



PERMIS DE CONSTRUIRE BÂTIMENT C **dossier incomplet 2**

PC 4	NOTICE DESCRIPTIVE	échelle:
		date: 06 / 07 / 2020

 immobilier d'entreprise	<i>MAITRISE D'OUVRAGE</i> SCCV STOCKSPACE PAYS DE THELLE 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	 <i>MAITRISE D'OEUVRE CONCEPTION</i> BOGAERT ' ARCHITECTURE 33 rue Henri Barbusse 75005 PARIS
--	--	--

		 <i>MAITRISE D'OEUVRE EXECUTION</i> ALSEI INGENIERIE CONSTRUCTION 251 boulevard Pereire 75017 PARIS
--	--	---

	<i>BUREAU DE CONTROLE</i> BTP Consultants 46 rue de Provence 75009 PARIS	<i>BE PAYSAGE</i> Atelier Mathilde Martin 7 rue de Montrichard 41120 CHAILLES
---	--	---

	<i>ETUDE THERMIQUE</i> FOBIS 10 av de la Croix Rouge 84000 AVIGNON	 <i>BE VRD</i> OGI 27 rue Garibaldi 93100 MONTREUIL
---	--	--

Cachet et signature du maître d'ouvrage STOCKSPACE PAYS DE THELLE 251 boulevard Pereire BP 80212 75828 PARIS Cedex 17 Tél.: 01 40 40 29 40 RCS Paris 880 961 743	Cachet et signature de l'architecte BOGAERT ARCHITECTURE ORDRE DES ARCHITECTES N° 23383 SIREN 379 975 154 / TVA FR N° M1379975154 33 RUE HENRI BARBUSSE, 75005 PARIS TEL +33 1 43 26 05 78 info@bogaert-architecture.com
---	---

STOCKSPACE PAYS DE THELLE
CONSTRUCTION D'UN BATIMENT LOGISTIQUE – BATIMENT C
 Route de Fresnoy 60540 BELLE- EGLISE

Demande de PERMIS DE CONSTRUIRE
Juillet 2020

NOTICE DESCRIPTIVE

OBJET

Le présent dossier est établi en vue d'obtenir le Permis de Construire pour un ensemble immobilier logistique, composé d'un entrepôt intégrant des locaux techniques, des locaux sociaux et des bureaux sur le lot 7 du Parc Logistique PAYS DE THELLE.

Le bâtiment à destination d'entrepôt représente une surface de plancher totale de 69 352 m² qui est composée comme suit :

Zone Entrepôt :	64 419 m ²
Zones locaux de charge :	1 036 m ²
Zones bureaux, locaux sociaux :	3 897 m ²

Les locaux techniques de surface totale de 142m² (sprinklage, chaufferie, poste de transformation électrique) situés en limite de parcelle côté voirie principale, ne constituent pas de la surface de plancher.

AMENAGEUR

Le projet est porté par la SCCV STOCKSPACE PAYS DE THELLE, 251 boulevard Pereire, 75017 Paris, représentée par ALSEI entreprise, elle-même représentée par son président Monsieur Jean-Christophe COURNÉ-NOLÉO.

CADRE REGLEMENTAIRE

DECLARATION DE PROJET valant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

