

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

PREFECTURE DU PAS DE CALAIS

Département du Pas de Calais

Commune de DOUVRIN

Parc des Entreprises Artois Flandres

CONCLUSIONS et AVIS de la Demande de Permis	Décision du Président du Tribunal Administratif de LILLE E14000106/59 du 6 Août 2014 Arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais du 11 Août 2014
Objet	Enquête unique relative à la demande de permis de construire. Parc des Industries Artois-Flandres / DOUVRIN 62138
Demandeur	PROLOGIS France LXXII EURL 3 Avenue Hoche CS 60006 75384 PARIS CEDEX 8
Période de l'enquête	Enquête publique du 1 Septembre 2014 au 1 Octobre 2014 Siège de l'enquête : Mairie de Douvrin
Commissaire Enquêteur	Bernard PORQUIER 20 rue d'en Haut 62130 ROELLECOURT



Roellecourt le 20 Octobre 2014

Bernard PORQUIER


Commissaire enquêteur

I Préambule.

La Société PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L. envisage la construction d'une plate-forme logistique de 71.232,1 m² de surface de plancher, sur un terrain de 159.048 m², situé dans la ZAC du « Parc des Industries Artois-Flandres », rattaché à la commune de Douvrin (62138).

La société PROLOGIS construit et gère des plates-formes logistiques à travers le monde. Elle développe une réflexion stratégique et conçoit l'offre immobilière la plus précisément adaptée aux besoins des entreprises. La politique de PROLOGIS est de rester propriétaire de ses entrepôts et d'en détenir les autorisations d'exploiter assurant ainsi une maîtrise complète.

La plate-forme logistique de la Société PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L. assure cet investissement en vue de sa prise à bail locatif par des professionnels de la logistique.

Cette plate-forme constituera une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise au régime de l'Autorisation, pour laquelle la société PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L. établira une Demande d'Autorisation d'Exploiter une ICPE.

Le bâtiment projeté présente d'importantes spécificités destinées à proposer au futur locataire potentiel la possibilité de stocker des produits de la plus grande variété possible.

Ce projet ne constitue pas un Etablissement Recevant du Public (E.R.P.).

2 Implantation

Le projet est situé au nord du centre-ville de la commune de Douvrin dans le parc des industries Artois Flandres. Il sera construit sur une parcelle de terrain d'environ 16 ha.

Les parcelles cadastrales concernées par le projet sont les parcelles AC 692, AC 628, AC 630.

Le site est bordé :

- Au nord, par la route départementale 941 avec un recul du projet de 40 mètres,
- A l'est, par le parc des industries Artois Flandres et notamment par le bâtiment Filartois,
- Au sud, par le parc des industries Artois Flandres et notamment par une parcelle dédiée à l'accueil d'un bâtiment logistique puis par des terrains agricoles et une zone d'habitations,
- A l'ouest, par la départementale 165 et une zone de friche.

Le projet de la société PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L. est localisé au Nord-Est du département du Pas-de-Calais :

- à 20 kilomètres de Lille, au Nord-Est,
- à 13 kilomètres de Lens, au Sud,
- à 10 kilomètres de Béthune, à l'Ouest.

Ce site est positionné à environ 0,5 kilomètre au Nord du centre de la commune de Douvrin.

Il s'étend en prolongement vers l'Ouest du Parc des Industries Artois-Flandres, qui se développe de part et d'autre du tracé de la RN 47.

3 Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de la zone

Le terrain d'implantation du projet est intégralement rattaché au Zonage UEa du Plan Local d'Urbanisme du SIVOM des Deux-Cantons, qui intègre le territoire de la Commune de Douvrin.

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

Ce zonage correspond au Parc des Industries Artois-Flandres, qui s'étend sur les communes de Billy-Berclau et Douvrin. Ce zonage est spécifiquement destiné à accueillir les activités industrielles ou de services.

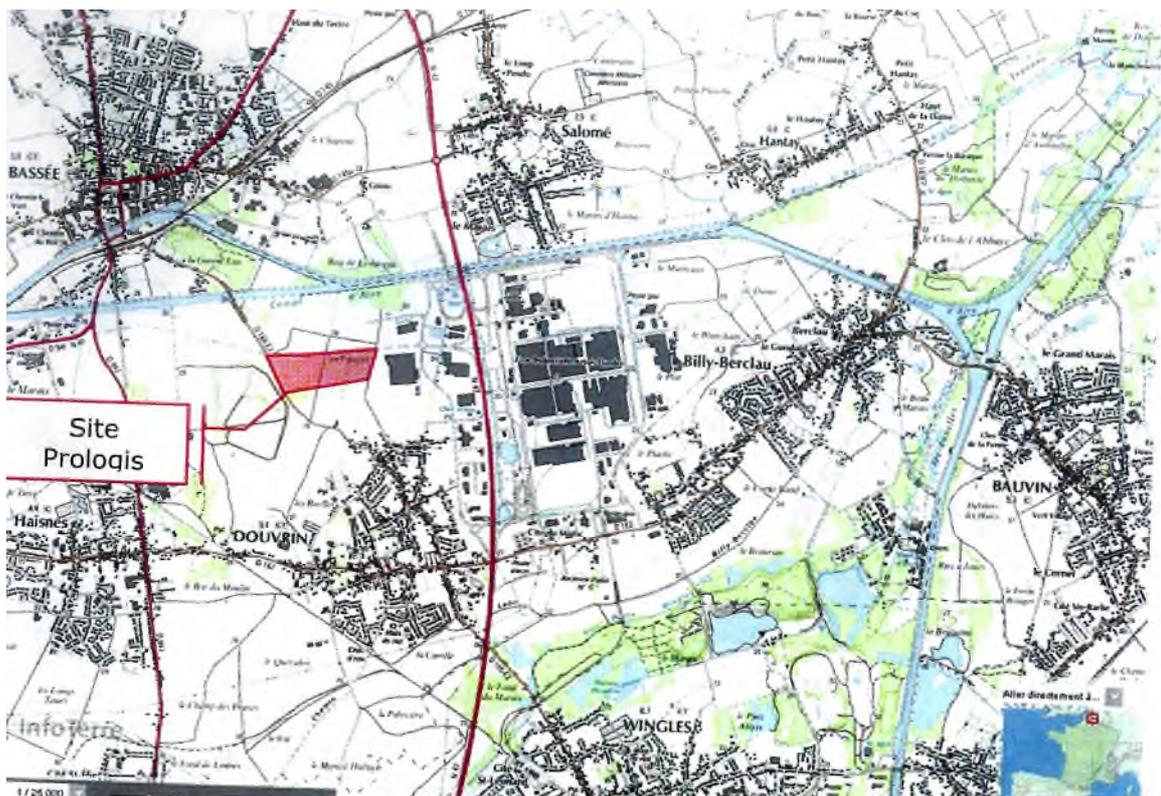
Le projet de la Société PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L. est localisé dans le secteur UEa9, sur lequel une surface constructible de 300.000 m² a été définie.

