

PLATEFORME LOGISTIQUE à ESCRENNES

1 rue du Gâtinais ZAC Saint-Eutrope 45 300 ESCRENNES

Extension de la plateforme d'une construction de 13 entrepôts numérotés de 15 à 23, projet d'ombrières sur parking VL existant, projet panneaux photovoltaïques en toiture et rehaussement de la cuve PI

<u>Maître d'ouvrage :</u> SCI ESCRENNES ZI de l'Europe 57 370 PHALSBOURG	<u>Architecte :</u> THIArchitecture 22 rue de Provence 54 500 VANDOEUVRE lès NANCY
--	---



FAURE (27 Sep 2021 18:04 GMT+2)

Demande de Permis de Construire

NOTICE DESCRIPTIVE (pièce n° PC.4)

PC – Projet du 24/09/2021

Pièce complémentaire pour PC 045 137 21 N 0004 déposé le 22/06/2021

THIArchitecture

22 rue de Provence - 54500 Vandœuvre-Lès-Nancy

Tel : 07 86 85 51 45 - thi@me.com

www.thiarchitecture.com

Siret : 814 094 025 00024

Objet du permis de construire

La SCI ESCRENNES souhaite agrandir la plateforme logistique, dédiée à son activité, située dans la Zac Saint-Eutrope à ESCRENNES.

Le site a fait l'objet de permis de construire :

PC 45 137 16 G 0002 accordé le 27/01/2017 pour la construction des entrepôts 1 à 11

Ce permis a été transféré : PC 45 137 16 G 0002 T01, accordé le 16/03/2017

Ce permis a été modifié : PC 45 137 16 G 0002 M01, accordé le 09/07/2019

Ce permis a été modifié : PC 45 137 16 G 0002 M02, accordé le 21/09/2020

Ce permis fait l'objet d'un 3ème permis modificatif, en cours d'instruction.

PC 45 137 20 N 0001, accordé le 21/09/2020 pour la construction des entrepôts 12 à 14

Ce permis fait l'objet d'un permis modificatif, en cours d'instruction.

Le projet porte sur une extension de 61 032 m² (surface de planchers) répartie dans 13 entrepôts numérotés de 15 à 23, 2 bâtiments de bureaux, B17 et B20, et les annexes. Avec pose de panneaux photovoltaïques en toiture.

Le projet concerne également le rehaussement de la cuve PI ainsi que la réalisation d'ombrières, supports de panneaux photovoltaïques, sur le parking VL existant situé dans la partie Ouest de la parcelle.

La construction de la totalité du site se fera en plusieurs étapes. Les délais commerciaux étant plus courts que les délais d'instruction, il est nécessaire pour FM France d'anticiper les demandes et d'obtenir des autorisations larges.

Une fois les procédures avancées, la commercialisation aura lieu, et les cellules seront construites au fur et à mesure des signatures des contrats avec les clients.

- tranche 1 = entrepôt 15
- tranche 2 = entrepôt 16
- tranche 3 = entrepôts 17a, 17b, 17c, 17d + quais
- tranche 4 = bureaux R+2 (face entrepôt 17)
- tranche 5 = entrepôt 18
- tranche 6 = entrepôt 19
- tranche 7 = entrepôt 20
- tranche 8 = bureaux R+1 (face entrepôt 20)
- tranche 9 = entrepôt 21
- tranche 10 = entrepôt 22
- tranche 11 = entrepôt 23

Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords:

La plate-forme est implantée au Sud de Pithiviers, sur la commune de Escrennes (45300-Loiret). Le terrain se situe le long de l'autoroute A19, dans la ZAC Saint-Eutrope.

L'accès au terrain se fait à partir de la bretelle de sortie n° 7 de l'A19, D2152, D845 et D833.

Le terrain se trouve en secteur AU1i, situé le long de la D2152 et de l'A19, correspond à la ZAC Saint-Eutrope.

