

STOCKSPACE PAYS DE THELLE

CONSTRUCTION D'UN BATIMENT LOGISTIQUE – BATIMENT B

Route de Fresnoy 60540 BELLE- EGLISE / 60230 CHAMBLY

Enquête publique

Mars 2022

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 5.

Le bâtiment à destination d'entrepôt représente une surface de plancher totale de 45 531 m² qui est composée comme suit :

Zone Entrepôt :	43 375 m ²
Zones locaux de charge :	744 m ²
Zones bureaux, locaux sociaux :	1 412 m ²

Les locaux techniques du lot 6, destinés à assurer le fonctionnement du sprinklage, 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
 Chambly : zone 1 AUe

REPARTITION DES SURFACES ET PLACES DE STATIONNEMENT PAR COMMUNE

	Surface parcelle m ²	Surface de plancher m ²	Surface taxable m ²	Places de stationnement
Belle-Eglise	6 292	16	102	63
Chambly	74 073	45 515	45 609	165
Total permis	80 365	45 531	45 711	228

SITUATION

Le projet est implanté sur le lot 5 du Parc Logistique PAYS DE THELLE.

Le lot 5 d'une superficie de 80 365 m² se trouve à cheval sur les communes de Belle-Église et de Chambly.

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 90.40 NGF qui dans sa partie Est rejoint le terrain naturel voisin par des talus.

Il est bordé :

- Au Nord-Ouest par la voirie principale du Parc Logistique
- Au Sud-Ouest par le lot 1, parc Paysager
- Au Sud-Est et Nord-Est par des terrains agricoles.

ORGANISATION GÉNÉRALE

Le bâtiment est installé sur la longueur de la parcelle. Sa partie active est orientée vers la voirie principale du Parc. Il est constitué de 4 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 et le poste de transformation électrique se trouvent dans la zone technique des cellules B3 et B4.

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.

Lot 6 – l'installation de sprinklage représente un local en forme de prisme simple, flanqué d'une cuve de réserve d'eau de 500 m³.



ACCES - VOIRIES

Le terrain du projet est accessible depuis la voirie principale du Parc Logistique.

Poids lourds – la circulation se fait en sens unique, la largeur de la voie est au minimum de 7m. Une entrée est aménagée au Nord et une sortie à l'Ouest. D'une largeur minimale de 6m, 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 trois parkings aménagés. Des places de proximité se trouvent près des locaux techniques et les bureaux.

Piétons/vélos – une entrée se trouve en face de chacune des deux zones bureaux et est équipée de local vélos.

Une voirie pompiers de 6m de largeur 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.

DESERTE 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

Le bâtiment est éloigné à 100m de l'axe de la D1001.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment est éloigné de plus de 20m de toutes les limites séparatives (distance plus grande que la moitié de sa hauteur)

EMPRISE AU SOL

Surface parcelle – 80 365 m², emprise au sol des bâtiments – 45 366 m² => emprise au sol = 56,45%

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du grand volume de l'entrepôt est de 14,80m (<16m) par rapport au terrain naturel de la plateforme livrée à 90,40 NGF, 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 d'ensemble.

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 ainsi que de grandes surfaces sur les parois Sud et Est, sont traitées 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 12 686m².

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 (894 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. **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 quêtes : *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
	20 pour 5000m ²				
entrepôt	SDP	44 119	8,82	9x20	180
bureau/locaux sociaux	1 pour 30m ² SDP	1 412	47,07	48x1	48
total places de stationnement					228

L'effectif estimé pour le bâtiment ne dépassera pas 340 personnes en 3x8h. Le nombre de places de stationnement correspond à 2/3 de cet effectif. Ce calcul prend en compte également les éventuels visiteurs du site.

5 places de stationnement sont prévues pour les personnes à mobilité réduite (ratio 1 pour 50)
 20% des places de stationnement (46 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 (12 places).
 A chaque entrée piétons/vélos sont aménagés des locaux pour les vélos (51 places au total).