Le projet de la Société PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L. est une plate-forme logistique qui ne présente aucune nuisance d'exploitation particulière, en dehors du flux routier qu'elle génère. L'activité logistique qui y sera abritée ne présente pas de risque technologique majeur.

Le projet sera soumis :

- au règlement du zonage UEa du PLU du SIVOM des Deux-Cantons,
- au cahier des charges de cession des terrains du Parc des Industries Artois-Flandres, établi par le SIZIAF (Syndicat Intercommunal de la Zone Industrielle Artois-Flandres) intervenant en tant qu'aménageur,
- à la charte d'aménagement des espaces extérieurs du Parc des Industries Artois-Flandres.

Carte de la future implantation



4 Demandeur

La Société PROLOGIS FRANCE LXXII est une Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée, au capital de 8.000 Euros, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny, sous la référence SIREN 492 809 942.

La Société PROLOGIS FRANCE LXXII a pour activités :

- toutes opérations immobilières, et notamment l'acquisition d'immeubles ou de terrains, l'exploitation, la location et la vente d'immeubles, la construction, la modification et l'embellissement par sous-traitance de bâtiments
- l'administration, la location et l'exploitation d'immeubles pour le compte de tiers, la vente et la location de tous fonds de commerce et d'industrie.

Cette société a été créée pour assurer le portage et la gestion locative du présent projet.

La Société PROLOGIS est représentée par Monsieur François RISPE en qualité de gérant, signataire de la présente demande de Permis de Construire.

PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L.

3 Avenue Hoche

CS60006

75384 PARIS CEDEX 08 Tél 01 48 14 54 03

5 Stratégie d'implantation

La concrétisation du présent projet permettra à la société PROLOGIS d'élargir son offre locative dans la région Nord / Pas-de-Calais, véritable carrefour commercial entre la France et les pays d'Europe du Nord, par la mise sur le marché d'un bâtiment de grande surface, modulable et conforme aux plus récentes normes de sécurité.

Le site retenu, localisé sur le territoire de la commune de Douvrin, constitue un emplacement favorable pour l'implantation de ce projet, du fait :

- de sa bonne desserte routière, qui n'oblige pas de traversée de zones d'habitations pour rejoindre les axes majeurs de circulation.
- La proximité immédiate de la RN 47, qui dessert les agglomérations de Lens et Lilles-Roubaix-Tourcoing, est l'atout majeur de cette localisation.
- de l'absence à proximité immédiate de zones à forte densité d'habitations
- de la situation dans un bassin d'emploi où le futur personnel d'exploitation du projet pourra être recruté
- de l'absence de proximité avec des zones naturelles sensibles ou des sites classés
- d'une disponibilité foncière conséquente.

Le projet de la Société PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L. s'implantera donc dans un espace stratégique, correspondant à une zone de demande locative existante, et présentant des caractères.

6 Le dossier de permis de construire

Le dossier de permis de construire a été élaboré par ;

S.A.R.L. d'architecture ARCHI-FACTORY / Jean-Pierre MADELAINE – Architecte D.PLG. Espace du Ter – 13 Boulevard Jean Monnet / 56260 LARMOR-PLAGE Tél. :

+33 (0)2 97 35 08 80 / Fax. : +33 (0)2 97 35 08 20.

La Société Prologis France LXXII EURL, représentée par Monsieur Olivier BARGE, a déposé un Permis de construire le 11 Avril 2014 à la Mairie de DOUVRIN il est enregistré sous le N° PC06227661400005.

Il est instruit par le SIVOM des 2 Cantons, par Madame Valérie Courtois
Service Urbanisme, Standard : 03 21 74 81 74.

6/1 Composition du dossier de permis de construire mis à l'enquête :

Le CE ; l'étude d'impact du dossier de permis et identique à celle de du dossier de demande d'autorisation d'exploiter

Formulaire de demande de permis de construire CERFA n°13409/02

Bordereau de dépôt des pièces jointes une demande de permis de construire

Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire.

Etude d'impact de 164 Pages

Dossier de pièces graphiques ;

Situation/Plan de terrain	échelle Variées
Plan de masse-Phase 1	échelle 1/500ème
Plan de masse-Phase 2	échelle 1/500ème
Plan de principe des réseaux.	échelle 1/750ème
Bâtiment A-niveau O-Phase-1	échelle 1/250ème
Bâtiment A-niveau O-Phase-2	échelle 1/250ème
Bâtiment A-niveau O-Principe de process	échelle 1/250ème
Bâtiment A-Façades et coupes	échelles Variées
Bâtiment A-Détail des bureaux et locaux Sociaux	échelle 1/100ème
Bâtiment Annexes B, C ? D et Détail	échelle 1/100ème

Dossier Pièces Ecrites ;

- Situation
- Note de présentation
- Tableaux des surfaces
- Hygiène et Sécurité
- Accessibilité Handicapés

Projet Architectural ;

5 pages de repérage,

11 pages Impact,

14 pages Insertion,

Annexes

6/2 Définition de la future construction.

Le site sera composé:

10 cellules de tailles n'excédant pas 6 000 m² (présence d'un système automatique d'extinction incendie),

1 cellule de 3 000 m² : cellule brasserie (présence d'un système automatique d'extinction incendie),

1 zone extérieure d'emballages et de stockage de palettes vides de 3 000 m².

Les zones de stockage sont séparées par des murs coupe-feu de degré deux heures (REI 120).

Les murs coupe-feu dépassent de 1 m en toiture avec prolongement perpendiculaire de 1 m ou en saillie de la façade de 0,5 m dans l'axe du mur quand la façade n'est pas coupe-feu.

