

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

DEMANDEUR

SCCV FP RUFFEC NORD

37 Avenue Pierre 1^{er} de SERBIE

75 008 Paris



ARCHITECTE

Architecte Baudoin sas

40, place Augereau

77610 la Houssaye en Brie

N° ordre des architectes

idf S01938 et S10999

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Baudoin', written over the printed name and address.

Route de Montjean

Secteur A et A' – « Parc des grands axes »

Commune de RUFFEC (16)

Construction de cellules d'activités avec leurs bureaux

NOTICE DESCRIPTIVE

PC 4

LISTE DES DOCUMENTS DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
--

- ✓ Formulaire de demande de Permis de Construire (CERFA)
- ✓ Bordereau de dépôt des pièces jointes

- ✓ **PC 01** Plan de situation du terrain
- ✓ **PC 02**
 - **PC 02-1a** : Plan de masse paysager
 - **PC 02-2a** : Plan de masse toiture
 - **PC 02b** : Plan de masse RDC avec les réseaux divers
 - **PC 02c** : Plan de masse RDC avec les réseaux humides
- ✓ **PC 03** : Plan en coupe du terrain et de la construction
- ✓ **PC 04** : Notice descriptive
- ✓ **PC 05**
 - **PC 05a** : Plan des Façades
 - **PC 05b** : Plan des Toitures
 - **PC 05c** : Fiche technique du local transformateur
 - **PC 05d** : Fiche technique de l'abri deux roues

- ✓ **PC 06** : Insertion du projet dans son environnement
- ✓ **PC 07** : Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- ✓ **PC 08** : Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Si votre projet est soumis de réaliser une étude d'impact :

- ✓ **PC 11** : L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une étude d'impact

Si votre projet est tenu de respecter les règles parasismiques :

- ✓ **PC 12** : Attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception

Documents annexes fournis à titre indicatif.

- ⇒ PC An.01 : Plan de géomètre des existants
- ⇒ PC An.02 : Plan des niveaux
- ⇒ PC An.03 : Plan des coupes de principe du projet
- ⇒ PC An.04 : Plan des clôtures
- ⇒ PC An.05 : Engagement de modification de la carte communale de l'assainissement E.U.
- ⇒ PC An.06 : Volet sécurité

SOMMAIRE

1	PREAMBULE:	4
1.1	Presentation du demandeur	4
2	PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE	5
2.1	Localisation	5
2.2	Situation cadastrale	6
2.3	Situation réglementaire du projet en « secteur B »	6
2.4	Situation réglementaire du terrain des secteurs B et B'	6
2.5	Servitudes d'utilités publiques des secteurs B et B'	7
2.6	Contraintes environnementales des secteurs B et B'	8
2.7	Réunions préalables et mises au point	8
3	PRESENTATION GENERALE DU PROJET	9
3.1	Aménagements extérieurs secteur B'	9
3.1.1	Accès	9
3.2	Aménagements extérieurs secteur B	12
3.2.1	Accès	12
3.2.2	Clôtures / portails et sécurisation du site	12
3.2.3	Flux	13
3.2.4	Stationnements : Véhicules légers et 2 roues	13
3.2.5	Aménagement des cours camion	Erreur ! Signet non défini.
3.2.6	Gestion des E.P. et la défense incendie	14
3.3	Les constructions	14
4	CONFORMITE REGLEMENTAIRE	17
5	LES SURFACES :	24

1 PREAMBULE:

FAUBOURG PROMOTION se positionne depuis 2004 en aménageur et promoteur de référence pour tout ce qui a trait à l'immobilier d'entreprise. Nous accompagnons les acteurs publics et les collectivités pour dynamiser leur territoire à travers l'aménagement et le financement de parcs d'activités, logistiques et bureaux, de qualité et vecteurs d'emplois. FAUBOURG PROMOTION s'appuie dans le même temps sur son métier de développeur pour apporter une solution sur-mesure afin de proposer aux entreprises des emplacements de qualité pour développer sereinement leur activité : entrepôts, usines pharmaceutiques ou agroalimentaires, bureaux, ...

1.1 PRESENTATION DU DEMANDEUR

SCCV FP RUFFEC NORD
37 Avenue Pierre 1er de Serbie
75 008 PARIS

N° de SIRET : 93816623800015

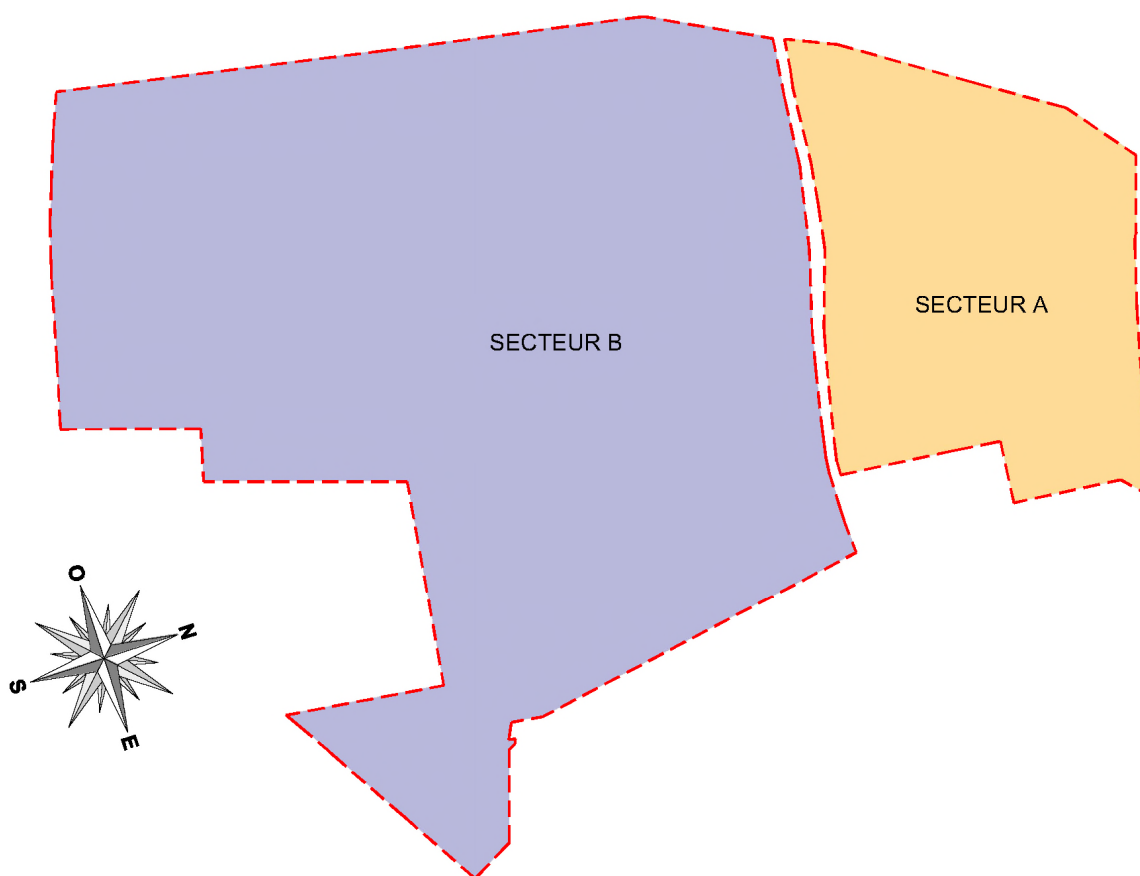
Le bâtiment à construire est pour un preneur pas encore identifié.

2 PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

2.1 Localisation

Le projet se situe sur la partie Ouest de la commune de RUFFEC, dans le département de la Charente (16), à proximité immédiate de la gare. Il s'inscrit dans le projet global du « Parc des Grands Axes ». Le terrain est actuellement desservi par la Route de Montjean et le chemin de Masquinant.

Le « Parc des Grands Axes » se compose de deux fonciers identifiés par le « secteur A » et le « secteur B ». Le secteur étudié pour la présente demande de Permis de Construire est le « secteur A et A' ».



Les limites de propriétés du terrain sont bordées :

- à l'Ouest par la Nationale 10,
- au Nord par la Route de Montjean
- à l'Est par des terrains construits recevant des habitations
- au Sud par le chemin de Masquinant.

Le terrain d'assiette du projet est libre de toute construction et est relativement peu pentu. Les pentes moyennes sont de l'ordre de 2 à 3 %. Le chemin de Masquinant qui longe le site au Nord constitue le point haut (ligne de crête) du site. Le terrain est traversé par une ligne électrique du Nord au Sud le long de la N10.

Les terrains concernés sont essentiellement des parcelles agricoles.

A terme, après aménagements, le niveau +0.00 du bâtiment sera calé à 114.46 m NGF, encaissé par rapport au niveau du terrain naturel actuel au Nord et réhaussé par rapport au niveau du terrain naturel

actuel au Sud afin d'avoir un bon équilibre déblais/remblai du projet ; mais aussi en respectant l'accès prévu depuis la Route de Montjean.

2.2 Situation cadastrale

Le terrain constituant l'assiette foncière du projet est rattaché principalement à **ATHENA CONSEILS ET REALISATIONS EN IMMOBILIER**

Une promesse unilatérale de vente est actuellement en cours entre les parties **ATHENA CONSEILS ET REALISATIONS EN IMMOBILIER** et **FAUBOURG PROMOTION**.

Une promesse unilatérale de vente est actuellement en cours entre les parties.

L'emprise foncière du projet est composée de la parcelle BD 278 pour une superficie totale de 28 600 m² au lieu-dit « Champ Bouton ». (Voir PC 1 : Plan de situation)

Rattachement	Section	N°	Surface
Commune de RUFFEC	BD	278	02ha 86a 00ca

2.3 Situation réglementaire du projet en « secteur A et A' »

Les bâtiments d'activités seront classés ERT (établissement recevant du travail) et ne recevront pas de public (ERP).

Le présent permis s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement au titre des articles R122 du Code de l'Environnement (rubrique 39) qui est soumise à Etude d'impact. Cette opération d'aménagement disposera de 2 permis de construire distincts : Secteur A/A' porté par FP RUFFEC NORD (objet du présent permis) et Secteur B/B' porté par FP RUFFEC SUD

La première autorisation déposée correspond au présent permis qui portera ainsi l'instruction de l'Etude d'Impact de l'opération d'aménagement. Cette étude est donc jointe en pièce PC11.

Toutes les propositions, d'aménagements, architecturales, paysagères du projet ont été étudiées en application :

- Du PLU, du PADD, du SCOT couvrant la commune de Ruffec,
- De l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 6 « Bouton et Truie »
- Des réglementations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Au code du travail et à l'accessibilité des personnes à mobilités réduites.

