



SELP VAILOG FONTAINE

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
27 JUIN 2022

Projet « BELFORT DC1 »
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE
ZI DE L'AEROPARC - RUE ADOLPHE PEGOUD - RD 60
90150 FONTAINE

DEMANDEUR

SELP VAILOG FONTAINE

20, Rue Brunel
75017 PARIS
+33 (0)1 56 89 31 53
eric.veron@vailog.com

ASSISTANT MAITRE D'OUVRAGE

ETYO

11, Avenue Déclassé
75008 PARIS
+33 (0)1 74 37 26 86
imane.oulote@etyo.com

ARCHITECTE

S.A.R.L. d'Architecture ARCHI-FACTORY

Espace du Ter
13 Boulevard Jean Monnet
56260 LARMOR-PLAGE
+33 (0)2 97 35 08 80
contact@archi-factory.eu

ARCHI-FACTORY

Espace du Ter - 13 Boulevard Jean Monnet
56260 LARMOR-PLAGE / FRANCE

S.A.R.L. d'Architecture au Capital de 10.000 Euros
R.C.S. LORIENT 522 921 378 - N° de Gestion 2010 B 448
Inscrite à l'ordre des Architectes sous le numéro national S13976
Tableau Régional de l'Ordre des Architectes de Bretagne breS01500

II - PIECES ECRITES



II - PIECES ECRITES

SOMMAIRE

PE 1 - SITUATION

PE 2 - NOTE DE PRESENTATION

PE 3 - TABLEAUX DES SURFACES

PE 4 - HYGIENE & SECURITE

PE 5 - ACCESSIBILITE HANDICAPES

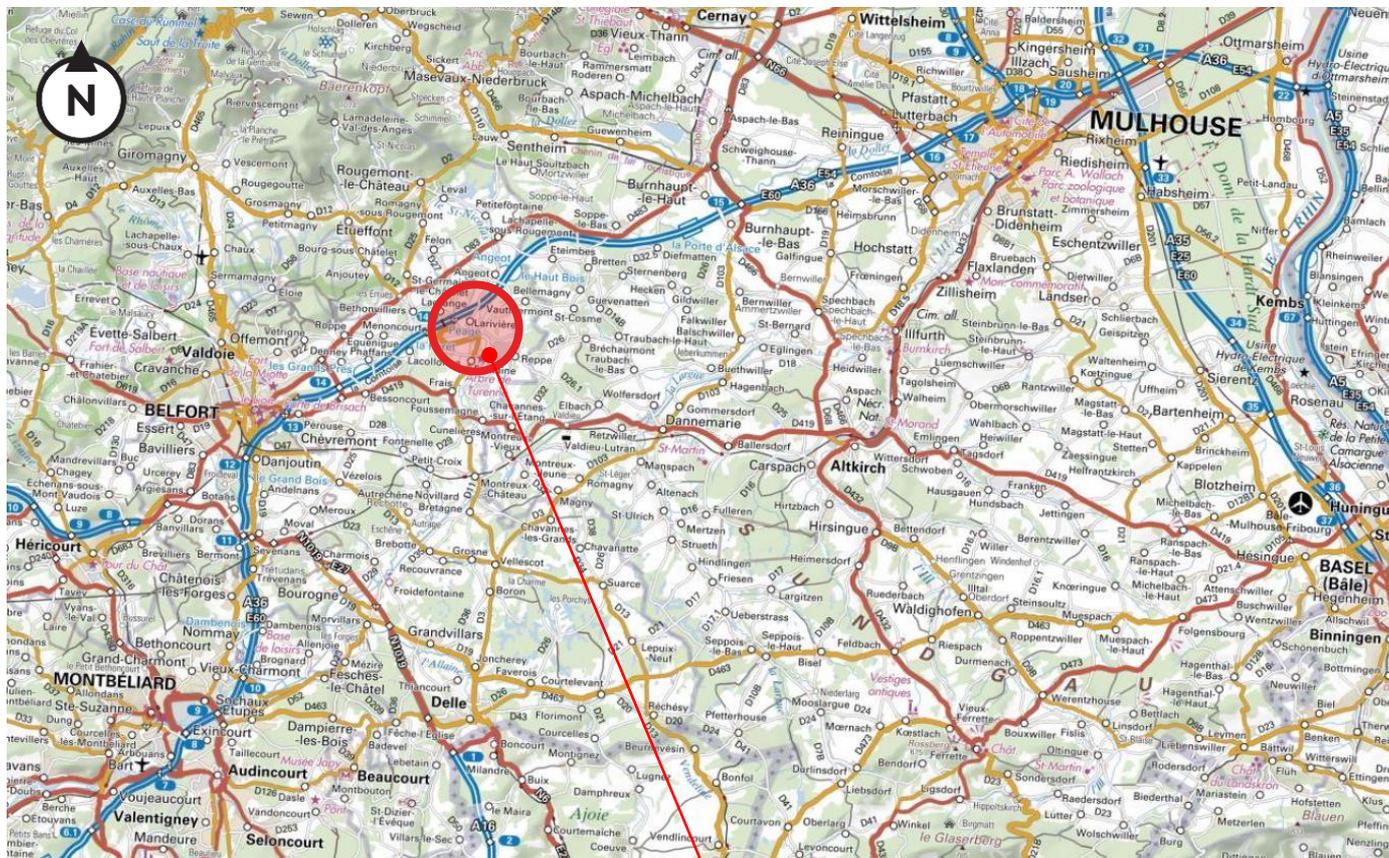
PE 1 - SITUATION

I -	LOCALISATION	3
II -	PLAN DE SITUATION RAPPROCHEE	4
III -	VUE AERIENNE	5
IV -	PHOTOGRAPHIES AERIENNES DU SITE	6

Page laissée « Blanche » intentionnellement.



I - LOCALISATION



S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE

Source : GEOPORTAL

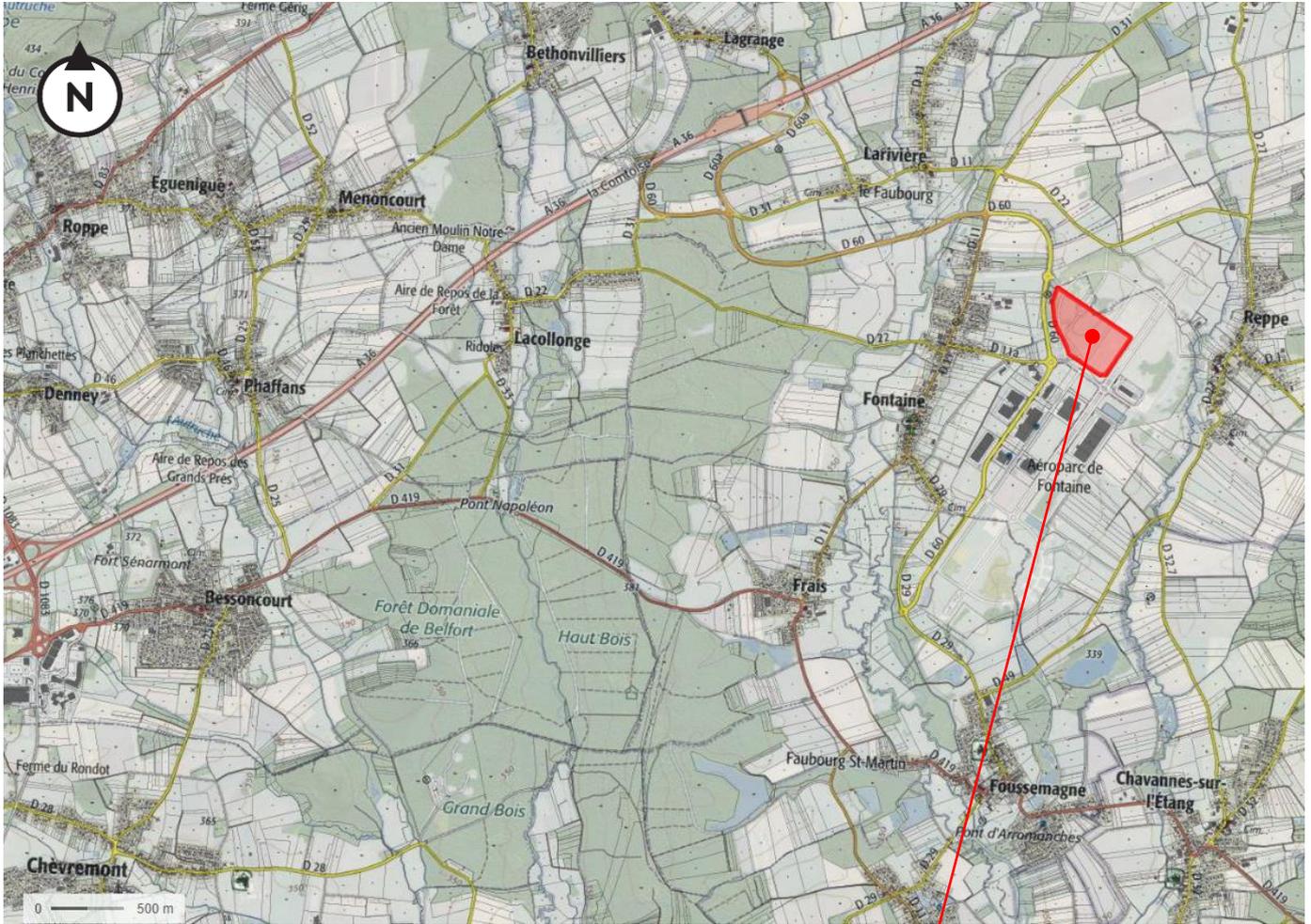


DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
 SELP VAILOG FONTAINE - Projet « BELFORT DC1 »
 CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 90150 FONTAINE

SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY

PE1/Page 3

II - PLAN DE SITUATION RAPPROCHEE



Source : GEOPORTAIL modifié par ARCHI-FACTORY

S.C.I SELP VAILOG FONTAINE



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
SELP VAILOG FONTAINE - Projet « BELFORT DC1 »
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 90150 FONTAINE

III - VUE AERIENNE



S.C.I SELP VALLOG FONTAINE

Source : GEOPORTAIL modifié par ARCHI-FACTORY

IV - PHOTOGRAPHIES AERIENNES DU SITE

Photographie aérienne du site depuis le Nord



S.C.I SELP VAILOG FONTAINE



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
SELP VAILOG FONTAINE - Projet « BELFORT DC1 »
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 90150 FONTAINE

PE 2 - NOTE DE PRESENTATION

I -	PREAMBULE	4
I.1 -	GENERALITES	4
I.2 -	PROCEDURE DE CONCERTATION	5
II -	LE SITE	6
II.1 -	HISTORIQUE	6
II.2 -	STRATEGIE D'IMPLANTATION	6
II.3 -	SITUATION GENERALE	7
II.4 -	PLAN DE LOCALISATION DANS LA ZAC DE L'AEROPARC	8
II.5 -	CADRE REGLEMENTAIRE	9
1 -	REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	9
2 -	ZAC DE L'AEROPARC	9
II.6 -	SITUATION CADASTRALE	10
1 -	DECOMPOSITION CADASTRALE	10
2 -	PLAN CADASTRAL	10
II.7 -	DESCRIPTION	11
1 -	MATERIALIZATION	11
2 -	ETAT EXISTANT	11
3 -	ALTIMETRIE	11
II.8 -	DESCRIPTION DU CADRE BATI	12
II.9 -	SERVITUDES	12
III -	DEFINITION DU PROJET	13
III.1 -	DEFINITION FONCTIONNELLE	13
1 -	CONSTRUCTIONS	13
2 -	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	14
3 -	AMENAGEMENTS PAYSAGERS	15
III.2 -	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	16
4 -	GENERALITES	16
5 -	PRINCIPE D'IMPLANTATION	16
6 -	PHASAGE	16
7 -	BATIMENT A - VOLUME PRINCIPAL	17
8 -	BATIMENT A - VOLUMES SECONDAIRES	17
9 -	BATIMENTS B, C, D ET E - ALTIMETRIE ET VOLUMETRIE	18
III.3 -	ESPACES EXTERIEURS	19
1 -	DESSERTE DU SITE	19
2 -	ACCES AU SITE ET CLOTURE	19

3. - VOIRIES ET ESPACES DIVERS	21
4. - STATIONNEMENT	21
5. - NOUES / BASSINS	22
6. - OUVRAGES INCENDIE	22
III.4 - NOTICE PAYSAGERE	23
1. - GENERALITES	23
2. - VEGETALISATION PREALABLE	23
3. - FAUNE	23
4. - CADRE REGLEMENTAIRE	23
5. - PARTI D'AMENAGEMENT	23
6. - TRAITEMENT DE LA LIMITE OUEST	24
7. - TRAITEMENT DE LA LIMITE NORD MITOYENNE A LA NOUVELLE VOIE DE DESSERTTE	24
8. - TRAITEMENT DE LA LIMITE EST MITOYENNE A L'AVENUE DE LA GRANDE PISTE	25
9. - TRAITEMENT DE LA LIMITE SUD MITOYENNE A LA RUE ADOLPHE PEGOUD	25
10. - PALETTE VEGETALE	26
11. - SYNTHESE	29
III.5 - ARCHITECTURE ET POLYCHROMIE	30
1. - GENERALITES	30
2. - BATIMENT A - VOLUME PRINCIPAL	31
3. - BATIMENT A - VOLUME BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX	32
4. - BATIMENT A - ZONES TECHNIQUES	32
5. - BATIMENT B - POSTE DE CONTROLE	33
6. - BATIMENT C, D, E & F - ABRI 2 ROUES	33
7. - COUVERTURES	33
8. - ENSEIGNES	34
IV - COHERENCE REGLEMENTAIRE	35
IV.1 - RATTACHEMENT	35
IV.2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	35
IV.3 - ACCES	35
IV.4 - RESEAUX	36
IV.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	36
IV.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS	36
IV.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	37
IV.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA PROPRIETE	37
IV.9 - EMPRISE AU SOL DU PROJET	37
IV.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	37
IV.11 - ASPECT EXTERIEUR	37
IV.12 - CLOTURES	38
IV.13 - STATIONNEMENT	39
IV.14 - ESPACES VERTS	39
IV.15 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	39
IV.16 - ENSEIGNES	39





I - PREAMBULE

I.1 - GENERALITES

La S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE¹ envisage la construction d'une plate-forme logistique sur un terrain de 184.883,0 m², située dans le périmètre de la ZAC de l'Aéroparc et rattachée à la commune de Fontaine (90150).

Ce projet nommé « Belfort DC1 », représente une emprise au sol de 76.344,6 m², et correspond à développement de Surface de Plancher de 74.637,5 m².

La nouvelle installation projetée sera exploitée dans le cadre de baux locatifs, par un ou plusieurs utilisateurs à ce jour indéfinis.

Cette plate-forme logistique constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise :

- au régime de l'Autorisation sous la rubrique 1510
- au régime de la Déclaration sous les rubriques 2910 et 2925

Ce projet ne constitue pas un Etablissement Recevant du Public (ERP).

Ce projet fera l'objet d'une certification environnementale BREEAM Excellent.

¹ La société S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est une Société Civile Immobilière au capital de 10.000,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous la référence SIRET 849 936 539 00014.

La société S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est représentée par Monsieur Eric VERON, en qualité de Gérant, signataire de la présente demande de Permis de Construire.

