25
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	16/18	34
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	16/18	9
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	16/18	34
Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>	16/18	23
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	16/18	21
Frênes à fleurs Arie Peters, Louisa Lady, Obelisk	<i>Fraxinus ornus</i> 'Arie Peters', 'Louisa Lady', 'Obelisk'	16/18	21
Merisier	<i>Prunus avium</i>	16/18	62
Merisier à fleurs doubles	<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Cépée H : 250/300	9
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	16/18	22
Poirier à fleurs	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	16/18	11
Pommier à fleurs Evereste	<i>Malus x 'Perpetu'</i> ®	16/18	16
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	16/18	17
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	16/18	7
			331

Type de plantation	Unité	Quantité
Iifs – <i>Taxus baccata</i> - H : 125/150 :	u	11
Bandes boisées composées de baliveaux et d'arbustes :	m ²	3670
Haies bocagères sur un seul rang d'arbustes :	m ²	450
Haies bocagères sur plusieurs rangs d'arbustes :	m ²	2120

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 = 331 u

Surface correspondante : $331 \text{ u} \times 200 \text{ m}^2 = 66200 \text{ m}^2$

+

➤ Bandes boisées :

Densité de végétaux = $0,5 \text{ sujet} / \text{m}^2$

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

Surface des bandes boisées = 3670 m^2

Nombre de végétaux : 1835 sujets

Dont 1/3 de baliveaux : $1835 / 3 = 612 \text{ u}$

Surface correspondante = $612 : 5 \times 100 = 12240 \text{ m}^2$

Dont 2/3 d'arbustes : $4738 / 3 \times 2 = 1223 \text{ u}$

Surface correspondante = $1223 : 7 \times 100 = 17471 \text{ m}^2$

+

➤ Haies bocagères :

➤ Densité d'arbustes = $1 \text{ sujet} / 1,5 \text{ m}^2$

➤ Surface des haies bocagères = 2570 m^2

➤ Nombre d'arbustes : 1713 sujets

Surface correspondante = $1713 : 7 \times 100 = 24471 \text{ m}^2$

Surface totale obtenue = 120382 m^2 (surface réglementaire : $20401,6 \text{ m}^2$)

+

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.

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 bloc Bureaux / Locaux Sociaux développé en pignon Sud.

Les locaux techniques sont implantés en façade « arrière » Est du volume principal pour limiter l'impact visuel de ces espaces dans la perception du projet depuis les points d'accès et les espaces publics. Cette façade sera en effet orientée vers le bâtiment développé par la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sur la Division Est du projet d'ensemble.

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.

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

2. - BATIMENT A - VOLUME PRINCIPAL

1 - Les Façades « de quais »

L'architecture développée pour le BATIMENT A est basée sur l'établissement d'une gradation volumétrique entre les différentes composantes des façades.

Ainsi, en façades actives Est et Ouest sur lesquelles sont aménagés les points de mise à quai, la composition superpose :

- Le volume des ensembles d'abris de quai, constituant des volumes en excroissance traités en Télégri 2 / RAL 7046.
- Le volume secondaire des zones de préparation (Réception en façade Est et Expédition en façade Ouest) sont traitées en bardage ondulé posé verticalement, de teinte Rouge Signalisation / RAL 3020, faisant écho aux bâtiments préexistants développés par le Groupe PANHARD sur le périmètre de la ZAC des Haies Blanches. Ce volume est animé par une bande horizontale en polycarbonate alvéolaire multi-cellulaire, de type DANPALON, positionnée au-dessus de la zone de débattement des portes à quai, pour apporter de la lumière naturelle dans les zones de préparation
- Le volume principal des cellules, abritant les espaces de stockage et présentant une hauteur plus importante, est traité en bardage ondulé vertical de teinte Télégri 2 / RAL 7046

Le volume de locaux techniques implanté en façade Est est constitué de maçonnerie revêtue d'un bardage vertical ondulé Télégri 2 / RAL 7046. La réserve aérienne de l'installation sprinkler sera peinte dans cette même teinte.

Les portes IS sont systématiquement traitées en Rouge Signalisation / RAL 3020, alors que les portes fonctionnelles (portes d'accès aux locaux, portes sectionnelles . . .) sont traitées en Télégri 2 / RAL 7046.

Les blocs de bureaux de quai aménagés en façades Ouest et Est au droit de la Cellule 4 constituent des volumes en excroissance sur les cours PL au Niveau 0. Ces volumes sont habillés d'un bardage en lames planes micro-nervurées, de teinte Télégri 4 / RAL 7047. Les menuiseries aluminium sont traitées en Gris Anthracite / RAL 7016.

En façade Ouest, le volume de préparation est traité dans cette même teinte sur la largeur du volume des bureaux de quai.

2 – Le Pignon Nord

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

Le volume fermé est habillé du bardage ondulé vertical Télégri 2 / RAL 7046, qui se prolonge en façade Ouest et Est sur la largeur de la Cellule 8, afin de liasonner ce pignon avec les zones actives du projet.

Un effet d'arche important, traité en bardage plan micro-nervuré horizontal Rouge Signalisation / RAL 3020, marque et rehausse artificiellement le volume de ce pignon, dont l'acrotère coïncide avec celle des zones de préparation.

D'importantes plantations et aménagements paysagers contribueront à effacer la partie inférieure de cette façade, notamment pour limiter la perception de la zone déchets. L'arche projetée contribuera en parallèle à focaliser l'attention sur la partie supérieure de la façade.

Une seconde arche de teinte Rouge Signalisation / RAL 3020 renforce cette composition, et abrite le quai de chargement / déchargement latéral.

Les façades Nord-Ouest et Sud-Est latérales du volume principal constituent les pignons du projet.

Les portes IS sont systématiquement traitées en Rouge Signalisation / RAL 3020, alors que les portes fonctionnelles (portes d'accès aux locaux, portes sectionnelles . . .) sont traitées en Télégri 2 / RAL 7046.