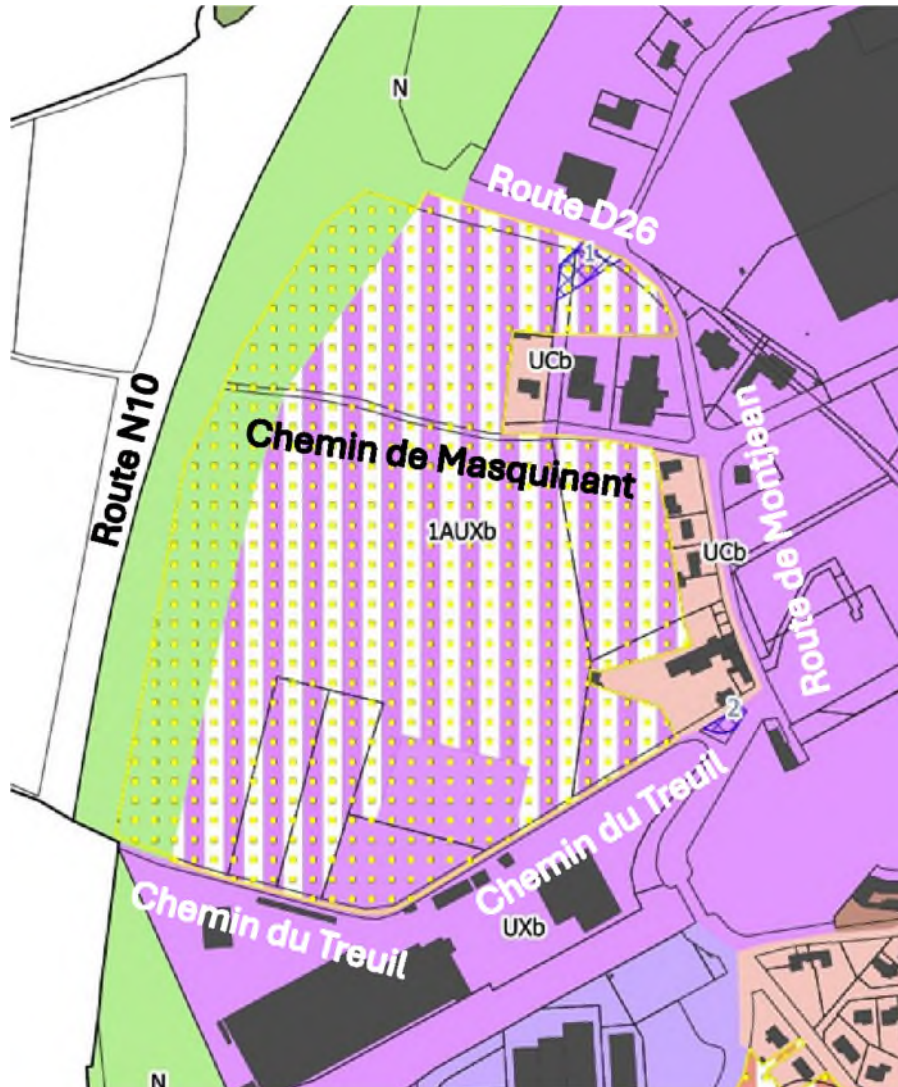
2.4 Situation réglementaire du terrain des secteurs A et A'

Les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune sont celles de la commune de RUFFEC.

Le conseil municipal de la commune a approuvé le PLU le 24 octobre 2022. Le conseil communautaire a approuvé la révision allégée n°1 le 18 janvier 2024.

Le projet se situe sur deux zones :

- Projet principalement en **Zone 1AUXb** : Zone à Urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques artisanales et industrielles.
- Une bande de 50 mètres le long de la Route Nationale n°10 est classée en **Zone N** : Zone Naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.



2.5 Servitudes d'utilités publiques des secteurs A et A'

Le projet se situe dans le périmètre couvert par des prescriptions d'isolement acoustique induit par la Nationale 10 et la voie de chemin de fer.

La limite Ouest du terrain est grevée par la servitude « EL11 Interdiction d'accès aux voies express et déviations d'agglomérations ».

En outre, le terrain est traversé du Nord au Sud par une ligne à Haute Tension, rendant toute construction interdite sur 5m de part et d'autre des lignes extérieures.

Il convient de préciser qu'une servitude, régie par la loi Barbier, est présente sur le terrain concerné. Cette servitude impose un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la route nationale 10. En conséquence, les constructions envisagées respecteront scrupuleusement cette distance minimale afin de se conformer aux prescriptions légales en vigueur.

2.6 Contraintes environnementales des secteurs A et A'

Les contraintes environnementales du secteur d'étude ont fait l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre de l'étude d'impact de l'opération d'aménagement jointe en PC11. En synthèse, le foncier ne présente pas de sensibilité particulière au regard des zonages environnementaux alentours (ZNIEFF, Natura 2000, ...). Les études réalisées in situ ont permis de montrer l'absence de zone humide sur le secteur et les mesures Eviter/Réduire définies dans le cadre de l'opération d'aménagement permettront de considérer des effets résiduels faibles sur le volet Biodiversité.

Le projet est situé en zone EP0 du zonage des eaux pluviales.

Le projet se situe en zone de sismicité 3 (modéré), pour laquelle une attestation sismique a été réalisée par SOCOTEC (Voir PC12)

Le site présente les caractéristiques suivantes :

- Il n'est pas contraint par la réglementation sur les monuments historiques et le patrimoine classé,
- Il n'est pas contraint par le plan de prévention des risques d'inondation, mais en zone potentiellement sujette aux inondations de cave fiabilité forte liés aux remontées de nappe.
- Il n'est pas en zone Natura 2000,
- Il n'est pas concerné par des risques de mouvement de terrain, de retrait-gonflement des argiles, de pollution des sols, et n'est pas à proximité immédiate de canalisations de transport de matières dangereuses, ou d'établissement Seveso (*d'après le site georisques.gouv.fr consulté le 11/02/2025*)
- Il n'est pas concerné par une zone humide.

L'implantation du projet est donc compatible avec la réglementation du lieu sur lequel il souhaite s'implanter.

2.7 Réunions préalables et mises au point

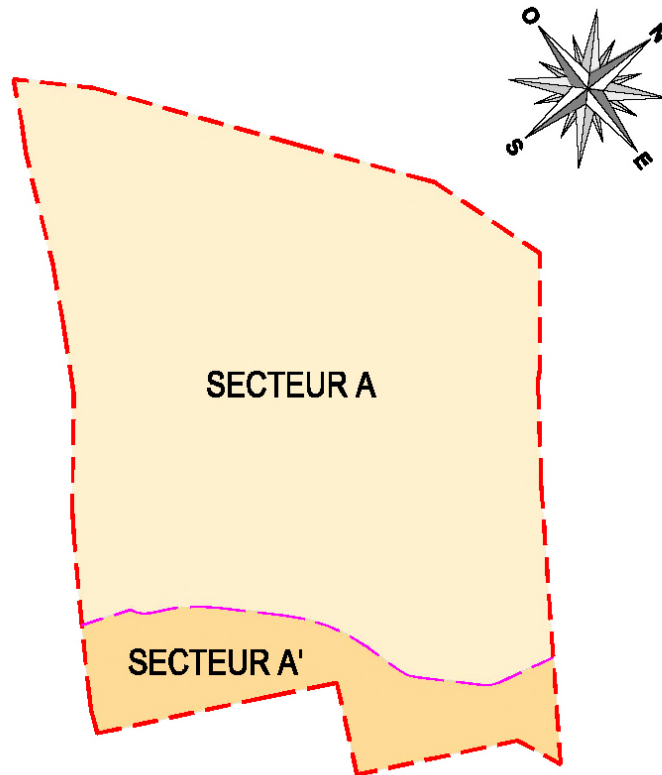
Le projet a fait l'objet d'échanges en amont du dépôt de la demande de Permis de Construire auprès des services concernés détaillés ci-après :

- **La Communauté de commune de Val de Charente** a été informée de l'évolution du projet au cours de sa conception. Les contacts avec le demandeur tant sur les points administratifs que techniques, ont été permanents.
- **La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)** a été consulté et informée du projet.
- **Mission Régionales d'Autorité environnementale (MRAe)** a été informée du projet lors d'une réunion de présentation dans ses bureaux.
- **La Direction Départementale des Territoires** a été invitée aux réunions de présentation et associée à la définition du raccordement du projet avec la Route de Montjean.
- **La Mairie de Ruffec et ses services techniques ainsi que ATHENA Promotion** ont été consultés et informés au cours du projet avec le Maître d'Ouvrage.

3 PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Le « secteur A » se compose de 2 parties :

- Une voie d'accès principale sur le « secteur A' ».
- La construction de bâtiments d'activités et de bureaux associés sur le « secteur A ».



3.1 Aménagements extérieurs secteur A'

3.1.1 Accès

L'accès à l'ensemble du futur « Parc des Grands Axes » se fera depuis la Route de Montjean. Cet accès sera assuré par la traversée du chemin de Masquant, une fois les autorisations du « secteur B » obtenues, accompagné de la continuité de la voie principale dans le sous-secteur B'.

Dans le cadre de la présente demande de permis de construire, il est nécessaire de préciser que le projet implique la création d'un tronçon de voirie reliant le secteur A au secteur B. Pour ce faire, une demande d'autorisation de voirie sera déposée auprès des autorités compétentes concernant le **chemin du Masquant**, afin de pouvoir réaliser ce raccordement et assurer la liaison entre les deux secteurs.

De plus, une **demande d'autorisation d'entreprendre des travaux** sera formulée pour le raccordement de la **voie de desserte commune** à la **Route de Montjean**.

Les démarches administratives nécessaires à l'obtention de ces autorisations seront effectuées dans le respect des règlements en vigueur et en étroite concertation avec les services compétents.

- **Accès véhicules motorisés**

Sur le plan de l'aménagement, la voie d'accès sera aménagée de manière à favoriser la sécurité et l'accessibilité pour les véhicules légers et les poids-lourds pour une vitesse limitée à 30 km/h.

- **Accès piétons et vélos**

Sur le côté Ouest, le long de la voie principale, un trottoir mixte, destiné à la fois aux piétons et aux cyclistes, sera aménagé. Ce trottoir, d'une largeur de 3 mètres, sera réalisé en calcaire compacté pour garantir une surface durable et adaptée aux différents types de circulation. Il sera délimité par la clôture du secteur A, assurant ainsi la sécurité et la séparation entre la voie de desserte commune et le « secteur A » en espace privé.

- **Flux PL et VL**

Les flux de véhicules légers (VL) et de poids lourds (PL) sur cette voie principale intègrent l'ensemble des flux prévus pour les secteurs A et B, ainsi que les flux de poids lourds (PL) provenant de la commune de Ruffec ultérieurement. Cette organisation vise à limiter les flux de poids lourds à proximité des habitations existantes, agissant ainsi comme une véritable voie de contournement ultérieurement. La circulation sur cette voie est organisée en double sens jusqu'à l'accès PL du « secteur B », permettant une fluidité optimale et une meilleure gestion des trafics dans le secteur. Au-delà de l'accès PL du « secteur B », seul les VL pourront sortir vers le chemin du Treuil et aucun accès depuis le chemin du Treuil ne seront possible dans un premier temps. A ce jour, le chemin du Treuil n'est pas dimensionné et n'a pas de revêtement adapté pour un flux PL et pour grand trafic.

- **Rétrocession à terme du « secteur A' »**

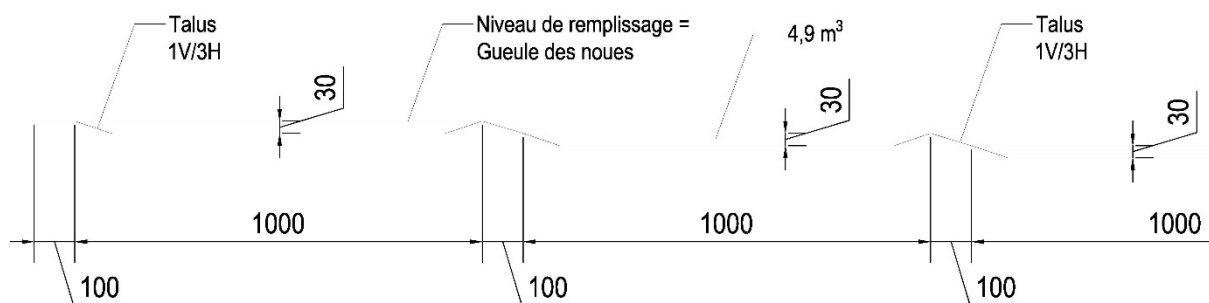
Cette voie d'accès sera indépendante dans son fonctionnement, mais elle pourra, à terme, être rétrocédée soit à la commune de Ruffec, soit au département, en fonction des nécessités administratives et des compétences locales.

- **Eclairage**

La voie principale sera éclairée pour la sécurité des futurs utilisateurs par des lampadaires autonome avec cellules photovoltaïques. Ils seront disposés tous les 20 mètres afin de couvrir tout le linéaire du trottoir.

