

Enquête publique relative au projet PRD  
**Création d'une plateforme logistique à Illies et Salomé.**  
Mémoire en réponse

**Création d'emplois :** Le nombre d'emplois sur ce type de bâtiment est variable selon le mode d'exploitation et nous pouvons l'estimer de 300 à 700 emplois (on retiens généralement un ratio de 40 à 70 emplois pour 10 000m<sup>2</sup> de bâtiment), sachant que son nombre précis dépendra des utilisateurs du bâtiment. Un rapprochement avec les collectivités locales et des établissements publics spécialisés (Pôle Emplois, CCI par exemple) permettra de mettre en relation les demandeurs d'emplois et les exploitants en amont de leur arrivée. PRD, proche du tissu local, pourra accompagner les locataires dans cette démarche.

**Choix du site :**

Le choix du site s'est principalement effectué au travers de la stratégie économique du Plan Métropolitain de Développement Economique de la MEL : celui-ci ayant repéré le terrain situé au carrefour des RN41, 47 et de la RD141 comme étant une zone de grande taille ayant vocation à accueillir des grandes implantations. Cette étude a abouti notamment à la confirmation du caractère d'intérêt général du projet et la déclaration d'utilité publique le 26/11/2015 du projet de requalification de la RD141 permettant l'implantation dudit projet de grande taille. En conséquence également ce terrain à vocation agricole précédemment est classé depuis Octobre 2016 en zone à urbaniser suite à la modification des PLU des communes d'Illies et de Salomé.

C'est dans ce contexte que PRD et la MEL se sont rapproché pour imaginer l'implantation d'un entrepôt de grande taille.

Les besoins en plateformes logistiques de ce type sont importants, particulièrement dans la région Hauts de France.

**Dimensions de l'Entrepôt :**

Les dimensions du bâtiment sont établies de sorte que ce dernier rencontre la demande actuelle et future du marché. C'est le gage d'une pérennité des utilisateurs et des emplois générés sur le site. La taille du bâtiment ainsi que sa hauteur, répondent aux dernier standards de la logistique : surfaces et hauteurs d'une part conforme à la réglementation en vigueur en matière de sécurité. Les entrepôts modernes (depuis les années 2000) se composent le plus souvent de cellules de 6 000 m<sup>2</sup>. La hauteur de l'entrepôt permet de stocker jusqu'à 12 m de haut, nécessitant des bâtiments de 14 m environ : cette hauteur est celle qui permet d'optimiser le stockage au sein du bâtiment et d'en accroître l'efficacité et d'en réduire l'emprise au sol.

Il convient à ce titre de noter que des entrepôts de très grande hauteur (supérieur à 20m) se développent actuellement pour permettre l'utilisation de système de transstockeurs (stockages automatisés). L'option d'un bâtiment de très grande hauteur n'a pas été retenue pour ce site

Il est bien indiqué dans la notice technique du dossier que la hauteur du bâtiment est de 14m environ au niveau de son faitage avec un acrotère à environ 15m (14,60m sur les plans de coupe du dossier permis de construire)

**Choix énergétique :**

Le gaz de ville est aujourd'hui le combustible le moins polluant et le moins couteux pour le chauffage de telles surfaces. Il est disponible sur la zone et peut donc être facilement mis en œuvre.

A noter que le chauffage hors gel des cellules d'entrepôts est une obligation réglementaire et sécuritaire afin de maintenir en état les organes de détection et d'extinction automatique en cas d'incendie.

Le chauffage /Rafraîchissement des bureaux se fera par un système VRV avec CTA alimenté électriquement. La mise en place de panneaux solaires n'est pas exclue afin d'alimenter en autoconsommation certains organes de fonctionnement continu (ballon d'eau chaude par exemple)

### **Toiture et façade végétalisée:**

Pour les toitures : les contraintes en matières de sécurité imposées aux entrepôts sont importantes et nécessitent des choix techniques spécifiques en particulier sur la composition des toitures (structure dite BRoof (t3) assurant une certaine tenue au feu), et sur la tenue au feu des structures (poteaux, poutres, pannes). La mise en place de toitures végétalisées n'est pas compatible avec ces contraintes de tenue au feu des toitures, et nécessiterait de plus un renforcement des structures incompatible avec l'efficacité recherché pour l'exploitant (multiplication des poteaux au sein des cellules rendant le stockage inefficace).

De plus, les toitures végétalisées se développent sur des toitures dites « terrasses », qui sont difficiles à entretenir et entraînent de nombreux problèmes d'infiltration difficiles à maîtriser sur de telles surfaces.

Lorsque c'est possible (notamment sur les bureaux) une toiture végétalisée est prévue.

En ce qui concerne les façades les contraintes structurelles sont également très importantes sur ces hauteurs et surfaces et engendre un élément d'insécurité vis-à-vis de la propagation possible d'un incendie

Néanmoins nous mettons à nouveau l'accent sur la qualité paysagère du projet qui inclus pas loin de 40% de surface végétalisée et travaillé avec un paysagiste.

Il est envisageable de constituer des merlons paysagé aux abords de la RD141 afin d'ajouter un nouvel écran entre la voie publique et le projet logistique.

**Panneaux photovoltaïques :** La mise en place de panneaux photovoltaïques est effectivement souvent étudiée (en option) par PRD pour ses projets logistiques. L'exploitation de ces panneaux photovoltaïque est en général opéré par l'occupant, et peut présenter une contrainte incompatible avec les produits stockés par celui-ci. S'agissant à ce stade d'un bâtiment n'ayant pas d'occupants identifiés il est impossible de prévoir l'implantation de panneau photovoltaïque à ce stade. Cependant, si le futur occupant s'avère être désireux d'implanter des panneaux photovoltaïques en toiture de l'entrepôt, une autorisation complémentaire pourrait être demandés.

Nous étudierons cependant la possibilité, toujours en accord avec le futur occupant, de mettre des panneaux photovoltaïques ponctuellement afin d'alimenter en autoconsommation certains organes (type ballon d'eau chaude)

**Déchets :** La gestion des déchets quels qu'ils soient est sous la responsabilité des locataires. Des règles de bonne conduite seront intégrées au règlement intérieur et des consignes informeront le personnel exploitant et les visiteurs.

La mise en place de poubelles dédiées sur les parkings pourra contribuer à une meilleure gestion des mégots de cigarette. Ce problème reste cependant lié au comportement individuel de chacun.

**Gestion des véhicules :**

Les véhicules légers (VL) essentiellement ceux du personnel exploitant seront dotés de badges qui leur permettront d'accéder au site et aux zones de stationnement dès leur arrivée sans encombrer la voie publique.

Concernant les poids-lourds (PL), la logistique actuelle travaillant en flux tendus, les horaires d'arrivées des PL sur une base logistique sont généralement connus et anticipés. Cependant, un parking d'attente est accessible avant le poste de garde. Il permet aux camions d'attendre avant leur entrée sur site sans encombrer la voie publique. Cette attente peut correspondre au temps d'enregistrement du camion et de son accueil au quai correspondant (quelques minutes) ou à un stationnement plus long en cas d'arrivée du véhicule avant l'horaire prévu.

Ce parking compte une vingtaine de places ce qui correspond aux besoins habituels pour ce type de bâtiment.

Il est à noter qu'en dehors des horaires d'ouverture les parkings seront accessibles afin de permettre un stationnement évitant l'engorgement des voies publiques