3. - BATIMENT A – BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX ET LOCAL DE CHARGE / MAINTENANCE

1 – Volume du bloc BLS

Le bloc dédié aux Bureaux / Locaux Sociaux (BLS) se développe en « L » à l'angle Sud-Est du volume principal, et définit une esplanade, constituant un espace relativement protégé depuis lequel est aménagée l'entrée principale du BATIMENT A. Ce volume constitue l'accroche visuelle du BATIMENT A depuis le point d'entrée sur le site.

Cet élément profite d'une architecture dont la richesse contraste avec la simplicité du traitement du volume principal.

La composition s'appuie sur un important mur-rideau marquant le pignon Est du volume, et sur un effet de mise en valeur chromatique par l'utilisation d'une teinte claire Télégris 4 / RAL 7047.

Le bloc BLS se développe sur 2 niveaux R+1, pour une hauteur à l'acrotère de 8,50 m.

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

2 – Volume du Local de Charge / Maintenance

Ce volume est développé dans la continuité du volume des BLS, à l'angle Sud-Ouest du volume principal. Sa hauteur à l'acrotère est de 6,85 m.

Il est habillé de lames planes micro-nervurées, reprend la teinte principale Télégris 2 / RAL 7046.

Des bandes vitrées sont aménagées en façades Sud et Ouest pour apporter de la lumière naturelle dans les locaux syndicaux et l'atelier de maintenance aménagés dans ce volume. Un lignage de prise soleil Télégris 4 / RAL 7047 protège la bande vitrée en façade Sud.

Les portes IS et sectionnelles aménagées dans ce volume sont traitées en Télégris 2 / RAL 7047.

3 – Arche de Liaison

Le volume BLS et le volume Local de Charge / Maintenance sont reliés entre eux par une arche métallique de teinte Rouge Signalisation / RAL 3020, faisant écho à celle marquant le pignon Nord. Ce motif contribue à l'identité visuelle du projet.

Cette arche de 1,0 m de hauteur est raccrochée à l'acrotère du volume BLS. La hauteur à l'acrotère du volume du Local de Charge / Maintenance étant surbaissée, un vide de 0,65 m entre cette acrotère et l'arche confère de la légèreté à l'ensemble.

4 – 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.

4. - COUVERTURES

Le volume des Cellules du BATIMENT A est couvert 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.

Le Volume BLS est couvert d'une dalle béton étanchée.

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

5. - BATIMENT B – POSTE DE GARDE

Ce bâtiment est implanté à proximité de l'angle Sud-Est du site.

Son architecture met en œuvre un bardage ondulé posé verticalement Rouge Signalisation / RAL 3020.

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

6. - BATIMENT C – ABRIS 2 ROUES

Le BATIMENT C 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.

7. - 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 Tournenfil
- 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 Halle de Tri de petits colis qu'elle envisage de réaliser sur la Division Est 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 Bâtiment projeté sera perceptible depuis ce point de vue, mais la présence des installations du Poste EDF du Chenet limitera l’impact paysager.

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.

Toutefois, dans le cadre du projet d’ensemble mené par PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S., la Division Est recevra l’implantation d’une Halle de Tri de petits colis, implantée parallèlement et effaçant le présent projet.

De plus, 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 à son tour la façade Est du bâtiment implanté sur la division Est, en premier front bâti donnant sur l’A6.

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, comme pour la perception depuis l’A6, la présence future du Bâtiment projeté sur la Division Est, ainsi que l’aménagement paysager envisagé en limite Est de la zone dédiée au projet d’ensemble contribueront 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'ECU

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.

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

Le projet intègre notamment des aménagements paysagers conséquents, destinés à limiter la perception de la zone sous auvent où sont positionnées les bennes à déchets. Cependant, la présence des bassins de rétention EP et d'une servitude de câbles moyenne tension enterrés longeant la limite Nord du site ne permettra pas une densification importante des plantations.

En aval de l'intersection avec l'Avenue de Tournenfiles, la perception du projet s'enchaînera avec celle du bâtiment de la Division Est.

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 bâtiment futur sur la Division Est masquera largement le bâtiment projeté, qui profitera toutefois d'une implantation plus proche de la voie, ouvrant largement la perspective sur son pignon Nord.

Là encore, les entités du projet paysager contribueront à focaliser la perception du projet à la partie supérieure de la façade.

IV.1 - IMPACT DEPUIS L'AVENUE DE TOURNENFILS

Cette voie ouvre la séquence finale d'approche du projet. 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 est pleinement perceptible et modifie considérablement la perception paysagère.

Le front bâti sera en recul de 45 à 55 m par rapport à la limite d'emprise de l'Avenue.

Les aménagements paysagers prévus en limite Ouest du terrain contribueront à limiter la perception de l'activité. AU droit de l'accès pompiers aménagé depuis l'Avenue de Tournenfiles, une perspective est dégagée vers le plot de Bureaux de quai de la zone expédition.

A l'abord de l'intersection avec le Chemin des Mulets, au droit de l'accès VL, les perspectives s'ouvrent sur les aménagements extérieurs Sud.

IV.2 - IMPACT DEPUIS LE CHEMIN DES MULETS

Le Chemin des Mulets offre une perception globale des aménagements d'entrée de site et de la zone tertiaire positionnée à l'angle Sud-Est du projet.

L'espace occupé par les aménagements extérieurs occupe une profondeur comprise entre 70 et 100 m, assurant un important filtrage des vues vers le bâtiment par 3 rideaux végétaux successifs.

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 Est, 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.1 – RATTACHEMENT

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est implanté sur terrain de 122.161 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 Ouest 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 plate-forme logistique, 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.

Cette plate-forme logistique constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise au régime :

- de l'Autorisation sous les rubriques 1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4755,
- de l'Enregistrement sous la rubrique 1511,
- de la Déclaration Contrôlée sous la rubrique 2921,
- de la Déclaration sous la rubrique 2716, 2925, 4320, 4510, 4735

La société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. déposera en son nom une Demande d'Autorisation Environnementale en Préfecture de l'Essonne, pour une instruction parallèle à la présente demande de Permis de Construire.

