



ZAC de MITRA

Saint- Gilles

**Note de présentation non technique du
projet dans le cadre de l'enquête publique
unique**



I. - PREAMBULE

La Société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L.¹ envisage la construction d'une plate-forme logistique de près de 80.200 m² de surface plancher développée, sur un terrain de 210.903 m², situé dans la Zone d'Aménagement Concerté MITRA, rattaché à la commune de Saint-Gilles (30800).

La Société PROLOGIS FRANCE V 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 V 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.).

¹ La Société PROLOGIS FRANCE V est une Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée, au capital de 8.000 Euros, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous la référence SIREN 423 899 038 00032.

La Société PROLOGIS FRANCE V a pour activités :

- toutes opérations immobilières, quelles qu'elles soient et sans aucune limitation, et notamment l'acquisition d'immeubles bâtis ou à bâtir et de terrains nus
- la location, travaux de constructions, modifications, améliorations et embellissements de bâtiments.

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

La Société PROLOGIS est représentée par Monsieur Olivier BARGE, en qualité de Vice President Manager Southern Europe, signataire de la présente demande de Permis de Construire.

PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L.

3 Avenue Hoche
CS60006
75384 PARIS CEDEX 08
Tél. : +33 (1) 48 14 54 03
Fax. : +33 (1) 48 14 55 81

II. - LE SITE

II.1. - ZONE D'IMPLANTATION

Le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est implanté sur terrain de 210.903 m², rattaché à la commune de Saint-Gilles, localisée au Sud-Est de l'agglomération Nîmoise.

Ce site est positionné à environ :

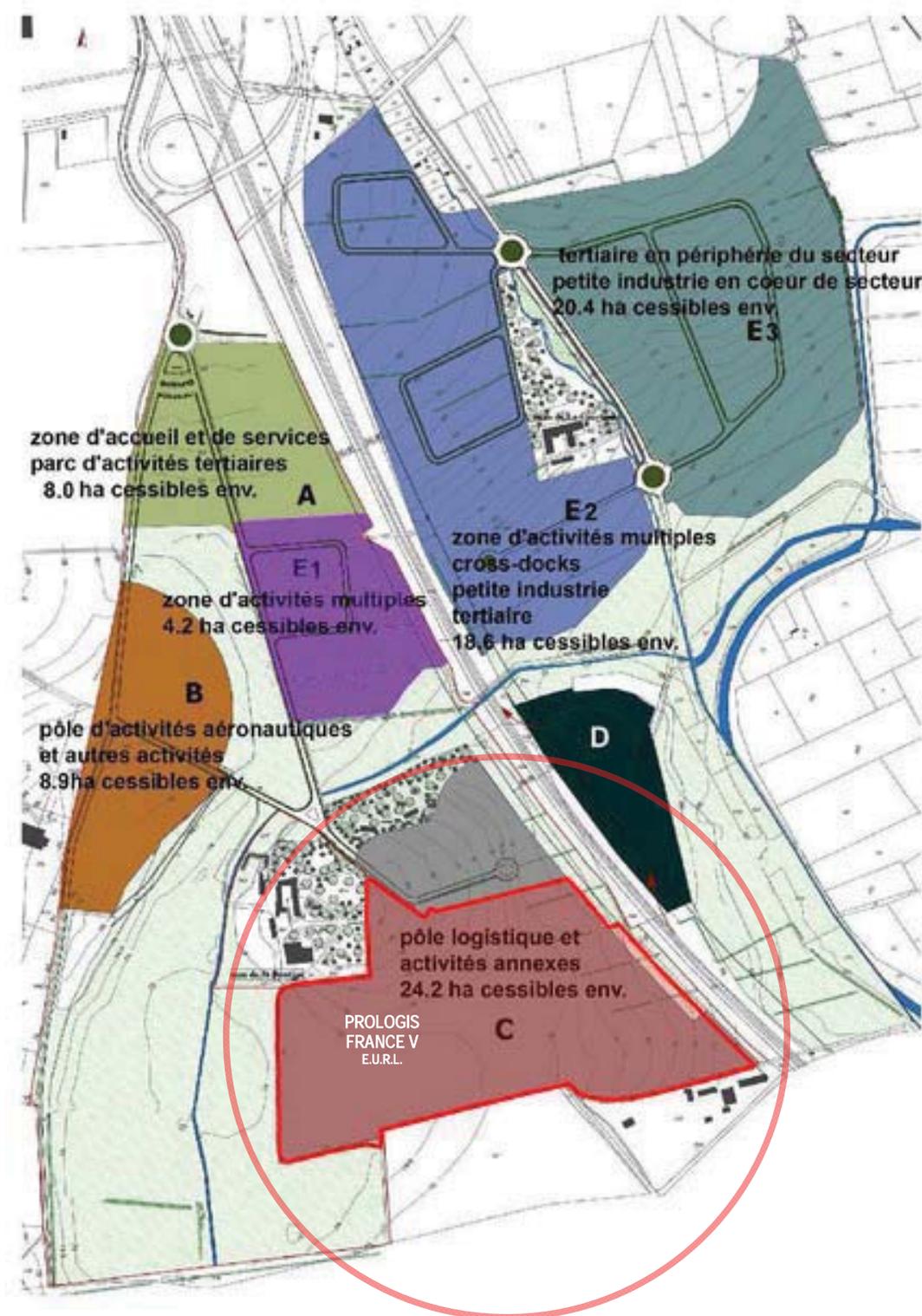
- 8 kilomètres au Nord du centre de la commune de Saint-Gilles
- 10 kilomètres au Sud-Est du centre ville de Nîmes.

Le site du projet est inclus dans le périmètre de la ZAC MITRA, aménagée par la Société d'Aménagement des Territoires (SAT), aménageur par concession de NIMES METROPOLE. Cette ZAC se développe sur les communes de Saint-Gilles et de Garons :

- Le long de l'axe structurant Nord / Sud de l'A54 (axe Nîmes / Arles), qui divise la ZAC MITRA en deux secteurs (Ouest et Est)
- Au Sud-Est de la zone aéroportuaire de Nîmes – Arles - Camargue.

Le terrain affecté au projet, situé en frange Sud du secteur Ouest de la ZAC, correspond au Lot n°4 de la ZAC MITRA. Il est destiné à recevoir des activités logistiques.

II.2. - PLAN DE LOCALISATION DANS LA ZAC MITRA



PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L.
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / SAINT-GILLES (30800)
S.A.R.L. D'ARCHITECTURE ARCHI-FACTORY / JEAN-PIERRE MADELAINE – ARCHITECTE D.PLG.



II.3. - CADRE REGLEMENTAIRE

1 – Plan d’Occupation des Sols

Le terrain d’implantation du projet est intégralement rattaché au Zonage VI NA du Plan d’Occupation des Sols de la Commune de Saint-Gilles.

Ce zonage correspond à « une zone naturelle insuffisamment ou non équipée, destinée à recevoir des activités multiples, notamment aéronautiques, industrielles, de services et logistiques ».

Le site de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est localisé dans le secteur VI NA.c, destiné aux constructions à usage de bureaux et entrepôts.

Ce secteur est d’autre part sous-sectorisé pour préciser des cotes altimétriques minimales d’implantation du bâti, au regard des risques d’inondation du site en cas de situations de crues décennales ou rares sur le périmètre de la ZAC MITRA.

Ainsi, le site du projet est positionné à la fois :

- En sous-secteur VI NA.c1, pour lequel la cote minimale d’implantation est fixée à +75,40 NGF. Ce sous-secteur correspond à la partie Ouest du site
- En sous-secteur VI NA.c2, pour lequel la cote minimale d’implantation est fixée à +73,10 NGF. Ce sous-secteur correspond à la partie Est du site

Le projet de la société PROLOGIS FRANCE V 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.

2 – Loi Barnier / A54

Le site du projet se développe le long du tracé de l’A54, autoroute reliant Nîmes à Arles, en dehors de l’espace urbanisé de l’agglomération nîmoise.

Conformément à l’Art. 111-1-4 du Code de l’Urbanisme, relatif au renforcement de la protection de l’environnement, des bandes de 100 m de part et d’autre de l’axe de l’A54 doivent être préservées de toute construction ou installation.

Or, une étude dite « Amendement Dupont », a permis de définir des règles d’implantation différentes au regard des spécificités locales, en démontrant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l’urbanisme et des paysages.

Cette étude, en date de Mars 2009, a été intégrée aux POS de Saint-Gilles et de Garons.

3 – ZAC MITRA

Le site du projet est totalement inclus dans le périmètre de la ZAC MITRA.

Il est localisé dans le secteur C, destiné aux activités logistiques.

Ce secteur a été partagé en plusieurs lots, dont seul le lot n°1, au Nord, d'une superficie de 35.125 m², est affecté à la société LOCARCHIVES, dont le projet est en cours de développement.

Le projet sera positionné sur le Lot n°4, de 210.903 m².

Le projet sera soumis aux prescriptions architecturales, paysagères et environnementales en vigueur sur le périmètre de la ZAC MITRA, et plus précisément à celles définies pour les Zones Logistiques

