

GAZELEY MAGENTA 26 SARL - BVA2

COMMUNE DE PETIT-COURONNE (76) CONSTRUCTION D'UN BATIMENT LOGISTIQUE

MAITRE D'OUVRAGE	GAZELEY MAGENTA 26 SARL	36 Rue Marbeuf 75 008 Paris TEL.: + 33 1 44 43 49 50	 a GLP company
MAITRE D'OEUVRE ARCHITECTE	AGENCE FRANC SAS	4 - 7 RUE BAYARD 75 008 PARIS TEL.: 01 42 25 26 07 - FAX.: 01 42 25 68 17	
BUREAU D'ETUDE ICPE	AIRELLES ENVIRONNEMENT	47 Rue Ampère 75 017 Paris	
BUREAU D'ETUDE VRD	SOGETI INGENIERIE	387 Rue des Champs 76 230 Bois Guillaume TEL.: 02 35 59 49 39	
			

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC	NOTICE DESCRIPTIVE ET ANNEXES	
	<small>modifications</small>	<small>référence</small>
04		1041
	Pièce Complémentaire 09/06/2020	Ech. :

1. PRESENTATION

1.1. PROGRAMME

La présente demande de permis de construire concerne la réalisation d'un bâtiment d'activité logistique, de bureaux associés et de leurs aménagements extérieurs pour la Société GAZELEY MAGENTA 26 SARL.

Le terrain fait partie du lotissement aménagé par l'entreprise Valgo sur l'ancienne raffinerie Petroplus sur la commune de Petit-Couronne (76).

Le lotissement a pour but la création d'un parc d'activité de 52Ha à dominante logistique. Alloté en 8 lots, le projet concerné par la présente demande de permis de construire se situe sur les lots 3 et 4.

La parcelle porte sur une assiette foncière 161 670 m².

Le projet sera constitué de :

- Un Bâtiment Principal :

- Un espace de stockage et de process se développant sur 3 niveaux avec 2 façades quais desservies par des cours camions au RDC.
- 1 ensemble de bureaux et locaux sociaux en excroissance du volume de l'entrepôt, se développant sur 1 niveau et implanté sur la façade Nord-Est.
- Des locaux sociaux annexes à l'entrepôt en excroissance du volume de l'entrepôt, se développant sur 3 niveaux et implantés sur les quatre façades de l'entrepôt.
- Des locaux techniques (Transfo, TGBT et Onduleur) nécessaires au fonctionnement de l'installation sont implantés sur les quatre pignons du bâtiment. Les cuves SPK et les locaux associés sont situés sur la façades Nord-ouest du bâtiment.

- Des bâtiments annexes :

- 2 postes de garde situés en entrée de site dits « pré-check » et « check »
- Un ensemble d'abris deux roues à proximité des aires de stationnements.
- 2 abris fumeurs : un aux abords du plot de bureaux et un second destiné aux chauffeurs aux abords des quais et de l'accueil chauffeur.
- Un poste de transformation au Sud-Est au bord de la voie n°3

- Des Aménagements extérieurs :

- Les voies d'accès desservant les cours camions et parking VL.
- Les aires de stationnements des véhicules légers et des Poids lourds.
- Les cours camions.
- Les bassins de tamponnement pour la gestion des eaux pluviales de toitures et de voiries.

Le projet sera soumis au titre des Etablissements classés pour la protection de l'environnement.

Le projet sera en cohérence avec un démarche environnementale responsable et sera certifié BREEAM avec pour objectif « VERY GOOD ».

1.2. SURFACES ET EFFECTIFS

La surface de plancher de la cellule de stockages est de 152 547 m² se développant sur trois niveaux.

La surface de plancher des bureaux est d'environ 2 816 m².

La surface de plancher des locaux sociaux annexes aux bureaux est d'environ 1 620 m².

La surface de plancher des locaux sociaux annexes à l'entrepôt est d'environ 3 918 m².

Les locaux techniques du bâtiment (Local Sprinklage, Local Onduleur, Transfo et Tgbt) représentent une surface d'environ 507 m² non compris dans le calcul de la surface de plancher totale.

La surface de plancher des postes de gardes représente une surface de 60 m² environ.

Le auvent de l'abris cycles représente une surface d'environ 175 m², non comprise dans le calcul de la surface de plancher totale.

Les auvents des abris fumeurs représentent une surface d'environ 23 m², non comprise dans le calcul de la surface de plancher totale.

La surface de plancher totale du projet est de 160 961 m².

Voir détail répartition des surfaces dans la PC 100

L'effectif prévu pour l'ensemble du site est de 631 personnes au même moment réparti comme suit :

	Bâtiment 1
Emplois administratifs	42
Emplois logistiques	569
Chauffeurs en extérieurs	20
Total	631

1.3. REGLEMENTATION

Le bâtiment ne reçoit pas de public.