Ces parkings aménagés dans l'emprise du lot 4 sont fractionnés et séparés par des espaces paysagers. Un arbre est planté toutes les 5 places de stationnement - 46 arbres. Des écrans boisés accompagnent chaque parking de plus de 1 000 m².

108 arbres de hautes tiges sont plantés sur le site.

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 des gîtes intéressants pour la petite faune. Ils offrent de la nourriture pour les oiseaux en hiver.

Les essences 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 calycinum*



Vinca major



Vinca minor



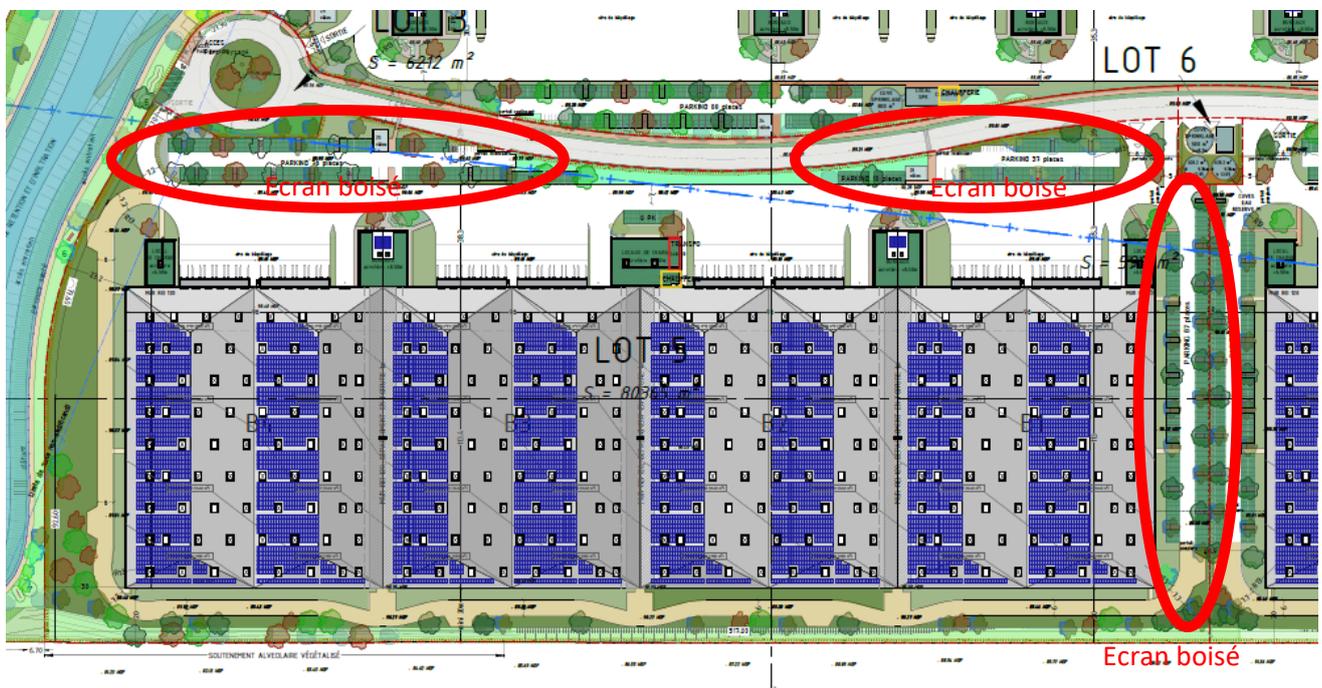
Hedera helix



Hypericum calycinum



Situation des **arbres tiges** au niveau des parkings (1 arbre pour 5 places, soit 46 arbres pour 228 places).



