



GRAVESON

Entrepôt Logistique - 13 Bouches-du-Rhône



STONEHEDGE

Présent sur les régions Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-d'Azur, **STONEHEDGE** développe et réalise actuellement plus de 150 000 m² de bâtiments.

Grâce à sa maîtrise globale des volets techniques, commerciaux, financiers et administratifs, **STONEHEDGE** assure avec son équipe pluridisciplinaire un accompagnement sur mesure, adapté aux spécificités de chaque projet.

À travers la labélisation de ses programmes et l'utilisation de matériaux durables, **STONEHEDGE** poursuit l'élaboration de nouveaux standards autour de l'innovation et de l'efficacité énergétique. Cette transformation se concrétise aujourd'hui avec la réalisation de multiples programmes de parcs d'activité et d'ensembles tertiaires.

La durabilité, l'intégration environnementale et l'accessibilité sont devenus des critères déterminants dans les choix d'investissement d'une société. **STONEHEDGE** a pour vocation d'offrir à ses clients, qu'ils soient Investisseurs ou Utilisateurs, la garantie de constructions innovantes qui répondent aux nouvelles exigences du marché de l'immobilier d'entreprise.





Perspective de l'entrepôt logistique - Architectes : ARCHIGROUP



Plan de localisation

STONEHEDGE® GRAVESON

ZAC du Sagnon

ACCÈS

- **A7** à 20 min
- **A9** à 29 min
- **A94** à 25 min
- **Gare TGV** Avignon 15 min

DISTANCE

- **Marseille** à 1h20
- **Lyon** à 2h45
- **Montpellier** à 1h20
- **Toulouse** à 3h30

STONEHEDGE développe aux portes d'Avignon un projet multi-facettes sur un terrain de 3 ha, permettant la réalisation de :

- **1 plateforme logistique double-face de 12 593 m²**
ou
- **1 messagerie dernière génération de 8000 m²**

Cette programmation permet de répondre aux enjeux de logistique urbaine du Grand Avignon et de service clients. Ce bâtiment sera proposé à la location soit pour un utilisateur unique, soit **à partir de 6 000 m²**.

Le site bénéficie d'un emplacement à la croisée des **autoroutes A7 et A9** ce qui permet de desservir facilement le Sud-Est (Marseille – Côte d'Azur), le Sud-Ouest (Montpellier – Toulouse) ou encore la vallée du Rhône (Valence – Lyon).

Ce bâtiment sera classé ICPE pour les rubriques suivantes :

- **Déclarations** : 1436, 1450, 2910, 2925, 4320, 4321, 4330, 4510, 4511, 4801 et 2171
- **Enregistrements** : 1510, 1530, 1532, 2662, 2263-1, 2263-2, et 4331



Vue satellite - Implantation du projet de plateforme logistique



STONEHEDGE® GRAVESON - Perspectives de l'entrepôt logistique



SDP Totale 12 593 m²	Divisibilité 6 000 m²	Lots 3	Stationnements VL 120 places
-------------------------------------------	--------------------------------------------	------------------	----------------------------------------

Rubriques ICPE
1436, 1450, 2910, 2925, 4320, 4321, 4330, 4801 et 2171

Bouches-du-Rhône (13) - ZAC du Sagnon

STONEHEDGE® GRAVESON

ENTREPÔT LOGISTIQUE LIVRAISON - 3T 2022

SURFACES & LOYERS DES LOTS

- La location partielle du site, donnerait lieu à une réévaluation des loyers annuels des entrepôts et locaux techniques à 58 €HT HC/m²*
- L'activation, sur la cellule 2, des rubriques ICPE suivantes en enregistrement ou en déclaration : 4320/4321/4330/4510/4511/4331/4440/4441/4718-1a/4741/4755-1/4755-2 donnerait lieu à une réévaluation du loyer annuel à 80 € HT HC

LOTS	SURFACES SDP	LOYERS HT/HC/M ² /AN
Cellule 1	3 043 m ²	48 €
Cellule 2	3 010 m ²	48 €
Cellule 3	5 622 m ²	48 €
Local de Charge	192 m ²	48 €
TOTAL ENTREPÔT	11 867 m²	
Bureaux RDC	236 m ²	80 €
Bureaux R+1	229 m ²	80 €
TOTAL BUREAUX	465 m²	
Locaux Techniques	261 m ²	48 €
TOTAL	12 593 m²	



BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) est la méthode d'évaluation du **comportement environnemental des bâtiments** développée par le Building Research Establishment (BRE)

La certification BREEAM pour le projet de plateforme logistique de Graveson est "VERY GOOD"