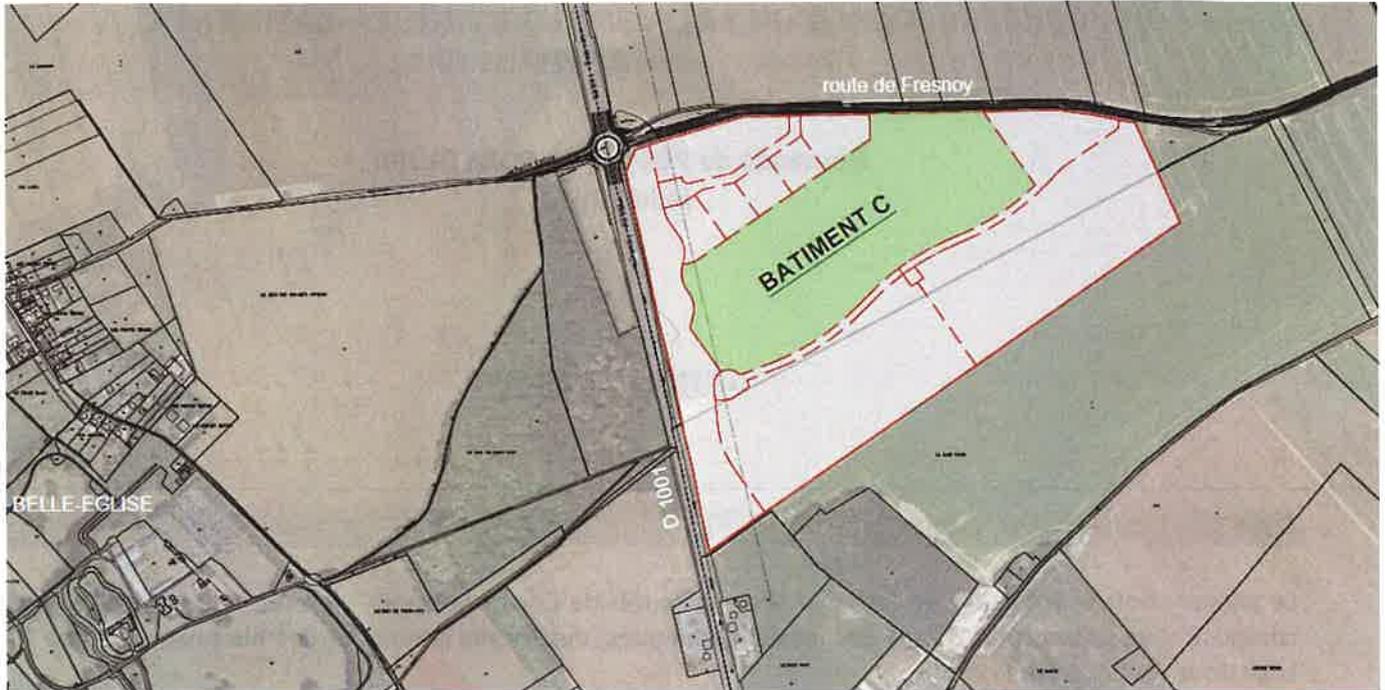
Belle-Eglise : zone 1 AUi

SITUATION

Le projet est implanté sur le lot 7 du Parc Logistique PAYS DE THELLE.

D'une superficie de 126 186 m², il se trouve sur la commune de Belle-Église.

Le projet est accessible via la voirie centrale du Parc Logistique PAYS DE THELLE.



TERRAIN

Le terrain aménagé par la SNC PAYS DE THELLE AMENAGEMENT est libre de toute construction et de toute végétation. Il représente une plateforme située à 88.70 NGF qui dans sa partie Nord et Nord-Ouest rejoint le terrain voisin par des talus.

Il est bordé :

- Au Nord-Ouest par des lots du Parc d'Activité, Service et Commerces
- Au Nord par la route de Fresnoy, et des terrains agricoles
- Au Nord-Est par la zone d'accès du Parc Logistique
- Au Sud-Est par la voirie principale du Parc Logistique.

ORGANISATION GÉNÉRALE

Le bâtiment est installé sur la longueur de la parcelle, orienté avec sa partie bureaux vers la voirie principale du Parc. Les locaux de charge se trouvent sur la façade Nord-Ouest. Des cours de camions sont aménagés en façades Sud-Est et Nord-Ouest.

Il est constitué de 6 cellules dont chacune est équipée d'une zone entrepôt sur un niveau avec locaux de charge et d'une zone bureaux et locaux sociaux sur 2 niveaux. La chaufferie, l'installation de sprinklage et le poste de transformation électrique se trouvent le long de la clôture côté voirie principale.

Le bâtiment présente un jeu de volumétrie simple organisé autour de la fonction essentielle de l'immeuble : le stockage. Les éléments rapportés sur ce volume principal sont mis à profit pour animer la volumétrie par des décrochés, tant en hauteur qu'en profondeur. Le projet s'inscrit dans l'ensemble du Parc Logistique et reprend le jeu de volumes et de couleurs précisées en annexe des PLU et dans les OAP de Belle-Église.



ACCES - VOIRIES

Le terrain du projet est accessible depuis la voirie principale du Parc Logistique. Les flux des poids lourds, véhicules légers et piétons/vélos sont séparés.

Poids lourds – la circulation se fait en sens unique, la largeur de la voie est au minimum de 7m. Une entrée/sortie de 10m est aménagée au Nord et une sortie de 6m au Sud, près du rond-point. Elles sont équipées d'un portail coulissant. Les bateaux d'accès ont un rayon de 13m. Les véhicules de lutte contre l'incendie pourront emprunter ces accès.

Véhicules légers – une entrée/sortie pour chacun des quatre parkings est aménagés. Des places de proximité sont créés tout autour du bâtiment.

Piétons/vélos – Quatre entrées, équipées de locaux vélo, sont aménagées à proximité de chacune des six zones bureaux.

La voirie de 7m de largeur, praticable par les véhicules des pompiers, contourne le bâtiment. Des aires de stationnement des engins et des aires de mise en station des voies échelles sont aménagées afin de répondre aux normes ICPE.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le branchement à tous les réseaux se fait sur la voirie principale du Parc (voir le plan annexe des réseaux)

Assainissement – voir l'annexe Notice Hydraulique

Déchets – les futurs exploitants des cellules utiliseront leurs propres prestataires pour le ramassage des DIB et des éventuels déchets liés à leur activité.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément à l'article 6 du PLU, les constructions réalisées, autres que les aménagements d'intérêt collectif ou bâtiments et installations techniques autorisées par le PLU, respectent un recul minimum de 100 mètres à compter de la RD 1001 correspondant à la bande paysagère.

