

## Partie 2

### NOTICE TECHNIQUE DE PRESENTATION

<b>1</b>	<b>La société PANHARD DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>39</b>
1.1	Présentation.....	39
1.2	Capacités financières.....	40
1.3	Capacités techniques.....	42
1.4	Répartition des rôles entre le titulaire de l'autorisation et le locataire.....	43
<b>2</b>	<b>Le site .....</b>	<b>45</b>
2.1	Situation géographique .....	45
2.2	Historique du terrain.....	46
2.3	Organisation du projet.....	46
2.3.1	Accès, stationnements.....	46
2.3.2	Circulation.....	47
2.3.3	Espaces verts .....	47
2.4	Bâtiments.....	47
2.4.1	Entrepôts .....	48
2.4.2	Bureaux .....	49
2.4.3	Installations techniques.....	49
2.4.4	Activité.....	50
2.4.5	Réception, expédition, circulation des marchandises.....	54
2.4.6	Gestion des stocks, contrôle des quantités en stock.....	54
<b>3</b>	<b>Effectif et horaires d'activité .....</b>	<b>55</b>

## ILLUSTRATIONS

Figure 1 : vue aérienne des limites foncières du projet.....	45
Figure 2 : exemple de palette de stockage.....	51
Figure 3 : exemple de stockage sur racks.....	51
Figure 4 : le picking.....	53

# 1 La société PANHARD DEVELOPPEMENT

## 1.1 Présentation

Raison sociale :	PANHARD DEVELOPPEMENT
Forme juridique :	Société par Actions Simplifiée (SAS)
Capital de :	1 000 000,00 Euros
Siège social :	10 rue Roquépine 75 008 Paris
N° d'identification :	378 106 249 RCS Paris
Signataire de la demande :	Christophe BOUTHORS, Président du Directoire

La société fait partie du Groupe PANHARD (SAS au capital de 6 630 000 €) qui est un acteur majeur de l'immobilier d'entreprise en France et qui a toujours su être un précurseur. Positionné sur le marché de la logistique depuis plus de 10 ans, le groupe, par des réalisations de grande qualité, a contribué à faire de ce marché délaissé un secteur à fort potentiel.

Les certifications HQE ainsi que les témoignages des clients et partenaires confirment ce savoir-faire unique et apprécié. A travers ses 3 filiales, PANHARD DEVELOPPEMENT, PANHARD REALISATIONS et PANHARD INVESTISSEMENT, le groupe propose des solutions immobilières performantes, adaptées aux exigences de chacun de ses clients.

Reconnue par le marché pour ses opérations en Ile-de-France, la société PANHARD DEVELOPPEMENT a réalisé à ce jour plus de 1 000 000 m<sup>2</sup> de plates-formes logistiques et bureaux. 100 000 m<sup>2</sup> de bâtiments sont actuellement en cours de développement et de montage.

## 1.2 Capacités financières

La société PANHARD DEVELOPPEMENT accompagne ses clients industriels et investisseurs dans leurs projets immobiliers et entretient avec ces derniers des relations de partenariat à long terme. Les bâtiments à caractère logistique sur lesquels PANHARD DEVELOPPEMENT travaille répondent au standard du marché intégrant les caractéristiques principales suivantes :

- Prise en compte des contraintes environnementales
- Traitement architectural soigné permettant de s'inscrire dans la durée
- Mise en place d'éléments de sécurité du site
- Mise en place de larges aires de manœuvres avec des cours de près de 40 mètres de profondeur
- Bâtiments sprinklés et chauffés par aérothermes
- Bâtiments équipés de RIA et d'extincteurs
- Bâtiments avec un dallage largement dimensionné
- Bâtiments disposant d'autorisations d'exploiter au titre des installations classées pour la protection de l'environnement

Les principaux clients ayant déjà fait confiance à PANHARD Développement sont notamment Darty, La Poste, OCP, Office Dépôt, MOVIANTO, SOPHIA, IXIS AEW Europe, AXA, ARGAN, MANUTAN, SISLEY, NOBERT DENTRESSANGLE LOGISTICS, AUCHAN et PRUDENTIAL.

Compte tenu de la taille des bâtiments réalisés et proposés à la location ou à la vente, ces derniers s'adressent principalement à des sociétés industrielles et logistiques leaders dans leur domaine d'activité. Les moyens financiers de ces sociétés permettent à leur niveau de responsabilité (définie dans le bail comme précisé ci-dessous ou en tant qu'exploitant direct) de garantir le respect des éléments de sécurité.

De plus, en tant que propriétaire, PANHARD DEVELOPPEMENT est attentif à ce que les sociétés utilisatrices soient notoirement solvables.

La société PANHARD DEVELOPPEMENT possède l'ensemble des garanties financières nécessaires à la conception des installations projetées. Elle s'appuie pour cela sur les ressources financières du Groupe PANHARD.

Les données de Chiffre d'affaire de production (intervenant essentiellement lors de la vente d'immeubles construits à des investisseurs) sont les suivantes :

4,9 M€ pour 2014, 43 M€ pour 2013, 2,6 M€ pour 2012, 19 M€ pour 2011, 138 M€ pour 2010.

