

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

DEMANDEUR

SCCV FP RUFFEC SUD

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', is written over the printed text of the architect's name and address.

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

Commune de RUFFEC (16)

Construction d'une plateforme logistique avec ses bureaux

NOTICE DESCRIPTIVE

PC 4

MARS 2025

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 02a** : Plan de masse paysager
 - **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 bocages électrique
 - **PC 05d** : Fiche technique de l'abri deux roues
 - **PC 05e** : Plan des élévations et des toitures de l'onduleur
- ✓ **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

Si votre projet est tenu de respecter la réglementation thermique ou la réglementation environnementale :

- ✓ **PC 16-1** : Attestation de respect de la réglementation thermique lorsqu'elle est exigée en application de l'article R.122-22
- ✓ **PC 16-1-1** : Attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R.122-24-1

Si votre projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement

- ✓ **PC 25-1** : Récépissé de la demande d'enregistrement lorsqu'il s'agit d'une installation classée pour le Protection de l'Environnement pour laquelle une demande d'enregistrement a été déposée

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
- ⇒ PC An.07 : Plan des cantons

SOMMAIRE

1	PREAMBULE:	5
1.1	PRESENTATION DU DEMANDEUR.....	5
2	PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE	6
2.1	Localisation.....	6
2.2	Situation cadastrale	7
2.3	Situation réglementaire du projet en « secteur B »	7
2.4	Situation réglementaire du terrain des secteurs B et B'	8
2.5	Servitudes d'utilités publiques des secteurs B et B'	9
2.6	Contraintes environnementales des secteurs B et B'	9
2.7	Réunions préalables et mises au point	10
3	PRESENTATION GENERALE DU PROJET	11
3.1	Aménagements extérieurs secteur B'	11
3.1.1	Accès	11
3.2	Aménagements extérieurs secteur B	14
3.2.1	Accès	14
3.2.2	Clôtures / portails et sécurisation du site	14
3.2.3	Flux	15
3.2.4	Stationnements : Véhicules légers et 2 roues	16
3.2.5	Aménagement des cours camion	17
3.2.6	Gestion des E.P. et la défense incendie	17
3.3	Les constructions.....	19
4	CONFORMITE REGLEMENTAIRE.....	23
5	LES SURFACES :	32
6	NOTICE PAYSAGERE	33

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 SUD
37 Avenue Pierre 1er de Serbie
75 008 PARIS

N° de SIRET : 93944803100012

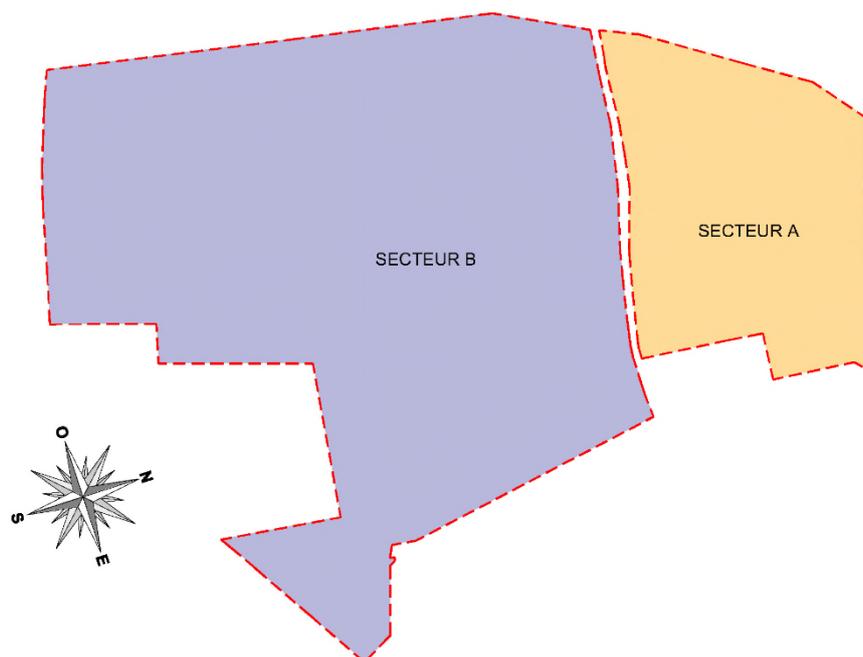
Le bâtiment à construire est pour un preneur pas encore identifié.

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 le chemin du Treuil 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 B et B' ».



Les limites de propriétés du terrain sont bordées :

- à l'Ouest par la Nationale 10,
- au Nord par le chemin de Masquinant,
- à l'Est par des terrains construits recevant des habitations
- au Sud par le chemin du Treuil, un site logistique et un parking.

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 113.96 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 le chemin du Masquinant.

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**.

L'emprise foncière du projet est composée des parcelles BD 29, 30, 290p et 294 pour une superficie totale de 95 342 m² au lieu-dit « Champ Bouton ». (Voir PC 1 : Plan de situation)

Rattachement	Section	N°	Surface
Athena Conseils	BD	29	00ha 59a 02ca
Athena Conseils	BD	30	00ha 60a 10ca
Athena Conseils	BD	290p	00ha 35a 25ca
Athena Conseils	BD	294	07ha 99a 05ca

2.3 Situation réglementaire du projet en « secteur B »

L'entrepôt sera classé ERT (établissement recevant du travail) et ne recevra pas de public (ERP).

Cette plateforme logistique constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise aux régimes suivants :

- E sous la rubrique 1510
- D sous la rubrique 2925-1
- DC sous la rubrique 1185.2a

On notera que le périmètre du site ICPE concerne exclusivement le secteur B.

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 B et B'

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 et secteur B/B' porté par FP RUFFEC SUD (objet du présent permis).

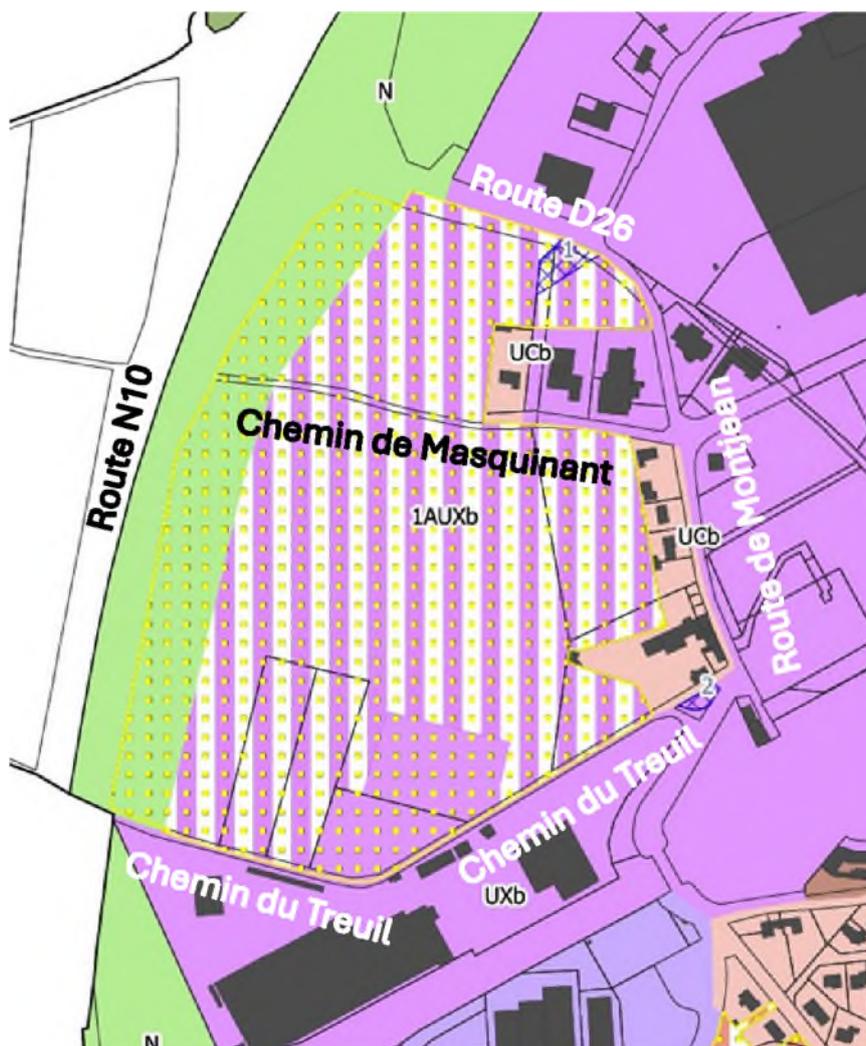
La 1^{ère} autorisation déposée correspond au deux Permis de construire qui porteront ainsi l'étude d'impact de l'opération d'aménagement. Cette étude d'impact de l'opération d'aménagement. Cette étude est donc jointe en pièce PC11.

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 B et B'

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 B et B'

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 zones humides 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.

Un dossier de demande d'Enregistrement au titre de la législation relative aux I.C.P.E. portant exclusivement sur le secteur B est déposé en parallèle du présent dossier de demande de Permis de Construire (Voir Justification de dépôt PC 25-1).

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

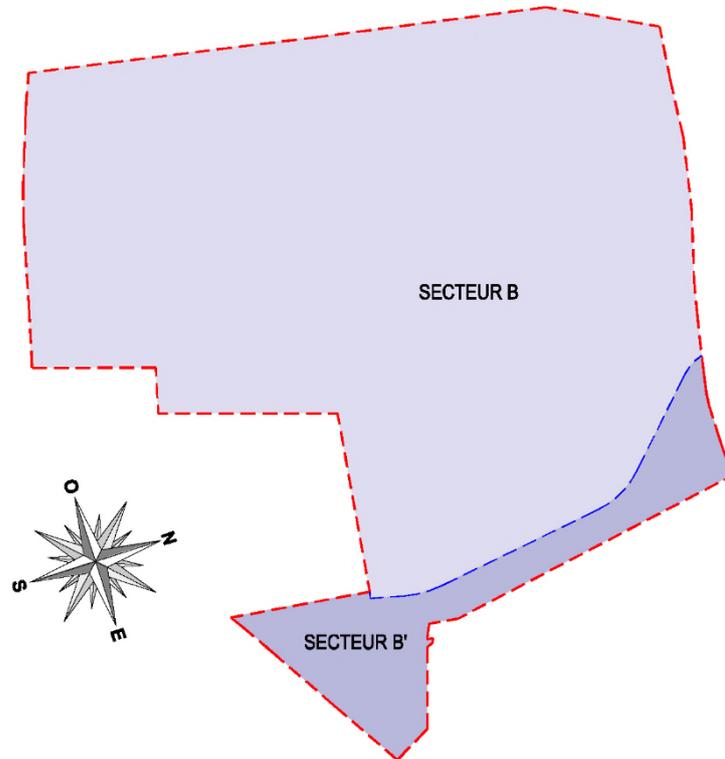
Le projet a fait l'objet d'échanges en amont du dépôt de la demande de Permis de Construire auprès des services concernés détaillés ci-après :

- **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 B » se compose de 2 parties :

- Une voie d'accès principale sur le « secteur B' »
- La construction d'une plateforme logistique, de ses locaux techniques et de bureaux associés destinés à accueillir les services administratifs de plusieurs preneurs sur le « secteur B ».



3.1 Aménagements extérieurs secteur B'

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 Masquinant, une fois les autorisations du « secteur A » obtenues, accompagnée de la continuité de la voie principale dans le sous-secteur A'.

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 Masquinant**, 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** au **Chemin du Treuil**.

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 B, assurant ainsi la sécurité et la séparation entre la voie de desserte commune et le « secteur B » 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 B' »**

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 cellule photovoltaïque. 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 1 mètre, accompagnées de haies arborées longeant les limites de la parcelle 292. Un bassin d'infiltration sera installé en complément des noues d'infiltration, afin de gérer les eaux pluviales de manière durable et responsable.

