STUDIO RED&GREY BEAR

EURL STUDIO RED&GREY BEAR
STÉPHANE MANSION ARCHITECTE DPLG
6, sentier des Remparts 54520 Laxou
06 22 74 47 29 - mansion.studio.rgb@hotmail.com
CAPITAL SOCIAL 37000€ - RCS NANCY 839 867 702 - TVA INTRA FR 85 839 867 702

CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE A BLÉRÉ

Maîtrise d'ouvrage :

BATILOGISTIC

Rue de l'Europe
57 370 PHALSBOURG

Tél : 03 87 23 12 12
Mail :

BATI LOGISTIC

Maîtrise d'oeuvre :

STUDIO RGB

44, Rue de Mulhouse
54 000 NANCY

Tél : 09 70 66 93 91
Mail : contact@studiorgb.fr

Architecte : Stéphane MANSION
Ordre national des architectes n°S20028

Phase :	PC
N° pièce :	4
Indice :	-

Nom du document :

NOTICE DESCRIPTIVE

Adresse :

310 Boulevard Alexandra David-Néel, ZA Sublaines – Bois Gaulpied 37 150 BLÉRÉ

Date :

22/04/2025

Echelle sous réserve d'une réduction. Les cotes parcellaires et les implantations doivent être vérifiées et/ou effectuées par un géomètre.

Ces plans ne sont destinés qu'aux études préliminaires et à l'obtention des autorisations administratives.
Ils ne peuvent en aucun cas servir à l'exécution des travaux.

CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE

310 Boulevard Alexandra David-Néel
ZAC Sublaines - Bois Gaulpied - 37 150 BLÉRÉ

Demande de Permis de Construire

NOTICE DESCRIPTIVE (pièce n° PC.4)

Le présent dossier a pour objet la demande d'un permis de construire relatif à la construction d'une plateforme logistique, elle sera située sur la commune de BLÉRÉ, à 25 kms environ à l'Est de TOURS.

Sommaire

1° - Le terrain et de ses abords....1
2° - Le projet....2
a) Généralités....2
b) Le fonctionnement de la plateforme....4
c) La nature et le volume des activités....4
3° - Les dispositions techniques....6
a) Les dispositions constructives et hauteurs des constructions....6
b) Les clôtures :....7
c) Les végétations :....7
d) Les matériaux et les couleurs des constructions....7
e) Les dispositions Sécurité Incendie....7
f) Les raccordements aux réseaux....8
4° - La conformité aux règles d'urbanismes....10
Conformité PLUi....10
Prescriptions CCCT....11
Tableau des surfaces....13

1° - Le terrain et de ses abords

La plateforme sera implantée dans la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied, sur la commune de BLÉRÉ (37150), dans le département d'Indre-et-Loire, dans la région Centre-Val de Loire. La commune est rattachée à la Communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher (CCBVC).

La ZAC Sublaines – Bois Gaulpied est actuellement en cours de développement. L'objectif étant d'y implanter des entreprises dans des domaines variés : industries / artisanat / activités tertiaires / PME / services aux entreprises / logistique.

Le terrain de 173 124 m², sera installé sur les parcelles suivantes :
YV n°51 1ha23a16ca
YV n°52 2ha79a13ca
YV n°53 9ha95a21ca
YV n°61 2ha86a09ca

YV n°62 0ha47a65ca

Le terrain est situé à l'extrémité Nord-Ouest de la zone d'activités économique (ZAE) Sublaines – Bois Gaulpied, à proximité de l'autoroute A85 reliant Tours et Vierzon, sortie 11. Il bénéficiera d'une excellente desserte routière.

La ZAE de Sublaines – Bois Gaulpied, d'une superficie d'environ 87 ha, se trouve « à cheval » sur deux communes :

- Sublaines pour la partie Sud, où un lotissement d'environ 25 ha a été créé par un permis d'aménager afin d'accueillir une zone d'activité ;
- Bléré pour la partie Nord où une ZAC d'environ 62 ha (approuvée le 16 juillet 2015) permet l'extension du parc d'activité en bordure Ouest de la D31 (qui relie l'A85 à Bléré).

Le projet sera implanté dans la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied correspondant à la partie Nord de la ZAE.

À noter que la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied est une Zone d'Activités de Qualité Environnementale (ZAQE) considérée comme l'une des trois zones d'activités structurantes et de rang intercommunautaire identifiées au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais (ABC) approuvé en 2018 (le développement économique du territoire doit ainsi se faire en priorité dans ces trois zones).

Le terrain, emprise de la future plateforme, est actuellement constitué de champs, et présente une importante déclivité : cote NGF 90,5 au Nord Ouest de la parcelle, et cote NGF96 au Sud Est de la parcelle. Il n'y a ni arbre de haute tige, ni haie sur le terrain. Une loge de vigne sur l'emprise du projet, élément du patrimoine indiqué dans l'OAP du PLUi, sera préservée et mise en valeur.

