P01	25/02/2026	PERMIS DE CONSTRUIRE
IND.	DATE	DESCRIPTION

ARCHITECTE

Breitman & Associés

7 Rue Séguier
750006, Paris
Paris. France

Spécialiste DC MEP Designer

Black & White Engineering

Business Avenue Tower
Salam St, PO Box 128981
Abu Dhabi, U.A.E
Tel: +971 2 565 1398

Ingenieur Structure

Nortec

463, rue Jules Guesde
59 650 Villeneuve d'ascq 750002
France
Tel: +333 20 45 81 29

Project & Cost Management

Arcadis

200-216 rue Raymond Losserand
75014 Paris
Paris, France
Tel: +33 7 63 47 85 72

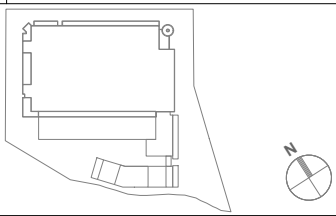
Maître d'ouvrage

Plessis DC

22 Avenue Galilée
Plessis-Robinson 92350

NUMÉRO PROJET	NOM ET ADRESSE DU PROJET
P10530	DC Plessis 22 Avenue Galilée 92350 Le Plessis-Robinson

PLAN DE REPÉRAGE



TITRE

Notice Architecturale

NUMÉRO DE PLAN

PC 4-01

CODE STATUS	PHASE	INDICE
S4	PC	P01
ÉCHELLE	**FORMAT**	**DATE**
SE	A4	25/02/2026

1. L'état initial du terrain et ses abords



Figure 1: Vue aérienne de la parcelle 000 Y 46

Le terrain se situe sur le territoire de la commune du Plessis-Robinson, dans le département des Hauts-de-Seine (92), au sein du parc d'affaires NOVEOS qui couvre environ 75 hectares et fait l'objet d'un projet d'aménagement inscrit dans une logique de développement durable et de densification maîtrisée. Ce territoire stratégique, en lien direct avec les tramways T6 et T10 ainsi que l'A86, regroupe plusieurs secteurs comme la Boursidière, le Parc Technologique, le Parc des Sports et le Parc d'activité NOVEOS.

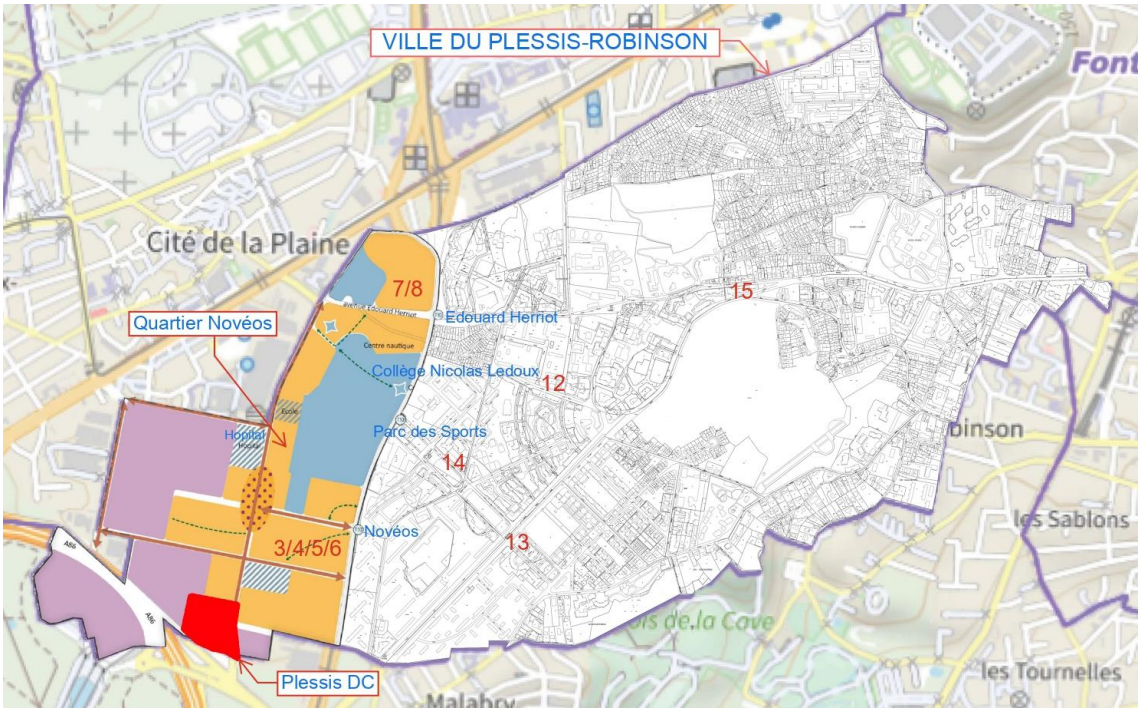


Figure 2: Localisation du quartier NOVEOS / repérage des images présentées sur le plan de la ville.