La mise en place d'une clôture autour du bassin d'infiltration au Sud du secteur B' permettra de sécuriser efficacement le bassin tout en respectant l'esthétique du site et l'environnement immédiat. Cette clôture sera réalisée en panneaux rigides à maille rectangulaire plastifiée de couleur vert foncé (RAL 6005) et d'une hauteur de 1 mètre.

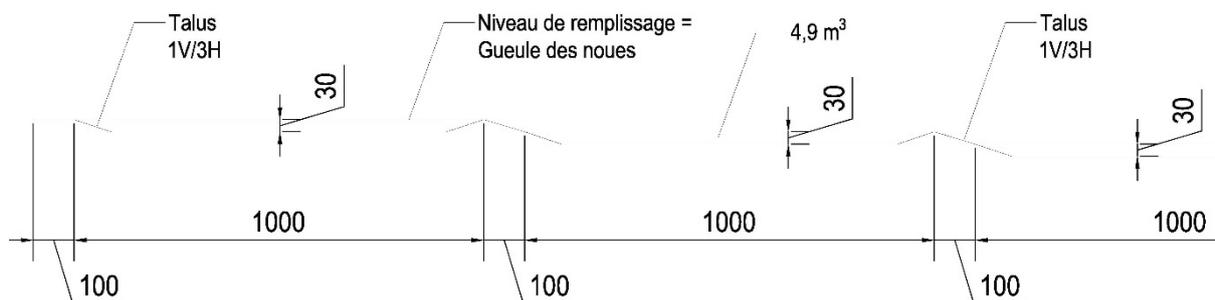
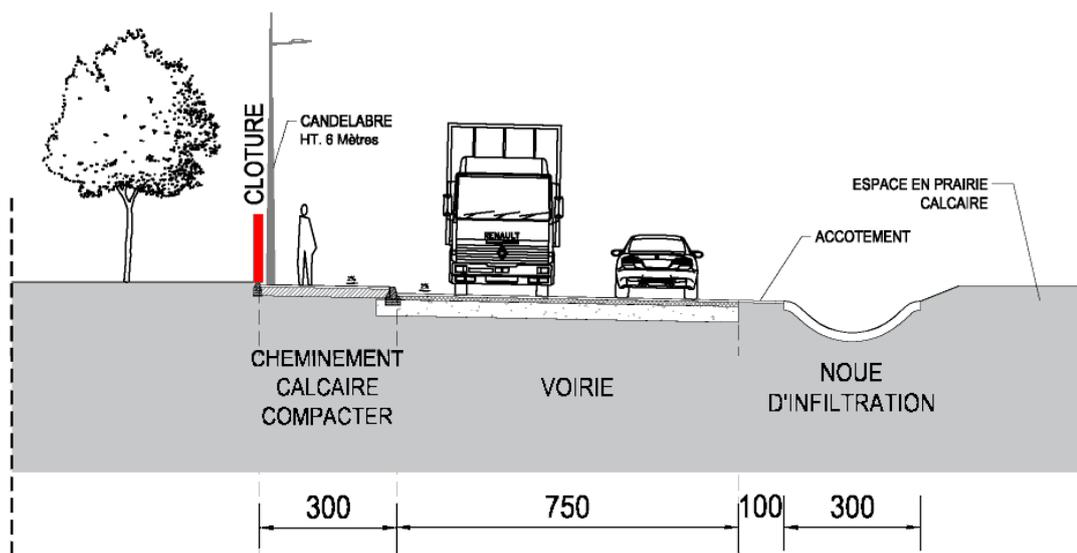


Schéma de principe sur les noues

- **Valeur écologique**

À l'angle Sud-Est du projet, une prairie calcaire, déjà répertoriée et classée pour sa valeur écologique, sera conservée dans son état actuel. De plus, des murets en pierre, situés à proximité de la future entrée charretière, seront préservés de part et d'autre de l'accès. Ces murets seront complétés par des haies, contribuant à l'esthétique et à la protection de l'environnement.

Ce projet de voirie « secteur B' » 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.



Coupe de principe sur la voie de desserte commune

3.2 Aménagements extérieurs secteur B

Le projet porte sur la construction d'une plateforme logistique, de locaux techniques concourants au fonctionnement du site et de bureaux qui accueilleront les services administratifs de plusieurs preneurs. 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 logistique, situé dans le « secteur B », se fera depuis la voie de desserte commune créée dans le cadre du projet du secteur B'.

Trois accès pour véhicules motorisés sont prévus depuis cette voie de desserte commune :

1. Premier accès (entrée/sortie) : Ce premier accès permet aux véhicules légers de rejoindre un parking situé près du plot de bureaux, entre les cellules 1 et 2, en passant par l'arrière du bâtiment.
2. Second accès (entrée/sortie) : Ce deuxième accès permet aux véhicules légers de rejoindre un autre parking, situé à proximité du plot de bureaux entre les cellules 4 et 5.
3. Troisième accès (entrée/sortie) : Ce dernier accès est réservé aux poids lourds et aux pompiers, leur permettant d'accéder directement au site.

- **Accès piétons et vélos**

Deux accès piétons et vélos sont prévus sur le site :

1. Le premier accès piéton et vélo se situe à l'Est, depuis la voie de desserte commune, à proximité du parking destiné aux véhicules légers (VL).
2. Le second accès se trouve au Sud de la parcelle, près du premier parking VL.

Ces deux accès sont reliés à des cheminements piétons à l'intérieur du site, qui desservent notamment les abris vélos sécurisés. Un cheminement de 3 mètres de largeur permet d'accéder à ces abris.

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 des portails, des barrières levantes, ainsi que des portillons piétons. 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 B et le secteur B' à l'Est,
- Au droit du Chemin du Masquinant mais aussi en retrait afin de conserver les haies existantes qui brodent ce chemin au Nord ;

- En limite entre la Zone N et la Zone 1AUXb à l'Ouest ;
- Au droit du Chemin du Treuil mais aussi en retrait afin de conservée les haies existantes qui brodent ce chemin au Sud ;
- Puis en limite de propriété avec les parcelles voisines au Sud / Sud-Est.

Les bassins seront également clôturés 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 B.

- **Les portails**

Chaque 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 les accès durant les heures de fermeture du site.

Les portails seront installés 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.

Les portails seront fermés durant les heures de fermeture du site et ouverts lors des heures d'ouverture. Ils garantiront ainsi une sécurité optimale pour l'ensemble du site.

- **Les barrières levantes**

En complément des portails, des barrières levantes seront installées pour contrôler l'accès au site pendant les heures d'ouverture. Ces barrières permettront de réguler la circulation des véhicules et de sécuriser les entrées et sorties.

Spécificité pour les poids lourds (PL) : La barrière levante située à l'entrée pour les PL aura également pour rôle de guider ces véhicules vers les quais de déchargement ou de chargement de la marchandise, selon les besoins du site.

- **Les portillons**

Un portillon piéton sera installé à proximité de chaque parking VL afin de permettre un accès sécurisé aux piétons et aux deux-roues. Ainsi, un portillon est accessible depuis la voie de desserte commune et l'autre sera accessible depuis le Chemin du Treuil. Chaque portillon sera en barreaudages verticaux de teinte verte et aura une largeur de 0,90 mètre et une hauteur de 1,50 mètre, garantissant une sécurité optimale pour les piétons.

Au-delà de chaque portillon, un cheminement mixte d'une largeur de 3 mètres sera aménagé, menant jusqu'à l'abri pour deux-roues situé à proximité de chaque parking. 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 il aura une largeur de 2.50 mètres.

3.2.3 Flux

- **Flux PL et VL**

Les flux VL et PL sont dissociés dès l'accès au site par des accès différenciés depuis la voie de desserte commune. Les VL et PL ont leurs voiries respectives, de sorte que les VL et les PL ne se croisent jamais.

Cette disposition permet d'accroître la sécurité de l'ensemble du site. L'ensemble des circulations sont à double sens.

A l'entrée PL du site, on retrouve des stationnements d'attente pour six PL en amont de la barrière levante. Les PL s'orientent ensuite soit vers le Sud pour accéder aux cours camion des cellules 1 et 2, soit vers le Nord pour accéder aux cours camion des cellules 3, 4 et 5.

Une aire de retournement en bout de cour camion de la cellule 1 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 de site et aires de stationnements aux plots de bureaux.

3.2.4 Stationnements : Véhicules légers et 2 roues

- **Stationnements Véhicules légers**

Le projet prévoit la construction de deux parkings afin d'assurer une accessibilité optimale et une proximité avec chaque plot de bureaux. Ces parkings sont aménagés de manière à répondre aux besoins de stationnement des employés et des visiteurs tout en tenant compte des exigences en matière d'accessibilité et de mobilité durable.

Le premier parking près du plot de bureaux, entre les cellules 1 et 2, en passant par l'arrière du bâtiment offre **49 places de stationnement** pour le personnel et les visiteurs, dont :

- 1 place 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 3 places équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques, dont 1 place PMR,
- 2 places dédiées au covoiturage.

Le deuxième parking, situé à proximité du plot de bureaux entre les cellules 4 et 5, offre **71 places de stationnement** pour le personnel et les visiteurs, dont :

- 2 places pour personnes à mobilité réduite (PMR), avec des dimensions de 3,30 m de large et 5 m de profondeur,
- 14 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'au plot de bureaux, ainsi qu'entre les deux parkings.

- **Abri pour deux roues**

Dans le cadre du projet de stationnement, chaque parking sera équipé de son propre abri à vélos, permettant d'accueillir jusqu'à 9 vélos. Ces abris seront installés à proximité des cheminements piétons pour garantir un accès facile et sécurisé.

Les abris à vélos seront sécurisés par une clôture en panneaux rigides à maille rectangulaire plastifiée de couleur vert foncé (RAL 6005), d'une hauteur de 1 mètre, afin de protéger les vélos tout en s'intégrant harmonieusement dans l'environnement. Ces équipements visent à promouvoir l'utilisation du vélo comme mode de transport durable, tout en garantissant la sécurité des utilisateurs.

3.2.5 Aménagement des cours camion

Le projet prévoit l'aménagement des cours camion permettant un accès aux cellules par une voie commune à double sens, d'une largeur de 7 mètres. Chaque cour dispose de 6 quais à -1,20 m de hauteur, à l'exception de la cellule 2, qui en aura 5, avec une profondeur de cour de 38 mètres. Les quais ont une profondeur de surface en béton de 21 mètres, équipés de guides de roues en béton. Chaque cour est équipée de sa propre rampe d'accès de plain-pied, sauf pour la cellule 3, qui partagera une rampe d'accès avec une cellule adjacente. La cellule 1 sera équipée d'une benne pour la gestion des déchets du site.

3.2.6 Gestion des E.P. et la défense incendie

- **Gestion des Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales du site se fait en plusieurs étapes :

- Un **bassin étanche bâché non végétalisé** sera implanté au Nord-Ouest du site pour réguler les eaux pluviales provenant des voiries (hors voiries parking VL Sud) avant leur envoi vers le bassin d'infiltration végétalisé au Sud, ainsi que pour la rétention des eaux d'extinction en cas d'incendie. Un séparateur Hydrocarbures sera implanté en aval du bassin étanche dédiée aux voiries.
- Un **bassin végétalisé infiltrant** sera situé au Sud du site, pour assurer l'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales de toitures, des eaux pluviales de voiries après leur tamponnement par l'ouvrage étanche et son séparateur décrit ci-avant ; mais aussi les eaux pluviales de voiries du parking VL Sud après passage par un séparateur hydrocarbures dédiés.

- **Moyens de défense incendie**

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

- Des **poteaux incendie DN150** seront répartis autour du bâtiment par un réseau bouclé, permettant d'assurer une trame de PI tous les 150 mètres. Ces poteaux seront alimentés par la réserve PI du site sous pression à hauteur de 300 m³/h en simultané sur 3PI.
- Les pompiers auront accès à une voie permettant de défendre le site, avec une largeur minimale de 6 mètres, soit en voirie lourde, soit en voirie légère.