S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE

20 Rue Brunel
75017 PARIS

Tél. : +33 (1) 56 89 31 53



I.2 – PROCEDURE DE CONCERTATION

Ce projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE a fait l'objet d'une procédure de concertation en amont du dépôt de la présente demande de Permis de Construire, auprès des services concernés :

- La Communauté d'Agglomération du GRAND BELFORT, intervenant en qualité de propriétaire du terrain et concédant de la ZAC de l'Aéroparc
- La Société d'Equipement du territoire de Belfort, la SODEB, qui accompagne l'intégration du projet dans la ZAC en qualité d'Aménageur et de concessionnaire de la ZAC
- La Mairie de Fontaine, et tout particulièrement le service Urbanisme au cours d'une réunion de présentation le 09 Juin 2022
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne-Franche-Comté au cours d'une réunion de présentation le 02 Juin 2022. La DREAL assurera l'instruction de la Demande d'Autorisation Environnementale,
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Essonne (SDIS 90) consulté au cours d'une réunion de présentation le 02 Juin 2022, afin de recueillir ses besoins et de faire profiter le Pétitionnaire de ses retours d'expérience.

Ces parties prenantes ont été constamment tenues informées de l'évolution du projet au cours de sa conception, tant sur les points administratifs que techniques.

II - LE SITE

II.1 - HISTORIQUE

La création de la ZAC de l'Aéroparc, initialement désignée « ZAC de l'Aéroparc Belfort Continental » a été créée par arrêté préfectoral n°93-1786 en date du 30 Juillet 1993.

Etablie sur le périmètre d'une ancienne base aérienne de l'OTAN réhabilitée en 1990 en zone industrielle, la ZAC de l'Aéroparc est destinée à accueillir des bâtiments à vocation industrielle et logistique.

La SODEB ², développe cette ZAC en qualité d'Aménageur, dans le cadre d'une concession accordée par GRAND BELFORT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION.

II.2 - STRATEGIE D'IMPLANTATION

La S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est spécialisée dans la gestion de projets immobiliers logistiques. Elle intervient sur ces sujets à tous les stades du projet : développement, investissement, construction, gestion . . .

La S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE s'est intéressée aux disponibilités foncières importantes proposées par la ZAC de l'Aéroparc, pour y implanter une plate-forme logistique exploitée dans le cadre d'un bail locatif par un ou plusieurs utilisateurs inconnus à ce jour.

Le site retenu, localisé sur le territoire de la commune de Fontaine, constitue un emplacement optimal pour l'implantation de ce projet, du fait :

- de sa localisation dans un espace offrant d'importantes surfaces et permettant l'implantation des activités logistiques
- de son implantation au cœur d'un espace urbain où des entreprises logistiques et d'autres activités connexes sont déjà implantées, et dans lequel le site trouvera tout son sens. Cette implantation permettra des synergies fonctionnelles avec les autres entreprises présentes sur la ZAC
- de sa bonne desserte routière, qui n'oblige pas de traversées de zones d'habitations pour rejoindre les axes majeurs de circulation. La proximité immédiate de la RD60 donnant rapidement accès à l'Autoroute A36 (A6 via Beaune > Allemagne via Mulhouse) est l'atout majeur de cette localisation
- de l'éloignement des zones à forte densité d'habitations
- de la situation dans un bassin d'emploi où le futur personnel d'exploitation du projet pourra être recruté

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE s'implantera donc dans un espace stratégique pour la logistique, présentant des caractéristiques fonctionnelles et physiques cohérentes avec sa configuration et l'activité abritée.

² La SODEB intervient en qualité d'Aménageur de la ZAC

SODEB

La jonction 1 – Patio 2
1 Avenue de la Gare TGV
CS 20601 – 90400 MEROUX
Tél : +33 (0)3 84 28 54 90



II.3 - SITUATION GENERALE

Le projet est implanté sur terrain de 184.883,0 m² rattaché à la commune de Fontaine, localisée au Nord-Est du département du Territoire de Belfort, à 15 kilomètres au Nord-Est de Belfort.

Ce site est positionné :

- à environ 1,0 kilomètre à l'Ouest du centre de la commune de Reppe
- à environ 1,5 kilomètres à l'Est du centre de la commune de Fontaine

Il se développe en premier rideau sur la RD60, en limite Nord de la zone urbanisable développée par la SODEB sur le périmètre de l'Aéroparc.

L'Aéroparc se développe sur les communes de Fontaine, Fosse-magne et Reppe. Le site du projet, bien qu'en contact ponctuel avec la limite communale entre Fontaine et Reppe, est intégralement inclus sur le territoire de la commune de Fontaine.

Le site est très rapidement accessible depuis l'Echangeur n°14.1 de l'A36, qui permet d'accéder à l'ensemble des grands faisceaux autoroutiers. La séquence d'approche depuis cet échangeur, qui ne traverse pas de zones denses d'habitations, correspond à une distance de 5 km.

Une voie de desserte interne à la ZAC de l'Aéroparc a été créée depuis le giratoire d'entrée de la zone implanté sur la RD60 au Nord du projet, jusqu'à l'Avenue de la Grande Piste. Cette voie, constitue un équipement fondamental pour l'accès et la fluidité du trafic aux abords du site du projet.

Cette voie suit une orientation Ouest-Nord-Ouest / Est-Sud-Est parallèle à celle de la Rue Adolphe Pégoud.

II.4 - PLAN DE LOCALISATION DANS LA ZAC DE L'AEROPARC



Source : SODEB



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
SELP VAILOG FONTAINE - Projet « BELFORT DC1 »
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 90150 FONTAINE

II.5 - CADRE REGLEMENTAIRE

1. - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

La commune de Fontaine était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, devenu caduc.

La Loi ALUR a imposé aux communes disposant d'un Plan d'Occupation des Sols de le transformer en Plan Local d'Urbanisme, en application des articles L. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, au plus tard le 31 décembre 2015.

Cette condition n'ayant pas été constatée, l'urbanisation sur commune de Fontaine est à ce jour régie par le Règlement National d'Urbanisme.

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est une plate-forme logistique qui ne présente aucune nuisance d'exploitation particulière, en dehors du flux routier qu'elle génère. L'activité logistique qui y sera abritée ne présente pas de risque technologique.

Le projet constituera une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise :

- au régime de l'Autorisation sous la rubrique 1510
- au régime de la Déclaration sous les rubriques 2910 et 2925

Le projet sera soumis aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, correspondant :

- aux Articles L.111-3 à L. 111-5 du Code de l'Urbanisme
- aux Articles R.111-1 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme

2. - ZAC DE L'AEROPARC

Le projet est intégré au périmètre de la ZAC de l'Aéroparc.

Il sera donc soumis aux prescriptions énoncées par le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) établi par l'Aménageur.

Le terrain étant situé dans la ZAC de l'Aéroparc, il bénéficie d'une attribution de Surface de Plancher maximale constructible, égale à 60% de sa superficie.

Pour le site de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE, cette constructibilité a été fixée par l'Aménageur à 110.000 m² de Surface de Plancher pour une unité foncière de 184.883,0 m².

(Cf. IV. – Annexes – « PC 30 – SODEB – Cahier des Charges de Cession des terrains de la ZAC de l'Aéroparc / Attribution de Surface de Plancher »)

II.6 - SITUATION CADASTRALE

1. - DECOMPOSITION CADASTRALE

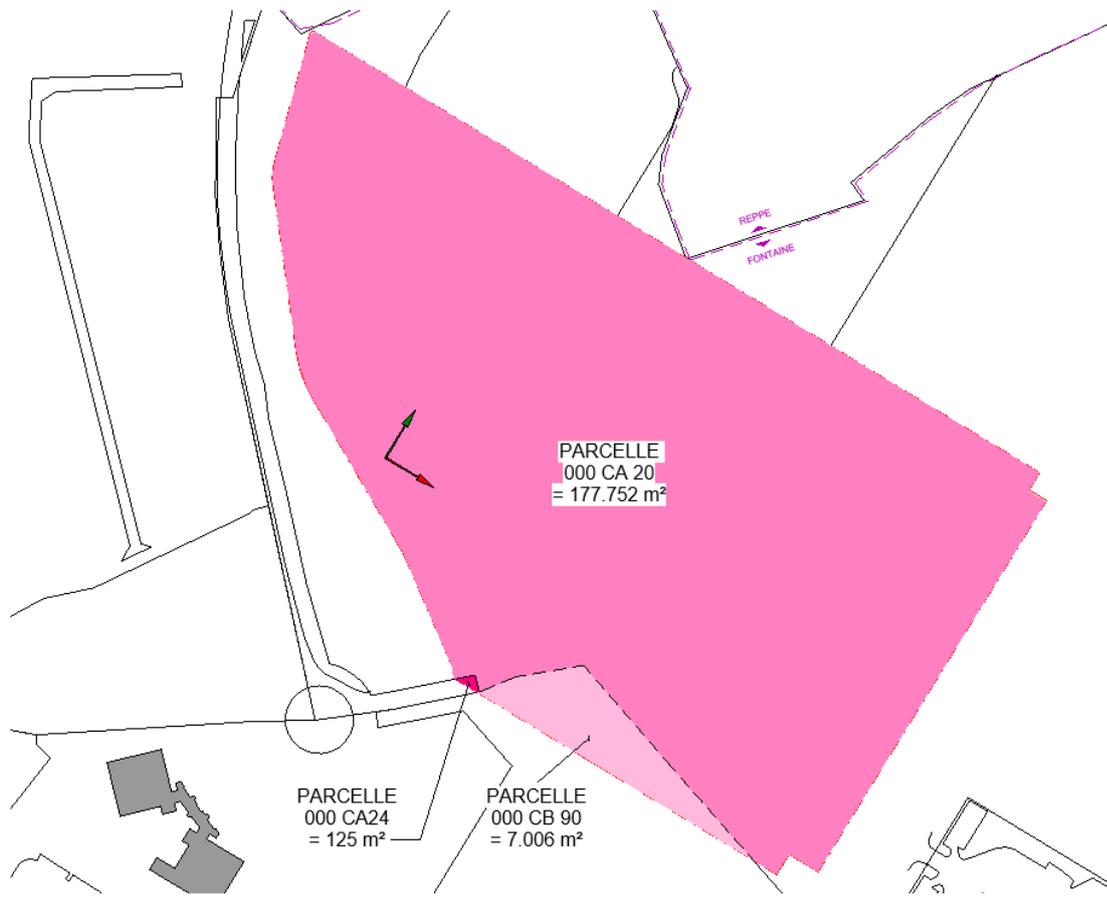
Le terrain constituant l'assiette foncière du projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE représente 184.883,0 m².

Il est rattaché à la commune de Fontaine dans son intégralité, et constitué de parties des parcelles cadastrées dans la section CA sous les références 20 et 24 ainsi que dans la section CB sous la référence 90 suivant la décomposition ci-dessous :

Commune	Section	Référence	Superficie (m ²)
FONTAINE (90150)	CA	20	177 752
		24	125
	CB	90	7 006
SUPERFICIE SUR LA COMMUNE DE FONTAINE (90150)			184 883

La cession du site par GRAND BELFORT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION au Pétitionnaire est actuellement en cours.

2. - PLAN CADASTRAL



II.7 - DESCRIPTION

1. - MATERIAISATION

Afin de faciliter la description du projet dans l'ensemble des documents de la présente demande de Permis de Construire, nous avons considéré que la parcelle du projet est orientée Ouest / Est.

Le site du projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE se présente approximativement sous la forme d'un trapèze, rectangle en ses angles Nord-Est et Sud-Est, présentant :

- une base de 644 m au Nord
- une base de 304 m au Sud
- une hauteur de 490 m à l'Est

Cette parcelle est limitée :

- Au Sud-Ouest par le tracé de la RD 60 et de la frange paysagère attenante, constituant un rideau végétal dense qui empêchera la perception du projet depuis les habitations de la commune de Fontaine
Les angles Nord-Ouest et Sud-Ouest de l'unité foncière sont marqués par la présence de giratoires d'accès à la ZAC, aménagés sur le tracé de la RD60
- Au Sud par le tracé de la Rue Adolphe Pégoud, au-delà de laquelle s'étendent des terrains disponibles rattachés à la ZAC
- A l'Est par l'Avenue de la Grande Piste, voie majeure de la ZAC
L'angle Sud-Est de l'unité foncière est marqué par la présence du giratoire d'intersection entre la Rue Adolphe Pégoud et l'Avenue de la Grande Piste
- Au Nord, la voie créée par l'Aménageur pour assurer la desserte du site du projet reliera la RD60 et l'Avenue de la Grande Piste

Le terrain est donc « entouré » d'une boucle de voies publiques favorisant largement son approche par les flux induits par l'activité abritée.

La définition parcellaire tient compte des impératifs fonctionnels du projet. Elle a été étudiée spécifiquement en rapport aux dimensions du projet :

- en profitant de l'implantation de la nouvelle voie au Nord du site
- en veillant à une implantation du projet sur la commune de Fontaine dans son intégralité, sans impacter le territoire de la commune de Reppe

2. - ETAT EXISTANT

Ce terrain est majoritairement occupé par une végétalisation se développant librement.

Il est toutefois en partie parcouru par des tracés en enrobé, correspondant aux aires de stationnement avion et aux taxiways de l'ancienne base aérienne.

Le site est libre de toute occupation bâtie.

3. - ALTIMETRIE

Le site présente un relief étagé entre les altitudes approximatives +365,15 NGF en limite Sud (raccordement existant sur la Rue Adolphe Pégoud), et +369,90 NGF en limite Nord.

Les pentes maximales observées sur le terrain n'excèdent pas 1%, et sont donc relativement négligeables. Rapportées à la taille importante du terrain, les dénivellations sont peu perceptibles.

II.8 - DESCRIPTION DU CADRE BATI

Le cadre bâti du site du projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est particulièrement clairsemé.

Les constructions les plus proches se situent :

- A l'Est du site, au-delà du tracé de l'Avenue de la Grande Piste, le bâtiment exploité par la société XPO LOGISTICS est distant d'environ 105 m
La Mairie de Reppe est distante de plus de 600 m
- Au Sud du site, au-delà de la Rue Adolphe Pégoud, les bâtiments des sociétés SNWM, ATF INDUSTRIE et WAMAR ENGINEERING sont distants de 200 m environ
- A l'Ouest du site, les constructions les plus proches sont implantées au-delà du tracé de la RD60, à plus de 250 m, et sont rattachées à une exploitation agricole
- Au Nord, au-delà de la voie d'accès créée, le bâtiment de la société VECTURA exploité par Amazon ainsi que la centrale photovoltaïque de l'Aéroparc sont distants de moins de 100 m

Le cadre bâti immédiat du projet est donc peu impactant dans toutes les directions.

Bien que le faible relief du paysage favorise les perceptions lointaines, le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE aura un impact particulièrement limité dans le paysage, du fait des écrans végétaux existants en lisière de la ZAC de l'Aéroparc.

Depuis les zones d'habitations de Fontaine ou de Reppe, le projet devrait avoir un impact visuel nul, dans la mesure où ces écrans limiteront les perceptions visuelles, déjà fortement atténuées par la distance maintenue entre le projet et ces espaces d'habitat

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE s'insère donc dans un contexte paysager et bâti adapté à sa vocation, qui se densifiera à moyen terme, suivant le rythme de développement de l'urbanisation sur la ZAC de l'Aéroparc.

Il s'adaptera à ce contexte préexistant et à son évolution future.

II.9 - SERVITUDES

Le site de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE n'est frappé par aucune servitude susceptible d'avoir un impact sur la conception du projet.



III - DEFINITION DU PROJET

III.1 - DEFINITION FONCTIONNELLE

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE se décompose en trois objets :

1. - CONSTRUCTIONS

La construction principale projetée, dite BATIMENT A, est un bâtiment à usage de plate-forme logistique, représentant 74.585,4 m² de Surface de Plancher sur une emprise au sol de 76.227,8 m².

Cette entité regroupe principalement :

- un espace à usage d'entrepôt.

Cet espace est compartimenté en 6 Cellules de Stockage réparties en 2 lignes dos-à-dos de 3 Cellules accolées.

La conception du projet est conforme à l'Arrêté du 11 Avril 2017, modifié par le Décret n°2020-1169 du 24 septembre 2020, relatif aux prescriptions générales applicables aux Entrepôts Couverts soumis à la Rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 2910 ou 2925 de la nomenclature des ICPE.