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 trois points depuis l'Avenue de Tournenfil:

- A l'angle Sud-Ouest de la parcelle, un accès réservé aux PL est aménagé au droit du giratoire d'intersection entre l'Avenue de Tournenfil et le Chemin des Mulets. Cet accès est dédoublé d'un accès piétons
- En limite Ouest, à proximité de l'angle Sud-Ouest de la parcelle, par un accès réservé aux VL,
- En partie médiane de la limite Ouest, par un accès réservé aux services d'incendie et de secours, d'usage exceptionnel

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 EP collectées sur le site seront orientées vers une association de bassins de rétention assurant le rejet sur le bassin de la ZAC des Haies Blanches avec un débit de 1 l/s/ha, soit 12,2 l/s pour la parcelle de 122.161 m².

En cas de sinistre, les Eaux d'Extinction d'Incendie seront confinées sur le site, pour un volume de 2.247 m³.

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 sa nature 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 du BATIMENT A projeté respecte une marge de recul :

- de 210 m par rapport à la limite d'emprise de l'A6
- de 625 m environ par rapport à l'axe de la RD191
- de 25 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Bois de l'Ecu
- de 36 m par rapport à la limite d'emprise de l'Avenue de Tournenfil
- de 90 m par rapport à la limite d'emprise du Chemin des Mulets

Les bâtiments annexes B et C respectent largement 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

La limite Est du site est la seule limite qui puisse être considérée comme une limite séparative.

La distance minimale du BATIMENT A à cette limite est de 33,8 m, correspondant à la distance entre le Plot de bureaux de quai en façade Est et la limite Est du site

Le BATIMENT B est implanté à une distance de 11,5 m par rapport à la limite de propriété Est du site.

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.

Cette condition est largement respectée par le projet : la distance minimale entre deux constructions est de 17,4 m, mesurée entre le BATIMENT B (5,5 m de hauteur) et le BATIMENT C (3,0 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 50.080,2 m², correspondant à un Coefficient d'Emprise au Sol de 0,426 sur la parcelle de 122.161 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 faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est établi à la côte altimétrique +84,50 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 15,20 m au niveau de la Cellule 7. Les faitages du projet de surélèvent 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	
+84,50 NGF	-	+84,00 NGF	+	15,20 m	= 15,7 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 :**

- **1 place pour 150 m² sur 5.000 m² de SdP**
- **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 49.632,1 m²

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

$$(49.632,1 \text{ m}^2 - 5.000 \text{ m}^2) = 44.632,1 \text{ m}^2$$

$$44.632,1 \text{ m}^2 \quad / \quad 150 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ place} \quad = \quad 148,8 \text{ places VL}$$

Le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. appelle donc réglementairement la création de 183 places de stationnement VL.

La capacité de stationnement du site respecte ce ratio : le projet totalise 238 places VL, dont 5 places adaptées et réservées à l'usage des PMR.

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 21 places de stationnement PL internes au site, positionnées en amont du BATIMENT B contrôlant l'accès à la cour PL Est.

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 18 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 24.401,6 m², soit 20% de la superficie de la parcelle de 122.161 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 49.632,1 m² de surface de plancher, soit un Coefficient d'Occupation des Sols du projet de 0,406 sur la parcelle de 122.161 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.



PE 3 - TABLEAUX DE SURFACES

I -	PROJET - SURFACES EMPRISE / PLANCHER CREEES - REPARTITION PAR NIVEAU	2
I.1 -	BATIMENT A	2
I.2 -	BATIMENTS ANNEXES	4
I.3 -	SYNTHESE DU PROJET	5
II -	PROJET - SURFACES EXTERIEURES	6

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

I.1 - BATIMENT A

PLATE-FORME LOGISTIQUE	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
CELLULE 01	Niveau 0	5 962,5 m ²	5 962,5 m ²
CELLULE 02	Niveau 0	5 920,9 m ²	5 920,9 m ²
CELLULE 03	Niveau 0	5 920,9 m ²	5 920,9 m ²
CELLULE 04	Niveau 0	5 773,7 m ²	5 773,7 m ²
CELLULE 04 - Bureau de quai Expédition	Niveau 0	184,4 m ²	184,4 m ²
	Niveau 1	138,6 m ²	138,6 m ²
CELLULE 04 - Bureau de quai Réception	Niveau 0	116,6 m ²	116,6 m ²
	Niveau 1	142,4 m ²	142,4 m ²
CELLULE 05 - CF positive Fruits & Légumes +4°C	Niveau 0	5 920,9 m ²	5 920,9 m ²
CELLULE 05 - CF positive Fruits & Légumes +14°C			
CELLULE 05 - CF positive Produits Chocolat +18°C			
CELLULE 05 - Abris de quai	Niveau 0	118,7 m ²	118,7 m ²
CELLULE 06 - T° Ambiante Zone Stockage 1	Niveau 0	1 253,6 m ²	1 253,6 m ²
CELLULE 06 - CF positive Viande Volaille +1°C	Niveau 0	5 867,7 m ²	5 867,7 m ²
CELLULE 06 - Abris de quai	Niveau 0	141,5 m ²	141,5 m ²
CELLULE 07 - Convoyeur TKT +2°C	Niveau 0	3 698,4 m ²	3 698,4 m ²
CELLULE 07 - CF négative Stockage Racks -24°C			
CELLULE 07 - CF positive Zone Prépa Frais +1°C			
PAUSE			
CELLULE 07 - Abris de quai	Niveau 0	65,0 m ²	65,0 m ²
CELLULE 08 - Consomag	Niveau 0	1 913,0 m ²	1 913,0 m ²
CELLULE 08 - Pool	Niveau 0	2 002,8 m ²	2 002,8 m ²
TOTAL PLATE-FORME LOGISTIQUE		45 141,6 m²	45 141,6 m²

BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BUREAUX & LOCAUX SOCIAUX	Niveau 0	1 289,6 m ²	1 289,6 m ²
	Niveau 1	1 092,0 m ²	1 092,0 m ²
LOCAUX SYNDICAUX	Niveau 0	113,8 m ²	113,8 m ²
TOTAL BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX		2 495,4 m²	2 495,4 m²