La propriété est entourée :

- . à l'Est, à l'Ouest et au Sud, des zones agricoles après l'autoroute A19,
- . au Nord, la ZAC de Saint-Europe où l'on trouve de l'artisanat et des activités de grandes dimensions.

Les références cadastrales sont les suivantes : parcelles ZK 444 (193 625 m²), ZK 445 (131 823 m²), ZV 39a (2 702 m²), ZK 399a (1 671 m²) et ZV 40a (7 791 m²), soit une superficie totale de 337 612 m².

Le terrain d'assise des précédents permis était de 235 968 m², à l'occasion de l'extension, la superficie est donc portée à 337 312 m², soit une augmentation de 101 644 m².

Nature et Volume des activités

Les activités exercées sur la plate-forme de ESCRENNES sont inchangées et sont principalement :

- . des activités de transport,
- . des activités d'entreposage,
- . de conditionnement et de préparation de commandes.

Rappel des activités

Fonction transport

Les produits sont pris en charge dans les usines de fabrication, les dépôts des grossistes ou les importateurs, puis sont entreposés sur le site FM France SAS pour une durée variable. En fonction de la demande, ils sont ensuite acheminés chez les négociants ou détaillants, ou dans d'autres entrepôts.

Chacun des entrepôts est équipé d'un quai de chargement/déchargement pour les camions, comportant plusieurs portes.

L'activité de transport routier est assurée entre autre par une flotte de poids lourds du Groupe FM France SAS. Les camions de transport sont des ensembles semi-remorque avec tracteur deux essieux, ou des camions deux essieux avec remorque.

Une voie de circulation permet de faire le tour de la plateforme. La circulation est réglementée sur le site et se fait en sens unique depuis l'accès au site jusqu'au départ de la plate-forme.

Description des produits entreposés

Une des caractéristiques principales de l'activité de la plate-forme envisagée est la diversité dans la nature des produits stockés : au sein d'un même entrepôt, et a fortiori d'une même plate-forme, les produits stockés peuvent être de nature extrêmement variée.

Produits courants :

La plateforme est dévolue à plusieurs clients pour l'entreposage de produits divers semi-finis ou finis destinés à la grande distribution.

Il s'agit de produits de grande consommation dits « courants » retrouvés dans les linéaires de grandes surfaces, ainsi que des produits à usage professionnel. Ces produits appartiennent aux familles génériques suivantes (liste non exhaustive) :

- Produits divers d'équipement de la maison liés à la grande distribution : électroménager, hi-fi, téléphonie... ;
- Rentrée des classes (écriture, papeterie, matériel de bureau,...) ;
- Saisonnier : tondeuse, matériel de jardinage, décorations de Noël... ;
- Bricolage, ménage, vaisselle (produits divers) ;
- Loisirs : jouets, sports, vélos, lecture, loisirs créatifs (papiers, cartons)... ;
- Animalerie : litière, matériel d'aquariophilie, aliments... ;
- Matières plastiques (jouets, sacs de caisse, sacs poubelle...) ;
- Petite puériculture, chaussure, lingerie, linge de maison... ;
- Droguerie, parfumerie, hygiène (mouchoirs, dentifrices, shampoings, cosmétiques...) ;
- Entretien de la maison, produits de nettoyage (essuie-tout, seaux, balais...) ;
- Alimentaires secs et liquides ;
- Huiles

Cette catégorie de produits dits « courants » peut inclure également d'autres produits, dans la mesure où ces derniers présentent un risque de même nature que ceux des produits cités ci-dessus.

L'entreposage de ces produits est réalisé sur des palettes normalisées en bois. Ils sont conditionnés dans des emballages en carton ou en plastique, l'ensemble pouvant être recouvert d'un film plastique de type PVC ou polyéthylène.

Produits « classés »

Les produits dits « classés » qui en plus du caractère combustible sont caractérisés par une autre nature de dangers (inflammables, toxique, comburants,...) seront également stockés.