Les Cellules de stockage présentent une hauteur libre sous poutre minimale de 11,50 m. Cette hauteur induit une hauteur généralisée à l'acrotère à +14,90 par rapport au Niveau 0,00 du projet, et une hauteur au faîtage de +13,86 m.

Ces Cellules, qui présentent une surface utile inférieure à 12.000 m², sont séparées entre elles par des parois coupe-feu REI 120 et protégées par un système d'extinction automatique d'incendie (sprinkler). Les deux lignes de Cellules implantées dos-à-dos sont séparées par un mur coupe-feu REI 120.

Ces Cellules sont destinées à recevoir les marchandises stockées par les futurs exploitants. Le mode de stockage dépendant totalement de la typologie des produits stockés et du type d'exploitation envisagées, la précision des dispositifs de stockage (en racks, en masse, en étagères . . .) ne peut être assurée à ce jour.

Le projet a toutefois été optimisé en termes de trames structurelles, afin de recevoir un stockage en racks avec des allées de 3,30 m de largeur utile.

Les cellules sont implantées linéairement suivant l'axe Est/Ouest du site, dans une orientation parallèle à la limite Nord de l'unité foncière.

Elles sont desservies :

- par une cour PL Nord, disposant de 15 portes à quai, de 3 accès plain-pied et de 3 compacteurs,
- par une cour PL Sud, disposant de 15 portes à quai, de 3 accès plain-pied et de 3 compacteurs.

- un ensemble technique.

Un ensemble représentant 250,8 m² de surface taxable est positionné en façade Est de la cellule de stockage 06.

Il abrite une Chaufferie, un local électrique regroupant un Transfo et un TGBT, un deuxième TGBT et le local Sprinkler. La réserve d'eau aérienne alimentant le système sprinkler est implantée dans l'alignement de ce volume secondaire.

L'ensemble sera habillé d'un dispositif pare-vue.

- **Locaux de Charge,**

Six locaux de charge totalisant 1.129,8 m² de surface de plancher, sont positionnés dans chaque cellule du volume principal.

Ces espaces sont inclus dans le volume des Cellules de Stockage, et ne génèrent pas de volume en excroissance du volume principal du BATIMENT A.

- **Volume de Bureaux / Locaux Sociaux,**

Les volumes abritant les Bureaux / Locaux Sociaux (dit « BLS ») sont implantés en façade Nord et Sud du BATIMENT A, au droit des murs REI 120 séparant les Cellules. Ils constituent quatre volumes en excroissance du volume principal.

Ils représentent une surface de plancher de 1.538,4 m² développée sur 1 niveau. Ils sont conçus pour pouvoir accueillir chacun un ou deux utilisateurs.

Le BATIMENT A est conçu pour accueillir jusqu'à 6 utilisateurs, mais pourra également être adapté le cas échéant pour fonctionner en mono-utilisateur.

Le projet comprend également la création de 3 bâtiments annexes dissociés du BATIMENT A :

- **le BATIMENT B / POSTE DE CONTROLE**

Ce bâtiment à usage de Poste de Contrôle, constitue 52,1 m² de surface de plancher sur une emprise au sol de 76,0 m². Il abrite également une salle de pause pour les chauffeurs PL.

Il est implanté au Nord-Ouest du BATIMENT A, en aval du point de sortie des PL sur la cour Nord.

- **les BATIMENTS C, D, E et F / ABRIS 2 ROUES**

Ces bâtiments non constitutifs de surface de plancher sont à usage d'Abri 2 Roues. Constitués d'abris du commerce implantés en continuité, ils abritent chacun une emprise au sol de 10,2 m², soit une emprise totale de 40,8 m².

2. - **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE intègre l'aménagement de l'ensemble des espaces extérieurs nécessaires à son fonctionnement, soit :

- les espaces nécessaires à la circulation, au stationnement et à l'évolution des véhicules PL accédant sur le site, dont le trafic est estimé à 200 véhicules / jour, soit 400 mouvements journaliers
- les espaces nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules légers du personnel et des visiteurs, évalués à 600 véhicules / jour (200 en 3x8h), soit 1200 mouvements journaliers, ainsi que les espaces et équipements dédiés à la circulation sécurisée des piétons sur le site.
- les espaces et équipements créés pour la lutte contre l'incendie et la surveillance du projet
- les ouvrages permettant la connexion aux réseaux d'adduction et d'assainissement



3. - AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE comprend l'aménagement d'espaces paysagers destinés à limiter l'impact visuel du projet en cohérence avec les prescriptions réglementaires opposables.

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement dont l'exploitation est soumise au régime de l'Autorisation.

Un dossier de Demande d'Autorisation Environnementale sera déposé en Préfecture du Centre-Val de Loire par la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE, pour une instruction parallèle à celle de la présente demande de Permis de Construire.

III.2 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

4. - GENERALITES

L'implantation du projet sur sa parcelle est destinée à satisfaire trois objectifs principaux :

- organiser fonctionnellement le projet en respectant le principe d'un BATIMENT A en dos-à-dos double face
- développer une circulation des PL optimisée sur le site, en organisant les flux de manière à ce que les manœuvres s'opèrent à « bonne main » sur les cours PL Nord et Sud
- respecter les règles d'implantations définies au point 2 de l'Arrêté du 11 Avril 2017, en préservant la marge de recul minimale de 20 m par rapport aux limites de propriété. L'étude de dangers de la demande d'Autorisation Environnementale témoigne du respect de ces règles

5. - PRINCIPE D'IMPLANTATION

Les possibilités d'implantation du BATIMENT A, à usage de plate-forme logistique, sur le site sont relativement limitées du fait de la configuration de la parcelle.

Afin d'utiliser de façon optimale la surface exploitable au regard des reculs induits par le classement ICPE du projet, le bâtiment est implanté dans une orientation Nord-Sud parallèle à la limite Nord du site.

Cette implantation permet le développement des aires de manœuvre PL, fortement consommatrices d'espace, en façade Sud et en façade Nord.

6. - PHASAGE

Le BATIMENT A projeté par la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE sera construit dans son intégralité en une tranche unique de travaux. Il n'est donc pas prévu de phasage pour la réalisation du présent projet.

Aucune zone d'extension future de l'emprise au sol n'est prévue pour le projet hormis les parkings VL.

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE dans son ensemble génère une emprise au sol de 76.344,6 m², correspondant à Coefficient d'Emprise au Sol de 0,413 sur l'unité foncière de 184.883,0 m²

(Cf. I. – Pièces Graphiques – « 02 – Plan de Masse & Principe d'Aménagement Paysager »)



7. - BATIMENT A – VOLUME PRINCIPAL

Le niveau d'implantation général 0,00 de la plate-forme du BATIMENT A est défini en cohérence :

- avec le nivellement moyen préalable du terrain exploité, état existant avant la réalisation du projet
- avec l'étude d'optimisation des terrassements générés par le projet

Le BATIMENT A sera implanté à la cote +367,57 NGF, définie au regard de ces contraintes. L'ensemble des hauteurs données pour le projet est défini par rapport à cette cote de référence 0,00, qui correspond à l'altitude du sol fini du dallage des Cellules de Stockage du BATIMENT A.

D'un point de vue constructif, la hauteur libre sous ferme est fixée à 11,50 m, induisant une hauteur à l'acrotère de +14,90 m.

La configuration du Plan de Masse du projet est conditionnée par son caractère d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, qui implique de préserver des marges de reculs suffisantes pour contenir à l'intérieur des limites de propriété le flux thermique de 5 kW/m². Il en résulte des marges de recul minimales du volume des cellules de 20 m par rapport aux limites de propriété en limites Nord, Nord, Est et Sud.

Le recoupement du projet en cellules inférieures à 12.000 m² et son optimisation pour un stockage en racks avec allées de 3,30 m utiles ont d'autre part conduit à la définition de la trame structurelle du bâtiment, conditionnant son dimensionnement.

La couverture est constituée d'un complexe de type bac étanché présentant une pente principale de 3,1%. Chaque cellule de 12.000 m² environ est couverte par deux toitures à 2 pentes principales ainsi qu'une toiture à une pente :

- assurant une lecture horizontale de l'acrotère sur tout le périmètre du bâtiment
- limitant la perception de hauteur de la construction en positionnant le faîtage en retrait des façades

Dans sa perception globale, le volume principal du BATIMENT A présente un plan rectangulaire de 361,0 m de longueur pour 202,5 m de largeur.

8. - BATIMENT A – VOLUMES SECONDAIRES

Le BATIMENT A projeté est flanqué de cinq volumes secondaires :

- En façade Nord et Sud du volume principal, les quatre volumes des zones Bureaux / Locaux Sociaux (BLS) se développent en excroissance. Cette implantation optimise leurs accès depuis les parkings VL positionnés au fond des cours PL Nord et Sud, et assure fonctionnellement un contrôle visuel sur le site (accès et cour PL, parking VL . . .)
Ces volumes se développent sur de plain-pied induisant une hauteur à l'acrotère de +5,70 m.
- En façade Est du volume principal, le volume constitué par les Locaux Techniques (Transfo 1 & TGBT, Chaufferie, Local Sprinkler, Transfo 2) se développe le long de la Cellule 6. Cet ensemble de locaux techniques est fermé par un enclos pare-vue culminant à +11,50 m de hauteur, intégrant une réserve d'eau aérienne de 600 m³, de 9,4 m de diamètre pour une hauteur de 9,45 m, dédiées à l'alimentation du système d'extinction automatique sprinkler

9. - BATIMENTS B, C, D ET E - ALTIMETRIE ET VOLUMETRIE

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE comprend également la création d'entités secondaires :

- le BATIMENT B, à usage de poste de contrôle se développe sur 76,0 m² d'emprise, et constitue 52,1 m² de surface de plancher. Ce bâtiment est implanté à proximité de la sortie de la cour PL au Nord du BATIMENT A. Il est implanté à la cote indicative +368 NGF.
La hauteur maximale à l'acrotère de ce volume sera de 4,35 m.
- les BATIMENTS C, D,E et F sont des abris 2 roues « du commerce », modèle BEAULIEU de la marque ABRI PLUS, représentant chacun 10,2 m², soit un total 40,8 m² d'emprise au sol non constitutive de surface de plancher.



III.3 - ESPACES EXTERIEURS

1. - DESSERTE DU SITE

Le site du projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE sera approché depuis la RD60, par une séquence empruntant les accès existants à la ZAC de l'Aéroparc.

La voie nouvelle située au Nord du projet donne accès à la parcelle.

Cette séquence d'accès, très directe depuis des voies à grand trafic, et notamment depuis l'A36, est stratégique pour la localisation du projet. Elle permet d'éviter toute nuisance pour les zones d'habitations situées dans l'environnement large du site.

Ce mode d'accès est parfaitement adapté à la typologie et à l'ampleur du projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE.

Le trafic induit par le projet, bien qu'important, sera rapidement absorbé par les infrastructures existantes et les axes de circulation majeurs environnants.

2. - ACCES AU SITE ET CLOTURE

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE sépare strictement les flux avant l'entrée des véhicules sur l'unité foncière, afin de limiter les croisements accidentogènes.

Le site dispose ainsi de multiples points d'accès aménagés sur la nouvelle voie créée par l'Aménageur en limite Nord du site ainsi qu'un accès donnant sur la rue Adolphe Pégoud.

En limite Nord, plusieurs accès ont été aménagés depuis la nouvelle voie créée. Trois d'entre eux seront inutilisés.

1 – Accès VL

Les VL disposent de plusieurs accès au site, permettant un fonctionnement fluide de la zone de stationnement qui leur est dédiée :

- 2 accès fonctionnant en entrée/sortie situés au Nord du site, desservant le parking VL Nord, depuis la nouvelle voie créée
- 1 accès fonctionnant en entrée/sortie situé au Sud du site, desservant le parking VL Sud depuis la rue Adolphe Pégoud

Ces points d'accès de 6,00 m de passage libre peuvent être fermés par des portails coulissants en cas de fermeture du site.

3 – Accès PL

Le site dispose d'un accès PL unique distinct. Une entrée / sortie PL principale, côté Ouest de la limite Nord, depuis la nouvelle voie de desserte interne, donnant accès aux espaces d'attente PL. Ce point d'accès dispose de deux pistes en entrée et une piste en sortie.

L'entrée et la sortie sur l'espace contrôlé s'opère au droit du BATIMENT B. Seuls les PL sont autorisés à pénétrer sur les aires de manœuvre.

4 – Piétons / 2 Roues

Conformément à la réglementation concernant l'accès des PSH / PMR, trois points d'entrée depuis l'espace public à l'usage des piétons sont aménagés :

- deux en limite Nord du site
- un en limite Sud du site

5 – Clôture

Une clôture est développée sur l'ensemble du périmètre de la limite de propriété : tous les accès créés pourront donc être fermés en dehors des horaires d'ouverture du site, par des portails coulissants ou ouvrants, dimensionnés en cohérence avec le flux correspondant.

Les points d'accès PL (en entrée ou en sortie) sont équipés de barrières assurant une ouverture fluide et rapide. Ces équipements dédoublent les portails coulissants assurant la fermeture du site.

L'ensemble du dispositif de clôture répondra aux caractéristiques suivantes :

- les linéaires de clôture sur voiries sont en panneaux de treillis soudé à mailles rectangulaires verticales de 200 x 50 mm
- le dispositif de clôture complet (clôtures et portails) présente une hauteur homogène de 2,0 m
- l'ensemble du dispositif de clôture sera de teinte Vert Mousse / RAL 6005 (ou approchant).

Des dispositifs de clôtures internes au site sont également déployés pour assurer la fermeture de la zone sous contrôle d'accès :

- la zone des bassins aménagées au Sud de la parcelle est protégée par des clôtures souples en grillage déroulé de 1,0 m de hauteur et équipée d'un portail ouvrant pour assurer l'entretien
- les deux réserves souples d'eaux d'extinction d'incendie sont protégées par des clôtures souples en grillage déroulé de 2,0 m de hauteur et équipées de portails ouvrants pour assurer l'entretien

Le site sera soit gardé 24 h sur 24 et 7 jours sur 7 par du personnel en poste dans le BATIMENT B, soit sous alarme reportée vers une société de télésurveillance. Néanmoins, les services d'incendie et de secours pourront accéder au site par "forçage" de la clôture ou des portails d'accès aux véhicules de secours.



3. - VOIRIES ET ESPACES DIVERS

Le positionnement du point d'accès au site pour les véhicules de type PL leur permet de « casser » à gauche, « à bonne main », pour faciliter les manœuvres de mise à quai sur les cours Sud et Est.

En activité courante, ces cours fonctionnent à double sens afin d'éviter la création d'une voie de contournement accessible aux PL sur la totalité du périmètre du site, ainsi qu'une dissociation des contrôles en entrée et en sortie. Toutefois, en période de pic d'activité, le site est conçu pour pouvoir organiser une circulation des PL à sens unique, dans un sens de contournement antihoraire du BATIMENT A.

Un contournement total du BATIMENT A est rendu possible :

- pour la lutte contre l'incendie, rendant accessible l'intégralité du périmètre du projet
- pour l'accès aux locaux techniques pour assurer la maintenance des équipements
- pour la surveillance du site

Ce contournement est assuré par le liaisonnement des cours PL par l'intermédiaire des voies de contournement latérales longeant les pignons.

Les issues de secours créées pour le BATIMENT A sont reliées aux voies de contournement par des cheminements stabilisés de 1,8 m de largeur utile minimale.

4. - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement induites par l'activité du site sont intégralement aménagées sur l'unité foncière du projet. Leur organisation est destinée à éviter tout engorgement de l'espace public.

1 – Stationnement VL

Les aires de stationnement VL liées au projet sont intégralement développées sur le périmètre de la parcelle. Elles se répartissent en deux zones, sans contrôle d'accès, aménagée au Nord et au Sud la parcelle.