CONCEPTION

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

- isolation
- éclairage naturel
- protections solaires
- free-cooling

ACCÈS SÉCURISÉS ET TRANSPORTS ALTERNATIFS

- pistes cyclables
- abri vélos
- places de covoiturage

CONFORT DES OCCUPANTS

- visuel, thermique
- acoustique
- qualité de l'air intérieur

ÉQUIPEMENTS EFFICACES

- LED
- performances élevées
- double-flux
- énergie renouvelable

GESTION DES EAUX

- gestion des eaux pluviales
- économie d'eau potable

RÉALISATION

CHANTIER VERTS :

- limitation des nuisances
- des consommations
- valorisation et tri des déchets
- emploi de filières recyclables

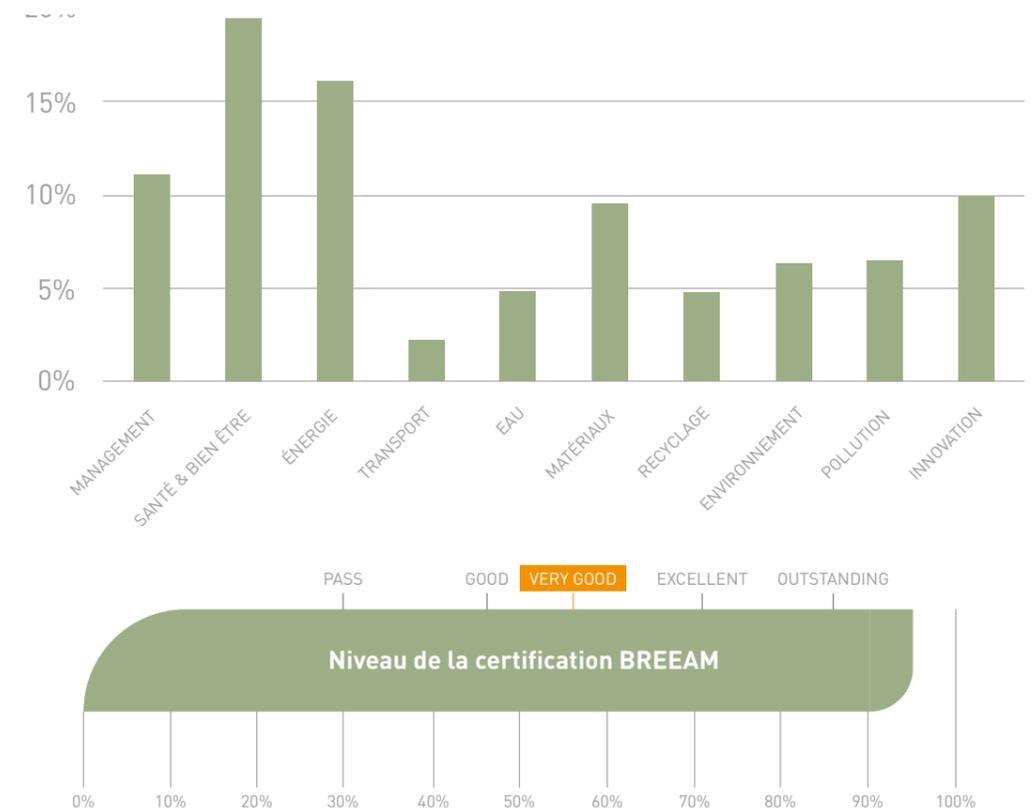
ESPACES VERTS :

- favorisant la biodiversité
- accueil de la petite faune

MAINTENANCE

- Guide d'accueil à destination des utilisateurs
- Commissioning saisonnier en exploitation
- Plan de gestion différenciée des espaces verts

Certification BREEAM VERY GOOD



CATÉGORIES BREEAM



AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Voirie en enrobés lourds pour PL,
- Voiries en enrobés légers pour VL,
- Chaussée PL dimensionnée en voie de classe TC4, et voie pompier,
- Parkings en enrobés,
- Bordures béton,
- Guides roues au droit de chaque porte de quai,
- Aire de béquillage avec dallage béton,
- Clôture du terrain : hauteur 2 m – maille rigide,
- Clôture souple autour des bassins,
- Portails d'accès au site motorisés, à l'entrée du terrain,
- Réseaux d'eaux pluviales de toiture collecté et évacués dans un bassin avant rejet dans les réseaux selon un débit de fuite,
- Séparateur d'hydrocarbure, vanne de barrage et rejet dans un bassin avant évacuation d'un débit de fuite dans le réseau public,
- Poteaux incendie implantés selon recommandation des pompiers,
- Réseaux souterrains d'alimentation d'eau, de gaz et d'électricité,
- Rétention des eaux d'incendie par forme de pente sur dallage, dans cour camion et complément par bassin,
- Traçage au sol des stationnements et sens de circulation,
- Engazonnement et plantations conformes à la notice paysagère,
- Boîtes aux lettres à l'entrée du site,
- Éclairage extérieur : candélabres LED au niveau des parkings VL, candélabres et projecteur LED en façade pour éclairage des voies et des quais,
- Aire de manœuvre : 32 m avec aires de béquillage.