Les produits dits « classés » appartiennent aux familles suivantes (liste non exhaustive) :

- produits d'entretien désinfectants et/ou nettoyage pour le linge, la vaisselle, les sols, les surfaces vitrées et autres surfaces.
- produits de jardinage (bouillie bordelaise, engrais gazon, ...),
- aux cosmétiques (déodorants, dissolvants, ...),
- bricolage...

Les produits dits « classés » pourront être stockés avec des produits « courants » dans n'importe quel entrepôt, en respectant les règles de compatibilité des produits. Si entrepôt non dédié, possibilité de stocker en faible quantité, inférieur au seuil de Déclaration dans le cadre des activités de picking.

Conditionnement et préparation de commandes

La manipulation des produits, leur échantillonnage et conditionnement, ainsi que leur transport est assuré par du personnel qualifié. Les engins de manutention sont conduits par des caristes professionnels. Ceux-ci sont encadrés par des responsables de stockage, de dépôt et de plate-forme.

La plate-forme fonctionne du lundi au samedi midi. Il s'agit d'un travail posté en 2 x 8h ou 3 x 8h.

Généralement le personnel administratif travaille en horaire variable de 6h00 à 22h00. Sur des demandes clients (campagnes promotionnelles d'un produit, ...) des opérations ponctuelles peuvent se faire le week-end. Ces opérations concernent les trois activités du site : transport, entreposage et conditionnement, mais elles sont d'importance moindre en comparaison avec le fonctionnement normal de la plate-forme.

Afin de conserver la flexibilité qui caractérise le métier de la logistique, le fonctionnement maximal sollicité sera de 24h/24 et 7J/7.

Organisation du site, suivant les précédents permis de construire :

Les précédents permis de construire et leurs modificatifs portaient sur la construction des entrepôts 01 à 14, ainsi de l'ensemble des locaux nécessaires au fonctionnement de la plateforme :

Des bureaux :

- Bureaux B4/B5, en R+2
- Bureaux B1/B2, en R+1
- Bureaux B10/B11, en R+1

Des locaux annexes :

- Ateliers de maintenance et Salles de charge
- Déchetteries
- Poste de garde
- Bloc Accueil Chauffeur

Des locaux techniques :

- TGBT
- Chaufferies
- Local Sprinklage, avec deux réserves aériennes d'eau : une pour les Poteaux incendie et une pour le sprinklage

L'aménagement du site comprend :

- 1 parking véhicules légers, comprenant 378 places dont 4 places dédiées aux personnes à mobilité réduite, 6 places pour voitures électriques et 10 places réservées pour le covoiturage
- 4 places de parking, dédiées aux personnes à mobilité réduite (situées à proximité des bureaux)
- 1 parking poids-lourds, comprenant 80 places
- 1 bassin de rétention
- L'ensemble du site ainsi que les 2 parkings et le bassin de rétention seront clôturés

Aménagement du site, objet du présent permis de construire :

Le présent permis de construire porte sur la construction de 13 entrepôts : 15, 16,17, 17a, 17b, 17c, 17d, 18, 19, 20, 21, 22 et 23, ainsi de l'ensemble des locaux nécessaires au fonctionnement de ces entrepôts :

Des bureaux :

- Bureaux B17, en R+2
- Bureaux B20, en R+1
- Avec création de passerelles intérieures permettant un cheminement piéton sécurisé entre les zones de bureaux

Des locaux annexes :

- Atelier de maintenance et Salles de charge
- Déchetterie
- Poste de garde
- Bloc Accueil Chauffeur

Des locaux techniques :

- TGBT
- Chaufferie

L'aménagement complémentaire du site comprend :

- 1 parking véhicules légers, comprenant 145 places, 29 places équipables pour voitures électriques (soit 20%)
- 4 places de parking, dédiées aux personnes à mobilité réduite (situées à proximité des bureaux)
- 2 parkings poids-lourds, comprenant 54 places
- 1 bassin de rétention
- L'ensemble du site ainsi que les 3 parkings et le bassin de rétention seront clôturés

Les entrepôts sont équipés de quais de chargement/déchargement des camions, comportant des portes avec niveleur.