Les portes de communication entre les cellules sont coupe-feu de degré 2 heures et munies de dispositifs de fermeture automatique.

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

Le bâtiment sera potentiellement construit en 2 phases :

Phase 1 : 8 cellules + cellule « emballage » et zone extérieure « brasserie » et stockage palettes.

Phase 2 : 10 cellules + cellule « emballage » et zone extérieure « brasserie » et stockage palettes.

Les bureaux et locaux sociaux sont localisés en façade Sud de l'entrepôt, ils sont répartis comme suit :

- 1 bloc de bureaux de 350 m² en R+1. Il est situé au Sud de la cellule 4,
- 1 bloc de bureaux de 700 m² en R+2. Il est situé au Sud des cellules 6 et 7.
- Locaux sociaux (salle de pause, vestiaires, etc...) d'une surface de 620 m².

Ils seront implantés au Sud des cellules 5 et 6 et du local de charge principal. Ils seront séparés du local de charge par un couloir.

Les bureaux seront séparés de la zone de stockage par des murs coupe-feu de degré deux heures (REI 120). Les portes de communication vers l'entrepôt sont coupe-feu de degré 2 heures et munies d'un ferme porte

Une zone extérieure dite « brasserie » est une zone de stockage tampon avant chargement des camions. Cette zone couverte permettra une meilleure gestion des flux avec une préparation spécifique des commandes « brasserie ». L'activité « brasserie comprend la gestion des produits de type palettes d'eau, de sodas, bières etc.

Une zone de stockage palettes d'une surface de 1 000 m², les palettes seront stockées sur une hauteur de 5 m. Ces palettes seront utilisées pour l'emballage et le reconditionnement des palettes abimées. Cette zone sera couverte. La zone palette relève de la rubrique 1532.

La zone d'emballage est dédiée au ré-emballage et au reconditionnement des palettes endommagées. Cette zone de 3000 m² est équivalente à une cellule de stockage. Les matériaux stockés seront principalement des palettes bois, des bobines plastiques, autres matériaux d'emballages. Ils pourront relever des rubriques suivantes: 1510 / 1530 / 1532 / 2662/ 2663.

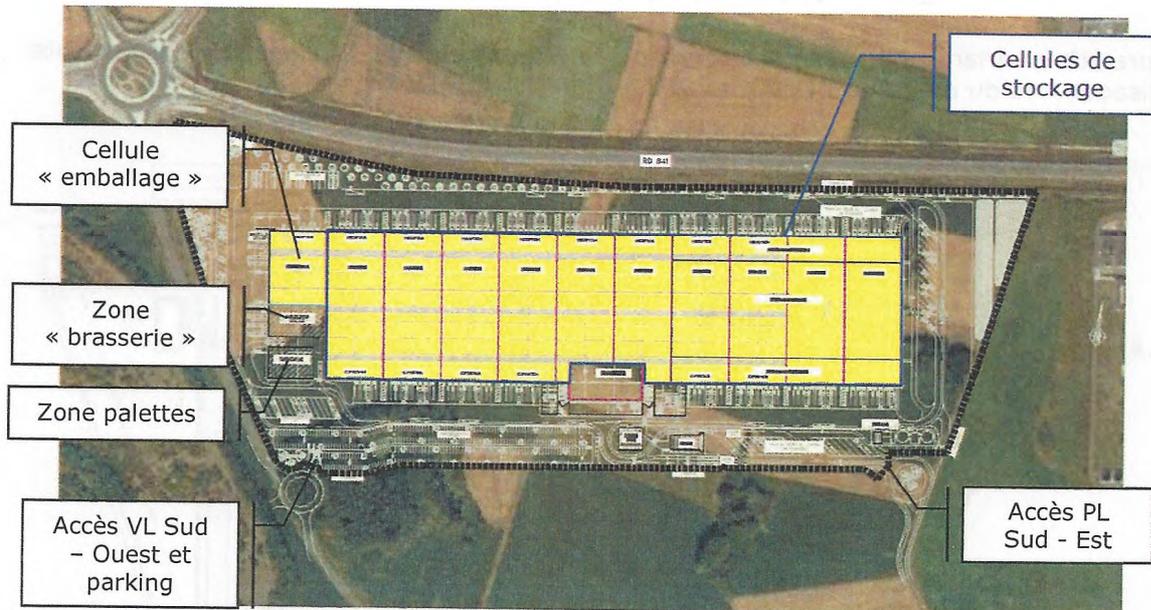
Deux locaux de charge sont prévus :

- Le local de charge principale situé au Sud des cellules 5 et 6. Ce local est d'une surface de 1 800 m².
- Le local de charge secondaire est implanté à l'extérieur de l'entrepôt, à proximité du poste de garde. Ce local est d'une surface de 350 m².

La puissance de charge maximale totale délivrée par les deux locaux est de 1 200 kW

Pour l'ensemble du dossier, le projet sera considéré dans sa phase 2.

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire



Cette solution a été choisie car elle répond aux standards de PROLOGIS en y intégrant les standards de la logistique de « grande distribution ».

Le CE : Il est important que la Société Prologis France LXXII EURL prenne en compte les articles R424-17 : Le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article R424-18 : Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de deux ans à compter de la notification mentionnée à l'article R*424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Article R*424-21 : Le permis de construire, peut être prorogé pour une année, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

7 Conclusions du Commissaire Enquêteur

Cette enquête publique unique a pour objet la demande d'un permis de construire et une demande d'autorisation d'exploiter de Société PROLOGIS France LXXII E.U.R.L

Avec ce dossier très complet j'ai pu me faire un jugement sur la teneur et les conséquences.

Après une rencontre avec la Direction du Parc des Industries ARTOIS FLANDRES, j'ai appris qu'une demande à peu près identique avait été instruite il y a quelques années.

J'ai noté que l'accueil du projet sur le Parc des industries était le bienvenu et que ce type d'investissement répondait aux critères de création d'emploi fixés par le Parc des Industries à savoir 20 emplois à l'ha.

La lecture des pièces qui composent le dossier d'instruction permet de comprendre le dossier finalisé.

Ce qui me semble le plus important à prendre compte.

Le terrain est une zone non cultivée et vaste pour accueillir un entrepôt de cette taille.

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

Une attestation de de la surface à céder par le Parc des Industries au profit de la Société PROLOGIS France LXXII E.U.R.L est jointe au dossier.