L'objectif est d'y créer un quartier mixte, intégrant logements, activités économiques, équipements publics et espaces verts, ainsi que l'intégration de commerces et services de proximité. Des équipements publics sont développés ou rénovés, notamment dans les domaines scolaire, sportif et de la petite enfance. L'offre de soins est renforcée par la construction d'un nouvel hôpital Marie Lannelongue. L'ensemble s'inscrit dans une démarche de qualité architecturale, avec des bâtiments à taille humaine et intégrés au paysage urbain. Le quartier NOVEOS ne constitue pas une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Son aménagement s'inscrit néanmoins dans une démarche encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans le cadre du PLUi de Vallée Sud Grand Paris. Cette OAP fixe les grandes lignes du développement urbain du secteur, tout en maîtrisant l'étalement urbain.

Ci-après quelques constructions existantes ou projetées dans le quartier NOVEOS, le long de l'avenue Paul Langevin.



Figure 3: Constructions projetées, quartier NOVEOS. Angle rue Denis Papin et avenue Paul Langevin.



Figure 4: Constructions projetées, quartier NOVEOS. Rue Denis Papin.



Figure 5: Constructions projetées, quartier NOVEOS. Angle de l'avenue Descartes avec l'avenue Paul Langevin.



Figure 6: Constructions existantes, quartier NOVEOS. Angle de l'avenue Descartes avec l'avenue Paul Langevin.



Figure 7: Constructions projetées. Bâtiment d'angle entre l'avenue de la Libération et la rue du Carreau.



Figure 8: Constructions projetées, Parc Technologique. Avenue Paul Langevin.

La ville se trouve à 6 km de Paris et est située sur l'un des plateaux les plus élevés du département qui couvre la haute vallée de la Bièvre.
Le terrain localisé au 22 Avenue Galilée, est dans la zone U5d du PLUi, entré en vigueur le 13 janvier 2025 en substitution du PLU et faisant partie de l'OAP sectorielle NOVEOS.
La parcelle cadastrale concernée est la 000 Y 46, d'une superficie de 20482m² selon le relevé de l'existant par le géomètre (contenance cadastrale 20431m²). Après rétrocession à la Ville des emplacements réservés ERPr2 (454m²) et d'une partie de l'ERPr3 (58m²) correspondants à l'agrandissement de l'Avenue Galilée, la superficie restante du terrain est de 19970m².

La part d'espaces verts existante représente actuellement 3976m², ces derniers étant principalement limités à quelques zones de pelouse et de talus, ainsi qu'à une bande arborée. Une grande partie de la parcelle est aujourd'hui occupée par des surfaces imperméabilisées (4428m²) telles que du béton, du bitume, des dalles ou encore des zones de stationnement. Ces données sont calculées en déduction des emplacements réservés.



Figure 9: Photographie des bâtiments existants sur la parcelle.

Le site se situe à proximité immédiate du poste de transformation électrique RTE de Robinson, de l'autre côté de l'avenue Galilée, et est bordé au sud par l'autoroute A86, séparée par une bande boisée. Il s'agit d'une zone mixte à vocation principalement économique et ce secteur fait actuellement l'objet d'une restructuration urbaine.

Le terrain est actuellement occupé par deux immeubles de bureaux ainsi qu'un parking silo représentants 11566m² d'emprise au sol et 18200m² de surface de plancher. Le projet vise à reconvertir ce site déjà artificialisé, dont les bâtiments existants vétustes et sans perspective seront démolis pour permettre la construction d'un centre de données informatiques (Data Center) neuf, qui s'inscrit dans une démarche de redynamisation urbaine et d'innovation.

