

MAITRE D'OUVRAGE

HOLDING SOPREMA

15 rue St-Nazaire
67026 STRASBOURG

Tél. 03 88 79 84 79

CONSTRUCTION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL

**Lotissement « Route de Chalampé »
68390 SAUSHEIM**

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC4 - VOLET PAYSAGER

DU 25 novembre 2024

PROJET N° 22-244

Affaire suivie par Denis TSCHIRHART

PC 4

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

1. Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Le terrain est situé à l'est de la commune de Sausheim, dans le lotissement « Route de Chalampé ». Il s'agit de l'ensemble des lots de ce lotissement et comprend 124 502 m².

Le terrain est libre de toute construction, il se compose actuellement de terre végétale nue ou de petite végétation.

Il présente une assise plate, avec un très léger dénivelé entre les limites Nord et Sud.

Une construction de type industrielle (Gefco) se situe dans la parcelle voisine à l'Est, une voie ferrée (SNCF) définit quant à elle la limite Sud.

Le site de construction automobile Stellantis se développe de l'autre côté de la voie ferrée.

Un chemin d'entretien longe la voie ferrée sur la parcelle privative.

2. Présentation du projet

2.1. Aménagement prévu pour le terrain

La parcelle sera livrée libre de toute construction et de toute végétation par l'aménageur du lotissement.

Il sera décapé au droit des voiries et du bâtiment, des excavations seront réalisées pour les fosses, les bassins de rétention et d'infiltration, ainsi que pour les fondations.

Des espaces boisés existants seront conservés en l'état afin de correspondre à l'étude environnementale. Une bande périphérique à ces aires conservées permettra d'intervenir pour les travaux sans détériorer ces aires.

Ces espaces se situent essentiellement entre le bâtiment et la RD39, avec des parties en cœur de parcelle selon une étude de la faune et de la flore existantes.

2.2. Implantation, organisation, compositions et volume des constructions

2.2.1 *Implantation des constructions*

Un seul bâtiment viendra s'implanter sur le terrain, en cœur de parcelle sans s'approcher des limites.

Il présente une forme rectangulaire s'étirant d'Est en Ouest avec des auvents répartis sur le côté Sud pour abriter les zones de dépôtage de matière première.

La forme du bâtiment tient compte des aires de végétation à conserver en tournant autour sans trop s'en approcher.

Une aire extérieure pour l'installation d'un dépoussiéreur est prévue dans l'angle Sud-Ouest du bâtiment.

2.2.2 *Organisation de la construction*

Le positionnement du bâtiment en cœur de parcelle permet de proposer une circulation automobile périphérique : une voie engins fait donc le tour du bâtiment entre les limites et la construction.

Un retrait plus important sur le côté Ouest permet de développer des parkings VL et PL proche de l'entrée de la parcelle.

Ces parkings permettent un accès au site en toute sécurité, sans traverser des zones de travail pour accéder à l'entrée principale du bâtiment.

La voie engins périphérique prend naissance sur ce parking pour distribuer tous les services du bâtiment (livraison matière première, production, stockage, chargement produits finis) en toute sécurité.

Un raccordement à la voie ferrée est prévu pour permettre à l'exploitant de livrer les produits finis et d'acheminer les matières premières par train.

Ce raccordement se fera en coordination avec SNCF réseaux.

Il dessert deux rangées de rails permettant à l'exploitant de manœuvrer les wagons en toute sécurité hors du domaine SNCF.

Des bassins d'infiltration et de rétention incendie sont créés tout autour du bâtiment afin de proposer un traitement autonome des eaux pluviales sur la parcelle.

2.2.3 *Compositions des constructions*

L'opération comprendra un bâtiment composé d'une halle de production, de 3 halles de stockage, d'une partie de stockage de matière première et de bureaux.

Des locaux techniques seront également répartis dans le bâtiment.

Tous ces locaux seront développés en plain-pied, seuls les bureaux s'étendront sur deux niveaux. Ils seront desservis par un ascenseur afin d'assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

2.2.4 Volume des constructions

Les volumes les plus importants seront de forme rectangulaire pour proposer une fonctionnalité indispensable à la destination du site.

Le bâtiment se compose donc de plusieurs volumes simples et rectangulaire s'articulant les uns contre les autres. Un acrotère horizontal vient terminer ces volumes qui présentent des hauteurs sensiblement différentes.