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

- **Rétention des eaux polluées en cas d'incendie**

Pour répondre aux exigences de la **réglementation ICPE**, le site disposera d'un **moyen de rétention des eaux polluées en cas d'incendie défini sur la base du guide technique D9A**. Pour cela, un bassin étanche sera mis en place pour assurer la rétention des eaux polluées en cas d'incendie. Ce bassin assurant également le tamponnement des EP voiries en cas d'incendie, son dimensionnement sera réalisé sur la base d'un cumul partiel D9A – pluie 10l/m² des voiries + pluie décennale des voiries. Ce bassin présentera un volume utile de 2950 m³.

En cas d'incendie, l'arrêt de la pompe de relevage en sortie du bassin étanche, couplé à la fermeture des vannes de barrage situées en amont du bassin d'infiltration sur les antennes EP toitures et EP voiries parking Sud permettront d'assurer le confinement.

Ce système permet de limiter les risques de pollution du milieu.

3.3 Les constructions

Le projet consiste en la construction d'un entrepôt de stockage monolithique, composé de 5 cellules et de locaux annexes (Poste PDL, transfo, onduleur et abris 2 roues) d'une surface d'emprise au sol de 30 080 m² et d'une Surface De Plancher totale de 29 521 m².

La conception et la réalisation du projet fera l'objet d'une certification BREEAM niveau Very Good.

- **Configuration des Cellules et Locaux Techniques**

La configuration de ces cellules varie en fonction de leur implantation : les cellules 1 et 2 sont orientées vers le sud, tandis que les cellules 3, 4 et 5 sont orientées vers l'est.

Cellules 1 et 2 : Ces deux cellules comprennent des locaux de charge et des locaux techniques. Les locaux de charge de la cellule 1 sont intégrés dans le volume de la construction, au sud-ouest de cette cellule. Les locaux techniques seront mutualisés pour l'ensemble du bâtiment et incluent : Un poste transformateur, un local TGBT, un local onduleur Kipoplue et un local dédié à l'implantation des groupes froids, prévu pour le stockage de produits frais ou surgelés.

Cellule 5 : À l'extrémité nord de l'entrepôt, adossée à la cellule 5, se trouve un local de charge, accompagné d'un local de sprinklage. Ce dernier est connecté à la cuve de sprinklage. Une deuxième cuve de réserve incendie sera également prévue.

Cellule 3 : Dispose d'un local de charge entre les cours camions des cellules 3 et 4. La cellule 4 ne comprendra pas de local de charge.

Des locaux techniques et des locaux de charge viennent ponctuer la volumétrie de la construction notamment sur la façade Est et Nord.

Ainsi nous retrouvons adossés à la cellule 2 les locaux de charge de la cellule 2 (ceux de la cellule 1 étant intégrés dans le volume de la construction à l'angle Sud-Ouest de la cellule 1), accompagné des locaux techniques qui seront mutualisés à l'ensemble du bâtiment. Aussi nous pourrions y retrouver un poste transfo, un local TGBT, un local onduleur Kipoplue, un local technique froid en prévision dédié à l'implantation des groupes froids en cas de stockage de produits frais / surgelés. A l'extrémité Nord de l'entrepôt, adossé à la cellule 5, on retrouve le local de la charge de la cellule 5 avec un local sprinklage venant dans la continuité, qui lui est connecté à la cuve sprinkler. Une 2^{ème} cuve sera également réalisée et servira de réserve incendie.

La cellule 3 possèdera son local de charge en appendice entre les cours camions des cellules 3 et 4 et la cellule 4 ne possèdera pas de local de charge.

- **Accès et Mises à Quais**

Cellules 1, 2, 4 et 5 : Ces cellules comporteront des accès de plain-pied, avec des portes sectionnelles de 4 m x 4,5 m. Une zone pour une benne de collecte sera implantée près de la rampe d'accès en cellule 1.

Cellule 2 : Ne comportant que 5 quais de réception et d'expédition, contrairement aux autres cellules qui disposeront de 6 quais. La configuration du terrain limite le nombre de quais pour cette cellule.

Les cours camions des cellules auront un niveau à -1,20 m et seront équipés d'autodocks. Les portes sectionnelles de chaque quai auront des dimensions de 2,80 m x 3,00 m. Des issues de secours d'une hauteur de 1,80 m seront également disposées autour du bâtiment, suivant le plan de RDC.

Toutes les cellules en dehors de la cellule 3 posséderont des accès plain-pieds avec des portes sectionnelles de 4m x 4,5m. une zone benne pour une seule benne sera implantée contre la rampe plain-pied en cellule 1.

Toutes les cellules comportent des cours camions comprenant 6 mises à quais en dehors de la cellule 2 qui n'en comporte que 5 dû à la configuration du terrain. Ces mises à quais auront des cours camions à -1,20m et comporteront des autodocks. Les portes sectionnelles de chaque quai auront des dimensions de 2,80m x 3,00m.

- **Structure du Bâtiment**

La structure du bâtiment sera en béton pour les poteaux, avec une charpente en bois lamellé-collé. La trame des cellules sera la suivante :

- Cellules 1 et 2 : Trame de 18 m x 11,90 m
- Cellules 3, 4 et 5 : Trame de 24 m x 12 m

La trame de 18 m sera réalisée au niveau des quais de réception et d'expédition, permettant un stockage de palettes avant le chargement, ainsi qu'une circulation de chariots entre les quais et les racks, avec une circulation piétonne. Les cellules permettront le stockage de 7 752 palettes au sol, réparties comme suit :

- Cellule 1 : 1 560 palettes au sol et 8 140 palettes au total en R+4
- Cellule 2 : 1 398 palettes au sol et 7 290 palettes au total en R+4
- Cellule 3 : 1 482 palettes au sol et 7 662 palettes au total en R+4
- Cellule 4 : 1 476 palettes au sol et 7 632 palettes au total en R+4
- Cellule 5 : 1 482 palettes au sol et 7 662 palettes au total en R+4

Les largeurs des allées entre racks seront de 3,29 m.

Des issues de secours d'1UP ou d'1,80m seront positionnés en façade tout autour du bâtiment suivant le plan de RDC pour permettre l'évacuation du personnel en cas de sinistre

- **Sécurité et Compartimentage**

Les cellules seront séparées par des murs coupe-feu CF2h, émergeant de la toiture d'un minimum de 1 m. Des bandes de protection M0 seront installées de part et d'autre de ces murs pour limiter la propagation du feu. Des portes coulissantes CF2h de 4 m x 4,5 m et des portes piétonnes de 0,90 m x 2,10 m permettront les passages entre les cellules, et assureront également l'évacuation du personnel en cas de sinistre.

Ces passages à travers les murs CF2h seront aménagés entre les cellules dans les zones de quais, à l'arrière de chaque cellule, ainsi qu'au centre des espaces de stockage. Des circulations sous racks (allées ponts) permettront d'assurer la fluidité des déplacements tout en optimisant le stockage.

- **Hauteur et Toiture**

Hauteur libre sous poutre : 11,30 m, permettant un stockage de 5 niveaux de palettes, atteignant 10 m au point le plus élevé.

Hauteurs de construction : 13,85 m au faîtage, 14,60 m à l'acrotère.

Les toitures seront en croupe, permettant d'obtenir des hauteurs d'acrotères linéaires. Elles seront équipées de panneaux photovoltaïques sur leurs totalités. La couverture sera composée d'un bac acier avec un isolant et une étanchéité multicouche BROOF T3.

Des lanterneaux de désenfumage de 2 m x 3 m seront installés sur la toiture à raison de 2% de la surface, respectant la réglementation ICPE 1510, avec des cantonnements minimums de 864 m² et maximums de 1 428 m². En complément, de l'éclairage zénithal est prévu à raison de 4% de la surface pour un confort pour les utilisateurs.

Dans le cadre du respect de la loi Climat Energie, les toitures des cellules de stockages seront équipées à 100% de panneaux photovoltaïques.

Dans le cadre d'une démarche volontariste concernant les énergies renouvelables, le demandeur a souhaité une implantation des panneaux couvrant toute la surface de l'entrepôt.

- **Classification et Bureaux**

Deux plots de bureaux seront implantés entre les cellules 1 et 2, ainsi qu'entre les cellules 4 et 5. Ces bureaux seront construits sur deux niveaux, avec une Surface de Plancher totale de 509 m² chacun. L'aménagement intérieur des bureaux sera en open-space, avec des escaliers et ascenseurs, et des sanitaires séparés pour hommes et femmes. Des équipements techniques pour le chauffage et la ventilation des bureaux, tels que des CTA et des pompes à chaleur (PAC), seront installés en toiture des bureaux.

Des lanterneaux de désenfumage de 1 m x 1 m seront implantés au-dessus des escaliers.

- **Façades et Esthétique**

Les façades seront réalisées en bardage métallique. Les cellules de stockage seront couvertes de panneaux sandwich de 1 m de hauteur, dans trois tonalités : Opale (9010), Sahara (1015), et Beige (1019). Dans la composition des couleurs, nous retrouvons une arche beige au-dessus des quais avec un remplissage en opale. L'entourage des quais sera réalisé également en beige tandis que les portes sectionnelles des quais resteront en opale 9010. L'ensemble des petits volumes des locaux techniques et locaux de charges sera réalisé en couleur Sahara à la différence du local de charge de la cellule 4 qui restera en opale afin de se confondre avec la façade quais. Les cuves SPK seront réalisées en galvanisée. Ces couleurs sont disposées de manière à créer une harmonie esthétique et une intégration dans l'environnement.

Les petits volumes des locaux techniques et de charge seront en couleur Sahara (1015), sauf pour le local de charge de la cellule 4, qui sera en Opale pour se fondre dans la façade des quais.

Des bandes filantes au-dessus des quais permettront une lumière naturelle optimale dans les zones de réception et d'expédition ; Elles seront positionnées suffisamment haute afin de ne pas être masqué par les portes de quais lorsqu'elles seront ouvertes. Les autres portes et accès seront de couleur assortie au bardage. Un escalier hélicoïdal en acier galvanisé sera installé à l'angle Sud-Est, à l'angle du volume des locaux techniques et de la cellule 2 afin de pouvoir accéder à l'ensemble des couvertures. Les toitures des petits volumes quant à eux seront accessible par des échelles à crinoline.

Les pignons seront traités en beige afin de créer une continuité avec les façades principale qui, en se retournant sur l'arrière de la construction, vient se décomposées pour créer un camaïeu des trois couleurs afin de générer un dégradé harmonieux créant une animation esthétique de cette longue façade arrière.

Les façades des bureaux présenteront un jeu subtil de volumes avec deux types de bardages : des lames de 500 mm Opale et un bardage vertical en petite onde Beige, créant un effet visuel de dégradé harmonieux. La séparation entre deux couleurs est marquée par un habillage d'environ 1m de hauteur mais également en débord suffisant important pour générer une ombre sur la façade lorsqu'elle est ensoleillée créant ainsi un jeu de volume jusqu'à y intégrer l'entrée principale. Cette entrée principale est marquée par une façade très vitrée avec à sa droite un grand mur rideau et des châssis toute hauteur à gauche de l'entrée en RDC afin d'y implanter les futurs halls d'accueil. Les autres châssis vitrés des

façades seront des châssis toute hauteur ponctuelle mais implanté régulièrement afin de respecter la réglementation RE 2020.

Les couleurs et matériaux utilisés ont été soigneusement choisis pour une intégration fluide dans le paysage environnant, mêlant les tons naturels de beige, marron et blanc pour s'harmoniser à la fois avec l'environnement agricole et l'entrée de la ville urbanisée.

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. L'ensemble de la plateforme logistique et ses aménagements sont développés en zone 1AUXb, 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. »

Le projet respecte la réglementation thermique en vigueur (voir PC16-1).

1AUXa – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti 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. »

Conformément au PLU, le projet présente :

- Unité foncière B/B' / 95 342 m²
- Emprises bâties, voies, stationnement : 53 320 m²
- Restant libre : 42 022 m²
 - o 70% du restant libre vaut 29 415.4 m²
 - o 50% du restant libre vaut 21 011 m²

Le restant libre du projet sera composé de 40 445 m² d'espace perméables (Espaces verts + bassin infiltration + noues) ce qui est compatible avec les 70% (ce qui est exclu c'est le bassin étanche et le soutènement) correspondant également intégralement à des espaces verts.

- Les ratios sont donc respectés

On notera 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 120 places de stationnements véhicules dont 3 places PMR soit plus de 2% du parc.
- 6 places de stationnements PL
- 2 abris vélos sécurisés répartis dans chacun des parkings VL.

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 le chemin du Treuil.

« 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 Masquant 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.

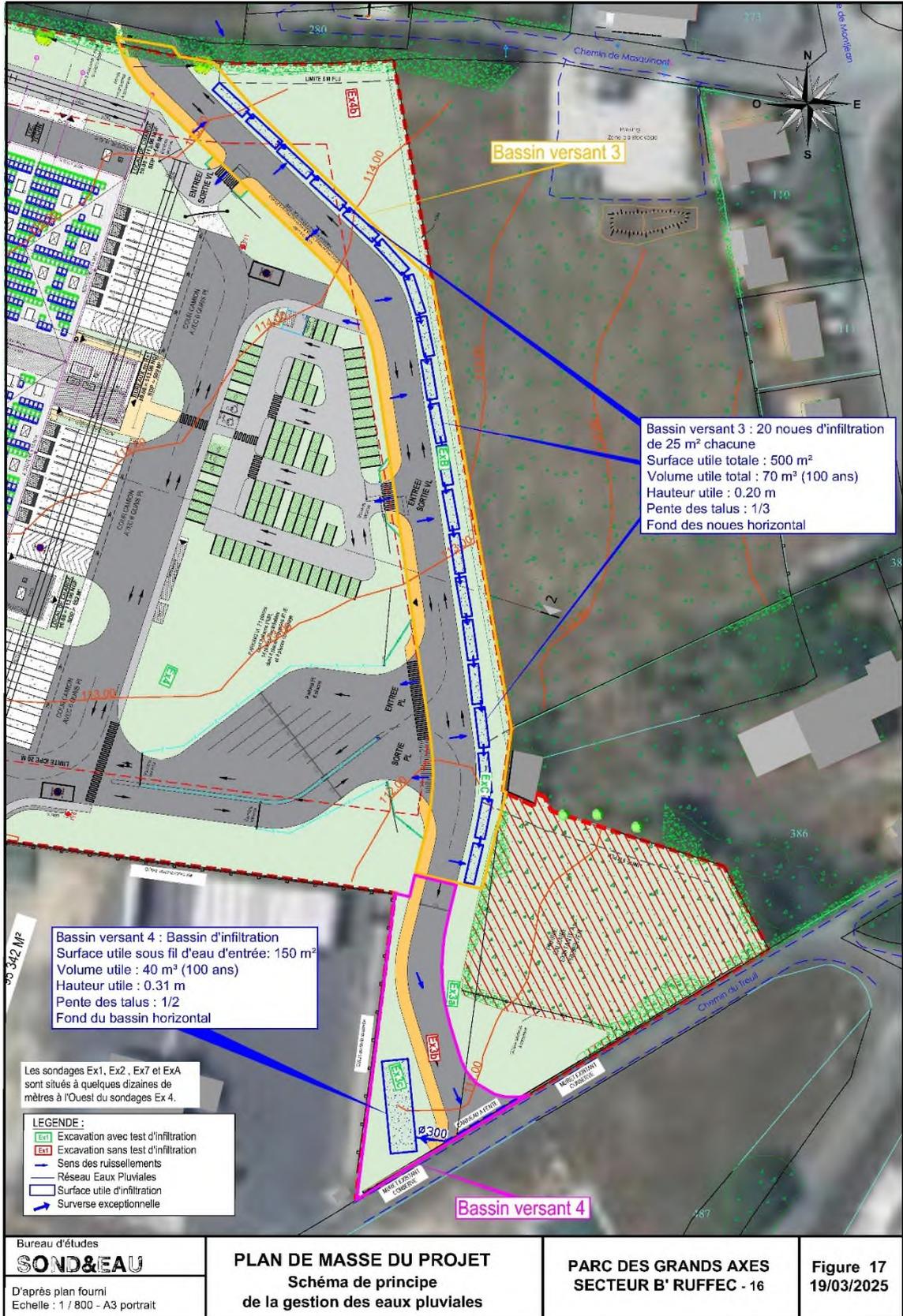
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

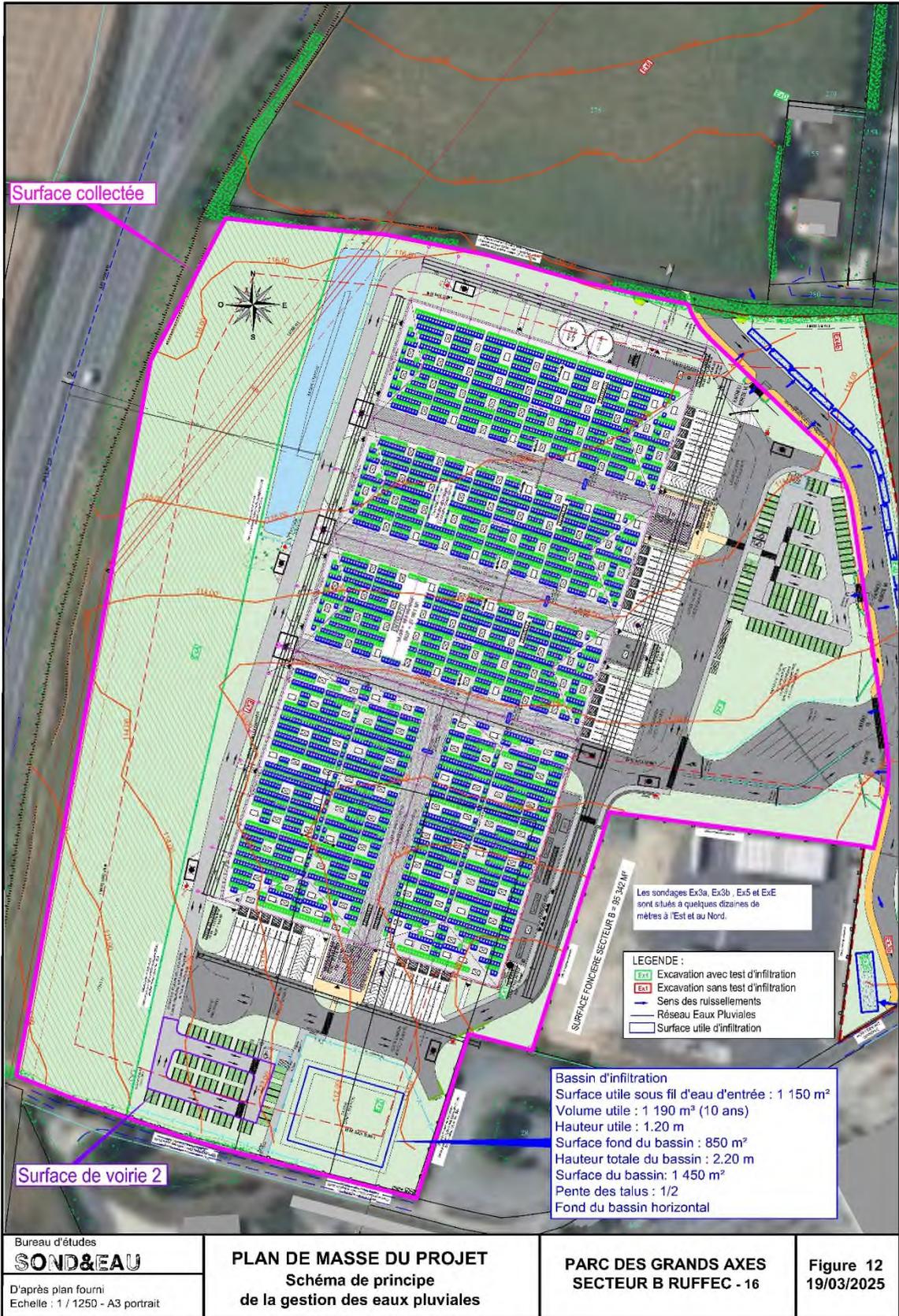
Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de 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 réalisé 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 du secteur B' commun avec les secteurs A/A' (FP RUFFEC SUD déposé en parallèle). Le secteur B correspondant au périmètre ICPE est pour sa part indépendant et le volet Hydraulique 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 B/B' également en termes de bassins versants collectés. Ainsi, le secteur B disposera d'un bassin d'infiltration d'environ 1190m³ utile pour une surface utile d'infiltration de 1 150 m² ; tandis que le secteur B' disposera de 20 noues d'infiltration d'un volume utile totale de 70 m³ pour une surface utile totale d'infiltration de 500 m² couplées à un bassin d'infiltration d'environ 40 m³ pour une surface utile d'infiltration de 150 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	:	95 342 m ²
- EMPRISE BATIMENT BRUTE avec auvents	:	30 080 m ²
- EMPRISE BATIMENT AU SOL	:	29 992 m ²
- VOIRIES LOURDE EN ENROBE	:	10 170 m ²
- VOIRIES LEGERE EN ENROBE	:	5 785 m ²
- CHEMINEMENTS EN EMULSION GRAVILLONNEE	:	1 273 m ²
- AIRE EN BETON	:	3 431 m ²
- MUR DE SOUTENEMENT	:	105 m ²
- CHEMINEMENTS EN CALCAIRE COMPACTE	:	784 m ²
- CHEMINEMENT EN DESACTIVE	:	413 m ²
- STATIONNEMENTS EN REVETEMENT PERMEABLE	:	1 472 m ²
- BASSIN ETANCHE	:	1 627 m ²
- BASSIN D'INFILTRATION	:	2 500 m ²
- ESPACES VERTS	:	31 452 m ²

<u>SURFACES BATIMENT</u>	<u>Surface de Plancher</u>	<u>Surface Taxable</u>
Bureaux	1 018 m ²	1 018 m ²
Locaux techniques	522 m ²	1 106 m ²
Cellules de stockage	27 981 m ²	27 981 m ²
	29 521 m²	30 080 m²

6 NOTICE PAYSAGERE

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 bâtiment logistique, le tout dans un écrin de verdure de 3,5 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 fréquentés (autour des bassins, le long des haies, dans les îlots 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 situées exclusivement aux abords directs du bâtiment des parkings et de l'aire de convivialité.