Pour information, quelques opérations réalisées dernièrement par la société PANHARD DEVELOPPEMENT sont présentées ci-dessous :

- Coudray-Montceaux (91) : Parc des Haies Blanches : Plate-forme logistique de 76 500 m<sup>2</sup> dont 3 650 m<sup>2</sup> de bureaux dans le cadre d'un clé-en-main locatif pour ND Logistics – Projet certifié BREEAM Very good - *Livraison 2015*
- Coudray-Montceaux (91) : ZAC des Haies blanches : Plate-forme alimentaire en froid positif de 13 500 m<sup>2</sup> pour AUCHAN en co-promotion avec NEXITY – *Livraison 2012*.
- Gonesse (95) – Parc des Tulipes : Siège social de 13 500 m<sup>2</sup> intégrant un centre de formation et de restauration bio – Projet certifié NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE® - *Livraison 2011*.
- Gonesse (95) – Parc des Tulipes : Conception d'une plate-forme logistique de 23 700 m<sup>2</sup> dont 1 400 m<sup>2</sup> de bureaux pour la société GL EVENTS – *Livraison 2011*.
- Saint-Ouen-l'Aumône (95) – Parc des Béthunes II - Plate-forme de distribution mondiale de 36 500 m<sup>2</sup> et d'un immeuble de bureaux et laboratoire R&D de 9 000 m<sup>2</sup> pour le compte de la société SISLEY – Projet certifié NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE® et BBC Effinergie – *Livraison 2010*.
- Gonesse (95) – Parc des Tulipes : Plate-forme de distribution nationale de la Société MANUTAN de 43 000 m<sup>2</sup> dont 1 550 m<sup>2</sup> de bureaux – Projet certifié NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE® - *Livraison 2010*.
- Coudray-Montceaux (91) : Parc des Haies Blanches : Plate-forme logistique de 82 000 m<sup>2</sup> dont 3 650 m<sup>2</sup> de bureaux dans le cadre d'un clé-en-main locatif pour ND Logistics – *Livraison 2010*.
- Brie-Comte-Robert (77) – ZAC du Midi de la Plaine du Bois : Plate-forme logistique de 42 500 m<sup>2</sup> dont 1 750 m<sup>2</sup> de bureaux pour le compte d'AXA REAL ESTATE – *Livraison 2009*.
- Chelles (77) – ZAC de la Tuilerie : Plate-forme de traitement de presse de 27 500 m<sup>2</sup> dont 1 800 m<sup>2</sup> de bureaux dans le cadre d'un clé-en-main locatif pour la société VIAPOSTE (Groupe La Poste) – *Livraison 2007*.
- Gonesse (95) – Parc des Tulipes : Plate-forme pharmaceutique et siège social de 25 000 m<sup>2</sup> loués à la société MOVIANTO. – *Livraison 2004*.

Par ailleurs, plus de 100 000 m<sup>2</sup> de plate-formes logistiques ont obtenus leurs autorisations administratives (permis de construire et arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploiter ou d'enregistrement) et sont en cours de commercialisation :

- Gonesse (95) – Parc des Tulipes : Bâtiment d'activités et plate-forme logistique de 11 000 m<sup>2</sup>.
- Coudray-Montceaux (91) - Parc des Haies Blanches : Plate-forme logistique de 30 000 m<sup>2</sup> - Projet certifié en conception BREEAM Very Good et NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE® Excellent.
- Coudray-Montceaux (91) : ZAC des Haies blanches : Plate-forme de 32 500 m<sup>2</sup> en co-promotion avec NEXITY
- Survilliers (95) – Parc de la Porte des Champs: Plate-forme de 26.500 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Capacités techniques

PANHARD DEVELOPPEMENT possède une expérience confirmée dans le domaine de la réalisation et la gestion de plates-formes logistiques. Ses références, ses partenaires et en sont les principaux témoignages. Ses moyens techniques et financiers résultent de ses statuts juridiques, de ses biens propres et de ses réalisations antérieures ou en cours, de ses collaborateurs et partenaires spécialisés.

L'équipe PANHARD DEVELOPPEMENT comporte des collaborateurs spécialisés dans la recherche foncière, la commercialisation, le développement et la gestion de plates-formes logistiques. Au travers de sa filiale PANHARD REALISATIONS, elle assure également la conception et la réalisation de ses projets. PANHARD DEVELOPPEMENT restera propriétaire du bâtiment et titulaire de l'autorisation d'exploiter. Elle sera l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs.

Une équipe de personnes au sein du Groupe PANHARD est dédiée spécifiquement à l'exploitation de l'installation. Les compétences existantes au sein du groupe regroupent tout l'éventail des compétences nécessaires à la gestion de ce type particulier d'actifs (gestionnaires, risk managers...).

Ce bâtiment sera loué à des professionnels (logisticiens ou industriels). Dans ce cadre, un bail sera conclu avec le locataire. Chaque bail comportera une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter qui aura été pris. Un Property Manager dédié sera en charge de surveiller l'activité du locataire au regard de l'autorisation d'exploiter obtenue.

Une copie de l'arrêté préfectoral sera annexée au bail et remis au locataire. Le bail prévoira les clauses de type suivant :

*« Le preneur s'engage à ce que les modalités d'exercice de l'activité qu'il mettra en œuvre dans le périmètre de l'immeuble soient conformes à tout moment aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'exploiter ou aux prescriptions applicables à l'installation soumise à déclaration, et plus généralement à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, compte tenu de l'évolution de cette réglementation, y compris en ce qui concerne un éventuel plan d'opération interne dont l'élaboration et la mise en œuvre demeureront sous sa responsabilité et à sa charge. »*

Le titulaire de l'autorisation vérifiera les références et les capacités du locataire au préalable à la signature du contrat de location et mettra en place des contrats de gestion permettant d'entretenir les installations mises à la disposition et d'en faire exécuter les contrôles réglementaires édictés dans l'arrêté d'autorisation lors des contrôles périodiques des installations qu'il mettra en place. A cette fin, le contrat sera établi entre le propriétaire et un bureau spécialisé dans l'environnement.

Il s'agira en effet de s'assurer que les produits qui seront stockés sont, par leur nature et/ou leur quantité, compatibles avec l'aménagement et la structure du bâtiment, l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter, ainsi que le dispositif d'extinction automatique mis en place.

## 1.4 Répartition des rôles entre le titulaire de l'autorisation et le locataire

La SAS PANHARD DEVELOPPEMENT restera propriétaire du bâtiment et titulaire de l'autorisation d'exploiter. Elle sera l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs.

Ce bâtiment sera loué à des professionnels (logisticiens ou industriels). Dans ce cadre, un bail sera conclu avec le locataire. Chaque bail comportera une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter qui aura été pris. Un Property Manager dédié sera en charge de surveiller l'activité du locataire au regard de l'autorisation d'exploiter obtenue. Une copie de l'arrêté préfectoral sera annexée au bail et remis au locataire.

Le bail prévoira les clauses de type suivant :

*« Le preneur s'engage à ce que les modalités d'exercice de l'activité qu'il mettra en œuvre dans le périmètre de l'Immeuble soient conformes à tout moment aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'exploiter ou aux prescriptions applicables à l'installation soumise à déclaration, et plus généralement à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, compte tenu de l'évolution de cette réglementation, y compris en ce qui concerne un éventuel plan d'opération interne dont l'élaboration et la mise en œuvre demeureront sous sa responsabilité et à sa charge ».*

Le titulaire de l'autorisation vérifiera les références et les capacités du locataire au préalable à la signature du contrat de location et mettra en place des contrats de gestion permettant d'entretenir les installations mises à la disposition et d'en faire exécuter les contrôles réglementaires édictés dans l'arrêté d'autorisation lors des contrôles périodiques des installations qu'il mettra en place. A cette fin, le contrat sera établi entre le propriétaire et un bureau spécialisé dans l'environnement.

Il s'agira en effet de s'assurer que les produits qui seront stockés sont, par leur nature et/ou leur quantité, compatibles avec l'aménagement et la structure du bâtiment, l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter, ainsi que le dispositif d'extinction automatique mis en place.

Le titulaire de l'autorisation d'exploiter aura l'obligation :

- de respecter les règles de construction prescrites par l'arrêté préfectoral
- d'imposer le respect des prescriptions de l'arrêté d'exploiter au locataire
- de veiller à l'entretien et à la maintenance des équipements communs
- d'organiser le gardiennage du site en cas de multi-locataires
- d'établir un règlement intérieur en cas de multi-locataires

Sous l'autorité du propriétaire/exploitant, le locataire aura la charge de toutes les diligences de nature opérationnelle et en particulier :

- la déclaration des incendies et des accidents auprès de PANHARD DEVELOPPEMENT et la conservation de leur compte-rendu,
- l'organisation du plan de secours et des exercices de mise en œuvre du plan de secours,
- le respect de la nature et des quantités des matières stockées,
- l'organisation des stockages et l'étiquetage des contenants,
- la tenue à jour du schéma de répartition des stockages,
- l'élimination des emballages et la gestion des déchets,
- la vérification périodique et l'entretien des installations, appareils et dispositifs se trouvant dans les parties occupées et la tenue des registres correspondants,
- le nettoyage des locaux et installations,
- l'établissement des règles de circulation,
- l'établissement des consignes de sécurité et des consignes particulières pour les opérations comportant des manipulations dangereuses,
- la communication au personnel des consignes de sécurité et sa formation,
- la réalisation des contrôles demandés par l'inspection des installations classées.

## 2 Le site

### 2.1 Situation géographique

Le terrain retenu se trouve dans la Zone d'Activités Economiques Intercommunale « Le Parc du Chemin de Paris » sur le territoire communal de Nanteuil le Haudouin, au sud immédiat de la ZAC du Chemin de Paris. Il développe 180 590 m<sup>2</sup>, soit 18,1 hectares.