4 – Synthèse

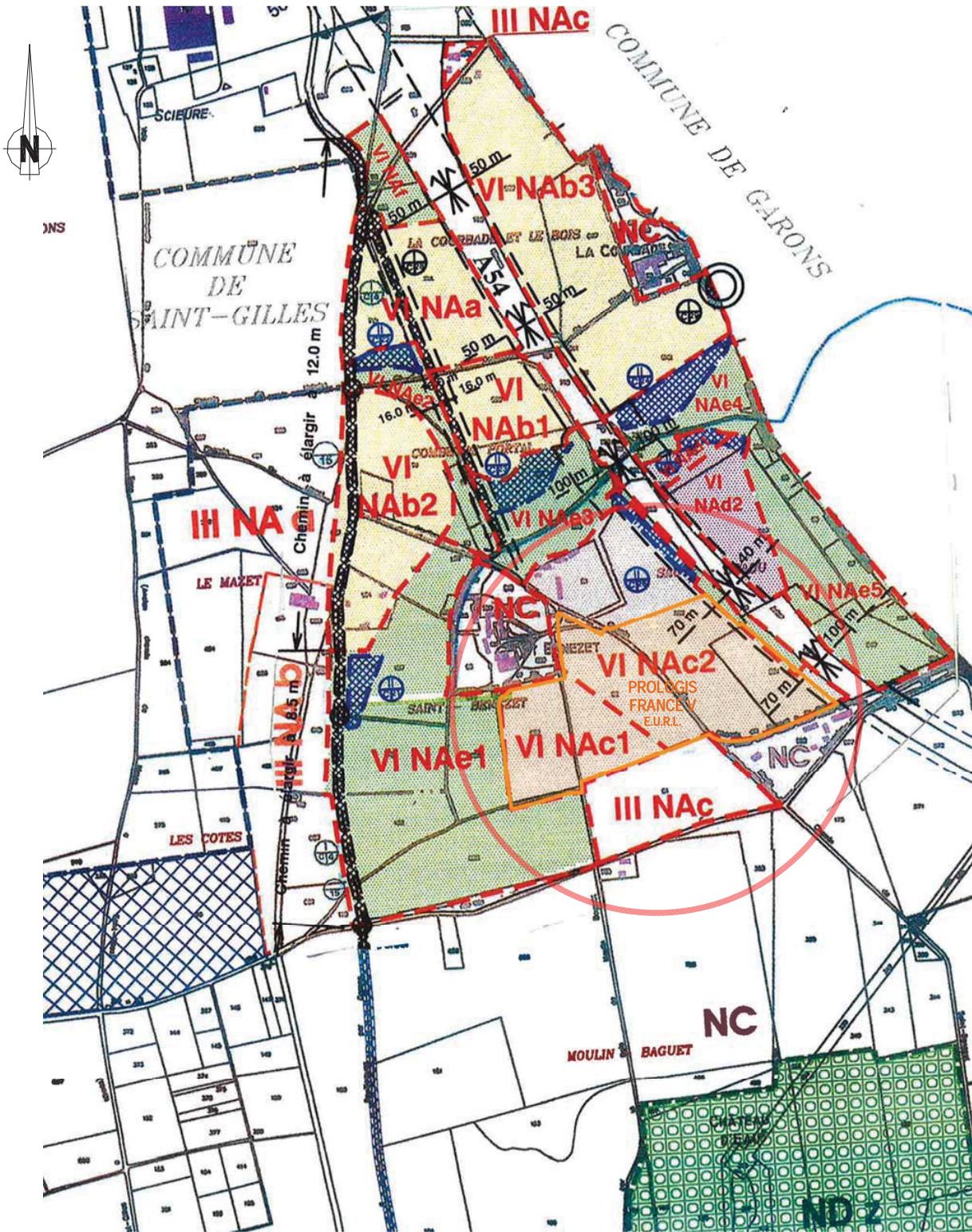
Le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. sera donc soumis :

- au règlement des zonages VI NA.c1 et VI NA-c2 du POS de la commune de Saint-Gilles,
- aux dispositions spécifiques établies par l'Etude « Loi Barnier / Amendement Dupont – A54 » en date de Mars 2009
- au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC MITRA pour les Zones Logistiques

La zone d'intervention de 210.903 m² correspondant au Lot 4 constitue l'assiette foncière du projet, ainsi que la limite de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E).

La cohérence réglementaire du projet de plate-forme logistique de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est évaluée au regard de cette assiette foncière.

II.4. - PLAN DE ZONAGE



PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L.
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / SAINT-GILLES (30800)
S.A.R.L. D'ARCHITECTURE ARCHI-FACTORY / JEAN-PIERRE MADELAINE – ARCHITECTE D.P.L.G.



(Page laissée blanche intentionnellement)

II.5. - RATTACHEMENT CADASTRAL

Le terrain constituant l'assiette foncière du projet, représentant 210.903 m², est rattaché à la commune de Saint-Gilles.

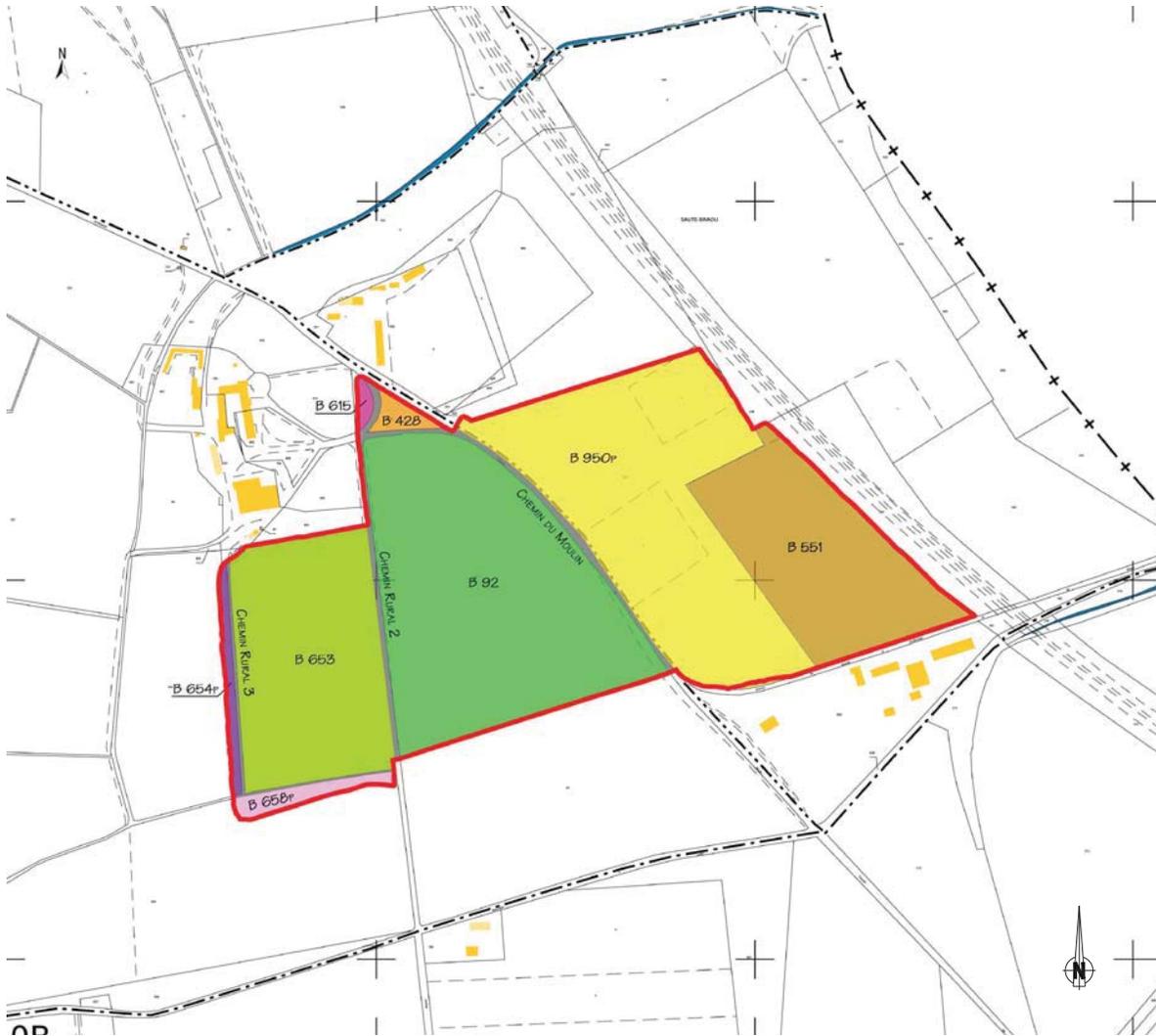
Il est constitué de parties des parcelles cadastrées dans la section B suivant le tableau ci-dessous :

Commune	Section	Référence	Superficie (m ²)
SAINT-GILLES	B	92	67 260,0
		428	1 580,0
		551	33 976,0
		615	463,0
		653	39 302,0
		654p	934,0
		658p	2 626,0
		950p	58 335,0
	Chemin du Moulin		3 780,0
	Chemin Rural 2		1 461,0
	Chemin Rural 3		1 186,0

Superficie totale de la Parcelle du Projet **210 903,0**

La cession du site par la SAT à la société PROLOGIS FRANCE V.E.U.R.L. est actuellement en cours.

Enquête Publique Commune PC et ICPE



PROLOGIS

PROLOGIS FRANCE V.E.U.R.L.
CS60006 - 3, Avenue Hoche
75384 PARIS Cedex 08
Tél. : 01 48 14 54 03 / Fax : 01 48 14 55 81



S.A.R.L. d'architecture ARCHIFACTORY
Espace du Ter - 13 Boulevard Jean Monnet
56260 LARMOR-PLAGE
Tél. : 02 97 35 08 80 / Fax : 02 97 35 08 20
E-mail : contact@archi-factory.eu

**PROLOGIS
FRANCE V.E.U.R.L.**
CONSTRUCTION
D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE
Z.A.C. MITRA
30800 SAINT-GILLES

**DEMANDE DE
PERMIS DE CONSTRUIRE**

**COMPOSITION
CADASTRALE**

- 0618 -	
1/4.000ème	
16/12/2013	
618-V06-generale-ZAC-v06.dwg	-V06-



II.6. - DESCRIPTION**1 – Limites et altimétrie**

Le site du projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est défini par son cadre bâti et paysager préexistant.

Ce terrain est un espace agricole dont la vocation a été modifiée par l'évolution du POS pour la réalisation de la ZAC MITRA : il n'est donc pas bâti.

Ce site présente une forme très irrégulière, dont les dimensions maximales sont environ de 800 m dans le sens Est / Ouest pour 400 m dans la sens Nord / Sud.

Cette parcelle est limitée :

- A l'Est par l'A54, qui constitue la voie de circulation majeure dans l'environnement du projet, et marque une rupture physique forte dans le paysage.
A l'Est de ce tracé, le paysage est constitué de surfaces agricoles.
- Au Nord, la limite de propriété est très irrégulière :
 - la partie Est est limitée par une parcelle de la ZAC MITRA d'environ 12.000 m², à ce jour non affectée. Au-delà de cette parcelle, le projet logistique de la société LOCARCHIVES est en cours de développement.
 - la partie centrale est limitée par la future voie de desserte du site, à prolonger par l'Aménageur depuis l'angle Nord-Est du Mas de l'Espérance.
 - la partie Ouest est limitée par une voie rurale en vis-à-vis de laquelle se développe la propriété du Mas de l'Espérance.
- A l'Ouest, une voie rurale s'enchaîne avec celle longeant le site au Nord.
Au-delà ce tracé, les parcelles agricoles, inondables, sont destinées à recevoir en 2015 une centrale photovoltaïque de 11,4 Mégawatts-crête. Le terrain dédié à cette installation se prolonge sur environ 1/5^{ème} de la longueur de la limite Sud du site.
- Au Sud, le site est limité par une voie rurale desservant le Mas Saint-Bénézet, au Sud-Est, en bordure de l'A54.
Au-delà de cette voie, se succèdent, d'Ouest en Est :
 - la parcelle destinée à l'implantation de la future centrale photovoltaïque
 - des vignobles rattachés au Mas Saint-Bénézet
 - le Mas Saint-Bénézet, qui constitue un ensemble bâti disparate, associant habitat et bâtiment d'exploitation vinicole.

