

PERCIER REALISATION DEVELOPPEMENT
8 rue Lamennais 75008 PARIS

**CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE
ZAC DES VALLEES - AMBLAINVILLE**

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Paris, 30 SEPTEMBRE 2016

TABLE DE MATIERES

| | |
|---|-----------|
| I. PRESENTATION GENERALE DU PROJET | 2 |
| II. REGLEMENT | 3 |
| III. SURFACES | 18 |
| IV. NOTICE DE SECURITE | 19 |
| V. NOTICE PAYSAGERE | 24 |

I. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

1. DEMANDEUR

- DEMANDEUR : PRD - Percier Réalisation Développement
8 rue Lamennais 75008 PARIS
- REPRESENTÉ PAR : François Bonneville
- STATUT JURIDIQUE : société par action simplifiée
- N° DE SIRET : 409 958 162 00045

2. CONTEXTE-TERRAIN

- Le projet est situé dans la commune d'Amblainville (60110) dans le parc d'Activités Les Vallées, le long de la RD205.
- Le terrain est situé en zone 1AUz (1AUzg - 1AUzh - 1AUzf- 1AUza) sur les parcelles ZK60 et ZL159.
- Le terrain a une superficie de 123 358m², libre de toute servitude.

3. PROGRAMME

Le projet concerne la construction d'une plateforme logistique, composée de 8 cellules avec un volume de bureaux et locaux sociaux, sur deux niveaux. Deux locaux de charge, un local chaufferie, transformateur et TGBT sont prévus en façade sur cour. Un local sprinkler avec une cuve d'accompagnement sera implanté en façade latérale. Le projet présente une surface plancher de 50 485m².

- Des stationnements VL au nombre de 81 seront créés à proximité des bureaux et de l'entrée du site. Un espace réservé pour pouvoir accueillir 100 places supplémentaires répondant au PLU est prévu dans la prolongation des places créées.
- Un abri vélo sera prévu sur le site à proximité des stationnements deux roues.

Le projet est soumis au règlement de la Zone 1AUZ et doit respecter le cahier des charges de cession du terrain.

II. REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUz

Caractère de la zone : zone d'extension future urbanisable de suite, correspondant à la ZAC les Vallées, destinée à l'accueil d'activités. Cette zone présente plusieurs secteurs à vocation différenciée.

CAHIER DE CHARGES DE CESSION TERRAINS :

Le parc d'activités Les Vallées à AMBLAINVILLE dans l'Oise a pour vocation d'accueillir des activités industrielles, de bureaux, de commerces et de services et d'une façon générale toute entreprise d'origine régionale, nationale et internationale.

Le parc d'activités des Vallées est aménagé dans le cadre des dispositions d'une ZAC créée le 27 mai 1991. Le Maître d'ouvrage de la dite ZAC est la Communauté de Communes des Sablons, dont le siège est à Villeuneuve les Sablons – 60175 – 2 rue de Méru.

Par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2000, la Communauté de Communes des Sablons à pour compétence l'aménagement, la gestion et la commercialisation de la ZAC Les Vallées. Le dossier de modification de l'acte de création du parc d'activités « Les Vallées » a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 janvier 2004.

Le règlement applicable à l'intérieur de la ZAC est celui du Cahier de Charges de cession de terrains de la Communauté de communes des Sablons approuvé par délibération du Conseil Communautaire. La ZAC couvre 117 hectares, de forme longitudinale ; orientées selon un axe sud-est/nord-ouest. Le site est pour l'essentiel constitué d'un versant relativement pentu et exposé nord-est qui forme une « vitrine » le long de la RD 205 et de l'A16 en surplomb. Il s'agit de la partie la plus exposée visuellement. Elle est réservée à l'implantation de grandes unités, relevant d'une qualité architecturale.

Les autres éléments constitutifs de la ZAC sont un talweg qui marque la topographie du site, un versant sud-ouest relativement protégé des vues qui se prête plus naturellement à l'implantation d'un programme d'activités plus diversifiées, et enfin de massifs boisés aux impacts visuels forts.

1. ARTICLE 1AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

➤ **PROJET : non concerné**

2. ARTICLE 1 AUZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUz

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou accolées à celles-ci.

- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les constructions à usage de bureaux.
- les aires de stationnement des véhicules.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de garage ou de restauration dès lors qu'elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

- Dans le secteur 1 AUza , 1 Auzf et Auzh

- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt soumises ou non à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

- Dans les secteurs 1 AUzg

- les constructions et installations à usage industriel ou artisanal soumises ou non à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

CAHIER DE CHARGES DE CESSION TERRAINS

Sans objet

- **PROJET : Entrepôt soumis à autorisation.**

3. ARTICLE 1 AUZ 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUz

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II – Voirie

La desserte de la zone devra respecter les principes figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4). Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

CAHIER DE CHARGES DE CESSION TERRAINS :

Le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies le droit de jour, vu et issu, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies, sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par la Communauté de Communes des Sablons sans autorisation spéciale et expresse de la Communauté de Communes des Sablons.

L'accès à la parcelle (bateau de 7 mètres maximum au droit de la parcelle) sera exécuté par la Communauté de Communes des Sablons pour le compte de l'acquéreur qui en aura la charge. Au-delà de 7 mètres ou dans le cas de la réalisation d'un second bateau, la réalisation sera toujours effectuée par la CCS à la charge de l'acquéreur. Les conditions techniques de réalisation seront définies dans la permission de voirie qui devra être sollicitée. Dès l'ouverture au public des voies, la police y sera assurée par la commune d'Amblainville.

Elle pourra interdire ou limiter, sur tout ou partie de ces voies, la circulation des piétons et des véhicules de toutes sortes selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

Les espaces libres publics (accotements) peuvent être aménagés à tout moment par la Communauté de Communes des Sablons pour le développement de la ZAC Les Vallées (cheminements, tous candélabres, postes de transformation, poteaux indicateurs etc....).

➤ PROJET :

- **L'accès se fait par la voie de desserte créée depuis la rue Bruxelles.**
- **Cette nouvelle voie de desserte en cul de sac permet un retournement par un rond-point de 30m de diamètre.**
 - **Le projet prévoit deux accès distincts (demi-tour possible) :**
 - **Une entrée/sortie pour les poids lourds.**
 - **Une entrée/sortie pour les véhicules légers et deux roues avec un accès piétons (parkings).**
- **Les accès PL et VL seront dimensionnés de manière à permettre le croisement des véhicules**
 - **Accès PL double sens avec 4m de passage chacun, avec parterre central pour une largeur totale de 9.80m.**
 - **Accès VL avec 5m de passage.**
- **L'accès piéton se fera par un portillon et un tourniquet, et les accès VL et PL seront accompagnés de portails coulissants. Leurs hauteurs et leurs dispositions seront conformes au PLU soit H : 2 m.**

4. ARTICLE 1 AUZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUz

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II- Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet en milieu naturel, qui devra recevoir l'agrément de la Communauté de Communes des Sablons.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des bassins de rétention des eaux pluviales devront être réalisés dans le respect des principes figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

3. Electricité

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

CAHIER DE CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Réseaux divers

a) Assainissement (eaux usées)

Le réseau sera de type séparatif

b) Assainissement (eaux pluviales)

Il ne sera pas mis en place de réseau public d'assainissement eaux pluviales. L'acquéreur sera tenu de maintenir le système d'évacuation des eaux pluviales s'il en existe un sur le terrain, ou de le reconstituer le cas échéant. Il sera de même tenu de traiter l'écoulement

des eaux pluviales venant de l'amont, quelle que soit leur nature (ruissellement naturel ou apport des terrains voisins) par un aménagement approprié.

La Communauté de Communes des Sablons se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales au milieu naturel en des points déterminés.

c) Alimentation en eau

La Communauté de Communes des Sablons s'assurera de la mise en place d'un réseau public assurant l'alimentation en eau potable des installations et des poteaux d'incendie publics. Il appartient à l'acquéreur d'abaisser éventuellement la pression donnée par le réseau public, en fonction des caractéristiques de ses installations.

Si l'acquéreur désire disposer d'une pression supérieure à celle donnée par le réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Ces surpresseurs puiseront l'eau dans une bêche de disconnection et le réseau surpressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

d) Electricité

La Communauté de Communes des Sablons s'assurera la mise en place d'un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension et basse tension.

e) Gaz

La Communauté de Communes des Sablons s'assurera de la mise en place d'un réseau de gaz desservant l'ensemble des zones.

f) Postes et télécommunications

La Communauté de Communes des Sablons s'assurera de la mise en place d'un réseau de conduites multitubulaires.

➤ **PROJET :**

- **Eaux usées : Rejet dans le réseau d'assainissement eaux usées de la ZAC.**
- **Eaux pluviales**

Le réseau interne sera de deux types:

- **eaux pluviales de toitures (eau non polluées) ;**
- **eaux pluviales de voiries (traitées avant rejet dans le réseau communal).**

Les eaux pluviales de toiture des bâtiments seront collectées dans un bassin paysager, bassin de tamponnement/infiltration. Un régulateur de débit sera installé en sortie du bassin afin de limiter à 2l/s/ha les rejets dans le réseau communal.

Les eaux pluviales des voiries pouvant être potentiellement polluées par des hydrocarbures, seront dirigées par un réseau distinct de celles des toitures vers un bassin étanche.

En sortie de bassin les eaux transiteront par un séparateur hydrocarbure. Un régulateur de débit et une vanne de rétention permettant de limiter toute pollution en dehors du site sont prévus avant rejet dans le réseau communal. Le régulateur de débit limitera à 2l/s/ha les rejets dans le réseau communal.

- **Electricité : Raccordement au réseau de la ZAC en limite de propriété.**
- **Gaz : Raccordement au réseau de la ZAC en limite de propriété**
- **Téléphone : Raccordement au réseau de la ZAC en limite de propriété**

5. ARTICLE 1 AUZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUz

Non réglementé.

CAHIER DE CHARGES DE TERRAINS

Sans objet

6. ARTICLE 1 AUZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUz

Dans les secteurs 1 AUzd, 1 AUze et 1 AUzi

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.

Dans les autres secteurs, Les constructions ou installations à usage d'activités et les entrepôts doivent être implantés avec une marge minimale égale à 20% de la façade du terrain sans jamais être inférieure à 10 m.

Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage. Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 m de l'emprise de la RD 205. L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics, ou d'intérêt collectif, ou d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations,...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

CAHIER DE CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Les bâtiments seront implantés de préférence parallèlement aux voies afin de renforcer l'effet de rue.

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites de parcelles est de 20% de la largeur de la façade. La bande inconstructible devra être plantée de végétaux d'essences régionales.

Le rapport de 20 % est valable sur toutes les parcelles sauf pour les lots C D E (bâtiments de petites tailles et artisanat) pour lesquels un Cahier des Charges de Cession de Terrains particulier sera édité.

Toutefois, en fonction de la configuration topographique de la parcelle, la Communauté de Communes des Sablons pourra concéder la possibilité d'une implantation différente.