Le bâtiment est éloigné au minimum de 15m de la route de Fresnoy et de plus de 40m de la voirie du Parc.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment est éloigné de plus de 20m de toutes les limites séparatives soit une distance supérieure à la moitié de sa hauteur.

EMPRISE AU SOL

Surface parcelle – 126 186 m², emprise au sol des bâtiments – 68 397 m² => emprise au sol = 54.20%

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du grand volume de l'entrepôt est de 14,80m (<16m) par rapport au sol, celle des bureaux de 8,50m et celle des locaux techniques de 6,50m.

ASPECT EXTERIEUR



Une grande attention est portée à l'aspect architectural de la construction, et à sa pérennité. Il est tenu compte des deux principales échelles de perception, à distance relative depuis les environs immédiats (D1001, Route de Fresnoy) et dans l'enceinte même du futur parc logistique.

La volumétrie globalement parallélépipédique est propre à la fonction principale du bâtiment. Le concept architectural consiste à animer sa silhouette générale par des jeux de volumes, de matériaux et de couleurs. A chaque sous fonction est associée un traitement spécifique, tant sur le plan des volumes et des matériaux que des couleurs.

Les matériaux qui apparaissent en façade sont des bardages métalliques nervurés ou plans, dont les sens de pose sont amenés à varier pour enrichir l'image architecturale finale.

Le volume principal est recouvert de bardage métallique pré-laqué de teinte « gris anthracite » pour lui conférer sobriété et élégance. Le bardage nervuré est posé verticalement.

La partie supérieure des zones de quais est traitée en bardage métallique pré-laqué de teinte « vert d'eau ». Ceci a pour effet d'estomper l'horizontalité de la ligne d'acrotère qui va ainsi mieux se fondre dans le ciel. Le bardage nervuré est posé verticalement.

La partie inférieure des zones de quai est traitée en « gris anthracite ». Les portes sectionales métalliques pré-laquées sont de teinte identique.

Les panneaux de polycarbonate assurant l'éclairage naturel sont choisis d'une teinte s'approchant au plus près de la surface sur laquelle ils se positionnent, gris anthracite ou vert d'eau.

Les volumes de bureaux sont recouverts de panneaux composites plans, disposés horizontalement. Ils sont de teinte « terre cuite » pour ancrer visuellement la construction dans le terrain naturel. Les menuiseries en aluminium pré-laquées (portes et fenêtres) sont de teinte « gris anthracite ».

Les locaux de charge, recouverts de bardage métallique pré-laqué, sont également traités en « terre cuite » afin de participer à la rythmique des façades et dans l'objectif de porter une attention particulière aux angles du bâtiment, vus depuis toutes les perspectives. Le bardage nervuré est posé verticalement.

Pour donner plus d'emphase aux angles, ces corps de bâtiments bas sont encadrés par des surfaces de bardages « gris anthracite » dont le sens de pose est inversé (horizontal), et présentant un léger retrait.

La cinquième façade :

Les toitures d'une pente de 3,1% sont dissimulées derrière des acrotères.

Elles sont recouvertes d'une étanchéité auto-protégée multicouche isolante de couleur gris clair.

La toiture du bâtiment principal (entrepôt) est couverte de panneaux photovoltaïques à raison de 30% de sa surface soit 19 292m².

Des lanterneaux d'éclairage zénithal sont installés à raison de 3% de la toiture de l'entrepôt, dont 2% de lanterneaux de désenfumage.

La toiture des bureaux reçoit des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire.

La toiture des locaux techniques (1092 m²) est végétalisée.

ENSEIGNES

Des porte-enseignes intégrés à la façade marquent chaque entrée des bureaux.

CLÔTURES

Les clôtures sont réalisées en panneaux de maille rigide soudée de hauteur 2m et de couleur vert foncé. A l'extérieur du parc, elles sont doublées de haies végétales d'essences mélangées.

Afin de favoriser la biodiversité, les essences de haies sont variées, mixtes et ont des intentions différentes :

Végétaux en faveur des oiseaux nicheurs : *Ilex aquifolium* (houx), *Crataegus monogyna* (aubépine), *Prunus spinosa* (prunellier).

Végétaux en faveur (de par leur tige creuse) des nids d'abeilles et de guêpes : *Sambucus nigra*, *Frangula alnus* (bourdaine), *Rosa canina* (rosier des chiens), *Rubus idaeus* (framboisier).

Végétaux en faveur d'une floraison attractive pour les insectes à une époque tardive de l'année, des fruits appréciés par les oiseaux et un feuillage persistant et touffu, propice à leur nidification : *Hedera helix* (lierre)

Végétaux en faveur des oiseaux et des mammifères, grâce à leurs fruits : *Hippophae rhamnoides* L (argousier), *Cornus mas* (cornouiller mâle), *Hedera helix* (lierre), *Mespilus germanica* L. (néflier), *Corylus avellana* (noisetier), *Sorbus aucuparia* (sorbier), *Sambucus nigra* (sureau), *Viburnum lantana* (Viorne lantane).