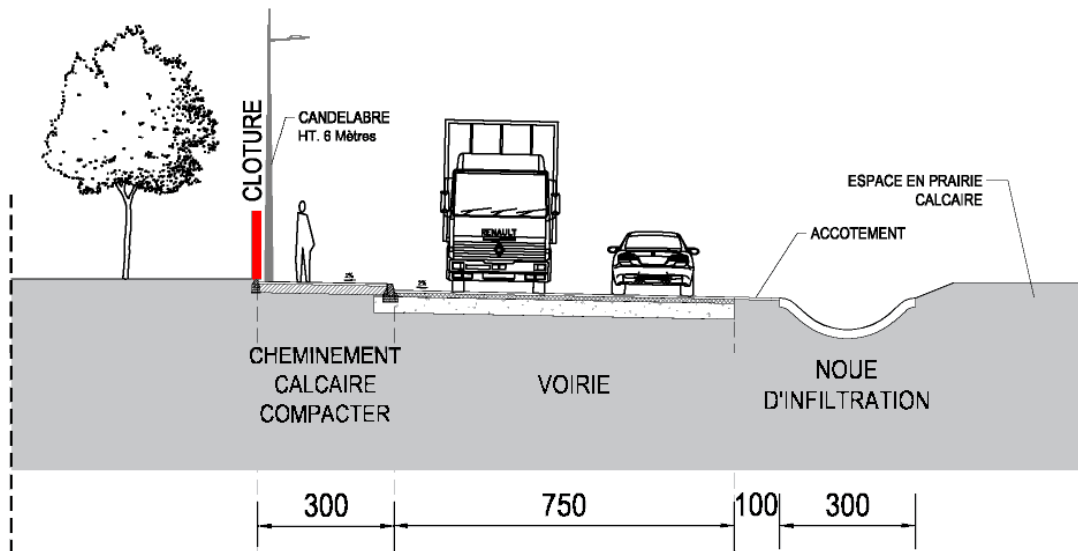
- **Gestion des eaux pluviales**

Sur le côté Est, la voie sera flanquée de noues d'infiltration en cascade, espacées tous les mètres, permettant d'infiltrer les eaux pluviales au plus proche de leur émission.



- **Valeur écologique**

Ce projet de voirie « secteur A' » s'inscrit dans une logique de développement respectueux de l'environnement, en tenant compte des contraintes naturelles et paysagères, tout en répondant aux besoins d'infrastructure de la commune.



3.2 Aménagements extérieurs secteur A

Le projet porte sur la construction de 3 bâtiments d'activités et de leurs mezzanines puis de locaux techniques concourants au fonctionnement du site. Des aménagements extérieurs seront réalisés et notamment des cours camions, voies de circulation, parkings, espaces verts aménagés, bassin, ...

3.2.1 Accès

- **Accès véhicules motorisés**

L'accès au site d'activités, situé dans le « secteur A », se fera depuis la voie de desserte commune créée dans le cadre du projet du secteur A'.

Un accès pour véhicules motorisés est prévu depuis cette voie de desserte commune. Cet accès (entrée/sortie) permet aux véhicules poids lourds de rejoindre les mises à quai PL/VUL puis aux véhicules légers de rejoindre les stationnements situés entre les bâtiments ainsi qu'aux parkings au Sud et au Nord en complément.

- **Accès piétons et vélos**

Un accès piéton et vélos sont prévus sur le site ; cet accès se situe à l'Est, depuis la voie de desserte commune, à proximité des locaux techniques et de déchets. Cet accès est relié à des cheminements piétons à l'intérieur du site, qui dessert notamment l'abri vélos sécurisé. Un cheminement de 3 mètres de largeur permet d'accéder à cet abri.

3.2.2 Clôtures / portails et sécurisation du site

Ce projet vise à sécuriser l'accès et le périmètre du site en mettant en place un portail ainsi qu'un portillon piéton. Ces éléments permettront de contrôler les entrées et sorties des véhicules légers (VL) et poids lourds (PL), tout en assurant un accès sécurisé aux piétons et aux deux-roues. Le dispositif est conçu pour garantir la sécurité du site, tout en respectant les exigences d'accessibilité et d'intégration dans l'environnement.

- **Les clôtures**

Le site sera entièrement clôturé par des panneaux rigides à maille rectangulaire 200x50mm plastifié de 1.50 mètre de hauteur et de teinte vert RAL 6005. Cette dernière clôturera le site de la manière suivante :

- Sur les limites entre le secteur A et le secteur A' à l'Est,
- Au droit du Chemin du Masquant mais aussi en retrait afin de conserver les haies existantes qui brodent ce chemin au Sud ;
- En limite entre la Zone N et la Zone 1AUXb à l'Ouest ;
- Au droit de la Route de Montjean au Nord ;
- Puis en limite de propriété avec les parcelles voisines au Sud / Sud-Est.

Le bassin d'infiltration situé sur la zone N sera également clôturé par des panneaux rigides à maille rectangulaire 200x50mm plastifié de 1.00 mètre de hauteur et de teinte vert RAL 6005 en complément des clôtures périmétrique du secteur A.

- **Les portails**

L'accès pour VL et PL sera équipé d'un portail coulissant à barreaudages verticaux de teinte verte (RAL 6005), de 1,50 mètre de hauteur, permettant de fermer l'accès durant les heures de fermeture du site.

Le portail sera installé à un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la voie publique afin de préserver la continuité du trottoir mixte de la voie de desserte commune et d'intégrer correctement la signalisation automobile, en particulier la bande stop.

Le portail sera fermé durant les heures de fermeture du site et ouvert lors des heures d'ouverture. Ils garantiront ainsi une sécurité optimale pour l'ensemble du site.

- **Le portillon**

Un portillon piéton sera installé à proximité des locaux techniques et de déchets afin de permettre un accès sécurisé aux piétons et aux deux-roues. Ainsi, le portillon est accessible depuis la voie de desserte commune. Ce portail sera en barreaudages verticaux de teinte vert et aura une largeur de 0,90 mètre et une hauteur de 1,50 mètre, garantissant une sécurité optimale pour les piétons.

Au-delà du portillon, un cheminement mixte d'une largeur de 3 mètres sera aménagé, menant jusqu'à l'abri pour deux-roues situé le long du pignon Sud du bâtiment C. Ce cheminement sera dégagé et accessible à tous les utilisateurs.

Au-delà de l'abri 2 roues, les cheminements seront plus étroits car ils auront un usage unique pour les piétons, ainsi le cheminement aura une largeur de 2.00 mètres.

3.2.3 Flux

- **Flux PL et VL**

Les flux VL et PL seront communs dans le site. Une aire de retournement au bout vers le bâtiment B permet aux PL de se mettre à quai à bonne main.

- **Flux piétons et vélos**

Les flux piétons et vélos s'effectuent via des cheminements sécurisés délimités et balisés (trottoirs et passages piétons) reliant les accès aux différentes cellules d'activités.

3.2.4 Stationnements : Véhicules légers et 2 roues

- **Stationnements Véhicules légers**

Le projet prévoit la réalisation de places de stationnements qui se développe du Sud au Nord afin de garantir un maximum de places. Ce parking est aménagé de manière à répondre aux besoins de stationnements des employés et des visiteurs tout en tenant compte des exigences en matière d'accessibilité et de mobilité durable.

Le parking offre **70 places de stationnement** pour le personnel et les visiteurs, dont :

- 10 places pour personnes à mobilité réduite (PMR), avec des dimensions de 3,30 m de large et 5 m de profondeur,

- 10 places pré-équipées pour les infrastructures de recharge de véhicules électriques (IRVE), dont 4 places équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques, dont 1 place PMR,
- 4 places dédiées au covoiturage.

Des cheminements clairement matérialisés, soit par des marquages au sol sur la voirie, soit par des trottoirs en enrobé, permettront aux piétons de se déplacer en toute sécurité jusqu'aux cellules d'activités.

- **Abri pour deux roues**

Dans le cadre du projet de stationnement, le parking sera équipé de son propre abri à vélos, permettant d'accueillir jusqu'à 13 vélos. Cet abri (clos et couvert) sera installé à proximité du cheminements piétons pour garantir un accès facile et sécurisé.

3.2.5 Gestion des E.P. et la défense incendie

- **Gestion des Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales de ce secteur A est assurée par une **infiltration** à la parcelle dans un bassin paysager dédié situé au Nord-Ouest. Des réseaux assureront la collecte des eaux pluviales de voiries et de toitures pour acheminement vers le bassin. Une vanne de barrage manuelle sera mise en œuvre en amont du bassin infiltrant pour confinement des eaux sur voiries en cas de situation accidentelle

- **Moyens de défense incendie**

Afin d'assurer la sécurité incendie du site, plusieurs mesures sont prévues :

- Une bâche souple au Nord du site au droit du pignon du bâtiment A de 240 m³ avec une aire d'aspiration de 4 m x 8 m et son poteau d'aspiration.
- Les pompiers auront accès au demi-périmètre des bâtiments permettant de défendre le site, avec une largeur minimale de 3 mètres, soit en voirie lourde, soit en voirie légère.

Une notice relative à la défense incendie est présentée en annexe 06.

3.3 Les constructions

Le projet consiste en la construction de 4 bâtiments sur la parcelle de dimensions différentes. L'ensemble de ces bâtiments comptabilisent une emprise au sol totale de 5 577 m² et une Surface De Plancher totale de 4 766 m².

L'ensemble des bâtiments d'activités A, B et C seront implantés sur la parcelle parallèlement à la ligne Haute Tension, au-delà des reculs règlementaires.

- **Configuration des Cellules d'activités et Locaux Techniques**

Aussi, nous pouvons retrouver :

- Le bâtiment A qui a une surface de plancher de 2585 m² et se développe le long de la voie de desserte commune,

- Le bâtiment B qui a une surface de plancher de 764 m² et vient dans le prolongement du bâtiment C vers le Nord.
- Le bâtiment C qui a une surface de plancher de 2 228 m² et se développe en face du bâtiment A à 26 mètres de distance l'un de l'autre,
- En complément de ces bâtiments, un local Déchet intégrant un local technique PDL (onduleur pour le photovoltaïque) sera positionné à l'arrière du bâtiment C et accessible depuis sur la voie de desserte commune. Ce local sera fermé par des murs en périphérie mais pas toute hauteur permettant une protection visuelle et sera également couvert pour lutter contre les intempéries. Ces murs seront recouverts d'un enduit.

2 types de cellules différentes viennent composer les bâtiments A et C afin d'avoir des surfaces plus ou moins grandes pour les futurs preneurs. Aussi, nous retrouvons des cellules type 1 d'environ 284m² et des cellules type 2 d'environ 606m². Chaque cellule possède à l'intérieur une mezzanine, positionnée sur la façade principale et accessible par un escalier droit depuis la zone exploitation. On peut y retrouver également dans chacune des cellules un sanitaire PMR positionné dans le prolongement de ces escaliers, sous la mezzanine. Les espaces en mezzanine auront des surfaces de 71m² pour les cellules de type 1 et de 152m² pour celles de type 2. La cellule B aura une surface de mezzanine de 156m².

Ces mezzanines seront implantées à 3,50m de hauteur et seront réalisées en béton avec un bac collaborant. L'espace libre sous mezzanine sera de 3m libre. Ces mezzanines ne seront pas cloisonnées et recevront des garde-corps en périphérie assurant la sécurité des personnes.

L'ensemble des mezzanines ne viennent pas empiéter au-dessus de l'ouverture des portes de plain-pied, laissant un maximum de hauteur libre pour permettre l'accès à l'intérieur de l'espace d'activité.

- **Accès et Mises à Quais**

Chaque cellule de chaque bâtiment, malgré leurs tailles différentes, possèdent donc une porte de plain-pied de 4,00m x 4,50m et une porte piétonne tiercée de 1,40m pour l'accès aux mezzanines. Des auvents situés à une hauteur libre de 2,70m permettront d'abriter les entrées piétonnes.

3 Quais de -1.20m permettant la livraison pour les véhicules PL desserviront les cellules A1, B1 et C4. Ces quais extérieurs permettront l'accès livraison aux bâtiments par le biais de portes sectionnelles de 4,00 x 4,50m.

- **Structure du Bâtiment**

Structurellement, les bâtiments seront réalisés en poteaux métallique avec une charpente métallique. Les murs séparatifs entre les cellules seront réalisés en parpaing et implantés entre les fers de structure, assurant une stabilité au feu d'1/2h.

La hauteur libre sous charpente dans l'ensemble des cellules sera de 7m et 3,50m pour les mezzanines.