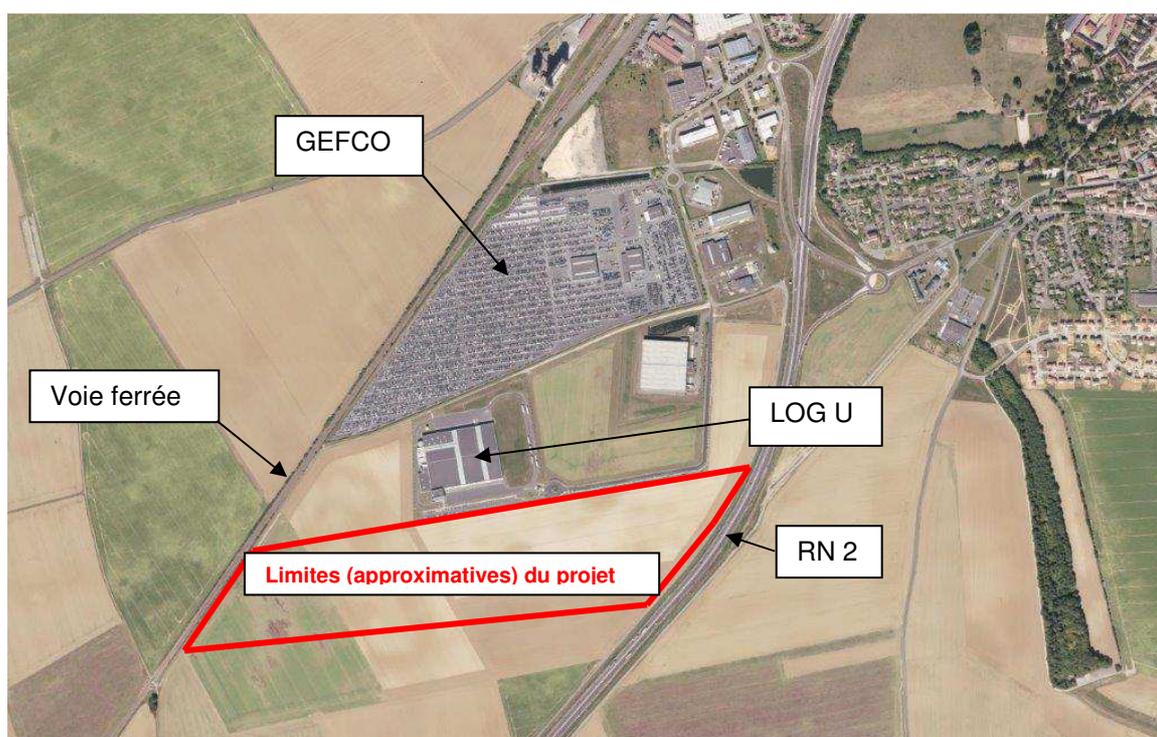


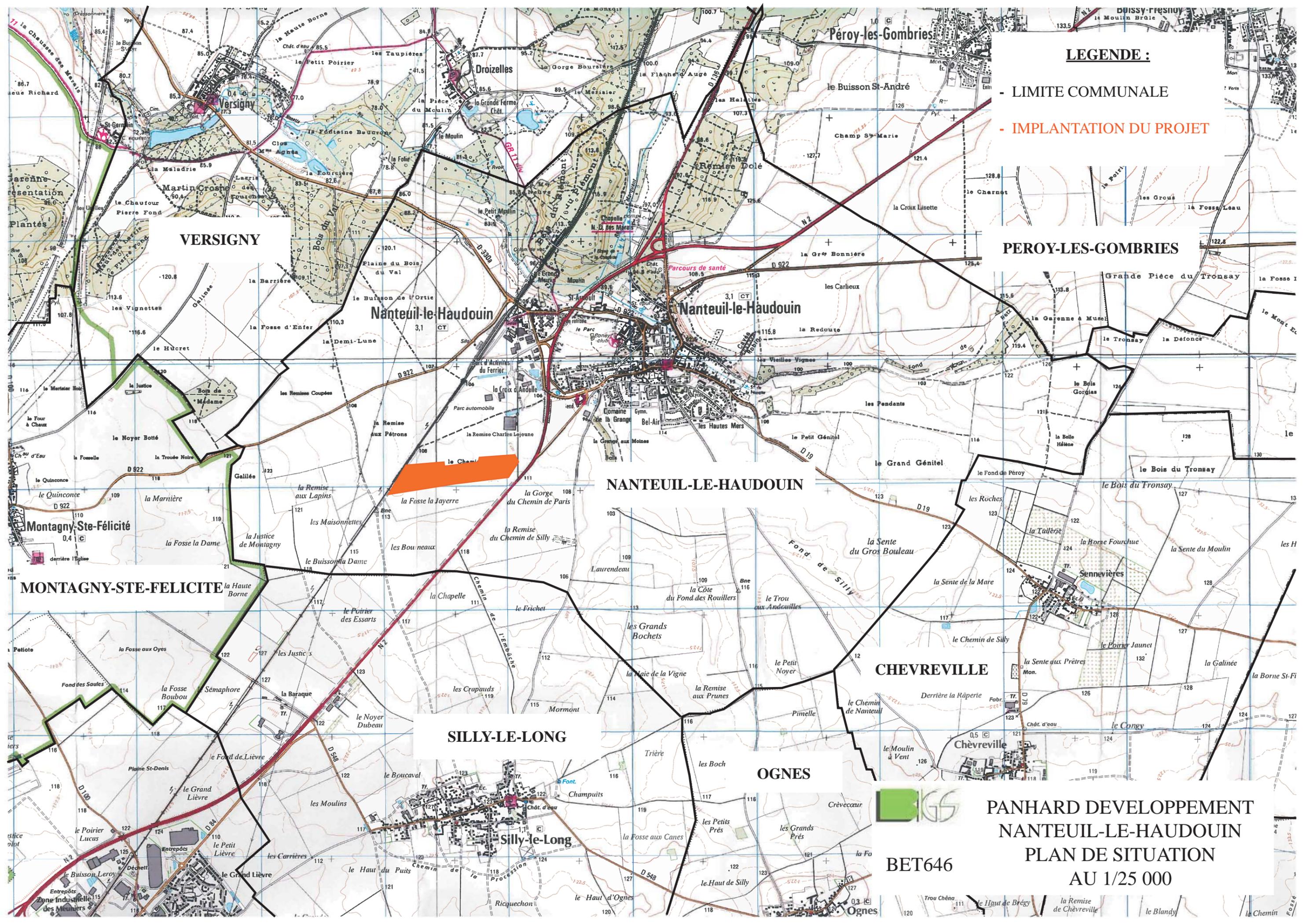
Figure 1 : vue aérienne des limites foncières du projet

**Le plan de situation** au 1/25 000 est joint en page suivante.

Les références cadastrales du terrain sont : section ZS, parcelle 301, section ZO, parcelles 9, 10, 11 et 78.