Le Plan Local d'Urbanisme de cette zone est classé en UEa. La surface de plus de 300000m² et le règlement du PLU autorise une utilisation des terrains pour ce type de construction.

La desserte du site sera possible par un accès véhicules légers par la RD 165, et les poids lourds accéderont au site par un accès à créer par le Parc des Entreprises qui sera raccordé aux voiries de la zone.

Une attestation d'engagement pour la réalisation des voiries et réseaux de la desserte du terrain par le Parc des Industries au profit de Société PROLOGIS France LXXII E.U.R.L est jointe au dossier

Commentaire du CE : L'attestation d'engagement des voiries et réseaux n'indiquent pas clairement la réalisation de l'aménagement des merlons sur les terrains côté ville de Douvrin, mais après avoir discuté avec la direction du SIZAF ce point a été précisé.

Avec la création de cette desserte spécifique PL qui s'approche de plusieurs habitations, il est clairement établi que la nouvelle voirie sera en partie cachée de la commune par une allée déjà plantée d'arbres.

Le panneau (interdit aux Poids lourds) placé en début de la rue devra être repositionné de manière à éviter l'intrusion de véhicules dans la ville.

Dans l'étude d'impact il est annoncé pour le trafic routier un mouvement de 810 VL Jour et de 500 mouvements de PL jour.

L'impact du trafic des poids lourds est légèrement supérieur à 10% sur les axes desservant directement le projet en particulier sur la RN 47.

Cet impact lié au trafic est très important pour le voisinage immédiat.

Il me semble que l'adresse de livraison du futur entrepôt doit faire l'objet de précisions, (position GPS de l'entrée des PL). Le balisage de l'entrepôt doit être réfléchi afin de pouvoir orienter les véhicules dès leur entrée sur le Parc des Industries. Il faut éviter le dispersement dans la zone de véhicules de tous genres non équipés de système de guidage à jour.

Tout doit être fait pour éviter une dispersion des véhicules dans la Commune.

L'impact de cette construction est très bien repris dans l'étude, je vais mettre en avant quelques points importants relevés dans le dossier :

Le site est localisé dans le périmètre de protection éloigné du captage n° 00194X0214. Aucune activité n'est interdite dans le périmètre de protection éloigné.

Les activités PROLOGIS ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux. En effet, le site est imperméabilisé, les eaux pluviales de voiries sont collectées et traitées afin de ne pas impacter les milieux naturels.

La compatibilité du projet avec le SDAGE et le SAGE est réalisé au chapitre « compatibilité avec l'affectation des sols et les différents plans, schémas et programmes », paragraphe 2 « Domaine de l'eau ».

Le site d'implantation du projet n'est pas situé à proximité d'une zone Natura 2000.

Le site d'étude ne se situe pas dans un périmètre de protection de monument historique.

Le site du projet est situé dans une zone d'activité, son environnement proche est composé d'entreprises. Aucune n'est susceptible d'avoir un impact sur notre établissement.

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

L'état sonore initial réalisé sur le site du projet montre des niveaux sonores mesurés de 51,7 à 65,1 dB(A) en période de jour et de 35,2 à 59,1 dB(A) en période de nuit.

Les activités de la société Prologis sont des activités de stockage, le site ne sera pas à l'origine de sources de vibration continues ou à impulsions répétées.

Commentaire du CE. La production d'une étude de bruit en cours d'exploitation permettrait de connaître l'impact et corriger les points déficients.

Le risque sismique de la zone est faible. Le bâtiment étant une nouvelle construction, il devra respecter les règles définies par l'AM du 22/10/2010.

Une étude géotechnique a été réalisée afin de définir les mesures à mettre en place lors de la construction du site.

le risque de remontée de nappe sur la zone du projet est faible à très faible. Sur une partie du terrain, la nappe est cependant sub-affleurante

Le projet n'aura pas d'impact significatif sur la faune et la flore.

Le projet de PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L. s'insère dans un cadre paysager et bâti ouvrant d'importantes perspectives vers le site depuis les espaces situés dans le secteur Sud-Ouest.



La position du bâtiment par rapport aux autres implantations bâties dans le Parc des Industries Artois-Flandres aura pour conséquence de reporter l'impact visuel généré par les bâtiments préexistants sur le projet de la société PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L. lors d'une approche du site depuis l'Ouest.

Le traitement architectural du projet tend à mettre en valeur la simplicité volumétrique de la masse bâtie principale :

- *en utilisant des teintes sobres qui permettent de limiter la perception des dimensions importantes du projet,*
- *en cassant la longueur de la façade principale donnant sur le RD 941, par un jeu de structuration par les teintes et les matériaux.*

Le projet architectural du dossier de demande est très explicite sur le repérage du site dans la zone, permet de repérer l'urbanisme industriel voisin du site et l'insertion du futur site.

L'objectif principal du traitement architectural est évidemment de développer un bâtiment sobre qui, malgré ses dimensions importantes, s'intègre le mieux possible dans le paysage.

La construction principale projetée, dit BATIMENT A, est un bâtiment à usage de plate-forme logistique, représentant au terme de son développement 70.313,2 m² de surface plancher sur une

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

emprise de 71.653,5 m², se développant essentiellement de plain-pied, et ponctuellement en R+1 ou R+2 pour les zones de Bureaux.

Deux ensembles de Bureaux sont prévus dans le cadre du projet.

Le volume principal du BATIMENT A est généré par une ossature poteaux / poutres béton, assurant une stabilité au feu 1 heure (EI 60). Les Cellules sont séparées entre elles par des murs REI 120.

Les voiles CF sont prolongés latéralement aux parois extérieures de l'entrepôt sur une longueur de 1,00 m réparti de part et d'autre de l'axe des parois séparatives, et dépassent de 1,00 m en toiture

Cette ossature est conçue pour que la ruine éventuelle d'une Cellule s'opère par effondrement de la structure vers l'intérieur du volume, sans entraîner la ruine des Cellules voisines.

Les portes fermant les ouvertures pratiquées dans ces murs seront de degré REI 120. Les passages piétons seront équipés d'une porte REI 120 équipée d'un ferme-porte

Le volume du projet est fermé :

-par un bardage métallique présentant un degré PF¹/₂ h.

Ce bardage est ponctuellement doublé d'écrans thermiques intérieurs aux Cellules, destinés à limiter le rayonnement thermique vers les parcelles mitoyennes en cas d'incendie.

Un sous-bassement béton de 0,50 m de hauteur minimum en pignons et 5,00 m de hauteur sur les façades principales assure l'assise du bâtiment.

La couverture satisfaisant la Classe et l'Indice T30/I, constituée :

-d'un bac acier support de couverture en matériau M0 fixé mécaniquement sur les pannes,
-d'une isolation par panneaux de laine de roche de 60 mm d'épaisseur, M0 ou M1, de Pouvoir Calorifique

Supérieur (PCS) inférieur ou égal à 8.4 MJ/kg

-d'une membrane d'étanchéité.

La hauteur libre minimale sous ferme est de 10,6 m.

Les Locaux Techniques sont construits en maçonnerie, ce qui leur assure un degré REI 120. La hauteur libre minimale sous la structure est de 5,0 m dans les locaux de charge et dans les locaux techniques.

Les locaux techniques seront couverts d'un complexe de type bac étanché constituant une couverture « soufflable » (Local de Charge) ou d'une dalle béton (Transformateur, Chaufferie, Local Sprinkler).

Le niveau du dernier plancher bas exploité, correspondant au Niveau 2 du Bloc Bassin (Est) de Bureaux, est défini à la cote +7,04 par rapport au niveau 0,00 du projet. Le projet est couvert par un complexe de type bac étanché, pente de 3.1%.

Les lanterneaux de désenfumage mis en place en couverture ne produiront pas de gouttes enflammées en cas d'incendie.

Le projet de la société PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L. comprend dès la Phase 1 la création de quatre espaces de stationnement PL :

Une zone de 20 places en amont du BATIMENT B – Poste de Garde, assurant le stationnement des véhicules en attente d'entrée sur le site, en dehors de la zone sécurisée.

Une zone de 15 places interne à la zone sécurisée, en pignon Est

Une zone de 20 places de remorques dételées, en fond de cour PL Nord

Une zone de 15 tracteurs dételés, en pignon Ouest

Ces parkings sont aménagés de façon à opérer l'ensemble des manœuvres sans marche arrière, ce qui sécurise largement ces espaces.

La capacité totale de stationnement PL sur le site est donc de plus de 50 ensembles semi-remorques.

Le projet comprend l'aménagement d'espaces paysagers. Les aires de stationnement VL affectées au projet sont implantées sur la parcelle de la société et leur accès est fermé en dehors des heures d'ouverture du site.

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

Le projet intègre la création de deux bassins implantés dans l'angle Nord-Est de la parcelle dédiée au projet

Les eaux pluviales de toiture seront collectées séparément des eaux pluviales de voiries.

Les eaux pluviales de toiture seront collectées et dirigées directement dans le bassin le plus à l'est.

Les eaux pluviales de voiries seront collectées dans un bassin étanche, elles seront traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant d'être envoyées vers le bassin non étanche.

Un bassin n°1 de rétention des eaux d'extinction d'incendie, dans lequel sont déversées par relevage les EP collectées sur les voiries PL et VL. En cas de sinistre (pollution accidentelle, incendie), une vanne à manœuvre motorisée (asservie au déclenchement du système sprinkler) et manuelle positionnée entre les bassins n°1 et 2 confinerà les EP polluées dans le bassin n°1. Ces eaux seront ensuite évacuées par pompage.

Ce bassin étanché et planté de végétation hydrophile présente un volume de 3.400 m³.

Un bassin n°2 de rétention des EP, dans lequel sont déversées par relevage les EP collectées sur les toitures créées. Ce bassin reçoit également les EP de voiries PL déversées après traitement depuis le bassin n°1.

Ce bassin se rejette par relevage dans la noue publique longeant le tracé de la RD 941, au Nord du site. Aucune infiltration dans le milieu naturel.

Le projet sera raccordé à l'ensemble des réseaux d'adduction nécessaires à son fonctionnement. Le point de raccordement est défini sur la voie nouvelle à créer pour l'accès au site, à l'angle Sud-Est de la parcelle.

L'activité logistique abritée par le projet est peu consommatrice d'eau. Elle est utilisée pour les installations sanitaires et les installations de défense incendie, soit :

- le dispositif de remplissage et de maintien en eau de chacune des deux baches sprinkler de 900 m³,*
- le réseau de R.I.A. généralisé dans les cellules de stockage.*
- le réseau bouclé de poteaux incendie positionnés en domaine privatif.*

Les eaux usées représentent un volume négligeable, et ne font l'objet d'aucun traitement préalable particulier, elles seront rejetées dans le réseau commun de traitement.

Le projet sera raccordé au réseau Télécom, assurant la desserte des Bâtiments.

Le projet sera alimenté en haute-tension depuis le réseau public localisé sous la voie de desserte à créer par l'Aménageur.

Le projet disposera de son propre transformateur privatif.

Le projet est alimenté en gaz de ville servant au fonctionnement du dispositif de chauffage des cellules.

Commentaire du CE

Prologis demande une dérogation pour installer une toiture légère sur le local de charge des chariots. Cette demande doit recevoir l'avis de la DREAL avant sa réalisation.

Je suggère que les murs coupe-feu des locaux de la chaufferie et du transfo soient montés en béton branché. Un avis de la DREAL serait pertinent à ce sujet.

Les risques majeurs de cette implantation sont deux ordres : le bruit et le risque incendie.

1 Le bruit et le déplacement des poids lourds dans le parc.

J'ai abordé le point dans les pages précédentes et je recommande à Prologis de porter un intérêt majeur et de faire appliquer à ses locataires tous les éléments développés dans le dossier.

2 L'incendie est également un risque majeur, l'analyse de dangers a largement détaillé cet évènement ainsi que les effets dominos qui pourraient en découler.

Lors de l'enquête publique de nombreuses interrogations ont été posées à ce sujet et il faut retenir le risque d'une explosion de chaudière ou d'une batterie de chariot. La proximité des cuves du

Le système de sprinklage pourrait être endommagé. L'avis du Service départemental d'incendie n'a pas émis de réserve à ce sujet.

L'avis du SDIS est favorable à ce projet.