Le site présente un relief non négligeable, marqué par un point haut à +80,30 NGF à la pointe Nord, depuis lequel le terrain descend vers les angles du site :

- +77,30 NGF à l'angle Nord-Est
- +68,50 NGF à l'angle Sud-Est
- +75,40 NGF à l'angle Sud-Ouest

De la pointe Nord à l'angle Sud-Est du site, la différence d'altimétrie est de 11,80 m, pour une distance de 700 m environ, générant une pente descendante moyenne de l'ordre de 1,7%, relativement régulière.

La partie Ouest du site, correspondant approximativement à l'espace classé dans le sous-secteur VI NA-c1 du POS, a été remblayée par l'Aménageur à une cote proche de la cote minimale d'implantation dans ce secteur, soit +75,40 NGF.

Ce remblaiement a d'ores et déjà largement modifié le paysage, la configuration du terrain, et obligé à reconfigurer la voie longeant le site à l'Ouest.

2 – Végétation préexistante

Quatre alignements de cyprès, orientés approximativement suivant un axe Est / Ouest depuis le tracé de l'A54, marquent le paysage de façon caractéristique. Positionnées parallèlement à la longueur de la parcelle, cette végétation ne pourra être conservée du fait de son impact fort sur la constructibilité du terrain.

Le projet intègre des mesures de compensation de la suppression de cette végétation structurante du paysage. Une haie de cyprès sera notamment recréée en limite Nord du Lot n°4.

Dans le sens Nord / Sud, une haie de cyprès est également présente en limite Est du site, en bordure de l'A54. Dans la mesure du possible, cette végétation sera préservée.

Enfin, à l'angle Sud-Ouest de la parcelle, un alignement d'arbres de haute tige existant le long du chemin rural longeant le site au Sud sera conservé.

II.7. - DESCRIPTION DU CADRE BATI

Le cadre bâti du site du projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est caractérisé par sa très faible densité.

Toutefois, deux implantations marquent de manière importante l'environnement bâti du projet :

- Le Mas de l'Espérance, mitoyen au site au Nord-Ouest, sera distant, après réalisation du projet, d'environ 120 m de façade Nord du bâtiment principal projeté.
Cet ensemble se compose de plusieurs constructions à usages agricole et d'habitation. Ce site abrite également des chambres d'hôtes. La construction à usage d'habitation sera distante de 240 m de la façade Nord du bâtiment principal projeté.
- Le Mas Saint-Benezet, mitoyen au site au Sud-Est, constituera après réalisation du projet l'implantation bâtie la plus proche, à environ 100 m de distance de la façade Sud du bâtiment principal projeté.
Cet ensemble se compose de plusieurs constructions à usages agricole et d'habitation.

Aucune autre construction n'est implantée dans un rayon de 200 m autour du site du projet.

A court terme, la construction du Bâtiment LOCARCHIVES en cours de développement va amener le cadre bâti du projet à se densifier. La distance de ce bâtiment à la façade Nord du Bâtiment principal projeté sera d'environ 150 m.

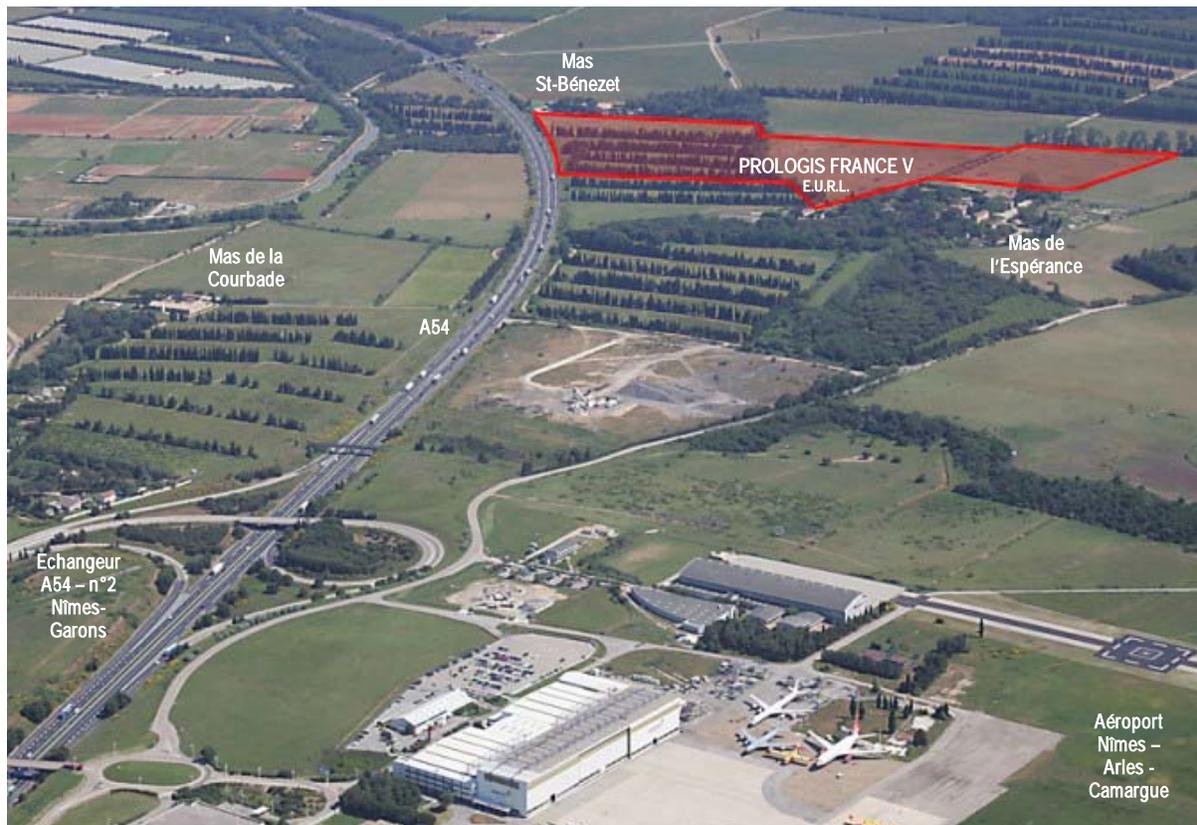
Le cadre bâti du projet est donc extrêmement déillé, mais appelé à se densifier progressivement, au rythme du développement de la ZAC MITRA, de part et d'autre du tracé de l'A54.

La configuration du paysage, largement végétalisé, ne favorise pas les perceptions lointaines : le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. sera toutefois conçu de façon à limiter l'impact visuel généré dans la perception du paysage, notamment par l'accompagnement paysager prévu.

Le projet de la Société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. s'adaptera à ce contexte préexistant et à son évolution future.

(Cf. III. – Projet Architectural - « 2 - Impact »)

II.8. - VUES AERIENNES DU SITE



Vue depuis le Nord, au droit de la plate-forme aéroportuaire



Vue depuis le Sud-Est

PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. – PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L.
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / SAINT-GILLES (30800)
S.A.R.L. D'ARCHITECTURE ARCHI-FACTORY // JEAN-PIERRE MADELAINE – ARCHITECTE D.PLG.



III. - DEFINITION DU PROJET

III.1. - PROCEDURE DE CONCERTATION

Pendant toute la durée de sa conception, le présent projet a été l'objet de multiples échanges avec les différentes parties prenantes à la procédure d'instruction.

Le projet a notamment fait l'objet :

- d'une présentation au SDIS 30 (Capitaine ALFONSO) le 12 Novembre 2013,
- d'une présentation générale en Mairie de Saint-Gilles, le 13 Novembre 2013, réunissant autour du Maître d'Ouvrage différents intervenants :
 - Mairie de Saint-Gilles (M. GARCIA, Mme FERRAUD)
 - SAT (Mme RAMPEREZ-NUEL)
 - NIMES METROPOLE (M. BURGUIERES, M.ESCOJIDO, M. PAGES)
 - DREAL 30 (M. BAUDOIN)
- d'échanges réguliers au cours de la conception, avec le Cabinet COSTE (M. MARJOUX), Architecte Conseil de la ZAC MITRA.

Le projet présenté tient compte de l'ensemble des remarques et demandes d'adaptation formulées au cours de cette procédure de concertation préalable.

Le Cabinet COSTE, dans le cadre de sa mission d'Architecte Conseil de la ZAC, a délivré un Avis Favorable sur le Projet en date du 13 Décembre 2013.

(Cf. IV. - Annexes – « XIV. – Agence COSTE – Avis préalable sur le projet avant dépôt de la demande de Permis de Construire »).

III.2. - DEFINITION FONCTIONNELLE

Le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. se décompose en trois objets :

1 – Constructions

La construction principale projetée, dit **BATIMENT A**, est un bâtiment à usage de plate-forme logistique, représentant au terme de son développement 80.172,8 m² de surface plancher sur une emprise de 81.977,6 m², se développant essentiellement de plain-pied, et ponctuellement en R+1 pour la zone de Bureaux.

Cette entité regroupe principalement :

- un espace à usage d'entrepôt, compartimenté en douze Cellules de Stockage, associées à une cellule annexe dédiée au stockage des emballages.
Ces Cellules présentent une surface utile inférieure à 6.000 m², conformément aux prescriptions de l'Article 9 de l'Arrêté du 5 Août 2002 relatif à la prévention des sinistres dans les Entrepôts Couverts soumis à Autorisation sous la rubrique 1510.
 Les Cellules sont séparées entre elles par des murs CF 2h. Elles présentent une hauteur libre sous ferme de 10,6 m.
 Les Cellules sont destinées à abriter du stockage sur palettes de produits variés, principalement dans un des racks de stockage.
 Ces cellules sont traversantes :
 - la façade Sud est destinée aux approvisionnements (Zone Réception). 70 portes à quai sont réparties sur la longueur de cette façade
 - la façade Nord est dédiée aux livraisons (Zone Expéditions). 85 portes à quai sont réparties sur cette façade
 La Cellule Emballages est équipée de 4 portes à quai en façade Nord.
- deux Locaux de Charge :
 - le local de charge principal, en façade Nord et partiellement intégré dans le volume de la Cellule 07, représente 1.825,4 m² de surface utile,
 - le local de charge secondaire, en façade Sud et déporté hors du volume principal du projet, représente 157 m² de surface utile.
- des locaux annexes à l'activité : aire de lavage, atelier de maintenance chariot, zone moyens généraux dans l'environnement du local de charge principal
- un local sprinkler flanqué de deux réserves aériennes de 900 m³ qui assurent l'alimentation du dispositif, implanté à l'angle Sud-Est du volume principal, en façade Sud de la Cellule Emballages.
- deux ensembles de Bureaux / Locaux Sociaux :
 - Le volume principal se développant en R+1, sur une emprise au sol de 2.227,9 m², correspond à une surface plancher de 2.135 m² au Niveau 0 et 702 m² au Niveau 1. Ce bloc abrite les Bureaux d'exploitation et administratifs sur deux niveaux, et l'ensemble des locaux sociaux de plain-pied. Il est positionné à l'axe de la paroi séparative entre les Cellules 06 et 07,
 - Le volume secondaire se développant de plain-pied, sur une emprise au sol de 448,6 m², correspond à une surface plancher de 356 m². Ce bloc Bureaux affecté à la zone Réception, est implanté en façade Sud de la Cellule 06.

