

**PC 4**

**Construction d'un bâtiment logistique dans le lot 1 de la zone LD.**

Lieu : ZA DELTA 3 – 62119 Dourges

**Maître d'ouvrage : DELTA 3**

7, blv Louis XIV

59 000 Lille

**Architecte : SOHO ATLAS**

91 rue Lecourbe

75015 PARIS



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

**NOTICE DE PRESENTATION**

## 1. LE SITE

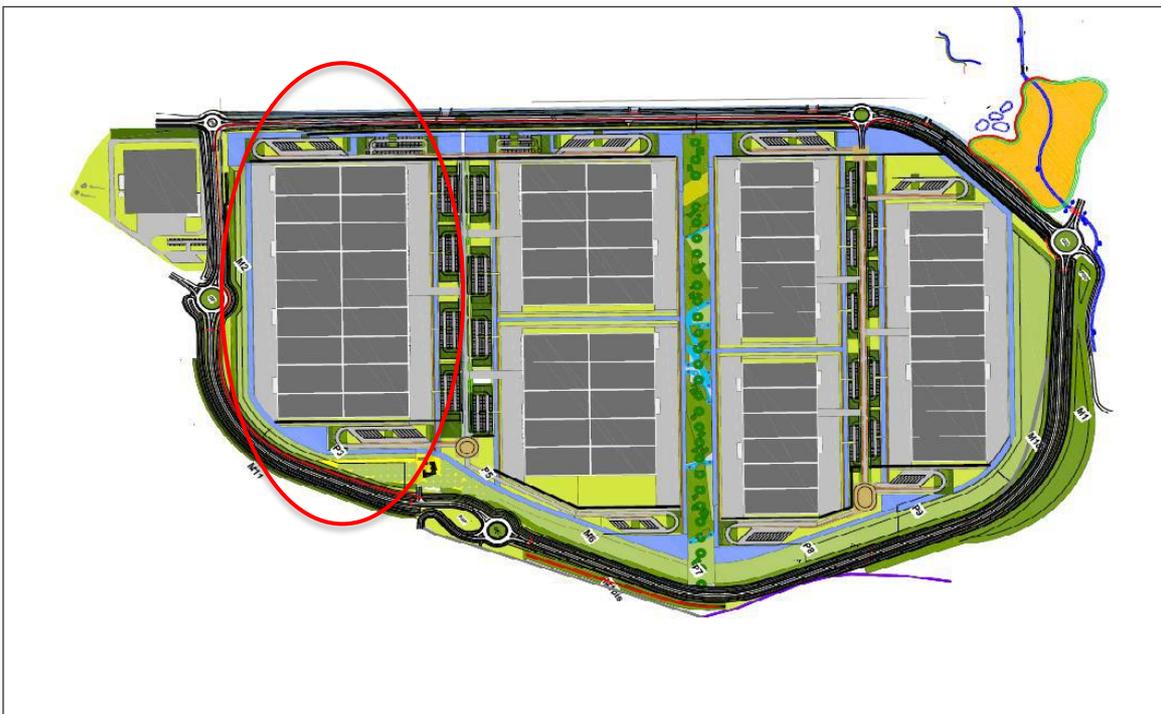
---

La plateforme multi-modale et logistique européenne DELTA 3 est destinée à accueillir des grands centres de distribution à l'échelle européenne. Elle se situe principalement dans le Pas-de-Calais et pour une faible superficie dans le département du Nord.

DELTA 3 bénéficie de la proximité de grandes infrastructures (A1 Paris/Lille, A21 Lens/Douai, canal de la Deûle) qui la place au cœur d'un important tissu économique.

Le présent projet s'inscrit sur la Zone Logistique LD, et concerne la réalisation d'un bâtiment de logistique destiné au stockage pour une surface d'environ 105 400 m<sup>2</sup>, des bureaux et des locaux techniques associés.