CLOS ET COUVERT

- Entrepôt divisible en **3 cellules**,
- Structure en béton ou mixte bois lamellé-collé/béton,
- Toiture en bac acier (laqué en sous-face) avec isolation, étanchéité multi-couche bitumée ou type membrane PVC,
- Bardage double (laqué face intérieur) peau avec isolation,
- Façades alliant minéral, acier, aluminium laqué et verre,
- Possibilité d'installation de Panneaux Photovoltaïques en toiture,
- Éclairage zénithal par skydôme,
- Murs séparatifs ordinaires CF 2 h, avec ouvertures (hauteur 5 m) équipée chacune d'une porte coulissante métallique coupe-feu 2 heures, selon plan,
- Voiles de quai en soubassement, de 1,20 mètre de hauteur,
- Murs séparatifs CF 2 h pour cloisonnement des locaux de charges, bureaux et locaux sociaux, finition : peinture blanche,
- Longrines béton hauteur + 20 cm ou écran thermique béton/béton cellulaire (selon nécessité ICPE) sur les autres façades,
- Double vitrage retardateur d'effraction pour les châssis situés au RDC.

FINITIONS INTÉRIEURES

CELLULES DE STOCKAGE

- Cellules de **3 000 m² à 5 600 m²** environ,
- Sous-cellule produits Inflammables de **3000m²**,
- Rubriques ICPE: **1450, 1436, 1510, 1530, 1532, 1630, 2171, 2662, 2263-1, 2263-2, 2910-A, 2925, 4320, 4330, 4321, 4331, 4440, 4441, 4510, 4511, 4741, 4755-1, 4718, 4734, 4755-2, 4801**
- Hauteur libre sous poutre 12m,
- Dallage 5T/m2,
- **4 Portes sectionnelles** manuelles de dimension 4,0 * 5,0m ht pour accès de plain-pied,
- **27 Portes sectionnelles** manuelles de dimension 2,5 * 3,0m ht pour quai PL avec niveleur conforme aux prescriptions de la CARSAT, sas d'étanchéité type à bêche, butoir de quai en caoutchouc revêtu d'une plaque métallique de protection,
- Bandeau vitré en partie supérieure des quais pour optimiser l'éclairage naturelle,
- Murs séparatifs inter-cellules coupe-feu 2h00 ou 4h00 avec portes de liaisons de dimensions 4,00m x 5,00mht (2 unités/murs),
- 1 Local de charge de 208m2, accessible par les deux cellules,
- Alimentation électrique par tarif jaune,
- Éclairage de type LED,
- Chauffage par aérothermes à eau chaude pour maintien hors gel,
- Sécurité incendie: Sprinklage NFPA, RIA.

BUREAUX ET LOCAUX SOCIAUX

- Doublage périphérique Placostyl sur ossature avec isolant,
- Finition peinture,
- Sol carrelage au rez-de-chaussée pour les locaux sociaux et PVC ou moquette pour les bureaux en étage,
- Faux-plafond suspendu en dalles minérales 60*60 cm,
- Hauteur sous faux-plafonds 2,70m,
- Chauffage des locaux sociaux : convecteurs

électriques,

- Chauffage/rafraîchissement des bureaux : Pompe à chaleur réversible type VRV,
- VMC double flux,
- **Accès PMR par ascenseur**,
- Éclairage par pavés LED 60x60,
- Plinthe électrique PVC périphérique deux compartiments (3 PC 230V prévus tous les 3m),
- Escalier béton carrelé pour l'accès à l'étage,
- Équipement des bureaux complet en plateaux à cloisonner, y compris sanitaires et locaux sociaux.

Non compris : partitionnage, courants faibles, matériels actifs, stores et mobiliers.