Les coordonnées Lambert 93 du terrain sont :

X : 684 698  
Y : 6 892 518



**LEGENDE :**

- LIMITE COMMUNALE
- IMPLANTATION DU PROJET

**VERSIGNY**

**PEROY-LES-GOMBRIES**

**Nanteuil-le-Haudouin**

**Nanteuil-le-Haudouin**

**NANTEUIL-LE-HAUDOUIN**

**MONTAGNY-STE-FELICITE**

**MONTAGNY-STE-FELICITE**

**SILLY-LE-LONG**

**Silly-le-Long**

**CHEVREVILLE**

**Chèvreville**

**OGNES**



**PANHARD DEVELOPPEMENT**  
**NANTEUIL-LE-HAUDOUIN**  
**PLAN DE SITUATION**  
**AU 1/25 000**

**BET646**

Le voisinage direct de notre terrain se compose :

- ✓ Au Nord, en partant de l'ouest, d'un terrain encore cultivé, puis en allant vers l'est, de l'installation LOG U (entrepôt frigorifique), d'un lot vierge mais ayant fait l'objet d'un permis de construire et d'une demande d'enregistrement par la société SNC de Chemin de Paris, groupe Nexity, puis de l'établissement précédemment exploité par NISSIN ;
- ✓ A l'Est, la RN 2 puis des terres agricoles ;
- ✓ Au Sud, un autre lot de la ZAEI « Le Parc du Chemin de Paris » sur lequel un permis de construire et d'une demande d'autorisation d'exploiter ont été déposés par l'entreprise PARCOLOG ;
- ✓ A l'Ouest, la voie ferrée allant de La Plaine à Hirson et Anor (frontière belge) qui est fréquentée par les TER Picardie et les Transiliens (ligne K), puis des terres agricoles.

## 2.2 Historique du terrain

Le terrain a toujours été, à notre connaissance, utilisé comme support de culture céréalière.

## 2.3 Organisation du projet

Le plan masse et le plan de sécurité joints en **pochette rouge** sont utiles pour comprendre le fonctionnement de l'activité.

Le terrain recevra deux bâtiments rigoureusement identiques qui seront séparés par un espace de 54 mètres. Une clôture grillagée sera implantée à 27 mètres des parois des deux bâtiments pour marquer la séparation.

Il s'agit donc d'une installation classée pour la protection de l'environnement composée de deux bâtiments logistiques de sept cellules de stockage chacun, chaque cellule de stockage ayant une superficie légèrement inférieure à 6 000 m<sup>2</sup>.

Chaque bâtiment disposera de ses bureaux, locaux sociaux et locaux techniques. Le bâtiment à l'est est dénommé bâtiment A et celui à l'ouest bâtiment B.

### 2.3.1 Accès, stationnements

Le terrain sera doté de trois accès :

- Un premier accès depuis un futur rond-point situé à l'angle nord-est de notre terrain pour desservir le bâtiment A. Cet accès sera exclusivement emprunté par les PL qui disposeront d'un parking réservé de quinze emplacements dès leur entrée sur site. Pour se mettre à quai, les chauffeurs se présenteront au poste de garde. Une barrière levante leur permettra alors l'accès dans la cour camions ;

- Le bâtiment A sera également desservi par un second accès dans l'angle sud-est du terrain. Il s'agira de l'accès spécifique VL qui débouchera sur un parking réservé de 155 places dont 4 pour les PMR. Des abris couverts pour les bicycles seront mis en place.
- Un dernier accès depuis un second rond-point qui sera créé à l'extrémité ouest de la voie de desserte. Ce rond-point ne servira qu'à desservir le bâtiment B. Une barrière levante matérialisera l'arrêt devant le poste de garde. Les PL pourront alors se mettre à quai directement ou attendre sur un parking dédié de quinze places. Les VL iront se stationner sur un parking réservé de 146 places dont 4 PMR.

Les parkings VL des deux bâtiments seront accessibles au personnel par badge et aux visiteurs sur autorisation du gardien.

Les parkings PL seront accessibles en présence d'un gardien et éviteront le stationnement anarchique le long de la voie de desserte.

### 2.3.2 Circulation

La conception des accès et des zones de stationnement permet de séparer totalement le flux des VL et des PL lors de l'accès au bâtiment A.

Les VL et PL seront séparés le plus tôt possible dès leur entrée sur le site du bâtiment B.

La circulation des poids-lourds sur les deux terrains n'aura lieu qu'en façade nord, la voie faisant le tour de chaque bâtiment étant dédiée à l'intervention des services de secours.

### 2.3.3 Espaces verts

Les espaces verts développeront 49 000 m<sup>2</sup> environ sur l'ensemble du centre logistique, soit 27% de l'emprise foncière totale.

Les surfaces libres, non construites, seront végétalisées sous forme de prairie rustique accompagnée de plantations plus ou moins élevées et élancées.

## 2.4 **Bâtiments**

De forme rectangulaire, les deux bâtiment développeront chacun environ 43 000 m<sup>2</sup> composés d'une zone d'entrepôt, de bureaux, de locaux sociaux et de locaux techniques.

## 2.4.1 Entrepôts

La hauteur utile sous poutre des bâtiments sera de 10,50 mètres et la hauteur au faîtage d'environ 12,50 mètres. Voir les coupes jointes en **pochette rouge**.

La structure des bâtiments sera une charpente en béton, ou mixte béton/bois lamellé collé, présentant une stabilité d'1 heure (R60).

La toiture des bâtiments sera composée d'un bac acier avec isolation en laine de roche et étanchéité en membrane PVC ou revêtement bicouche, l'ensemble répondant à la catégorie de résistance au feu B<sub>Roof</sub>-t3.

Des écrans de cantonnement, d'une hauteur d'1 mètre minimum, réalisés par la structure des bâtiments (poutres, pannes) ou par des écrans métalliques détermineront des cantons de moins de 1600 m<sup>2</sup> et de moins de 60 mètres de long.