Le projet concerne également :

- le rehaussement de la cuve PI nécessaire pour l'exploitation de l'extension.
- la réalisation d'ombrières, supports de panneaux photovoltaïques, sur le parking VL existant situé dans la partie Ouest de la parcelle. Les panneaux photovoltaïques serviront à la production d'énergie pour injection dans le réseau.

L'ensemble des toitures des entrepôts de l'extension (à l'exception des entrepôts 17a, 17b, 17c et 17d) recevra également des panneaux photovoltaïques.

Le projet n'est pas soumis à l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme, car présence de rubriques 4XXX (selon arrêté du 05/02/2020)

Evaluation environnementale ou examen cas par cas :

Rubrique 1. Installations classées pour la protection de l'environnement

Projet soumis à évaluation environnementale car statut Autorisation SEVESO Seuil Haut

Rubrique 30. Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

Projet d'installation d'ombrières sur le parking VL soumis à examen cas par cas car puissance supérieure à 250 kWc.

Rubrique 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.

Projet soumis à évaluation environnementale car emprise au sol supérieure à 40 000 m².

PLU de ESCRENNES, Zone AU1i

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol

Les activités décrites ci-dessus sont conformes

Article 3 - Conditions de desserte des terrains

Les accès ne seront pas modifiés

Rappel des dispositions :

La desserte de la zone se fera par un accès direct, via un giratoire desservi par la sortie n°7 de l'A19

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'extension ne modifie pas les raccordements aux réseaux qui ont été projetés lors des précédents permis de construire.

Pour l'extension, il sera créé un bassin de rétention dans l'angle Nord-Est de la parcelle, ainsi que 2 installations d'Assainissement Non Collectifs pour le traitement des eaux usées.

Rappel des dispositions :

Eaux pluviales

Les réseaux collectant les eaux des toitures et des voiries seront conformes à l'article AU4 du règlement du PLU actuel, à savoir raccordés au réseau public. Conformément à l'autorisation de la Communauté de Communes les rejets seront au maximum de 12,30 l/s.

Les eaux de ruissellement provenant des voies et des aires de stationnement seront collectées et feront l'objet d'un traitement préalable supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures. Les collecteurs seront en ciment, munis de séparateurs d'hydrocarbure avant rejet dans un bassin unique de rétention.

Des siphons de cour évacueront toutes les eaux de voirie.

Eaux usées

Les eaux usées seront traitées sur le site : les eaux usées, après traitement, sont dirigées vers les deux bassins à filtres plantés.

Adduction d'eau potable

Le terrain est desservi par un réseau public d'eau potable sur lequel sera raccordée l'extension de la plateforme, en respect des dispositions réglementaires.

Réseau gaz

Le terrain est desservi par un réseau public de gaz de ville.

Réseaux électriques

Le terrain est desservi par des réseaux électriques enterrés, courants forts et courants faibles, sur lesquels seront raccordés le projet industriel, en respect des dispositions réglementaires.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet : non réglementé

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément à l'article AU1i 6 du règlement du PLU actuel, les constructions sont implantées à une distance :

- . au moins 35m de l'axe D152,
- . au moins 100m de l'axe A19,
- . au moins 50 m de la bretelle de l'A19, sortie n°7,
- . de 5m des autres voies,

Le long de l'A19, les constructions auront au moins une de leurs façades parallèle à l'axe.

Les constructions, objets des précédents permis de construire, respectent ces dispositions.

L'extension est partiellement implantée (entrepôt 15) le long de la bretelle d'accès à l'autoroute, elle respecte le retrait de 35 m.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément à l'article AU1i 7 du règlement du PLU actuel, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Les constructions devront être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5m.

Les constructions, objets des précédents permis de construire, respectent ces dispositions, l'extension respecte également ces dispositions. Les reculs sont indiqués sur le plan de masse joint au présent dossier.