Le projet comprend également la création de bâtiments annexes dissociés de la plate-forme logistique :

- le BATIMENT B, à usage de Poste de Contrôle d'Accès, constitue une surface de 362 m² d'emprise au sol pour 227 m² de surface plancher. Ce bâtiment intègre des espaces à l'usage des chauffeurs extérieurs à l'entreprise exploitante, en attente sur le site.
- le BATIMENT C, ensemble technique regroupant Transfo / TGBT et Chaufferie, correspondant à 162 m² de surface d'emprise pour 150 m² de surface plancher.
- le BATIMENT D, association de 3 abris 2 roues du commerce, correspondant à 28 m² de surface d'emprise non constitutive de surface plancher.
- le BATIMENT E, correspondant au muret technique en entrée de site.

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 3 – Tableaux de Surfaces »).

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 4 - Note d'Hygiène et de Sécurité » - « II. – Mode d'exploitation »).

(Cf. II. – Pièces Ecrites – « 4 - Note d'Hygiène et de Sécurité » - « III – Nature de l'activité »).

2 – Aménagements Extérieurs

Le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. intègre l'aménagement de l'ensemble des espaces extérieurs nécessaires à son fonctionnement, soit :

- les espaces nécessaires à la circulation, au stationnement et à l'évolution des véhicules PL accédant sur le site, dont le trafic est estimé à 250 mouvements / jour, en amont et en aval du point de contrôle d'accès au site
- les espaces nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules légers du personnel et des visiteurs, ainsi que les espaces et équipements dédiés à la circulation sécurisée des piétons sur le site,
- une zone déchetterie implantée sous auvent en façade Sud du Bâtiment A
- les espaces et équipements créés pour la lutte contre l'incendie et la surveillance du projet,
- les ouvrages permettant la connexion aux réseaux d'adduction et d'assainissement.

3 – Aménagements Paysagers

Le projet de PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. comprend l'aménagement d'espaces paysagers destinés à limiter l'impact visuel du projet en cohérence avec les prescriptions réglementaires opposables.

Le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement dont l'exploitation est soumise au Régime de l'Autorisation.

Un dossier de demande d'autorisation d'exploiter sera déposé en Préfecture du Gard par la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L., pour une instruction parallèle à celle de la présente demande de Permis de Construire.

III.3. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE**1 – Généralités**

L'implantation du projet sur sa parcelle est destinée à satisfaire trois objectifs principaux :

- préserver les espaces mitoyens du site du projet des incidences létales du flux thermique de 5 kW/m² (définissant la zone Z1) en cas d'incendie, en contenant ce flux sur l'emprise foncière dédiée au projet.
- organiser fonctionnellement le projet en respectant le principe de bâtiment "traversant" souhaité par PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L., en organisant les réceptions de marchandises en façade Sud et les expéditions en façade Nord.
- développer une organisation des espaces extérieurs assurant le stationnement d'un nombre important de véhicules PL en amont et en aval du point de contrôle d'accès au site.

2 – Principe d'Implantation

Les possibilités d'implantation de la plate-forme logistique de PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. sur son terrain sont relativement limitées du fait de la configuration de la parcelle.

La forme allongée du terrain impose le développement d'un projet linéaire suivant l'axe Est / Ouest, constitué de cellules juxtaposées parallèlement à l'axe de développement du projet.

Cette implantation est également imposée par la conception "traversante" du bâtiment, qui implique la création d'aires de manœuvre PL, fortement consommatrices d'espace, en façades Nord et Sud.

La façade Sud du projet est donc implantée dans une orientation pratiquement parallèle à la limite Sud de la parcelle, afin de dégager le plus grand linéaire constructible possible.

Le "calage" du bâtiment dans l'axe transversal du terrain est défini de telle sorte que le pan coupé Nord-Ouest de la Cellule 12, soit tangent à la marge de recul de 20 m définie par rapport à la limite de propriété, suivant les dispositions de l'Article 4 de l'arrêté du 5 Août 2002 relatifs aux Entrepôts Couverts classés sous le régime de l'Autorisation sous la rubrique I.C.P.E. 1510, qui impose que les locaux dédiés au Stockage soient implantés à 20 mètres minimum des limites de propriété.

Les espaces tertiaires et les locaux de charge sont positionnés en façades Nord et Sud, au droit des Cellules 06 et 07, afin d'assurer un fonctionnement optimal de la plate-forme en privilégiant des implantations à l'axe de la configuration de développement finale du volume de stockage.

3 – Phasage

Le BATIMENT A projeté par la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L., à terme, se compose de 12 Cellules de Stockage et une Cellule Emballages. Le plan correspondant à la phase finale a été élaboré en fonction du programme du Maître d'Ouvrage, des caractéristiques physiques du terrain et des impératifs réglementaires liés à la nature du projet.

La construction sera assurée en deux Phases, qui offrent à la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. un bâtiment adapté à ses besoins immédiats, avant prise en compte des évolutions de flux évaluées à moyen terme qui justifient la réalisation de la phase ultérieure :

- **Phase 1, correspondant à une emprise de 69.923,6 m², pour 68.351,8 m² de surface plancher :**
 - Construction des Cellules Emballage et 1 à 10 du BATIMENT A, des Locaux de Charge Nord et Sud, des blocs Bureaux / Locaux Sociaux Nord et Sud, du Bloc Technique
 - Construction du BATIMENT B – Poste de Contrôle d'Accès
 - Construction du BATIMENT C – Bloc Technique
 - Mise en place du BATIMENT D - Abris 2 roues
- **Phase 2, correspondant à une emprise complémentaire de 12.054 m² pour 11.821 m² de surface plancher complémentaire :**
 - Construction des Cellules de 11 et 12 du BATIMENT A

Le sens de développement du projet depuis la partie Est du terrain a été retenu afin de ne pas générer de zone enclavée entre le Chemin Rural longeant le site à l'Ouest et la Phase 1 du projet au cas où les extensions ne seraient pas réalisées.

(Cf. I. - Pièces Graphiques – « 02 – Plan de Masse – Phase 01 »).

(Cf. I. - Pièces Graphiques – « 03 – Plan de Masse – Phase 02 »).

La présente demande de Permis de Construire concerne la totalité des constructions prévues dans le cadre de ces deux phases.

Dans l'intervalle de temps courant entre la construction de la Phase 1 et celle de la Phase 2, le mur coupe-feu constituant le pignon Ouest du Bâtiment A sera habillé d'un bardage métallique afin de limiter l'impact visuel de la paroi avant extension.

Le projet de la Société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L., dans sa phase finale de développement :

- génère une emprise au sol de 81.977,6 m², correspondant à Coefficient d'Emprise au Sol de 0,389 sur la parcelle de 210.903 m²,
- correspond à une occupation de sols de 80.172,8 m² SHON, soit un Coefficient d'Occupation des Sols du projet de 0,380 sur la parcelle de 210.903 m².

Après réalisation de la Phase 2 du présent projet, le BATIMENT A ne pourra pas être étendu davantage.

4 – BATIMENT A - Altimétrie et Volumétrie

Le niveau d'implantation général 0,00 de la plate-forme du bâtiment principal est défini afin d'optimiser les opérations de terrassement nécessaires à sa réalisation.

Une étude d'optimisation des déblais / remblais a permis de définir une cote idéale d'implantation du BATIMENT A à l'altitude +75,72 NGF.

Cette cote est conforme avec les prescriptions du règlement du secteur VI NA.c du POS, qui impose des cotes minimales d'implantation des constructions :

- à +75,40 NGF en sous-secteur VI NA.c1
- à +73,10 NGF en sous-secteur VI NA.c2

Le BATIMENT A étant positionné en partie sur chacune de ces zones, sa cote altimétrique d'implantation minimale est de +75,40 NGF, respectée par la cote optimisée de +75,72 NGF à laquelle sera implanté le projet.

(Cf. IV. - Annexes – « V. – SODEREF – Optimisation déblais / remblais »)

D'un point de vue constructif, la hauteur libre de 10,60 m fonctionnellement indispensable au projet induit une hauteur à l'acrotère de 13,00 m (hors escaliers de franchissement des parois CF en toiture) par rapport au niveau d'implantation 0,00 du sol fini du projet, définie à l'altitude +75,72 NGF.

L'ensemble des hauteurs données pour le projet est défini par rapport à cette cote de référence 0,00.

Cette cote correspondra à l'altitude du sol fini des cellules du BATIMENT A.

La configuration du Plan de Masse du projet est conditionnée par son caractère d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement qui implique de préserver une marge de recul minimale de 20 m entre les parois extérieures de l'entrepôt et les limites de propriété de la zone d'intervention, conformément à l'Art. 4 de l'Arrêté du 5 Août 2002 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à Autorisation sous la rubrique 1510. Le volume principal est ainsi implanté à plus de 20 m des limites de propriété, la distance minimale entre le pan coupé à l'angle Nord-Ouest de la Cellule 1 et la limite Ouest du terrain étant de 20,30 m.

Le recoupement du projet en cellules "courantes" de 6.000 m² a d'autre part conduit à la définition de la trame structurelle du bâtiment, conditionnant son dimensionnement.

La couverture est constituée d'un complexe de type bac étanché présentant une pente principale de 3,1%. Chaque cellule est couverte d'une toiture à 4 pentes :

- assurant une lecture horizontale de l'acrotère sur tout le périmètre du bâtiment,
- limitant la perception de hauteur de la construction en positionnant les faitages en retrait des façades.

Dans sa perception globale, le volume principal du BATIMENT A présente un plan rectangulaire de 623,1 m de longueur pour 126 m de largeur.