J'ai interrogé le service d'urbanisme du SIVOM des Deux Cantons (Madame Valérie Courtois) afin d'avoir un avis sur l'état d'instruction et la qualité de ce dossier. J'ai reçu des réponses positives et la confirmation de l'obtention de ce permis à l'issue de l'enquête publique. La participation du public a été assez faible. Il n'y a pas d'opposition franche pour la création de ces bâtiments, 74 questions ont été posées. Une synthèse est présentée dans les pages suivantes.

Les conseils municipaux des communes concernées se sont peu mobilisés, en raison d'un certain degré d'acceptabilité de la part de la population avec un grand espoir de création d'emplois. J'ai reçu cinq avis favorables, un avis défavorable et deux communes n'ont pas répondu à ma demande.

Le CE Après avoir instruit ce dossier très argumenté techniquement et imagé, ne pas avoir à mon niveau relevé de point sensible ou négatif non traité.

J'ai noté qu'après la construction de l'entrepôt par la Société PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L, l'exploitation sera déléguée à un locataire par un bail. A ma demande de recevoir une copie d'un bail type, je me suis vu opposé un refus pour des raisons de confidentialité. Je recommande au bailleur qu'il apporte les moyens mis en place pour faire appliquer les mesures d'exploitation, de prévention, de formation du personnel à son locataire afin de s'assurer de la bonne application des mesures décrites dans le dossier.

Suite à mes demandes faites dans le PV de fin d'enquête envoyé à la Société Prologis il apparaît deux points à traiter:

L'exploitation du site va engendrer une circulation de véhicules importante et plus particulièrement les Poids Lourds. Quelles mesures allez-vous mettre en place pour guider ces engins afin d'éviter une intrusion en ville ?

Dans le dossier administratif en page 39, vous définissez la répartition des rôles entre le titulaire et le locataire, cette page est très claire, cependant en cas de non-respect vous évoquez la possibilité de résilier le bail. Il me semble que quelques explications doivent être apportées pour préciser les moyens de rompre un bail commercial lors du non-respect des éléments décrits dans les études de dangers

J'ai reçu les réponses suivantes de la Société Prologis.

Question N°1

Les signalisations précises seront indiquées aux différents points d'entrée du site. L'entrée poids lourds (réception/expédition) sera bien signalée dès l'entrée sur notre parcelle. De même, côté rue des martyrs, il sera bien indiqué au rond-point VL qu'il s'agit uniquement d'un accès VL. En cas d'erreur d'itinéraire par un chauffeur PL, le giratoire, par son dimensionnement, permettra un demi-tour pour rejoindre la RD941 pour reprendre l'entrée de la ZAC.

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

Question N°2

Les obligations du locataire sont de respecter l'arrêté préfectoral délivré dans sa totalité et qui est joint au bail à titre de pièce contractuelle. Le non-respect des dispositions contenues dans l'arrêté par le locataire peut entraîner une résiliation. A titre d'exemple dans un bail d'habitation si le locataire exploite les locaux à titre d'usage de bureaux, le bailleur peut résilier le bail pour non-respect de la destination prévue au bail. Il en est de même pour notre activité, la destination est prévue à usage d'entrepôt sur les rubriques autorisées et selon les modalités contenues dans l'arrêté: En cas de manquement, la résiliation est déclenchée par le bailleur car le locataire ne respecte pas l'usage prévu.

Concrètement, en cas de non-conformité constatée, nous avons plusieurs niveaux d'actions à disposition.

Le premier consiste en un rappel des règles par un courrier recommandé demandant la mise en conformité dans les plus brefs délais.

Puis, le second niveau d'action consiste en la mise en œuvre d'une astreinte financière par jour de non régularisation de la situation. Enfin, dans l'hypothèse où les démarches non autorisées du locataire entraîneraient une remise en cause de l'arrêté d'exploiter, le bail peut alors être résilié, à notre initiative, de plein droit sans indemnité, un mois après sommation.

La copie de la lettre est annexée aux conclusions

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

Synthèse de la contribution du public en rapport avec le dossier

Obs n° question N°	Dossier	Réponse du CE
Obs1 n°1	Avis positif avec réserve	Ces avis exprimés, le sont avec des questions précises se rapportant au dossier. J'ai répondu à chaque interrogation dans mon rapport. La Société Prologis a également répondu (le document est annexé à mon rapport).
Obs2 n°5	Avis avec réserve	
Obs3 n°15	Avis avec réserve	
Obs5	Avis favorable avec réserve	
Obs6	Oui avec réserve	

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

Obs n° question N°	Circulation et activités	Réponse du CE
<p>Obs2 n°2</p> <p>Obs3 n°3 n°10 n°11</p> <p>Obs5 n°4</p> <p>Obs7 n°2 n°6</p> <p>Obs8 n°8 n°15</p>	<p>Les questions concernant la desserte du site, les voiries VL et PL.</p> <p>Elles concernent les horaires d'activités dans la semaine.</p>	<p>J'ai apporté des réponses à chaque interrogation</p> <p>Ce qu'il faut retenir :</p> <p>L'activité logistique est associée à un trafic routier inévitable. Prologis va veiller aux respects de la réglementation de rejet des véhicules.</p> <p>Le giratoire sur la RD 165 permettra de sécuriser la circulation, qui à cette hauteur est hors agglomération. Il permet de dissocier les flux PL (par le Sud-Est) et VL (Sud-Ouest) et de sécuriser l'entrée du site en évitant un tourne à gauche.</p> <p>Il est indépendant des autres projets du secteur de Douvrin.</p> <p>Le SIZIAF assurera la viabilisation de la parcelle par l'aménagement d'une voirie lourde de 7m de large, hors gel à partir de la rue Salengro. Cette voirie sera étanche et les eaux pluviales de ruissellement seront tamponnées et passeront par un séparateur d'hydrocarbures avant le rejet dans le milieu naturel.</p> <p>Ces travaux sont inscrits dans les travaux d'aménagement de la ZAC. Cette voirie passera au Nord du merlon existant à partir du virage à angle droit de la rue Salengro. Elle desservira en impasse les 25 ha du site.</p> <p>Aucune voirie routière traversante entre la rue Salengro et la rue des Martyrs n'est prévue. En revanche, une voie verte (piéton/cycliste) est prévue entre ces deux voiries.</p> <p>Elle complètera l'infrastructure piétonne et cycliste</p>