Le terrain est entouré par :

- au Sud : des champs
- à l'Est : une route goudronnée, la voirie principale de la ZAC (reliant la D31 au Sud de la ZAE Sublaines – Bois Gaulpied)
- au Nord : une route goudronnée, la VC10 (reliant la D31 au lieu-dit Les Ouches)
- à l'Ouest : un chemin d'accès pour les parcelles agricoles à proximité

La commune de BLÉRÉ fait partie de la Communauté de Communes Bléré – Val de Cher et est dotée d'un PLUi. Le règlement s'appliquant est celui de la zone 1AUE « zone à urbaniser à vocation économique » du PLUi.

Une levée des contraintes archéologiques pour les fouilles est en cours sur la zone.

2° - Le projet

a) Généralités

Le terrain étant actuellement un champ, il n'y aura ni modification, ni suppression, le terrain sera aménagé comme suit :

La plateforme :

La plateforme est composée de 11 cellules de stockage en deux bâtiments, repérées : cellules 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 1B, 2B, 3B et 4B. Les 11 cellules sont dotées de quais de chargements/déchargement des camions, comportant des portes avec niveleur (rampe hydraulique).

Des bureaux sont intégrés aux cellules : chaque cellule dispose de deux niveaux de bureaux.

Des panneaux photovoltaïques, seront implantés en toiture des cellules 3A, 4A et 2B. Le projet n'est pas soumis à l'article L111-18-1 du Code de l'Urbanisme car présence de rubriques 4XXX (selon arrêté du 05/02/2020).

Le projet comprend également des locaux techniques :

- 1 TGBT, situé à proximité immédiate du bâtiment B (angle Nord-Est de ce dernier), en position centrale entre les bâtiments A et B.
- 1 Local Sprinklage, avec deux réserves aériennes d'eau : une pour les poteaux incendie (1 344 m^3) et une pour le sprinklage (700 m^3). L'ensemble étant positionné proche de l'entrée du site, au Sud-Est, derrière le parking VL de 60 places et le bassin d'infiltration.
- 2 Postes de livraison électrique sont positionnés en entrée de site.

L'aménagement du site :

L'aménagement des espaces extérieurs, comprend différentes composantes liées à l'exploitation des locaux :

- l'entrée principale est située au Sud-Est de la parcelle : accessible depuis le Boulevard David-Néel → voirie principale de la ZAC.
- 1 accès secondaire réservé aux services d'incendie et de secours, est situé au Nord-Ouest de la parcelle.
- 1 voie de desserte des deux bâtiments A et B → cette voie permet de desservir les quais de chargement mais également les aires pompiers, les bureaux et les locaux techniques. Cette voie fonctionne en double sens.
- 1 voie dédiée aux services d'incendie et de secours permet de faire le tour des 2 bâtiments, en complément de la voie de desserte principale située entre ces derniers.
- un parking véhicules légers situé proche de l'entrée principale (au Sud-Est de la parcelle), propose 60 places de stationnement, dont 1 place de parking dédiée aux personnes à mobilité réduite. Cette aire principale de stationnement pour les véhicules légers sera en sol perméable et comportera des ombrières photovoltaïques.
- 7 parkings véhicules légers situés à proximité immédiate des bureaux et entrepôts, comprenant une totalité de 84 places, dont 4 places de parking dédiées aux personnes à mobilité réduite (situées à proximité des bureaux de chaque cellule).
- le site comprendra au total 8 places équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques (5,5%) ainsi que 22 places équipables (15%), soit un total de 30 places équipées ou équipables, soit 21 % des 144 places VL.

  Une des places équipées est une place PMR située à proximité immédiate des bureaux les plus importants du SITE A.
- en application de la Loi n°2019-1428 d'Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019, le parking VL sera donc conforme vis-à-vis de la réglementation pour l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques. Les dispositions relatives au stationnement des véhicules électriques étant codifiées aux articles L 113-11 à L 113-17 du CCH.
- 1 parking poids-lourds situé proche de l'entrée principale (au Sud-Est de la parcelle), propose 30 places de stationnement.
- un local à vélo sécurisé de 28 places sera installé à l'extrémité Ouest du parking VL de 60 places. Des cheminements piétons et cycles distincts et sécurisés seront aménagés le long de la voirie menant à ces derniers positionnés en entrée de site.
- un bassin de rétention pour les eaux pluviales de voiries, les eaux de toitures et les eaux de sinistre, sera créé en limite Sud-Ouest de la parcelle.
- un filtre à sable sera créé en limite Nord-Ouest de la parcelle.

- un bassin d'infiltration des eaux pluviales sera créé en limite Sud-Est de la parcelle.
- l'ensemble du site, ainsi que le parking véhicules légers de 60 places, l'abri vélos et le bassin de rétention seront clôturés.

b) Le fonctionnement de la plateforme

BATILOGISTIC estime un effectif total de 200 personnes environ pour l'ensemble de la plateforme logistique (fonctions administrative, support ou opérationnelle).