5 – BATIMENTS B, C et D

Le projet de la Société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. comprend également la création d'entités secondaires :

- le BATIMENT B, à usage de poste de contrôle d'accès se développe sur 362 m² d'emprise, et constitue 227 m² de surface plancher. Ce bâtiment est implanté à proximité de l'entrée sur la cour PL depuis le parking PL amont. Il est implanté à la cote +76,92 NGF
- le BATIMENT C, constitue un ensemble de locaux techniques qui se développe sur 162 m² d'emprise, et constitue 150 m² de surface plancher. Ce bâtiment est implanté en fond de cour PL, au Nord de la Cellule 06. Il est implanté à la cote +74,85 NGF
- le BATIMENT D, est un abri 2 roues constitué de modules du commerce. Il est implanté à la cote +77,00 NGF

Ces trois bâtiments sont localisés dans le sous-secteur VI NA.c2. Leur altitude d'implantation respecte la cote minimale de +73,10 NGF définie dans ce sous-secteur.

III.4. - ESPACES EXTERIEURS

1 – Desserte du site

Le site du projet de SOCIÉTÉ PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. sera essentiellement approché de l'A54, par l'intermédiaire de l'échangeur n°2 « Nîmes – Garons ».

La ZAC MITRA est accessible :

- soit depuis la route d'accès à l'aéroport, depuis le Nord, qui s'enchaîne avec les voies de desserte internes de la ZAC. Cette séquence constituera le cheminement « normal » pour accéder au site du projet.
- soit depuis la RD 42, qui longe la plate-forme aéroportuaire à l'Ouest.

Quelle que soit la séquence d'approche, le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. se situe en extrémité du secteur aménagé.

Cette séquence d'approche évite la traversée de zone d'habitations denses par le flux PL généré par le projet. Seul le Mas de l'Espérance, situé au Nord-Ouest du périmètre logistique de la ZAC, sera impacté par les trafics induits par le projet.

Au regard du trafic porté par l'A54, les flux VL et PL générés par le projet sont relativement faibles.

2 – Accès au Site et Clôture

Le site de société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. sera accessible depuis la voie de desserte à prolonger par l'Aménageur pour assurer l'accès à la Zone Logistique de la ZAC MITRA.

Depuis cette voie, qui atteint le site du projet à sa pointe Nord, connexions distinctes sont aménagées :

- Une entrée dédiée aux Poids-Lourds (PL), accédant au site par l'intermédiaire d'un parking PL amont de 29 places, permettant l'attente hors de la zone sécurisée.
Depuis ce parking, une voie d'accès direct à la cour PL Nord est aménagée pour les véhicules de lutte contre l'incendie. Cette voie, d'un usage exceptionnel, sera fermée par un portail ouvrant cadernassé, et « évite » aux véhicules de secours le transit par le point de contrôle d'accès.
Les formalités d'accès au site s'opèrent au droit du BATIMENT B – Poste de Contrôle d'Accès, aménagé au Nord du site. Un système de barrières levantes permet le contrôle des véhicules en entrée et en sortie.
La circulation des PL entrant sur le site est aménagée dans un sens de rotation antihoraire autour du BATIMENT A afin de leur permettre de casser vers la gauche lors des manœuvres de mise à quai.
L'approche de tout point du périmètre du BATIMENT A est assurée par les cours PL et les voies de contournement.
Un second parking PL, de 21 places, aval au contrôle d'accès, est implanté en fond de cour PL Nord-Est.
- Une voie de sortie du site pour les PL est aménagée à proximité de la palette de retournement à créer par l'Aménageur en extrémité de la voie de desserte.
- Au droit de cette palette de retournement, un accès est aménagé à l'usage des Véhicules Légers (VL). Cette entrée, marquée par un dispositif de muret technique conforme aux prescriptions d'aménagement de la ZAC, dessert un parking VL Visiteurs de 10 places, positionné en entrée de site au plus près du BATIMENT B - Poste de contrôle d'accès.
L'accès au parking VL dédié au personnel, qui totalise 358 places VL développées le long de la limite Nord-Est de la parcelle, s'opère par l'intermédiaire d'un point de contrôle par barrières levantes, commandées par code ou badge.
Une entrée piétonne est également aménagée depuis le point d'entrée VL. Connectée à la liaison douce de la ZAC MITRA, cette entrée contrôlée par badge, code ou interphonie, permet l'accès sur le site aux piétons et aux 2 roues non motorisés, au plus près des cheminements orientant le flux vers le BATIMENT D – Abri 2 Roues, vers le BATIMENT B – Poste de Contrôle d'Accès puis vers les volumes abritant les Bureaux et Locaux Sociaux en façade Nord du BATIMENT A.

Ces accès fonctionnels sont fermés par des portails coulissants en dehors des horaires de fonctionnement du site.

Un dernier accès au site sera aménagé en limite Sud, depuis le Chemin du Moulin, pour permettre un accès direct à la cour PL Sud aux véhicules de lutte contre l'incendie en « évitant » aux véhicules de secours le transit par le point de contrôle d'accès. Cette voie, d'un usage exceptionnel, sera fermée par un portail ouvrant cadernassé.

Le site de la SOCIÉTÉ PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est ceinturé par un dispositif de clôture complet. Toutes les entités constituant le dispositif de clôture (poteaux, grillages, portails, portillons . . .) seront de teinte Vert Mousse / RAL 6005 (ou approchant) et d'une hauteur de 2.00 m.

- La clôture développée en limites de propriété sera traitée en panneaux rigides à mailles verticales 50 x 200 mm,
- Les clôtures internes au site sont réalisées en panneaux rigides à mailles verticales 50 x 200 mm. Vue leur profondeur, les bassins de rétention des eaux pluviales seront protégés par une clôture interne au site.

Le site est gardé par du personnel en poste dans le BATIMENT B – Poste de contrôle d'accès.

Les services d'incendie et de secours pourront accéder au site par "forçage" de la clôture ou des portails d'accès aux véhicules de secours. Les portails et portillons mis en place pourront être ouverts par les services de secours au moyen de leur clef « Polycloise ».

3 – Voiries et espaces divers

Le positionnement du point d'accès au site pour les véhicules de type PL permet aux véhicules de « casser » à gauche pour faciliter les manœuvres de mise à quai sur les aires de manœuvre développées en façades Nord et Sud.

La circulation est organisée en sens unique sur le site, ce qui permet de limiter les croisements accidentogènes. Une voie de contournement développée en pignons Ouest et Est complète l'accès aux façades Nord et Sud assuré par les cours PL.

Ce contournement total du bâtiment sera utile :

- pour la lutte contre l'incendie, rendant accessible l'intégralité du périmètre du projet conformément à l'Art. 5 de l'Arrêté du 5 Août 2002 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à Autorisation sous la rubrique 1510,
- pour l'accès aux locaux techniques en façade Nord (BATIMENT C – Locaux Techniques) et Sud (Local Sprinkler), pour assurer la maintenance des équipements,
- à la surveillance du site.

Les issues de secours créées pour le BATIMENT A sont reliées aux voies de contournement par des cheminements stabilisés de 1,80 m de largeur utile.

4 - Stationnement

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

- une zone de 29 places en amont du BATIMENT B – Poste de Contrôle d'Accès, assurant le stationnement des véhicules en attente d'entrée sur le site, en dehors de la zone sécurisée.
- Une zone de 21 places interne à la zone sécurisée, en fond de cour PL Nord-Est.

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 de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est donc de 50 places.

Cette capacité d'accueil des PL, interne ou externe à la zone sécurisée du site, correspond aux besoins évalués par la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L.. Elle permettra au site de fonctionner sans saturer les voies internes de la ZAC MITRA de stationnement PL « sauvage » sur les espaces publics.

Les aires de stationnement VL affectées au projet sont implantées sur la parcelle de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. et leur accès est fermé en dehors des heures d'ouverture du site.

Trois parkings VL sont aménagés sur le site, dès la réalisation de la Phase 1 :

- Un parking VL à l'usage des visiteurs, de 10 places dont 1 place pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR), positionné au plus près de l'entrée VL du site, à proximité du BATIMENT B – Poste de contrôle d'accès.
- un parking principal accessible après franchissement du point de contrôle d'accès VL, disposant d'une capacité de 358 VL, dont 8 places PMR.
- Un parking de proximité, au droit de la zone Bureaux / Locaux Sociaux principale en façade Nord du BATIMENT A, d'une capacité de 3 places dont 1 place PMR. Ce parking de proximité est accessible par un transit exceptionnel des VL sur le circuit interne de circulation des PL. Ce parking est dédié à des sociétés intérieures intervenant sur le site pour la maintenance d'équipements, ou en cas d'accident aux services de secours.

La capacité totale de stationnement VL sur le site de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est donc de 371 places, dont 10 places PMR.

La proportion de places PMR créées respecte le ratio de 1 place réservée et adaptée aux personnes à mobilité réduite par tranche de 50 places créées.

Depuis les parkings, des cheminements traités en matériau perméable et écologique de type « Végécol » concentrent le flux piétons vers le volume Bureaux / Locaux Sociaux principal en façade Nord du BATIMENT A, par franchissement piéton de dispositifs de contrôle d'accès aménagés au droit du BATIMENT B – Poste de contrôle d'accès. Ces cheminements sont sécurisés et matérialisés par une importante signalisation verticale et horizontale au niveau des zones de croisement avec les flux VL ou PL.

Le BATIMENT D – Abri 2 Roues est constitué d'abris du commerce, non constitutif de surface plancher, permettant le stationnement global de 24 vélos ou 15 motos environ.

5 – Bassins

Les bassins réalisés dans le cadre du projet respectent les prescriptions d'aménagement définies par le cahier des charges architecturales et paysagères de la ZAC MITRA, soit :

- Une pente maximale des talutages de 2H / 1V
- Une hauteur d'eau maximale de 2,00 m

En synthèse, le projet intègre la création de sept bassins de rétention des EP, dimensionnés pour une pluie vingtennale :

- un bassin A, localisé à l'Est du Parking PL amont, collecte les EP ruisselant sur les surfaces de ce parking et de la zone d'entrée PL. Il présente un volume utile de 598 m³ environ.
- un bassin B, localisé à l'Est du BATIMENT B – Poste de Contrôle d'accès, collecte les EP ruisselant sur les surfaces de voirie du circuit d'entrée / sortie PL autour du BATIMENT B, ainsi que les EP de toiture du BATIMENT B. Il présente un volume utile de 340 m³ environ
- un bassin C, localisé à l'Ouest du parking VL principal, collecte les EP ruisselant sur les surfaces de voirie du circuit d'entrée / sortie VL. Il présente un volume utile de 142 m³ environ
- un ensemble de bassins D-1 et D-2 associés à une tranchée drainante, développé à l'angle Nord-Est du site, recueille les EP de ruissellement sur les surfaces de voirie du parking VL. Ces bassins sont conçus en cascade, avec trop-plein en surverse de l'un vers l'autre et présentent un volume global de 879 m³ environ
- un bassin E-1, localisé à au Nord-Est du site, est associé à une tranchée drainante pour le stockage des EP de toiture du BATIMENT A. Il présente un volume utile global de 3.190 m³ environ

L'ensemble de ces bassins est orienté par l'intermédiaire d'un fossé de transfert longeant la limite Est du site dans la géométrie du tracé de l'A54, vers le bassin E-2 localisé à l'angle Sud-Est du site, d'un volume utile de 4.950 m³ environ.