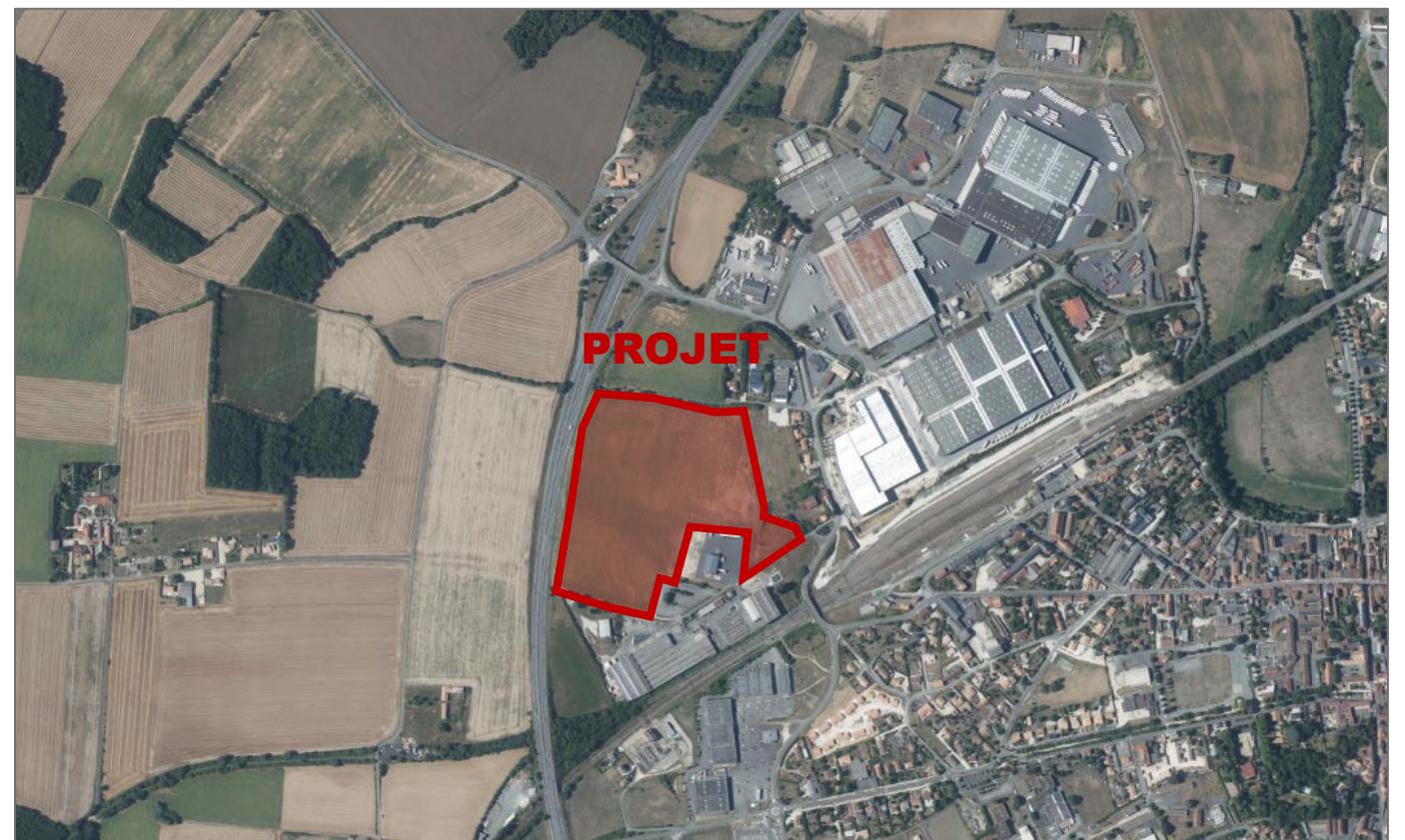
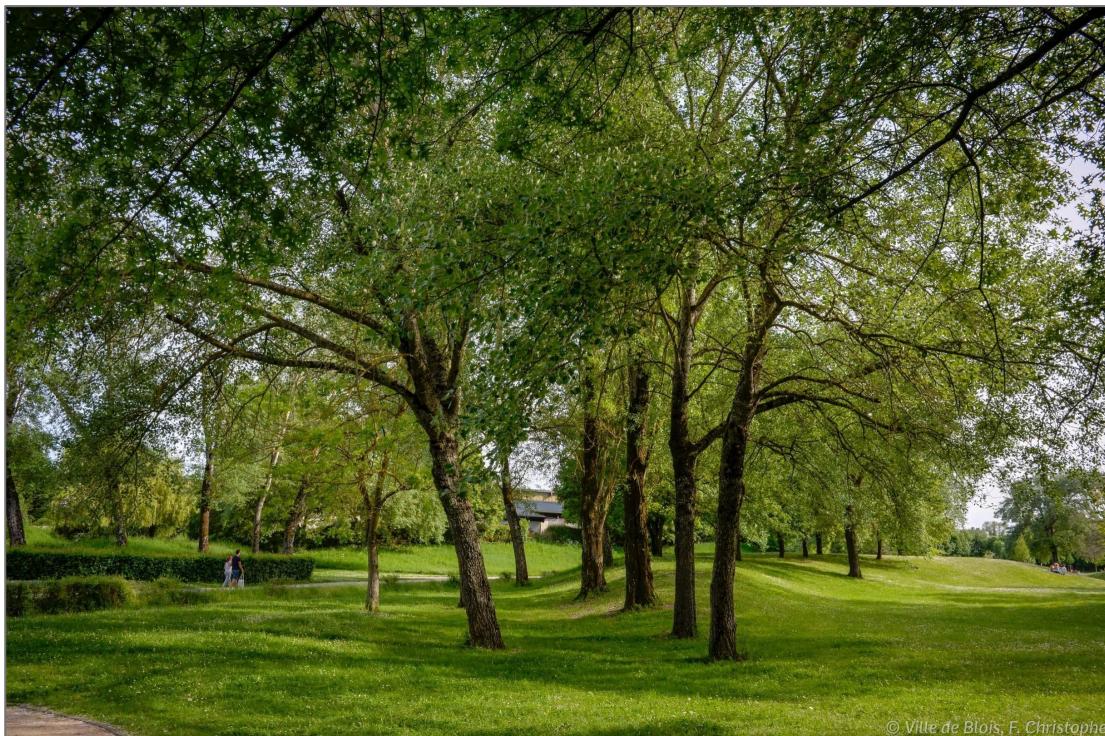
❖ LES HAIES PERIPHERIQUES

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 variées 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

95 arbres déjà formés seront plantés sélectionnés dans une palette de 19 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 49 PLACES = 17 ARBRES

PARKING 71 PLACES = 24 ARBRES

SOIT 41 ARBRES POUR ASSURER L'OMBRES DES PLACES DE STATIONNEMENT



41 arbres sont attendus, nous en plantons 95 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 **3,5 hectares d'espaces verts** représentant 50% environ de la surface du projet

- ✓ Plus de 1,7 hectares situés en **zone naturelle** bénéficiant de mesures d'amélioration (nouvelles haies, éléments de biodiversité, gestion différenciée)
- ✓ Mesure de préservation de la Légousie par le déplacement des terres abritant cette espèce
- ✓ 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
- ✓ 95 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
- ✓ 860 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.



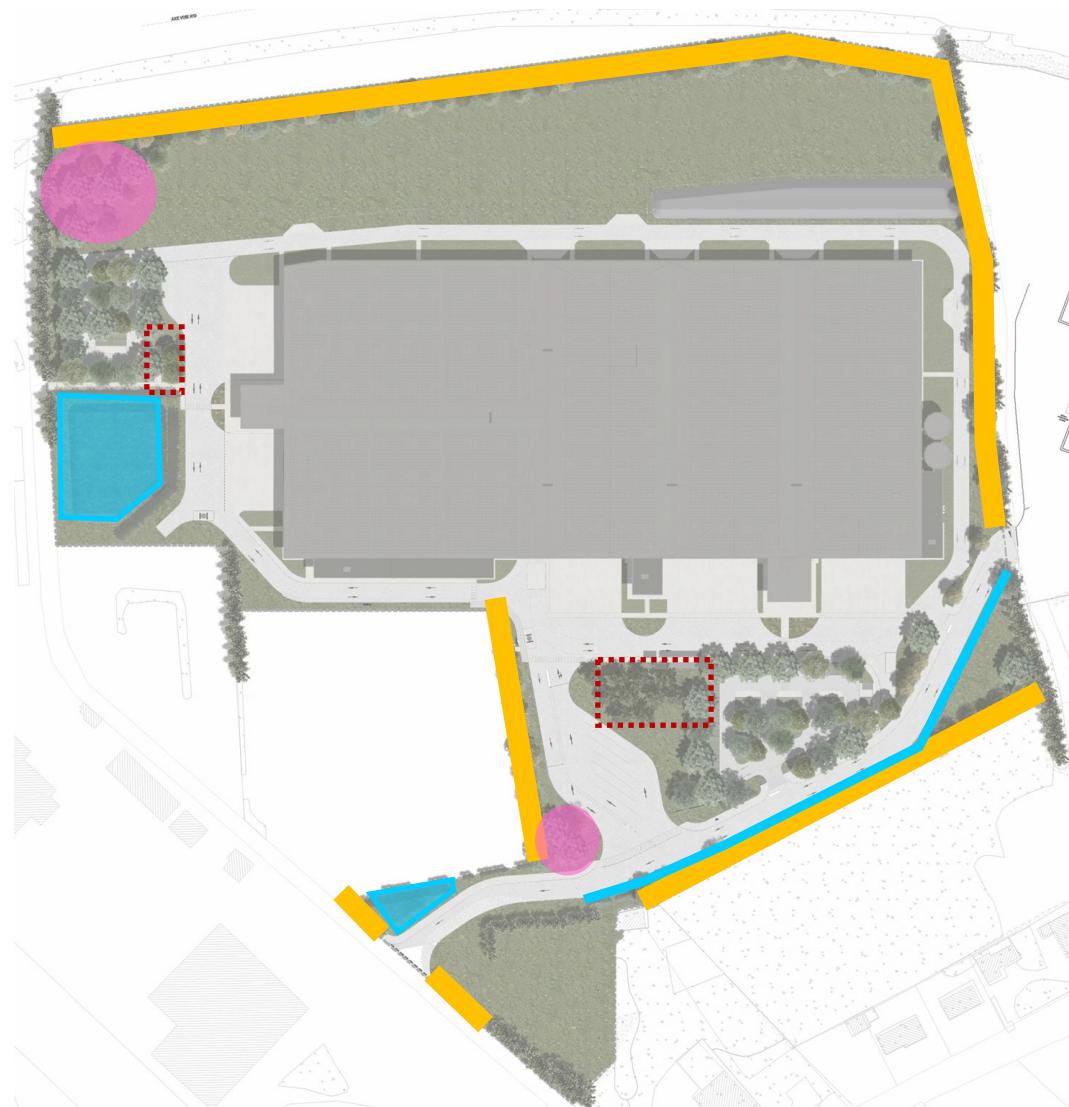
Zones de convivialité

Aires d'agrément pour le confort des usagers du site avec tables de pique-nique, panneaux pédagogiques et verger (pommiers, poiriers, cerisiers, pruniers,...).