- **Hauteur et Toiture**

Les toitures de l'ensemble des constructions seront composées de bac acier avec isolant et une étanchéité multicouche. Elles seront monopentes, avec des pentes à 3.1%. Elles recevront également des lanterneaux de désenfumage de 1,80m x 1,80m, ainsi que des panneaux photovoltaïques sur la totalité des toitures des bâtiments A et C.

Des zones techniques ont été matérialisées en toiture pour positionner les Pompes à Chaleur (PAC) mais également les Centrales de Traitement d'Air (CTA). L'ensemble de ces équipements sont positionnés derrière les acrotères au niveau du point bas de la couverture afin d'être le moins visible possible depuis l'extérieur de la construction.

Ces toitures sont accessibles par des échelles à crinolines positionnés en pignon ou à l'arrière des bâtiments suivant les constructions (voir plan de masse)

- **Façades et Esthétique**

Concernant les façades, l'ensemble des constructions (en dehors du local déchet) aura une hauteur à l'acrotère de 9,60m.

Toutes les façades seront réalisées en bardage métallique et seront composées de 3 tonalités :

- Une teinte marron / beige venant former une arche sur les façades principale et qui viennent habiller l'ensemble des pignons : RAL 1019. Cette couleur qui prend la majorité de la construction, a été défini pour fondre le bâtiment dans le paysage agricole de proximité.
- Une teinte Opale RAL 9010 venant compléter les façades principales, à l'intérieur de l'arche. Entre les deux, sur la partie supérieure viendra s'implanter un bandeau en sailli venant renforcer l'arrêt entre les bardages surligné par une horizontalité donnant un effet d'ombre.
- Une teinte « Sahara (sable) » RAL 1015 qui vient former des bandes verticales dans la couleur Opale donnant ainsi un rythme sur la façade et reprenant l'idée des sillons de culture.

Dans la teinte Opale et entre les bandes « sable », seront implanté sur les façades principale des ouvertures en bande horizontale posées sur allèges d'1m qui recevront des brise-soleils horizontaux sur 2 niveaux.

Les bardages seront composés de bardage métallique nervuré de grandes ondes posés verticalement pour la couleur beige (RAL 1019) et horizontalement pour la couleur Blanc (RAL 9010). La couleur sable (RAL1015) sera quant à elle composée d'un bardage plan de largeur 1 mètre.

L'ensemble des menuiseries des vitrages et portes d'accès aux bureaux seront réalisé en aluminium thermolaqué de RAL 7022, couleur gris terre d'ombre (gris brun).

L'ensemble des portes sectionnelles seront de teinte dito bardages et les portes d'accès aux bureaux seront toutes vitrées

Locaux déchets + poste transfo seront en parpaing enduit de couleur blanc (RAL 9010) surmonté d'une couverture en bac acier.

4 CONFORMITE REGLEMENTAIRE

Le projet se situe sur deux zones :

- **Zone 1AUXb** : zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques artisanales et industrielles.
- **Zone N** : zone naturelle à préserver.

Cependant le projet ne prévoit pas de construction en zone N. Cependant le projet ne prévoit pas de construction en zone N. L'ensemble des bâtiments d'activités est développé en zone 1AUXb, à l'exception d'un remodelage des niveaux et d'une insertion paysagère végétale le long de la RN10.

Le terrain d'assiette du projet est concerné par l'OAP sectorielle n°6 « Bouton et Truie » ; la vocation principale de ce secteur est la création d'activités économiques artisanales et industrielles.

1AUXb - Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Les activités d'entrepôt, d'activités et de bureaux sont autorisées dans la zone sans conditions.

1AUXb - Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Projet non concerné.

1AUXb - Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Projet non concerné.

1AUXb - Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUXb – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

1AUXb – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

1AUXb – 4.3 Implantation des constructions

1AUXb – 4.3.1 Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

« Implantation libre »

(Cf. Titre II. Chapitre H)

« L'article L 111-6 du code de l'urbanisme (issu de la Loi dite « Barnier ») dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...).

Sur le territoire de Ruffec, les articles L.111-6 ainsi que L.111-7 du code de l'urbanisme s'appliquent à la RN10. »

Conformément à la loi Barnier, le bâtiment est implanté à plus de 100m de l'axe de la Route Nationale n°10.

1AUXb – 4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UA, UB, UCa, UCb, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m. »

Conforme - Le projet est en partie adjacent avec secteur UCb, cependant, aucune construction est à proximité de cette limite.

1AUXb – 4.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

1AUXb – 4.3.5 Dispositions particulières

Non concerné.

1AUXa – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

1AUXa – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

(Cf. Titre II. Chapitre B)

« 3. Dispositions applicables aux autres constructions (activités, équipements collectifs, ...)

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées, ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des panneaux photovoltaïques. »

Voir chapitre 3.3 Les constructions – façades et esthétique de cette notice

1AUXa – 5.2 Obligations imposés en matière de performances énergétiques et environnementales

« Non règlementé.

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur. »

Non concerné

1AUXa – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUXa – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

(Cf. Titre II. Chapitre D)

« Privilégier les essences locales (cf. annexe 3 du présent règlement écrit).

Interdire le recours aux espèces invasives (cf. annexe 4 du présent règlement écrit).

Rechercher une valorisation des végétaux existants. Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).

Les ripisylves (ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) se trouvant aux abords d'un cours d'eau) seront préservées.

Dispositions particulières : Au sein des secteurs UXa, UXb, 1AUXa, 1AUXb : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.

Le projet est conforme au PLU (voir Notice Paysagère au chapitre 6).

1AUXa – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

« Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts. »

- Unité foncière A/A' / 28 600 m²
- Emprises bâties, voies, stationnement : 11 755 m²
- Restant libre : 16 845 m²
 - o 70% du restant libre vaut 11 791,5 m²
 - o 50% du restant libre vaut 8 422,5 m²
- Le restant libre du projet sera composé de 16 733 m² d'espace perméables (Espaces verts + bassin d'infiltration + noue) correspondant également intégralement à des espaces verts.
- Les ratios sont donc respectés. On notera de plus qu'un effort plus conséquent a été porté sur certaines des emprises considérées aménagées avec notamment des stationnements semi-perméables ou des matériaux de circulation piétonnes semi-perméables.

1AUXa – Article 7 – Stationnement

(Cf. Titre II. Chapitre C)

Réglementation véhicule :

« Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public. »

Réglementation vélo :

« Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation. »

4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – règles qualitatives

« Les stationnements vélos doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés d'un système d'attache. »

En adéquation avec les besoins du projet, celui-ci présente :

- Un total de 70 places de stationnements véhicules dont 10 places PMR soit plus de 2% du parc.
- 1 abri vélos sécurisé.

Section 3 - Equipements et réseaux

1AUXb – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

(Cf. Titre II. Chapitre F)

« 1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le terrain est actuellement desservi par la Route de Montjean.

« 3. Conditions relatives aux voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. »

La voie nouvelle qui desservira à terme le site sera conforme aux dispositions précitées.

1AUXb – Article 9 – Desserte par les réseaux

(Cf. Titre II. Chapitre G)

« 1. Conditions de desserte par le réseau public d'eau

« Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. »

Le projet sera source de prélèvement d'eau potable sur le réseau AEP public, pour les usages des sanitaires, les équipements techniques et l'entretien courant des installations. Le raccordement au réseau se fera en souterrain

« 2. Conditions de desserte par le réseau public d'énergie

Non règlementé. »

« 3. Conditions de desserte par le réseau public d'électricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf si impossibilité technique avérée. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension. »

Le projet sera raccordé au réseau public d'électricité.

« 4. Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées

« Au sein des zones et secteurs U, AU, A et N non couverts par le zonage d'assainissement collectif :

« les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. »

La collecte des effluents sur le site sera séparative. On trouvera donc un réseau eaux usées (EU) et un réseau eaux pluviales (EP). Le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif existant à proximité après extension du réseau communal présent au carrefour du chemin de Masquinant et de la route départementale n°26 à l'Est du site.

« 5. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissèlement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,*
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de*

régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

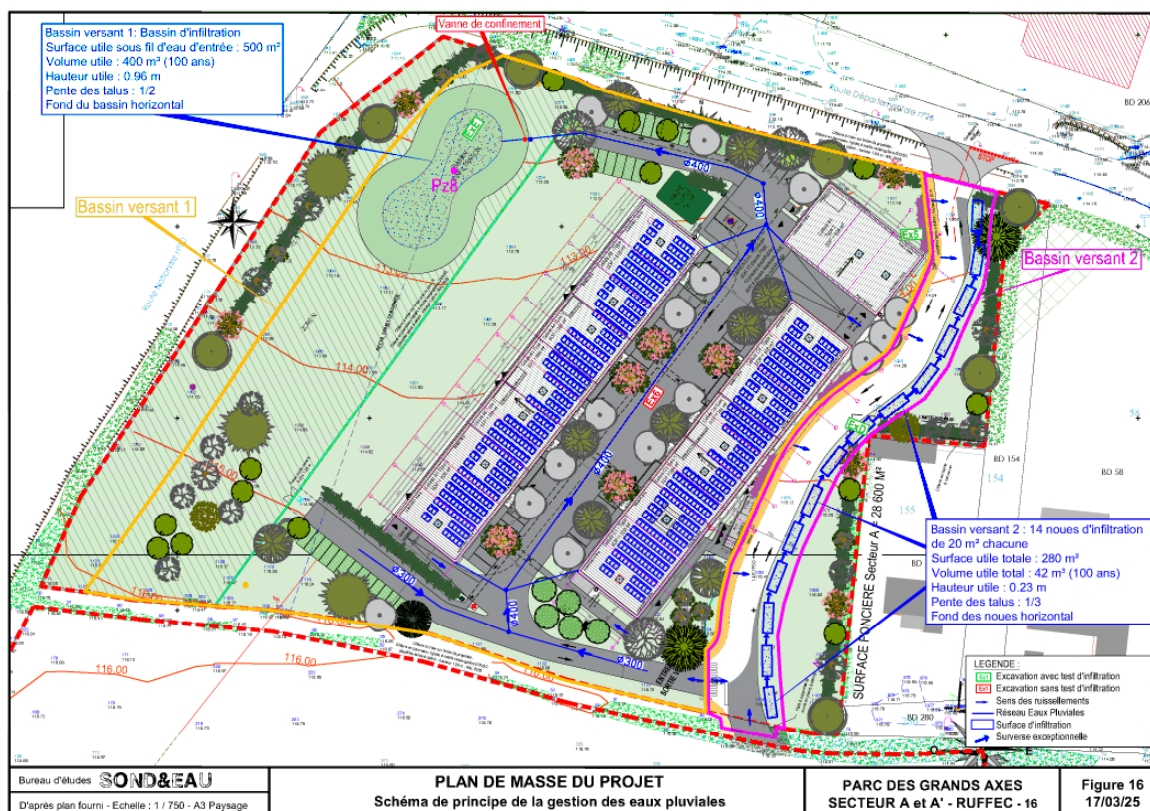
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par le biais d'ouvrages d'infiltration de type bassin ou noues enherbées en fonction des bassins versants considérés. A l'échelle de l'opération d'aménagement dans laquelle s'insère le projet, un dossier de Déclaration IOTA a été établi pour la gestion des eaux pluviales des secteurs A/A' (objet du présent permis) et du secteur B' (FP RUFFEC SUD déposé en parallèle). A titre d'information, le secteur B est pour sa part indépendant et intégré au dossier ICPE visant ce secteur.

La gestion des eaux pluviales sera assurée jusqu'à la pluie de retour 100 ans sans impact sur les fonds voisins. Aucun rejet par exutoire ou trop plein n'est réalisé en dehors du secteur d'étude. De plus, la gestion des eaux pluviales assure également une séparation entre les secteurs A/A' également en



termes de bassins versants collectés. Ainsi, le secteur A disposera d'un bassin d'infiltration d'environ 400m³ utile pour une surface utile d'infiltration de 500 m² ; tandis que le secteur A' disposera de 14 noues d'infiltration d'un volume utile totale de 42 m³ pour une surface utile totale d'infiltration de 280 m².

6. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

L'ensemble des réseaux concessionnaire sera raccordé en souterrain depuis le Chemin du Treuil.