Les parkings totalisent 202 places VL, de 2,5 m de large pour 5,0 m de long de dimensions minimales, dont :

- 40 places équipées de borne pour recharge de véhicules électriques (dont 2 PMR)
- 6 places PMR, surdimensionnées à 3,75 m de large pour 6,0 m de long suivant les standards de l'exploitant (dont une place desservie par une borne de recharge électrique). Cette proportion correspond à la demande de l'utilisateur et respecte largement la norme de 1 place PMR pour 50 places de stationnement créées. Ces places seront identifiées par une signalisation verticale et horizontale.

Les places sont réparties de manières égales entre le parking Nord et le parking Sud.

L'ensemble de ces places est dédié au personnel de l'entreprise exploitante et aux visiteurs professionnels présents sur le site. La capacité de stationnement et la conception du parking, qui assure la plus grande fluidité possible, permet de gérer les pics induits par les changements de poste sur ce site fonctionnant en 3 x 8 h.

L'approche des entrées principales du BATIMENT A s'opère par l'intermédiaire des cheminements piétons sécurisés, qui cadrent le parking. Ces cheminements sont traités en béton, sécurisés et matérialisés par une importante signalisation verticale et horizontale au niveau de la zone de croisement avec le flux VL. L'aménagement du site ne génère aucun croisement de Piétons avec le flux PL.

Selon les besoins des futurs exploitants, les parkings possèdent une capacité d'extension de :

- 36 places supplémentaires pour le parking Nord
- 101 places supplémentaires pour le parking Sud.

2 – Stationnement 2 Roues

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE dispose de 4 abris deux roues pouvant abriter chacun jusqu'à 9 vélos ou 4 motos.

Des cheminements piétons aménagés permettent ensuite l'approche de l'entrée principale des volume BLS du BATIMENT A.

3 – Stationnement PL

Le projet comprend la création d'une aire de stationnement à l'usage des PL de 8 places d'attente sur le site en amont de l'entrée sur la zone contrôlée.

Ces places sont destinées à assurer le stationnement des véhicules en attente de leur entrée sur le site, en amont du contrôle au niveau du BATIMENT B, sans encombrement de l'espace public.

La configuration de la zone située en aval du BATIMENT B permet à un véhicule entré sur le site par erreur, de pouvoir opérer un demi-tour sans entrer sur la cour PL.

5. - NOUES / BASSINS

Le projet comprend la création de deux bassins de rétention des Eaux Pluviales (EP) :

- Un bassin étanche permettant la rétention des EP de voiries pour un volume de 1.710 m³. Ce bassin est positionné à l'angle Sud-Est de la parcelle. Il assure également la rétention des Eaux d'Extinction d'Incendie en cas de sinistre pour un volume de 3.454 m³. Le volume retenu pour ce bassin est donc celui de la D9A.
- Un bassin d'infiltration permettant la rétention des EP de toiture pour un volume de 1.853 m³.

Le dimensionnement des volumes dédiés à la rétention des EP de voirie sur la parcelle considère les hypothèses suivantes :

- Débit de fuite maximum de 46 l/s, en sortie de bassin d'infiltration des eaux de toiture
- Débit de fuite maximum de 34 l/s, afin de limiter la capacité de traitement des séparateurs à hydrocarbures en sortie de bassin de rétention étanche des eaux de voiries
- Pluie d'occurrence décennale

Une noue paysagère d'infiltration est prévue en limite Nord-Ouest du site. Formant un enchaînement de légères dépressions, cet espace largement végétalisé permettra la reconstitution de mares temporaires, constituant des refuges de biodiversité.

(Cf. IV. - Annexes – « IV - SODEREF – Etude Hydraulique »)

6. - OUVRAGES INCENDIE

Le projet prévoit la mise en place de deux réserves souples d'eau d'extinction incendie, d'un volume unitaire de 360 m³.

Des plate-formes dimensionnées suivant les normes en vigueur permettent la mise en station des engins de pompage au droit des hydrants.

Les poteaux incendie seront alimentés depuis le réseau public de le site de l'Aéroparc de Fontaine qui permettra de délivrer un débit de 90 m³/h pendant 2 h.

En complément, un bassin incendie enterré (citerne à eau) de 540 m³ est présent au Sud du terrain sur l'Aéroparc en dehors du site.



III.4 - NOTICE PAYSAGERE

1. - GENERALITES

Ce projet de plate-forme logistique de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est accompagné d'un volet paysager à la fois simple et fourni. L'aménagement paysager veillera à limiter l'impact visuel du projet tout en valorisant le rapport du projet à l'environnement paysager. L'architecture des bâtiments contribuera également à cette valorisation d'une image positive et intégrée.

La qualité et la simplicité de l'aménagement paysager sera renforcée par une réflexion visant à promouvoir la biodiversité sur le site et à réduire au minimum l'entretien des espaces végétalisés.

2. - VEGETALISATION PREALABLE

Dans son état actuel, la parcelle est principalement occupée d'une végétation libre de prairies. A l'Ouest de la parcelle, des bosquets arborés constituent une frange paysagère protégeant, les habitations de la commune de Fontaine de l'impact visuel des implantations industrielle de la ZAC de l'Aéroparc.

La végétation présente ne possède aucune qualité floristique remarquable qui justifierait une action de conservation.

3. - FAUNE

Le volet faunistique fait état de quelques espèces remarquables. Le projet veille à recréer l'habitat type de ces espèces, à savoir leurs lieux d'approvisionnement en nourriture, leurs lieux de reproduction et leurs abris. La prairie hygrophile et la mare temporaire présents sur la parcelle avant réalisation du projet font partie de cet habitat type.

Aux abords des pistes, la présence de dalle béton est apprécié des reptiles. Ces habitats seront délocalisés en limite Sud-Ouest de parcelle, loin des activités anthropiques.

4. - CADRE REGLEMENTAIRE

Aucun cadre réglementaire n'est fixé par les règles d'urbanisme concernant le projet paysager.

5. - PARTI D'AMENAGEMENT

Du fait de la forte emprise du BATIMENT A projeté et des espaces de voiries attenants, l'espace libre pour les aménagements paysagers est restreint, limité à des espaces résiduels répartis en limites de propriété.

Le projet génère toutefois un grand espace de réserve à l'Ouest du site, qui sera largement végétalisé.

Les limites Ouest et Nord sont également exploitables pour les aménagements paysagers : elles intégreront une bande arborée en lien avec la bande boisée existante en interface entre le site et la RD60. Une noue paysagère intégrant une mare temporaire sera créée le long de la limite Ouest.

Les objectifs du projet paysager seront simples :

- amoindrir, visuellement, l'impact paysager du bâtiment logistique
- mettre en place des arbres autochtones, placés en grand nombre sur la parcelle afin de réduire l'empreinte carbone des activités abritées par le projet
- éviter la création de haies, afin de limiter le coût d'entretien du site et de ne pas fermer le champ visuel autour du site
- recréer l'habitat type des espèces faunistiques remarquables présentes sur le site, par la création de noues paysagères, d'une mare temporaire et d'une prairie hygrophile

6. - TRAITEMENT DE LA LIMITE OUEST

Une grande zone libre s'étend en limite Ouest. Elle sera traitée en prairie hygrophile afin de réduire le besoin d'entretien et de recréer les conditions favorables à l'épanouissement de la faune locale.

Une série de noues paysagères bordés par des massifs arbustifs, s'étendra en limite Ouest, mitoyenne à la zone arborée en interface de la RD60.

Des aménagements faunistiques seront réalisés afin de reconstituer l'habitat propre de chacune des espèces préalablement présentes sur site :

- une mare temporaire composera la noue la plus au Nord : elle accueillera les amphibiens délocalisés par la réalisation du projet
- trois amas de pierres servant d'habitat aux reptiles seront créés dans la bande de recul de vingt mètres en limite de propriété

En périphérie de la voie PL à l'intérieur du site, un alignement d'arbres de haute tige marquera la séparation entre la zone engazonnée et la voirie PL.

Localisation et Stratégie	Nombre	Essence
- Strate arborée - Plantation d'arbres de haute-tige et de tige basse branchue	137 u	Cf - 9 - Palette végétale 1 - Strate arborée
- Strate arbustive et herbacée - Plantation d'arbustes et de vivaces hygrophile dans la noue paysagère	560 m ²	Cf - 9 - Palette végétale 2 - Strate arbustive
- Prairie - Ensemencement d'une prairie hygrophile	36.617 m ²	Cf - 9 - Palette végétale 3 - Strate herbacée : Prairie hygrophile

7. - TRAITEMENT DE LA LIMITE NORD MITOYENNE A LA NOUVELLE VOIE DE DESSERTE

En limite de parcelle, une haie séparera l'espace entre la voie de desserte et le parking VL, afin de limiter l'impact visuel du BATIMENT A sur le paysage alentour.

Cette trame arborée est en reconnexion avec le massif boisé à l'Ouest du site, et permet de recréer un corridor écologique au sein de l'environnement proche.

Des alignements d'arbres de haute tige séparent les voiries PL de l'ensemble constitué par le parking VL et la gare routière, et matérialisent des limites des espaces accessibles aux piétons.

Localisation et Stratégie	Nombre	Essence
- Strate arborée - Plantation d'arbres de haute-tige et de tige basse branchue	64 u	Cf - 9 - Palette végétale 1 - Strate arborée
- Strate arbustive et herbacée - Plantation d'une haie persistante	400 ml	Cf - 9 - Palette végétale 2 - Strate arbustive



8. - TRAITEMENT DE LA LIMITE EST MITOYENNE A L'AVENUE DE LA GRANDE PISTE

Un alignement d'arbres de haute tige sera implanté en limite de parcelle afin de répondre aux alignements d'arbres de haute tige présents sur les accotements de l'Avenue de la Grande Piste, qui devraient être prolongés par l'Aménageur dans le cadre de la poursuite de son aménagement jusqu'à son intersection avec la nouvelle voie de desserte, au Nord-Est de la parcelle.

Localisation et Stratégie	Nombre	Essence
- Strate arborée - Plantation d'arbres de haute-tige et de tige basse branchue	14 u	Cf - 9 - Palette végétale 1 - Strate arborée
- Strate arbustive et herbacée - Plantation d'une haie persistante	364 ml	Cf - 9 - Palette végétale 2 - Strate arbustive

9. - TRAITEMENT DE LA LIMITE SUD MITOYENNE A LA RUE ADOLPHE PEGOUD

Depuis le bassin au Sud-Est du site, masqué par l'implantation d'une haie persistante, une trame arborée se densifie graduellement à l'approche des cuves sprinkler pour constituer un écran végétal et limiter leur impact visuel.

Cette trame s'amorce avec l'objectif d'une colonisation des arbres sur le milieu herbacé. Elle rappelle la dynamique naturelle de l'écosystème environnant du site. Un amas de pierres constituant un habitat pour les reptiles sera placé dans cette trame végétale.

Localisation et Stratégie	Nombre	Essence
- Strate arborée - Plantation d'arbres de haute-tige et de tige basse branchue	42 u	Cf - 9 - Palette végétale 1 - Strate arborée
- Strate arbustive et herbacée - Plantation d'une haie persistante	342 ml	Cf - 9 - Palette végétale 2 - Strate arbustive

10. - PALETTE VEGETALE

1 - Strate arborée



Salix cinerea
(Saufe cendré)



Fraxinus excelsior 'Jaspidea'
(Frêne dorée)



Fraxinus angustifolia 'Raywood'
(Frêne à feuilles étroites)



Fraxinus excelsior 'Westhof's glorie'
(Frêne commun)



Carpinus betulus
(Charme commun)



Fagus sylvatica
(Hêtre commun)



Quercus petraea
(Chêne sessile)

2 – Strate arbustive



Ligustrum vulgare
(Troëne commun)



Lythrum salicaria
(Salicaire commune)



Juncus effusus
(Jonc épars)



Salix purpurea
(Saule pourpre)



Cornus sanguinea (Cornouiller
sanguin)



Carex acutiformis
(Laïche des marais)



Phalaris arundinacea
(Phalaris faux-roseau)

3 – Strate herbacée : Prairie hygrophile



Achillée millefeuille
(Achillea millefolium)



Alopecurus pratensis
(Vulpin des près)



Cardamine pratensis
(Cardamine des près)



Deschampsia cespitosa
(Canche cespiteuse)



Dactylis glomerata
(Dactyle aggloméré)



Trifolium pratense
(Trèfle des près)



Carex ovalis
(Laïche des lièvres)



Erigeron annuus
(Vergerette annuelle)



Centaurea jacea (Centaurée
jacée)



Festuca pratensis
(Fétuque des près)



Galium mollugo
(Gaillet commun)



Hypericum tetrapterum
(Millepertuis à quatre angles)



Luzula campestris
(Luzule champêtre)



Malva moschata
(Mauve musquée)



Melilotus albus
(Mélilot blanc)



Myosotis scorpioides
(Myosotis des marais)



Ranunculus flammula
(Renoncule flammette)



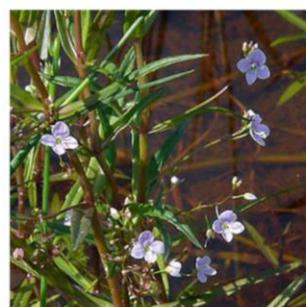
Ranunculus repens
(Renoncule rampante)



Silaum silaus
(Silaüs des près)



Succisa pratensis
(Succise des près)



Veronica scutellata
(Véronique à écus)

11. - SYNTHESE

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE intégrera la plantation de :

- 257 arbres de haute tige et tige basse branchue
- 560 m² d'arbustes hygrophile et 1.109 m² d'arbustes persistant
- 57.489,1 m² d'engazonnement dont 36.617 m² de prairie hygrophile

Les essences sont choisies pour leur caractère local et leur adéquation au sol et au climat, ainsi que pour leur caractère ornemental. Elles valorisent la biodiversité.

III.5 - ARCHITECTURE ET POLYCHROMIE

1. - GENERALITES

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE s'insère dans un cadre paysager et bâti ouvrant des perspectives relativement limitées.

Le principal impact visuel du projet interviendra depuis les espaces internes au périmètre de la ZAC de l'Aéroparc.

Le traitement architectural du projet tend à mettre en valeur la simplicité volumétrique de la masse bâtie principale, contrastant avec un traitement architectural et une volumétrie plus riche pour les volumes Bureaux / Locaux Sociaux développés en façades Nord et Sud.

L'objectif du traitement architectural du projet est de développer un bâtiment sobre qui, malgré ses dimensions importantes, s'intègre le mieux possible dans le paysage.

(Cf. III. – Imagerie – « 2 – Insertion »)



2. - BATIMENT A - VOLUME PRINCIPAL

L'architecture développée pour le BATIMENT A contribue à limiter l'impact généré par un bâtiment d'une telle ampleur.

Les élévations du projet présentent une déclinaison esthétique particulière, basée sur un camaïeu de teintes grises alternées en bandes horizontales. Ce traitement concerne :

- la façade de quais Sud-Ouest
- le pignon Sud-Est
- la façade de quais Nord-Est
- le pignon Nord-Ouest

Le calepinage de bandes horizontales met en œuvre trois teintes standards dans les gammes de bardage habituellement déclinées, soit du plus clair au plus foncé :

- Aluminium Blanc / RAL 9006
- Aluminium Gris / RAL 9007
- Gris Ardoise / RAL 7015

Une quatrième teinte de type BLEU NACRE légèrement irisé a été mise en œuvre et disposée aléatoirement parmi les bandes horizontales grises.

Cette alternance de couleurs, associée au profil à ondulation horizontale des panneaux, confère un intérêt franc à ces façades, qui changent d'aspect en fonction de l'ensoleillement. Ce principe architectural a déjà été décliné par la Société VAILOG sur d'autres sites, notamment à Pusignan (69), à Bonneuil-sur-Marne (94), à Saint-Quentin-Fallavier (38) ou à Gennevilliers (92).