Des végétaux caducs : *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin).

Des végétaux persistants : *Cytisus scoparius* (genêt à balai), *Juniperus communis* (genévrier), *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe).



Afin de limiter l'entretien, l'évaporation des sols, et créer une strate riche en humus, tous les pieds de haies et les surfaces non végétalisées sont recouvertes de paillage de 7cm type BRF.

Les végétaux seront laissés en port libre et les pieds espacés d'1m à 1.2m les uns des autres.



STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le bâtiment est à destination d'entrepôt. Cependant dans le calcul des places de stationnement est prise en compte la surface des zones bureaux et locaux sociaux avec le ratio des bâtiments de bureau :

	ratio	SDP	tranches	calcul	résultat
entrepôt	20 pour 5000m ² SDP	65 455	13,09	14x20	280
bureau/locaux sociaux	1 pour 30m ² SDP	3 897	129,9	130x1	130
total places de stationnement					410

L'effectif estimé pour le bâtiment ne dépassera pas 620 personnes en 3x8h. Le nombre de places de stationnement correspond à environ deux tiers de cet effectif. Ce calcul prend en compte également les éventuels visiteurs du site.

9 places de stationnement sont prévues pour les personnes à mobilité réduite (ratio 1 pour 50)

20% des places de stationnement (82 places) sont prévues avec des mesures conservatoires pour installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

5% des places proches des entrées sont prévues pour le co-voiturage (21 places).

A chaque entrée piétons/vélos sont aménagés des locaux pour les vélos (93 places au total).

Ces parkings aménagés dans l'emprise du lot 7 sont fractionnés et séparés par des espaces paysagers. Un arbre est planté toutes les 5 places de stationnement. Des écrans boisés accompagnent chaque parking de plus de 1 000 m².

128 arbres sont plantés sur la totalité du site, 82 arbres sont à proximité des stationnements (1/5 des 410 places).

Les arbres plantés sur les parkings et à proximité immédiate sont les essences champêtres suivantes :



Sorbus torminalis



Tilia cordata



Acer campestre



Quercus robur



Prunus avium



Carpinus betulus



Fagus sylvatica

Il s'agit d'arbres de haute tige plantés sur des couvre-sols arbustifs ou vivaces. Les arbustes sont des alternatives au gazon et sont autant de gîtes intéressants pour la petite faune. Ils offrent de la nourriture pour les oiseaux en hiver.

Les essences d'arbustes rampants couvre-sols plantées sont : *Cotoneaster suecicus Coral Beauty*, *Cotoneaster Horizontalis*, *Euonymus fortunei 'tustin'*, *Lonicera nitida Maigrün*



cotoneaster horizontalis



Euonymus fortunei 'tustin'



Lonicera nitida Maigrün

Les essences plantées en couvre-sols vivaces sont : *Vinca major*, *Vinca minor*, *Hedera helix*, *Hypericum calcinum*