5 LES SURFACES :

- TABLEAU DE SURFACES DES VRD -

- TERRAIN	:	28 600 m ²
- EMPRISE BATIMENT BRUTE avec auvents	:	4 766 m ²
- EMPRISE BATIMENT AU SOL	:	4 580 m ²
- VOIRIES LOURDE EN ENROBE	:	3 672 m ²
- VOIRIES LEGERE EN ENROBE	:	1 836 m ²
- CHEMINEMENTS EN EMULSION GRAVILLONNEE	:	343 m ²
- AIRE EN BETON	:	409 m ²
- CHEMINEMENTS EN CALCAIRE COMPACTE	:	450 m ²
- STATIONNEMENTS EN REVETEMENT PERMEABLE	:	465 m ²
- BACHE INCENDIE	:	112 m ²
- BASSIN D'INFILTRATION	:	1 713 m ²
- ESPACES VERTS	:	15 020 m ²

<u>SURFACES BATIMENT</u>	<u>Surface de Plancher</u>	<u>Surface Taxable</u>
Mezzanines	1 121 m ²	1 121 m ²
Locaux techniques	0 m ²	22 m ²
Cellules d'activités	4 456 m ²	4 456 m ²
	5 577 m²	5 599 m²

NOTE D'INTENTION PAYSAGERE

Le projet se situe dans le parc des 'grands axes' à Ruffec dans le département de la Charente (16700). Il consiste en la construction d'un parc d'activité, le tout dans un écrin de verdure de 1,8 hectares d'espaces verts. L'objectif principal des aménagements paysagers est d'intégrer au mieux le projet dans son environnement. Cependant, une attention particulière sera également accordée aux prises en compte des aspects écologiques du projet. Les aménités seront aussi un axe majeur du développement du projet avec la mise en place d'un verger, d'une aire de détente arborée et d'éléments de sensibilisation en faveur de la biodiversité.

❖ L'ENGazonnement

Le site faisant l'objet d'une réflexion écologique, les engazonnements seront composés pour partie de gazon écologique notamment dans les espaces peu fréquenté (autour des bassins, le long des haies, dans les ilots arborés ou encore dans les zones de prairies). Les tontes seront limitées, les fauches tardives seront privilégiées dans ces zones semées d'essences locales herbacées. Les zones entretenues régulièrement seront situés exclusivement aux abords directs du bâtiment des parkings et de l'aire de convivialité.

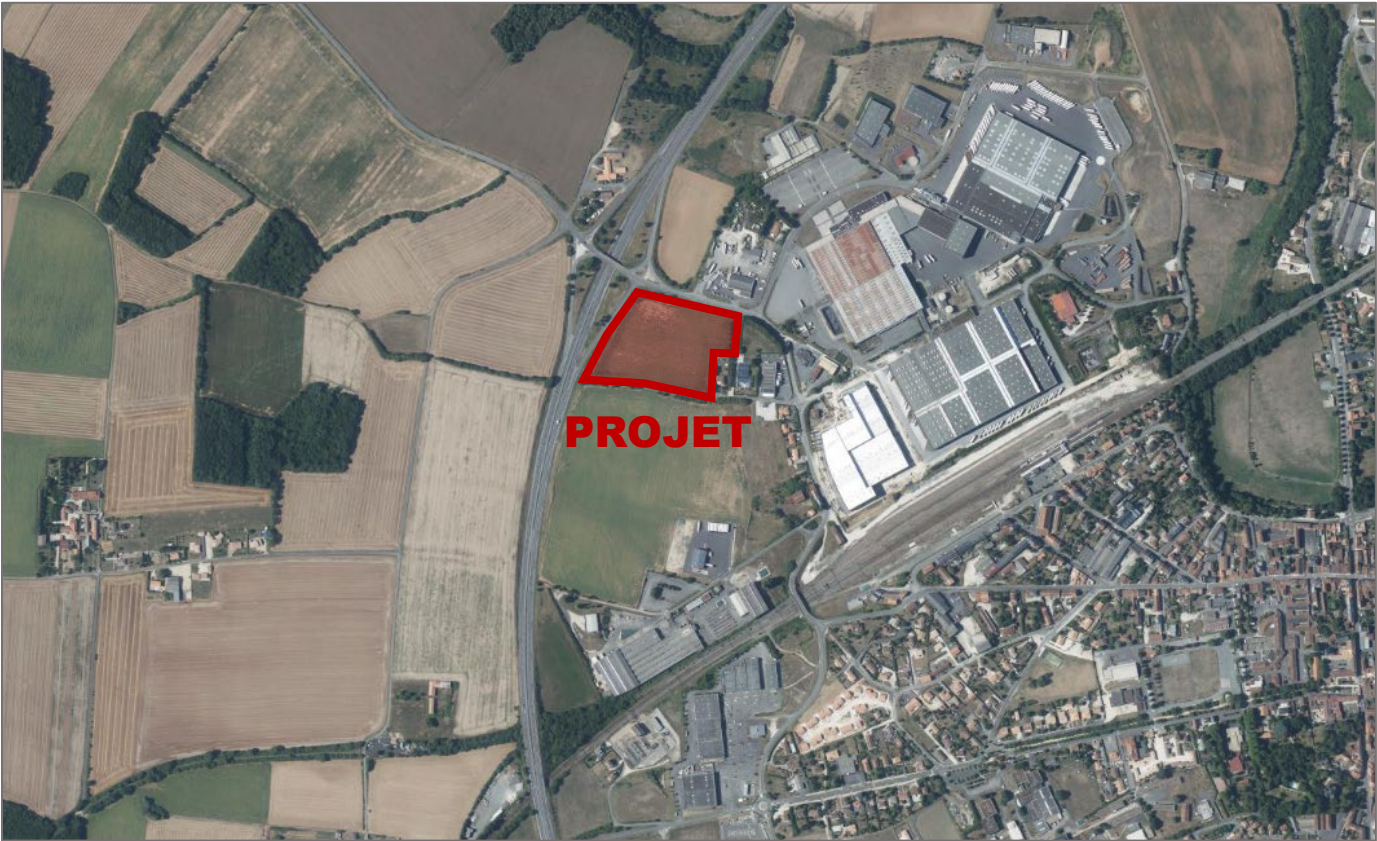
❖ LES HAIES PERIPHERIQUES

Seront plantés sur le site, des haies libres variées d'arbustes agrémentés d'arbres. Ces « haies champêtres » permettent de masquer certaines vues sur une hauteur à terme d'environ 8 à 12 mètres. La haie libre d'essences variée est aussi un élément majeur en faveur de l'installation d'une faune riche. Les essences sélectionnées pour les haies sont 100% locales.

❖ LES ARBRES

97 arbres déjà formés seront plantés sélectionnés dans une palette de 16 essences compatibles avec le site (adaptation au site, dimensions, système racinaire, fructifications, etc.) quasi exclusivement sélectionnés dans une palette d'essences locales.

Le rendu général recherché est celui d'un parc d'environnement naturel et champêtre avec des prairies et des bosquets d'arbres



NOTE D'INTENTION PAYSAGERE

CONTRAINTES REGLEMENTAIRES applicables aux aménagements paysagers - PLU (Secteurs 1AUXb et N)

- ✓ Privilégier les essences locales. Interdire le recours aux espèces invasives. Rechercher une valorisation des végétaux existants.
- ✓ Etudier l'implantation des constructions pour préserver au maximum les plantations existantes.
- ✓ Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).
- ✓ Les ripisylves seront préservées.

Dispositions particulières :

- ✓ Au sein des secteurs UXa, UXb, 1AUXa, 1AUXb : les pentes des remblais et déblais seront végétalisées.
- ✓ Les arbres des boisements existants seront maintenus. Les plantations supprimées devront être remplacées par des essences locales.

PAS DE NOMBRE NI DE PALETTE DE VEGETAUX IMPOSES (LES ESSENCES LOGALES SONT NEANMOINS ENCOURAGEES)

Article R111-25-8 du Code de l'Urbanisme

- ✓ Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation mentionnée à l'article R. 111-25-7 est satisfaite par la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement. Les dispositions du précédent alinéa ne font pas obstacle à ce que le gestionnaire du parc établisse que les arbres plantés dans le parc de stationnement assurent d'ores et déjà l'ombrage de plus de la moitié de sa surface.

Loi APER

- ✓ Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.
- ✓ Les obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie.

PARKING 70 PLACES = 24 ARBRES

SOIT 24 ARBRES POUR ASSURER L'OMBRAGE DES PLACES DE STATIONNEMENT



24 arbres sont attendus, nous en plantons 97 afin de :

- **Masquer les vues sur le site**
- **Réduire les ilots de chaleur**
- **Créer un cadre végétal confortable pour les usagers du site**
- **Favoriser la biodiversité**

CONCEPT DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

GRANDS AXES DU PROJET

Création de **1,8 hectare d'espaces verts** représentant 50% environ de la surface du projet

- ✓ Plus de 0,8 hectares situés en **zone naturelle** bénéficiant de mesures d'amélioration (nouvelles haies, éléments de biodiversité, gestion différenciée)
- ✓ Végétation très majoritairement indigène favorisant l'intégration paysagère et la biodiversité
- ✓ Prise en compte des vues vers le site par la mise en place d'écrans visuel sous forme de haies champêtres, de bosquets arbustifs et/ou arborés
- ✓ 97 grands arbres plantés
- ✓ Mise en place d'un écran végétal dense pour le confort des usagers du site (intérêt esthétique et climatique)
- ✓ Infiltration des eaux de pluie intégralement sur la parcelle par des bassins végétalisés ou des noues
- ✓ 815 ml de haies champêtres plantées



CONCEPT DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS



Haies bocagères

La végétation étagée (sur plusieurs niveaux) ceinture le site. Elle est composée d'un mélange d'arbustes de différentes hauteurs (de 3m à 5m environs) et d'arbres de petit à moyen développement (de 8m à 12m environs) pour un rendu de haie bocagère traditionnelle.



Bosquets boisés

Au sein du site, l'intégration paysagère sera assurée par quelques îlots boisés.



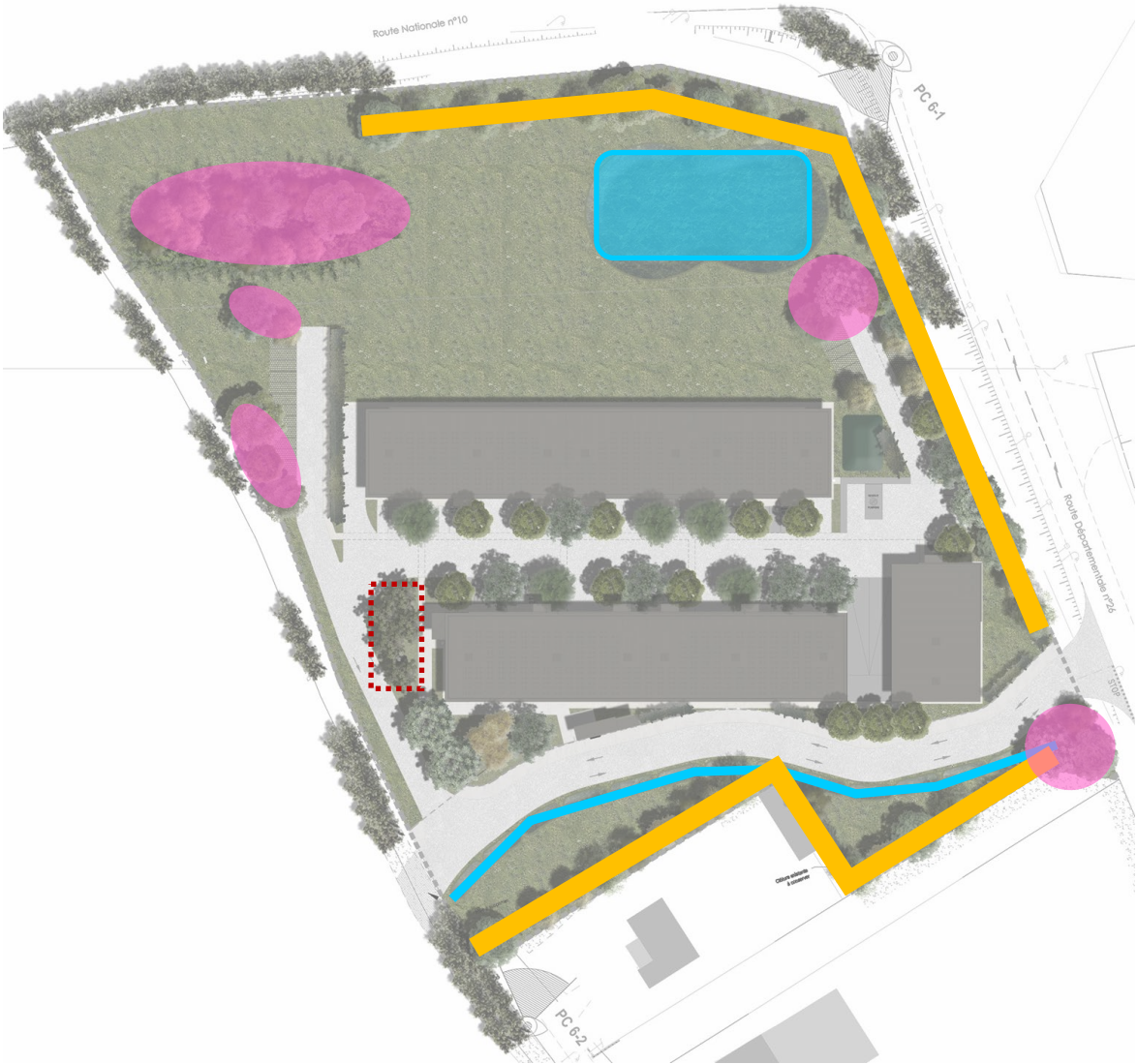
Zone de convivialité

Aire d'agrément pour le confort des usagers du site avec tables de pique-nique, panneaux pédagogiques et verger (pommes, poires, cerises, prunes,...).