LOCAUX TECHNIQUES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
LOCAL DE CHARGE	Niveau 0	1 586,9 m ²	1 586,9 m ²
ATELIER & BUREAU DE MAINTENANCE	Niveau 0	308,3 m ²	308,3 m ²
LOCAL PRODUCTION FROID	Niveau 0	330,2 m ²	
BUREAU LOCAL FROID	Niveau 0	67,9 m ²	67,9 m ²
LOCAL CHAUFFERIE	Niveau 0	100,0 m ²	
LOCAL TGBT 01	Niveau 0	39,6 m ²	
LOCAL TGBT 02	Niveau 0	39,6 m ²	
POSTE TRANSFO 01	Niveau 0	14,4 m ²	
POSTE TRANSFO 02	Niveau 0	15,0 m ²	
POSTE DE LIVRAISON	Niveau 0	15,0 m ²	
LOCAL SPRINKLER	Niveau 0	162,7 m ²	
LOCAL GROUPE ELECTROGENE	Niveau 0	70,0 m ²	
TOTAL LOCAUX TECHNIQUES		2 749,6 m²	1 963,1 m²
TOTAL NIVEAU 0		49 013,6 m²	48 227,1 m²
TOTAL NIVEAU 1		1 373,0 m²	1 373,0 m²
TOTAL BATIMENT A		50 386,6 m²	49 600,1 m²

Soit un Coefficient d'Occupation du Sol de **0,406**
sur la parcelle de **122 161,0 m²**

I.2 - BATIMENTS ANNEXES

BATIMENT B - POSTE DE GARDE	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
CONTRÔLE, SANITAIRES, LOCAL CHAUFFEURS	Niveau 0	32,0 m ²	32,0 m ²
TOTAL BATIMENT B - POSTE DE GARDE		32,0 m²	32,0 m²
BATIMENT C - ABRI 2 ROUES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
ABRI 2 ROUES	Niveau 0	0	0
TOTAL BATIMENT C - ABRI 2 ROUES			
TOTAL BATIMENTS ANNEXES		32,0 m²	32,0 m²

Soit un Coefficient d'Occupation du Sol de **0,000**
sur la parcelle de **122 161,0 m²**



I.3 – SYNTHÈSE DU PROJET

BATIMENT A	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BATIMENT A / Niveau 0	Niveau 0	49 013,6 m ²	48 227,1 m ²
BATIMENT A / Niveau 1	Niveau 1	1 373,0 m ²	1 373,0 m ²
TOTAL BATIMENT A		50 386,6 m²	49 600,1 m²
BATIMENTS ANNEXES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BATIMENT B - POSTE DE GARDE	Niveau 0	32,0 m ²	32,0 m ²
BATIMENT C - ABRI 2 ROUES	Niveau 0	0	0
TOTAL BATIMENTS ANNEXES		32,0 m²	32,0 m²
TOTAL NIVEAU 0		49 045,6 m²	48 259,1 m²
TOTAL NIVEAU 1		1 373,0 m²	1 373,0 m²
TOTAL PROJET		50 418,6 m²	49 632,1 m²

Soit un Coefficient d'Occupation du Sol de **0,406**
sur la parcelle de **122 161,0 m²**

II - PROJET - SURFACES EXTERIEURES

PROJET	Surface	Ratio	Observations
TERRAIN	122 161,0 m ²	100,0%	
Bâtiment A (Emprise au sol)	52 020,2 m ²	42,6%	Plate-forme Logistique
Bâtiment B (Emprise au sol)	42,0 m ²	0,0%	Poste de Garde
Bâtiment C (Emprise au sol)	18,0 m ²	0,0%	Abri 2 Roues
TOTAL BATI	52 080,2 m²	42,6%	= Coeff. Emprise au Sol Intègre Ratio de Surfaces Imperméabilisées
Parking PL Attente	5 661,8 m ²	4,6%	Enrobé
Cour PL Est	8 464,5 m ²	6,9%	Enrobé
Parking VL Logistique Est Accès Locaux Techniques	301,0 m ²	0,2%	Enrobé Léger
Accès Zone Déchets	239,4 m ²	0,2%	Enrobé + 132,3 m² sous Auvent
Voie de contournement Nord	2 059,1 m ²	1,7%	Enrobé
Cour PL Ouest	9 933,6 m ²	8,1%	Enrobé
Parking VL Logistique Ouest	183,4 m ²	0,2%	Enrobé Léger
Voie de contournement Sud	2 140,1 m ²	1,8%	Enrobé
Voie de Sortie PL	487,6 m ²	0,4%	Enrobé
Accès Parking VL Visiteurs et Personnel	172,6 m ²	0,1%	Enrobé Léger
Parking VL Visiteurs	529,6 m ²	0,4%	Enrobé Léger
Parking VL Personnel	4 368,9 m ²	3,6%	Enrobé Léger
Aire de Béquillage Cours PL Est et Ouest	8 785,6 m ²	7,2%	Béton + 1295,0 m² sous Auvent
Aire de Béquillage Zone Déchets	52,2 m ²	0,0%	Béton + 701,4 m² sous Auvent
Bordures, Dalles, Ilôts	314,7 m ²	0,3%	Béton + 101,0 m² sous Auvent
Cheminements Piétons	1 626,0 m ²	1,3%	Béton balayé ou désactivé + 111 m² sous Auvent
Accès Pompiers	107,4 m ²	0,1%	Enrobé
TOTAL ESPACES EXTERIEURS IMPERMEABILISES	45 427,5 m²	37,2%	Intègre Ratio de Surfaces Imperméabilisées



Aires gravillonnées	251,7 m ²	0,2%	Gravillons : Périphérie bâtiment + 54,2 m² sous Auvent
TOTAL ESPACES EXTERIEURS NON IMPERMEABILISES	251,7 m²	0,2%	Intègre Ratio de Surfaces Non Imperméabilisées
Bassin 01 de Rétention des EP de Voiries et des Eaux d'Extinction Incendie	1 879,0 m ²	1,5%	Volume = 2600 m ³
Bassin 02 de Rétention des EP de Toiture	2 087,0 m ²	1,7%	Volume = 2450 m ³ Non étanche
Espaces Verts	20 435,6 m ²	16,7%	Engazonné & Planté + 105 m² sous Auvent
TOTAL ESPACES VERTS	24 401,6 m²	20,0%	Intègre Ratio de Surfaces Non Imperméabilisées
RATIO DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES	24 653,3 m²	20,2%	
RATIO DE SURFACES IMPERMEABILISEES	97 507,7 m²	79,8%	