Vinca major



Vinca minor



Hedera helix



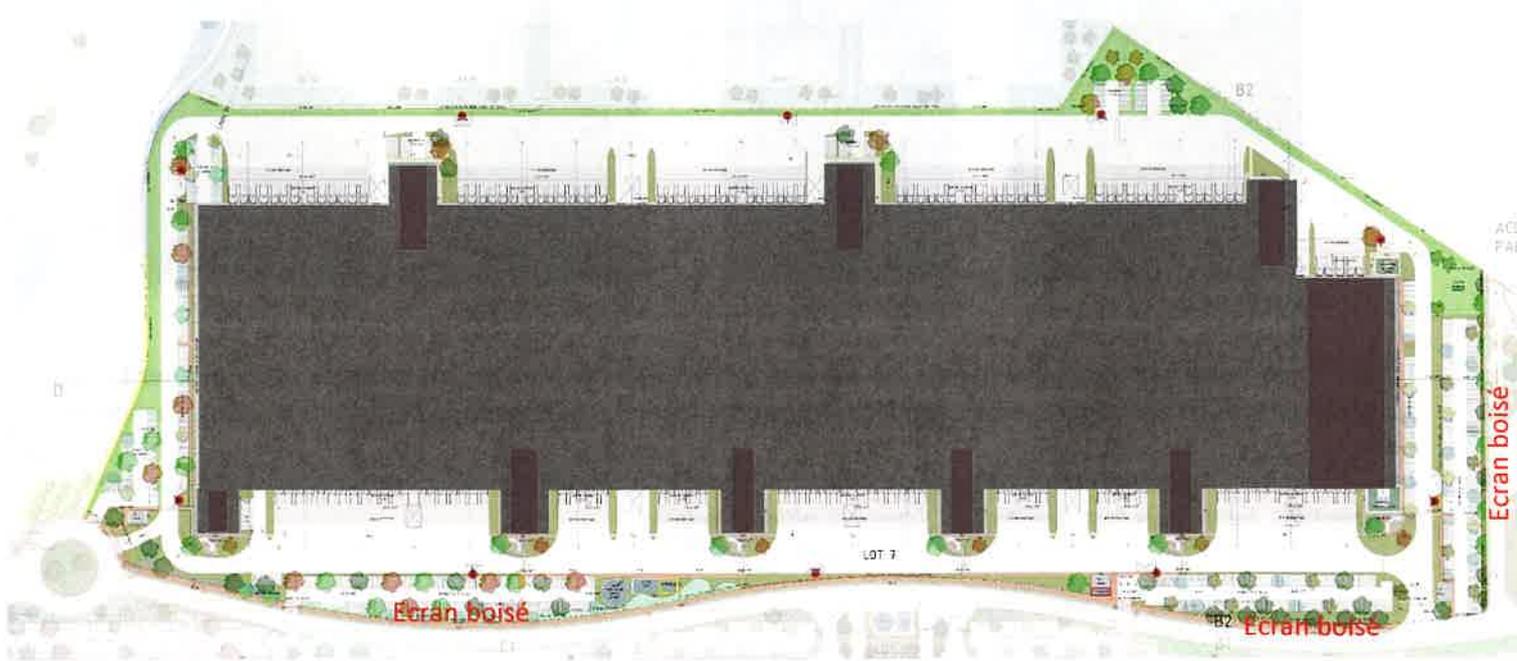
Hypericum calcinum



ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont principalement au sud et à l'est du bâtiment autour des parkings (en limite avec la voirie principale ou la route de Fresnoy), sur les îlots autour des entrées de bâtiments et généralement le long des clôtures périphériques.

Le plan ci-dessous met en évidence les zones construites (en gris) pour faire ressortir les espaces libres, les espaces verts.



Les 3 espaces plantés principaux :

Autour des zones de stationnements au sud et à l'est du site, sur les ilots autour des entrées de bâtiments et sur le pourtour du site le long des clôtures.

✓ **Autour des zones de stationnement au sud et à l'est du site**

Comme stipulé auparavant, les zones de stationnements sont plantées d'arbres champêtres et d'arbustes en couvre-sols. 1 îlot de plantation entrecoupe 5 places de stationnements.

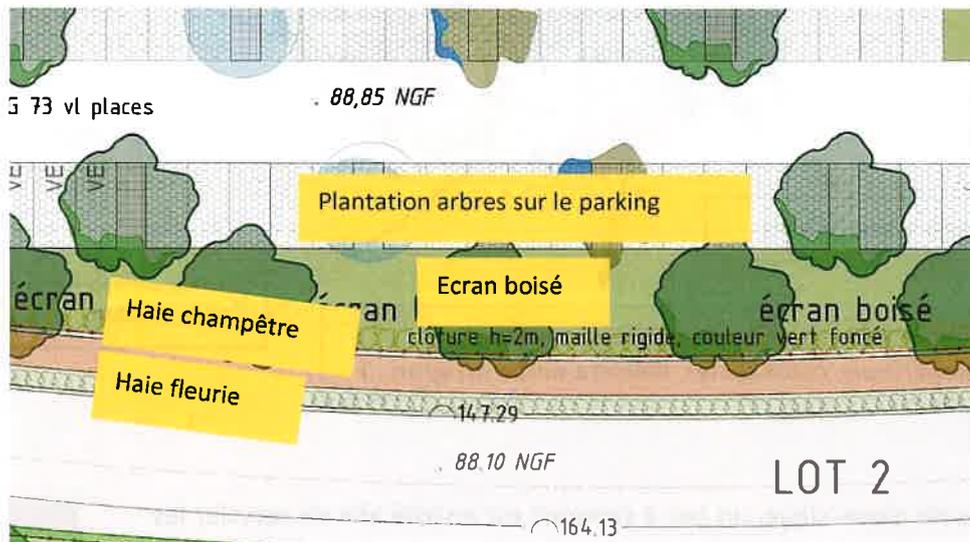
Au niveau des parkings de plus de 1 000 m², des écrans boisés composés de haie champêtre de grande hauteur et des arbres de haute tige viennent renforcer le filtre visuel vers la voirie principale du site ou vers les limites avec les champs voisins. (voir illustration plus haut)

En complément des arbres sur le parking, une zone de biodiversité composée de couvre-sols arbustifs et d'arbres champêtres se prolongeant par une prairie mellifère est créée à droite de l'entrée ouest du bâtiment.



Toutes les clôtures sont doublées d'une haie champêtre et les stationnements le long de la voie d'accès principale sont accompagnés en complément d'un écran boisé.