Le projet dans l'organisation générale du site :



- L'actuelle zone d'activité est située sur les communes de Dourges, Hénin-Beaumont et Oignies à 20 km de la métropole Lilloise et une dizaine de l'agglomération Lensoise.
- Trois voies départementales desservent le secteur (RD 160, RD 161 et RD 306)

DELTA 3 a réalisé toutes les études permettant la réalisation de ce projet, et notamment :

- l'accessibilité avec une priorité à la séparation des flux : camions, transports en commun, voitures et modes doux, l'aménagement paysager pour assurer une protection phonique et visuelle,
- la viabilité des parcelles,
- la gestion des eaux pluviales,
- les aménagements écologiques, l'arrêté de dérogation des mesures compensatoires et dans le cadre de cet arrêté, il y a un engagement de DELTA 3 à respecter les cycles de vie de la faune et de la flore pour adapter le calendrier des travaux,
- l'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement et un cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

## 1. SURFACES

---

Information relative à la parcelle cadastrale :

000	ZB	13	000	ZB	168
000	ZB	14	000	ZA	174
000	ZB	22	000	ZA	175
000	ZB	23	000	ZA	177
000	ZB	25	000	ZA	179
000	ZB	26	000	ZB	189
000	ZB	27	000	ZB	191
000	ZB	28	000	ZB	192
000	ZB	29	000	ZB	193
000	ZB	30	000	ZB	194
000	ZB	31	000	ZB	195
000	ZB	32	000	ZB	196
000	ZB	99	000	ZB	197
000	ZB	106	000	ZB	198
000	ZA	121	000	ZB	199
000	ZA	122	000	ZB	200
000	ZA	123	000	ZB	201
000	ZA	130	000	ZB	203
000	ZB	146	000	ZA	250
000	ZB	148	000	ZB	259
000	ZB	150	000	ZB	266
000	ZB	152	000	ZB	267

### Total surfaces des parcelles cadastrales : 231.240 m<sup>2</sup>

- Le présent programme s'implante sur un terrain d'une superficie totale de 241.837 m<sup>2</sup>.
- Le bâtiment de logistique à une surface d'emprise au sol de 106 465 m<sup>2</sup>
- L'ensemble du bâtiment fait une surface de plancher de 109 395 m<sup>2</sup>.

La hauteur du bâtiment à l'acrotère est de 14,70 m. Il n'est pas fixé de hauteur maximum des constructions dans le PLU.

## 2. PROJET

---

Le programme comporte :

- 1 poste de garde de 140 m<sup>2</sup>
- Un entrepôt de 70 838,50 m<sup>2</sup> de surface plancher répartie en 6 cellules pour la première phase et une extension de 34.568 m<sup>2</sup> pour la phase 2 auquel sont associés :
- 3 locaux de charge d'une surface plancher de 1.158 m<sup>2</sup>.
- Des locaux techniques associés (transfo, TGBT, chaufferie) pour une surface totale de 160 m<sup>2</sup> surface taxable. Un ensemble de bureaux et locaux sociaux en RDC et R+1 de 2.930 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Répartition des surfaces :

Surface du terrain	164 925 m <sup>2</sup>	76 912 m <sup>2</sup>	241 837 m <sup>2</sup>
--------------------	------------------------	-----------------------	------------------------

Surface de plancher	PHASE 1	PHASE 2	PHASES 1+2
Poste de garde	140 m <sup>2</sup>	-	140 m <sup>2</sup>
Entrepôt	70 838,50 m <sup>2</sup>	34 568 m <sup>2</sup>	105 407 m <sup>2</sup>
Locaux de charge	772 m <sup>2</sup>	386 m <sup>2</sup>	1 158 m <sup>2</sup>
Bureaux	1 985 m <sup>2</sup>	804 m <sup>2</sup>	2 789 m <sup>2</sup>
Total surface de plancher	73 735,50 m <sup>2</sup>	35 898 m <sup>2</sup>	109 494 m <sup>2</sup>

Surface taxable	PHASES 1+2
Chaufferie	119 m <sup>2</sup>
TGBT	22 m <sup>2</sup>
Transformateur	18 m <sup>2</sup>
Local sprinklage	83 m <sup>2</sup>
Total taxable LT	224 m <sup>2</sup>

### Aménagement du terrain :

Les revêtements des sols sont essentiellement de l'enrobé pour les parties carrossables et béton pour l'aire de béquillage des cours camion.

La voie d'accès pompier est en stabilisé. Les cheminements piétons sont en stabilisé et en béton désactivé pour le parvis des Bureaux.

Les espaces libres sont végétalisés et forment un projet global d'aménagement paysager (voir espaces verts).