Il contribue à l'identité visuelle des constructions exploitées par la société VAILOG.

Des bandes horizontales en polycarbonate de 0,9 m de hauteur apportent de la lumière naturelle au droit des zones de préparation de commandes, en complément de l'éclairage naturel zénithal. Elles sont positionnées aléatoirement dans le camaïeu, à des hauteurs suffisantes pour que le débatement des portes à quai ouvertes n'occulte pas l'entrée d'éclairage naturel. Les menuiseries seront de teinte Gris Ardoise / RAL 7015.

Ces bandes translucides seront retro-éclairées par des dispositifs LED assurant la signature visuelle nocturne du projet.

La stratification horizontale du projet par le camaïeu est renforcée par le sous-bassement du volume principal, constitué de panneaux de béton préfabriqués, peints en teinte approchant le Gris Ardoise / RAL 7015.

Ce sous-bassement ceinture le volume sur une hauteur

- de 5,0 m pour les façades de quais Sud-Ouest et Nord-Est. Cette hauteur correspond au linteau des portes d'accès plain-pied aux cellules. Les portes à quai, traitées en Gris Ardoise / RAL 7015, sont aménagées dans ce sous-bassement
- de 2,0 m en pignon Sud-Est et Nord-Ouest.

L'appontement des PL sur la plate-forme est assuré par des abris de quais en façades Est et Ouest, permettant de déporter le génie civil nécessaire à la mise en place des niveleurs de quais hors de la dalle de l'entrepôt. Ce dispositif offre une grande souplesse pour rajouter ou supprimer des portes à quai. Les abris seront habillés de parois en bardage métallique de teinte Gris Ardoise / RAL 7015, et équipés de sas d'étanchéité.

3. - BATIMENT A – VOLUME BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX

Quatres volumes dédiés aux Bureaux et Locaux Sociaux (BLS) sont implantés en façades Nord et Sud du projet.

Chacun de ces volumes se développe sur un niveau de plain-pied, sur une emprise au sol de :

- 287,8 m² pour les volumes situés en file 11
- 542,5 m² pour les volumes situés en file 6

Architecturalement, ces volumes sont mis en valeur par un traitement différencié à +3,85 m :

- la partie inférieure est traité en paroi maçonnée peinte en Blanc Pur / RAL 9010
- la partie supérieure est traité en bardage métallique horizontal en lames de 0,50 m posées bord-à-bord, thermolaquées teinte « Rouille »

A l'axe de ces volumes, particulièrement mis en valeur dans la séquence d'approche depuis les parkings VL, les vitrages dématérialisent la façade principale où se situe l'entrée tout en rappelant les enchevêtrements de teintes du camaïeu de gris des façades principales.

Des auvents thermolaqués de teinte Gris Ardoise / RAL 7015 mettront en valeur les points d'entrée de ces volumes.

L'ensemble des menuiseries aluminium sera traité en Gris Ardoise / RAL 7015.



Détail du Volume Bureaux / Locaux Sociaux du bâtiment VAILOG à Saint-Quentin-Fallavier (38) (S.A.R.L. d'architecture ARCHI-FACTORY)

4. - BATIMENT A – ZONES TECHNIQUES

Une zone technique est aménagée en excroissance du volume principal à l'angle Sud-Est, une zone regroupant divers volumes et équipements (Chaufferie, ensemble Transfo / TGBT, Transfo 2, Local Sprinkler et réserve aérienne associée) est fermée par une enceinte constituant un pare-vue, destiné à limiter l'impact visuel des équipements techniques.

Ce pare-vue, de 11,50 m de hauteur, est constitué de lames de bardage métallique horizontales de 0,30 m, disposées à claire-voie, de teinte « rouille » rappelant les zones de Bureaux / Locaux Sociaux.



5. - BATIMENT B – POSTE DE CONTROLE

Ce bâtiment reprend le jeu de couleurs développé pour les volumes Bureaux / Locaux Sociaux du BATIMENT A, avec l'alternance entre :

- Le sous-bassement maçonné peint en Blanc Pur / RAL 9010 en partie inférieure
- Le bardage thermolaqué de teinte « rouille » en lames de 0,30 m posées bord-à-bord

Les menuiseries sont traitées en Gris Ardoise / RAL 7015.

Cette homogénéité de traitement architectural contribue à l'unité du site.

(Cf. I. – Pièces Graphiques – « 07 – BATIMENTS ANNEXES B / C / D / E & F – Détails »)

6. - BATIMENT C, D, E & F – ABRI 2 ROUES

Ces 4 bâtiments identiques, à usage d'abri 2 roues, sont des abris du commerce.

Ces éléments ne sont pas constitutifs de surface plancher.

(Cf. I. – Pièces Graphiques – « 07 – BATIMENTS ANNEXES B / C / D / E & F – Détails »)

7. - COUVERTURES

Le volume des Cellules du BATIMENT A est couvert d'un complexe de type bac étanché à 3,1% de pente.

Selon les caractéristiques techniques opposables suivant leur affectation fonctionnelle, les locaux techniques seront couverts d'un complexe de type bac étanché ou d'une dalle béton étanchée.

L'ensemble de la couverture du projet sera donc de la teinte Gris Ardoise des revêtements d'étanchéité.

Le projet intègre un procédé de production d'énergies renouvelables : il est équipé d'une installation de production d'énergie photovoltaïque, sur une surface estimée à 45% de la surface de la couverture.

L'énergie produite sera injectée en totalité dans le réseau électrique public au niveau d'un point de raccordement situé en limite de propriété.

L'installation photovoltaïque, déployée en lignages sur la toiture du volume principal du BATIMENT A, est intégrée à la présente demande de Permis de Construire.

Les équipements mis en œuvre sont posés sur plots et ne nécessitent pas de percement de la membrane de couverture. La précision technique de cette toiture photovoltaïque interviendra lors des études d'exécution du projet.

Cette architecture permet de préserver une perception visuelle qualitative du site, valorisant son intégration paysagère, tout en déclinant les principes architecturaux mis en œuvre par la Société VAILOG sur d'autres sites antérieurement développés.

Cette architecture permet de préserver une perception visuelle qualitative du site, valorisant son intégration paysagère, tout en déclinant les principes architecturaux mis en œuvre par la Société VAILOG sur d'autres sites antérieurement développés.

8. - ENSEIGNES

En méconnaissance des utilisateurs futurs du projet, aucune enseigne « Utilisateur » n'est à ce jour précisément définie sur le bâtiment projeté.

Des zones d'enseigne sont définies sur le BATIMENT A :

- aux angles supérieur gauche et droite des façades Nord et Sud
- entre les files 8 et 9 des façades Nord et Sud

Ces enseignes contribuent :

- à l'identité visuelle de la société VAILOG, propriétaire du bâtiment
- à l'identification de l'utilisateur futur

Ces futures enseignes :

- auront pour dimensions maximales 8 m de longueur pour 3 m de hauteur,
- s'inscriront dans le volume général de la construction
- seront posées à plat sans saillie significative

Le Maître d'Ouvrage et la société utilisatrice prendront toutes les dispositions nécessaires pour la mise en place ultérieure d'enseignes sur la construction ou déportées sur le site.



IV – COHERENCE REGLEMENTAIRE

IV.1 – RATTACHEMENT

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est implanté sur terrain de 184.883,0 m², sur le territoire de la commune de Fontaine.

Ce terrain est intégralement rattaché à la ZAC de l'Aéroparc.

Les règles d'urbanisme sur le territoire de la commune de Fontaine sont édictées par le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

IV.2 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est une plate-forme logistique, accompagnée des locaux techniques, sociaux et des bureaux et annexes associés, qui ne présente aucune nuisance d'exploitation particulière, en dehors du flux routier qu'elle génère.

Cette plate-forme logistique constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise :

- au régime de l'Autorisation sous la rubrique 1510
- au régime de la Déclaration sous les rubriques 2910 et 2925

L'implantation d'ICPE sous le régime de l'Autorisation est admise dans le périmètre de la ZAC de l'Aéroparc.

Le Pétitionnaire déposera en son nom une Demande d'Autorisation Environnementale en Préfecture du Territoire de Belfort, pour une instruction parallèle à la présente demande de Permis de Construire.

IV.3 – ACCES

Le site de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE dispose de 6 accès distincts, aménagés et adaptés aux différents flux reçus par le projet :

- un accès PL , depuis la voie de desserte au Nord, côté Ouest du site. Cet accès comporte une piste en entrée et une piste en sortie. L'entrée des PL sur le site sécurisé s'opère au droit du BATIMENT B – Poste de Contrôle
- deux accès réservés aux VL fonctionnant en entrée et en sortie, depuis la voie de desserte à créer au Nord, desservant le parking Nord de 101 places.
- deux points d'entrée sont aménagés à l'usage des piétons depuis l'espace public de la voie de desserte Nord, à l'axe de l'entrée principale des volume Bureaux / Locaux Sociaux 01 et 02 en façade Nord du BATIMENT A
- un accès réservés aux VL fonctionnant en entrée et en sortie depuis la Rue Aldolphe Pégoud, en limite Sud du site et desservant le parking Sud de 101 places. Cet accès est dédoublé par une voie de circulation douce partagée entre les piétons et les deux roues non motorisés

Trois autres accès ont été créés par l'aménageur en limite Nord du site. Ces accès seront inutilisés.

La séparation stricte des flux (PL / VL / 2 roues motorisé / 2 roues non motorisés / piétons) limite les situations accidentogènes.

La configuration et la largeur des accès sont adaptées à la nature et au volume du flux correspondant.

La multiplicité des accès et l'absence de dispositif de contrôle pour l'accès au parking VL assure la fluidité de l'écoulement du trafic aux heures de changement de poste.

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.3. – Espaces Extérieurs »)

IV.4 - RESEAUX

Le projet sera raccordé à l'ensemble des réseaux d'adduction et d'assainissement nécessaires à son fonctionnement.

Les points de raccordements aux réseaux d'adduction seront localisés à l'angle Sud-Est du site, à proximité de la zone technique créée à cet effet.

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE établit la séparation :

- des EP de toitures, tamponnées dans le bassin d'infiltration puis rejetées sur l'exutoire avec un débit de fuite de 34 l/s
- des EP de voiries, qui nécessitent d'être traitées par un séparateur à hydrocarbures, et sont rejetées sur l'exutoire avec un débit de fuite de 34 l/s pour une pluie décennale, après transit par un bassin de rétention implanté à l'angle Sud-Est du site. Cette régulation permet de limiter la capacité de traitement du séparateur à hydrocarbures, positionné en aval du bassin de rétention et en amont du rejet sur l'exutoire public.

Le bassin de rétention, étanche, assurera le confinement des eaux d'extinction d'incendie en cas de sinistre.

Le projet ne produira pas d'eaux de process. Les EU sont rejetées sur le réseau existant sous le tracé de l'Avenue de la Grande Piste, à l'Est du site.

(Cf. IV. - Annexes – « IV - SODEREF »)

IV.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

IV.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

Le RNU impose que les constructions soient implantées :

- **soit à l'alignement sur la limite séparative**
- **soit à une distance minimale égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m (h/2 avec mini 3,0 m)**

Les contraintes d'implantation applicables au projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE du fait de son classement ICPE induisent un positionnement du volume principal relativement éloigné par rapport au réseau de voies publiques environnant.

- Le BATIMENT A est implanté avec des reculs minimaux :
 - o de 12,8 m par rapport à la limite d'emprise de l'Avenue de la Grande Piste, à l'Est (distance au volume des locaux techniques)
 - o de 37,0 m par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte, au Nord (distance à l'auvent sur l'entrée principale des volumes BLS Nord)
 - o de 28,4 m par rapport à la limite d'emprise de la RD60 et des espaces paysagers en interface, au Sud-Ouest (distance à l'angle Sud-Ouest du volume principal)
 - o de 71,6 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue Adolphe Pégoud, au Sud (distance à l'auvent sur l'entrée principale des volumes BLS Sud)
- Les bâtiments annexes (poste de garde et abris) sont implantés par rapport aux limites d'emprise des voies et espaces publics de façon à ce que les deux conditions suivantes soient respectées :
 - o aucun bâtiment n'est positionné à une distance inférieure à sa hauteur
 - o aucun bâtiment n'est positionné à une distance inférieure à 5,0 m (le BATIMENT B est le bâtiment le plus proche d'une limite d'emprise de l'espace public, à 28,0 m de la limite Nord du site sur la voie d'accès, pour une hauteur bâtie de 4,2 m)

Les prescriptions du RNU sont donc largement respectées



IV.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet : le site du projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est intégralement entouré de voies publiques.

IV.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA PROPRIETE

Le RNU impose le maintien d'une distance d'au moins 3,0 m entre deux constructions édifiées sur le même terrain.

Les différentes constructions sont implantées sur le site de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE dans le respect de cette distance minimale de 3,0 m entre deux constructions.

IV.9 - EMPRISE AU SOL DU PROJET

L'emprise au sol des projets n'est pas limitée par le RNU.

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE génère une emprise au sol de 76.344,6 m², correspondant à un Coefficient d'Emprise au sol de 0,413 sur la parcelle de 184.883,0 m².

IV.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le RNU ne fixe pas de limitation de hauteur des constructions.

Le projet développe une hauteur cohérente avec les constructions à usage industriel et logistique avoisinantes, implantées sur la ZAC de l'Aéroparc.

Le BATIMENT A projeté est implanté à la cote 0,00 définie à +367,50 NGF.

La hauteur courante à l'acrotère du volume principal du BATIMENT A projeté est de 14,9 m, soit à la cote +382,4 NGF.

IV.11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE a été développé en tenant compte de son environnement immédiat et en veillant à son intégration dans le paysage environnant.

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.5. – Architecture et Polychromie »)

IV.12 - CLOTURES

Une clôture est développée sur l'ensemble du périmètre de la limite de propriété : tous les accès créés pourront donc être fermés en dehors des horaires d'ouverture du site, par des portails coulissants ou ouvrants, dimensionnés en cohérence avec le flux correspondant. Les aménagements paysagers renforcent le dispositif mécanique de clôture par une présence accrue du végétal.

Les linéaires de clôture périmétrique présentent les caractéristiques suivantes :

- panneaux de treillis soudé à mailles rectangulaires verticales de 200 x 50 mm
- dispositif de clôture complet (clôtures et portails) d'une hauteur homogène de 2,0 m
- ensemble du dispositif de clôture de teinte Vert Mousse / RAL 6005 (ou approchant)

Des dispositifs de clôtures internes au site sont également déployés pour assurer la fermeture de zone sous contrôle d'accès, la protection d'équipement techniques ou la protection des personnes contre des zones à risque (trafic, chutes).

Le site sera gardé 24 h sur 24 et 7 jours sur 7 par du personnel en poste dans le BATIMENT A. Néanmoins, les services d'incendie et de secours pourront accéder au site par "forçage" de la clôture ou des portails d'accès aux véhicules de secours.

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.3. – Espaces Extérieurs »)



IV.13 – STATIONNEMENT

L'ensemble des aires de stationnement VL et PL nécessaires au fonctionnement du site est aménagé sur la parcelle du projet, en dehors du domaine public. La capacité de stationnement du site est adaptée aux besoins de l'activité de l'Utilisateur, pour toutes typologies de véhicules :

- VL : 202 places dont 6 places PMR et 40 places de recharge de véhicules électriques (1 des places PMR est équipée d'une borne de recharge électrique)
- PL : 8 places d'attente en amont du poste de contrôle
- 2 Roues : jusqu'à 36 places pour les deux roues non motorisés ou jusqu'à 16 places

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.3. – Espaces Extérieurs »)

IV.14 – ESPACES VERTS

Le RNU impose la réalisation d'espace verts

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE :

- met en œuvre une surface d'espace verts de 57.489,1 m², correspondant à une proportion de 31,1% de la surface de l'unité Foncière de 184.883,0 m²
- comprend la plantation de 257 arbres de haute-tige ou de tige basse branchue

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.4. – Notice Paysagère »)

IV.15 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, supprimant la notion de Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Le RNU ne fixe pas de règles de limitation de l'occupation du sol.