Le Code du Travail pour les établissements industriels et commerciaux s'applique pour la totalité du bâtiment.

La réglementation thermique RT 2012 s'applique uniquement pour les Bureaux / Locaux sociaux (Température de chauffage des cellules <12°C).

La réglementation des Installations Classées Pour l'Environnement appliquée aux zones de stockage provient des hypothèses concernant les produits stockés, voir Notice de sécurité.

2. SITUATION DU TERRAIN

Le terrain se situe sur la commune de Petit-Couronne (76) sur les lot 3 et 4 du lotissement aménagé par Valgo sur une ancienne raffinerie exploitée par Petroplus.

Valgo a procédé au démantèlement progressif du site et à sa dépollution afin de rendre le sol compatible avec des usages d'activités industrielles, logistiques ou tertiaires.

Le terrain ne présente aucune plantation. Voir plan état actuel PC02.0.

Il est bordé :

- Au Nord par le « cours Sud » prévue par le permis d'aménager.
- A l'Est par la « voie n°3 » prévue par le permis d'aménager.
- Au Sud par la rue Sonopa.
- A l'Ouest par le boulevard Maritime.

3. ACCES ET DESSERTE DES BATIMENTS

L'accès principal au site se fait depuis la rue Sonopa. Cet accès est réservé aux PL (et services de secours en cas de besoin). Cet accès est contrôlé par deux postes de garde successifs dits « pré-check » et « check ».

Un accès dédié au service de secours est également situé sur la rue Sonopa.

Un accès secondaire depuis la voie n°3 est destiné aux bus et services de secours.

Les accès entrée et sortie des véhicules légers sont séparés des flux poids lourd et se font depuis le « cours Sud ».

Un accès dédié aux deux roues non motorisés se fait également depuis le « cours Sud ».

Des voiries lourdes ceinturent les bâtiments et permettent le croisement des services de secours.

Le contrôle d'accès au site est assuré par des portails coulissants ainsi que des barrières levantes pour chacun des accès.

4. ALTIMETRIE

La cote niveau intérieur fini de la plateforme est de : **10.70 Ngf**

Ces cotes sont susceptibles d'ajustement en fonction d'une étude précise des terrassements.

- Les points bas des Aires de Manœuvre au pied des bâtiments sont à 1.25 m sous la cote de dallage indiquée précédemment.
- La hauteur à l'acrotère du bâtiment est de 18.80 niveau intérieur fini.
- La hauteur des cuves de réserves pour le sprinklage est de 9.40 m.
- La hauteur des locaux techniques (Transfo, TGBT et Onduleur) est de 5.50 m environ.
- La hauteur de l'abri cycle est de 2.20 m environ.
- La hauteur des abris fumeur est de 2.20 m environ
- La hauteur des postes de garde est de 3.50 m environ.

5. CONTRAINTES D'URBANISME

Toutes les dispositions des règlements applicables à la zone sont respectées.

■ *Règlement applicable à la zone :*

- PLUI de le Métropole Rouen Normandie approuvé le 13/02/2020
ZONE UXI
- PPRT de la zone industrielle et portuaire de Petit-Couronne. Cahier de recommandation approuvé par arrêté préfectoral le 29 janvier 2019.
ZONE rouge clair « r », Bleu foncé « B » et bleu clair « b »
- Les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères définies par l'aménageur Valgo.

5.1. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

■ *Article 1.2 : Règlement applicable à la zone :*

Peuvent être autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement

Le projet est un bâtiment de stockage ICPE.

CONFORME

5.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

■ *Article 3.1 : Règlement applicable à la zone :* Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies.

■ *Prescription permis d'aménager :*

- *Par rapport à l'avenue Sonopa :*

Les bâtiments des lots 3 et 4 doivent s'implanter à une distance de 30 mètres minimum de la limite sur la rue Sonopa.

- *Par rapport aux cours*

Les bâtiments des lots 4, 5, et 6 doivent s'implanter à une distance de 20 mètres minimum de la limite du lot sur les cours.

Le bâtiment est implanté à une distance supérieure à 5 m à l'alignement de toutes les voies.
Au niveau de la voie n°3 le bâtiment est implanté à 34m de la voie. Le plot de locaux techniques est en débord de cette façade et est à 23m de la voir n°3.

Le bâtiment est situé à minimum 88.34 m de la cours Sud.

Le bâtiment est situé à minimum 85.67 m du boulevard Maritime.

Le bâtiment est situé à minimum 62.41 m de l'avenue Sonopa.

CONFORME

5.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ *Article 3.2 : Règlement applicable à la zone* : La distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 7 mètres.

Le bâtiment est implanté à 15.40 m de la limite séparative à l'ouest de la parcelle avec l'espace boisé.