Un abri (espace pause pour les collaborateurs) est implanté à moins de 5 m. d'une limite séparative (abri à proximité des bureaux B17), mais celui-ci constitue un bâtiment de très faible emprise (10 m²) et il est démontable.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet : non réglementé

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Conformément à l'article AU10 du règlement du PLU actuel, la hauteur maximale entre le terrain naturel et l'arase haute d'acrotère ou d'égout du bâtiment est limité à 15m, à l'exception des volumes techniques exigeant une dimension plus importante sans excéder 17 m.

La hauteur maximale des bâtiments créés est de 15,00 m. (15.62 ponctuellement pour les murs coupe-feu.

La cheminée doit dépasser de 5 m. la hauteur des entrepôts afin que la qualité des eaux pluviales de toiture ne soit pas affectée par les rejets atmosphériques directs de la chaufferie. Pour mémoire, il existe 2 cheminées identiques à celle projetée (pour les chaufferies existantes à proximité de l'entrepôt 1 et de l'entrepôt 8a)

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conformément à l'article AU11 du règlement du PLU actuel, le traitement architectural et volumétrique du bâtiment contribue à affirmer une image globale, en lui conférant des qualités de proportion et d'échelle.

L'extension sera traitée de façon identique aux constructions, objets des précédents PC.

Rappel des dispositions des précédents permis de construire :

En règle général, les façades des entrepôts seront traitées de panneaux de bardage en acier, de teintes gris clair et gris moyen.

Les façades du bureau principal seront réalisées de mur-rideau et de lames brise-soleil. Ce principe de façade permettra de garantir une homogénéité à l'ensemble, mais surtout une excellente protection solaire des châssis filants à l'arrière de celle-ci.

De part et d'autre des poteaux, de couleur bleu, situés à l'avant de la façade serviront de support au toit.

Des auvents marqueront les façades des entrepôts. Ces auvents sont métalliques, de teinte grise (dessus et dessous) et bleue (extrémité).

L'ensemble des enseignes sera lié à la structure des bâtiments et intégré à leur architecture. La dimension des enseignes sera proportionnée avec le volume du bâtiment. Leur hauteur des enseignes n'excèdera pas 1/5 de la hauteur du bâtiment (hors superstructures).

Une clôture grillagée de 2,00m de hauteur, de teinte verte, est implantée tout autour de la propriété.

Article 12 - Obligations en matière de stationnement

Conformément à l'article AU12 du règlement du PLU actuel :

- Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur,
- Le stationnement n'est pas autorisé sur les parties directement visibles depuis la D2152 ou l'A19. Aucun parking n'est permis le long des clôtures qui font face à la D2152 sauf devant les aménagements paysagers en bosquets d'arbres le long des haies bocagères.
- Le stationnement est à prévoir le long des limites séparatives privées.

Le projet, objet des précédents permis de construire, respectait ces dispositions.

Les parkings créés à l'occasion de l'extension seront implantés en limite séparative Nord.

En matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues, un espace couvert est prévu à l'entrée de la plate-forme.

Les parkings créés :

- 1 parking véhicules légers, comprenant 145 places dont 29 places équipables pour voitures électriques (soit 20%)
- 4 places de parking, dédiées aux personnes à mobilité réduite (situées à proximité des bureaux)
- 2 parkings poids-lourds, comprenant 54 places
- le site comprend 2% de places dédiées aux personnes à mobilité (4 sur 149 places VL)

Pour mémoire : le site comprenait :

- 1 parking véhicules légers, comprenant 378 places dont 4 places dédiées aux personnes à mobilité réduite, 6 places pour voitures électrique et 10 places réservées pour le covoiturage
- 4 places de parking, dédiées aux personnes à mobilité réduite (situées à proximité des bureaux)
- 1 parking poids-lourds, comprenant 80 places
- le site comprend 2% de places dédiées aux personnes à mobilité (8 sur 382 places VL)

Article 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Conformément à l'article AU13 du règlement du PLU actuel, « Les aménagements paysager envisagés sous l'emprise des lignes devront être constituées d'espèces à croissantes limitée, devant respecter à maturité une distance de 5m avec les conducteurs de la ligne THT.».

Des écrans de plantation seront plantés pour masquer les aires de stockage.