La plateforme fonctionnera du lundi au samedi. Des équipes seront mises en place en 2 x 8h ou en 3 x 8h. Par ailleurs, une équipe supplémentaire pourra être éventuellement mise en place pour le week-end en fonction de l'activité. Le personnel administratif travaillera en horaire variable de 6h00 à 22h00.

Ces horaires seront toutefois susceptibles d'être aménagés de manière occasionnelle (le week-end ou la nuit par exemple) en fonction des pics d'activités.

La surveillance du site sera réalisée par télésurveillance 7j/7 et 24h/24.De plus, une détection automatique incendie sera reliée à une société extérieure de gardiennage 24h/24 et 7j/7. Des personnes d'astreinte seront nommément désignées durant les heures de fermeture du site.

La plateforme logistique pourra abriter l'ensemble des prestations constituant une offre de logistique globale comprenant les activités de transport, conditionnement et entreposage. Ces trois activités se déclinent en un certain nombre de fonctions :

- Le transport
- Le pooling (regroupement des livraisons pour plusieurs clients avec un seul camion)
- La préparation de commandes
- La manutention
- L'entreposage
- Le passage à quai

En termes de gestion, la société BATILOGISTIC sera le détenteur de l'autorisation d'exploiter et le propriétaire de la plateforme mais il ne sera pas l'exploitant réel de la plateforme. En effet, celle-ci a été conçue afin que chaque cellule puisse être exploitée indépendamment**.**

La plateforme est dévolue à plusieurs clients pour l'entreposage de matières premières, d'emballages, de produits semi-finis ou finis. Il s'agit à la fois de produits de grande consommation retrouvés dans les linéaires de grandes surfaces, comme des produits pour spécialistes.

Le stockage des produits pourra se faire en racks (palettiers métalliques) ou en masse en fonction des besoins logistiques.

En cas de stockage en racks, la hauteur maximale de stockage sera de 11,7 m.

En cas de stockage en masse, les produits seront disposés selon des îlots de 500 m² au maximum, sur 5 m de hauteur, séparés par des allées de 2 m au minimum.

c) La nature et le volume des activités

Le site sera dédié aux activités logistiques : transport, entreposage et conditionnement.

De par la nature et la quantité de produits stockés, le projet est soumis à Autorisation au titre de la réglementation des ICPE. A ce titre, un dossier de demande d'autorisation environnementale est réalisé.

La liste complète des rubriques est reprise dans le dossier ICPE. Le récépissé de dépôt du dossier en préfecture est présent en annexe (PC25). Au titre de l'Autorisation, le projet est soumis à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39.a) en application du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement. Le projet ne relèvera pas du statut Seveso.

Il convient de noter que les conditions de stockage respecteront les prescriptions des arrêtés ministériels applicables. Notamment, les prescriptions des arrêtés du 11 avril 2017 (rubrique 1510) et du 24 septembre 2020 (stockage de liquides inflammable en récipients mobiles) seront respectées (séparation des cellules de stockage par des murs séparatifs REI120 à minima, présence de zones de collecte dans les cellules de liquides inflammables et de liquides et solides liquéfiables combustibles, etc.).

La plateforme logistique représente un volume de cellules couvertes d'environ 926 500 m^3 avec environ 73 500 m^2 de surface d'entrepôt. La capacité de stockage est prévue pour pouvoir avoisiner environ 97 400 palettes, ce qui représente environ 78 000 tonnes de marchandise. Il s'agit d'un stockage de matières, produits combustibles en cellule couverte.

La composition exacte des marchandises entreposées et la répartition exacte de celles-ci dans les cellules ne sont pas encore définies et dépendra du ou des futurs locataire(s).

La plateforme est dévolue à plusieurs clients pour l'entreposage de produits divers semi-finis ou finis.

Les produits pourront être affectés à plusieurs rubriques ICPE, au regard des mentions de dangers et de leurs caractéristiques mentionnées sur leurs fiches d'informations (FDS – fiches de données de sécurité, fiche technique). Voici quelques exemples (liste non-exhaustive) :

- **Rubrique 1510 (dont Liquides Combustibles et Solides Liquéfiables – LCSL) :**
  - produits alimentaires ;
  - produits divers d'équipement de la maison liés à la grande distribution ;
  - produit électroménager : hi-fi (télévisions, cassettes, …), matériel informatique, téléphonie… ;
  - droguerie, hygiène (shampooings, mouchoirs, dentifrices) ;
  - petite puériculture, chaussures, lingerie, linge de maison… ;
  - loisirs : sports, vélos, lecture, … ;
  - animalerie : litière, matériel d'aquariophilie, aliments… ;
  - batteries et piles ;
  - huiles ;
- **Rubrique 1530 :** cartons d'emballage, matériel de rentrée des classes (écriture, papeterie, matériel de bureau, …) ;
- **Rubrique 1532 :** palettes, … ;
- **Rubriques 2662 et 2663 :** bobines d'emballages, bidons en plastique, consommables de laboratoires en plastique (tubes à essai, pipettes, gants...), supports palettes en plastique, jouets, sacs de caisse, sacs poubelles, pneu, matériel informatique, etc. ;
- **Rubrique 4755 :** alcool de bouche, … ;
- **Rubrique 4801 :** charbon pour barbecue, charbon actif, … ;
- **Rubrique 3550 :** stockage temporaire de déchets ;
- **Rubrique 2711 :** déchets ;
- **Rubriques 4110, 4120, 4130, 4140 et 4150** (produits toxiques pour la santé) **:** produits d'entretien ménager, produits pour spécialistes, … ;
- **Rubriques 4320 et 4321** (produits aérosols) **:** sprays, désodorisants, produits de nettoyage, cosmétiques de type laques, déodorants, … ;
- **Rubriques 4330, 4331, 1436 et 1450** (produits inflammables) **:** parfumerie, allumettes, produits de bricolage (de type diluant de peinture, dégraissant, colles pour spécialistes, etc.) ;
- **Rubriques 4440, 4441 et 4442** (produits comburants) **:** coloration pour les cheveux, produit d'entretien (ex : agent blanchissant), … ;
- **Rubrique 4421 et 4422 :** Peroxydes organiques (de type C, D, E et F)
- **Rubrique 4734** : combustible pour chauffage d'appoint, … ;

- **Rubriques 4510, 4511 et 4741** (produits dangereux pour l'environnement) **:** produits d'entretien/nettoyage pour le linge, la vaisselle, les sols, les surfaces vitrées et autres surfaces, colorants alimentaires, arômes, … ;
- **Rubrique 1630 :** soude, lessives, … ;
- **Rubrique 4718 :** briquets, recharges pour réchauds à gaz, … ;
- **Rubrique 4702-IV :** engrais.

L'organisation de stockage sera adaptée en fonction du potentiel de dangers, des incompatibilités des produits à stocker et aux règles d'organisation par cellule.

3° - Les dispositions techniques

a) Les dispositions constructives et hauteurs des constructions

Les cellules seront regroupées en deux bâtiments sur la parcelle, implantées de part et d'autre de la voie de circulation centrale divisant le terrain en deux, avec des reculs variant de 23 à 74 mètres par rapport aux limites parcellaires. Leur hauteur est de 13,66 m à l'acrotère et 13,30 m au faîtage (avec des pentes de toiture à 3,10%). Les quais de chargement ont une hauteur de 4,65 m à l'acrotère. Les murs coupe-feu à 14,30 m sont plus hauts. La hauteur maximale de stockage utile sera d'environ 11,70 m.

À noter que les cellules 1A et 1B étant destinées au stockage de liquides inflammables, celles-ci posséderont des quais bas contrairement aux autres cellules. La hauteur au faîtage au niveau des quais bas sera de 9,66 mètres.

La structure, composée d'éléments qui concourent à la stabilité du bâtiment, tels que les poteaux et les poutres, sera à minima R15 pour les cellules classiques et R60 pour les cellules de liquides inflammables. Les murs donnant sur l'extérieur auront une tenue au feu de 2 heures (REI120), hormis en façade de quais où ils ne présenteront pas de degré coupe-feu particulier.

La toiture et la couverture de toiture satisfont la classe Broof(T3). Des bandes de protection en aluminium A2s1d0 d'une largeur de 5,00 m. sont présentes de part et d'autre des murs séparatifs entre les cellules.

Le dallage est en béton fibré accompagné d'un traitement anti-usure est réalisé par coulis ou saupoudrage au quartz.

Les murs séparatifs entre les cellules sont REI120 (ou REI240 pour les murs séparatifs entre les cellules 1A/2A et 1B/2B) et prolongés de 0,50 m. en saillie ou sur une largeur latérale de 1,00 m. de part et d'autre de la façade et de 1,00 m. en hauteur au-delà des toitures. Les portes passages chariot et piétons restituent le degré coupe-feu de la paroi traversée (exemple : portes REI 120 au niveau des murs REI 120).

Les bureaux sont intégrés aux cellules.

Les salles de charge, sont également intégrées aux cellules.

Un TGBT est situé à proximité immédiate du bâtiment B (angle Nord-Est de ce dernier), en position centrale du site. Sa hauteur est de 2,63 m.

Le local Sprinklage, avec les cuves PI et Sprinklage, est situé à proximité du bâtiment B. Le local mesure 4,75 m. de haut et sera recouvert d'un bardage 120mm dans une teinte grise - RAL 9006. Les hauteurs des cuves sont déterminées par les besoins du site : 6,90 m. pour les cuves Sprinklage et Poteaux Incendie.