L'axe selon s'étire le bâtiment (Est-Ouest) permet de mettre en évidence un simple pignon depuis l'entrée au site et de masquer les façades les plus allongées.

Ce pignon Ouest est l'unique point de vue sur le bâtiment depuis le domaine public. Une attention particulière a donc été apportée sur cette partie du bâtiment, de sorte à proposer un traitement architectural graphique, qui vient donner un aspect très qualitatif au site.

Le volume principal « simple et fonctionnel » trace une courbe dans son acrotère de sorte à venir s'effacer dans les arbres et à créer un certain dynamisme.

Il vient proposer un matériau aspect bois afin de s'intégrer dans le caractère arboré du site et de ne pas créer un point d'appel visuel trop prononcé. Le caractère industriel du site n'a pas vocation à être visible depuis l'entrée du site.

Ce volume principal est devancé par un plus petit volume, en forme de vague également. Ce petit volume, plus clair que le principal, abrite les bureaux sous une courbe gracieuse et élancée.

Cette courbe composée de métal laqué vient surligner la partie administrative de façon complémentaire à celle de l'acrotère du volume principal : ces deux courbes fluides viennent créer un corps de bâtiment pas trop imposant qui permettra de mettre en valeur le logo de l'exploitant.

L'exploitant propose à ce jour de nombreux produits différents, mais le bâtiment vient rappeler l'histoire de l'entreprise au travers deux types de produits développés historiquement : des produits d'étanchéité et des produits d'isolation.

Ces vagues mises en œuvre sur le bâtiment viennent faire un clin d'œil à ces produits, en rappelant la vague de chaleur pour les produits d'isolation et la vague d'eau pour les produits d'étanchéité.

L'accès au bâtiment est mis en évidence dans l'angle Nord-Ouest dans la partie haute de la vague : l'entrée sera annoncée par un auvent en structure métallique en claire-voie, tandis qu'une terrasse donnant sur les locaux sociaux des employés vient s'ouvrir dans cet angle au premier étage. Elle vient créer un vide qui attire le regard et invite les visiteurs à se rapprocher de l'entrée.

Les matériaux utilisés sur le site sont essentiellement métalliques, pour proposer une légèreté au bâtiment et améliorer le bilan carbone de l'acheminement des produits de construction.

Des bardages métalliques viennent donc orner le bâtiment de teintes chaudes mises en contraste avec des volumes gris clair.

Une végétalisation importante vient s'implanter sur la vague des bureaux afin de mettre en évidence le prolongement de la pleine-terre au sol qui vient prendre possession du bâtiment grâce à la vague s'élevant sur ces bureaux.

Un système de traitement des eaux grises sera mis en œuvre sur la toiture des bureaux afin de proposer des systèmes innovants et écologiques, chers à l'exploitant du site.

Des panneaux solaires seront implantés sur toute la toiture du bâtiment, hors accès et éléments techniques.

Ces éléments techniques seront masqués depuis l'entrée sur le site afin de ne pas dénaturer l'esthétique recherchée pour ce bâtiment.

De même, les citernes de réserve d'eau (incendie et sprinklage) au Nord seront masquées par la partie de bâtiment venant en saillie devant ces éléments.

2.3. Traitement des constructions, clôtures, végétations et aménagements situés en limite de terrain

Aucune construction ne sera implantée en limite de propriété.

Une clôture périphérique en maille rigide viendra ceinturer le site, de sorte à assurer la sécurité du site tout en permettant le passage de la petite faune au travers de passages ponctuels en pied de clôture.

Cette clôture viendra en retrait le long de la RD39 afin de laisser la partie boisée conservée en accès libre pour la faune.

Un espace planté s'implantera le long des limites est, Ouest et Sud, hormis le long des quais de déchargement des trains. Cet espace planté permet d'assurer une continuité végétale entre les espaces boisés existants.