Le projet intégrant le périmètre de la ZAC de l'Aéroparc, Aménageur a procédé à une attribution de Surface de Plancher (SdP) à l'unité foncière du projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE.

La SdP attribuée est de 110.000 m². Elle est définie au regard d'un objectif de Coefficient d'Occupation des Sols maximal de 0,600 sur la parcelle de 184.883,0 m²

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE dans sa globalité correspond à une occupation de sols de 74.637,5 m² de SdP, soit un Coefficient d'Occupation des Sols du projet de 0,404 sur la parcelle de 184.883,0 m².

IV.16 – ENSEIGNES

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.6. – Enseignes »)

IV.17 – GESTION DES DECHETS

Compte-tenu de l'absence de procédé industriel, les activités du projet génèreront :

- en majeure partie des Déchets Non Dangereux (DND), principalement des déchets d'emballages : papiers et cartons, plastiques, palettes bois . . . Ces déchets seront compactés pour diminuer les volumes en stocks et faciliter leur transport. Des compacteurs seront mis à quai des bâtiments. Ils seront ensuite stockés dans des bennes à déchets protégées des intempéries, dans l'attente de leur enlèvement par un prestataire agréé.
- des déchets verts, provenant des fauches, tontes, tailles, élagages des végétaux, qui seront collectés et revalorisés par le prestataire assurant l'entretien des espaces végétalisés du site.
- en très faible quantité des Déchets Industriels Dangereux (DID) : emballages, piles et batteries, tubes fluorescents, matériel informatique, chiffons et absorbants souillés, boues d'hydrocarbures recueillies au niveau du séparateur / déboureur placé sur le réseau des eaux pluviales de voiries. Le volume des DID générés par l'activité propre du site sera très faible. Les DID seront regroupés dans une zone dédiée et mis en sécurité pour limiter les risques de contamination des sols, en attendant leur enlèvement. Ils seront collectés par des prestataires agréés de déchets, qui se chargeront de les traiter et les éliminer suivant les filières adaptées.
- en faible quantité des ordures ménagères liées à l'activité de bureau (papiers . . .) et à l'activité des locaux sociaux (déchets biodégradables et emballages dans les zones de restauration / pause, déchets divers . . .). Ces déchets ménagers seront également évacués par les prestataires agréés intervenant sur le site.

Le tri qui sera mis en place permettra de valoriser la majeure partie des déchets générés par l'activité du site.

L'ensemble de la gestion des déchets fera l'objet d'un suivi de la nature, du volume de chaque déchet, ainsi que la filière de traitement.

Aucun brûlage de déchet à l'air libre ne sera réalisé sur le site

Cette organisation garantit des impacts faibles sur l'environnement, et une autonomie du site au regard des services publics de collecte d'ordures ménagères.



PE 3 – TABLEAUX DE SURFACES

I –	SURFACES UTILES / PLANCHER – REPARTITION PAR NIVEAU	3
I.1 –	BATIMENT A	3
I.2 –	BATIMENTS ANNEXES	4
I.3 –	SYNTHESE PROJET / PHASE UNIQUE	4
II –	PROJET – SURFACES EXTERIEURES	6

Page laissée « Blanche » intentionnellement



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
SELP VAILOG FONTAINE - Projet « BELFORT DC1 »
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 90150 FONTAINE

I - SURFACES UTILES / PLANCHER - REPARTITION PAR NIVEAU

I.1 - BATIMENT A

CELLULES DE STOCKAGE	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
CELLULE 01	Niveau 0	11 995,3 m ²	11 995,3 m ²
CELLULE 02	Niveau 0	11 965,8 m ²	11 965,8 m ²
CELLULE 03	Niveau 0	11 996,8 m ²	11 996,8 m ²
CELLULE 04	Niveau 0	11 995,3 m ²	11 995,3 m ²
CELLULE 05	Niveau 0	11 965,8 m ²	11 965,8 m ²
CELLULE 06	Niveau 0	11 998,2 m ²	11 998,2 m ²
TOTAL CELLULES DE STOCKAGE		71 917,2 m²	71 917,2 m²

BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BUREAUX & LOCAUX SOCIAUX 01	Niveau 0	510,5 m ²	510,5 m ²
BUREAUX & LOCAUX SOCIAUX 02	Niveau 0	258,7 m ²	258,7 m ²
BUREAUX & LOCAUX SOCIAUX 03	Niveau 0	510,5 m ²	510,5 m ²
BUREAUX & LOCAUX SOCIAUX 04	Niveau 0	258,7 m ²	258,7 m ²
TOTAL BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX		1 538,4 m²	1 538,4 m²

LOCAUX TECHNIQUES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
LOCAL DE CHARGE 01	Niveau 0	187,1 m ²	187,1 m ²
LOCAL DE CHARGE 02	Niveau 0	190,7 m ²	190,7 m ²
LOCAL DE CHARGE 03	Niveau 0	187,1 m ²	187,1 m ²
LOCAL DE CHARGE 04	Niveau 0	187,1 m ²	187,1 m ²
LOCAL DE CHARGE 05	Niveau 0	190,7 m ²	190,7 m ²
LOCAL DE CHARGE 06	Niveau 0	187,1 m ²	187,1 m ²
CHAUFFERIE	Niveau 0	62,2 m ²	0
TRANSFO 01 / TGBT	Niveau 0	63,2 m ²	0
TRANSFO 02	Niveau 0	63,2 m ²	0
LOCAL SPRINKLER	Niveau 0	62,2 m ²	0
TOTAL LOCAUX TECHNIQUES		1 380,6 m²	1 129,8 m²

TOTAL NIVEAU 0		74 836,2 m²	74 585,4 m²
-----------------------	--	-------------------------------	-------------------------------

TOTAL BATIMENT A		74 836,2 m²	74 585,4 m²
-------------------------	--	-------------------------------	-------------------------------

I.2 - BATIMENTS ANNEXES

BATIMENT B - POSTE DE GARDE / PAUSE CHAUFFEURS	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
POSTE DE CONTRÔLE	Niveau 0	27,6 m ²	27,6 m ²
ESP. CHAUFFEURS, WC, KITCH. & SAS	Niveau 0	24,5 m ²	24,5 m ²
TOTAL BATIMENT B		52,1 m²	52,1 m²
BATIMENT C / D / E et F - ABRIS DEUX ROUES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
STATIONNEMENTS VELOS C, D, E et F	Niveau 0	0	0
TOTAL BATIMENT C / D / E et F - ABRIS DEUX ROUES			
TOTAL BAT. ANNEXES		52,1 m²	52,1 m²

I.1 - SYNTHÈSE PROJET / PHASE UNIQUE

BATIMENT A	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BATIMENT A / Niveau 0	Niveau 0	74 836,2 m ²	74 585,4 m ²
TOTAL BATIMENT 2A		74 836,2 m²	74 585,4 m²
BATIMENTS ANNEXES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BATIMENT B - POSTE DE GARDE / PAUSE CHAUFFEURS	Niveau 0	52,1 m ²	52,1 m ²
BATIMENT C / D / E et F - ABRIS DEUX ROUES	Niveau 0	0	0
TOTAL BATIMENTS ANNEXES		52,1 m²	52,1 m²
TOTAL NIVEAU 0		74 888,3 m²	74 637,5 m²
TOTAL PROJET		74 888,3 m²	74 637,5 m²



Page laissée « Blanche » intentionnellement.

II - PROJET - SURFACES EXTERIEURES

S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE	Surface	Ratio	Observations
TERRAIN	184 883,0 m²	100,0%	
Bâtiment A - Emprise au Sol	76 227,8 m ²	41,2%	Plate-Forme Logistique dont 912 m ² d'Abris de Quai dont 25,2 m ² sous auvent
Bâtiment B - Emprise au Sol	76,0 m ²	0,0%	Poste de Garde principal
Bâtiment C - Emprise au Sol	10,2 m ²	0,0%	Local vélo
Bâtiment D - Emprise au Sol	10,2 m ²	0,0%	Local vélo
Bâtiment E - Emprise au Sol	10,2 m ²	0,0%	Local vélo
Bâtiment F - Emprise au Sol	10,2 m ²	0,0%	Local vélo
TOTAL BATI	76 344,6 m²	41,3%	= Coeff. Emprise au Sol Intègre Ratio de Surfaces Imperméabilisées
Aires de Béquillage / Stationnements PL / Rampes d'Accès Plain Pied / Radier Bâche SPK / Ilots circulation	13 435,0 m ²	7,3%	Béton + 912 m² sous Abris de quai
Voirie P.L. / Cours P.L.	19 592,5 m ²	10,6%	Voirie Lourde
Parking V.L. / Voiries V.L.	6 273,6 m ²	3,4%	Voirie Légère
Cheminevements Piétons	3 718,1 m ²	2,0%	Béton Désactivé +40,8 m² sous locaux vélos + 28,8 m² sous auvents PDG et BAT A
TOTAL ESPACES EXTERIEURS IMPERMEABILISES	43 019,2 m²	23,3%	Intègre Ratio de Surfaces Imperméabilisées



Accès Bassins / Issues de secours / Voies pompiers	2 991,7 m ²	1,6%	Stabilisé
Périphérie Bâtiment / Contour Zone LT	499,0 m ²	0,3%	Gravillons
TOTAL ESPACES EXTERIEURS NON IMPERMEABILISES	3 490,7 m²	1,9%	Intègre Ratio de Surfaces Non Imperméabilisées
Bassin étanche	2 502,2 m ²	1,4%	
TOTAL DIVERS	2 502,2 m²	1,4%	Intègre Ratio de Surfaces Imperméabilisées
Espaces Verts	57 489,1 m ²	31,1%	Gazon, Prairie Fleurie, Plantations
Bassin d'infiltration	2 037,1 m ²	1,1%	
TOTAL ESPACES VERTS	59 526,3 m²	32,2%	Intègre Ratio de Surfaces Non Imperméabilisées
RATIO DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES	63 017,0 m²	34,1%	
RATIO DE SURFACES IMPERMEABILISEES	121 866,0 m²	65,9%	

Soit un Coefficient d'Emprise au Sol de **0,413**
sur la parcelle de **184 883,0 m²**

PE 4 - HYGIENE & SECURITE

I -	OBJET	3
I.1 -	DEFINITION FONCTIONNELLE (RAPPELS)	3
1. -	CONSTRUCTIONS	3
2. -	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	4
3. -	AMENAGEMENTS PAYSAGERS	5
II -	NATURE DE L'ACTIVITE	6
II.1 -	MODE D'EXPLOITATION	6
II.2 -	NATURE DE L'ACTIVITE	6
II.3 -	RESEAUX D'ADDUCTION	7
1. -	RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS	7
2. -	ADDUCTION D'ELECTRICITE	7
3. -	ADDUCTION DE GAZ	7
4. -	ADDUCTION D'EAU	7
II.4 -	RESEAUX D'ASSAINISSEMENT	8
1. -	Eaux Usees (EU)	8
2. -	Eaux Pluviales (EP)	8
III -	EMANATIONS GAZEUSES	9
IV -	EFFECTIF	9
IV.1 -	EFFECTIF PROJETE	9
IV.2 -	EFFECTIF EXTERNE	9
IV.3 -	SYNTHESE GENERALE	9
V -	EQUIPEMENTS SANITAIRES	10
VI -	CLASSEMENT	11
VI.1 -	AU TITRE DU CODE DU TRAVAIL	11
VI.2 -	AU TITRE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	11
VI.3 -	AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	12
VI.4 -	AU TITRE DES PROJETS NECESSITANT UNE ETUDE DE SURETE ET DE SECURITE PUBLIQUE	12
VII -	CONDITIONS DE TRAVAIL	13
VII.1 -	ECLAIRAGE DES LOCAUX	13
VII.2 -	CIRCULATION DU PERSONNEL	13
VII.3 -	MANUTENTION - LEVAGE	14

VII.4 - RISQUES MECANQUES	14
VII.5 - VERIFICATIONS REGLEMENTAIRES	14
VIII - INTERVENTION DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS	15
VIII.1 - RATTACHEMENT DU PROJET	15
VIII.2 - ACCES AU SITE	15
VIII.3 - FAÇADES ACCESSIBLES	15
VIII.4 - MOYENS DE SECOURS	16
1. - ALARME, ALERTE ET CONSIGNES	16
2. - EXTINCTEURS	16
3. - ROBINETS D'INCENDIE ARMES	16
4. - SPRINKLAGE	16
5. - RESEAU ET DEFENSE INCENDIE	17
6. - RETENTION EXTERIEURE DES EAUX D'EXTINCTION D'INCENDIE (EEI)	19



I - OBJET

I.1 - DÉFINITION FONCTIONNELLE (RAPPELS)

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE se décompose en trois objets :

1. - CONSTRUCTIONS

La construction principale projetée, dite BATIMENT A, est un bâtiment à usage de plate-forme logistique, représentant 74.585,4 m² de Surface de Plancher sur une emprise au sol de 76.227,8 m².

Cette entité regroupe principalement :

- un espace à usage d'entrepôt,

Cet espace est compartimenté en 6 Cellules de Stockage réparties en 2 lignes dos-à-dos de 3 Cellules accolées.

La conception du projet est conforme à l'Arrêté du 11 Avril 2017, modifié par le Décret n°2020-1169 du 24 septembre 2020, relatif aux prescriptions générales applicables aux Entrepôts Couverts soumis à la Rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 2910 ou 2925 de la nomenclature des ICPE.

Les Cellules de stockage présentent une hauteur libre sous poutre minimale de 11,50 m. Cette hauteur induit une hauteur généralisée à l'acrotère à +14,90 par rapport au Niveau 0,00 du projet, et une hauteur au faîtage de +13,86 m.

Ces Cellules, qui présentent une surface utile inférieure à 12.000 m², sont séparées entre elles par des parois coupe-feu REI 120 et protégées par un système d'extinction automatique d'incendie (sprinkler). Les deux lignes de Cellules implantées dos-à-dos sont séparées par un mur coupe-feu REI 120.

Ces Cellules sont destinées à recevoir les marchandises stockées par les futurs exploitants. Le mode de stockage dépendant totalement de la typologie des produits stockés et du type d'exploitation envisagées, la précision des dispositifs de stockage (en racks, en masse, en étagères . . .) ne peut être assurée à ce jour.

Le projet a toutefois été optimisé en termes de trames structurelles, afin de recevoir un stockage en racks avec des allées de 3,30 m de largeur utile.

Les cellules sont implantées linéairement suivant l'axe Est/Ouest du site, dans une orientation parallèle à la limite Nord de l'unité foncière.

Elles sont desservies :

- par une cour PL Nord, disposant de 15 portes à quai, de 3 accès plain-pied et de 3 compacteurs,
- par une cour PL Sud, disposant de 15 portes à quai, de 3 accès plain-pied et de 3 compacteurs.

- un ensemble technique,

Un ensemble représentant 250,8 m² de surface taxable est positionné en façade Est de la cellule de stockage 06.

Il abrite une Chaufferie, un local électrique regroupant un Transfo et un TGBT, un deuxième TGBT et le local Sprinkler. La réserve d'eau aérienne alimentant le système sprinkler est implantée dans l'alignement de ce volume secondaire.

L'ensemble sera habillé d'un dispositif pare-vue.

- **Locaux de Charge,**

Six locaux de charge totalisant 1.129,8 m² de surface de plancher, sont positionnés dans chaque cellule du volume principal.

Ces espaces sont inclus dans le volume des Cellules de Stockage, et ne génèrent pas de volume en excroissance du volume principal du BATIMENT A.

- **Volume de Bureaux / Locaux Sociaux,**

Les volumes abritant les Bureaux / Locaux Sociaux (dit « BLS ») sont implantés en façade Nord et Sud du BATIMENT A, au droit des murs REI 120 séparant les Cellules. Ils constituent quatre volumes en excroissance du volume principal.