2. Le projet

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé

Le terrain sera entièrement libéré de ses constructions existantes pour accueillir un Data Center d'une surface de plancher totale de 22333m², comprenant 1157m² de bureaux et 21176m² d'espaces techniques, de stockage et de salles informatiques. L'emprise au sol crée est quant à elle de 11785m². L'implantation d'un tel équipement est compatible avec la programmation suggérée par l'OAP qui identifie le terrain parmi les « secteurs à vocation de dominante d'activités ». Le projet prévoit aussi une superficie d'espaces verts de pleine terre d'environ 3214m², 1745m² de terrasses végétalisées dont l'épaisseur de substrat est supérieure à 40cm (873m² comptabilisés avec un Coefficient de Biotope par Surface de 0,5) ainsi que 2784m² de toitures végétalisées avec un substrat de 10cm d'épaisseur. La totalité des espaces verts cumule 7743m².

S'agissant des équipements de production d'énergie renouvelable, 860m² de panneaux photovoltaïques seront installés en toiture.

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

Le projet proposé se compose de trois bâtiments distincts :

- Un premier bâtiment correspondant à la sous-station. Celle-ci est implantée en limite séparative, conformément à l'article 4.6.2.2.2 de la zone U5d, à proximité du point de raccordement électrique (RTE). Ce choix d'implantation, situé stratégiquement le long de l'A86, permet d'éloigner au maximum cet équipement des futures habitations prévues au nord de la parcelle. L'objectif est de limiter les nuisances sonores potentielles et vise précisément à répondre à l'une des orientations de l'OAP selon laquelle « le caractère mixte du futur quartier laisse la possibilité de prévoir la présence d'activités économiques, compatibles avec le développement de l'habitat ».

- Un deuxième bâtiment de bureaux est relié par un porche à la sous-station. Celui-ci est implanté à 14,06m de la limite sur l'avenue Galilée et sa hauteur à l'acrotère est de 14,11m par rapport au point le plus bas du terrain naturel. Ceci répond aux dispositions du PLUi stipulant que la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitudes, avec un minimum de 3 mètres.

- Un troisième bâtiment intègre les salles informatiques et les locaux techniques associés. Celui-ci est implanté en retrait de 14,32m par rapport à la limite sur l'avenue Galilée et sa hauteur à l'égout est de 19,36m par rapport au point le plus bas du terrain naturel, conformément à l'indice A9 de l'article 4.6.2.1.1 de la zone U5d. De même, sur la rue du Général Eisenhower, le retrait est de 13,28m et la hauteur à l'acrotère est de 29,17m. Quant à la limite séparative Nord, le retrait est de 12,59m et la hauteur à l'égout est de 20,90m. Cette façade ne comportant pas de baies, la distance comptée horizontalement au point le plus proche de la limite séparative est bien supérieure à la moitié de sa hauteur. Il en est de même sur la limite séparative Ouest dont le retrait est de 12,22m et la hauteur à l'égout est de 17,84m. L'ensemble des menuiseries de ce bâtiment est traité en fausses-fenêtres ou avec un vitrage translucide ne créant aucune vue sur les limites séparatives Nord et Ouest.

Un document annexe (ANN013) permet d'apprécier la conformité des implantations et des hauteurs eu égard au PLUi en vigueur.

Cette composition organisée en plusieurs bâtiments distincts lui donne un caractère urbain à l'échelle du quartier NOVEOS. Le volume principal du centre de données rassemblera un total de 6 salles informatiques sur 3 niveaux.
Le premier bâtiment, sous la colonnade de l'entrée à gauche, comporte des treillages plantés toute hauteur afin de créer une sorte de façade végétalisée et d'habiller le poste source selon les possibilités techniques en vue de la maintenance du bâtiment.
Les bureaux sont traités avec une façade de verre et d'acier (les allèges sont thermolaquées d'un bleu foncé) qui contraste avec la façade végétalisée voisine. Un large porche relie ces deux façades. Les frises et les entablements de ces façades surmontent les colonnades de teinte ocre clair ton pierre, rappelant l'architecture de la ville du Plessis-Robinson et créant une petite monumentalité.



Figure 10 : Vue perspective depuis l'avenue Galilée. Angle Sud-Est.



Figure 11 : Vue perspective depuis l'avenue Galilée. Angle Nord-Est.

Par ailleurs, la proximité avec le poste de transformation électrique RTE de Robinson, situé de l'autre côté de la rue et essentiel à l'implantation d'un centre de données, permet un approvisionnement fort en énergie.

De manière générale, les équipements techniques seront positionnés le long de l'A86, éloignés des parcelles adjacentes :

- Les groupes électrogènes seront posés sur une structure spécifique localisée en partie sud du bâtiment principal.
- Les locaux/cellules électriques seront également localisés sur le côté sud du bâtiment, en connexion directe avec les salles informatiques.
- Sur le côté sud de la parcelle, une sous-station d'environ 1172m² d'emprise au sol, transformera l'énergie haute tension du poste RTE pour alimenter en électricité l'ensemble du bâtiment par deux liaisons souterraines de 225kV.