Les arbres émergeront de derrière la haie champêtre et seront plantés en quinconce avec les arbres sur le parking. En plus de la haie fleurie le long de la voirie, une triple barrière végétale séparera donc la voirie des stationnements.

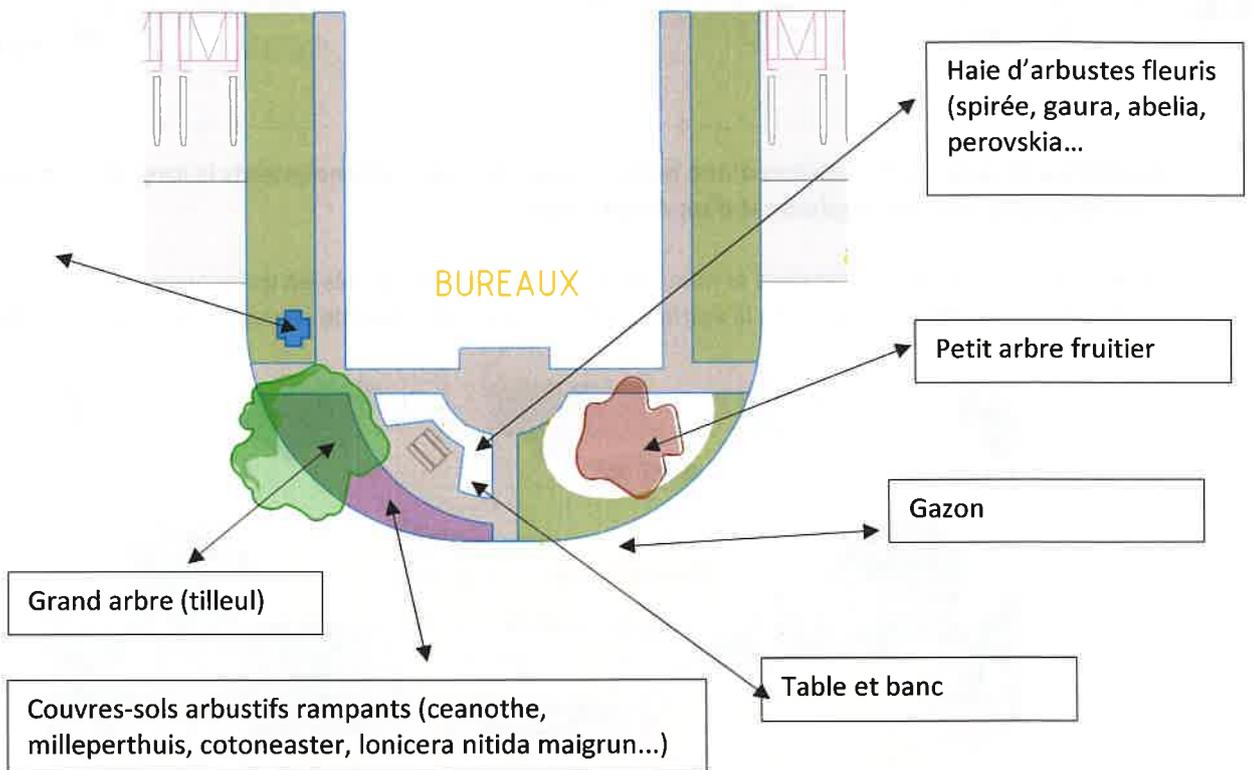
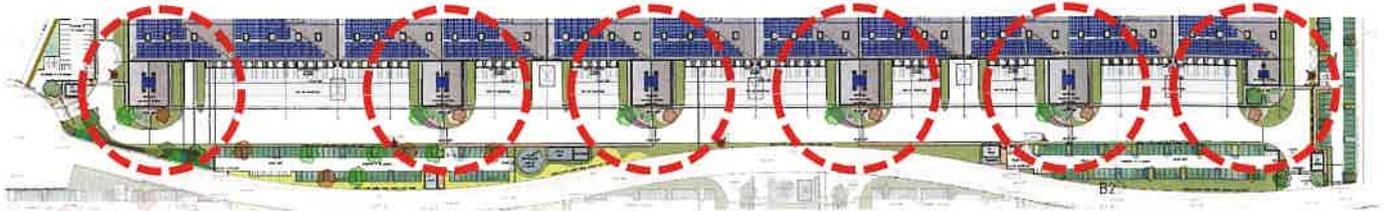


La prairie mellifère pourra accueillir (autour de la cuve) des ruches.

✓ Sur les ilots autour des entrées de bâtiments

Les entrées des bureaux sont marquées par un espace de convivialité (avec arbres, haie et table de pique-nique).

Ces espaces sont destinés aux utilisateurs des bâtiments pendant leurs moments de pause.



Associé à ce lieu de pique-nique, un bac à compost est installé afin de recycler les déchets verts.



✓ Le pourtour du site le long des clôtures

Comme stipulé auparavant et demandé dans le PLU, les clôtures périphériques sont doublées d'une haie champêtre laissée en port libre (liste des essences au paragraphe traitant des haies).