- un bassin F, localisé en limite Sud du site, collecte les EP de voiries PL ruisselant sur les surfaces des cours PL Nord et Sud. Il présente un volume utile global de 5.250 m³ environ. Ce bassin dispose d'une surverse en cas de trop-plein vers le bassin E-2

Les bassins E-2 et F se rejettent dans l'exutoire du Ruisseau de la Demoiselle, qui traverse l'A54 au droit de l'angle Sud-Est du site, au Mas Saint-Bénézet.

Les EP de Voiries PL, susceptibles d'être polluées, sont traitées par un séparateur à hydrocarbures en aval des bassins de régulation. Les EP de voiries collectées sur les surfaces de voirie VL ne feront pas l'objet de prétraitement.

L'ensemble de ces bassins assure :

- un débit global du site conforme au débit de fuite de 7l/s/ha fixé par l'Aménageur, soit au maximum 147 l/s pour l'ensemble de la parcelle de 210.903 m²
- une compensation de l'imperméabilisation par le stockage d'un volume de 100 l/m² imperméabilisé.

Le débit global de rejet est de 105,4 l/s. Ce débit est inférieur au débit maximal autorisé de 147 l/s pour l'ensemble de la parcelle, du fait de la contrainte de stockage de 15.054 m³ sur le site imposée par les prescriptions de la ZAC MITRA.

Aucune infiltration dans le milieu naturel n'est assurée par ce dispositif : le fond des bassins est constitué d'un complexe de type « Bentonite » (matelas de géocomposites de géotextiles tissés ou non tissés, contenant une couche de granulats de bentonite). Ce dispositif permet de traiter un fond de bassin enherbé, évitant la perception visuelle d'un bassin étanché avec un revêtement géotextile apparent.

L'étude hydraulique du projet a été menée par le Bureau d'Etudes spécialisé SODEREF ².

(Cf. IV. - Annexes – « VI. – SODEREF – Etude Hydraulique »).

Le projet comprend également la mise en place de deux réserves incendie souples de 240 m³ unitaire. Ces réserves, couplées à des plates-formes de mise en station d'engins de pompage, sont positionnées aux angles Sud-Est et Sud-Ouest du site.

² La société SODEREF est un Bureau d'Etudes VRD, missionné dans le cadre du présent projet pour l'établissement d'une pré-étude d'optimisation des terrassements et de conception des réseaux et voiries.

La société SODEREF est représentée par Mme Pascale BONNET.

SODEREF

Parc d'Affaires les Moulinets – Bât A
16 Boulevard Charles de Gaulle
44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : +33 (0)2 40 95 20 07
Fax. : +33 (0)2 40 95 20 08

6 – Espaces Libres

Une bande d'hygiène gravillonnée de 1 mètre de large au minimum est prévue le long des façades du bâtiment, afin d'en permettre l'entretien.

Les surfaces libres de voirie et de construction représentent 41.560 m², soit 19,7% de la parcelle de 210.903 m².

Ces zones seront soit :

- engazonnées et régulièrement entretenues,
- traitées en prairie de fauche fleurie pour limiter les opérations d'entretien

Cette surface n'intègre pas la surface des bassins de régulation du rejet des EP, dont le fond sera étanche mais enherbé. Ces bassins représentent une surface globale de 16.848 m², soit 8% de la parcelle de 210.903 m².

Des plantations d'arbres de haute et de moyenne tige complètent l'aménagement paysager du site de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L..

Une attention particulière sera apportée au traitement végétal des limites de propriété

- Est, donnant sur l'A54,
- Nord-Est, donnant sur le Mas de l'Espérance.

(Cf. III. – Projet Architectural – « 2 – Impact » - « III. – Espaces Verts »)

III.5. - ARCHITECTURE ET POLYCHROMIE**1 – Généralités**

Le projet de PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. s'insère dans un cadre paysager et bâti ouvrant des perspectives ponctuelles vers le site.

Le traitement architectural du projet tend à mettre en valeur la simplicité volumétrique de la masse bâtie principale, contrastant avec la volumétrie plus riche des blocs Bureaux / Locaux Sociaux et animée par le jeu des matériaux et des couleurs, en accord avec les prescriptions de la ZAC MITRA.

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.

(Cf. III. – Projet Architectural – « 3 – Insertion »)

Les bâtiments annexes sur le site sont traités avec le même esprit et la même polychromie que le bâtiment principal.

Cette homogénéité de traitement architectural contribue à l'unité du site.

2 – BATIMENT A - Volume Principal

Le BATIMENT A se développe en longueur, sur la base d'un volume principal de 623,1 m de long pour 126 m de large.

L'architecture développée contribue à limiter l'impact généré par un bâtiment d'une telle ampleur.

Les couleurs choisies correspondent aux prescriptions du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC MITRA pour les zones logistiques.

- La couleur de base est le ton Vert Tilleul Clair / Référence ARVAL « Patina 56^{E2} », qui habille la surface majeure du volume sous la forme d'un bardage métallique nervuré vertical,
- La couleur complémentaire utilisée correspond à une teinte « Terre Cuite », sous forme de deux variantes de matériaux :
 - Les sous-bassements des façades de quai sont traités en béton teinté dans la masse ou béton d'agrégats fins, dont la teinte sera approchante de la couleur terre cuite. L'ensemble est constitué sur un sous-bassement béton (voile de quai de 1,20 m de hauteur) approchant la teinte Gris Poussière / RAL 7037.
 - Un lignage horizontal en bardage métallique en lames planes, de ton proche Terre Cuite / Référence ARVAL « Africa 4847 », qui ceinture le volume de stockage

L'appontement des PL sur la plate-forme est assuré par des abris de quais en façade Ouest, permettant de déporter le génie civil nécessaire à la mise en place des niveleurs de quais hors de la dalle de l'entrepôt. Ce dispositif offre une grande souplesse pour rajouter ou supprimer des portes à quai. Les abris seront habillés de parois en bardage métallique de teinte Gris Terre d'Ombre / RAL 7022, et équipés de sas d'étanchéité. Leur couverture sera translucide afin d'assurer un apport de lumière naturelle.

L'ensemble des portes sectionnelles et des portes tôlees en façade des Cellules sera traité en Gris Terre d'Ombre / RAL 7022.

L'acrotère de ce volume, culminant à 13,00 m par rapport au niveau 0,00 de référence, constitue le point haut du projet.

3 – BATIMENT A - Volume Techniques

Le volume du local Sprinkler en façade Sud est habillé d'un bardage métallique horizontal ton proche Terre Cuite / Référence ARVAL « Africa 4847 ».

Au regard de la taille des réserves aériennes du dispositif Sprinkler, la recommandation de traitement en teinte terre cuite du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales n'a pas été suivie : ces équipements seront peints dans le ton Vert Tilleul Clair / Référence ARVAL « Patina 56^{F2} », qui assure une meilleure intégration paysagère.

4 – BATIMENT A - Blocs Bureaux / Locaux Sociaux / Locaux de Charge

Les deux ensembles regroupant les Bureaux / Locaux Sociaux / Locaux de Charge profitent d'une architecture plus riche, mettant en relation plusieurs volumes assurant l'identification visuelle des fonctions abritées.

L'utilisation du ton Vert Tilleul Clair / Référence ARVAL « Patina 56^{F2} » reste la constante principale de ce traitement.

L'animation par la teinte secondaire « Terre cuite » est en revanche assurée par un matériau distinct de celui employé pour les volumes principaux.

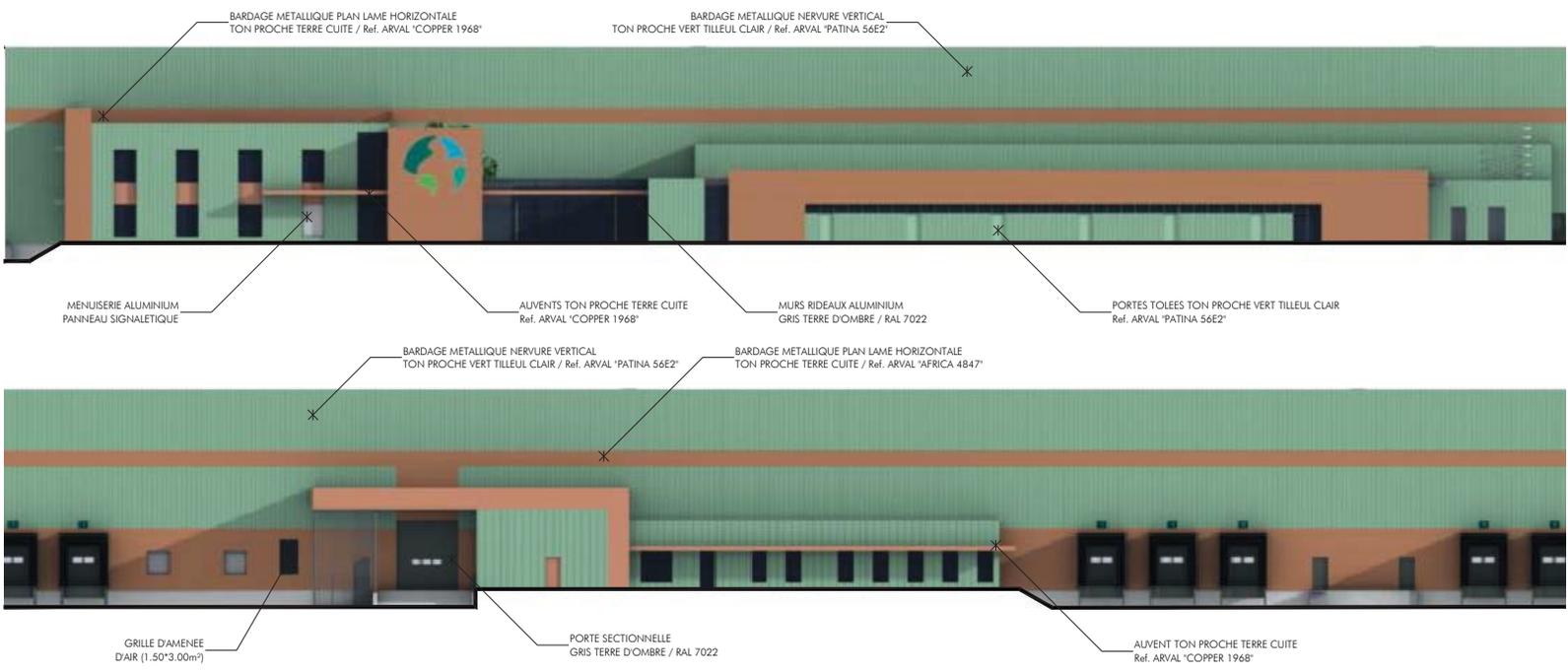
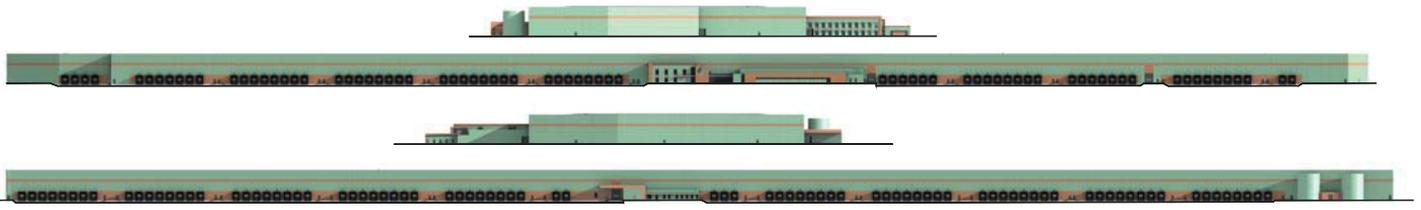
L'utilisation d'un bardage plan horizontal de teinte Référence ARVAL « Copper 1968 » confère un effet métallisé aux surfaces traitées, qui contribue à la mise en valeur des fonctions tertiaires du projet. Les points d'entrée du bâtiment sont matérialisés par une paroi verticale mise en valeur par cette teinte, qui constituera un mur d'enseignes.