PE 4 - HYGIENE & SECURITE

I -	OBJET (RAPPELS)	3
1 -	CONSTRUCTIONS	3
2 -	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	4
3 -	AMENAGEMENTS PAYSAGERS	4
II -	NATURE DE L'ACTIVITE	6
II.1 -	MODE D'EXPLOITATION	6
II.2 -	NATURE DE L'ACTIVITE	6
II.3 -	RESEAUX D'ADDUCTION	8
1 -	RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS	8
2 -	ADDUCTION D'ELECTRICITE	8
3 -	ADDUCTION DE GAZ	8
4 -	ADDUCTION D'EAU	8
II.4 -	RESEAUX D'ASSAINISSEMENT	9
1 -	EAUX USEES	9
2 -	EAUX PLUVIALES	9
III -	EMANATIONS GAZEUSES	10
IV -	EFFECTIF	10
IV.1 -	EFFECTIF DE LA SOCIETE EXPLOITANTE	10
IV.2 -	EFFECTIF EXTERNE	10
IV.3 -	SYNTHESE GENERALE	10
V -	EQUIPEMENTS SANITAIRES	12
VI -	CLASSEMENT	13
VI.1 -	AU TITRE DU CODE DU TRAVAIL	13
VI.2 -	AU TITRE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	13
VI.3 -	AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	13

VII - CONDITIONS DE TRAVAIL	14
VII.1 - ECLAIRAGE DES LOCAUX	14
VII.2 - BRUIT	14
VII.3 - CIRCULATION DU PERSONNEL	14
VII.4 - MANUTENTION - LEVAGE	15
VII.5 - RISQUES MECANQUES	15
VII.6 - VERIFICATIONS REGLEMENTAIRES	15
VIII - DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES	16
VIII.1 - STRUCTURE & PAROIS	16
VIII.2 - ENVELOPPE	16
VIII.3 - DESENFUMAGE	16
VIII.4 - PROTECTION Foudre	16
IX - INTERVENTION DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS	17
IX.1 - RATTACHEMENT DU PROJET	17
IX.2 - ACCES AU SITE	17
IX.3 - FAÇADES ACCESSIBLES	17
IX.4 - MOYENS DE SECOURS	18
1. - ALARME, ALERTE ET CONSIGNES	18
2. - EXTINCTEURS	18
3. - RIA	18
4. - SPRINKLAGE	18
5. - RESEAU ET DEFENSE INCENDIE	20
6. - RETENTION EXTERIEURE DES EAUX D'EXTINCTION D'INCENDIE	21



I - OBJET (RAPPELS)

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

1. - CONSTRUCTIONS

La construction principale projetée, dit BATIMENT A, est un bâtiment à usage de plate-forme logistique, représentant 49.600,1 m² de Surface de Plancher sur une emprise au sol de 52.020,2 m².

Cette entité regroupe principalement :

- **Espace à usage d'entrepôt.**

Cet espace est compartimenté en 8 Cellules de Stockage accolées, totalisant 45.141,6 m² de surface de plancher. Chaque cellule présente des spécificités relatives au mode ou à l'ambiance de stockage. Le projet est une plate-forme multi-température permettant le stockage de tout type de produit alimentaire ou non alimentaire.

La conception du projet est conforme à l'Arrêté du 11 Avril 2017 relatif aux prescriptions générales concernant les Entrepôts Couverts soumis à la Rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des ICPE.

Les Cellules de stockage présentent une hauteur libre sous poutre minimale de 11,50 m sous ferme. Cette hauteur induit une hauteur courante à l'acrotère à +14,05 m par rapport au Niveau 0,00 du projet, et une hauteur sous bac au faîtage de 13,70 m.

La Cellule 7, dédiée au stockage sous température dirigée négative, est rehaussée afin de présenter une hauteur libre disponible sous faux-plafond isotherme de 12,00 m, portant la hauteur à l'acrotère à +15,20 m par rapport au Niveau 0,00 du projet.

Les Cellules aménagées présentent une surface utile inférieure à 6.000 m², à l'exception de la Cellule 6 qui totalise 7.262,8 m². Elles sont séparées entre elles par des parois coupe-feu REI 120.

Le bâtiment est protégé par un système d'extinction automatique d'incendie (sprinkler), couvrant, suivant l'ambiance de stockage, les cellules ou les plenums entre couverture et plafond isothermes. La cellule abritant les stockages sous température négatives n'est pas sprinklée, mais équipée d'une détection incendie par aspiration dans les volumes de stockage, et d'une détection incendie en plénum.

Le projet a été optimisé en termes de trames structurelles, afin de recevoir un stockage en racks avec des allées de 3,55 m de largeur de lisse à lisse de rack de stockage.

Les cellules sont implantées linéairement suivant l'axe Sud / Nord du site, dans une orientation approximativement parallèle à la limite Ouest de l'unité foncière.

Des zones de préparation de commandes, dont la hauteur à l'acrotère est surbaissée à +10,50 m, portent les postes de mise à quai :

- en façade Est : Zone de Réception de 19,4 m de portée, 60 quais
- en façade Ouest : Zone d'Expédition de 28,1 m de portée, 70 quais, 1 rampe d'accès plain-pied

En pignon Nord, un quai de chargement / déchargement latéral couvert et une halle déchets couverte permettant la mise en station de 6 bennes, complètent les équipements logistiques.

Deux plots de bureaux de quai en lien avec la Cellule 4 émergent respectivement en façades Ouest et Est, et se développent en Niveau 1 à l'intérieur du volume de la Cellule.

- **Espace technique.**

Ce volume représentant 786,5 m² de surface taxable est positionné en façade Est, au droit de la Cellule de Stockage 6.

Il abrite les locaux dédiés à l'adduction électrique, la chaufferie, le local groupe électrogène, les locaux dédiés à l'installation de production de froid et le local Sprinkler. Les réserves d'eau aériennes alimentant le système sprinkler sont implantées dans la continuité de ce volume.