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

		<p>déjà en place sur le Parc des Industries Artois Flandres (8km). A partir du virage de la rue Salengro, la voirie sera située au Nord d'un merlon afin d'atténuer les nuisances sonores et visuelles. Les infrastructures existantes sont en capacité à absorber le trafic supplémentaire généré par le projet. La RD 941 traverse le Parc des industries Artois-Flandres. Elle correspond à la déviation de La Bassée. La vitesse autorisée est de 90 km /h. Le Conseil Général du Pas-de-Calais, gestionnaire de cette infrastructure de transit et non de desserte, n'autorise aucun accès direct sur cette voirie.</p> <p>Le trafic PL est pris en compte par heure sur l'ensemble des heures d'arrivée du trafic. Le trafic des PL de > 7.5 T est règlementé en fin de semaine, avec une Interdiction de rouler le samedi 22 h jusqu'à Dimanche 22 heures, sauf dérogations exceptionnelles. Les heures d'activités sont en effet modulables selon saisonnalité des produits</p>
--	--	--

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

Obs n° question N°	Construction aménagement	Réponse du CE
<p>Obs lettre 1</p> <p>Obs2 n°3</p> <p>Obs3 n°2</p> <p>Obs4 n°2</p> <p>Pbs5 n°1</p> <p>Obs6 n°6</p> <p>Obs7 n°1,3,4,6,7,10</p> <p>Obs8 n°1,2,3,4,5</p>	<p>Les questions de ce paragraphe concernent l'occupation des terrains, elles se rapportent à la nappe phréatique, l'aménagement paysager du site.</p> <p>La question Obs 7 n°5 se termine par cette conclusion : il est imposé la réalisation de ce merlon continu de 6,50 m de hauteur du boulevard SIZIAF jusqu'à la rue des martyrs.</p>	<p>Les « friches » de proximité sont à la fois bâties et propriétés privées à Vendre. Le terrain Finalens est mis à l'étude d'un diagnostic pollution prescrit par arrêté préfectoral du 01/07/2013.</p> <p>Actuellement dans l'état les terrains ne sont pas constructibles.</p> <p>Le site n'est pas classé en zone inondable. Aucun nouveau document n'a été publié à ce sujet.</p> <p>L'opération d'aménagement de ce Parc d'activités basée sur ce nouveau périmètre a été déclaré d'utilité publique en 2002 suite à une enquête parcellaire qui a eu lieu en 2001.</p> <p>Le SIZIAF a alors acquis l'ensemble des terrains concernés en indemnisant les propriétaires et les agriculteurs exploitants.</p> <p>Les terrains sont depuis cette date cultivés à titre précaire.</p> <p>Nous sommes dans le périmètre de protection éloigné.</p> <p>Une étude de sol a été effectuée dans le passé indiquant la présence d'une nappe sub-affleurante.</p> <p>Les caractéristiques des fondations sont décrites dans le dossier et l'ensemble de la construction prendra en compte les recommandations de l'étude de sols.</p> <p>Le merlon paysager sera bien aménagé. Les travaux de terrassement des terres de l'entrepôt permettront d'aménager les merlons.</p>

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

		<p>Dans le programme de la ZAC, le SIZIAF s'est engagé à créer des buttes paysagères pour isoler les implantations industrielles des maisons d'habitation des communes de Douvrin et Billy-Berclau. Ces buttes paysagères seront créées en amont du projet et permettront également d'isoler les habitations des nuisances du chantier de construction du bâtiment.</p> <p>Il ne semble pas que les merlons répondront à l'exigence de l'Obs7 n°5. L'aménagement paysager sera de bien meilleure qualité sur une hauteur de 4,5 m car la butte pourra contenir des paliers et les habitants des maisons à proximité n'auront pas l'impression de se sentir « écrasés » par une butte plus haute que leur maison.</p>
Obs n° question N°	Prévention du risque incendie et mesures de protection	Réponse du CE
<p>Obs2 n°1</p> <p>Obs3 n°1,6</p> <p>Obs8 n°9,10,11,12,13</p>	<p>Les questions portent sur les moyens mis en œuvre afin d'assurer la sécurité du site.</p>	<p>L'étude des dangers détaille précisément l'ensemble des mesures constructives et organisationnelles visant à prévenir un incendie majeur et à limiter les effets sur l'environnement en cas d'accident. Il s'agit notamment de la mise en place de sprinkler, de murs coupe-feu et d'écran thermique, de poteaux incendie, etc.</p> <p>Les eaux susceptibles de contenir des hydrocarbures du fait du passage des véhicules sont bien traitées par un séparateur hydrocarbure.</p> <p>De plus, nous pouvons préciser que le SDIS a rendu un avis favorable sur le projet.</p> <p>Des actions de formation du personnel sont prévues.</p>

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

Obs n° question N°	Mesures de protection de l'environnement	Réponse du CE
<p>Obs3 n°1</p> <p>Obs4 n°5</p> <p>Obs6 n°1,3</p>	<p>Au type d'activité de stockage</p> <p>Risque</p>	<p>Le site n'est pas classé Sévésco avec servitudes. Il est précisé que les stockages seront des produits de grande distribution que le public peut avoir chez lui. L'ensemble des mesures constructives et organisationnelles sont prévues pour limiter l'impact sur l'environnement au sens large incluant le voisinage.</p> <p>Deux cellules sont dédiées aux produits à risques. Elles sont aménagées avec des bacs de rétention afin d'éviter les pollutions des eaux.</p> <p>Le dossier d'autorisation démontre que les risques sont maîtrisés. Des mesures sont prises pour éviter les pollutions, comment limiter l'impact de l'activité.</p> <p>Des contrôles des différentes administrations seront régulièrement faits de manière à vérifier le respect de l'autorisation d'exploiter.</p> <p>Le système de bache plastique prévu est bien étanche aux produits toxiques et inflammables. Le choix de ce matériau est largement appliqué en France pour ce type de bassin.</p> <p>La DREAL valide ce système.</p> <p>Les locataires seront soumis au respect de l'arrêté préfectoral d'exploiter qui reprend l'ensemble des obligations environnementales.</p>