Bassins et noues végétalisés

Environ 1700m² de bassins et noues végétalisés permettant de créer des réservoirs de biodiversité privilégiés
=> Gestion des EP 100% à la parcelle.



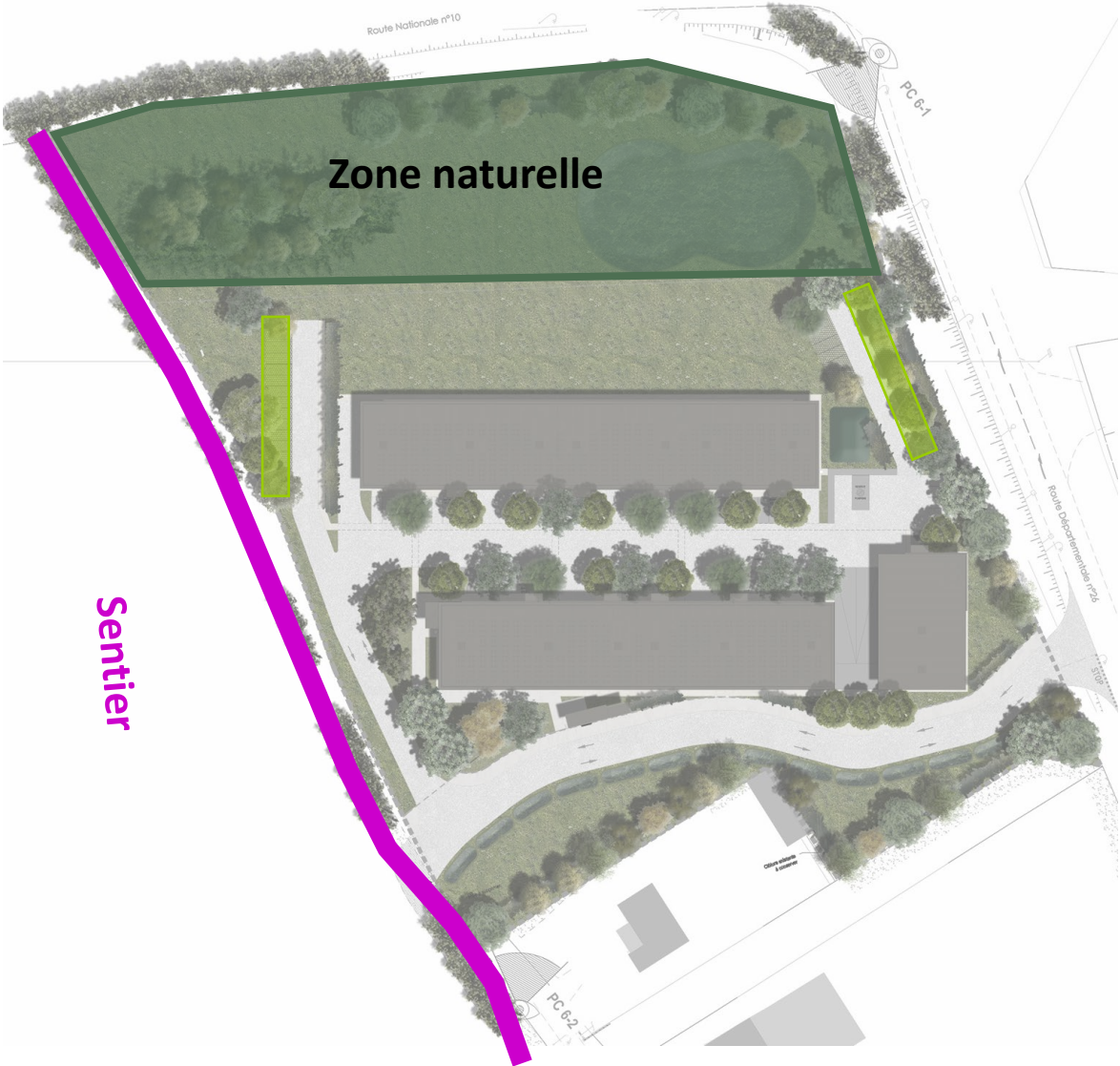
PALETTE VEGETALE
Arbres et arbustes plantés
à plus de 96% indigènes
(en nombre d'individus plantés)

CONCEPT DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS



Zones de tonte différenciée
 Les espaces engazonnés seront gérés de manière différenciée : ils seront tondus aux abords directs du bâtiment et dans les zones de convivialité et fauchés une à 2 fois par an dans les espaces moins fréquentés (naturelles) afin de laisser la biodiversité prospérer.

Parkings infiltrants
 Stationnements pour partie en dalles alvéolées minérales permettant une artificialisation minimum des sols et donc l’infiltration des EP. Les aires de stationnement seront arborées conformément au Code de l’Urbanisme afin d’en assurer l’ombrage.



- Eléments à haute valeur écologique conservés**
- ✓ Zone naturelle existante à l’ouest du site le long de la route nationale géré en gestion différencié. Une haie bocagère sera même plantée afin de conforter cet espace
 - ✓ Sentier communal traversant le site et bénéficiant d’une haie existante discontinue dont les espaces vides seront comblés afin d’assurer la continuité écologique

PLAN MASSE DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS



Légende

Engazonnement / 1107m²

Engazonnement écologique / prairies / 7264 m²

Mélange pour bassins et noues / 1714m²

Arbres

Acer platanoides / 2u
(Erable plane)

Quercus robur / 7u
(Chêne pédonculé)

Prunus sargentii / 6u
(Cerisier de Sargent)

Sorbus aria / 2u
(Ailiser blanc)

Fruitières / 5u

Malus sylvestris / 4u
(Pommier sauvage)

Acer campestre / 14u
(Erable champêtre)

Prunus mahaleb / 7u
(Cerisier de Sainte-Lucie)

Prunus padus / 6u
(Cerisier à grappes)

Pyrus communis / 8u
(Poirier commun)

Prunus avium / 5u
(Merisier des oiseaux)

Acer monspessulanum / 15u
(Erable de Montpellier)

Tilia cordata / 9u
(Tilleul à petites feuilles)

Carpinus betulus / 3u
(Charme commun)

Sorbus torminalis / 1u
(Ailiser torminal)

Ulmus minor / 3u
(Orme champêtre)

Haies

Haie libre mixte / 815ml
(Ameanchier ovales, Berberis vulgaris, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Viburnum opulus)

Haie basse fleurie / 38ml

Aménités

Nichoirs / 3u

Hotel à insectes / 1u

Gîte à chiroptères / 2u

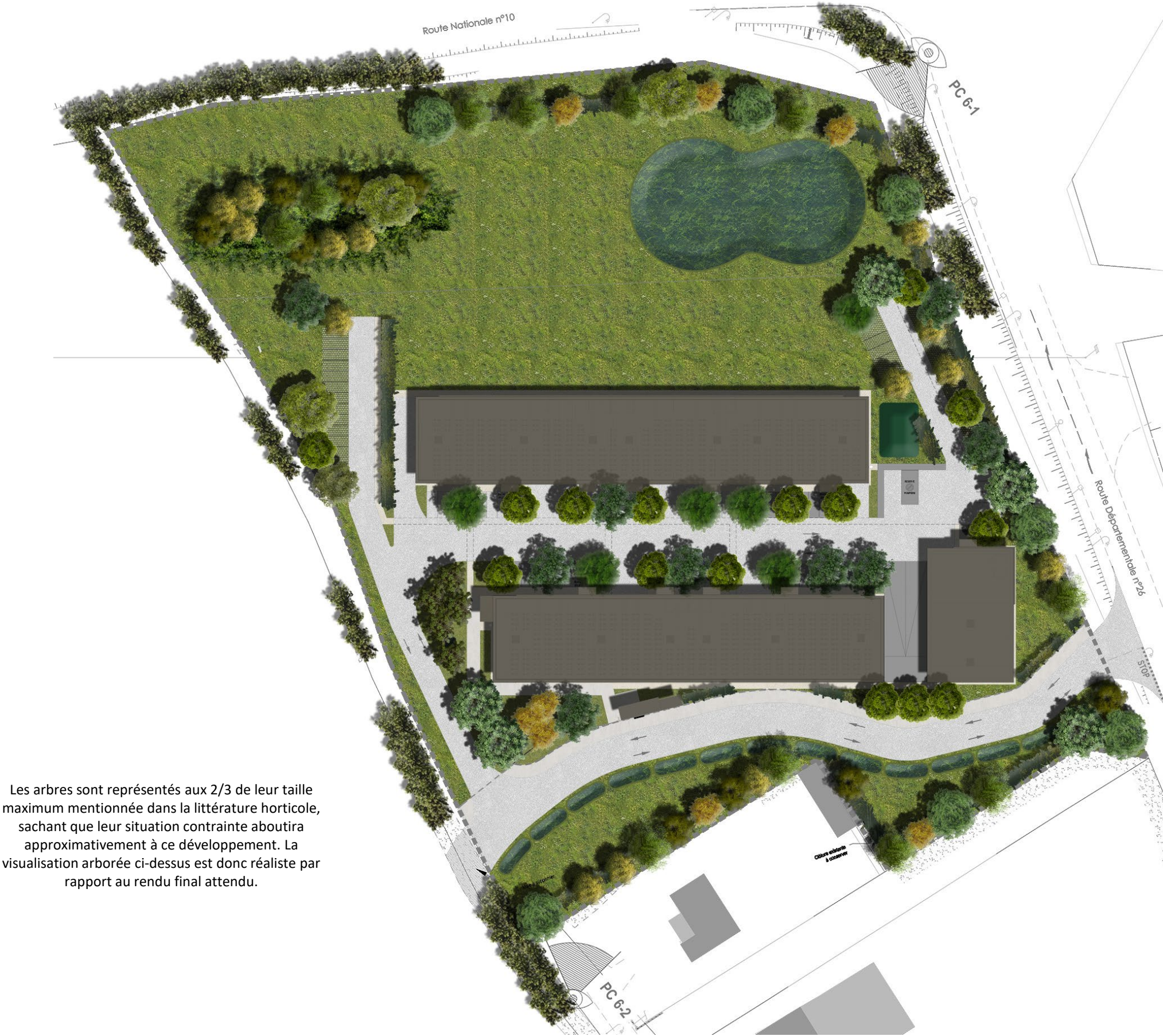
Tas de bois mort / 2u

Murgier / 1u

Panneau pédagogique / 2u

Tables pique-nique / 2u

ESQUISSE



Les arbres sont représentés aux 2/3 de leur taille maximum mentionnée dans la littérature horticole, sachant que leur situation contrainte aboutira approximativement à ce développement. La visualisation arborée ci-dessus est donc réaliste par rapport au rendu final attendu.