Le découpage volumétrique structure également ces espaces, notamment en façade Nord, où le volume tertiaire se détache par son développement en R+1, tramé verticalement par le découpage des vitrages haut et de largeur limitée, marqués par les dispositifs saillant de brise-soleil.

Les menuiseries sont de teinte Gris Terre d'Ombre / RAL 7022.



Enquête Publique Commune PC et ICPE



PROLOGIS
 PROLOGIS FRANCE V.E.U.R.L.
 CS60006
 3, Avenue Hoche
 75384 PARIS Cedex 08
 Tél. : +33 (0) 1 48 14 54 03 / Fax. : 01 48 14 55 81

**CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE
 SAINT-GILLES (30 800)**

**FACADES COLORISEES
 EXTRAIT DES FACADES**
 Code : 0618 | Ech. : Variées | Date : 16/12/2013 | PLAN n° :

vo6
 S.A.R.L. d'architecture ARCHI-FACTORY
 Espace du Ter - 13, Boulevard Jean Monnet
 56260 LARMOR-PLAGE
 Tél. : 02 97 35 08 80 / Fax. : 02 97 35 08 20
 E-mail : contact@archi-factory.eu

ARCHI-FACTORY



5 – BATIMENT B – Poste de Contrôle d'Accès

Ce bâtiment reprend le jeu de couleurs développé pour le volume principal du BATIMENT A, avec l'alternance entre :

- Le bardage nervuré vertical Vert Tilleul Clair / Référence ARVAL « Patina 56^{E2} »
- Le bardage plan horizontal Terre Cuite / Référence ARVAL « Copper 1968 », utilisé en auvents et surfaces ponctuelles.

Les menuiseries sont traitées en Gris Terre d'Ombre / RAL 7022.

6 – BATIMENT C – Locaux Techniques

Ce bâtiment reprend le jeu de couleurs développé pour le volume principal du BATIMENT A, mais en l'inversant afin d'accentuer l'identité propre de cet édicule, avec l'alternance entre :

- un bardage nervuré vertical Terre Cuite / Référence ARVAL « Africa 4847 » en partie courante
- un bardage plan horizontal Vert Tilleul Clair / Référence ARVAL « Patina 56^{E2} », en lignage horizontal ceinturant le volume du bâtiment.

Les portes métalliques sont traitées en Gris Terre d'Ombre / RAL 7022.

Les cheminées des chaudières sont en inox brillant.

7 – BATIMENT D - Abris 2 roues

Le BATIMENT D à usage d'abri 2 roues est une entité constitutive d'emprise au sol, mais non constitutive de surface plancher.

Le dispositif mis en place sera composé de modules du commerce.

(Cf. I. – Pièces Graphiques – « 11. – BATIMENTS B – C – D – E / Plans, Coupes et Façades »).

8 – Couvertures

Le volume des Cellules du BATIMENT A est couvert d'un complexe de type bac étanché à 3,1% de pente.

Selon les caractéristiques techniques opposables suivant leur affectation fonctionnelle, les locaux techniques seront couverts d'un complexe de type bac étanché (Locaux de Charge) ou d'une dalle béton étanchée (Transfo, TGBT, Chaufferie, Local Sprinkler . . .).

L'ensemble de la couverture du projet sera donc de la teinte Gris Ardoise des revêtements d'étanchéité.

Le BATIMENT A présente un relevé d'acrotère de 1,00 m minimum sur l'ensemble de ses façades.

Les couvertures des bâtiments annexes présenteront ce même aspect de revêtement d'étanchéité.

Cette architecture est relativement riche par rapport à la typologie du projet, afin de préserver une perception visuelle du site de qualité, dans laquelle le bâtiment projeté est parfaitement intégré.

III.6. - ENSEIGNES

Le dispositif d'enseignes qui animera les façades du bâtiment projeté n'est pas défini à ce jour.

Les enseignes correspondront à la charte graphique de PROLOGIS.



Ce projet n'a pas de vocation commerciale, et ne recevra pas d'enseignes d'appel.

Les enseignes s'inscriront impérativement dans le volume général de la construction, et respecteront les prescriptions en vigueur dans les Zones Logistiques de la ZAC MITRA.

D'autres enseignes pourront être mises en place sur le site, notamment sur le mur support de signalétique prévu à l'entrée principale du site.

Le Maître d'Ouvrage et la société utilisatrice prendront toutes les dispositions nécessaires pour la mise en place ultérieure d'enseignes complémentaires.

IV. - COHERENCE REGLEMENTAIRE

IV.1. - RATTACHEMENT

Le terrain d'implantation du projet est intégralement rattaché au Zonage VI NA du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Saint-Gilles.

Ce zonage correspond à « une zone naturelle insuffisamment ou non équipée, destinée à recevoir des activités multiples, notamment aéronautiques, industrielles, de services et logistiques ».

Le site de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est localisé dans le secteur VI NA.c, destiné aux constructions à usage de bureaux et entrepôts.

Ce secteur est d'autre part sous-sectorisé pour préciser des cotes altimétriques minimales d'implantation du bâti, au regard des risques d'inondation du site en cas de situations de crues décennales ou rares sur le périmètre de la ZAC MITRA.

Ainsi, le site du projet est positionné à la fois :

- En sous-secteur VI NA.c1, pour lequel la cote minimale d'implantation est fixée à +75,40 NGF. Ce sous-secteur correspond à la partie Ouest du site
- En sous-secteur VI NA.c2, pour lequel la cote minimale d'implantation est fixée à +73,10 NGF. Ce sous-secteur correspond à la partie Est du site

Le site du projet est totalement inclus dans le périmètre de la ZAC MITRA, dont il constitue le Lot n°4, de 210.903 m².

Il est localisé dans le secteur C, destiné aux activités logistiques.

Le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. sera donc soumis :

- au règlement des zonages VI NA.c1 et VI NA.c2 du POS de la commune de Saint-Gilles,
- aux dispositions spécifiques établies par l'Etude « Loi Barnier / Amendement Dupont – A54 » en date de Mars 2009
- au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC MITRA pour les Zones Logistiques

La zone d'intervention de 210.903 m² correspondant au Lot 4 constitue l'assiette foncière du projet, ainsi que la limite de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) constituée par le projet.

La cohérence réglementaire du projet de plate-forme logistique de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est évaluée au regard de cette assiette foncière.

IV.2. - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Le projet de société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. est une plate-forme logistique, accompagnée des locaux techniques, sociaux et des bureaux et annexes associés, 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. Les produits stockés sont les articles courants ou spécifiques dans le respect des limites des quantités accordées par l'autorisation d'exploiter. La variété de ces produits a été entendue au maximum pour permettre à la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. de répondre à la demande de tout locataire potentiel.

Ce projet constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise :

- au régime de l'Autorisation sous la rubrique 1412, 1432, 1450-2, 1510, 1530, 1532, 2255, 2662, 2663,
- au régime de la Déclaration Contrôlée sous les rubriques 1172, 1173, 1200, 2910
- au régime de la Déclaration sous les rubriques 1520, 1525 et 2925

La société PROLOGIS FRANCE LXXXI E.U.R.L. déposera en son nom une Demande d'Autorisation d'Exploiter une ICPE en Préfecture de Gard, pour une instruction parallèle à la présente demande de Permis de Construire.

(Cf. IV. - Annexes – « VII. – ICF ENVIRONNEMENT – Extrait Dossier ICPE / Notice descriptive détaillée du projet).

La plate-forme logistique projetée est assimilable à une « construction à usage de bureaux et d'entrepôt », dont l'implantation est autorisée en Zone VI NA.c.

IV.3. - ACCES

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.4. – Espaces Extérieurs »).

Le site de société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. sera accessible en trois points distincts depuis la voie de desserte à créer par l'Aménageur, à la pointe Nord du terrain.

Ces différents points d'entrée correspondent aux besoins fonctionnels pour un tel projet. Ils ne génèrent pas de risque de dommages ou de difficultés pour la circulation générale.

L'accès VL est aménagé avec un muret technique intégrant les coffrets de comptage, le stockage des containers à déchets, conforme à la configuration figurant au Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC MITRA.

Un accès Sud est également aménagé depuis le Chemin du Moulin, pour permettre l'accès des services d'incendie et de secours depuis un point opposé à l'entrée principale.

IV.4. - RESEAUX

Le projet sera raccordé à l'ensemble des réseaux d'adduction et d'assainissement nécessaires à son fonctionnement.