Le désenfumage sera assuré par des lanterneaux en toiture dont la surface utile (SUE) représentera 2% de la superficie de chaque cellule de stockage. L'ouverture pneumatique (cartouche CO<sub>2</sub>) de ces fumidômes sera automatique (fusibles) ou manuelle (commandes situées au niveau des accès).

Les amenées d'air frais seront organisées au moyen des portes de quai qui seront au nombre de 6 par cellule. La superficie d'amenée d'air frais sera au moins égale à la superficie de désenfumage du canton le plus grand dans chaque cellule.

Les deux entrepôts se diviseront en sept cellules mesurant 110 mètres de long sur 54 mètres de large, soit une superficie de 5 940 m<sup>2</sup>. Les cellules sont désignées dans la suite du dossier de A1 à A7 et de B1 à B7.

Les cellules seront séparées les unes des autres par des murs REI 120. Tous ces murs séparatifs dépasseront de 1 mètre en toiture avec un retour minimum de 1 mètre en façade ou un dépassement minimum en saillie de la façade de 50 centimètres.

Les ouvertures dans les murs REI 120 (passages des chariots et portes piéton) seront équipées de portes EI 120. Toutes les portes coulissantes dédiées au passage des chariots de manutention seront dotées de détecteurs autonomes par fusible (DAD) de chaque côté des murs permettant leur fermeture automatique en cas d'incendie.

Pour des raisons liées à la maîtrise des effets en cas d'incendie, la façade sud et le pignon ouest du bâtiment A et la façade sud et le pignon est du bâtiment B seront des écrans thermiques REI 120 (voir étude des dangers).

## 2.4.2 Bureaux

Un bloc bureaux/locaux sociaux en R+1, d'une superficie développée de 940 m<sup>2</sup>, sera positionné dans l'angle nord-est du bâtiment A. Il regroupera les bureaux du personnel administratif et commercial, des vestiaires, des sanitaires et des salles de repos. Ce bloc sera séparé de la cellule adjacente par un mur coupe-feu REI 120 s'arrêtant en sous-face de la toiture de la cellule (application de l'article 6 de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017, cas des toitures dont la différence de niveau est au minimum de 4 mètres). La toiture du bloc sera réalisée en matériaux BRoof (t3).

Une porte piétonne en rez de chaussée permettra la communication entre les bureaux/locaux sociaux et la cellule adjacente. Cette porte sera EI 120 et équipée d'un ferme-porte.

Le même bloc bureaux/locaux sociaux, avec les mêmes dispositions de construction, sera construit dans l'angle nord-ouest du bâtiment B.

D'autres locaux à usage de bureaux seront édifiés. Ils se trouveront en façade nord devant les cellules A4 et A5 et devant les cellules B4 et B5. Ils auront une emprise au sol d'environ 250 m<sup>2</sup> et seront bâtis en R+1. Tout comme les bureaux dans les angles des bâtiments, ils seront isolés par des parois REI 120 et une porte EI 120.

## 2.4.3 Installations techniques

### 2.4.3.1 **Locaux de charge**

La circulation des marchandises dans les deux entrepôts se fera avec des chariots et transpalettes électriques. La charge des batteries aura lieu dans deux locaux par bâtiment : un accolé au bloc bureaux/locaux sociaux d'une superficie de 280 m<sup>2</sup> et un situé en façade nord, accolé aux cellules A4/A5 et B4/B5, d'une superficie de 190 m<sup>2</sup>. Les locaux de charge en façade nord seront aussi mitoyens des bureaux situés sur la même façade. Tous les locaux de charge seront séparés par une paroi REI 120 des cellules de stockage et des bureaux (voir le plan de coupes joint dans la **pochette rouge**).

Toutes les autres parois seront également REI 120 et la toiture des locaux sera en matériaux incombustibles.

Les puissances du courant continu utilisable pour la charge des accumulateurs seront de 250 kW dans les locaux de charge situés en angle et de 200 kW dans les locaux de charge situés en façade nord.

Les portes coulissantes pour l'accès des engins à chaque local seront EI 120 et équipées d'une détection autonome permettant leur fermeture en cas d'incendie.

Les locaux seront équipés d'une ventilation mécanique évitant l'accumulation d'hydrogène. La charge des batteries sera asservie à cette ventilation. En cas de dysfonctionnement de celle-ci, la charge sera interrompue.

Le sol et les murs sur une hauteur d'1 mètre seront recouverts d'une peinture antiacide. Un ou plusieurs regards borgnes au centre des locaux permettront de récupérer les égouttures éventuelles.

#### 2.4.3.2 Chaufferies

Les cellules de stockage seront réchauffées à partir d'aérothermes à eau chaude. Ces derniers seront alimentés en eau chaude par des chaudières implantées dans une chaufferie. La chaufferie du bâtiment A sera implantée dans l'angle sud-est et celle du bâtiment B dans l'angle sud-ouest.

La puissance thermique nominale de chaque chaufferie sera de 1,7 MW.

Les chaufferies auront une hauteur de couverture à 4,50 mètres et une hauteur à l'acrotère de 5,50 mètres. Elles seront intégralement construites REI 120 (parois extérieures et toiture) et munies d'une détection de gaz interrompant le fonctionnement du brûleur et l'alimentation en gaz de la chaudière. Un exutoire de désenfumage à commande automatique (fusible) et manuelle sera placé en toiture.

Une aération en partie haute et basse permettra le renouvellement de l'air dans chaque chaufferie. La cheminée de chaque local dépassera de 5 mètres l'acrotère des entrepôts.

#### 2.4.3.3 Locaux sprinkler

Chaque bâtiment sera équipé d'un système d'extinction automatique (ou sprinkler). Le réseau sera alimenté à partir de motopompes diesel installées dans un local spécifique au droit des cellules A1 et B1. Ces locaux auront une hauteur de couverture à 4,50 mètres et une hauteur à l'acrotère de 5,50 mètres. Ils seront intégralement réalisés REI 120 (parois extérieures et toiture).

Les réserves d'eau nécessaire à l'alimentation du réseau seront assurées par deux cuves extérieures à chaque local d'un volume unitaire de 450 m<sup>3</sup>, soit 900 m<sup>3</sup> par bâtiment.

Une cuve aérienne de 1 000 litres de fioul domestique sera présente dans chaque local sprinkler pour l'alimentation des motopompes.

### 2.4.4 Activité

PANHARD DEVELOPPEMENT a conçu les bâtiments en tant qu'investisseur afin que ceux-ci répondent aux standards de la logistique et aux besoins les plus classiques en matière de stockage. Ils sont destinés notamment à la logistique de produits de grande consommation.

#### 2.4.4.1 Stockage

L'unité de stockage dans un entrepôt est appelée par simplification de langage une « palette ».

Une « palette » se compose :

- ✓ d'un support en bois : la palette proprement dit. La palette en bois standard ou « palette Europe » a comme dimensions 1 200 x 800 x 200 mm pour un poids variant de 20 à 30 kg ;
- ✓ des marchandises généralement emballées dans des cartons ; dans notre cas, nous prendrons de façon majorante une quantité moyenne de matières combustibles par palette de 600 kg ;
- ✓ d'un film en PE (polyéthylène) qui maintient les cartons sur la palette.

Le volume occupé par une palette est de l'ordre de **1,5 m<sup>3</sup>** pouvant contenir **600 kg** de matières combustibles.



Figure 2 : exemple de palette de stockage

Les marchandises emballées en cartons seront stockées sur des palettes en bois. Le stockage se fera sur racks ou palettières sur 6 niveaux (sol + 5) ce qui représentera une hauteur maximale de 11 mètres au point le plus haut du stockage.

La taille des cellules des deux bâtiments sera similaire (5 940 m<sup>2</sup>).



Figure 3 : exemple de stockage sur racks

Les produits qui pourront être stockés sont, pour la plupart, des produits de grande consommation (meubles, vêtements, produits alimentaires hors frais, électroménager, etc.). Nous avons isolé trois grands types de marchandises :

- produits banals, de grande consommation, ne présentant pas de risque particulier. Par exemple : produits alimentaires, électroménager, vêtements, matériel HI-FI, etc. Ces produits entrent dans le cadre de la rubrique 1510.
- marchandises à base uniquement de bois, papier, carton (papeterie, livres, meubles, emballages). Ces produits entrent dans le cadre des rubriques 1530 et 1532.
- produits composés pour tout ou partie de matières plastiques ou polymères (plus de 50 % en masse), expansé ou non. Il peut s'agir, par exemple, de jouets, CD/DVD, emballages, intermédiaires de fabrication d'objets divers, moquettes, matelas, etc. Ces produits entrent dans le cadre des rubriques 2662, 2663-1 et 2663-2.

Ces marchandises ne présentent pas de risque particulier en dehors de leur caractère plus ou moins combustible. Elles pourront donc être stockées ensemble dans une même cellule. Pour ces différentes raisons, nous souhaitons disposer de l'autorisation de stockage relatif à toutes ces rubriques.

Les capacités de stockage de chaque bâtiment seront de 83 160 palettes, soit 166 320 palettes au total. Le nombre d'emplacements palettes est donné à titre indicatif et correspond à une utilisation optimale de la capacité de stockage des deux bâtiments. Dans le cas de stockage en masse, par exemple, les quantités seront moindres.

Il n'est pas exclu que des marchandises considérées « dangereuses » (liquides inflammables ou produits dangereux pour l'environnement aquatique par exemple) soient stockés dans des quantités suffisamment faibles pour ne pas être classées à déclaration dans la ou les rubriques de la nomenclature des ICPE correspondantes. Les marchandises « dangereuses » liquides ne seront pas stockées à une hauteur supérieure à 5 mètres et leurs palettes seront disposées dans les racks sur des bacs de rétention individuels.

Les matières dangereuses seront stockées dans les cellules qui ne sont pas contiguës aux bureaux, c'est-à-dire dans toutes les cellules sauf les cellules A1 et B1. Le stockage des matières dangereuses sera possible dans les cellules A5 et B5 car le couloir longeant chaque local de charge fera office de sas REI 120 entre lesdites cellules et chaque bloc bureaux/locaux sociaux positionné sur la façade nord.

#### 2.4.4.2 Préparation de commande

La principale activité de ce centre logistique sera de préparer les commandes en vue d'expédier des marchandises dans différents magasins. Ces palettes expédiées seront composées de produits différents.

L'activité de picking consistera à constituer ces palettes hétérogènes à partir de palettes homogènes.