LES ARBRES TIGE & GRANDS ARBUSTES



Représentation schématique de la position des arbres tiges et grands arbustes

La strate arborée

- ✓ 97 arbres tige déjà formés plantés
- ✓ Les arbres plantés en périphérie du site permettent de créer des écrans visuels sur 12 à 15m de hauteur environ et de favoriser les continuités écologiques
- ✓ Les arbres plantés à proximité du bâtiment et des parkings permettent une meilleure intégration paysagère de ces derniers
- ✓ Les essences sélectionnées sont à 90% locales pour une intégration harmonieuse dans l'environnement
- ✓ L'aire de convivialité est paysagée et densément plantée pour le confort des usagers

LES ARBRES TIGE

ARBRES	Qté (u)
→ Pyrus communis	8
→ Prunus avium	5
→ Prunus sargentii	6
→ Sorbus aria	2
Fruitiers (Verger)	5
→ Malus sylvestris	4
→ Acer campestre	14
→ Prunus mahaleb	7

ARBRES	Qté (u)
→ Prunus padus	6
Acer platanoides	2
→ Quercus robur	7
→ Acer monspessulanum	15
→ Tilia cordata	9
→ Carpinus betulus	3
→ Sorbus torminalis	1
→ Ulmus minor	3
Total	97

→ Essences locales



Représentation schématique de la position des arbres tiges

Afin de limiter l’entretien (désherbage) et de conserver la fraîcheur du sol, les arbres seront paillés à leur pied par 8cm de BRF (Bois Raméal Fragmenté = végétaux ligneux broyés) sur une zone d’environ 1m de diamètre. En plus de favoriser la vie du sol (champignons, insectes, micro-organismes et bactéries ; tous indispensables à un cycle biologique optimal), le paillage en se décomposant participe à la création d’un complexe argilo-humique indispensable à une bonne santé et une bonne croissance des végétaux. **Les arbres seront tuteurés pendant 3 ans afin d’assurer une repise optimale (simple, bipode, tripode ou système d’ancrage en fonction des forces demandées lors de la consultation)**

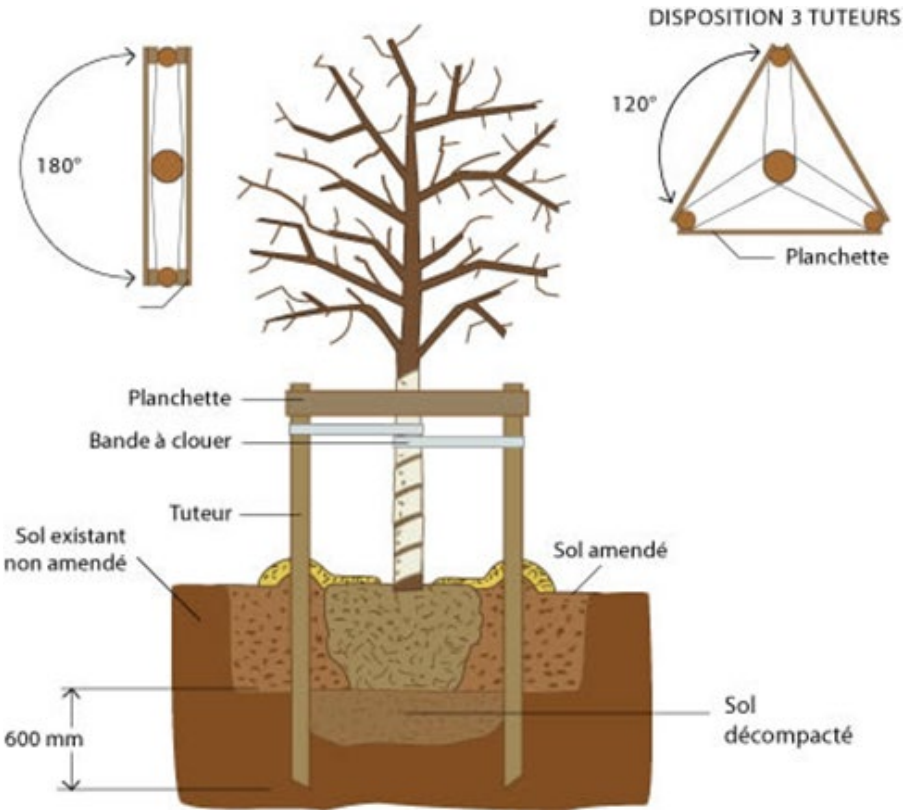


Schéma de principe d’un tuteurage

LES ARBRES TIGE

Arbres de moyen
à grand développement

➡



Sorbus aria



Carpinus betulus



Prunus sargentii



Tilia cordata



Sorbus torminalis



Prunus avium



Acer platanoides



Quercus robur



Acer monspessulanum



Ulmus minor

Arbres de haie champêtre
d'essences locales

➡



Prunus mahaleb



Pyrus communis



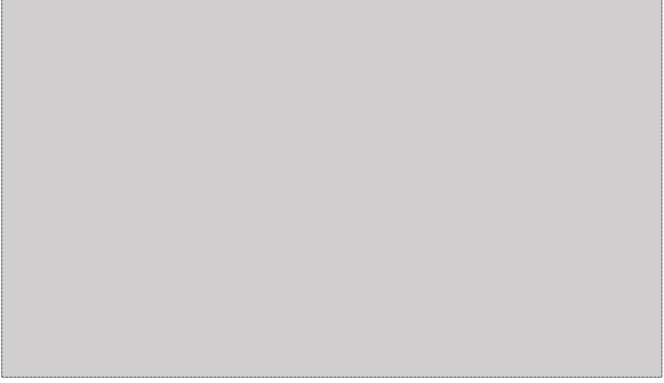
Prunus padus



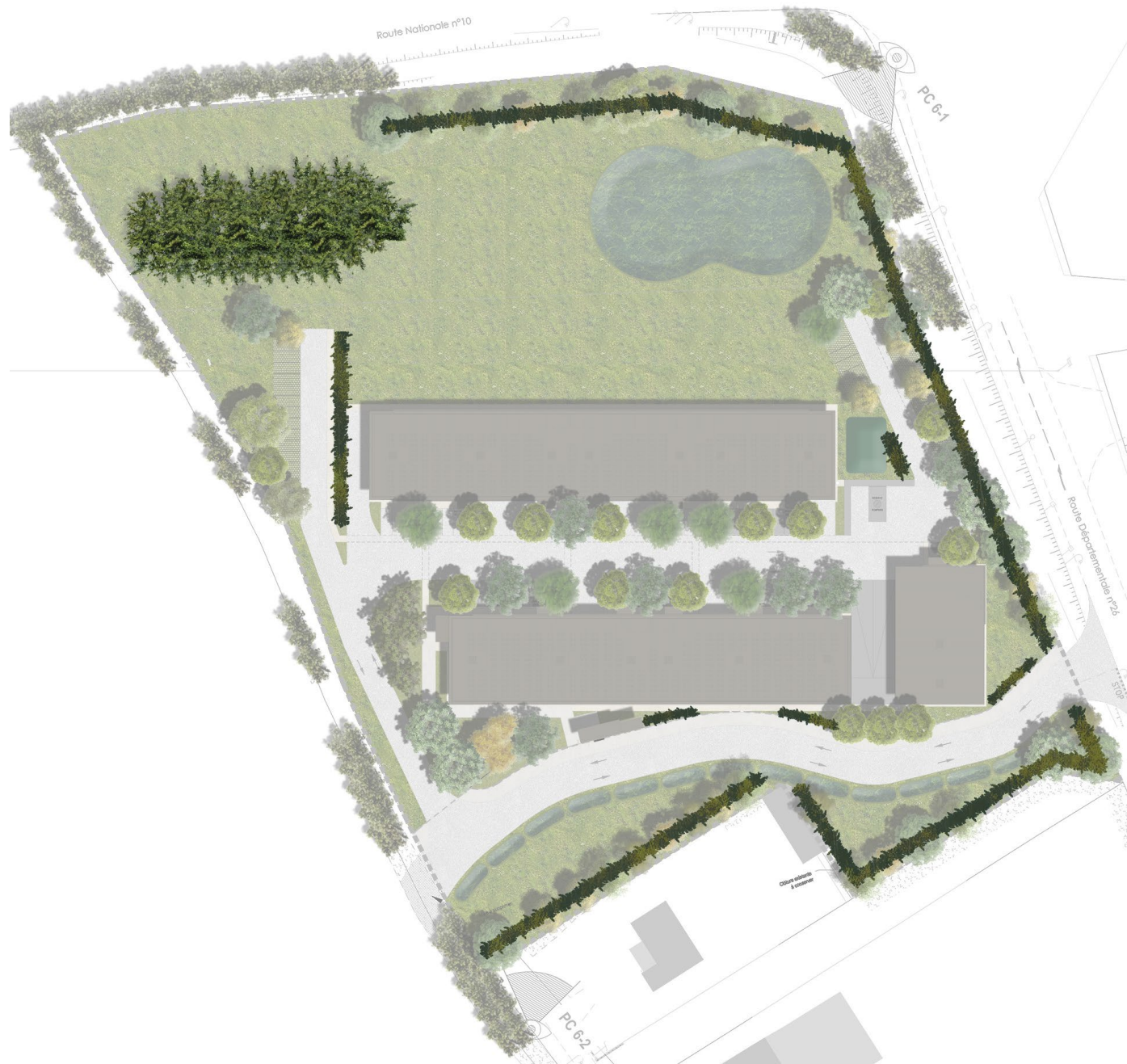
Acer campestre



Malus sylvestris



LES ARBUSTES & LES HAIES



Représentation schématique de la position des arbustes et des haies

La strate arbustive

- ✓ 815 ml de haie champêtre traditionnelle plantés
- ✓ Les arbustes et les arbres qui les constituent sont 100% d'essences locales adaptées à leur environnement
- ✓ Ils sont plantés en lignes et espacés de 1m
- ✓ 38 ml de haie basse fleurie en accompagnement des cheminements principaux
- ✓ 970m² de fourrés arbustifs

La haie variée libre masque les vues, abrite du vent et crée un microclimat propice à la biodiversité y compris plusieurs mètres autour de celle-ci (il est communément admis qu'une haie de 2 mètres de hauteur a un impact sur environ 10 mètres). Elle offre « gîte et couvert » à quantité d'organismes vivants.