CONFORME

5.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

SANS OBJET

5.5. EMPRISE AU SOL

■ *Article 3.4* : Non réglementé

5.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ *Article 3.5 : Règlement applicable à la zone* : La hauteur des constructions à l'acrotère ne doit pas excéder 20 mètres depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

■ *Règlement applicable à la zone (règlement écrit livre 1)* : Les dépassements de la hauteur maximale sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie. Ces dépassements doivent être strictement nécessaire au regard du caractère technique des ouvrages.

La hauteur générale du bâtiment est de 18.80 m comptés à partir du niveau +0.00 de projet (fixé à +10.70 NGF) jusqu'à l'acrotère. En étant le niveau naturel avant travaux à la cote +9.50 NGF, l'acrotère du bâtiment fini sera à 20 m.

Le projet ne dépasse pas la hauteur maximale que dans deux points en correspondance des escaliers d'accès en toiture, nécessaires à l'entretien des toitures, pouvant pourtant justifier ce dépassement au regard de leur caractère technique.

CONFORME

5.7. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

■ *Article 4.1.6* : Clôtures

La hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur peut être supérieure pour des raisons techniques, fonctionnels ou de sécurité.

Pour une raison de sécurité et aux vues de la valeur des produits stockés, le lot 3/4 sera cerné d'une clôture métallique de 2.4m de haut surmontée d'un bavolet à 45° de 30 cm orienté vers l'extérieur avec du fil barbelé.

CONFORME

5.8. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

■ *Article 5.1* : Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Au moins 10% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Il sera planté un arbre par tranche de 300 m² d'espace libre.

■ *Article 6.1.2 (règlement écrit livre 1)*: Lorsque les aires de stationnement au sol sont égales ou supérieures à 50 places, elles doivent être divisées par des rangées d'arbres à raison de 1 arbre de haute tige pour 6 places.

La surface d'espaces verts est de 19 985 m² pour une parcelle de 161 670 m² soit **12%**.

La surface d'espace libre est de 103 185 m². Soit **344** arbres exigés sur l'ensemble du terrain.

Le projet comporte 638 places de parking VL divisées par des rangées de 6 places et 1 arbre de haute tige sera planté tous les 6 places.

En totale **344** arbres seront plantés sur le terrain.

CONFORME

5.9. STATIONNEMENT

■ *Article 6 : Règlement applicable à la zone* :

En zone IV, pour les constructions, toute destination confondue, il n'est pas fixé d'obligation minimale d'intégration du stationnement au volume construit.

Pour l'activité logistique :

- Places VL : Pour toutes les destinations des constructions non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités industrielles), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

- Places deux roues : En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

Pour les bureaux :

- 2 places VL / 100m² SDP
- 1 place deux roues par tranche de 100 m² de surface de plancher

Les bureaux représentent une surface de 2 816 m².

Soit 29 places VL et 29 places deux roues minimum exigé.

Il est prévu 638 places VL dont 29 PMR et dont 20% pré-équipé pour emplacement électrique soit 128 places et 3% équipées soit 19 places.

Il est prévu un local deux roues de 175 m². Soit 90 places dédiées aux deux roues non motorisées.

CONFORME

6. TRAITEMENT ARCHITECTURAL – MATERIAUX - COLORIS

Le bâtiment est traité en cohésion avec ses futurs voisins. On cherche à proposer un parc d'activité avec une unité architecturale forte et une véritable identité.

Le volume principal de l'entrepôt sera traité en bardage plan métallique horizontal. Conformément à la charte graphique du maître d'ouvrage, le coloris du bardage métallique se déclinera en dégradé du bas vers le haut en allant du bleu vers le gris clair. (Voir détails Ral sur PC 05).

L'ensemble des bureaux/locaux sociaux à simple RDC seront traités en harmonie avec les coloris de bardage bleu de l'entrepôt. Ils seront traités en panneaux plans avec des menuiseries aluminium gris anthracite. Leur position sera en saillis par rapport à l'entrepôt.

Des locaux sociaux annexes à l'entrepôt en excroissance du volume de l'entrepôt, se développant sur 3 niveaux et implantés sur les quatre façades de l'entrepôt seront traités avec du bardage plan horizontal gris.

Les locaux techniques seront traités avec du bardage plan horizontal gris.

Les quais seront ponctués par des portes sectionnelles de teinte bleu.

L'ensemble du site est cerné d'une clôture en treillis teinte gris anthracite de 2.00 m de haut doublée d'une haie.

Les portails seront de la même teinte

7. DOCUMENTS EN ANNEXE DE CETTE NOTICE

Annexe 1 : Notice paysagère
Annexe 2 : Notice VRD
Annexe 3 : Notice de Sécurité