Tous les équipements techniques sont soit masqués par la toiture, soit intégrés à la volumétrie du bâtiment. De plus, les nuisances occasionnées par la route départementale et l'autoroute A86 justifient l'implantation d'un tel équipement faisant tampon entre celle-ci et le développement futur de la ville.

Les volumes du projet respectent la hauteur maximale fixée par le PLUi pour la zone U5d en étant en dessous les servitudes aériennes radioélectrique et aéronautique, l'altimétrie la plus haute correspondant à l'acrotère des cheminées des générateurs à +198.50m NGF. L'ensemble présente une architecture classique, intégrée au tissu urbain du Plessis-Robinson, avec une colonnade monumentale en façade le long de l'avenue Galilée, visible depuis l'espace public et marquant une entrée urbaine qualitative.
Visible depuis l'A86, l'ensemble formera un signal à l'entrée de la ville, déroulant la colonnade de sa façade monumentale. Une tour assura le même rôle à destination des passants venant du centre-ville.

Le projet de centre de données s'inscrit ainsi naturellement dans une démarche d'intégration urbaine, en respectant les principes architecturaux qui structurent le tissu bâti du Plessis-Robinson. L'expression architecturale retenue s'inspire des composantes classiques présentes dans la ville : traitement des façades avec l'utilisation de matériaux nobles et pérennes, rythmes verticaux marqués par des colonnades, modénatures soignées, corniches saillantes et toitures inclinées. Ces éléments assurent une cohérence formelle et volumétrique avec les constructions présentes dans la ville du Plessis-Robinson, notamment les équipements publics et des immeubles de logements construits ou projetés dans la commune.
Le projet privilégie une écriture architecturale ordonnancée, caractérisée par une composition et volumétrie maîtrisés, conférant au bâtiment un statut d'équipement public tout en évitant toute rupture d'échelle ou de langage avec le cadre urbain existant.
Ceci répond aux orientations de l'OAP NOVEOS relatives à la qualité architecturale, lesquelles encouragent « une architecture à taille humaine et des façades nobles ».

L'ensemble s'inscrit ainsi dans la continuité des opérations urbaines emblématiques réalisées au Plessis-Robinson, comme le confirment les exemples visuels présentés ci-après, témoignant de la pertinence de l'insertion du projet dans son contexte.

D'autre part, la programmation retenue permet d'assurer la compatibilité entre le projet et Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui, s'agissant des « zones de projet » au sein desquelles est situé le terrain, vise à « renforcer la mixité des tissus urbains sur le territoire métropolitain par des projets qui participent au rééquilibrage des fonctions et à la diversification des usages dans les quartiers monofonctionnels (grands ensembles de logements, pôles tertiaires…) ».



Figure 12: Constructions existantes. Bâtiment d'angle entre l'avenue Aristide Briand et la rue Pierre d'Artagnan.



Figure 13: Constructions existantes. Bâtiment d'angle entre l'avenue Charles de Gaulle et l'esplanade des Victoires.



Figure 14: Constructions existantes. Bâtiment d'angle entre l'avenue de la Libération et la rue du Carreau.



Figure 15: Constructions existantes. Bâtiment d'angle entre l'avenue Du Général Leclerc et l'avenue Charles de Gaulle.

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Le projet du Centre de Données s'intègre dans le paysage urbain et architectural du Plessis-Robinson. Loin des volumes industriels et impersonnels que l'on associe souvent à ce type d'équipement, le centre de données adopte au contraire une architecture classique, inspirée par les codes qui façonnent depuis plusieurs décennies l'identité architecturale de la ville. Par cette architecture maîtrisée, le centre de données devient plus qu'un simple équipement technique : il s'affirme comme un véritable élément structurant du quartier, comme un équipement public.

Cette écriture classique permet au bâtiment de s'insérer naturellement dans son environnement urbain. Ce choix architectural permet de préserver l'harmonie du quartier. L'organisation des espaces favorise à la fois la fonctionnalité et la qualité urbaine : les accès logistiques sont pensés pour minimiser les nuisances, les cheminements sont clairs et les espaces végétalisés prévus dépassent les exigences réglementaires. Son traitement architectural comme un équipement public, tient au fait que, pour une hauteur équivalente à celle des logements voisins, le bâtiment ne comporte que trois niveaux, à l'image des équipements publics traditionnels (mairies, églises, théâtres) dans la ville historique.

Une colonnade est posée sur un soubassement construit avec un fruit. Ce soubassement en pierre reconstituée est surmonté d'un bandeau ouvragé. Les colonnes, sont jumelées et dotées de chapiteaux. Dans l'intervalle des colonnes, les façades en retrait sont traitées par des menuiseries en trompe l'œil. Une toiture en brisis vient couronner le volume principal du centre de données, dissimulant ainsi la zone technique située en toiture.

Le site sera ceinturé d'une clôture constituée par un mur maçonné, surmonté d'une grille métallique et doublée par une haie végétale. Toutefois, une dérogation au règlement concernant sa hauteur est sollicitée afin de répondre aux exigences de sécurité spécifiques à ce type d'équipement.
En effet, le programme accueillant des serveurs, équipements réseaux et infrastructures électriques assurant la continuité des services numériques essentiels pour des acteurs publics et privés. Elle relève donc de la catégorie des sites sensibles nécessitant des mesures de protection physique renforcées. A ce titre, elle applique les bonnes pratiques de sécurité recommandées par des normes internationales, notamment ISO/IEC 27001 (système de management de la sécurité de l'information) et ses annexes, qui imposent :

- Des mesures physiques robustes pour prévenir l'intrusion (Annexe A.11 – Sécurité physique et environnementale).
- Des périmètre clairement définis et durcis pour empêcher l'accès non autorisé aux installations sensibles.
- La protection renforcée des zones critiques, incluant les clôtures, barrières et contrôles d'accès.

C'est pourquoi la clôture atteindra 3,20m de haut, ce qui constitue un élément standard minimum pour atteindre le niveau de protection requis. Une hauteur de 1,80m telle que définie dans le PLUi, n'offre pas un niveau de dissuasion et de résistance cohérent avec les risques identifiés pour un centre de données (intrusion et sabotage, vol de matériel sensible, risque de compromission de données, tentatives d'installation d'équipement d'écoute ou d'interception, etc.).

Celle-ci sera composée d'un mur bahut en béton de 50cm de hauteur, surmonté d'une grille métallique ajourée de 2,70 m, portant la hauteur totale à 3,20m. Ce dispositif vise à garantir la protection des installations sensibles du centre de données tout en conservant une intégration visuelle maîtrisée par un traitement paysager complémentaire en étant doublé par une haie végétale. Le long des limites séparatives et de fond de parcelle, la clôture sera perméable à la petite faune, conformément aux dispositions réglementaires décrites dans le PLUi.

Les pieds de façades Nord et Ouest seront largement plantés et fleuris. Les espaces verts en pleine terre accueilleront des plantations d'arbres de grand développement conformément aux exigences du PLUi (1 arbre pour 100m² de pleine terre). Le détail est précisé dans la notice paysagère. Les plantations d'arbres (certains déjà existants) présenteront une plus grande densité aux coins de la parcelle ainsi qu'au sud, côté A86.

Une voie accessible aux camions de pompiers est prévue tout autour du bâtiment et permet aux issues de secours de déboucher sur cette voie.

d) Les matériaux et les couleurs des constructions

Le bâtiment adopte une architecture classique, en cohérence avec les futures constructions voisines du quartier NOVEOS. Les façades sont en pierre reconstituée et en enduit de teinte blanc cassé ou beige pierre naturelle d'Île-de-France. Les colonnes et modénatures en pierre reconstituée structurent les façades principales. Les menuiseries métalliques sont thermolaquées en noir (RAL 9004) pour les bureaux et en bois gris clair (RAL 7040) pour les menuiseries du bâtiment comportant les salles informatiques et locaux techniques associés. Les éléments de serrurerie et garde-corps sont en ferronnerie, et des frises décoratives viennent souligner les corniches et bandeaux.

Les façades sont dotées d'une succession de baies et de colonnades monumentales ornées des chapiteaux, d'aspect laiton pour les colonnes géminées de la façade Ouest sur l'avenue Galilée. Celle-ci arbore sur son entablement une épigraphe en laiton : « Les nuages du Plessis ».
Les menuiseries bois seront fabriquées en trompe l'œil. Les garde-corps seront en ferronnerie, thermolaqués en noir (RAL 9004) comme le reste des serrureries. Les toitures seront en zinc couleur gris aluminium et couronnées d'une crête de faîtage. Des modénatures rapportées et protégées par des couvertines métalliques sont intégrées – bandeaux, corniches, architraves – et rendent lisible l'échelle de la construction. Elles seront en pierre reconstituée.

e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer

Les espaces libres seront traités en espaces verts naturels, plantés d'arbres. Sur le pourtour du Data Center est aménagé une voie de service bordée de verdure. Cette voie est une voie pompier. L'ensemble arboré séparera le bâtiment du reste de l'espace urbain, contribuant à limiter la densité de ce dernier. Des plantations d'arbres de haute tige seront prévues dans la partie en pleine terre.
Un accent particulier sera porté à la qualité de traitement des espaces extérieurs.
Par ailleurs et dans une volonté affirmée d'intégration harmonieuse du projet dans son environnement, la démarche paysagère vise en priorité à préserver l'ensemble des arbres existants en bordure de l'avenue Galilée formant un alignement.

Toutefois et hors emprise du projet, 5 arbres se trouvant dans les emplacements réservés ERPr2 et ERPr3 seront abattus lors des travaux de réaménagement de la voirie prévus par la ville et portés par celle-ci.

Le projet comporte 16% de surface d'espaces verts de pleine terre, soit 3214m² sur une surface parcellaire totale de 19970m², ce qui représente 218m² de plus que l'exigence fixée par le PLUi (un minimum de 15% de surface en pleine terre étant requis).

Par ailleurs et conformément aux dispositions de l'article 4.6.3.1 du PLUi, la superficie (hors emprise des constructions existantes) de la marge de recul devant être traitée à 50% au minimum en espaces verts de pleine terre :

- Côté Avenue Galilée, la surface de la marge de recul s'établit à 2183m². La surface minimale de pleine terre requise au sein de cette emprise s'élève à 1092m². Le projet prévoit 1118m² de pleine terre dans cette zone, soit une surface supérieure au minimum réglementaire exigé, assurant ainsi le respect des prescriptions en vigueur.
- Côté Rue du Général Eisenhower, la surface de la marge de recul s'établit à 793m². La surface minimale de pleine terre requise au sein de cette emprise s'élève à 397m². Le projet prévoit 405m² de pleine terre dans cette zone, soit une surface supérieure au minimum réglementaire exigé, assurant également ici le respect des prescriptions.

Le document ANN015 précise graphiquement le calcul.

Dans l'objectif de répondre à l'obligation faite au titre de l'article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les nouvelles constructions de plus de 1000m² d'emprise au sol devront intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode de culture garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation, favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Le projet prévoit ainsi la mise en place de toitures végétalisées totalisant 1745m² avec un substrat d'une épaisseur de plus de 40cm, 2784m² avec un substrat de 10cm d'épaisseur ainsi que 860m² de panneaux photovoltaïques.
Ceci porte la superficie totale de ces aménagements et équipements à 5389m², soit plus de 50% de la surface totale des toitures-terrasses qui est de 10740m² et répond tant à l'exigence de l'article 3.3.7 du PLUi, qu'à l'obligation du CCH prévoyant pour sa part un minimum de 40% au 1er juillet 2026. L'annexe ANN014 détaille ces informations.

Des précisions quant au traitement des espaces extérieurs sont apportées dans la notice paysagère.

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

L'accès piéton se fera via l'avenue Galilée depuis les cheminements piétons de la commune mais également par le bus n°179 qui relie le site à la gare RER de Robinson, sur la ligne RER B. L'arrêt du bus Avenue Galilée est à 290m environ, soit 5 minutes à pied du site. Également, les deux lignes de bus n°395 et n°595 permettent de relier la gare de Robinson au site, ayant un arrêt nommé " Galilée" à 400m environ, soit 6 minutes à pied du site.

Les pistes cyclables dans les deux sens qui longeront l'avenue Galilée permettront l'accès aux cyclistes. Aussi des stationnements vélos sont prévus sur le site en extérieur, sécurisés par une grille et également dans un local en sous-sol, accessibles par un ascenseur depuis la placette des bureaux.

L'accès de tous les véhicules se fait par un portail d'entrée sécurisé sur l'Avenue Galilée. Une seconde grille à l'intérieur du site permet un second point de contrôle avant que ces véhicules ne puissent faire le tour du bâtiment par le Nord. Une rampe située à l'arrière des bureaux dessert les stationnements en sous-sol.
Cette large voierie principale est conçue pour permettre la circulation des poids-lourds et des véhicules de secours.

g) La circulation autour du site

Le projet s'inscrivant principalement dans la catégorie entrepôt, génère peu de trafic régulier et n'impacte pas le trafic déjà existant comme tout type de projets appartenant à cette même catégorie.

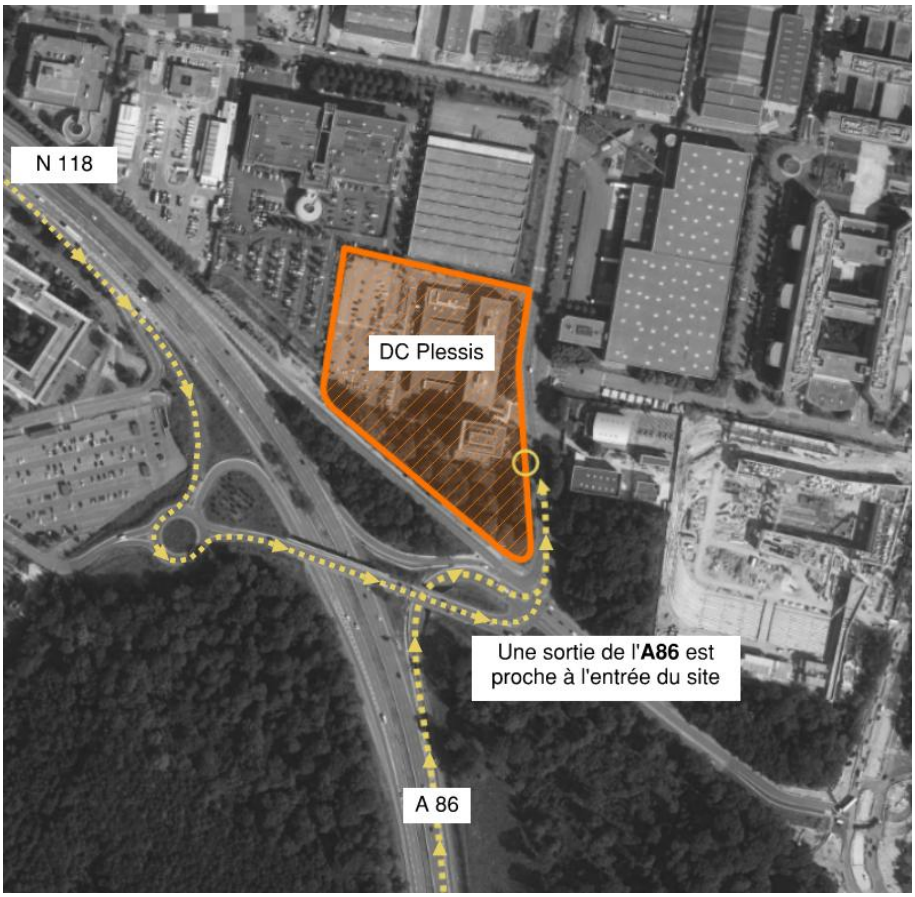


Figure 16: Plan de localisation du Projet

Deux emplacements réservés sont inscrits au PLUi sur cette parcelle cadastrale.
L'emplacement ERPr2 (454m²) et une partie de l'emplacement ERPr3 (58m²) seront restitués à l'espace public et participeront à l'amélioration ainsi qu'à la fluidification des circulations sur l'Avenue Galilée, axe structurant de ce quartier. Prévu pour permettre des aménagements

d'élargissement de la voirie, ces emplacements contribuent à optimiser les conditions de déplacement, tant pour les véhicules que pour les mobilités douces, en anticipant les besoins futurs de desserte locale et de connexion avec les voies environnantes. Leur mise en œuvre renforcera la lisibilité et la sécurité des flux sur l'avenue Galilée, tout en accompagnant le développement urbain de ce secteur de la commune. Aussi, du fait de l'emplacement de la parcelle, les livraisons n'auront pas d'impact sur la ville grâce à la proximité de la sortie de l'A86.

h) Règles de stationnement

Pour les besoins en stationnement du projet, le PLUi stipule :

Pour la partie bureaux :
Qu'un maximum de 1 place pour 50m² de surface de plancher dans le cas où le site est hors périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public doit être prévu.

Pour la partie entrepôt :
Que le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction des besoins de la construction.

La surface de plancher des bureaux étant de 1157m², un maximum réglementaire de 23 places est imposé. Compte-tenu de la bonne desserte en transports en commun et des effectifs du site, il est prévu 14 places pour la partie entrepôt, portant le total à 37 places de stationnement.

Il est également mentionné au PLUi que la totalité des places devra être réalisée en sous-sol ou dans un volume construit à partir de deux places de stationnement.
Même si l'espace extérieur laisse possible le stationnement de quelques véhicules, aucune place de stationnement extérieur n'est prévue. Ceci permet également de limiter les effets d'îlot de chaleur et d'améliorer la qualité paysagère.

Aussi, un minimum de 5% du nombre de places de stationnement réalisées doit être réservé aux deux roues motorisées, soit 2 places.

Aire de stationnement pour les vélos :
Il est décrit dans le PLUi que l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés et qu'au moins 2/3 des emplacements doit être situé en rez-de-chaussée.
Pour la partie entrepôt il est demandé 1 place pour 1 000 m² de surface de plancher, soit 23 places qui représentent environ 35 m² hors surface de dégagement.
Pour la partie bureaux il est demandé 1 place pour 70 m² de surface de plancher, soit 17 places qui représentent 26 m² de surfaces occupées par les stationnements. Pour mémoire le PLUi indique une surface de 1,5m² minimum pour chaque emplacement.
12 places vélos sont disponibles dans un local clos au sous-sol des bureaux et 28 emplacements sont disposés au RDC sous la colonnade en avancée de la sous-station, soit plus de 2/3 d'entre eux. Celle-ci est couverte, éclairée, fermée par des grilles et des portillons et situé à moins de 50m de l'entrée piétonne.

L'accès au local en sous-sol se fait en toute sécurité par un ascenseur donnant à l'extérieur des bureaux ou par la rampe dont la pente est inférieure à 12%. Le respect des dispositions de l'OAP Mobilités est ainsi assuré.

Places de parking PMR :
Selon l'article 3 de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées, les places adaptées destinées à l'usage du public PMR représentent au minimum 2 % du nombre total de places prévues, soit 1 place pour les 37 stationnements. Le projet en propose 2.

Bornes de recharges pour véhicules électriques :
Selon la loi d'orientation des mobilités (LOM) qui vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, une place sur cinq doit ainsi être pré-équipée en bornes de recharge de véhicules électriques (soit 20% du nombre total de place de parking), il en est de même concernant les emplacements pour les personnes à mobilité réduite (PMR), la loi exigeant un emplacement de ce type au minimum.
Ainsi, conformément aux exigences de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), sur 37 places, 8 seront équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques, dont une place dédiée aux personnes à mobilité réduite (PMR). Ces conditions permettent également de répondre aux enjeux de l'OAP Mobilités qui précise que « chaque opération d'aménagement devra s'accompagner d'une réflexion sur l'opportunité d'y instaurer des infrastructures de recharges pour véhicules électriques ».

i) Locaux ordures ménagères et assimilés

Le projet prévoit des locaux ordures ménagères et assimilés pour les bureaux au sous-sol de ceux-ci, d'une surface de 23m².
La partie entrepôt dispose elle de deux emplacements, le premier au rez-de-chaussée d'une surface de 18m² et le second au sous-sol d'une surface de 50m². Ils sont tous deux situés en partie Sud-Ouest du bâtiment au plus proche de l'aire de livraison.
Les locaux de stockage des déchets sont dimensionnés en fonction de l'effectif et du volume de déchets produits.

j) Infrastructures réseaux divers

Synthèse des raccordements réseaux
La conception prévoit le raccordement aux divers réseaux conformément aux conditions de desserte prévues au PLUi et suivant besoins techniques du projet.
Le site pourra être viabilisé en utilisant les réseaux structurants en place autour du site.

Eau potable
L'adduction d'eau potable sera raccordée au réseau existant sur l'avenue Galilée.

Défense incendie
Le projet intègre un raccordement au réseau d'eau potable existant avec création d'un branchement d'eau incendie et desserte de 4 hydrants intérieurs dont deux devront pouvoir fonctionner en simultanés.

Eaux usées

Les eaux usées seront envoyées dans le réseau public sur le point de branchement existant sur l'avenue Galilée.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales prévoit la dépollution et conditions de confinement propres à une installation ICPE ainsi que les dispositions d'infiltration et rejet en débit limité imposées par le règlement d'assainissement.

Electricité

Le projet intègre la création d'une sous-station qui elle sera alimentée par un réseau haute tension (HTB) (par RTE). La sous-station alimentera le projet par un réseau privé au sein de la parcelle.

Télécommunications/Fibre

Le projet prévoit à minima trois points de raccordement sur les réseaux de télécommunications existant sur le domaine public.

Réseau de Chaleur

Le projet intègre des mesures conservatoires pour le raccordement au réseau de chaleur de la Ville sur l'avenue Galilée en vue de la récupération de la Chaleur Fatale.