

Construction d'un nouveau bâtiment de centre de données
SEGRO



Parc des Petits Carreaux, 94380 Bonneuil-sur-Marne et 94370 Sucy-en-Brie
Installations classées pour la protection de l'environnement
ICPE - 0004_Compatibilité PLU

Maître d’Ouvrage SEGRO 20 rue Brunel 75017 Paris T. 01 56 89 31 31	Architecte Reid Brewin Architectes 22 rue Palestro 75002 Paris T. 01 40 41 94 30	Assistant Maîtrise d’ouvrage technique Critical Building 3b rue du Docteur Soubise 92260 Fontenay-aux-Roses T. 01 78 16 54 16	Assistant Maîtrise d’ouvrage NR Conseil 7 rue Parmentier 94140 Alfortville T. 01 43 78 92 65
Ingénieur Environnement EODD 50, rue Albert 75013 Paris T. 04 72 76 06 90	BE Fluides DEERNS 226 Bld Voltaire 75011 Paris T. 01 70 91 75 50	BE VRD Hera 1 rue des Etangs 91590 Baulne T. 06 09 67 01 06	BE Structure DESIGN BOX 163 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris T. 02 35 36 84 41
DATE : 15/06/2024	PHASE : ICPE	NUMERO : ICPE-0004	INDICE: A

ANALYSE DU PLAN LOCAL D'URBANISME_ZONE UZA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZa correspond à la partie du parc d'activités des Petits Carreaux située sur le territoire communal de Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie. Le parc d'activités des Petits Carreaux est destiné à accueillir des activités mixtes tertiaires, industrielles et artisanales.

ARTICLE UZ.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UZ.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Condition remplie.

Le projet est un bâtiment d'usage industriel.

UZ.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Condition remplie.

Dans le projet il y a des cuves de fioul enterrés.

ARTICLE UZ.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE UZ.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UZ.3.1. Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions (annexes comprise) ne peut excéder 50% de la superficie totale.

Condition remplie.

Surface totale de la parcelle du site : 34 539 m² (source : <https://www.cadastre.gouv.fr/>)

Selon le PLU en cours, la surface maximale d'emprise au sol est du 50%.

Les PLU de Sucy-en-Brie et de Bonneuil-sur-Marne acceptent une emprise au sol maximum du 50% par commune. L'emprise au sol du Sucy-en-Brie est du 33.5%.

Commune	Site	Emprise 50%	Projet	Emprise projet
Sucy-en-Brie	24 082	12 041	10 300	43%
Bonneuil-sur-Marne	10 457	5 229	3 500	33,5%
TOTAL	34 539	17 270	13 800	40%

UZ.3.2. Hauteur des constructions

Dans le secteur UZa

- La hauteur plafond maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres (cheminées exclues), sauf pour les immeubles de bureaux pour lesquels la hauteur plafond maximale autorisée est portée à 30 mètres.

Condition remplie.

Le projet respecte les hauteurs maximales :

Pour le bâtiment Data Centre : La hauteur du projet à l'acrotère est à 15m + 5m de toiture technique

Pour le bâtiment Générateur : La hauteur du projet à l'acrotère est à 20m

Pour le bâtiment Bureau : La hauteur du projet à l'acrotère est à approx 20m

Pour les bâtiments Sous station : La hauteur du projet à l'acrotère est à approx 10m

UZ.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

Il n'y a pas des voies publiques autour le site

UZ.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Condition remplie.

La distance minimale entre un bâtiment et la limite séparative n'est pas inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres en tout point de la façade.

UZ.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Condition remplie.

Entre deux bâtiments, la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire n'est pas inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 mètres.

UZ.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Condition remplie.

Voir pièces graphiques, il y a une grande étude en matière de performance énergétique et environnementale

ARTICLE UZ.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UZ.4.1. Dispositions générales**

3. Le projet prévoit l'implantation des panneaux photovoltaïques sur le toit du bâtiment principal.

UZ.4.2. Composition des constructions

La façade sera composée en alternance de bois et de panneaux en fibre-ciment. Respectueux de l'environnement, les panneaux de fibres-ciment sont un matériau composite 100% recyclable. Et, le bois, quant à lui, apporte à la façade une solution éco-responsable pour l'habillement des façades de la zone tertiaire. La finition de la façade des salles informatiques sera finition métal et bois.

UZ.4.3. Toitures et couvertures

La toiture technique regrouperait l'ensemble des équipements de refroidissement. Les groupes électrogènes seraient localisés dans un bâtiment à proximité masqué par une façade écran. Les locaux électriques resteraient à proximité des salles informatiques

UZ.4.4. Annexes**UZ.4.5. Clôtures**

Condition remplie.

La hauteur de la clôture est de 2m.

ARTICLE UZ.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UZ.5.1. Traitement des espaces libres**

Le PLU de Bonneuil-sur-Marne prescrit la plantation d'un arbre pour 100 m² de surface plantée. Pour une surface plantée de 5 310 m², le projet doit donc prévoir la plantation de 53 arbres. Il est également prescrit de planter un arbre pour chaque arbre abattu.

Arbres Bonneuil sur Marne :

1 arbre / 100m² surface plantée = 53 arbres

Arbres à abattre = 36

Arbres à conserver = 88

Arbres projet = 81 arbres

Une marge de recul de 4 mètres doit être obligatoirement traitée en espaces verts sur la limite Nord-Est du site. La plantation des arbres à haute tige n'est pas possible dans cet endroit à cause du canal et la limite de plantation des arbres à moins de 2 mètres de la limite de propriété (Code civil).

UZ.5.2. Aires de stationnement

Condition remplie.

Il y a un arbre planté tous les 4 places de parking. Le sol des parkings est un sol perméable à l'eau de pluie.

ARTICLEUZ.6. - STATIONNEMENT

UZ.6.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Condition remplie.

Pour les entrepôts : 1 place pour 150 m² de surface de plancher. Dans notre projet cela correspond à 3 places de parking.

UZ.6.2. Norme de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Condition remplie.

Il n'y a pas des places parking existantes sur site.

UZ.6.3. Places de stationnement pour des vélos

Condition remplie.

Il y a un abri vélo placé à côté de l'entrée principale de 15m². Voir pièces graphiques.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UZ.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UZ.7.1. Accès

Il y a deux accès existants sur site, les deux se situent dans la commune de Sucy-en-Brie. L'accès principale se fait depuis avenue des Myosotis et le secondaire depuis avenue du Bouton d'Or.

Les accès sont calculés et placés afin d'éviter tout risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le projet s'intègre dans le parc des Petits carreaux propriété de Segro. Les voies d'accès sont privées et ne gênent pas des autres usagers.

UZ.7.2. Voirie

Deux voiries existantes desservent le site du côté de Sucy-en-Brie: l'avenue des Myosotis et l'avenue du Bouton d'Or. Les deux voiries permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies créées dans le projet sont supérieures à 3,5m dans le cas d'une voie à sens unique et dépassent 6m dans le cas d'une voie à double sens.

ARTICLE UZ.8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**UZ.8.1. Alimentation en eau potable****UZ.8.2. Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales****UZ.8.3. Autres réseaux****UZ.8.4. Déchets urbains**

Le type de déchets produits sur site sera pour la plupart du carton et du plastique. Ces déchets seront triés par les équipes des opérations sur le site.

Le bâtiment de centre de données comptera de son propre local déchets parmi les locaux annexes à l'intérieur du bâtiment et sera adjacent à la zone de livraison.

Les déchets seront ensuite traités par une entreprise spécialisée avec contrat direct avec l'exploitant.