Bassins et noues végétalisés

Environ 2500m² 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 92% indigènes
(en nombre d'individus plantés)

CONCEPT DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS



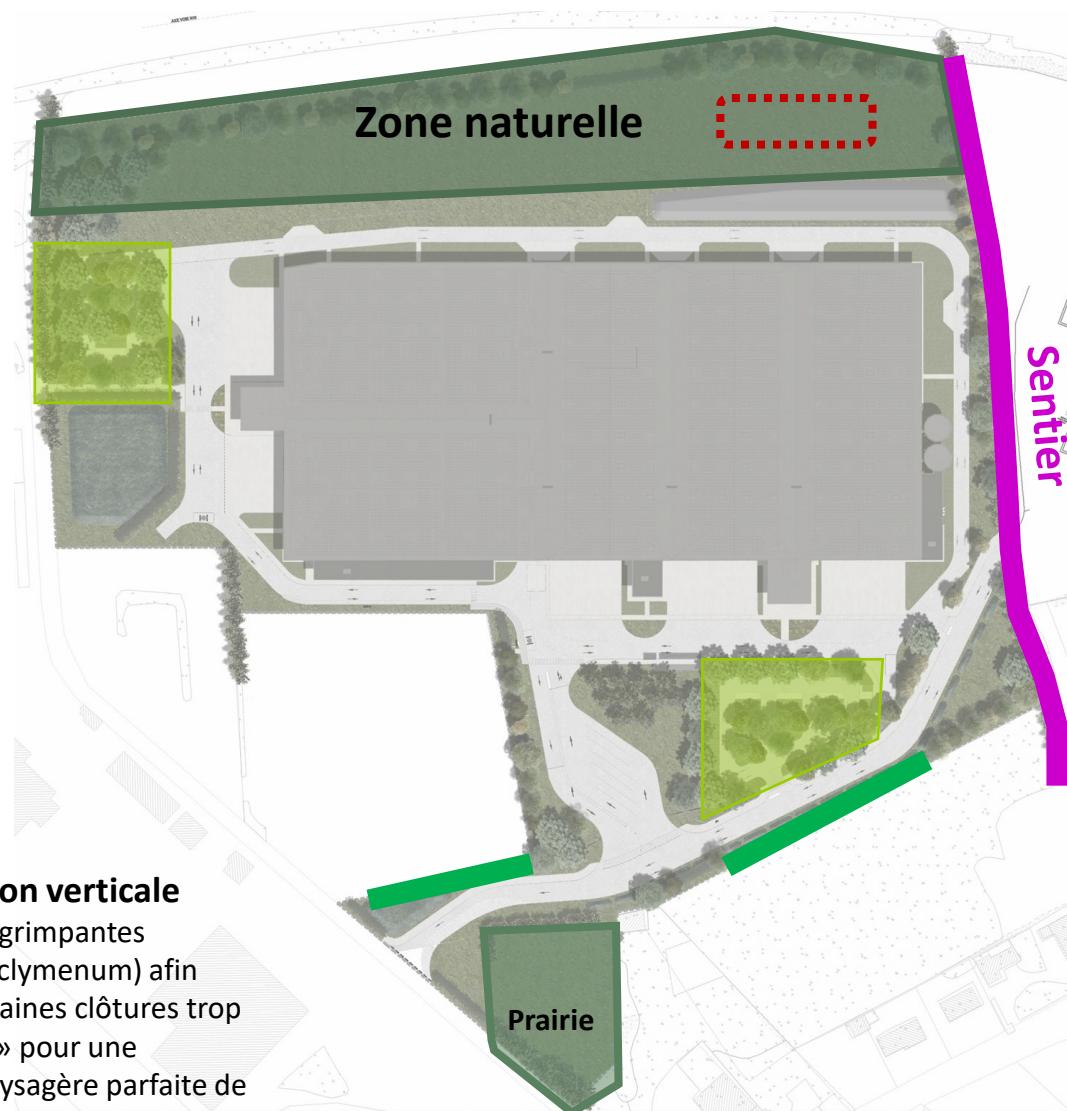
Zones de tonte différenciée

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.



Végétalisation verticale

Plantation de grimpantes (Lonicera periclymenum) afin d'habiller certaines clôtures trop « apparentes » pour une intégration paysagère parfaite de ces dernières.



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.



Préservation de la Légousie

Déplacement des terres abritant cette espèce que nous souhaitons préserver pour réimplantation dans un espace dédié à sa préservation.



Éléments à haute valeur écologique conservés

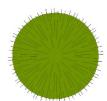
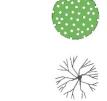
- ✓ Zone naturelle existante à l'ouest du site le long de la route nationale gérée en gestion différenciée. Une haie bocagère sera même plantée afin de conforter cet espace
- ✓ Sentier communal traversant le site et bénéficiant d'une haie existante discontinue dont les espaces vides seront comblés afin d'assurer la continuité écologique
- ✓ Zone de prairie et fourrés

PLAN MASSE DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

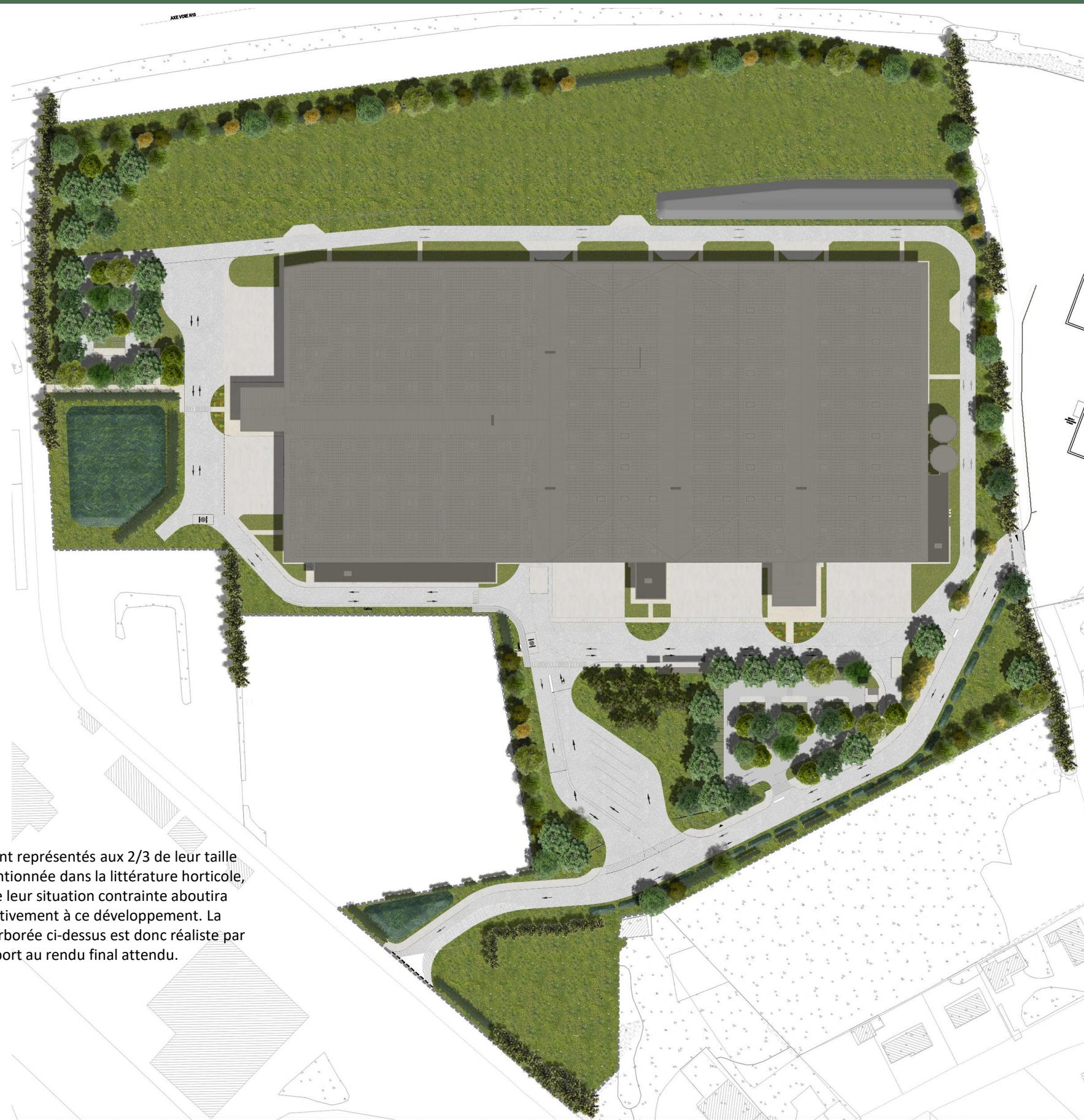


Légende

- Engazonnement / 3626m²
- Engazonnement écologique / prairies / 18500m²
- Mélange pour bassins et noues / 2531m²
- Massifs de vivaces et graminées / 171m²
- Zone de réimplantation de la Légousie

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Quercus petraea / 5u
(Chêne sessile) |  | Acer platanoides / 5u
(Érable plane) |
|  | Quercus pubescens / 2u
(Chêne pubescent) |  | Quercus robur / 10u
(Chêne pédonculé) |
|  | Prunus sargentii / 4u
(Cersier de Sargent) |  | Acer monspessulanum / 11u
(Érable de Montpellier) |
|  | Sorbus aria / 3u
(Ailissier blanc) |  | Tilia cordata / 10u
(Tilleul à petites feuilles) |
|  | Fruitiers / 10u |  | Carpinus betulus / 9u
(Charme commun) |
|  | Malus sylvestris / 7u
(Pommier sauvage) |  | Sorbus torminalis / 5u
(Alisier torminal) |
|  | Acer campestre / 4u
(Érable champêtre) |  | Ulmus minor / 8u
(Orme champêtre) |
|  | Prunus mahaleb / 7u
(Cersier de Sainte-Lucie) | | |
|  | Prunus padus / 10u
(Cersier à grappes) | | |
|  | Cornus mas / 5u
(Cornouiller mâle) | | |
|  | Pyrus communis / 8u
(Poirier commun) | | |
|  | Prunus avium / 10u
(Merisier des oiseaux) | | |
-
-  **Grimpantes sur clôtures / 145ml**
(Lonicera periclymenum)
 -  **Haie libre mixte / 860ml**
(Amaranthus retrofractus, Berberis vulgaris, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eucalyptus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes nigrum, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Vitium opulus)
 -  **Haie basse fleurie / 71ml**
-
- N** Nichoirs / 5u
 - H** Hôtel à insectes / 1u
 - C** Gîte à chiroptères / 2u
 -  Tas de bois mort / 3u
 -  Murgier / 2u
 -  Panneau pédagogique / 3u
 -  Tables pique-nique / 5u

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

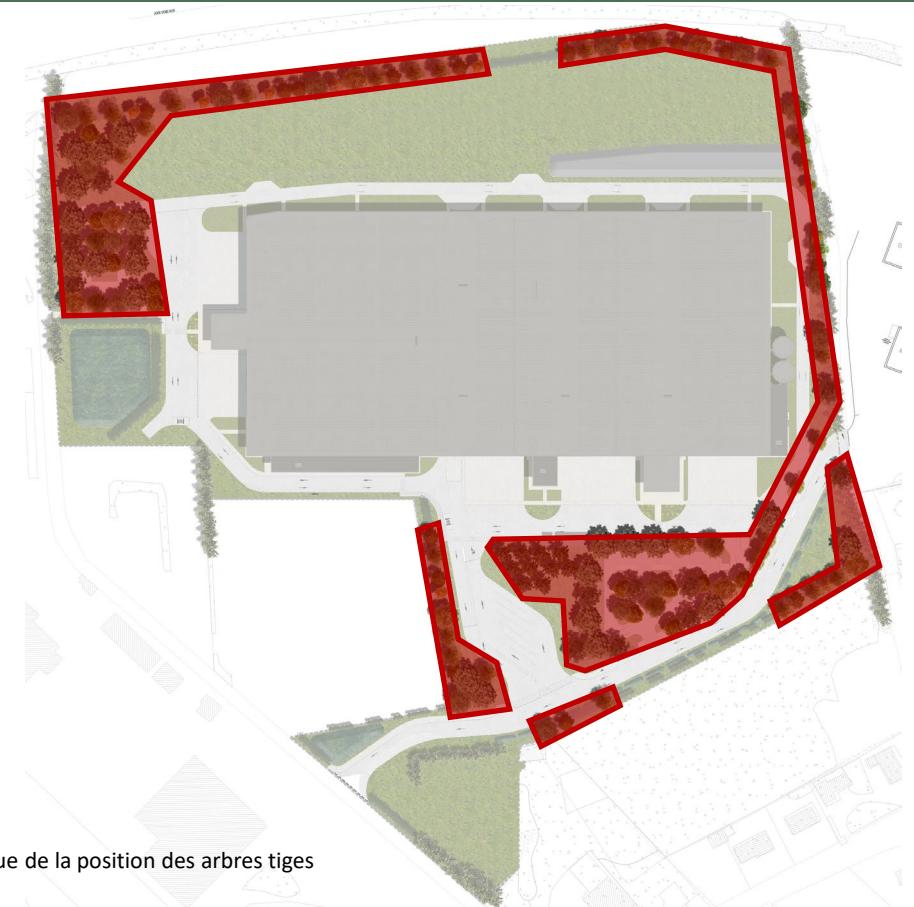
- ✓ 95 arbres tige déjà formés plantés
- ✓ Les arbres plantés en périphérie du site permettent de créer des écrans visuels sur 12 à 15m de hauteur environ et de favoriser les continuités écologiques
- ✓ Les arbres plantés à proximité du bâtiment et des parkings permettent une meilleure intégration paysagère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