Ils représentent une surface de plancher de 1.538,4 m² développée sur 1 niveau. Ils sont conçus pour pouvoir accueillir chacun un ou deux utilisateurs.

Le BATIMENT A est conçu pour accueillir jusqu'à 6 utilisateurs, mais pourra également être adapté le cas échéant pour fonctionner en mono-utilisateur.

Le projet comprend également la création de 3 bâtiments annexes dissociés du BATIMENT A :

- **le BATIMENT B / POSTE DE CONTROLE**

Ce bâtiment à usage de Poste de Contrôle, constitue 52,1 m² de surface de plancher sur une emprise au sol de 76,0 m². Il abrite également une salle de pause pour les chauffeurs PL.

Il est implanté au Nord-Ouest du BATIMENT A, en aval du point de sortie des PL sur la cour Nord.

- **les BATIMENTS C, D, E et F / ABRIS 2 ROUES**

Ces bâtiments non constitutifs de surface de plancher sont à usage d'Abri 2 Roues. Constitués d'abris du commerce implantés en continuité, ils abritent chacun une emprise au sol de 10,2 m², soit une emprise totale de 40,8 m².

2. - **AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE intègre l'aménagement de l'ensemble des espaces extérieurs nécessaires à son fonctionnement, soit :

- les espaces nécessaires à la circulation, au stationnement et à l'évolution des véhicules PL accédant sur le site, dont le trafic est estimé à 200 véhicules / jour, soit 400 mouvements journaliers
- les espaces nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules légers du personnel et des visiteurs, évalués à 600 véhicules / jour (200 en 3x8h), soit 1200 mouvements journaliers, ainsi que les espaces
- les espaces et équipements créés pour la lutte contre l'incendie et la surveillance du projet
- les ouvrages permettant la connexion aux réseaux d'adduction et d'assainissement



3. - AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE comprend l'aménagement d'espaces paysagers destinés à limiter l'impact visuel du projet en cohérence avec les prescriptions réglementaires opposables.

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement dont l'exploitation est soumise au régime de l'Autorisation.

Un dossier de Demande d'Autorisation Environnementale sera déposé en Préfecture du Centre-Val de Loire par la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE, pour une instruction parallèle à celle de la présente demande de Permis de Construire.

II - NATURE DE L'ACTIVITE

II.1 - MODE D'EXPLOITATION

La S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE exploitera ce site en son nom, dans le cadre de baux locatifs conclus avec des Utilisateurs inconnus à ce jour.

La flexibilité de l'offre locative a constitué l'objectif principal pour le développement de ce projet : le bâtiment a été conçu pour pouvoir être exploité par deux utilisateurs.

Cette plate-forme logistique constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise au régime de l'Autorisation.

Les futurs utilisateurs du projet n'étant pas connus à ce jour, la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE sera l'unique exploitant du site et déposera, en son nom, une Demande d'Autorisation Environnementale en Préfecture du Loiret, pour une instruction parallèle à la présente demande de Permis de Construire.

Le bail signé avec les utilisateurs comportera une clause spécifique leur imposant le strict respect des prescriptions de l'Arrêté Préfectoral d'Autorisation Environnementale.

II.2 - NATURE DE L'ACTIVITE

L'entrepôt est conçu pour accueillir des activités de logistique, comprenant la réception de produits, leur stockage, la préparation des commandes et l'expédition.

Les produits stockés sur cette plate-forme sont ceux rencontrés habituellement dans les entrepôts banalisés répondant à la rubrique ICPE 1510 : il s'agit de biens manufacturés ou de grande consommation, destinés au e-commerce ou à la grande distribution.

Ce bâtiment est donc conçu pour stocker des matières combustibles de natures diverses :

- du papier ou du carton
- du bois
- des plastiques et polymères

Le stockage sera assuré en masse ou en racks sur 5 (sol+4) ou 6 niveaux de pose (sol + 5) sous une hauteur libre sous poutres de 11,50 m.

Le développement d'un projet pouvant assurer le stockage de ces produits divers, dans des conditions de quantité, de répartition et de partage des espaces de stockage bien définies et conformes à la réglementation, correspond à la stratégie de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE de proposer aux futurs utilisateurs le bâtiment le plus polyvalent possible.

Le site n'est pas soumis aux réglementations « SEVESO ».



II.3 - RÉSEAUX D'ADDUCTION

(Cf. I. - Pièces Graphiques – « 14 – Plan Réseaux Divers »).

Le projet sera raccordé à l'ensemble des réseaux d'adduction nécessaires à son fonctionnement.

Le raccordement à ces réseaux s'opèrera depuis les réseaux existants sous l'emprise de l'Avenue de la Grande Piste.

1. - RÉSEAU DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE sera raccordé au réseau de télécommunications, assurant la desserte des différents bâtiments nécessitant une connexion.

2. - ADDUCTION D'ELECTRICITÉ

Le projet sera alimenté en électricité depuis plusieurs postes de livraison établissant une alimentation redondante.

Un local Transformateur 1 / TGBT est prévus dans le volume des locaux techniques ainsi qu'un transformateur supplémentaire.

La puissance électrique totale nécessaire au projet est évaluée à 3 MW.

L'installation sera conforme à l'ensemble des normes en vigueur.

Le site sera également équipé d'un système de secours en cas de coupure de l'alimentation électrique (groupe électrogène), également positionné dans le prolongement du volume des locaux techniques.

3. - ADDUCTION DE GAZ

A ce stade du projet, le site de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE ne prévoit pas d'être alimenté en gaz. Néanmoins, le pétionnaire se laisse la possibilité de se raccorder ultérieurement.

4. - ADDUCTION D'EAU

L'activité logistique abritée par le projet est peu consommatrice d'eau.

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE donne lieu à un branchement au réseau public AEP qui alimente :

- les installations sanitaires des BATIMENT A et B
- les installations de défense incendie, soit :
- le maintien en eau de la réserve Sprinkler totalisant 600 m3
- le maintien en eau des 2 réserves souple d'eaux d'extinction incendie, représentant chacune un volume de 360 m3
- la boucle incendie privative développée autour du BATIMENT A

Le réseau public AEP de la ZAC de l'Aéroparc délivrera un débit de 90 m³/h pendant 2 heures.

II.4 – RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT

(Cf. I. - Pièces Graphiques – « 15 – Plan Assainissement EP / EU »)

(Cf. IV. - Annexes – « IV - SODEREF – Etude Hydraulique »)

Le dispositif d'assainissement projeté est basé sur une séparation stricte des EU et des EP.

1. - EAUX USÉES (EU)

Les eaux usées produites par le projet sont issues :

- de l'utilisation des installations sanitaires
- du nettoyage, par auto laveuse, du sol des plates-formes

Le projet ne produira pas d'eaux de process.

Ces eaux usées représentent un volume négligeable, et ne font l'objet d'aucun traitement préalable particulier.

La collecte des EU produites par le projet est assurée par le réseau public sous l'emprise de l'Avenue de la Grande Piste. Sous réserve de la précision technique en phase Exécution du projet, le raccordement sera assuré gravitairement en limite en limite Est de la parcelle.

Les effluents collectés seront traités par la station d'épuration de Fontaine.

2. - EAUX PLUVIALES (EP)

Une pré-étude VRD a été menée par le Bureau d'Etudes spécialisé SODEREF. Elle sera précisée en phase Exécution du projet.

(Cf. IV. - Annexes – « IV - SODEREF – Etude Hydraulique »)

La gestion des EP sur le site est basée sur un principe de séparation stricte des réseaux EP Voiries / EP Toitures.

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE établit la séparation :

- des EP de toitures, rejetées dans un bassin de tamponnement non étanche d'une capacité de 1.853 m³. Le rejet sur l'exutoire public est limité à 46 l/s
- des EP de voiries, qui nécessitent d'être traitées par un séparateur à hydrocarbures, et sont rejetées dans un bassin de régulation étanche implanté à l'angle Sud-Est de la parcelle. Ce bassin est dimensionné pour assurer :
 - o La rétention des EP de voiries collectées sur le site du projet, sur la base d'un épisode de précipitation d'occurrence décennale (hypothèse propre au projet). La présence de ce bassin permet de limiter la capacité de traitement du séparateur à hydrocarbure positionné en aval du bassin de rétention et en amont du rejet sur l'exutoire public en régulant le rejet du bassin sur le réseau public à 34 l/s
 - o En cas de sinistre, la rétention des Eaux d'Extinction d'Incendie (EEI) susceptibles d'avoir été polluées par la combustion du bâtiment et des produits contenus, ainsi que par des agents d'extinction éventuellement utilisés par les Services d'Incendie et de Secours. Les EEI doivent être confinées afin d'éviter leur dispersion dans le milieu naturel par fermeture de l'exutoire sur le réseau public du bassin étanche de rétention des EP voirie.
Le volume de rétention minimum des EEI nécessaire pour le projet, calculé suivant la règle D9A, correspond à 3.454 m³. Ce volume est intégralement contenu dans le bassin de rétention des EP de voiries après fermeture de l'exutoire.



III – EMANATIONS GAZEUSES

Les émissions atmosphériques liées à l'exploitation du projet sont :

- les gaz d'échappement des véhicules transitant sur le site, soit un trafic 200 PL / jour (soit 400 mouvements / jour) et de 600 VL / jour (200 en 3x8h soit 1200 mouvements / jour)
- les éventuels effluents des postes de charge d'accumulateurs, contenant de l'hydrogène

Ces émissions, présentent un caractère marginal par rapport au trafic drainé par les axes routiers à l'échelle locale, et aux pollutions atmosphériques existantes dans l'environnement du projet.

L'activité de l'exploitant du projet n'est pas génératrice d'odeur.

IV – EFFECTIF

IV.1 – EFFECTIF PROJETE

Le site de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est prévu pour être exploitable suivant un système de postes en 3 x 8h et 7 jours sur 7.

Le site à une capacité d'accueil de 200 personnes.

L'effectif total de l'Utilisateur présent en simultanément sur le site (à l'extérieur et dans le bâtiment) pourra au maximum représenter l'effectif de deux postes, soit 400 personnes. La prise de poste par les collaborateurs sera toutefois échelonnée dans le temps pour éviter cette situation.

L'hypothèse de répartition par sexe est définie :

- en production : 30% Femmes ; 70% Hommes
- en administratif : 50% Femmes ; 50% Hommes

IV.2 – EFFECTIF EXTERNE

A cet effectif du personnel des sociétés utilisatrices s'ajoutent en moyenne :

- une vingtaine de visiteurs « professionnels » quotidiens répartis sur la journée,
- des chauffeurs d'entreprises extérieures, présents en simultanément sur le site, en attente du chargement de leur véhicule. Leur nombre est évalué à 38 personnes, sur la base du nombre total :
 - o de portes à quai disponibles sur ce bâtiment, soit 30 chauffeurs
 - o des zones de stationnement de PL disponibles sur le site, soit 8 places

IV.3 – SYNTHÈSE GÉNÉRALE

L'effectif cumulé potentiellement présent sur le site en simultanément pourra s'élever jusqu'à 458 personnes, dont 200 personnes membres du personnel de l'utilisateur.

Le site n'est pas ouvert au public : le projet ne constitue donc pas un Etablissement Recevant du Public (ERP).

V - EQUIPEMENTS SANITAIRES

Les équipements sanitaires intégrés au projet seront prévus et dimensionnés suivant les prescriptions :

- des Art. R. 4228-10 et suivants du Code du Travail concernant les Installations Sanitaires,
- de l'Art. R. 4214-26 et suivants du Code du Travail, du Décret 94-86 du 26 Janvier 1994, de l'arrêté du 27 Juin 1994 et du Décret 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées.

Les équipements sanitaires projetés sont destinés soit :

- au personnel des bureaux et aux visiteurs professionnels éventuels
- au personnel travaillant dans l'espace Process / Stockage, qui accède aux vestiaires prévus dans la zone Locaux Sociaux du projet
- au personnel externe à l'entreprise utilisatrice, en attente sur le site du projet

Ces installations seront créées :

- pour l'essentiel dans les 4 volumes BLS

Conformément au Décret 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées, le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : des sanitaires adaptés sont donc créés dans chaque zone aménagée du BATIMENT A dans laquelle la présence de personnel ayant des difficultés à se déplacer est acceptable au regard de la sécurité de l'évacuation en cas d'incendie.

(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 5 – Accessibilité Handicapés » - « II.7 – Installations Sanitaires »)

Le site fonctionnera en 3x8h, avec un changement d'équipe.

Les installations sanitaires ont été dimensionnées en tenant compte de la présence en simultané dans le bâtiment d'un effectif du personnel de 200 Personnes, en considérant que l'ensemble des installations réparties en différentes zones du BATIMENT A assure la conformité réglementaire.

Les augmentations ultérieures des effectifs seront limitées par la cohérence entre les installations sanitaires existantes et les prescriptions des Art. R. 4228-1 et suivants du Code du Travail quant au nombre d'installations sanitaires à mettre à la disposition des nouveaux effectifs reçus simultanément. Le cas échéant, les installations existantes devront être mises en conformité avec la réglementation applicable.

Le travail dans le BATIMENT A n'est pas considéré comme salissant : la prescription de création de douches dans la proportion de 1 douche pour 8 personnes définie par l'Arrêté du 3 Octobre 1985 n'est pas opposable au projet. Quelques douches sont néanmoins créées dans les espaces de Locaux Sociaux.

Les vestiaires seront équipés d'armoires individuelles fermant à clé, conformément à l'Art. R. 4228-6 du Code du Travail.



VI - CLASSEMENT

VI.1 - AU TITRE DU CODE DU TRAVAIL

L'établissement ne recevant pas de public, il est régi par les dispositions du Code du Travail en vigueur pour les dispositions relatives à la Sécurité et l'Hygiène.

Le projet ne comporte pas de locaux de sommeil.

VI.2 - AU TITRE DES ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Le bâtiment projeté ne recevra pas de public, à l'exception de visiteurs professionnels présents sur le site dans le cadre de leur relation de travail avec la société utilisatrice.

Il ne constitue pas un Etablissement Recevant du Public (ERP).

VI.3 - AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement dont l'exploitation est soumise au Régime de l'Autorisation.

Il appartient à l'Exploitant de prendre toutes les dispositions nécessaires, autres que les dispositions constructives prises lors de la conception du présent projet, pour respecter la réglementation concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est soumis aux dispositions réglementaires spécifiques concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

- **au régime de l'Autorisation sous la rubrique 1510**
- **au régime de la Déclaration sous les rubriques 2910 et 2925**

Un dossier de Demande d'Autorisation Environnementale ¹ sera déposé en Préfecture du Territoire de Belfort par le Pétitionnaire pour une instruction parallèle à celle de la présente demande de Permis de Construire.

VI.4 - AU TITRE DES PROJETS NECESSITANT UNE ETUDE DE SURETE ET DE SECURITE PUBLIQUE

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE représente un développement de 74.637,5 m² de SdP.

L'article R111-48 du Code de l'Urbanisme impose une Etude de Sureté et de Sécurité Publique (ESSP) pour les projets développant plus 70.000 m² de SdP en une ou plusieurs tranches de réalisation, s'ils sont situés dans une aire urbaine de plus de 100.000 habitants

L'aire urbaine du GRAND BELFORT, communauté d'agglomération à laquelle est rattachée la commune de Fontaine, représentant 81.252 habitants (Valeur 2016), le projet, bien qu'il excède la valeur plafond de 70.000 m² de SdP développée, n'appelle pas la production d'une Etude de Sureté et de Sécurité Publique.

¹ Le dossier de Demande d'Autorisation Environnementale est établi par la société B27, représentée par Madame Sonia DADI.