➤ PROJET :

- **La distance minimale entre les bureaux et la future voie de desserte est de 49.00m.**
- **La distance minimale entre le corps de bâtiment principal et la voie RD 205 est de 43.12 m.**

7. ARTICLE 1 AUZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUz

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites au moins égal à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieur à 5m. Les constructions édifiées sur une limite séparative sont autorisées.

CAHIER DE CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Les limites latérales sont au minimum : « Hauteur = Largeur entre la limite de parcelle et la façade », avec la possibilité d'une largeur égale à 0 sur l'un des deux côtés.



PROJET :

- La distance minimale entre le corps de bâtiment principal et la limite séparative Est est de 46.40 m.
- La distance minimale entre les locaux de charge et la limite séparative Sud est de 60.18m.
- La distance minimale entre la cuve SPK et son local (ht. maximale à 9.80m) et la limite séparative Ouest est de 19.44m.

8. ARTICLE 1 AUZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUz

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

CAHIER DE CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 ° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques et fonctionnelles le justifient.



PROJET :

- La distance minimale entre l'auvent (ht. auvent en point bas 5 m) de la façade et le local SPK est de 13.10m, sur 21.72m de longueur.

9. ARTICLE 1 AUZ 9 - EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions **ne doit pas dépasser 50 %** de la surface totale du terrain. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

CAHIER DE CHARGES DE CESSION TERRAINS

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains prévoit, pour le terrain objet de la présente cession, un C.E.S. (Coefficient d'Emprise au Sol) de 0.50 permettant ainsi l'identification sur l'immeuble vendu, identifié au cadastre de la Commune d'Amblainville, en section 1AUze et 1AUzi, sous les numéros 33 et 104, d'une contenance totale de 127 785m² (nombre de mètres carrés de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) dont la construction est autorisée sur la parcelle).



PROJET :

La surface du terrain est de 123 358m², l'emprise au sol du projet est de 50 356m², soit 40% de la surface totale du terrain.

10. ARTICLE 1 AUZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessous, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

De plus, dans les secteurs 1 AUza, 1 AUzg, 1 AUzh, 1 AUzi et 1 AUzl

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 15 m au faîtage.

De plus, dans le secteur 1 AUze

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 13 m au faîtage.

De plus, dans le secteur 1AUzb, 1AUzd et 1AUzf

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 9 m au faitage

CAHIER DE CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Les constructions situées le long de la RD 205 (grandes unités)(secteurs A H G), la hauteur de construction sera de 15 mètres maximum.

Le niveau de la dalle ou du rez-de-chaussée doit être compris entre le niveau de la voie et un mètre au-dessus, avec un maximum de 15 mètres.

Les constructions situées le long de la voirie secondaire 5secteurs B et F), la hauteur de construction sera de 9m maximum par rapport au niveau de la bordure.



PROJET :

- **Bâtiment implantés dans l'emprise des zones du PLU 1AUzh et 1AUzh, le long de la RD 205. Hauteur à l'acrotère au point le plus haut : 13.00 m.**

11. ARTICLE 1 AUZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Les bâtiments techniques, transformateurs, logements de gardien, réservoirs, abri, centrale de traitement d'air... devront être pris en compte dans la composition de la parcelle.

Les entrepreneurs pétitionnaires devront prévoir les équipements futurs nécessaires, à court terme, au bon fonctionnement de leur entreprise dès la demande de permis de construire.

Une attention particulière sera apportée à l'échelle des édifices et des petits bâtiments afin d'éviter le mitage des parcelles.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts d'enduits de teintes discrètes (gammes de sable, beige...).

Les façades de même volume présenteront une unité de matériaux. Les éléments signifiants pourront se démarquer (ouvertures). La façade devra comporter au moins 10% de verre, bois ou brique et de préférences aux endroits correspondant aux ouvertures.

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts seront réalisés en profilés divers ou en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Les bardages seront de préférence

disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

TOITURES

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu,
- soit végétales.

Les bâtiments de type industriel ou commercial devront recevoir des acrotères afin de cacher tout point de vue sur les faibles pentes de la toiture.

ENSEIGNES

Les enseignes devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont apposées et s'intégrer à l'environnement.

Les mâts surmontés d'une enseigne et les enseignes lumineuses sont interdits. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère.

Les enseignes devront être éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui pourraient entraîner une gêne pour le voisinage. Les couleurs propres à l'entreprise pourront être apposées sur la façade à limite de 10% de la surface totale.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout ou de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures auront une simplicité d'aspect. Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

CAHIER DE CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Une grande liberté de création est souhaitée pour l'ensemble de la ZAC ; toutefois, certains secteurs devront faire l'objet d'une réflexion architecturale d'ensemble.

VOLUMETRIE

En règle générale, la volumétrie des bâtiments restera simple et dans la mesure du possible elle sera l'expression de leur utilisation. Les volumes multiples devront s'inscrire dans une composition globale tant pour leurs volumes que pour le traitement de leurs façades.

Les volumes situés en superstructure ou en couverture devront être organisés et regroupés de façon à limiter le nombre d'édicules et à permettre la réalisation de volumes significatifs inclus dans la composition architecturale.

Les hauteurs des constructions mesurées depuis le niveau de la chaussée devront tenir compte des nécessités de l'exploitation, de la topographie et de la taille de la parcelle.

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec les mêmes soins. Les façades de «services», tous les locaux, tels que les locaux à poubelles, devront être intégrés dans le bâtiment.

LES BATIMENTS TECHNIQUES

Les bâtiments techniques, transformateurs, logement de gardien, réservoirs, abri, centrale de traitement d'air... devront être pris en compte dans la composition de la parcelle. Les entrepreneurs pétitionnaires devront prévoir les équipements futurs nécessaires, à court terme, au bon fonctionnement de leur entreprise dès la demande de permis de construire. Une attention particulière sera apportée à l'échelle des édicules et des petits bâtiments afin d'éviter le «mitage » des parcelles.