LES ARBRES TIGE

ARBRES	Qté (u)
→ Quercus petraea	5
→ Quercus pubescens	2
→ Prunus sargentii	4
→ Sorbus aria	3
Fruitiers (Verger)	10
→ Malus sylvestris	7
→ Acer campestre	4
→ Prunus mahaleb	7
→ Prunus padus	10
→ Cornus mas	5

→ **Essences locales**

ARBRES	Qté (u)
→ Pyrus communis	8
→ Prunus avium	10
Acer platanoides	5
→ Quercus robur	10
→ Acer monspessulanum	11
→ Tilia cordata	10
→ Carpinus betulus	9
→ Sorbus torminalis	5
→ Ulmus minor	8
Total	95



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)**

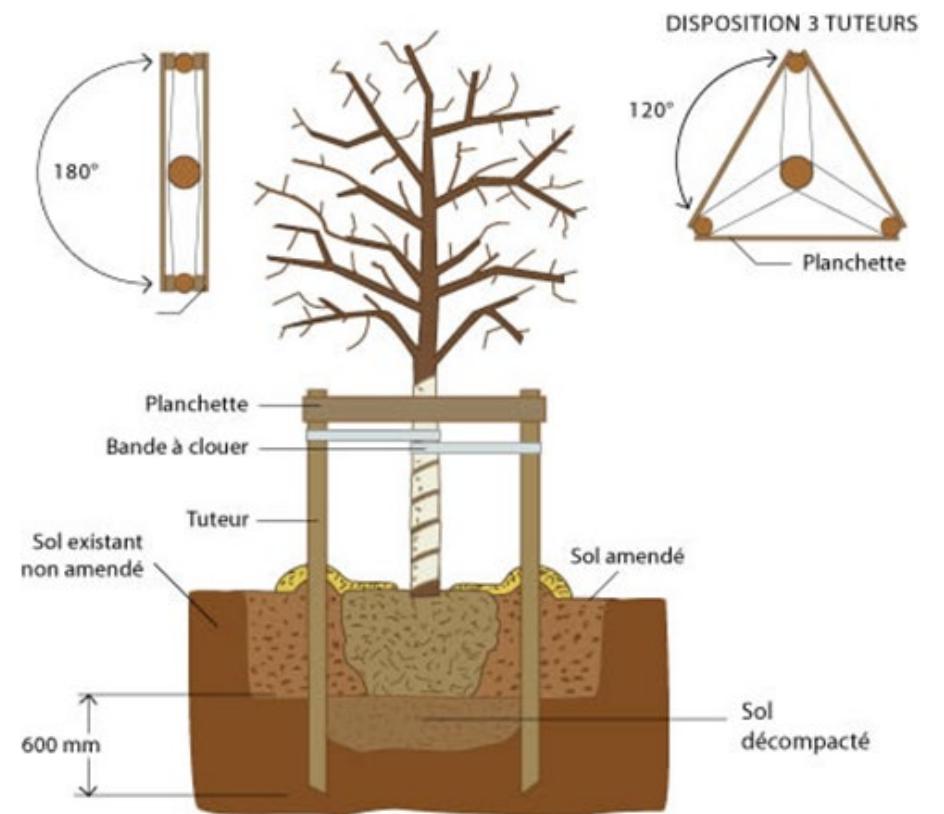
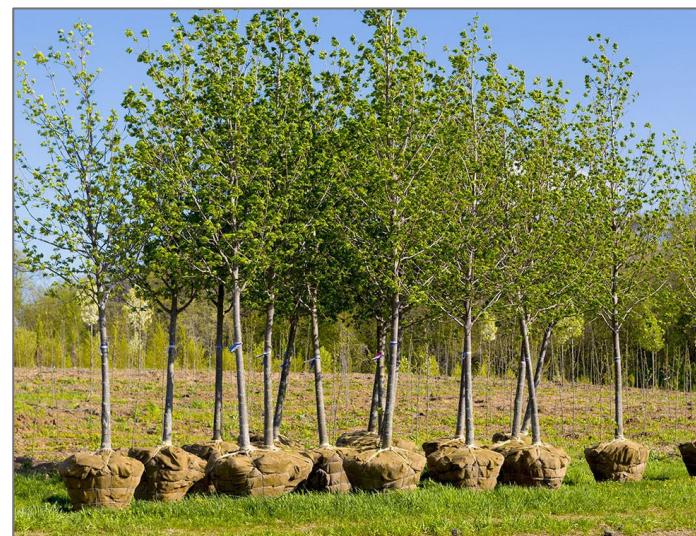


Schéma de principe d'un tuteurage

LES ARBRES TIGE

Arbres de moyen
à grand développement



Quercus petraea



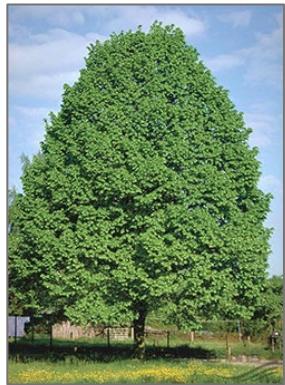
Sorbus aria



Carpinus betulus



Prunus sargentii



Tilia cordata



Sorbus torminalis



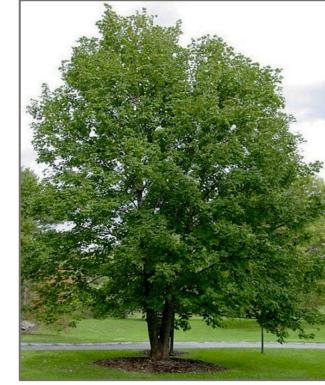
Prunus avium



Acer platanoides



Quercus robur



Acer monspessulanum



Ulmus minor



Quercus pubescens

Arbres de haie champêtre
d'essences locales



Prunus mahaleb



Pyrus communis



Prunus padus



Acer campestre



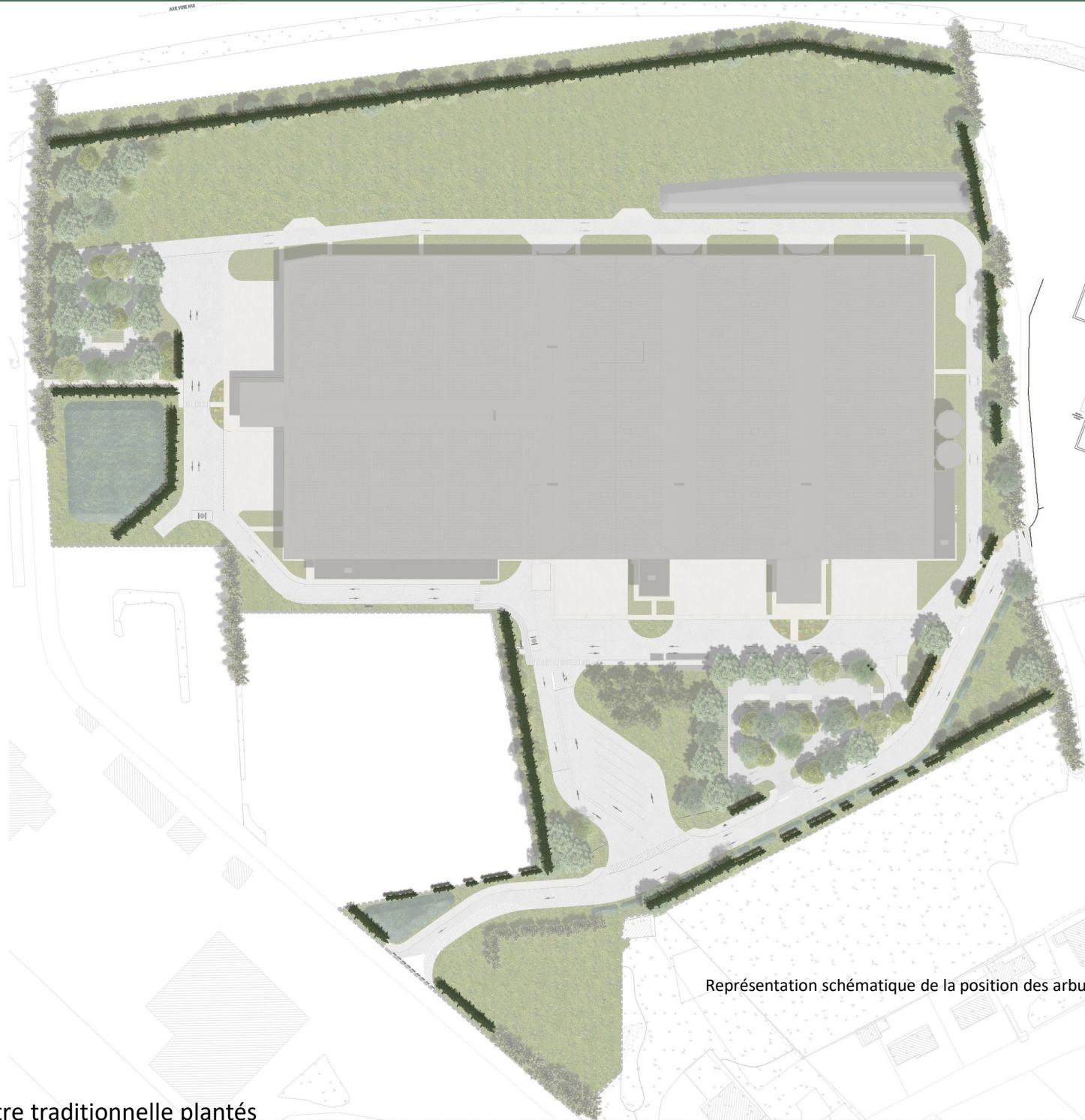
Malus sylvestris



Cornus mas



LES ARBUSTES & LES HAIES



Représentation schématique de la position des arbustes et des haies

La strate arbustive

- ✓ 860 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
- ✓ 71 ml de haie basse fleurie en accompagnement des cheminements principaux
- ✓ 145ml de grimpantes pour habiller les clôtures

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.