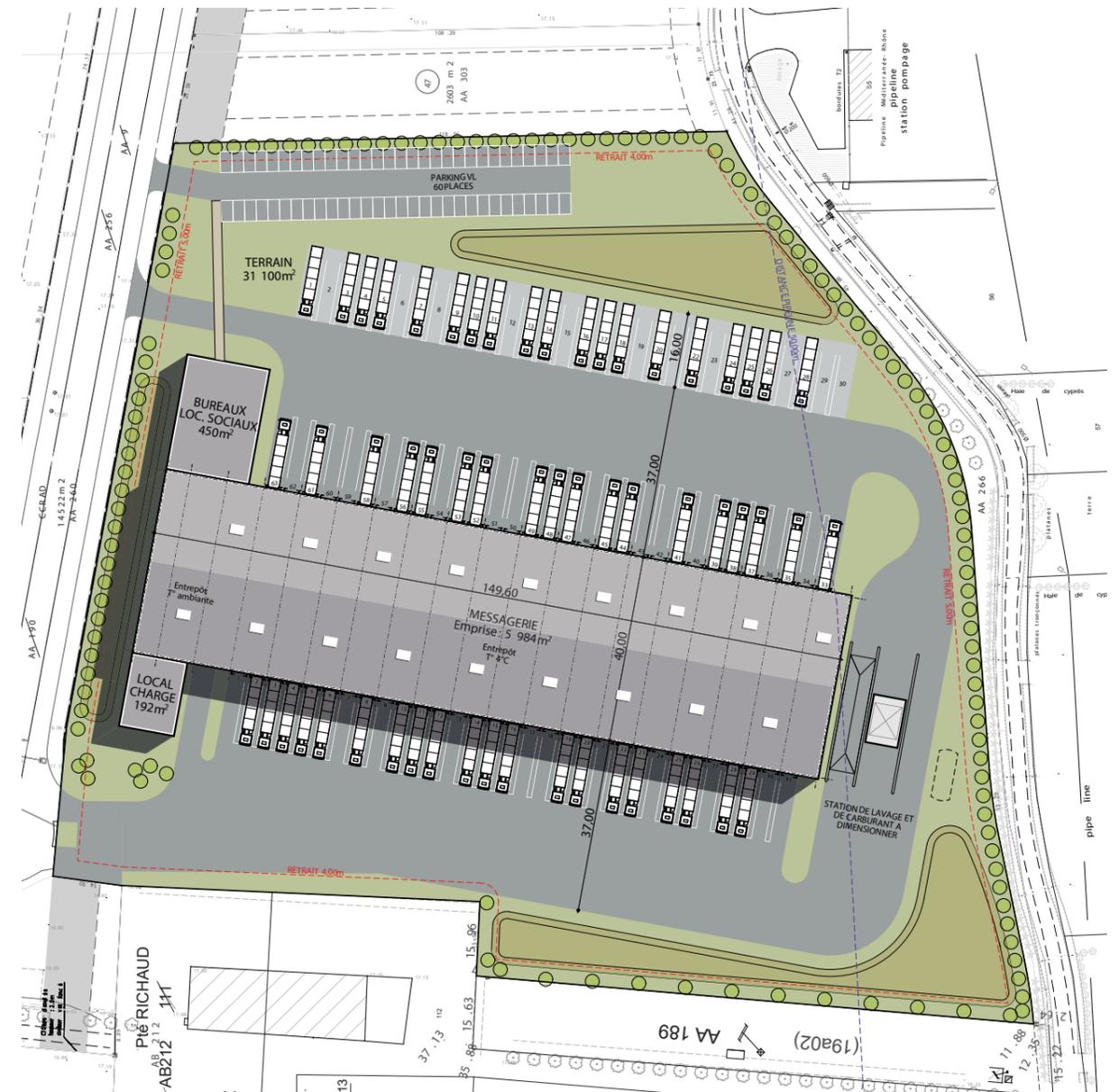
CERTIFICATION/LABELISATION

- **Cible Certification BREEAM «Very Good» des bâtiments**,
- Étude de mise en œuvre d'une solution de production d'énergie électrique par centrale photovoltaïque,
- Déploiement d'enjeux environnementaux tel que « Forest action », préservation des biodiversité.

EXEMPLE DE PLAN MASSE MESSAGERIE



EXEMPLE DE PLAN MASSE MESSAGERIE FROID



Bâtiment 5 946 m ²	Quais PL 19	Quais VL 84	Stationnements PL 20 places
-----------------------------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------------------------

Stationnements VL 98 places	Bureaux RDC + R1 1 000 m ²
---------------------------------------	-------------------------------------------------

Bâtiment 5 984 m ²	Quais PL 63	Stationnements PL 30 places	Stationnements VL 60 places
-----------------------------------------	-----------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

T° Frigorifique 4°C	Bureaux 450 m ²	Station de lavage & Carburant
-------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------------

GRAVESON

Entrepôt Logistique - 13 Bouches-du-Rhône

PLUS D'INFOS ?
contact@stonehedge.fr

AGENCE LYON
+33 (0)4 81 13 17 17
17, rue Duquesne
69006 LYON



STONEHEDGE
www.stonehedge.fr

RETROUVEZ-NOUS AUSSI SUR