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.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Selon le PLU de Chambly pour l'ensemble du Parc Logistique les espaces verts doivent couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière. Les espaces verts du projet sont distribués comme suit :

Lot 5

type surface	coefficient	m ²	parcelle m ²	% esp verts
pleine terre	1	13 762	13 762	
toit végétal	0,7	1 250	875	
parkings verts	0,7	2 787	1 951	
total		16 588	80 365	20,64%

Le lot 5, bâtiment B comporte 20,64% d'espaces verts, pourcentage d'espaces verts supérieur aux attentes minimales. L'espace vert supplémentaire se situe principalement à l'est de la parcelle, vitrine du site depuis la route de Fresnoy. Les autres surfaces libres sont au sud du bâtiment, en lisière avec l'espace agricole côté Chambly, sur les îlots autour des entrées de bâtiments et en limite avec le lot 2, le long de la voirie d'accès au Parc Logistique.

✓ La lisière avec l'espace agricole côté Chambly

Cette lisière est plantée de bosquets d'arbres au niveau du talus afin de créer une transition végétale et un filtre depuis la D1001.

Les arbres plantés sur le talus sont directement visibles depuis la RD1001 .



Les plantations à l'intérieur du talus prolongent le principe de filtre visuel au sud du bâtiment B.

✓ L'espace vert le long du Parc Paysager

Cette large bande paysagère est traitée comme un espace de biodiversité composé d'une prairie mellifère agrémentée de bosquets d'arbres champêtres.

Les prairies de fauche mellifères sont composées de 24 espèces de fleurs sauvages et les 4 graminées. Le mélange est sélectionné afin d'offrir du nectar et du pollen en abondance à l'ensemble des pollinisateurs sauvages.

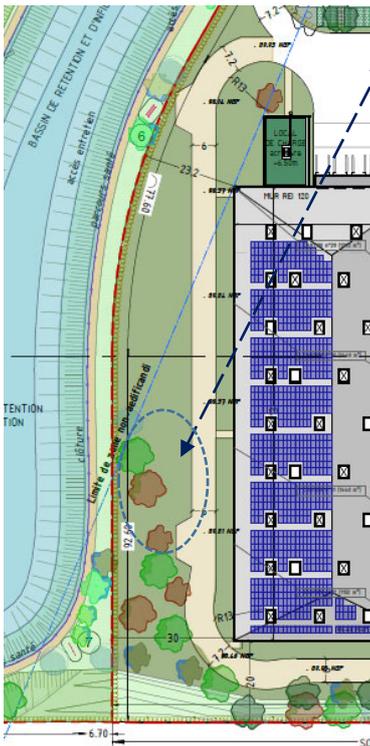
Composition partielle : Campanula rotundifolia, Centaurea cyanus, Cichorium intybus, Chrysanthemum leucanthemum, Daucus carota, Echium vulgare, Malva moschata, Papaver rhoeas, Prunella vulgaris, Ranunculus acris, Salvia pratensis, Scabiosa columbaria, Dactylis glomerata, Poa pratensis





Des ruches et des hôtels à insectes seront positionnés dans cet espace.

Dans la zone, à l'ouest du bâtiment B, un espace de convivialité engazonné est entouré d'arbres. Il accueille un rameur et un vélo élliptique afin d'offrir la possibilité aux utilisateurs du site de s'y retrouver pour faire du sport.



Cet espace est en complément du parcours sportif à l'ouest du site. Il permet un accès immédiat à un équipement sportif.

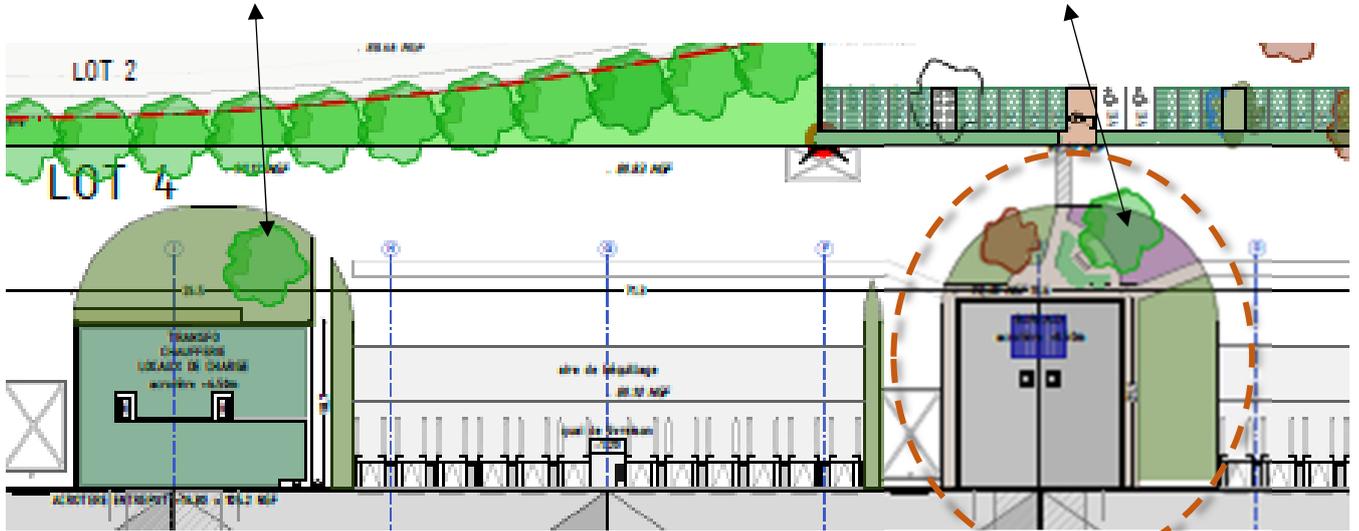


✓ **Les ilots autour des entrées des zones bureaux et locaux techniques**

Les entrées des bâtiments sont marquées par la plantation d'arbres à tiges quand il s'agit de locaux techniques ou de locaux de charge et d'un espace de convivialité (avec arbres, haie et table de picnic) quand il s'agit de l'entrée de bureaux. Ces espaces sont destinés aux utilisateurs des bâtiments pendant leurs moments de pause.

Locaux de charge avec 1 arbre sur un engazonnement

Devant les bureaux : 2 arbres, 1 haie et 1 banc



Petit arbre fruitier

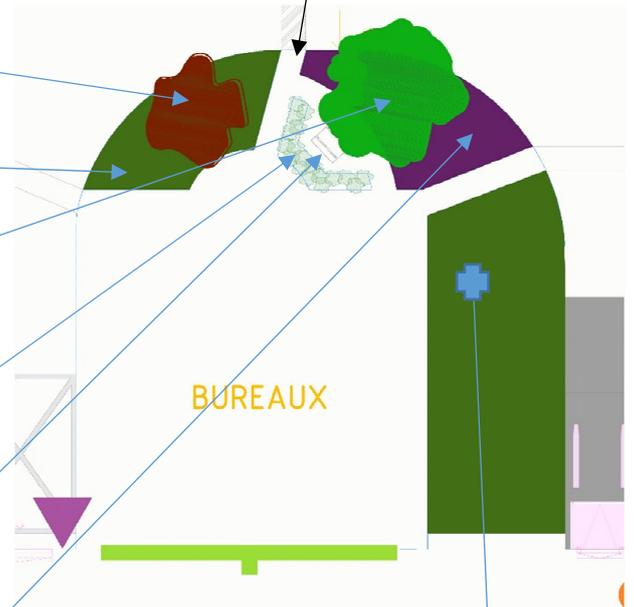
Gazon

Grand arbre (tilleul)

Haie d'arbustes fleuris (spirée, gaura, abelia, perovskia...)

Table et banc

Couvres-sols arbustifs rampants (ceanothe, milleperthus, cotoneaster, lonicera nitida maigrun..)



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