### Implantation des bâtiments :

L'implantation du bâtiment de stockage est réalisée conformément aux dispositions du PLU zone AUupfm. Et notamment de l'Article 1AUupfm 6 qui demande un recul minimum de 50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

### Les accès :

Le projet prévoit un accès au site depuis l'ancienne RD requalifiée en voie de desserte de la Zone LD, dénommée allée des bosquets, à partir de laquelle l'accès au site se fait par le biais de l'antenne publique transversale dite voie de la Motte.

Dans un souci de sécurité le site prévoit la séparation des flux VL et PL, un accès spécifique pour les VL les deux roues et les piétons est prévu pour la desserte des bureaux et locaux sociaux.

- Accès Pompiers

Le projet prévoit un accès mutualisé avec l'accès poids lourds. Les engins pompiers entrent sur le site par un portail coulissant et accèdent aux 4 façades, grâce à une voie qui contourne le bâtiment.

En phase 1, depuis la même voie un accès complémentaire dédié aux pompiers est réalisé à l'aplomb de l'angle Nord Est du pignon.

En phase 2, depuis la même voie et au niveau du rond point un accès supplémentaire au site sera créé.

- Poids lourds

Les camions entrent sur le site par un portail à effacement latéral permettant de fermer complètement le site. Ils ont à disposition une zone d'attente de 30 places ce qui leur permet d'attendre les consignes venant du poste de garde sans gêner la circulation à l'intérieur ou à l'extérieur du site. Le poste de garde contrôle les entrées et les sorties au moyen de barrières levantes. Les camions accèdent donc à la cour camion et peuvent rejoindre le quai qui leur a été préalablement indiqué seulement après autorisation.

- Véhicules légers et 2 roues

Depuis la voie de la motte, les voitures et deux roues accèdent aux parkings réservés aux visiteurs et au personnel (travaillant dans les bureaux et les entrepôts) par des portails à effacement latéral.

Un contrôle d'accès sécurise ensuite l'accès au site.

### **3. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules poids lourds et véhicules légers a été dimensionné pour répondre aux besoins des installations, soit :

- 375 places de stationnement dont 6 PMR pour les phases 1 et 2 répartis en 3 îlots
- 54 places de stockage PL pour les phases 1 et 2 répartis comme suit /
  - . 30 places attente à l'entrée du site
  - . 24 places de stationnement à l'intérieur du site
- 3 abris deux roues par parking VL.

Les îlots de stationnement des véhicules légers sont conformes aux prescriptions du CPAPE notamment en termes de dimensions et d'aménagement.

Afin de répondre aux exigences de sécurité des usagers du site, le projet prévoit une séparation des flux PL, VL et piétons/vélos dès l'entrée du site.

### **4. MATERIAUX ET COULEURS DES BÂTIMENTS**

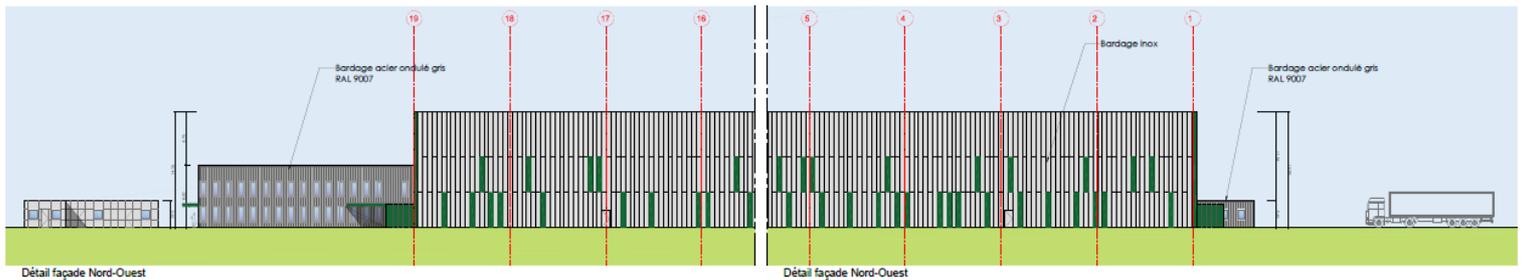
---

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de logistique comprenant 9 cellules pour la phase 1 et 2, 3 locaux de charge, des locaux techniques, des bureaux et des locaux sociaux.

Les volumes des bâtiments restent simples pour favoriser une lecture harmonieuse de l'ensemble du projet.