Le terrain, comprenant un fort dénivelé, sera aménagé afin de permettre les différentes dessertes mais également de retrouver les côtes du terrain naturel en limites de la parcelle. Les planches PC.3 Coupes et PC.5.1 Façades, reprennent les profils des TN et TF.

De plus, étant donné le fort dénivelé du terrain, la longueur des bâtiments à créer avec leur voirie centrale commune et la nécessité par ailleurs de réduire au maximum les pentes pour une activité logistique : nous ne pouvons respecter la prescription du PLUi actuel qui indique que le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain (plus ou moins 70cm) => voir détails à la page 10.

b) Les clôtures :

L'ensemble du site, ainsi que le parking véhicules légers de 60 places, l'abri vélos et le bassin de rétention seront clôturés. Les clôtures seront de type grillagé, de teinte verte RAL 6005 et d'une hauteur de 2,00 m.

Les accès seront équipés de portails coulissants ou battants. Ils seront réalisés en métal, thermolaqué, teinte verte RAL 6005, ils seront constitués d'un cadre en profils rectangulaires et d'un remplissage à barreaudage vertical.

c) Les végétations :

Les espaces libres seront végétalisés et plantés d'arbre de haute tige. Les emplacements des espaces verts ainsi que leur composition seront détaillées dans l'étude paysagère (jointe en annexe de l'étude d'impact).

Les espaces végétalisés (compris sol perméable du parking VL en entrée de site) représentent environ 60 000 m², soit 35,4% du terrain.

d) Les matériaux et les couleurs des constructions

Les façades des cellules seront traitées en panneaux de bardage en acier, de teintes gris clair : RAL 9006 et gris moyen : RAL 9007. La trame verticale reflétera la structure du bâtiment et la pose horizontale des panneaux atténuera la hauteur du bâtiment. Les portes des quais et les portes piétonnes seront de teinte bleu : RAL 5010.

Les locaux techniques ou annexes (local sprinklage) seront traités de façon similaire.

Les façades des bureaux seront également traitées de façon identique, mais dans un gris plus soutenu : RAL 7012 et avec des bandeaux vitrés horizontaux qui permettront de bien différencier cette zone de bureaux. L'entrée des bureaux sera marquée par un escalier hélicoïdal métallique placée devant les portes d'accès. Ces escaliers d'accès extérieurs aux bureaux seront revêtus d'une trame grillagée. Ces derniers au nombre de 4 desservent l'ensemble des 8 bureaux. Les menuiseries vitrées auront des profilés métalliques laqués gris anthracite : RAL 7016.

e) Les dispositions Sécurité Incendie

Les engins de services d'incendie et de secours disposent de deux accès au site :
- un accès principal au Sud-Est : accessible depuis le Boulevard David-Néel (voirie principale de la ZAC)
- un secondaire au Nord-Ouest : accessible depuis la voie communale n°10 (Les Vallées aux Morins)

Les bâtiments sont accessible sur leurs 4 façades par les voies de desserte déjà évoquées et des voies engins de 6,00 m de large. L'ensemble du linéaire des façades est desservi.

Les besoins en eaux d'extinction ont été définis de la manière suivante :
Deux approches distinctes ont été utilisées afin de dimensionner le bassin de rétention :

- Le calcul selon la méthode D9A, décrit dans le guide pratique de dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction de juin 2020, considérant l'incendie de la plus grande cellule, les

surfaces imperméabilisées, les besoins en eau pour éteindre le feu et une partie des liquides stockés à l'intérieur ;

- Le calcul selon la méthode dite « des pluies », explicitée dans l'instruction technique interministérielle relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations de 1981, prenant pour hypothèses les dernières données pluviométriques, une pluie d'occurrence trentennale (SDAGE Loire-Bretagne) et un rejet à 2,5 L/s/ha (Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC).

Le volume de la D9A est d'environ 6 882 m^3 (voir fiche D9A en annexe de l'étude d'impact).

La capacité de rétention d'une pluie d'occurrence trentennale qui a été calculée selon la méthode des pluies est d'environ 5 544 m^3 (voir note hydraulique en annexe de l'étude d'impact).

Le volume de rétention obtenu par la méthode D9A est majorant, il a donc été retenu pour le dimensionnement du bassin BR1. Le bassin de rétention aura ainsi un volume minimum de 6 882 m^3. Dans une démarche volontaire et afin de pouvoir collecter une partie des eaux pluviales, en plus des eaux de sinistre, il a été choisi de le surdimensionner jusqu'à environ 8 512 m^3.

En cas de sinistre, les eaux arriveront sur les voiries sur lesquelles seront implantés des avaloirs. Elles seront alors dirigées vers le bassin de rétention étanche BR1 par l'intermédiaire du réseau d'évacuation des eaux de voiries.

Le débit requis est de 660 m^3/h.