LES ENSEIGNES

Dans leurs formes, leurs dimensions et leur implantation, les enseignes devront, d'une façon générale, être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles seront apposées, et s'intégrer à l'environnement ; elles feront l'objet d'une autorisation spécifique.

Les mâts surmontés d'une enseigne sont interdits.

Position : Les enseignes surmontant les constructions ne devront pas dépasser l'acrotère. Les enseignes seront détachées du bâtiment sur tous les îlots.

Dans les secteurs A H et G, les enseignes doivent être implantées en dehors de la clôture sur un dispositif autonome (de préférence sur des murets ou des ouvrages bas) ne dépassant pas 5 mètres de hauteur.

Matériaux : Tous les matériaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient de bonne qualité et durables.

Eclairage : Les enseignes lumineuses sont interdites. Elles devront être éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui pourraient entraîner une gêne pour le voisinage.

LES FACADES

Tous les parements devront avoir un aspect fini et assurer une bonne conservation. Les matériaux bruts (fibrociment, aggloméré, galva, béton...) sont interdits s'ils ne font pas partie d'un dessin particulier nécessaire à la définition de l'architecture. Dans ce cas leur mise en oeuvre sera particulièrement soignée.

Les façades de même volume présenteront une unité de matériaux. Les éléments signifiants pourront se démarquer (ouvertures). La façade devra comporter au moins 10% de verre, bois ou brique et de préférences aux endroits correspondant aux ouvertures.

Les menuiseries seront de bonne qualité et devront garantir une bonne tenue de leur aspect dans le temps. Les systèmes de défense et de fermeture feront partie du projet soumis à avis et seront inclus dans la composition de la façade. Les bardages seront disposés horizontalement, sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

LA COUVERTURE

Les bâtiments de type industriel ou commercial devront recevoir des acrotères afin de cacher tout point de vue sur les faibles pentes de la toiture.

Les couvertures suspendues, les structures apparentes, les couvertures à fortes pentes, les éléments formant enseigne, les édicules divers, les garde-corps, les dispositifs de nettoyage, les verrières et tous les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments devront faire partie intégrante de l'architecture et seront traités en conséquence d'une façon globale.

COULEURS

Les couleurs dominantes des bâtiments et des profilés divers constituant les toitures devront être harmonieuses et s'intégrer dans le site. Une seule couleur pourra être utilisée avec l'emploi plusieurs tonalités. La teinte choisie devra être l'expression d'une volumétrie, d'une structure, d'une cadence nécessaire à l'architecture ou même à une enseigne.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux, en rapport avec l'enseigne, sans excéder les tonalités des matériaux.

Les couleurs propres à l'entreprise peuvent être apposées sur la façade à limite de 10 % de la surface totale.

CLOTURE EN FACADE DE PARCELLE

Les clôtures implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées d'un grillage de couleur verte, gainé de PVC, à mailles carrées ou rectangulaires soudées, monté sur des potelets en fer de même couleur. Il n'y aura pas de soubassement plein. La hauteur des clôtures sera fixée à 2 mètres.

Les portails et les portillons seront métalliques ajourés, de couleur verte, de forme simple et présenteront un barreaudage droit vertical. La partie supérieure du portail sera droite et horizontale. La hauteur du portail ne pourra pas excéder celle de la clôture.

Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie végétale.

CLOTURE ENTRE PARCELLE

De préférence identiques aux clôtures de façade, elles pourront avoir un grillage de couleur verte, gainée de PVC, soudé simple torsion, monté sur des potelets de même couleur.

Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie végétale.



PROJET :

- **Le bâtiment comprendra :**
 - **8 cellules de moins d'environ 6 000 m² chacune**
 - **Un bloc bureaux et locaux sociaux sur deux niveaux, à proximité des cellules 4 et 5.**
 - **Locaux techniques: le local chaufferie gaz, le local sprinkler, 2 locaux de charge de batteries, le local TGBT et transformateur.**

ENSEIGNES

- **Un support vitré d'enseigne est intégré à la façade Sud au R+1 des bureaux au droit de la terrasse prévue en R+1. Le logo sera apposé sur cette surface.**

COUVERTURES

- **Conforme aux prescriptions**
 - **Entrepôt et bureaux : toiture multicouche (pente 3.1%) non visible (dissimulée par acrotère 1m ht) teinte gris foncé.**
 - **Locaux de charge : toiture incombustible (pente 10%) non visible (dissimulée par acrotère 1 mht) teinte gris foncé.**
 - **Locaux de technique (chaufferie, transfo et TGBT) : toiture dalle béton (pente nulle) et étanchéité multicouche non visible (dissimulée par acrotère 1 m ht) teinte gris foncé.**
 - **Local SPK : toiture terrasse non accessible en béton et étanchéité multicouche avec acrotère 1m ht.**

FACADES – COULEURS – BATIMENTS TECHNIQUES (Annexe PC 4 Façades couleur)

- **Le volume principale de l'entrepôt sera traité en bardage Horizontal sinusoïdale de teinte gris Foncé- RAL 7016, F 5.43B/HA. Ceci permettant d'obtenir une volumétrie en accord avec l'ensemble des bâtiments voisins. Cette teinte sera le socle d'attache du volume des bureaux lui aussi avec une dominante en teinte RAL 7016 bardage plan pour les façades latérales et bardage horizontale sinusoïdale d'onde plus fine que le socle d'entrepôt.**
- **Les Sas extérieurs de quai, ne teinte RAL 7015 en bardage sinusoïdale petites ondes se fondent dans le volume principale.**
- **Les volumes techniques d'accompagnement en bardage sinusoïdale d'onde moyenne et de teinte RAL 9006, viennent équilibrer l'ensemble.**