#### **Les matériaux d'habillage des façades sont :**

#### **Les Bureaux et locaux sociaux :**



Les bureaux et les locaux sociaux sont situés de part et d'autre du bâtiment au nord/ouest et sud/est de la parcelle. Les bureaux principaux situés au nord/ouest du site se développent sur 2 niveaux.

Les façades nord/ouest et sud/est par traitées avec des panneaux de bardage plan de teinte aluminium (RAL 9007) sur les faces latérales, le bardage plan encadre un bardage métallique de la même teinte dont l'onde verticale est conforme aux CPAPE.

Sur la façade principale des bureaux, au RdC et à l'étage, se trouve des châssis vitrés fixes et ouvrants qui sont alternés avec des parties traitées en bardage plan couleur gris aluminium. Ces châssis vitrés sont mis en évidence par des cadres métalliques légèrement en débord de la façade.



## L'entrepôt :

Le volume de l'entrepôt est traité de façon simple et cohérente avec une attention particulière apportée dans le traitement des façades nord/ouest et sud/est, façade visible depuis l'accès au site et de la route départementale 306.

Le bardage métallique gris aluminium des façades principales est rythmée par des fentes verticales composées par du bardage gris anthracite. La limite entre les cellules est marquée visuellement par des bandes verticales de couleurs vert et rouge qui, à la demande des services du SDIS, marque la présence des murs coupe-feu. La façade sud/est reprend ce principe.

La façade du pignon à l'ouest du site se compose d'un bardage inox avec des lames de couleur verte en alternance. Cette façade inox s'inscrit dans la charte architecturale du site Delta 3. L'autre pignon, situé à l'est du site se compose des mêmes bardages que sur les façades principales soit bardage vertical gris aluminium sur un soubassement en bardage vertical anthracite.

Aux deux extrémités des façades nord/ouest et sud/est on retrouve les deux bandes de bardage couleur vert qui marquent les angles du bâtiment.

Des bandes horizontales en polycarbonate sont inscrites au-dessus des portes de quai pour apporter de l'éclairage naturel à l'intérieur des cellules au niveau des zones de travail.

## 5. ESPACES VERTS

Le traitement des espaces verts est conforme aux prescriptions du CPAPE.



### Traitement des espaces verts :

Le long de la déviation, une partie des merlons situés en espace privé sera entretenus en éco-pâturage.

30 % de la surface nette de l'îlot est traité en espaces verts permettant une gestion écologique des eaux pluviales ainsi qu'un traitement arboré aux essences judicieusement sélectionnées. La majeure partie des espaces libres est engazonnée de type prairie rustique.

La totalité de la zone comportera la plantation d'environ 3.700 ml de haies d'essence locales. On retrouve des haies transversales le long des noues et en zone de stationnement.

Plantation de massif arbustif, pose de troncs verticaux en milieu humides et milieu sec pour favoriser le gîte d'espèces d'oiseaux.

### Dans les zones humides :

(Noue largeur 8 m)



Fillipendule, Angélique, Eupatoire, Menthe aquatique, Massette, Valériane.

(Bassin)



Prêle, Buthome, Iris, Jonc, Alpiste Roseau, Massette.

Dans les îlots de stationnement pour véhicules légers et poids lourds :

(Les bosquets arborés)



Capinus Bétulus, Prumus Avium.

(Les massifs arbustifs couvre sols et graminés)



Miscanthus

### **Traitements des limites du terrain :**

L'ensemble de la parcelle est clos par une clôture de ht: 2.00 de type métallique ajourée. Le barreaudage vertical rappellera le vocabulaire paysager.

### **Gestion des EP :**

Conformément aux prescriptions du CPAPE, les eaux pluviales du lot seront retenues dans des noues non imperméabilisées et prairies humides à l'intérieur de la parcelle jusqu'à l'occurrence centennale.

La gestion des eaux pluviales prévue est conforme aux dispositions communes à l'ensemble de la Zac (voir Notice Technique VRD)

Protégé par une clôture d'un mètre de hauteur, les bassins sont accessibles depuis un portillon.

### **Démarche environnementale :**

Le projet de ZAC affiche l'ambition de créer une zone d'activité qualitative respectueuse des l'identité paysagère du site et des espèces qui le peuple. Cela se caractérise notamment par une forte présence végétale, la gestion et la mise en valeur de l'eau.

Le projet de construction intègre cette préoccupation et s'inspire des orientations et prescriptions définies dans les 17 cibles listées par la démarche HQE Aménagement.