Sur le site, il est prévu 16 poteaux incendie DN150, capables de fournir un débit unitaire de 120 m^3/h, répartis de façon homogène et implantés à moins de 100m des cellules et inter-distants de 150m maximum. Voir Planche PC.2. Plan masse, pour l'implantation des PI.

Deux réserves aériennes d'eau sont disponibles, une cuve sprinklage de 700 m^3 et une cuve pour le réseau poteaux incendie de 1 344 m^3. La réserve incendie est équipée de 3 prises d'aspiration et de 3 aires d'aspiration.

f) Les raccordements aux réseaux

Le raccordement aux réseaux est indiqué sur la planche PC2.2 Plan des réseaux

Assainissement

Les eaux usées seront de nature domestiques (eaux du réfectoire, des vestiaires et sanitaires) et non-domestiques (eaux de lavage des sols). L'ensemble sera traité de la même manière et est dénommé « eaux usées ».

Les eaux usées seront collectées puis évacuées dans le réseau d'assainissement de la ZAC. Elles seront alors traitées dans la station d'épuration de Bléré située au bord du Cher (milieu de rejet des effluents traités).

Tout déversement de produits liquides stockés dans le site fera l'objet d'un nettoyage préliminaire par un kit absorbant qui sera éliminé dans la filière appropriée. Les eaux de lavage ne seront donc pas susceptibles de contenir des produits capables de nuire au bon fonctionnement de la station d'assainissement.

Évacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront drainées par l'intermédiaire des surfaces étanches (ruissellement sur les toitures et voiries). Sur les surfaces non-étanches (surfaces enherbées ou perméables), l'eau s'infiltrera dans le sol.

Les réseaux de collecte seront aménagés afin de séparer les eaux non-polluées (eaux pluviales de toiture) des eaux susceptibles d'être polluées (eaux pluviales de voirie).

Les eaux pluviales de voiries du parking VL en entrée de site, qui présentera un sol perméable, seront acheminées directement vers un bassin d'infiltration (nommé BI1) d'environ 1 859 m² à proximité. Un géotextile dépolluant permettra de capter et biodégrader les éventuels hydrocarbures rejetés dans le bassin. Les autres eaux de voiries transiteront vers un bassin de rétention étanche (nommé BR1) de 6907 m², situé à l'Ouest du site, via des avaloirs sur les voiries, puis traitées par un ouvrage comprenant une cloison siphoïde en sortie de bassin.

À noter qu'avec l'accord de la DDT 37 (mail du 15/04/2024), le projet ne comportera pas de séparateur d'hydrocarbures mais une cloison siphoïde.

Les eaux pluviales de toitures des locaux techniques, de la cellule 1B et d'une partie de la cellule 2B seront collectées dans le bassin d'infiltration BI1 dans lequel elles s'infiltreront par le fond. Les autres eaux de toitures seront acheminées par des collecteurs vers le bassin de rétention BR1.

En cas de trop plein d'eau dans le bassin d'infiltration, une surverse sera réalisée vers le bassin BR1 et calée au-dessus du niveau d'eau des pluies de référence trentennale.

Un filtre à sable (nommé FS1) d'environ 433 m^2 sera aménagé en sortie de bassin de rétention BR1, au Nord-Ouest du site. Il permettra de filtrer les eaux avant rejet au milieu naturel dans le ruisseau de la Roche s'écoulant à proximité du site avec un débit limité de 43,3 L/s.

Le bassin de rétention étanche BR1 de 6 907 m² servira à la fois à collecter les eaux pluviales de voiries et de toitures mais également les eaux de sinistre (eaux d'extinction d'incendie ou de pollution accidentelle).

Raccordement électrique

Depuis le réseau public existant du Boulevard David-Néel (voirie principale de la ZAC). Le projet intègre un branchement via un poste de livraison.

Pour mémoire :
- Des panneaux photovoltaïques en ombrières seront installés sur l'intégralité du parking VL principal de 60 places.
- La plateforme accueillera en toiture des cellules 3A, 4A et 2B une installation de panneaux photovoltaïques, soit une surface correspondant à environ 30% de la surface de toiture. La puissance totale des panneaux photovoltaïques est estimée à environ 2 040 kWc pour une production totale estimée à 2 121 MWh/an.

Raccordement gaz

SANS OBJET : Pas de réseau gaz dans la ZAC

Raccordement Télécom et fibre

Depuis le réseau public existant du Boulevard David-Néel (voirie principale de la ZAC).

Alimentation en eau potable

Le site du projet sera alimenté par le réseau d'eau potable de la ZAC. Raccordement au niveau du Boulevard David-Néel. À l'entrée sur site, le réseau sera équipé d'un dispositif de disconnexion ainsi que d'un compteur qui sera relevé régulièrement afin d'effectuer un suivi de la consommation.

Collecte des déchets

Les déchets seront collectés dans des bennes et compacteurs en façade de quai.