- **Local de Charge et Atelier de Maintenance**

Cet ensemble est positionné en pignon Sud, à l'angle Sud-Ouest du volume de stockage, dans la continuité du volume Bureaux / Locaux Sociaux. Il représente 1.895,2 m² de surface de plancher.

- **Volume de Bureaux / Locaux Sociaux.**

Le volume abritant les Bureaux / Locaux Sociaux (dit « BLS ») est implanté en pignon Sud du Bâtiment.

Il représente une surface de plancher développée de 2.495,4 m² développée sur 2 niveaux.

Le BATIMENT A est conçu pour fonctionner avec un mono-utilisateur.

Le projet comprend également la création de 2 bâtiments annexes dissociés du BATIMENT A :

- **le BATIMENT B**

Ce bâtiment à usage de Poste de Garde constitue 32,0 m² de surface de plancher sur une emprise au sol de 42,0 m².

Il est implanté au point d'entrée des PL Est, à proximité de l'angle Sud-Est du BATIMENT A.

- **le BATIMENT C**

Ce bâtiment non constitutif de surface plancher est à usage d'Abri 2 Roues. Il abrite une emprise au sol de 18,0 m².

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 200 véhicules / jour, soit 400 mouvements journaliers,
- les espaces nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules légers du personnel et des visiteurs, évalués à 220 véhicules / jour, soit 440 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 installation logistique constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise au régime de l'Autorisation.

La société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sera l'unique exploitant du site et déposera en son nom une Demande d'Autorisation Environnementale en Préfecture de l'Essonne, pour une instruction parallèle à la présente demande de Permis de Construire.

Chaque bail locatif signé avec tout utilisateur comportera une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'Arrêté Préfectoral d'Autorisation Environnementale.

L'exploitant intégrera dans ses consignes d'exploitation et dans ses consignes de sécurité les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter.

II.2 - NATURE DE L'ACTIVITÉ

L'entrepôt est conçu pour accueillir des activités de logistique, comprenant la réception de produits, leur stockage, la préparation des commandes et l'expédition.

Les produits stockés sur cette plate-forme sont les produits combustibles classiques rencontrés habituellement dans les entrepôts banalisés correspondant aux rubriques ICPE 1510, 1530, 1532, 2662, 2663). Il s'agit de biens manufacturés de l'industrie ou de la grande distribution : articles de sport, textiles, jouets, matériel électro-ménager, alimentaire . . .

Les cellules 5, 6 et 7 pourront abriter un stockage de denrées alimentaires sous température dirigée :

- température positive pour les cellules 5 et 6
- négative pour la cellule 7

Ce bâtiment est également conçu pour recevoir des produits spécifiques :

- des aérosols (ICPE 4320 et 4321)
- des cartouches de gaz inflammables liquéfiés (ICPE 4718)
- des liquides inflammables (ICPE 4331 et 1436)
- des produits dangereux pour l'environnement (ICPE 4510 et 4511)
- des alcools de bouche d'origine agricole (ICPE 4755)
- de l'Eau de Javel (ICPE 4741)

Le site accueillera au total 83 000 palettes représentant 43 000 tonnes de marchandises combustibles.

Le stockage sera assuré en masse ou en racks sur 5 (sol+4) ou 6 niveaux de pose (sol + 5) sous une hauteur libre sous ferme minimale de 11,50 m.

Le développement d'un projet pouvant assurer le stockage de tous ces produits, dans des conditions de quantité, de répartition et de partage des espaces de stockage bien définies et conformes à la réglementation, correspond à la stratégie de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. de proposer aux futurs utilisateurs le bâtiment le plus polyvalent possible. Les produits réglementés seront stockés suivant les règles de compatibilité.

Le site n'est pas soumis aux réglementations « SEVESO ».





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'Écu, en limite Nord du site.

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 3.600 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. sera alimenté en gaz de ville servant au fonctionnement du dispositif de chauffage des cellules, depuis un point de raccordement situé en limite Nord de la parcelle.

Les chaudières mises en place dans le local Chaufferie localisé en façade Est du BATIMENT A sont utilisées pour la production d'eau chaude nécessaire au fonctionnement des aérothermes à eau répartis dans les cellules. La puissance totale de l'installation est évaluée à 1,8 MW.

Une vanne de coupure Gaz sera positionnée en façade Est du local chaufferie.

Le chauffage des zones Bureaux / Locaux Sociaux sera assuré par des équipements électriques.

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 et B. La consommation peut être évaluée à 50 l/personne/jour, soit 12.500 l d'eau par jour (12,5 m³ / jour) pour un effectif de 250 personnes
- les installations de défense incendie, soit :
 - o le dispositif de remplissage et de maintien en eau de la réserve sprinkler
 - o le réseau de RIA généralisé dans les cellules de stockage
 - o l'alimentation d'une boucle incendie privative développée autour du BATIMENT A conformément aux prescriptions ICPE opposables.

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.

Le projet ne produira pas d'eaux de process.

Ces EU domestiques représentent un volume négligeable, et ne font l'objet d'aucun traitement préalable particulier.

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, assurant :

- 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 12,2 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 4.590 m³.
- Le confinement des eaux d'extinction d'incendie en cas de sinistre par une vanne automatique en sortie du bassin de rétention étanche.

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

Les EP provenant des voiries PL et VL, pouvant être potentiellement polluées par des hydrocarbures, seront dirigées le Bassin de rétention après traitement par un séparateur à hydrocarbures.

Le Bassin, étanché, présentera un volume utile de 5.470 m³ pour la régulation du rejet EP. Il ne génère aucune infiltration dans le milieu naturel : son fond est constitué d'un revêtement argile ou d'un géotextile. Il sera végétalisé.

Les Eaux d'Extinction Incendie (EEI) seront confinées dans le Bassin de rétention par le biais du réseau EP Voiries.

Le réseau d'interconnexion du Bassin de rétention avec son exutoire est équipé d'une vanne de sectionnement automatique (asservie au sprinklage) et manuelle permet le confinement des EEI.