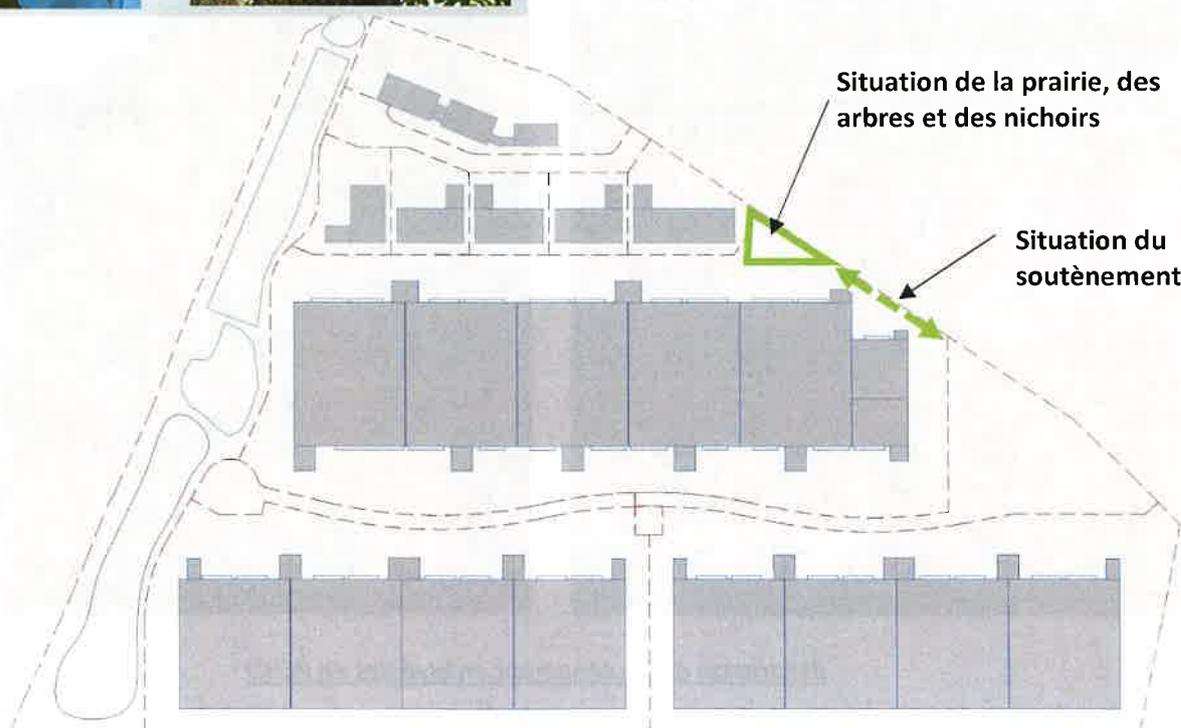


Vue de la route de Fresnoy depuis l'Es



Un espace plus vaste (triangle au nord du lot en limite du lot 10) le long de la route de Fresnoy offre un large espace de prairie sur lequel sont plantés 9 arbres. A ces arbres sont associés des nichoirs à oiseaux et des hôtels à insectes.

Pour ce qui est de la limite avec la route de Fresnoy, un mur de soutènement végétalisé est existant (inclus lors de l'aménagement de la ZAC).



Cet ouvrage rattrape environ 4 mètres en hauteur, il est composé de panneaux d'alvéoles compacts et légers en PEHD. Les alvéoles sont remplies de terre et engazonnées de graines de prairies pour terrain sec.