4° - La conformité aux règles d'urbanismes

L'ensemble du projet est situé sur la commune de BLÉRÉ. Il est ainsi règlementé par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Bléré-Val de Cher (CCBVC) approuvé le 28 octobre 2021. Le projet se situe en zone 1AUE, une « zone à urbaniser à vocation d'activités économiques ».

Les aménagements sur la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied sont également régis par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexées au PLUi. Ceux-ci imposent au projet de planter une haie champêtre en périphérie Nord et Ouest du terrain ainsi que de préserver et mettre en valeur une loge de vigne au Nord-Ouest du site.

Le site est également règlementé par le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied adopté en Conseil Communautaire le 18 juillet 2024. Une demande d'aménagement de prescription a été demandé. Un courrier d'accord de la communauté de communes est trouvable en annexe de l'étude d'impact.

L'ensemble des éléments décrits ci-dessus, ainsi que les informations portées sur plans, respectent les dispositions applicables au terrain, assiette de l'opération objet de la présente demande de permis de construire.

Cependant, certains points nécessitent quelques précisions :

Article 1AUE3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.2 Hauteur des constructions
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres à l'acrotère ou au faîtage :
Hauteur au faîtage : 13,30m
Hauteur à l'acrotère : 13,66m
Hauteur de dépassement du voile au point le plus haut : 14,30m

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions doivent être implantées en retrait depuis l'alignement, en respectant une distance minimum de 5 mètres : Distance minimum de 25m avec la voirie la plus proche.

Article 1AUE4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction devra être au plus près du terrain naturel (plus ou moins 70 cm). Le point moyen de l'alignement est pris comme référence.
Le point médian du bâtiment A sera localisé à 93,52 m NGF, soit 47 cm au-dessus du terrain naturel (93,05 m NGF). En raison de la voirie commune aux deux bâtiments, le point médian du bâtiment B sera également localisé à 93,52 m NGF, cependant le terrain naturel est situé à 91,7 m NGF, soit 1,82 m plus bas que le niveau 0 du bâtiment. Ainsi, la différence d'altitude du niveau 0 du bâtiment B par rapport au terrain naturel est supérieure à 70 cm. (Non-nécessité de demande d'aménagement de prescription validée lors du comité de pilotage du 27/06/2024 en présence des services instructeurs car modification à venir du PLUi courant 2025).

Article 1AUE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables :
Terrain de 173 124 m² => 10% du terrain représentent 17 312,4 m² de surface perméable au minimum
Projet : 66 834 m² de surface perméable (donc nettement supérieur aux 17 312,4 m² minimum)

Article 1AUE6 : Stationnement

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales *uniquement*

Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m2 par tranche de 100 m² de surface de plancher : (2 948 m²/100 x 1,5) = 44,22m² soit 45m² minimum => Le local à vélo sécurisé du projet a une superficie de 47m² (donc supérieur au 45m² minimum).
De plus, selon le décret de 2022 : *Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail* [...] le nombre de places pour vélo doit correspondre à *15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment* : En considérant du 2x8h => 200/2 x 0,15 = 15 places minimum => Le local à vélo sécurisé du projet compte 28 places.

PRESCRIPTIONS CCCT

Section 3 / 3.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions est de 80% de la surface du terrain :
Terrain de 173 124 m² => 80% du terrain représentent 138 499,2 m² de surface autorisée à la construction. Le projet ayant une emprise au sol de 74 768 m², les constructions couvrent moins de 80 % de la superficie du terrain.

Section 3 / 3.5 – Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Si le projet prévoit la construction de plusieurs bâtiments sur la parcelle, ceux-ci devront être distants d'au moins 5 mètres, afin de garantir un accès aisé pour les secours et de faciliter l'implantation de systèmes pour les énergies renouvelables : 57 m de distance entre les deux bâtiments du projet + voie réservée aux pompiers prévue le long de chaque façade des 2 bâtiments.

Section 3 / 4.2 – Caractéristiques des volumes, formes des constructions et toitures

Lorsque les façades des constructions ont une longueur supérieure à 100 m linéaires avec une vue directe depuis les voies publiques, elles doivent être obligatoirement animées d'un ou plusieurs décrochements. Ceux-ci peuvent être obtenus : soit par un assemblage de volumes différents, soit par un jeu de retrait ou d'avancée par rapport au plan horizontal de la façade :
CONFORME => Les façades visibles depuis la voirie principale de la ZAC ont une longueur inférieure à 100m. Cependant, la façade Nord le long de la VC10 possède une longueur d'environ 480 m. Des variations de volume (une en hauteur avec les quais bas des cellules 1A et 1B et une en profondeur avec un habillage réalisé autour des escaliers menant au toit), ainsi qu'un jeu de retrait par la création d'un décroché au niveau de la loge de vigne, à l'extrémité Ouest du bâtiment A, ont été réalisées. De plus, une attention particulière a été apportée à la couleur des façades afin de casser la longueur par l'ajout régulier de teintes plus sombres et des ouvertures seront réalisées régulièrement dans la haie champêtre à planter en limite Nord du terrain

Section 3 / 6.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement seront implantées à une distance minimale de 1,5 mètres des façades des bâtis (hors structures type auvent) afin de ménager une circulation piétonne en pieds de bâtiments.
Les aires de stationnement sont implantées à une distance minimale de 6m par rapport aux façades.