La rétention des eaux d'extinction incendie sera assurée :

- dans les cours PL pour un volume de 1.557 m³ constitué d'un linéaire de quais de 660 m sans que la hauteur de stockage au point le plus haut ne dépasse 20 cm
- dans les réseaux pour un volume de 260 m³ constitué de 1.320 mètres linéaires de canalisation diamètre 500
- dans le bassin de rétention pour un volume de 878 m³

Les EP de toiture des bâtiments, exemptes de pollution, seront collectées puis dirigées vers le Bassin de rétention, assurant la régulation sur l'exutoire constitué par le bassin général de la ZAC des Haies Blanches.

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

L'exutoire du bassin 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 sont :

- les gaz d'échappement des véhicules lourds transitant sur le site, soit un trafic 200 PL par jour,
- les effluents des postes de charge d'accumulateurs, contenant de l'hydrogène,

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 250 personnes en 2 x 8 h, soit un effectif courant sur le site de 125 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 130 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 260 personnes, dont 125 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 les Cellules, 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 plots de bureaux de quais en façade Est et Ouest, accessibles depuis la Cellule 4.
- au personnel externe à l'entreprise utilisatrice, en attente sur le site du projet.

Ces installations seront créées et réparties dans le bloc BLS du bâtiment projeté et dans les espaces de proximité, suivant la répartition des effectifs.

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 intégralement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : des sanitaires adaptés sont donc créés dans le BATIMENT A.

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 une accessible aux Personnes à Mobilité Réduite donnant dans le vestiaire Femmes,
- 3 douches dont une accessible 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. est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement dont l'exploitation est soumise au Régime de l'Autorisation.

Il appartient à l'Utilisateur de prendre toutes les dispositions nécessaires, autres que les dispositions constructives prises lors de la conception du présent projet, pour respecter la réglementation concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Le projet construit et exploité par la Société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. est soumis aux dispositions réglementaires spécifiques concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous le régime :

- **de l'Autorisation sous les rubriques 1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4755,**
- **de l'Enregistrement sous la rubrique 1511,**
- **de la Déclaration Contrôlée sous la rubrique 2921,**
- **de la Déclaration sous la rubrique 2716, 2925, 4320, 4510, 4735**

Le projet respecte notamment les dispositions de l'Arrêté du 11 Avril 2017, relatif aux prescriptions générales concernant les Entrepôts Couverts soumis à la Rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des ICPE.

Un dossier de Demande d'Autorisation Environnementale ¹ sera déposé en Préfecture de l'Essonne par la Société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. pour une instruction parallèle à celle de la présente demande de Permis de Construire.

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 plate-forme logistique dans laquelle les Cellules sont prévues pour être aménagées en cellule de stockage en racks.

Sur la majeure surface des Cellules, le personnel est en déplacement permanent (conduite de matériel de manutention, préparation de commandes . . .).

Certaines zones identifiées pourront recevoir des postes de travail fixes, suivant les besoins des futurs utilisateurs. 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 de la plate-forme de l'entrepôt 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 d'environ 4% de la surface géométrique de la couverture du projet, assurant l'éclairage naturel préconisé par l'Art. R. 4213-2 du Code du Travail. Dans les Cellules sous température dirigée équipées de plafonds isothermes, les lanterneaux ne servent qu'au désenfumage du plénum
- par des bandes translucides en polycarbonate en façades Est et Ouest, afin d'assurer un apport d'éclairage naturel sur la zone de préparation

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
- Installation Sprinkler

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 bâtiment assurera une stabilité au feu d'une heure (E60).

Les murs séparant les cellules de stockage du bâtiment seront coupe-feu de degré deux heures (REI120), dépasseront d'un mètre en toiture et se retourneront latéralement à la façade extérieure sur une largeur de 0,5 m.

Les ouvertures créées dans les murs REI 120 seront équipées de portes coupe-feu 2h (EI120) et doublées de portes piétons.

VIII.2 - ENVELOPPE

Les façades seront réalisées en bardage métallique double peau.

Les façades Est et Ouest seront équipées d'abris de quais, intégrant un niveleur de quai hydraulique, des butoirs et des 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). L'ensemble de la toiture satisfera au classement au feu T30-1 (BroofT3).

Des bandes incombustibles de protection M0 seront mises en place de part et d'autre des murs séparatifs coupe-feu, sur 5 m de largeur, limitant les risques de propagation des flammes par la toiture.

VIII.3 - DESENFUMAGE

Le désenfumage du bâtiment sera assuré à raison de 4% environ de la surface de la toiture en matière fusible dont 2% 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 exutoires seront implantés à plus de 7 mètres des murs coupe-feu séparant les cellules.

Les cellules seront divisées en cantons de désenfumage d'une surface inférieure à 1 650 m² et d'une longueur inférieure à 60 m. Ces cantons seront mis en place au moyen d'écrans de cantonnement d'un mètre de hauteur.

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-Essonne, 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 spécifiquement destiné aux services d'incendie et de secours, depuis l'Avenue de Tournenfiles, en limite Ouest du site,
- par l'accès principal du site pour le flux PL, depuis le giratoire d'intersection entre l'Avenue de Tournenfiles et le Chemin des Mulets, à l'angle Sud-Ouest 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 sont reliées aux voies de contournement par des cheminements stabilisés de 1,8 m de largeur utile.

Des aires de mise en station de moyens aériens de lutte contre l'incendie sont aménagées au droit des murs CF séparant les cellules de stockage.

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 zones de stockage sous température négative disposent d'équipements de Détection Incendie par aspiration, et d'équipements plus classiques dans les plénums.

Dans les cellules « classiques », la détection incendie, assurée par le dispositif Sprinkler, est généralisée sur l'ensemble du site.

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

2. - EXTINCTEURS

Les différents locaux seront équipés d'extincteurs mobiles à eau pulvérisée de 6 litres minimum, à raison de 1 unité pour 300 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 sera protégé par une installation d'extinction automatique sprinkler de type ESFR, conforme à un référentiel reconnu par les compagnies d'assurances

Cette installation est généralisée à l'ensemble des locaux à l'exception des espaces sous température négative et des locaux électriques.