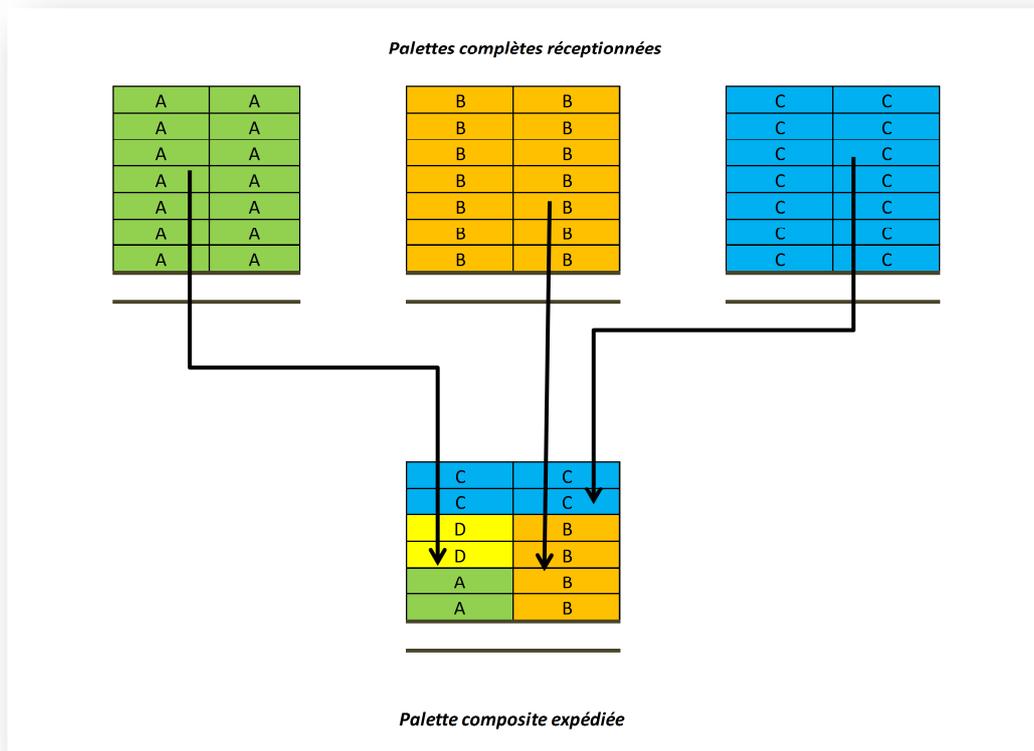


Figure 4 : le picking

Les palettes complètes de produits entrant dans la composition des palettes hétérogènes seront entreposées au sol, en pied de rack. Le manutentionnaire viendra chercher les produits un par un sur ces palettes dans un ordre prédéfini par un logiciel de gestion.

Il n'y aura ni utilisation de matériel particulier ni transvasement de produits. Les marchandises prises sur une palette pour être placées sur une autre palette resteront conditionnées dans leur emballage d'origine. La palette hétérogène constituée sera emballée avec un film en polyéthylène avant expédition.

Le circuit du manutentionnaire sera organisé pour que les produits les plus lourds soient positionnés en bas de la palette et pour que les produits soient enlevés selon le circuit le plus court. Un logiciel de gestion déterminera la position adéquate des palettes de picking au sol et le chemin du manutentionnaire.

### 2.4.5 Réception, expédition, circulation des marchandises

La réception des marchandises se fera par camions et semi-remorques qui se mettront à quai au moyen d'autodocks situés en façade nord des deux bâtiments. Les autodocks seront adaptés au gabarit des camions et ouverts uniquement en présence de remorques à charger ou à décharger.

Les marchandises seront déchargées des camions et transportées vers les zones de stockage après contrôle et enregistrement. Elles seront stockées sur les emplacements palettes dédiés. La localisation de chaque palette sera généralement traitée informatiquement, les palettes étant repérées par codes-barres.

Selon les besoins des clients, les palettes nécessaires à la préparation des commandes seront transportées des zones de stockage vers les zones de préparation où les marchandises seront réparties dans les lots correspondants.

Une fois terminés, les lots de chaque client seront regroupés sur des palettes et expédiés par camion.

A l'intérieur du bâtiment, les marchandises transiteront sur palette transportée par chariots ou transpalettes électriques.

### 2.4.6 Gestion des stocks, contrôle des quantités en stock

Les informations en provenance des clients seront transmises par EDI (Echange de Données Informatiques) permettant d'anticiper l'activité en ayant à l'avance la composition détaillée des approvisionnements attendus.

Chaque emplacement palette sera identifié dans la base de données par ses coordonnées :

- N° d'allée
- N° de colonne
- Niveau de stockage

Le contrôle des entrées se fera en deux étapes :

1 - Contrôle par un gestionnaire des stocks :

- contrôle des niveaux de stock par rapport au maximum autorisé (transfert des informations dans la base de données) ;
- rapprochement avec les approvisionnements en portefeuille transmis par EDI et présents dans le système.

2 - Un deuxième filtre sera réalisé par le système avec traitement anticipé des approvisionnements avant arrivée du camion. Le système refusera le stockage des produits au-delà de la quantité autorisée dans le secteur de stockage affecté.

On notera enfin que le système ne prendra en charge que les produits connus (intégrés dans la phase de réception). Un produit non connu sera donc refusé par le système et ne pourra être stocké dans un entrepôt.

### 3 Effectif et horaires d'activité

Le personnel par bâtiment est estimé à 170 personnes (estimation haute) : 140 personnes en exploitation (caristes, préparateurs de commande, gestionnaires de stock) et 30 personnes dédiées aux tâches administratives (comptabilité, gestion, ressources humaines, support technique logistique, direction). L'effectif total sera en conséquence de 340 personnes.

Les personnes en exploitation, soit 280 au total, travailleront en deux ou trois équipes du lundi au vendredi avec une activité possible le samedi.

Le personnel des bureaux, 60 personnes au maximum, travaillera en journée entre 07h00 et 20h00 en horaires flexibles.