Section 3 / 6.3 – Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Dès lors que l'entreprise compte 10 salariés/employés ou plus, une aire de stationnement vélos sera réalisée. Elle devra permettre le stationnement des employés et celui des visiteurs éventuels. Elle sera couverte, sécurisée (par exemple : arceaux, local clos, parcelle close...) et facilement accessible. Cette aire pourra être située à l'intérieur et/ou à l'extérieur des bâtiments. Un minimum de 3 places de stationnement vélos par entreprise + 1 place par tranche de 10 employés supplémentaire sera respecté. Une possibilité d'extension de cette aire sera préservée afin de permettre son adaptation aux besoins et

usages constatés : (3 + 200 personnes / 10) = 23 places minimum => Le local à vélo sécurisé du projet compte 28 places (donc supérieur aux 23 places minimum).

Section 3 / 8.3 – Eaux pluviales

Dans le cas de bassins aériens (rétention et/ou infiltration), les ouvrages réalisés seront végétalisés et accessibles : talus avec une pente de 1 pour 6 au maximum, profondeur maximale de 4 mètres.

Les bassins de rétention et d'infiltration sont végétalisés avec une profondeur maximale de 4 m. Les pentes des deux bassins sont de 2 pour 5 et non de 1 pour 6 comme l'exige le CCCT. Étant donné les volumes importants d'eaux pluviales et eaux de sinistre à gérer conformément à la réglementation ICPE en vigueur et les préconisations de la ZAC, la réalisation de pentes plus douce pour atteindre un ratio de 1 pour 6 nécessiterait d'augmenter l'emprise au sol des bassins. En compensation de la réalisation de pentes plus importantes, des échappatoires pour la petite faune seront installées dans les 2 bassins. Une demande d'aménagement de prescription a été validée par la comcom à ce sujet.

Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 – Article 101

Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments […] les bâtiments ou parties de bâtiments […] doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

En ce qui concerne les *constructions de bâtiments à usage d'entrepôt […] lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol […] les obligations […] sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées.*

Le projet n'est pas soumis à l'obligation d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture car les cellules seront toutes susceptibles d'accueillir des produits relevant de rubriques ICPE 4XXX conformément à l'article 1 de l'arrêté du 5 février 2020. Cependant, BATILOGISTIC prévoit d'en installer en toiture des cellules 3A, 4A et 2B, soit sur une surface correspondant à environ 30% de la surface de toiture. De plus, des panneaux photovoltaïques en ombrières seront installés sur l'intégralité du parking VL (60 places) en entrée de site.

EURL STUDIO RED&GREY BEAR
STÉPHANE MANSION ARCHITECTE DPLG
6, sentier des Remparts 54520 Laxou
06 22 74 47 23 / mansion.studio.rgb@hotmail.com
CAPITAL SOCIAL 37000€ - RCS NANCY 839 867 702 - TVA INTRA FR 85 839 867 702

BATILOGISTIC
Rue de l'Europe
57 370 PHALSBOURG

Tableau des surfaces / surfaces plancher et surfaces taxables

	Surfaces planchers en m²	Surfaces taxables en m²
Cellules de stockage		
Cellule 1A	2195	2195
Cellule 2A	6230	6230
Cellule 3A	8405	8405
Cellule 4A	8405	8405
Cellule 5A	8405	8405
Cellule 6A	8407	8407
Cellule 7A	7283	7283
Cellule 1B	1904	1904
Cellule 2B	5368	5368
Cellule 3B	7254	7254
Cellule 4B	7468	7468
Total Entrepôts	71324	71324
Locaux techniques et Annexes		
Salle de charge 2A	95	95
Salle de charge 3A	95	95
Salle de charge 4A	95	95
Salle de charge 5A	95	95
Salle de charge 6A	95	95
Salle de charge 7A	95	95
Salle de charge 2B	95	95
Salle de charge 3B	95	95
Salle de charge 4B	95	95
Postes de livraison électrique		30
TGBT		13
Local SPK		136
Abri vélos	47	47
Total Locaux techniques et Annexes	855	1081
Total Entrepôts, Locaux techniques et annexes	72179	72405
Bureaux		
Bureaux 2A	369	369
Bureaux 3A	369	369
Bureaux 4A	369	369
Bureaux 5A	369	369
Bureaux 6A	369	369
Bureaux 7A	369	369
Bureaux 2B	369	369
Bureaux 3B	369	369
Total Bureaux	2952	2952
TOTAL	75131	75357