Le volume des cellules est protégé par une nappe sous toiture (système ESFR). Des dispositions spécifiques pourront être nécessaires au stockage de certains produits (sprinklage en nappes, adjonction chimique, émulseur . . .), à préciser suivant l'activité de l'Utilisateur.

Les équipements techniques dédiés à l'installation d'extinction automatique sont positionnés dans le Local Sprinkler, implanté en façade Est du BATIMENT A. Ce local est flanqué d'une réserve aérienne dimensionnée pour assurer le fonctionnement de l'installation pendant 60 minutes.



Cette installation constitue un dispositif généralisé de Détection Automatique d'Incendie (DAI).

5. - RÉSEAU ET DÉFENSE INCENDIE

Les besoins en eau estimés suivant la règle D9 pour le projet de la société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S. sont de 360 m³/h, sur la base d'une surface de référence non recoupée correspondant à la Cellule 6 et par application du coefficient de risque 2.

Le besoin en eau total est évalué sur 2 heures, soit un volume global de 720 m³ sur 2 heures.

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 bilan des équipements existants pour la lutte contre l'incendie fait apparaître :

- **que le réseau public disponible permettant la défense incendie du bâtiment projeté présente un débit suffisant pour satisfaire ce besoin :
soit 360 m³/h de besoin D9 – 360 m³/h disponibles sur réseau public = 0 m³/h manquants.**
- **que la proportion du besoin à assurer par des moyens pressurisés directement exploitables, préconisée par la règle D9 à 1/3 du besoin total, soit 120 m³/h, est couverte par les moyens publics**

Ce réseau incendie alimentera une boucle privative pressurisée, déployée sur le périmètre du BATIMENT A projeté, sur laquelle seront implantés 9 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.

Les besoins en eau de 360 m³/h à assurer sur 2 heures, calculés suivant la règle D9 pour la défense incendie du projet de société PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S., seront donc couverts 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 débit de fuite du Bassin de rétention vers le bassin de la ZAC.

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.

Le volume de rétention minimum nécessaire pour le projet, calculé suivant la règle D9A, correspond à 2.695 m³.

La rétention des eaux d'extinction incendie sera assurée :

- dans les cours PL pour un volume de 1.557 m³ constitué d'un linéaire de quais de 660 m sans que la hauteur de stockage au point le plus haut ne dépasse 20 cm
- dans les réseaux pour un volume de 260 m³ constitué de 1.320 mètres linéaires de canalisation diamètre 500
- dans le bassin de rétention pour un volume de 878 m³

La totalité de la rétention calculée est assurée par l'association de ces moyens.

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 OUEST
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 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 OUEST
91830 LA COUDRAY-MONTCEAUX

Nature de l'opération PANHARD DEVELOPPEMENT S.A.S.
Construction d'une plate-forme logistique

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 OUEST
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 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) depuis l'espace public du giratoire d'intersection entre l'Avenue de Tournenfiles et le Chemin des Mulets, 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 PL. 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.

Pratiquement la totalité du site sera accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) :

- Les Cellules de stockage sont intégralement accessibles,
- Le bloc Bloc Bureaux / Locaux Sociaux (BLS), qui se développe sur deux niveaux (R+1) est desservi par un ascenseur dimensionné pour être utilisable par les PMR, localisés dans le noyau de circulations verticales principal. Cet équipement dessert l'ensemble des niveaux constitués, qui sont donc accessibles.

Certains espaces techniques ou postes de travail spécifiques n'auront pas lieu d'être accessibles :

- les locaux techniques (Local sprinkler, Chaufferie, Transfo) 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 développées.
- les Niveaux 1 des deux blocs de bureaux de quais, implantés en façades Est et Ouest, ne sont pas accessibles aux PMR. Ces surfaces sont négligeables au regard de l'ampleur du projet, et leur accès depuis le point d'accès principal du BATIMENT A implique un long parcours jusqu'à la Cellule 4. Toutefois, les escaliers donnant accès à ses surfaces sont adaptés à un usage par des PSH
- Le BATIMENT B – Poste de Garde, est accessible à l'exception d'une plate-forme de 20 m² environ de surface utile en contact avec les PL, surélevée de 1,00 m. La fonction d'accueil d'une PMR pour formalités de contrôle au droit de ce bâtiment est assurée.

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.

5 emplacements sur les 238 places de stationnement VL 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 volume abritant les BLS.

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 A (portes des blocs BLS) présentent une largeur utile de 2UP (Entrée Personnel) et 3UP (Entrée Visiteurs). 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, une zone surbaissée, disposant des aires d'usage réglementaires et permettant de traiter la demande d'une personne en fauteuil roulant, est prévue

- au point d'accueil au niveau du BATIMENT B – Poste de Garde
- au point d'accueil des visiteurs dans le Hall d'entrée du volume des BLS du BATIMENT A.

Un éclairage présentant un fort contraste mettra en valeur les zones d'accueil, notamment depuis les points d'entrée dans les volumes BLS du BATIMENT A.

II.5 - CIRCULATIONS INTERIEURES

L'ensemble des circulations horizontales des différents niveaux du bloc Bureaux / Locaux Sociaux, 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 Niveau 1 de la zone BLS du BATIMENT A disposera de deux espaces d'attente sécurisés, positionnés dans l'environnement des zones de circulations verticales. La localisation de ces espaces sera précisée lors de l'aménagement du plateau du Niveau 1.

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

Le bloc BLS du BATIMENT A est rendu intégralement accessible aux PMR par l'installation d'un ascenseur, qui dessert tous les niveaux et respecte 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),

L'escalier principal de 2UP respecte 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). Il est donc accessible aux Personnes en Situation de Handicap (PSH) 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 dans le bloc Bureaux / Locaux Sociaux du BATIMENT A.

NIVEAU 0 - Zone BUREAUX	- pour chaque sexe, 1 cabinet d'aisance accessible aux personnes handicapées depuis les espaces Sanitaires, comprenant un WC et un lave-mains
NIVEAU 0 - Zone LOCAUX SOCIAUX	- pour chaque sexe, 1 douche accessible aux personnes handicapées depuis le vestiaire affecté
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

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.