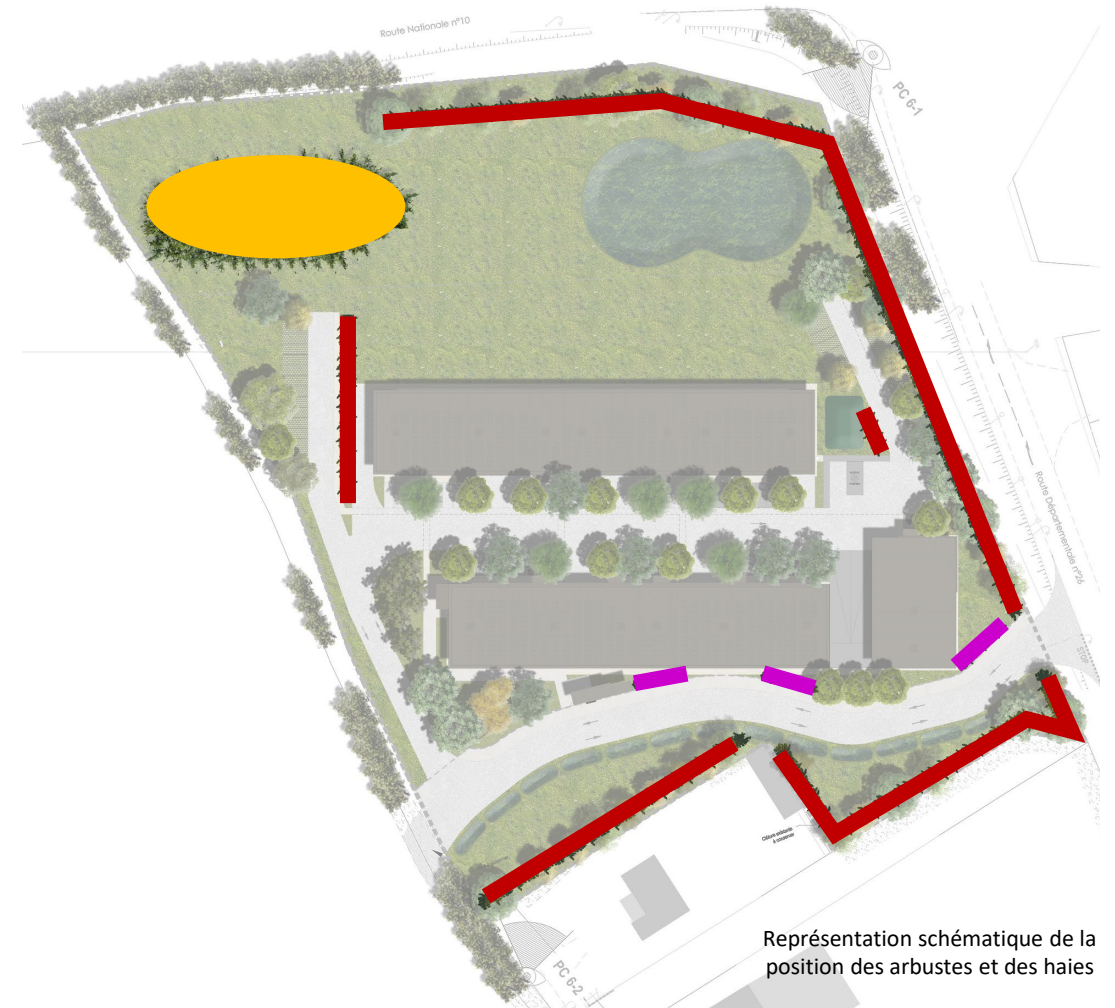
LES ARBUSTES & LES HAIES

La palette végétale

- Respecte les préconisations du PLU et les prescriptions architecturales et paysagères de la zone
- Apporte un intérêt visuel au site (fruits décoratifs, feuillages d'automne, bois colorés, floraisons printanières) (*Voir photos ci-après*)
- Apporte abris et nourriture à la faune sauvage (oiseaux, insectes et petit mammifères)
- Masque les vues

Les essences préconisées sont (liste non exhaustive pouvant varier selon les préconisations éventuelles de l'écologue) : Amelanchier ovalis (Amélanchier), Berberis vulgaris (Epine-vinette), Cornus Sanguinea (Cornouiller sanguin), Corylus avellana (Noisetier), Crataegus monogyna (Aubépine à un style), Euonymus europaeus (Fusain d'Europe), Frangula alnus (Bourdaïne), Ligustrum vulgare (Troène commun), Lonicera periclymenum (Chèvrefeuille des bois), Prunus spinosa (Aubépine), Sambucus nigra (Sureau noir), Viburnum lantana (Viorne lantane), Viburnum opulus (Viorne obier)

- 815 ml de haies champêtres notamment en périphérie de site
- 38 ml de haies à longue floraison en accompagnement de la voirie principale
- 870m² de fourrés arbustifs (*Lonicera xylosteum*, *Rosa canina*, *Ribes alpinum*, *Coriaria myrtifolia*, *Crataegus laevigata*)



Afin de limiter l'entretien (désherbage) et de conserver la fraîcheur du sol, les arbustes seront paillés à leur pied par 8cm de BRF (Bois Raméal Fragmenté = végétaux ligneux broyés) sur une zone d'environ 50cm de part et d'autre des lignes de plantations. En plus de favoriser la vie du sol (champignons, insectes, micro-organismes et bactéries ; tous indispensables à un cycle biologique optimal), le paillage en se décomposant participe à la création d'un complexe argilo-humique indispensable à une bonne santé et une bonne croissance des végétaux.



LES ARBUSTES & LES HAIES



Amelanchier ovalis



Berberis vulgaris



Cornus sanguinea



Corylus avellana



Crataegus monogyna



Viburnum opulus



Frangula alnus



Ligustrum vulgare



Viburnum lantana



Lonicera periclymenum



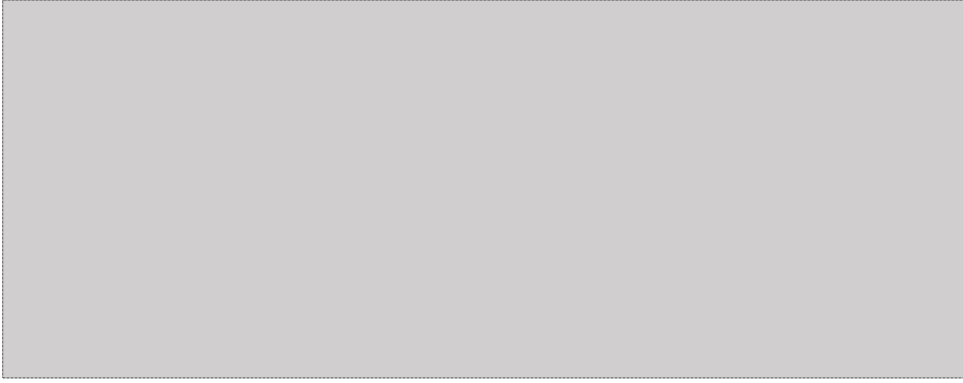
Euonymus europaeus



Prunus spinosa



Sambucus nigra



Le fourré arbustif



Crataegus laevigata



Ribes alpinum



Coriaria myrtifolia



Lonicera xylosteum



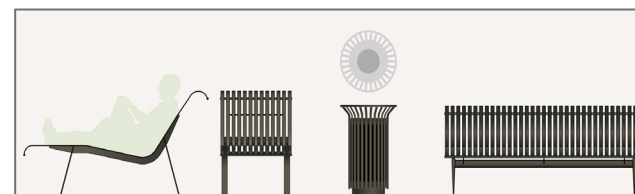
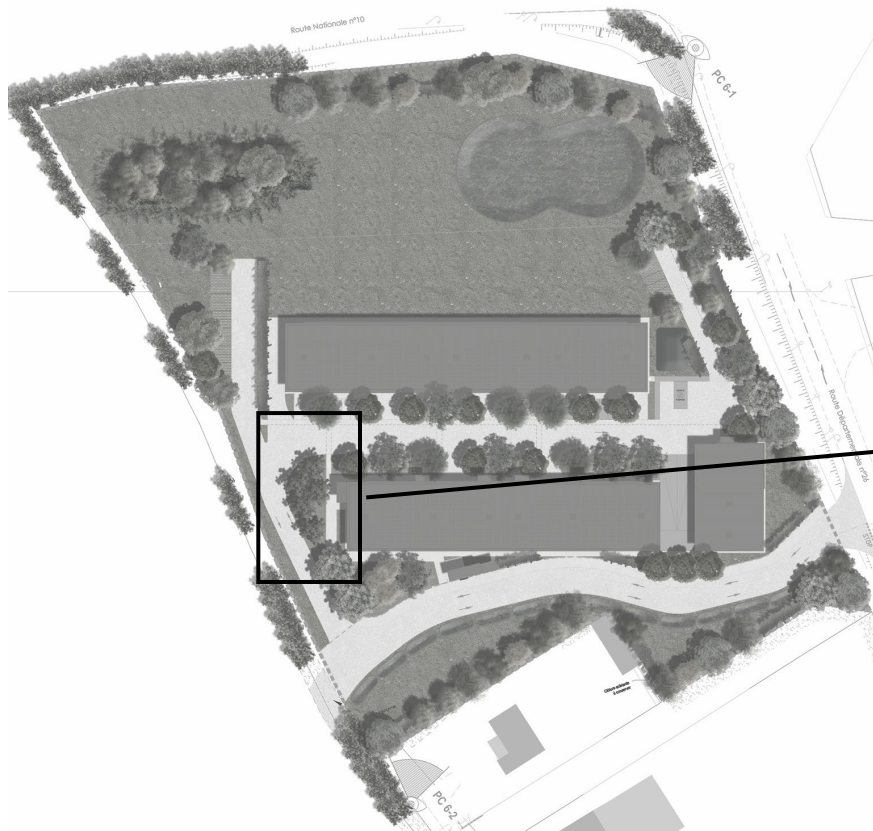
Rosa canina

LES ELEMENTS DE LA ZONE DE CONVIVIALITE

Zone de convivialité paysagée pour les usagers du site

- Panneaux pédagogiques (sensibilisant aux enjeux de biodiversité et décrivant les dispositifs mis en place sur le site et mentionnés en pages suivantes)
- Tables de pique-nique pour les repas
- Corbeilles, chaises, potelets, etc. pourront compléter les équipements selon les besoins établis lors de la consultation

(Se référer au plan masse pour de plus amples détails)



Panneaux pédagogiques



Verger



Table de pique-nique

LES ELEMENTS DE BIODIVERSITE

Mise en place de biotopes propices à la biodiversité

- Murgiers (pierriers) et tas de bois mort installées dans des zones peu fréquentées
- Nichoirs à oiseaux et à chauves-souris (se référer aux préconisations de l'écologue pour la liste des espèces à prendre en compte lors de la consultation)
- Zones enherbées laissées en prairie et fauchées 1 à 2 fois par an (gestion différenciée à prévoir ultérieurement)
- Bassins d'infiltration végétalisés de mélanges spécifiques pour bassins et noues
- Hôtel à insectes, haies libres et paillage viennent compléter les habitats propices à l'installation des insectes

(Se référer au plan masse pour de plus amples détails)



Tas de bois mort



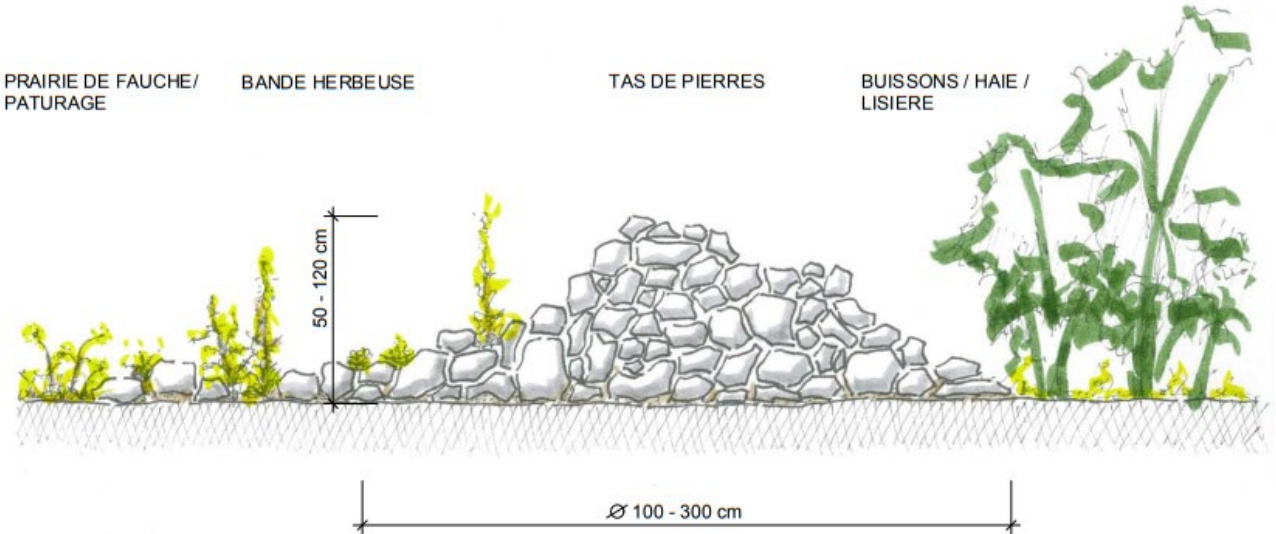
Murgier



Prairie de fauche



Bassins



Coupe de principe d'un murgier (ou tas de bois mort)



Haies variées



Nichoirs à oiseaux



Gîte à chiroptères



Hôtel à insectes