Les aires de stationnement seront organisées sur plusieurs rangées. Un arbre à moyenne tige sera planté pour 4 emplacements de parking.

Le projet, objet des précédents permis de construire, respectait ces dispositions, l'extension les respecte également.

Pour mémoire : voir étude paysagère jointe en annexe

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet : non réglementé

Tableau des surfaces : surfaces plancher et surfaces taxables de l'extension et des existants

Pour mémoire : Les surfaces des TGBT, transformateurs, Chaufferies et Local Sprinklage constituent des surfaces taxables mais pas des surfaces de planchers.

<u>SURFACE PLANCHERS ET TAXABLES</u>	<u>Surfaces Extension</u>		<u>Surfaces Existantes</u> <u>Entrepôts 1 à 11 et</u> <u>Entrepôts 12 à 14</u>		
	<u>PC Extension entrepôts 15 à 23</u>	<u>Surfaces planchers</u>	<u>Surfaces taxables</u>	<u>Surfaces planchers</u>	<u>Surfaces taxables</u>
Entrepôts :					
Entrepôts 1 à 11			70 761,00 m ²	70 761,00 m ²	
Entrepôts 12 à 14			16 927,00 m ²	16 927,00 m ²	
Entrepôt 15	9 632,00 m ²	9 632,00 m ²			
Entrepôt 16	9 113,00 m ²	9 113,00 m ²			
Entrepôt 17 (quai bas)	1 948,00 m ²	1 948,00 m ²			
Entrepôt 17a	1 945,00 m ²	1 945,00 m ²			
Entrepôt 17b	1 970,00 m ²	1 970,00 m ²			
Entrepôt 17c	1 970,00 m ²	1 970,00 m ²			
Entrepôt 17c	1 945,00 m ²	1 945,00 m ²			
Entrepôt 18	9 115,00 m ²	9 115,00 m ²			
Entrepôt 19	2 955,00 m ²	2 955,00 m ²			
Entrepôt 20	7 726,00 m ²	7 726,00 m ²			
Entrepôt 21	3 452,00 m ²	3 452,00 m ²			
Entrepôt 22	3 456,00 m ²	3 456,00 m ²			
Entrepôt 23	3 493,00 m ²	3 493,00 m ²			
Total Entrepôts	58 720,00 m²	58 720,00 m²	87 688,00 m²	87 688,00 m²	
Locaux techniques et Annexes :					
Pour entrepôts 1 à 11			721,00 m ²	966,00 m ²	
Pour entrepôts 12 à 14			80,00 m ²	80,00 m ²	
Couloir technique	242,00 m ²	242,00 m ²			
Salle de charge (entrepôt 15)	186,00 m ²	186,00 m ²			
Salle de charge (entrepôt 20)	190,00 m ²	190,00 m ²			
Atelier de maintenance	71,00 m ²	71,00 m ²			
Chaufferie				13,00 m ²	
TGBT				13,00 m ²	
Poste de garde	44,00 m ²	44,00 m ²			
Accueil chauffeur	9,00 m ²	9,00 m ²			
Déchetterie	0,00 m ²	0,00 m ²			
Total Locaux tech. et Annexes :	742,00 m²	768,00 m²	801,00 m²	1 046,00 m²	
Total Entrepôts, Locaux techniques et Annexes :	59 462,00 m²	59 488,00 m²	88 489,00 m²	88 734,00 m²	
Bureaux					
Bureaux 1/B2, B4/B5 et B10/B11			1 918,00 m ²	1 918,00 m ²	
Bureaux B17, en R+2	938,00 m ²	938,00 m ²			
Bureaux B20, en R+1	632,00 m ²	632,00 m ²			
Total Bureaux	1 570,00 m²	1 570,00 m²	1 918,00 m²	1 918,00 m²	
TOTAL	61 032,00 m²	61 058,00 m²	90 407,00 m²	90 652,00 m²	
TOTAL EXTENSION + EXISTANT			151 439,00 m²	151 710,00 m²	