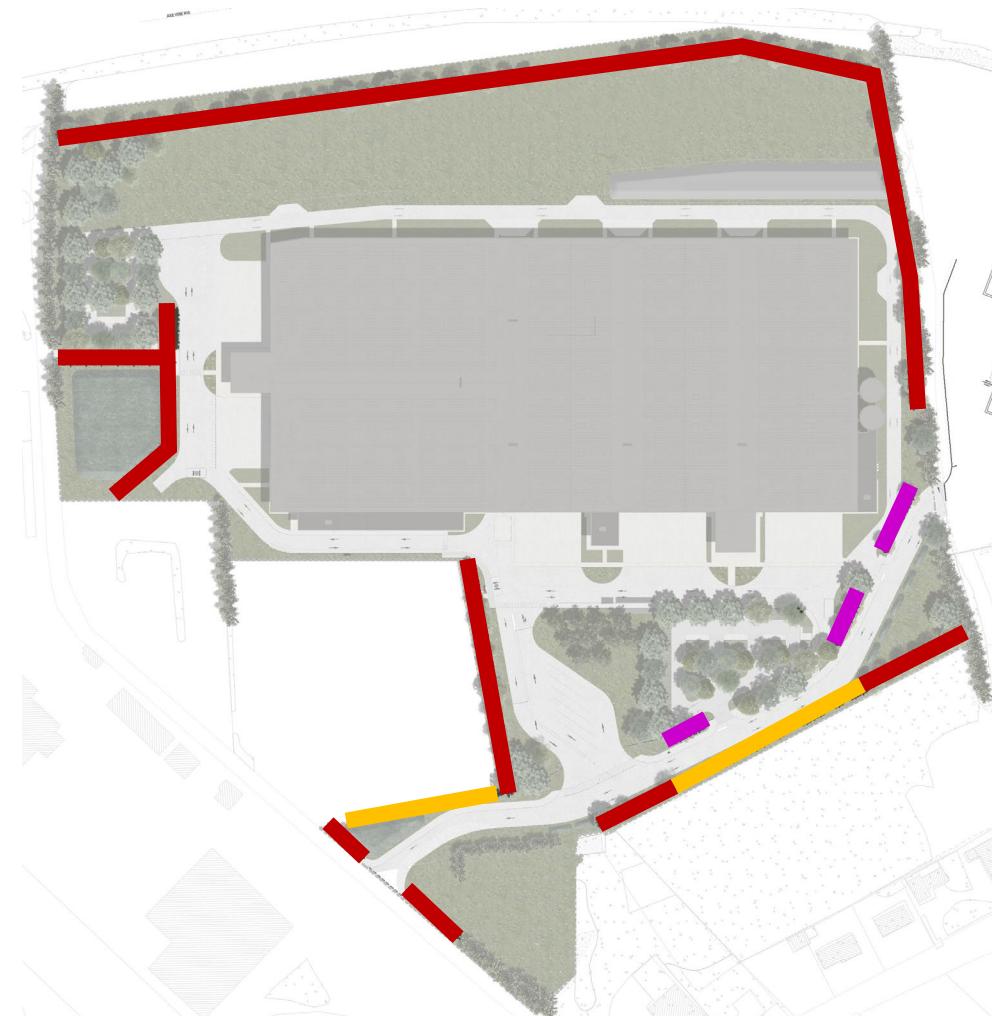
LES ARBUSTES & LES HAIES

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 (Amélanancier), Berberis vulgaris (Epine-vinette), Cornus Sanguinea (Cornouiller sanguin), Corylus avellana (Noisetier), Crataegus laevigata (Aubépine à deux styles), 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), Rosa canina (Eglantier), Sambucus nigra (Sureau noir), Viburnum lantana (Viorne lantane), Viburnum opulus (Viorne obier)

- 860 ml de haies champêtres notamment en périphérie de site
- 145ml de grimpantes sur clôtures
- 71ml de haies à longue floraison en accompagnement de la voirie principale



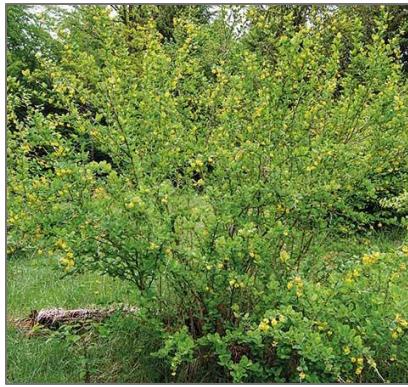
Afin de limiter l'entretien (désherbage) et de conserver la fraîcheur du sol, les arbustes seront paillés à leur pied par 8cm de BRF (Bois Raméal Fragmenté = végétaux ligneux broyés) sur une zone d'environ 50cm de part et d'autre des lignes de plantations. En plus de favoriser la vie du sol (champignons, 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



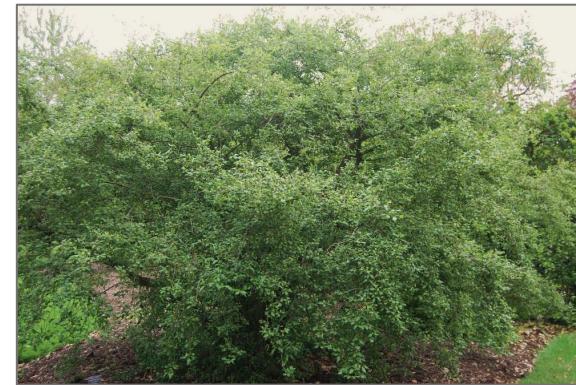
Corylus avellana



Crataegus laevigata



Crataegus monogyna



Euonymus europaeus



Frangula alnus



Ligustrum vulgare



Lonicera xylosteum



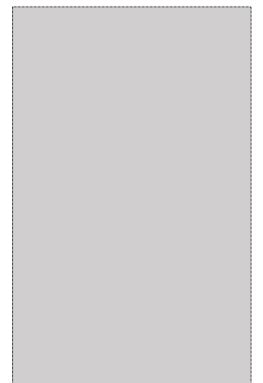
Prunus spinosa



Rosa canina



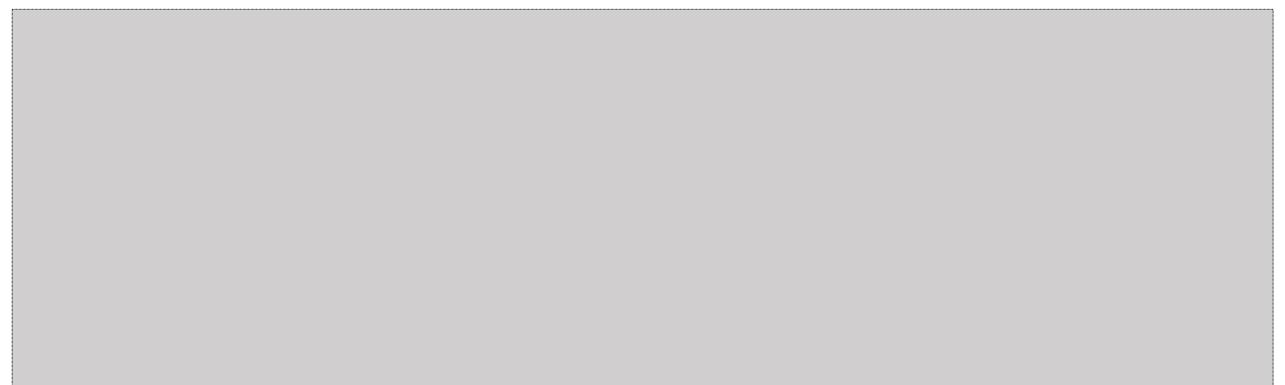
Sambucus nigra



Viburnum lantana



Viburnum opulus

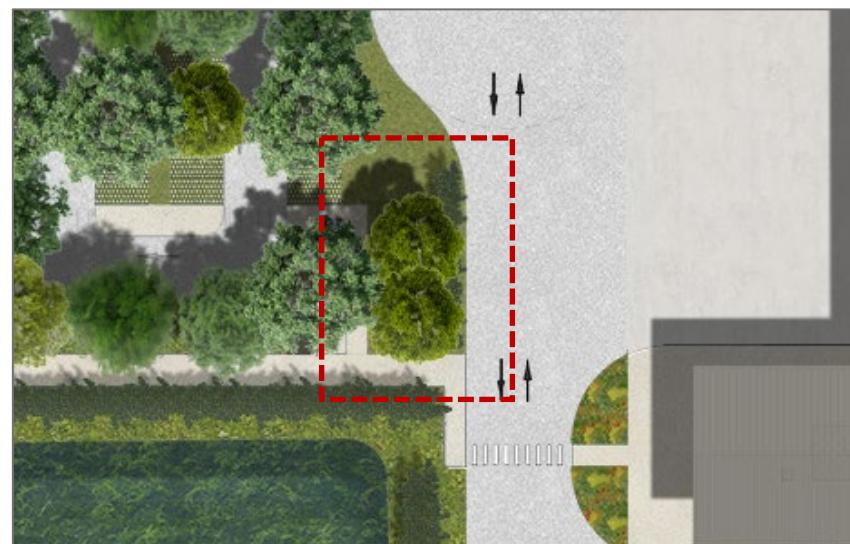
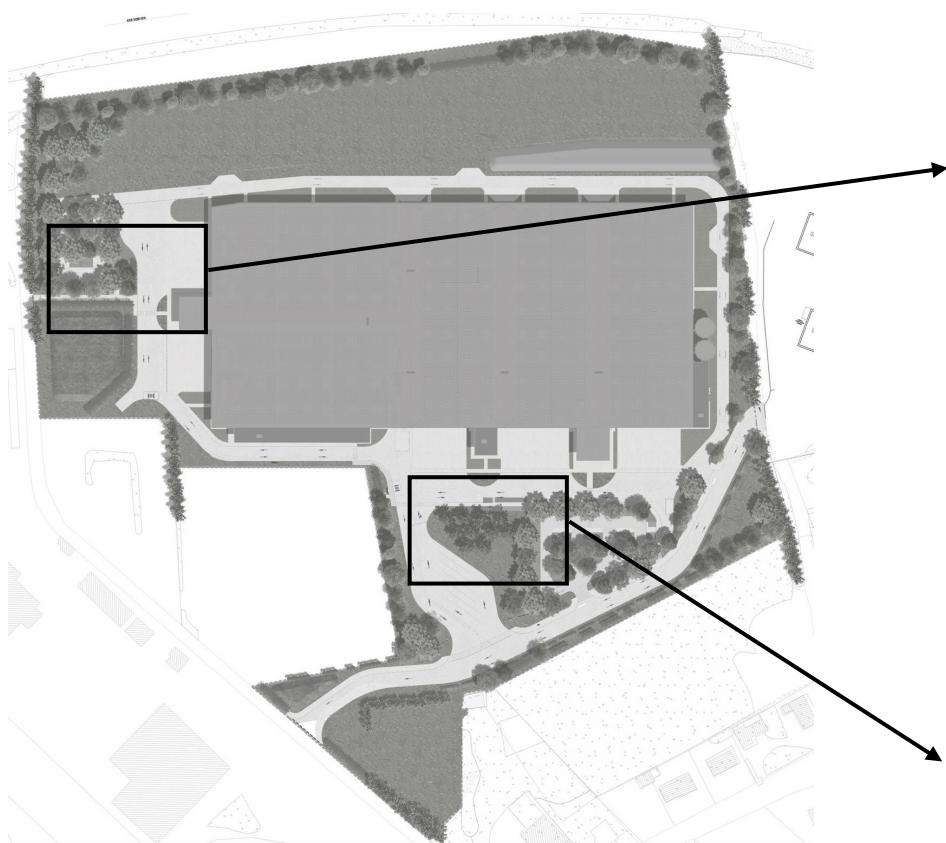


LES ELEMENTS DE LA ZONE DE CONVIVIALITE

2 zones de convivialité paysagées 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 installés 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



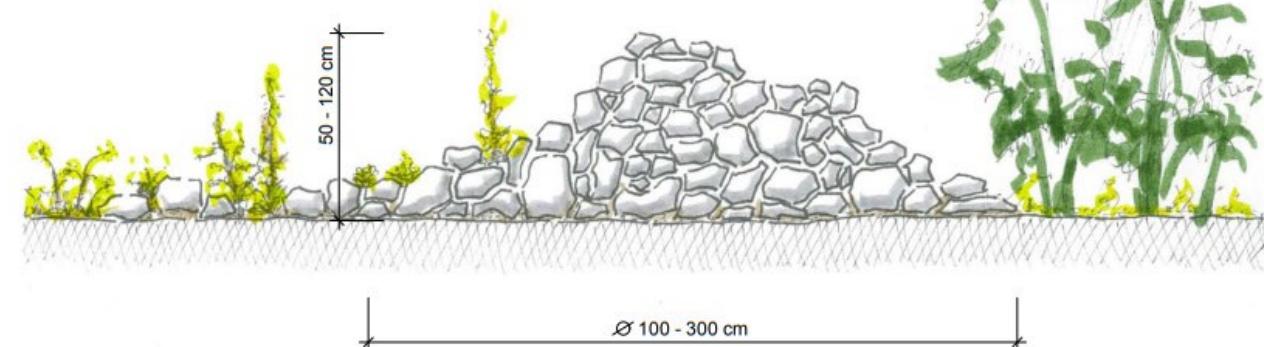
Bassins

PRAIRIE DE FAUCHE/
PATURAGE

BANDE HERBEUSE

TAS DE PIERRES

BUISSONS / HAIE /
LISIERE



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



Haies variées



Nichoirs à oiseaux



Gîte à chiroptères



Hôtel à insectes