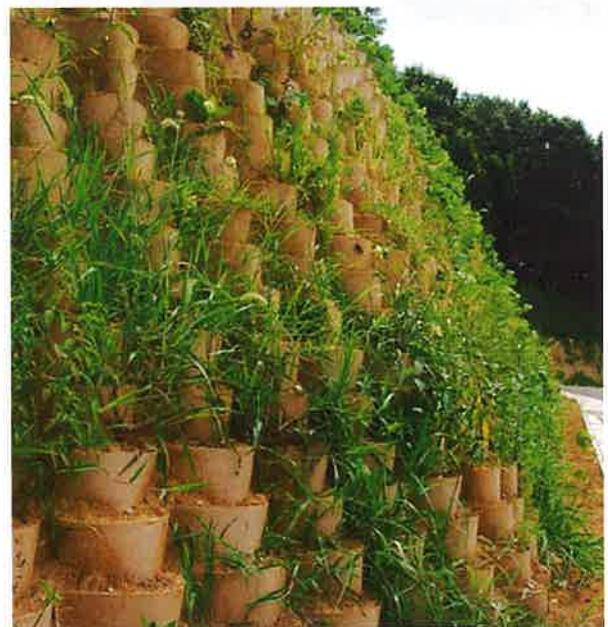
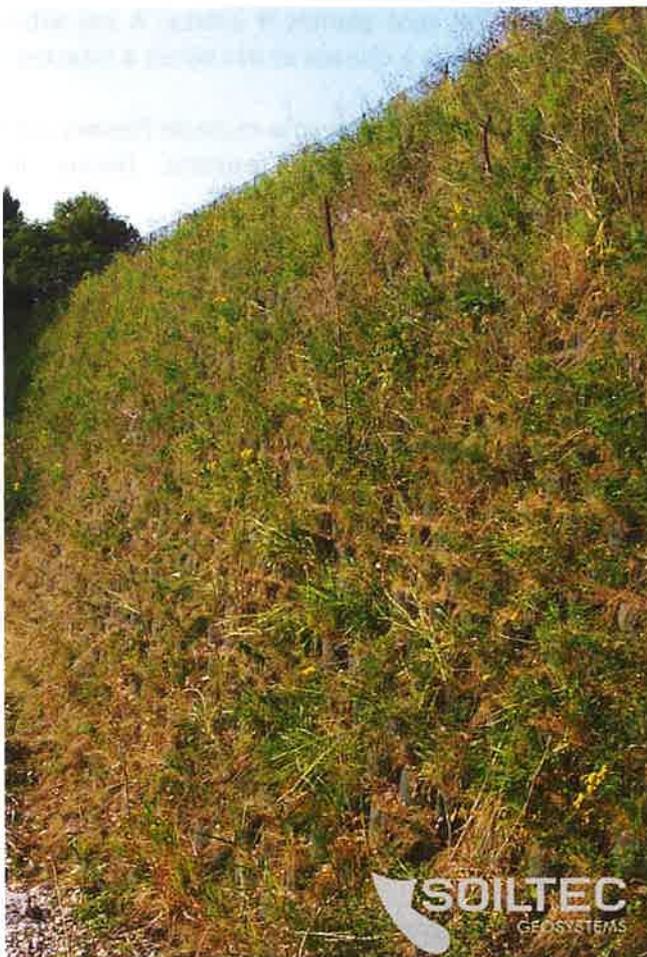
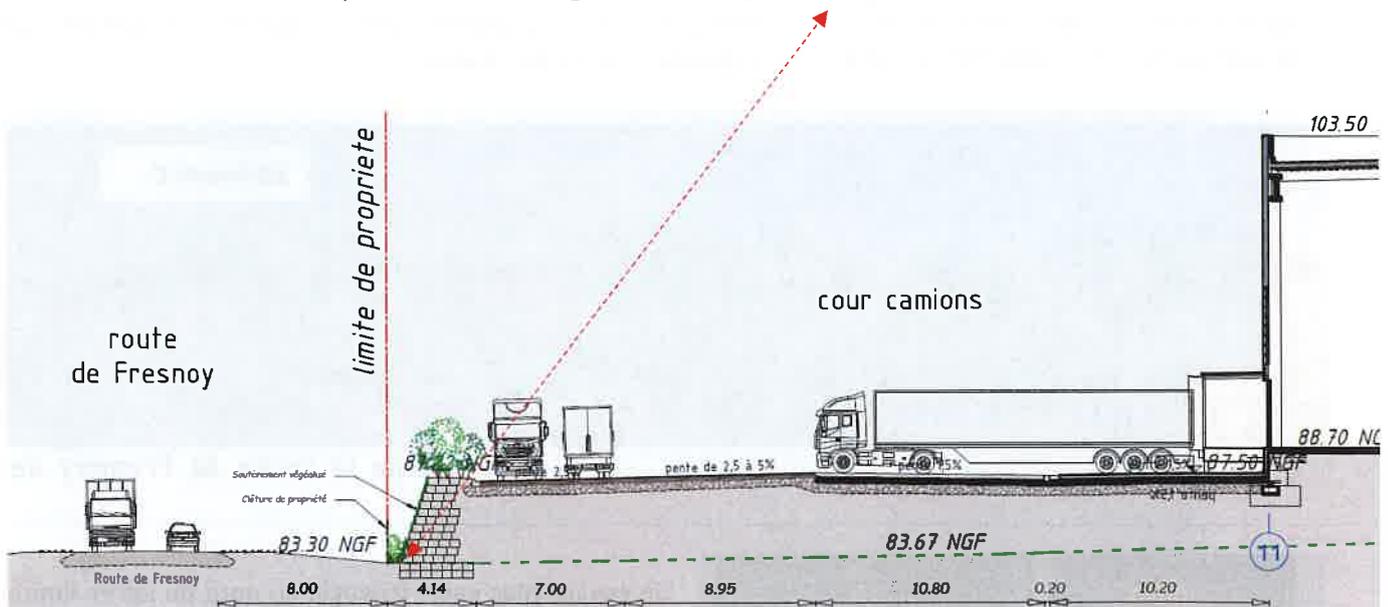


Illustration du soutènement en alvéoles en PEHD