8 Avis du Commissaire Enquêteur

Bernard PORQUIER, Commissaire Enquêteur au terme de cette enquête publique ;
ayant visité les lieux d'implantation et les voiries de dessertes et à créer ;
ayant étudié les différentes pièces du dossier déposé par la Société PROLOGIS France LXXII E.U.R.L. soumises à enquête ;
ayant rencontré Monsieur le Directeur du Parc des industries ARTOIS FLANDRES (SIZIAF)
ayant rencontré Madame Anne Laure LELIEVRE et Mademoiselle Julie MERTZ de la Société PROLOGIS ;
vu le code de l'environnement ;
vu le code de l'urbanisme ;
vu l'arrêté du 17 Juin 2014 de la communauté de communes des deux cantons approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;
vu l'avis de l'autorité compétente en matière environnementale en date du 31 juillet 2014 ;
vu la décision n° E14000106/59, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif du 2014 désignant les commissaires enquêteurs ;
vu l'arrêté d'ouverture d'enquête pris le 11 Août 2014 d'enquête pris par Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais ;
vu le dossier de permis de construire qui a été élaboré par la S.A.R.L. d'architecture ARCHIFACTORY / Jean-Pierre MADELAINE – Architecte DPLG ;
Vu le permis de construire déposé par la Société PROMOGIS FRANCE LXXII EURL le 11 Avril 2014 à la Mairie de DOUVRIN et enregistré sous le N° PC06227661400005 ;
vu le dossier de demande de permis de construire déposé par la Société PROLOGIS France LXXII E.U.R.L. représentée par Monsieur Olivier BARGE, étudié par le commissaire enquêteur et soumis à enquête ;
vu les dispositions prises pour l'information large et réglementaire du public ;
vu le site sur lequel le commissaire enquêteur s'est rendu le 26 Août, le 17 Septembre et le 25 Septembre 2014 ;
vu les renseignements fournis par la Société PROLOGIS ;
vu la conformité de la procédure à la législation et à la réglementation en vigueur ;
vu la qualité du dossier contenant l'ensemble des documents exigés par les textes en vigueur ;

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

vu les 8 observations et la lettre enregistrées soit 74 questions sur le Registre d'enquête durant la période de la consultation du public ;

vu le mémoire en réponse du pétitionnaire en date du 13 Octobre 2014 sur ces observations enregistrées et les précisions techniques ;

vu les informations recueillies lors de mes entretiens avec les parties ;

considérant le bon déroulement matériel de l'enquête ;

L'enquête publique ayant pour objet la demande de permis de construire, présentée par la Société PROLOGIS FRANCE LXXII E.U.R.L, représentée par Monsieur, Olivier BARGE, déposée 11 Avril 2014 et enregistrée sous le N° PC06227614, relative à la construction d'une plate-forme logistique de 71.232,1 m² de surface plancher, sur un terrain de 159.048 m², situé dans la ZAC du « Parc des Industries Artois-Flandres », rattaché à la commune de Douvrin (62138).

considérant qu'aucune anomalie n'a été relevée au cours de l'enquête ;

considérant que la demande s'inscrit dans une nouvelle approche de développement du Parc des Industries du SIZIAF et la création de nombreux emplois ;

considérant que le dossier d'enquête publique est d'une qualité suffisante pour la compréhension du projet par le public ;

considérant que le projet se maintient dans l'esprit et dans l'application tant du code de l'environnement que du code de l'urbanisme ;

constatant qu'aucune personne n'a remis en cause le bon déroulement de l'enquête ;

attendu qu'une étude attentive et détaillée du dossier permettait de bien appréhender les enjeux de la demande ;

attendu que les visites du commissaire enquêteur sur le terrain ont permis de mieux comprendre les objectifs visés par l'opération envisagée et de visualiser concrètement les lieux dans leur environnement ;

attendu que toutes les dispositions réglementaires indispensables à une bonne information du public ont été prises ;

attendu que chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier et de faire connaître ses observations ;

attendu que le public a manifesté peu d'intérêt pour cette enquête ;

attendu que 8 observations ont été écrites et une lettre m'a été remise par le public pendant l'enquête publique, elles ont toutes été évaluées, analysées et prises en considération par le commissaire enquêteur ;

attendu que le pétitionnaire, dans son mémoire en réponse, fournit les explications demandées et que celles-ci sont convaincantes ;

attendu que l'aménagement de merlons permettra de limiter les conséquences des risques de nuisances sonores et d'un éventuel sinistre pour le voisinage éloigné à plus de 100m par rapport au site.

Conclusions et Avis de la demande de permis de construire

attendu que les conseils municipaux des communes concernées par la demande ont donné en majorité un avis favorable au projet.

mais aussi ;

attendu que les installations à construire sont demandées pour la totalité de la phase 2;

attendu que cette construction va permettre de créer 450 emplois ;

considérant que le projet serait conforme aux documents supérieurs et notamment aux documents d'urbanisme opposables ;

considérant que les tiers les plus proches sont situés à plus de 100 mètres ;

considérant que le Parc des Industries ARTOIS FLANDRES va aménager la voirie d'accès des poids lourds afin de desservir le site ;

considérant l'engagement du Parc des Industries ARTOIS FLANDRES en vue de céder une parcelle de terrain à la Société PROLOGIS LXX II E.U.R.L;

considérant que le projet est d'utilité publique pour des créations d'emplois en nombre (450) ;

En conséquence,

Je donne un avis favorable à la demande de permis de construire présentée par le Société PROLOGIS LXX II E.U.R.L, pour la construction d'un entrepôt de stockage sur la commune de DOUVVIN 62138, conformément au dossier déposé en Mairie le 11 avril 2014 sous le n° PC062276140005, instruit et complété à la demande par le service de l'urbanisme du SIVOM des deux cantons.

Avec trois recommandations ;

1 Réaliser un fléchage d'accès des véhicules par tous les moyens possibles afin d'éviter l'intrusion en ville.

2 la Société PROLOGIS LXX II E.U.R.L devra veiller à la mise en place de consignes précises au locataire pour limiter la dispersion du trafic lié à l'adresse de l'entrepôt et mettre en place un balisage clair par la fourniture de plan d'accès ou repère GPS.

3 Mettre en place des mesures et audits afin de faire appliquer à son locataire l'ensemble des points qui relève de l'exploitation de l'entretien et de la formation du personnel.

Roellecourt le 20 Octobre 2014

Bernard PORQUIER

Commissaire enquêteur

Annexe 1

Mémoire de réponse de PROLOGIS