2.4. Matériaux et couleurs de la construction

Eléments de construction	Matériaux	Couleurs
Façades	Bardage acier laqué BARO 710 Colorigami	Chêne Naturel
	Bardage acier laqué Bacacier Facadeo	Gris clair
	Bardage aluminium Alucobond Plus	Blanc cassé
	Courbe en aluminium laqué Bandeau des auvents de dépotage	Beige orangé Beige orangé
Structure auvents	Acier laqué	Beige orangé
Menuiseries extérieures	Aluminium	Gris foncé
Brises-vues	Vitrage (ossature acier laqué)	Verre opalescent (RAL 9010)
Couvertines	Aluminium	Gris foncé
Porte d'entrée	Aluminium	Gris foncé
Zinguerie	Acier	Gris clair
Toiture	Acier	Gris clair

2.5 Traitement des espaces libres et notamment les plantations

Des buissons et arbres viendront végétaliser les marges de recul entre les limites et les bâtiments. Ces essences variées seront locales et compatibles au règlement du lotissement.

Tous les espaces libres plantés de plantes couvre-sols ou d'arbres répondant au règlement de lotissement. Il n'y aura pas d'espace engazonné.
Le terrain sera plat, il n'y aura pas de création de talus.

Les places de stationnement des VL, hormis les places PMR, seront constituées de pavés végétalisés afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.6 Organisation et aménagement des accès aux terrains

L'opération comprendra un accès unique, depuis le rond-point créé dans le cadre du lotissement. L'accès permettra la manœuvre des poids-lourds sans difficulté. L'entrée ainsi que la sortie du site sont gérées à cet endroit.

Cet accès sera muni d'un portail pour permettre de clôturer le site en cas de période de non-fonctionnement du bâtiment.
Il restera ouvert en temps « normal » de fonctionnement.

La clôture existante le long de la voie ferrée (au sud) restera en place. Seul un portail double-coulissant sera implanté dans cette clôture pour permettre le passage d'un wagon sur la parcelle privative. Ce portail sera traité en acier galvanisé à barreaudage vertical, il présentera une hauteur de 2.20m.

Une clôture rigide sera implantée sur les autres limites Est et Ouest, d'une hauteur de 2m et de couleur verte. Cette clôture présentera des passages ponctuels pour permettre le passage de la petite faune.

Cette même clôture sera implantée au nord du site, en retrait de la limite Nord afin de laisser l'espace boisé conservé accessible depuis le domaine public.
L'accès au bassin de rétention sera également restreint par une clôture du même type, qui comprendra un portail vert à barreaudage de 3.50m. ce portail sera similaire à celui installé dans l'angle Sud-Ouest de la parcelle, afin de laisser un passage au chemin SNCF dans le but de permettre l'entretien de la voie ferrée.

Des barrières levantes viennent compléter le système de clôture du site, équipées de grilles pour empêcher toute intrusion sur le site.

Enfin, une clôture plus basse et plus esthétique vient séparer les parkings de l'entrée principale du bâtiment. Elle sera traitée en barreaudage type « O'Bamboo » de couleur gris foncé, avec une hauteur de 1,50m.

Les auvents seront traités en structure métal, charpente métal et couverture en bac acier. Ils seront couronnés par un bandeau en acier laqué ou en aluminium, de même teinte que le bandeau du bâtiment principal afin de créer une continuité entre le bâtiment principale et les auvents.

Les façades de ces auvents sont disponibles sur le document PC5-Façades.

2.7 Réseaux

2.2.1 *Eau potable*

Les constructions seront raccordées au réseau public d'eau potable dans le respect des règles édictées par le gestionnaire du réseau.

2.2.2 *Eaux usées*

Les eaux grises des douches, lavabos et éviers seront collectées et traitées par une station phytosanitaire utilisant des agrégats végétaux localisés en toiture. Cette eau sera utilisée pour l'alimentation des sanitaires et l'arrosage des toitures végétalisées.

Les eaux usées résiduelles seront dirigées vers un système d'assainissement autonome implanté sur la parcelle privative.

2.2.3 Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement et des toitures seront retenues et/ou infiltrées sur la parcelle.

2.2.4 Electricité

Le bâtiment sera raccordé au réseau mis en place par le lotisseur. Les demandes de raccordement seront faites auprès d'ENEDIS. L'installation des infrastructures et des équipements sera réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux.

2.2.5 Télécommunications

Le bâtiment sera raccordé sur le réseau public mis en place par le lotisseur, après demande auprès d'Orange. L'installation des infrastructures et des équipements sera réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux.