

DESCRIPTION DU PROJET

Nature des activités

La SAS AMBLAIN 3000 réalise le portage immobilier du projet de construction d'une plateforme logistique pour le compte du groupe CAFOM, acteur majeur de l'aménagement de la maison au travers d'un réseau de magasins en Outre-Mer et d'un site européen de vente en ligne de mobiliers.

Le projet naît du désir du groupe CAFOM d'anticiper la croissance de ses volumes de livraison en s'implantant au cœur d'un environnement au potentiel multimodal.

Motivations du projet et raisons du choix du site

Le terrain d'implantation du futur entrepôt se situe au sein de la Zone d'Activités de la Bergerie, sur les communes de Gaillon et du Val d'Hazey (27).

L'emprise du projet représente 116 480 m² sur les parcelles cadastrales AS 36, 39, 40, 41, 121 et 125 de la commune de Gaillon (27600), et sur la parcelle AK 153 de la commune du Val d'Hazey (27940).

Le choix d'une parcelle en friche à reconquérir, à proximité immédiate de l'axe Seine et offrant une interconnexion entre les Ports de commerce du Havre et de Rouen et le port fluvial de Gaillon permet d'atteindre cet objectif de report modal du transport routier vers le transport fluvial.

Ainsi, le projet de territoire autour du développement de la vallée de la Seine au travers du Contrat du Plan Interrégional Etat-Régions Vallée de la Seine 2015-2020 offre une réelle opportunité au porteur de projet. La proposition d'un nouveau service logistique tourné vers des infrastructures de transport complémentaires s'inscrit en effet dans l'objectif global de développement durable du CPIER et apporte une réponse concrète au schéma stratégique de maîtrise des flux et déplacement de personnes et de marchandises.

En dehors de cette compatibilité entre les objectifs du projet, il n'existe aucun lien fonctionnel, opérationnel et économique entre le projet CAFOM et le programme d'aménagement du CPIER.

Par ce projet, le porteur souhaite afficher ses ambitions environnementales et déployer une politique sociétale volontariste.

Occupation du sol

Le site est actuellement constitué d'une friche issue de la déconstruction en 2015 d'une plateforme logistique (Société Intermarché). La cessation d'activité au titre du code de l'environnement a été prononcée en novembre 2021 à l'issue d'une dépollution des terrains suivie d'une surveillance environnementale.

Le terrain est aujourd'hui libre de toute construction. Les travaux ne comprendront aucune phase de démolition. Restent sur la parcelle les bassins de gestion des eaux, les zones enrobées de circulation et la dalle de l'ancienne exploitation. Une étude de pollution des sols a été menée par la société SOLPOL en octobre 2021 pour rechercher des pollutions résiduelles et définir par le biais d'un plan de gestion la destination des éventuels déblais en phase chantier.

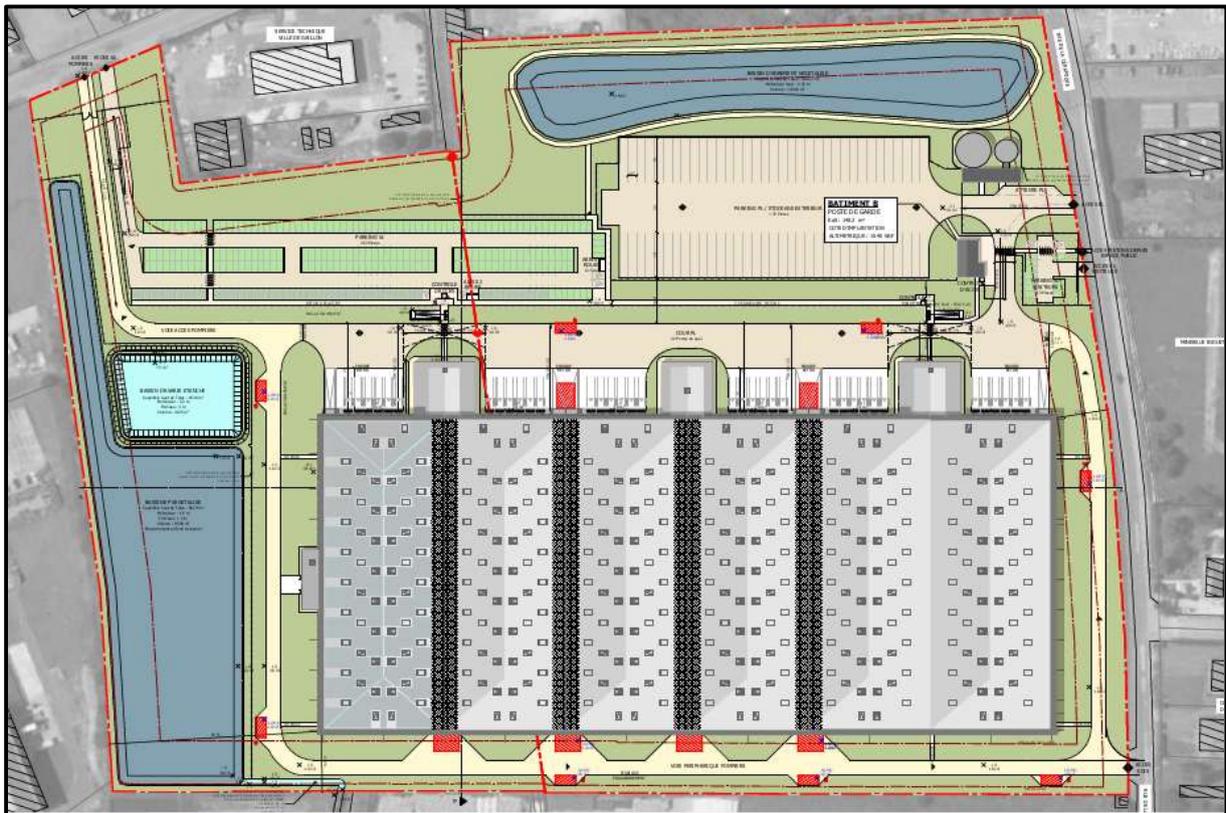
Des mouvements de terre pour réhausser la future plateforme seront nécessaires, la construction devant répondre aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Seine en cours d'approbation. A ce stade, il est estimé qu'un volume excédentaire de déblais de l'ordre de 800 m³ serait produit.

Fonctionnement du futur site

L'objectif de livraison du bâtiment est fixé au 1er trimestre 2024 après une année de construction.

Dans sa phase exploitation, le site emploiera au démarrage entre 150 et 200 personnes et pourra fonctionner en 3 équipes (5h30-12h50 ; 13h-20h20 ; 22h10-5h30) 7j/7 365 jours par an.

Description du site



Plan masse projet AMBLAIN 3000 - Gaillon (27)

Le site disposera de deux accès permettant de distinguer les flux de véhicules légers (rue de la bergerie) et de poids-lourds (rue de la céramique). Un troisième accès rue de la céramique est prévu pour garantir une intervention rapide, efficace et en toute sécurité des services de secours.

Le site sera occupé par :

- ✓ un entrepôt logistique de 37 826 m² divisé en 5 cellules de stockage (une cellule de 12 000 m² et 4 cellules de 6 000 m²) dotées chacune d'une mezzanine béton de 14 m de profondeur au-dessus de la zone de préparation de commande,
- ✓ 36 quais de chargement poids-lourds,
- ✓ 2 blocs bureaux/locaux sociaux à étage,
- ✓ des locaux techniques (local de charge de batteries, local électrique, local sprinklage, local surpresseur, chaufferie gaz),
- ✓ un poste de garde,
- ✓ un parking PL de 70 places prévu pour accueillir une aire de stockage extérieure de containers,
- ✓ un parking VL de 262 places et un parking visiteurs de 14 places,
- ✓ des aménagements extérieurs (voiries, cour camion, cheminements piétons, ouvrages de collecte, réserve pompier, réserve sprinklage, poteaux incendie, aires de stationnement des engins de secours, 2 bassins d'infiltration des eaux pluviales, 1 bassin de confinement étanche).

Ambitions environnementales :

Le programme est un projet immobilier ambitieux sur le plan environnemental.

Il bénéficiera notamment :

- De deux voies d'accès séparées sans croisement de flux (VL/PL) et un 3ème accès de secours,
- D'une large cour de manoeuvre de 35 m de profondeur devant les quais,
- D'un volant important d'aire d'attente PL,
- D'un parking VL infiltrant,
- De sas sur les portes de quais (maîtrise du chauffage),
- De larges espaces dédiés à la compensation hydraulique (bassins végétalisés occupant 2 ha d'emprise),
- De larges espaces dédiés à l'accueil de l'avifaune migratrice (substrats sablo-graveleux occupant 2,7 ha d'emprise),
- D'un paysagement de qualité comprenant notamment la plantation d'arbres d'essences locales, d'une haie arbustive, des gîtes artificiels, de banquettes végétalisées et prairies fleuries, de bassins "écologique" végétalisés et à pentes douces avec des exutoires adaptés,
- D'un programme de forêt primitive d'essences locales, visant à créer de la biodiversité en implantant mille arbres sur une emprise de 300 m²,
- Des espaces verts en tontes tardives,
- Des écrans végétalisés, visuels et sonores,
- Une charpente permettant de recevoir une toiture photovoltaïque/solaire thermique sur 100% de la surface utile de toiture,
- D'une certification BREEAM niveau good à minima,
- Des meilleurs standards de maîtrise d'énergie/isolation (éclairages naturels et basse consommation/chauffage),

- D'une maîtrise des consommations d'eau (prairies naturelles pour éviter les arrosages, filtration et limitation des rejets).

Le projet logistique AMBLAIN 3000 intègre dans sa conception les réponses aux contraintes propres au territoire d'implantation, qu'elles soient hydrauliques ou écologiques.

L'objectif du porteur de projet a été de trouver des solutions permettant d'allier le développement économique de son entreprise autour du dynamisme du fret fluvial dans la Vallée de la Seine avec le respect de la réglementation (codes de l'urbanisme et de l'environnement), la zéro artificialisation des sols, la limitation des remblais en zone inondable (35% d'emprise constructible), la transparence hydraulique, la conservation des espèces faunistiques (maintien d'un ou deux couples d'Oedicnème criard sur 2,7 ha de substrat sablo-graveleux) et la production d'énergie (100% de la surface utile de toiture pour la production d'énergie photovoltaïque).