- La numérotation des Sas de Quai en RAL 9005 se font sur un fond plus claire en RAL 9010 créant un rythme régulier entre volumes d'accompagnement secondaires et principale. Ce dernier est constitué par les Bureaux et locaux sociaux.
- Les Façades principales (NORD et SUD) en teinte sombre encadrent un bandeau haut en polycarbonate type dampalon sur toute la longueur permettant un apport de lumière important à l'intérieur des cellules. Un jeu de teintes allant du translucide clair au translucide foncé avec des touches régulières de rouge permet de donner une dynamique, un mouvement et un rythme au socle de teinte sombre.
- Volume des bureaux qui prévoit des retraits en façade en RDC et en R+1, signifiant l'entrée principale et une terrasse en R+1 . Ces éléments de façade seront traités en dampalon rappelant la touche rouge des bandeaux d'éclairage en façade de l'entrepôt.
- Les bâtiments annexes constituant le poste SPK et sa Cuve ainsi que le local Poste d'accueil Local Chauffeurs, seront traités avec les mêmes teintes que le volume privilégiant la teinte foncé RAL 7015 comme Socle . La teinte foncée sera accompagnée de teintes claires comme suit :
 - Pour le poste SPK le gris RAL 9006
 - Pour le Poste d'accueil – Local chauffeurs le blanc RAL 9010.

CLOTURES

- Les clôtures en limite de terrain seront grillagées, de 2.00m de ht., de couleur verte, et seront doublés de haies et aménagements paysagers arbustifs sur les limites publiques.
- Les clôtures internes au site au droit des bassins seront de 1.00m de ht. de couleur verte .

12. ARTICLE 1 AUZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage de commerces de plus de 300 m² de surface de vente,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

- pour les hôtels et les restaurants,

. 1 place de stationnement par chambre

. 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant ouverte au public.

- pour les salles de spectacle et de réunion,

. 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales (de moins de 300 m² de surface de vente),

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'entrepôt,

. 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

CAHIER DE CHARGES DE CESSION DU TERRAIN

Le long des voies principales et secondaires, le stationnement est interdit.

Des aires délimitées par des plantations seront aménagées sur l'emprise du terrain, pour permettre le stationnement et le déchargement des véhicules lourds ; il en est de même pour les véhicules légers.



PROJET :

Le projet comporte :

- **Des parkings véhicules légers totalisant 80 places réalisés + 1 place au droit du local Atelier et une surface libre réservée pouvant accueillir 100 places supplémentaires conforme au PLU:**
 - **1place/50m² de surface plancher bureaux et**
 - **1place/300m² de surface plancher d'entrepôts.**
 - **Bureaux 800m² + Poste Accueil 43m² /50= 16.86 places**
 - **Entrepôt + Mezzanine 49 009m² m²/300= 163.36 places**
 - **Soit un total de (16.86 + 163.36) 180.22 places VL**
 - **Une place supplémentaire est prévue au droit du local Atelier permettant d'accueillir un véhicule pour l'entretien du site. Ceci nous permet d'avoir un total de 181 places conformes au PLU**
- **Les aires de stationnements VL seront réalisées à proximité de l'entrée des bureaux**
- **Un abri deux-roues (20 places) sera aménagé à proximité de l'entrée des bureaux.**

13. ARTICLE 1 AUZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISÉS CLASSÉS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Des plantations et des aménagements paysagers devront être réalisés dans le respect des principes figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les aires de stationnement doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront entrecoupées de bandes, de minimum 5 m de largeur, plantées d'arbres tiges et de haies, constituant alors une coupure verte.

Le stockage de matériaux ou marchandises à l'air libre est interdit. Il devra être intégré au bâtiment d'exploitation ou dans un bâtiment annexe spécialement conçu à cet effet. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les espaces verts doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain, dont 30% en façade de la construction.

La plantation d'essences locales devra être privilégiée.

CAHIER DE CHARGES DE CESSION DU TERRAIN

L'ensemble de la ZAC couvre une zone agricole. Le site nécessite un paysagement à forte densité, sous forme de mails et de bocages et de « coulées vertes » conçues à partir d'essences régionales (ci-joint liste des végétaux en annexe). En règle générale, les plantations présenteront un caractère champêtre. Les plantations de haies en limite des propriétés faites de conifères type Cupressocyparis, thuya... sont interdites.

Les végétaux devront présenter des caractères ornementaux valorisant le site, et participer aussi à l'écosystème local, végétaux à fruits, à fleurs, haies brise-vent etc....

Espaces boisés

La partie boisée située sur la crête sera confortée et prolongée vers le nord pour constituer une crête boisée servant de fond aux parties construites tout en couronnant les constructions.

Les autres parties boisées existantes seront conservées ou intégrées aux écrans séparant les îlots.

Les deux bois, dont le plus important se situe sur la ligne de crête du site, correspondent à la rupture des pentes nord et sud. Cet espace boisé a un impact visuel extrêmement fort, en particulier depuis la RD205 et de l'A16, et constitue l'un des points structurant de l'aménagement du site.

Traitement le long de la RD 205

La partie située le long de la RD205 sera paysagée pour obtenir l'effet de vitrine recherchée (type « green »).

Axes piétonniers :

Il pourra être créé des axes piétonniers en fonction de la nécessité.

Fossés et bassins de rétention des eaux pluviales :

Les fossés drainant sont intégrés dans le profil des espaces publics. Ils sont traités comme des éléments du paysage à part entière.

Espaces verts privés :

Il est rappelé qu'au moins 20 % de la superficie de la parcelle devra être affecté aux espaces verts, dont 30% en façade. Les essences végétales seront définies avec la Communauté de Communes des Sablons en vue d'une harmonie du « végétal » sur l'ensemble de la ZAC (liste des végétaux ci-jointe en annexe du CCC).

Privilégier les cépées et mixer les arbres d'alignement et les bosquets.

Traitement des parcelles :

L'implantation des végétaux à l'intérieur des parcelles privées sera soumise à l'examen et à l'approbation de la Communauté de Communes des Sablons.

Les limites séparatives seront plantées sous forme de haies, le long des clôtures.

Concernant le traitement des aires de stationnement :

Les essences sont à choisir dans la palette végétale prescrite par la Communauté de Communes des Sablons.

Afin de minimiser l'impact visuel des aires de stationnement, il est nécessaire de privilégier les implantations en périphérie de haies entretenues, à deux mètres de hauteur et dont l'épaisseur ne sera pas inférieure à 1,5 mètre. Il est aussi possible de planter les arbres sous la forme de bosquets

Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront entrecoupées de bandes, de minimum 5 mètres de largeur, plantées d'arbres tiges et de haies, constituant alors une coupure verte.

➤ **PROJET :**

Cf. Voir volet paysager.

Espaces verts représentent 38% de la surface de la parcelle

14. ARTICLE 1 AUZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

Non réglementé.

CAHIER DE CHARGES DE CESSION DU TERRAIN

Sans objet

➤ PROJET :

Les surfaces plancher représentent 50 485m² pour un terrain de 123 358m² soit 41% d'occupation du terrain.

III. SURFACES

| | SURFACES EXTERIEUR EN M ² |
|--|--------------------------------------|
| ENROBE PL | 12 199,00 |
| ENROBE VL | 2 007,00 |
| STABILISE (COMPRIS CHEMINS PIETONS ET JEUX) | 6 436,00 |
| BETON | 2 090,00 |
| BASSINS ETANCHES (BASSINS POMPIER ET VOIRIE) | 3 424,00 |
| ESPACES VERTS (COMPRIS BASSIN TOITURE) | 47 525,00 |
| EMPRISE AU SOL | 50 356,00 |
| SURFACE TERRAIN | 123 358 |

Les espaces libres équivalents de plein terre (étanché) devront représenter au minimum 20%.
Soit 38% - Conforme PLU.

| SDP | SURFACES SDP EN M ² |
|------------------------------------|--------------------------------|
| ENTREPOT | 47 821,00 |
| BUREAUX | 800,00 |
| MEZZANINES | 1 188,00 |
| POSTE D'ACCUEIL - LOCAL CHAUFFEURS | 43,00 |
| LOCAUX DE CHARGES - ATELIER | 633,00 |
| LOCAUX TECHNIQUES (DEDUCTIBLES) | 232,00 |
| TOTAL | 50 485 |

IV. NOTICE DE SECURITE

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX :

- Nature des établissements : Bâtiment logistique.
- Adresse : Parc d'Activités Les Vallées
60110 Amblainville
- Type d'activités exercées dans L'établissement : Bâtiments activités de logistique et de stockage des marchandises industrielles

2. COMPARTIMENTAGE :

Le projet se situe sur un terrain de 123 358 m². Le bâtiment comprendra :

Les cellules 1 à 8 d'une surface inférieure à 6 000 m² chacune, avec une mezzanine côté SUD au niveau des cellules 4 et 5.

Volumes des locaux techniques et annexes séparés de l'entrepôt par des murs REI 120

- le local chaufferie, le local TGBT et transformateur
- Deux locaux de charge de batteries,

Volumes éloignés de l'entrepôt d'une distance supérieur à 10m :

- le local sprinkler en maçonnerie, éloigné du volume de l'entrepôt.

Volume de bureaux et locaux sociaux, sur deux niveaux séparé de l'entrepôt par un mur CF REI 120.

Les dispositions constructives des zones du bâtiment seront les suivantes :

| Zone du bâtiment | Structure | Dispositions constructives |
|----------------------|--------------------------|---|
| Cellules de stockage | poteaux et poutres béton | Murs séparatifs REI 120 Façades REI 120 pour ce qui concerne les écrans thermiques Façades en bardage métallique double peau pour le reste des façades Toiture multicouche : bac acier, isolation et étanchéité Broof (t3) |
| Local de charge | Béton | Parois séparatives avec l'entrepôt REI 120. Façades en maçonnerie habillées en bardage métallique double peau Toiture incombustible 10 % de pente |

| Zone du bâtiment | Structure | Dispositions constructives |
|--|----------------|--|
| Local Chaufferie | Béton | Parois séparatives avec l'entrepôt REI 120. Façades en maçonnerie habillées en bardage métallique double peau Toiture dalle béton |
| Bureaux | Béton ou métal | Séparés des locaux techniques et des zones de stockage par des murs REI 120 Façades en bardage plan (double peau) bandeaux vitrés et surfaces translucide dans encadrements aluminium. Toiture multicouche |
| Local SPK En retrait par rapport à l'entrepôt | Béton | Façades en Maçonnerie habillées par un bardage métallique double peau Toiture terrasse béton |

3. - DESSERTE DE L'ETABLISSEMENT:

Nombre de niveaux : RDC et R+1

- Desservi par voies pompiers sur 4 faces accessibles.
- Largeur des voies :
 - cours camions - 35 m.
 - voie pompiers - 6 m.

Les dispositions constructives prévues sont rappelées ci-dessous :

- Les cellules de stockage de la plateforme seront séparées les unes des autres par des murs REI 120. Conformément à la réglementation, ces murs dépasseront d'un mètre en toiture, et 1m latéralement.
- Les parois des cellules seront conçues en bardage métallique double peau, et ou en **écran thermique EI120** pour la façade File 01.
- Les locaux de charge, les locaux techniques, ainsi que les bureaux seront séparés des cellules de stockage attenantes par un mur REI 120.
- Local SPK à plus de 10m de distance, réalisé en maçonnerie et structure métallique avec façades bardées en métal.

4. - ISOLEMENT PAR RAPPORT AUX TIERS :

Local SPK distant de >10.00m par rapport à la limite de propriété

Local de charge distant au plus défavorable de >29.00m par rapport à la limite de propriété

5. - DEGAGEMENTS :

Issues de secours :

- Le nombre minimal d'issues de secours doit permettre que tout point de l'entrepôt ne soit pas distant de plus de 50m effectifs de l'une d'elles, et de 25m dans les parties formant cul-de-sac.

- 2 issues au moins vers l'extérieur de l'entrepôt ou sur un espace protégé, dans 2 directions opposées, sont prévues dans chaque cellule de stockage d'une surface supérieure à 1000m². en présence de personnel ces issues ne sont pas verrouillées.
- Rez-de-chaussée :
Nombre de sorties sur l'extérieur : 42 issues de secours.
34 IS Entrepôt (1 unité de passage)
3 IS locaux de charges et Atelier (1 unité de passage)
3 IS bureaux (4 Unités de passage)

Total unités de passage : 40

6. - DESENFUMAGE :

- Exutoires de fumées : 2% de la surface de chaque canton en SUE. Ouvrant par commande manuelle et automatique.

7. - CHAUFFAGE :

- Chauffage par aérothermes eau chaude pour l'entrepôt
Production d'eau chaude par chaufferie au gaz naturel.
- Chauffage et rafraîchissement par système PAC, pour les bureaux.

8. - ECLAIRAGE DE SECURITE :

- Par blocs autonomes.

9. - MOYENS DE SECOURS :

- Exutoires de désenfumage en toiture (fusible et à ouverture manuelle et automatique), avec création d'écrans de cantonnement délimitant des cantons de désenfumage de 1 600 m² maximum.
- Système d'extinction automatique de type Sprinkler
- Alarme incendie généralisée.
- Extincteurs pour attaque immédiate d'un départ de feu.
- Mise en place de murs séparatifs REI 120 et de murs écran REI 120 afin de réduire la propagation d'un incendie.
- Débit d'eau d'extinction d'un incendie de 390 m³/h pendant 3h
- Réserve incendie: 630 m³
- Voies d'accès dimensionnées avec accès pompiers sur les 4 faces des bâtiments.
- Recoupement des cellules

10.- DEFENSE EXTERIEURE :

Les besoins de la défense extérieure contre l'incendie ont été calculés en application du document technique D9, par la société VERITAS, chargée par le demandeur du présent permis de construire, de constituer le dossier de demande d'autorisation pour une installation Classée.

| Dimensionnement des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie - D9 | | | | | | | |
|--|----------------------------|----------------------|----------|--|---|---------|---|
| Incendie généralisé de la plus grande cellule non recoupée : 5977 + 595,2 = 6572,2 m² | | | | | | | |
| Critères | Coefficients | Coefficients retenus | | Commentaires | | | |
| | | Activité | Stockage | | | | |
| Hauteur de stockage | | | | | | | |
| - Jusqu'à 3 m | 0 | - | 0,2 | hauteur de stockage < à 12 m | | | |
| - Jusqu'à 8 m | (+) 0,1 | | | | | | |
| - Jusqu'à 12 m | (+) 0,2 | | | | | | |
| - Au delà 12 m | (+) 0,5 | | | | | | |
| Type de construction (*) | | | | | | | |
| - Ossature stable au feu > ou = 1 heures | (-) 0,1 | - | -0,1 | SF 1h | | | |
| - Ossature stable au feu > ou = 30 minutes | 0 | | | | | | |
| - Ossature stable au feu < 30 minutes | (+) 0,1 | | | | | | |
| Types d'interventions internes | | | | | | | |
| - Accueil 24 H / 24 (présence permanente à l'entrée) | (-) 0,1 | - | -0,1 | accueil 24/24 ou DAI généralisée en télésurveillance | | | |
| - DAI généralisée reportée 24H / 24 en télésurveillance ou au poste de secours 24 H / 24 lorsqu'il existe avec des consignes d'appel | (-) 0,1 | | | | | | |
| - Service sécurité incendie 24 H / 24 avec moyens appropriés équipe de seconde intervention en mesure d'intervenir 24 H / 24) | (-) 0,3 | | | | | | |
| Σ Coefficients | | | | | 0 | 0 | |
| 1 + Σ Coefficients | | | | | 1 | 1 | |
| Surface de référence : S en m² | | | | | | 6 572 | |
| Q= 30 x S x (1+ Σcoefficients) / 500 | | | | | 0 | 394,332 | |
| Risque retenu | | | | | - | 3 | |
| Risque 1 | Q1=Qi x 1 | | | | 0 | 788,664 | risque 3 majorant du fait des stockages divers (notamment emballage en plastique à l'état alvéolaire ou expansé - 2663) |
| Risque 2 | Q2=Qi x 1,5 | | | | | | |
| Risque 3 | Q3=Qi x 2 | | | | | | |
| Risque sprinklé (oui ou non) | | | oui | | | | |
| Cellule de stockage/activité recoupées (oui ou non) | | | non | | | | |
| Débit calculé en m³/h | Qcalculé= | 0 | 394,332 | | | | |
| Débit total calculé en m³/h | ΣQcalculé= | | 394,332 | | | | |
| Débit requis en m³/h (multiple de 30 m ³ /h) | Qrequis= | | 390 | | | | |
| Débit minimum requis sous pression en m³/h (1/3 de Q requis) | Qmin pression = | | 130 | | | | |
| Nombre minimum de PIN implanté à 100 m max des accès (pour 60 m³/h par PIN) | Nombre min de PIN = | | 3 | | | | |
| Volume maximum en réserve statique en m³ (2/3 besoins sur 2 heures) | Vmax statique= | | 420 | | | | |
| Volume maximum en réserve statique en m³ si besoin sur 3h | Vmax statique= | | 630 | | | | |

Les eaux ayant servi à l'extinction d'un incendie seront retenue comme suit :

Dans les cellules sur le dallage avec 6cm de rétention maximum.

Dans le bassin étanche des eaux pluviales de voirie pour assurer le complément , ci-dessus calcul suivant document tehcnique D9a .

| Dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction - D9A - Edition 08.2004 | | | |
|---|--|--|------------------------------|
| Incendie généralisé de la plus grande cellule non recoupée : 5977 + 595,2 = 6572,2 m² | | | |
| Besoins pour la lutte extérieure | | Résultat document D9 (Besoins x 3 heures suite à la demande du SDIS) | 1170 m ³ |
| | | | + |
| Moyens de lutte intérieur contre l'incendie | Sprinkleur | Volume réserve intégrale de la source principale ou besoins x durée théorique maxi de fonctionnement | 500 m ³ |
| | | | + |
| | Rideau d'eau | Besoins x 90 mn | 0 m ³ |
| | | | + |
| | RIA | A négliger | 0 m ³ |
| | | | + |
| | Mousse HF et MF | Débit de solution moussante x temps de noyage (en gal. 15 -25 mn) | 0 m ³ |
| | | | + |
| | Brouillard d'eau et autres systèmes | Débit x temps de fonctionnement requis | 0 m ³ |
| | | | + |
| Volume d'eau liés aux intempéries | Drainage eau pluviale vers la rétention (10 l/m ²) | Surface drainée en m ² ? 22582 | 225,82 m ³ |
| | | | + |
| Présence stock de liquides | 20% du volume contenu dans le local contenant le plus grand volume | Plus grand volume de produits liquides contenu dans un local associé à la rétention, en m ³ ? | 0 m ³ |
| | | | = |
| Volume total de la capacité de confinement | | | 1895,82 m³ |



L'ARCHITECTE,

LE MAITRE D'OUVRAGE,
PERCIER REALISATION ET DEVELOPPEMENT

V. NOTICE PAYSAGERE

Le terrain objet de la présente demande est implanté en continuité du bâtiment existant Celio. Il longe la RD 205. Il s'agit d'un terrain agricole



L'accès à la parcelle et donc l'accès au site se fera par une voie de desserte venant depuis le nouveau rondpoint de la rue de Bruxelles (image prise depuis le chemin agricole menant vers la Fays aux ânes)



FACADE NORD

Le traitement paysager accompagnera le bâtiment en façade Nord (RD 205) avec des plantations basses de trèfles accompagnées de sujets de haute tiges, créant des percées visuelles au droit des surfaces de la façade travaillées en damiers sur 2 teintes claires donnant un rythme et une dynamique à l'ensemble. Ceci dans le souhait de ne pas casser le paysagement du bâtiment voisin gardant une continuité de principe de l'existant le long de la RD 205.

Ces plantations suivront la limite de propriété le long de la RD, avec des ilots faisant « vague » dans lesquelles des sujets de hautes tiges viendront compléter le rythme des percées visuelles de la façade.

Les espèces choisies correspondent à celles déjà plantées dans la ZAC, ceci dans le but de ne pas perturber le principe d'ensemble recherché depuis la RD 205 tout en gardant la personnalité de chaque bâtiment.

Le Bassin d'infiltration/tamponnement d'eaux de toiture du projet viendra compléter ce paysagement. Ce bassin sera traité avec des plantations Hygrophiles.

FACADE SUD :

La Façade est accompagnée par de plantations basses en massif à fleur au droit du volume des Bureaux et des locaux de charge et techniques.

Le parking VL : l'impact visuel est atténué par la présence de haies bocagères et arbres de haute tige. Les parkings sont entrecoupés par des bandes plantées d'arbres de hautes tiges dans le respect des préconisations de la zone.

Ces haies bocagères accompagnent aussi les clôtures en limite de propriété.

FACADES EST ET OUEST :

La façade Ouest, qui présentera une déclivité importante par rapport au limites séparatives sera traitée en baliveaux en boisement.

La façade Est sera traitée aussi en boisement dans les angles Sud et Nord avec des arbres de haute tiges d'accompagnement, ces arbres au droit de la façade nord permettront de mieux intégrer la pente régulière entre le bâtiment et la limite séparative de la parcelle.

ARBRES DE HAUTE TIGE 12/14 ET EN BALIVEAUX H250 /300



Chêne Pédonculé, Erable Sycomore, Frêne Commun

TREFLES



Trêfles rouges des prés et

trêfles à quatre feuilles

MASSIF DE FLEUR



Santolina chamaecyparissus , Oranger du Mexique



Sauge de Russie - pérovskia

PLANTES HYGROPHILES



Laiche à utricules bifides, Épilobe à grandes fleurs, Jonc épars

L'ARCHITECTE,

LE MAITRE D'OUVRAGE,
PERCIER REALISATION ET DEVELOPPEMENT