Le projet ne produira pas d'eaux de process.

Les EP sont traitées par rejet strict sur le Ruisseau de la Demoiselle, en un point unique au Sud-Est de la parcelle, sans infiltration dans le milieu naturel : les bassins de rétention aménagés dans le cadre du projet sont dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale, en conséquence des prescriptions du POS :

- sur la base d'une rétention minimum de 100 l/m² imperméabilisé par le projet
- sur la base d'un débit de fuite de 7 l/s/ha

(Cf. I. - Pièces Graphiques – « 04 – Plan de principe des Réseaux »).

(Cf. IV. - Annexes – « VI. – SODEREF – Etude Hydraulique »).

IV.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le règlement de la zone VI NA.c conditionne la constructibilité d'un terrain à une surface minimale de 1.500 m².

Le site du projet, de 210.903 m², respecte largement cette condition.

IV.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS**1 – Règle Générale**

Le règlement de la zone VI NA.c impose une implantation respectant une distance au moins égale à 12 m par rapport à la limite d'emprise des espaces et emprises publiques.

Les contraintes d'implantation applicables au projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. du fait de sa destination induisent un positionnement du volume principal relativement éloigné par rapport au réseau de voies publiques environnant.

Conformément aux dispositions de l'Article 4 de l'Arrêté du 5 Août 2002 relatifs aux Entrepôts Couverts classés sous le régime de l'Autorisation sous la rubrique I.C.P.E. 1510, l'ensemble des espaces du BATIMENT A dédiés au Stockage est implanté à 20 m minimum des limites de propriété.

Le pan coupé Nord-Ouest de la Cellule 12 constitue le point du BATIMENT A le plus proche de toute limite de propriété donnant sur un espace publique, à 20,30 m de la limite Ouest bordée du nouveau tracé du Chemin du Moulin.

2 – Situation en bordure de l'A54

Par rapport à l'A54 :

- une étude dite « Amendement Dupont », a permis de définir des règles d'implantation dérogatoires à l'Art. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif au renforcement de la protection de l'environnement, au regard des spécificités locales, en démontrant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.
Cette étude a permis de réduire la marge de recul inconstructible à l'Ouest de l'A54 à 70 m depuis l'axe du tracé, au droit de la Zone Logistique C de la ZAC MITRA
- des espaces sont préservés pour un éventuel élargissement futur de l'A54.
Cette disposition induit qu'aucun équipement aérien ou souterrain ne peut être implanté dans une bande de 40 m depuis l'axe du tracé de l'A54, au droit de la Zone Logistique C de la ZAC MITRA

La distance minimale de tout point du BATIMENT A à l'axe de l'A54 est supérieure à 70 m. L'implantation de l'angle Nord-Est de la Cellule 01 et du pan coupé Nord-Est de la Cellule Emballage sont en tangence de cette marge de recul.

La bande de 40 m définie par rapport à l'axe de l'A54 est libre de tout équipement aérien ou souterrain, à l'exception de plantations d'arbres de haute tige.

IV.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETE

Le règlement de la zone VI NA.c impose que les constructions soient implantées :

- Soit en limite de propriété,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m.

Cette prescription est respectée par le projet de société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L., qui respecte en tout point une marge de recul de 20 m minimum par rapport à l'ensemble des limites de propriété.

L'angle Nord-Ouest du BATIMENT C – Locaux Techniques constitue le point des locaux annexes le plus proche d'une limite de propriété, à 25,60 m environ.

IV.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA PROPRIETE

Sans Objet.

La distance d'implantation entre deux bâtiments sur le site est au moins égale à 18 m (entre les BATIMENTS B et D).

IV.9. - EMPRISE AU SOL DU PROJET

L'emprise au sol des projets est limitée à 70% de la surface de l'unité foncière.

Au terme de son développement, le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. génère une emprise au sol de 81.977,6 m², correspondant à 38,9% de la parcelle de 210.903 m².

IV.10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m en zonage VI NA.c1 et VI NA.c2.

Le volume principal du BATIMENT A constitue le point haut du projet, et présente une cote à l'acrotère de +13,00 m, comptée à partir de la cote de référence d'implantation du projet à l'altitude +75,72 NGF.

Le projet respecte largement les hauteurs maximales fixées.

IV.11. - ASPECT EXTERIEUR

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.5. – Architecture et Polychromie »).

Le projet de la SOCIÉTÉ PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. a été développé en tenant compte de son environnement immédiat et en veillant à son intégration dans le paysage environnant.

L'architecture développée est formellement simple et fonctionnelle. Les volumes Bureaux / Locaux Sociaux en façade Nord et Sud bénéficient d'un traitement architectural plus élaboré que le volume principal du projet.

Les orientations formulées dans le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales des Zones Logistiques de la ZAC MITRA sont respectées par le projet.

IV.12. - CLOTURES

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.4. – Espaces Extérieurs »).

Les clôtures sont traitées en harmonie avec le bâtiment projeté. L'ensemble du dispositif présente une hauteur de 2.00 m, et est de teinte Vert Mousse / RAL 6005 (ou approchant).

L'ensemble des clôtures développé sera traité en panneaux rigides à mailles verticales 50 x 200 mm.

La clôture donnant sur la voie de desserte à créer par l'Aménageur, à la pointe Nord du site, sera doublée d'une haie.

Des portails assurent la fermeture du site en dehors des horaires d'exploitation.

Conformément au règlement du zonage VI NA.c, le dispositif de clôture est hydrauliquement transparent.

IV.13. - STATIONNEMENT

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.4. – Espaces Extérieurs »).

L'ensemble des aires de stationnement VL et PL nécessaires au fonctionnement du site est aménagé sur la parcelle du projet, en dehors du domaine public.

1 – Stationnement VL

Le règlement de la zone VI NA.c impose un ratio de création d'emplacements de stationnement VL défini en fonction de l'affectation fonctionnelle des surfaces plancher générées, soit :

- Une surface de stationnement, y compris circulations, au moins égale à 40% de la surface de plancher projetée pour les établissements artisanaux ou industriels, déduction faite des surfaces de stockage.
- Une surface de stationnement, y compris circulations, au moins égale à 100% de la surface de plancher projetée pour les espaces de bureaux.

A l'échelle du projet :

- Le projet étant une plate-forme logistique, la déduction des espaces de stockage conduit à la prise en compte d'une surface dite « industrielle » limitée à la surface des locaux technique et locaux de charge, soit 2.231,8 m² de surface plancher :

$$2.231,8 \text{ m}^2 \quad \times \quad 40\% \quad = \quad 892,7 \text{ m}^2$$
- La surface assimilable à une surface de bureaux est de 3.420 m², soit :

$$3.420 \text{ m}^2 \quad \times \quad 100\% \quad = \quad 3.420 \text{ m}^2$$

Le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L appelle donc réglementairement la création d'espaces de stationnement VL totalisant 4.312,7 m².

La capacité de stationnement du site respecte largement ce ratio : le projet dispose de 3 espaces de stationnement VL totalisant 371 places VL, dont 10 places adaptées et réservées à l'usage des PMR, pour une surface totale, circulations incluses, de 9.465 m².

Le projet dispose d'une capacité de stationnement définie suivant les besoins évalués par la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L., totalisant 9.465 m², respectant l'impératif du POS.

Les 3 espaces de stationnement constitués totalisent 371 places de stationnement VL, dont dix places réservées et adaptées aux personnes à mobilité réduite (respectant le ratio de 1 place adaptée par tranche de 50 places créée).

Tous ces espaces de stationnement affectés au projet sont implantés sur la parcelle de société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. et leur accès est fermé en dehors des heures d'ouverture du site.

Les places adaptées et réservées aux personnes à mobilité réduite sont implantées au plus près des cheminements d'accès vers les entrées principales des Bâtiments.

2 – Stationnement 2 Roues

Le règlement de la zone VI NA.c n'impose aucun ratio de stationnement 2 roues à créer à l'occasion du projet.

Le projet dispose d'abris du commerce constituant le BATIMENT D, permettant d'abriter 24 vélos ou 15 motos.

3 – Stationnement PL

Un espace de stationnement PL de 29 places, positionné en amont de la zone sous contrôle d'accès, permet le stationnement des PL en attente avant leur entrée sur le site.

Un espace de stationnement PL de 21 places, positionné en aval de la zone sous contrôle d'accès, permet le stationnement des PL en transit sur la plate-forme.

La capacité totale de stationnement PL sur le site est donc de 50 places. Cette capacité est cohérente avec l'activité du projet, et ne générera pas de stationnement PL sauvage sur les voies de desserte de la ZAC conduisant au site du projet.

L'ensemble de ces aires de stationnement PL est aménagé de façon à ce que les manœuvres d'entrée et sortie sur l'aire de stationnement s'opère en marche avant.

(Cf. III. – Projet Architectural – « 2 – Impact » - « III. – Espaces Verts »)

IV.14. - ESPACES VERTS

Le règlement du zonage VI NA.c impose une proportion minimale d'espaces verts de 10%.

Les surfaces libres de voirie et de construction représentent 41.560 m², soit 19,7% de la parcelle de 210.903 m².

Ces zones seront soit :

- engazonnées et régulièrement entretenues,
- traitées en prairie de fauche fleurie pour limiter les opérations d'entretien

Cette surface n'intègre pas la surface des bassins de régulation du rejet des EP, dont le fond sera étanche mais enherbé. Ces bassins représentent une surface globale de 16.848 m², soit 8% de la parcelle de 210.903 m².

Des plantations d'arbres de haute et de moyenne tige complètent l'aménagement paysager du site de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L..

(Cf. III. – Projet Architectural – « 2 – Impact » - « III. – Espaces Verts »)

IV.15. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface constructible en zonage VI NA.c n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'activités.

L'ilot 4 sur lequel s'implante le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. ne dispose pas d'une attribution de surface plancher particulière.

Les possibilités maximales d'occupation des sols sont issues du respect des règles d'implantation et de hauteur définies par le POS.

Le projet de la société PROLOGIS FRANCE V E.U.R.L. après réalisation de la Phase 2 correspond à une occupation de sols de 80.172,8 m² de surface plancher, soit un Coefficient d'Occupation des Sols du projet de 0,380 sur la parcelle de 210.903 m².

(Cf. IV. - Annexes – « XII. – PC 30 – SAT – Attestation de surface / Cahier des Prescriptions Architecturales, paysagères et Environnementales »).

IV.16. - ENSEIGNES

Sans objet à ce stade du projet.

Le Maître d'Ouvrage ou l'exploitant prendront toutes les dispositions nécessaires à la mise en place d'enseignes.

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.6. – Enseignes »).