B27

19/19 Bis Avenue Léon Gambetta
92120 MONTROUGE

Tél. : +33 (1) 46 94 80 64



VII - CONDITIONS DE TRAVAIL

VII.1 - ECLAIRAGE DES LOCAUX

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est une plate-forme logistique dans laquelle des postes de travail sont ponctuellement aménagés pour assurer la préparation des commandes

Sur la majeure surface des Cellules, le personnel est en déplacement permanent (conduite de matériel de manutention, préparation de commandes . . .).

Certaines zones identifiées pourront recevoir des postes de travail fixes, suivant les besoins des futurs utilisateurs. Dans ces zones, la création de surfaces vitrées à hauteur des yeux permettant la vue vers l'extérieur imposée par l'Art. R. 4213-3 du Code du Travail sera régularisée.

L'éclairage naturel de la plate-forme de l'entrepôt est d'autre part assuré :

- par les hublots prévus dans les portes sectionnelles, permettant accessoirement la vue vers l'extérieur imposée par l'Art. R. 4213-3 du Code du Travail
- par des lanterneaux translucides disposés en toiture, servant notamment au désenfumage des locaux, représentant une surface de 2% minimum de la surface géométrique de la couverture du projet, assurant l'éclairage naturel préconisé par l'Art. R. 4213-2 du Code du Travail
- par des bandes translucides en polycarbonate dans des châssis aluminium en façades Sud-Ouest et Nord-Ouest, positionnées au-dessus du débattement des portes à quai afin d'assurer un apport d'éclairage naturel sur les zones de préparation de commandes.

Cet apport naturel est complété par un éclairage artificiel conçu et réalisé de manière à éviter la fatigue visuelle du personnel.

L'installation d'éclairage artificiel assure des niveaux d'éclairement conformes aux valeurs minimales prévues par l'Art. R. 4223-4 du Code du Travail, en fonction de l'affectation fonctionnelle des espaces.

Les espaces des volumes Bureaux / Locaux Sociaux disposent d'ouvertures de formes variées, permettant un apport d'éclairage naturel et des vues vers l'extérieur conformes aux prescriptions du Code du Travail.

VII.2 - CIRCULATION DU PERSONNEL

Des consignes seront appliquées dans le bâtiment en exploitation pour éviter tout encombrement résultant de mauvais rangements, notamment dans les cheminements desservant les issues de secours.

Les zones dangereuses seront signalées et les locaux auxquels l'accès est restreint à certaines catégories de personnel seront fermés à clé.

VII.3 - MANUTENTION - LEVAGE

Pour la manipulation et le transfert des produits, divers matériels seront utilisés :

- des chariots élévateurs pour la manutention des marchandises (chargement, déchargement . . .)
- des transpalettes électriques pour les manutentions de proximité
- des dispositifs transitiques autonomes

Les matériels de manutention électriques seront alimentés par des batteries et rechargés dans les Zones de Charge prévus à cet effet. Le type et le nombre des matériels nécessaires à l'exploitation dépendront des besoins de l'Utilisateur.

VII.4 - RISQUES MÉCANIQUES

Le personnel sera sensibilisé aux problèmes de sécurité sur les lieux de travail, en particulier par voie d'affichage et instructions données par le personnel d'encadrement.

Cette information sera complétée par la présence de dispositifs de sécurité sur les éléments du projet dont la manœuvre présente un risque d'accident mécanique (portes sectionnelles, niveleurs de quai . . .).

Le contrôle et la maintenance de ces dispositifs seront effectués régulièrement par un personnel compétent.

VII.5 - VÉRIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

Afin que soit décelée, en temps utile, toute détérioration susceptible de créer des dangers, les équipements suivants, faisant partie intégrante du bâtiment, feront l'objet de vérifications générales périodiques :

- appareillages électriques
- RIA et extincteurs
- Réserves aériennes incendie
- installation Sprinkler

Tous ces contrôles seront effectués par des organismes agréés ou qualifiés et feront l'objet pour certains, de la tenue d'un registre de sécurité et la remise de rapports détaillés.



VIII - INTERVENTION DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS

VIII.1 - RATTACHEMENT DU PROJET

Le site de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est défendu contre l'incendie par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Territoire de Belfort (SDIS 90).

Après déclenchement de l'alarme incendie, l'intervention du SDIS 90 ne sera sollicitée qu'après levée de doute par le personnel de gardiennage en poste.

VIII.2 - ACCÈS AU SITE

Le site de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE dispose de multiples accès permettant l'approche des services d'Incendie et de Secours :

- depuis la voie de desserte située en limite Nord du site :
 - o 2 accès VL
 - o 1 accès PL
- depuis le Rue Adolphe Pégoud :
 - o 1 accès VL

Le site sera gardé 24 h sur 24 et 7 jours sur 7 par du personnel en poste dans le BATIMENT B. Néanmoins, les services d'incendie et de secours pourront accéder au site par "forçage" de la clôture ou des portails d'accès aux véhicules de secours.

VIII.3 - FAÇADES ACCESSIBLES

Le contournement total du BATIMENT A est assuré grâce à des tronçons de voies pompiers, établissant la continuité entre les espaces dédiés à la circulation des PL (Façades Nord et Sud du BATIMENT A)

Ce contournement total du bâtiment sera utile :

- pour la lutte contre l'incendie
- pour l'accès aux locaux techniques pour assurer la maintenance des équipements
- pour la surveillance du site

Les issues de secours créées pour le BATIMENT A sont reliées à ce tracé de contournement par des cheminements stabilisés de 1,8 m de largeur utile minimum.

VIII.4 - MOYENS DE SECOURS

1. - ALARME, ALERTE ET CONSIGNES

Le site du projet sera soit gardé 24h / 24 et 7 jours / 7, soit sous alarme reportée vers une société de télésurveillance.

Les Services d'Incendie et de Secours seront alertés par téléphone urbain, après levée de doute sur la réalité de l'incendie effectuée par le gardien.

Le projet sera équipé de dispositifs de détection et d'alarme incendie conformément au Code du Travail.

La détection incendie, assurée par le dispositif Sprinkler et par des dispositifs de détection de fumées, est généralisée sur l'ensemble du site.

Les alarmes sont renvoyées vers les blocs Bureaux / Locaux Sociaux du BATIMENT A ainsi que vers le BATIMENT B à usage de Poste de Contrôle.

Le projet sera également équipé d'une détection et d'une alarme intrusion.

2. - EXTINCTEURS

Les différents locaux seront équipés d'extincteurs mobiles à eau pulvérisée de 6 litres minimum, à raison de 1 unité pour 300 m² de surface au sol.

Ce dispositif sera complété par la mise en place d'extincteurs mobiles ou de dispositifs fixes d'extinction adaptés aux risques spécifiques, à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment projeté.

3. - ROBINETS D'INCENDIE ARMÉS

Le projet sera équipé de Robinets d'Incendie Armés (RIA) munis de lances de 30 m, et répartis conformément à la réglementation en vigueur.

L'implantation des RIA sera étudiée précisément dans une phase ultérieure du projet, afin de tenir compte des incidences du process.

Les RIA sont alimentés depuis l'installation Sprinkler.

4. - SPRINKLAGE

Le projet sera protégé par une installation d'extinction automatique sprinkler de type ESFR, conforme à un référentiel reconnu par les compagnies d'assurances

Cette installation est généralisée à l'ensemble des locaux à l'exception des locaux électriques.

Le volume des cellules est protégé par une nappe sous toiture (système ESFR). Des dispositions spécifiques pourront être nécessaires au stockage de certains produits (sprinklage en nappes, adjonction chimique, émulseur . . .), à préciser suivant l'activité des Utilisateurs.

Les équipements techniques dédiés à l'installation d'extinction automatique sont positionnés dans le Local Sprinkler, implanté en façade Est du BATIMENT A. Ce local est flanqué d'une réserve aérienne de 600 m³, dimensionnées pour assurer le fonctionnement de l'installation pendant 60 minutes.

Cette installation constitue un dispositif généralisé de Détection Automatique d'Incendie (DAI).



5. - RÉSEAU ET DÉFENSE INCENDIE

Les moyens de défense incendie disponibles pour le projet se résument au réseau incendie public sous le tracé des voies de desserte internes de la ZAC de l'Aéroparc, existantes ou futures.

Ce réseau incendie délivre un volume global de 90 m³/h pendant 2 heures.

En complément, un bassin incendie enterré (citerne à eau) de 540 m³ est présent au Sud du terrain sur l'Aéroparc en dehors de l'unité foncière.

Le besoin en eau total correspond donc à un volume de 1.440 m³ sur 2 heures.

Note de calcul D9

Description sommaire du risque			
CRITERE	COEFFICIENTS ADDITIONNELS	Coefficients retenus	COMMENTAIRES
Hauteur de stockage :			
Jusqu'à 3 mètres	0	0,2	La hauteur de stockage sera supérieure à 8 mètres mais inférieure à 12 mètres.
Jusqu'à 8 mètres	0,1		
Jusqu'à 12 mètres	0,2		
Jusqu'à 30 mètres	0,5		
Jusqu'à 40 mètres	0,7		
Au delà de 40 mètres	0,8		
Type de construction :			
- Ossature stable au feu ≥ 1 heure	-0,1	-0,1	La structure du bâtiment sera R60
- Ossature stable au feu ≥ 30 minutes	0		
- Ossature stable au feu < 30 minutes	0,1		
Matériaux aggravants :			
Présence d'au moins un matériau aggravant	0,1	0,1	
Types d'interventions internes :			
- Accueil 24h/24 (présence permanente à l'entrée)	-0,1	-0,1	Accueil 24h/24 (présence permanente à l'entrée)
- DAI généralisée reportée 24h/24 7y7 en télésurveillance.	-0,1		
- Service de sécurité incendie 24h/24 avec moyens appropriés équipe de seconde intervention en mesure d'intervenir 24h/24)	-0,3		
I des Coefficients		0,1	
1+ I des Coefficients		1,1	
Surface de référence (S en m²)		12000 m²	La surface de référence correspond à la surface de la cellule la plus grande du bâtiment. (m²)
$Q_i = 30 * \frac{S}{500} * (1 + \sum coeff)$ m³/h		792 m3/h	
Catégorie de risque :		1584 m3/h	La catégorie de risque 3 correspond à la catégorie habituellement admise pour les plastiques.
Risque faible : QRF = Qi x 0,5 Risque 1 : Q1 = Qi x 1 Risque 2 : Q2 = Qi x 1,5 Risque 3 : Q3 = Qi x 2			
Risque sprinklé : Q2/2		792 m3/h	Le bâtiment sera sprinklé.
Débit requis (Q en m³/h) <small>Arrondi aux 30 m³ les plus proches</small>		720 m3/h	

Le bilan des équipements publics existants pour la lutte contre l'incendie fait apparaître :

- **que le réseau public permettant la défense incendie du bâtiment projeté, ne présente pas un débit suffisant pour satisfaire ce besoin :**
soit 720 m³/h de besoin D9 – 90 m³/h -270 m³/h disponibles sur réseau public = 360 m³/h manquants
- **que la proportion du besoin à assurer par des moyens pressurisés directement exploitables, préconisée par la règle D9 à 1/3 du besoin total, soit 240 m³/h, est couverte par les moyens public**

Au regard de l'insuffisance des moyens publics disponibles par rapport au besoin en eau d'extinction évalué pour le projet, la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE assurera un complément par des équipements privés à hauteur de 360 m³/h, soit 720 m³.

Les besoins en eau de 720 m³/h à assurer sur 2 heures pour assurer la défense incendie du projet de S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE, seront donc couverts par l'association :

- **d'une boucle incendie privative créée autour du BATIMENT A, alimentée par le réseau public. Cette boucle équipée de 9 hydrants judicieusement implantés, permet le fonctionnement simultané de 6 poteaux 60 m³/h.**
La distance maximale entre les hydrants de la boucle privative par un cheminement praticable est inférieure à 150 m. Leur implantation est définie de façon à ce que chacune des portes d'accès à la cellule soit défendue par un poteau implanté sur cette boucle et situé à une distance effective inférieure à 100 mètres. Une aire de mise en station d'engin sera aménagée au droit de chaque poteau
- **un bassin incendie enterré (citerne à eau) de 540 m³ est présent au Sud du terrain sur l'Aéroparc de 2 réserves souples présentant chacune un volume de 360 m³, positionnées en opposition sur le site, au Nord-Ouest et au Sud-Est de la parcelle. Ces réserves représentent globalement un débit potentiel de 360 m³/h pendant deux heures.**
Trois plates-formes de pompage de 32 m² (8,00 x 4,00 m), configurées conformément à la réglementation en vigueur, sont aménagées à proximité immédiate de chaque réserve. Chaque plate-forme disposera d'un hydrant de 60 m³/h, permettant la mise en station d'un engin de pompage pendant une durée de 2 heures.
Ces réserves disposent d'un raccordement au réseau public incendie, assurant leur maintien en eau.

Ces moyens de défense contre l'incendie présentent un débit total de 720 m³/h (soit 1.440 m³ sur 2 heures), et sont en accord avec le besoin évalué pour le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE.



6. - RÉTENTION EXTÉRIEURE DES EAUX D'EXTINCTION D'INCENDIE (EEI)

En cas de sinistre, les eaux d'extinction d'incendie collectées sur les surfaces de voiries devront être confinées sur le site par fermeture de l'exutoire sur le réseau public du bassin étanche de rétention des EP de voiries implanté à l'angle Sud-Est de la parcelle.

Cette fermeture est asservie à la détection incendie, et également manœuvrable manuellement.

Les EEI sont susceptibles d'avoir été polluées par la combustion du bâtiment et des produits contenus, ainsi que par des agents d'extinction éventuellement utilisés par les Services d'Incendie et de Secours.

Le volume de rétention minimum nécessaire pour le projet, calculé suivant la règle D9A, correspond à 3.458 m³.

La totalité de la rétention calculée est assurée dans la bassin étanche de rétention des EP de voiries.

Ces eaux d'extinction d'incendie seront ensuite évacuées par pompage, et traitées par un organisme spécialisé.

(Cf. IV. - Annexes – « IV - SODEREF – Etude Hydraulique »)

Besoins pour la lutte extérieure		Résultats document D9 (Besoins x 2 heures au minimum)	1 440 m ³	Dimensionnement D9 pour 2 heures
Moyens de lutte contre l'incendie	Sprinklers	Volume réserve intégrale de la source principale ou besoins x durée théorique maximale de fonctionnement	600 m ³	Dimensionnement de la cuve sprinkler
	Rideaux d'eau	Besoins x 90 minutes		
	RIA	A négliger		
	Mousse HF et MF	Débit de solution moussante x temps de noyage		
	Brouillards d'eau et autres systèmes	Débit x temps de fonctionnement requis		
Volumes d'eau liés aux intempéries		10 L/m ² de surface de drainage	1 213,5 m ³	Surface imperméabilisée totale = 121 349,7 m ²
Présence stock de liquides		20% du volume contenu dans le local contenant le plus grand volume	200 m ³	Possibilité de stocker 1 000 m ³ de produits liquides
Volume total de liquide à mettre en rétention			3 454 m ³	

PE 5 - ACCESSIBILITE HANDICAPES

I -	ENGAGEMENTS	3
II -	NOTE SUR L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES	5
II.1 -	ACCES AU SITE	5
II.2 -	STATIONNEMENT & ACCES AU BATIMENT	6
II.3 -	ZONES ACCESSIBLES	7
II.4 -	POINTS D'ACCUEIL	7
II.5 -	CIRCULATIONS INTERIEURES	8
II.6 -	INSTALLATIONS SANITAIRES	8

Page laissée « Blanche » intentionnellement.



I - ENGAGEMENTS

Etabli conformément au Décret n° 94-86 du 26 Janvier 1994, relatif à l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées, modifiant et complétant le Code de l'Urbanisme.

Adresse des Travaux	ZAC de l'Aéroparc Rue Adolphe Pégoud – RD60 90150 FONTAINE
Nature de l'opération	S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE – Projet « BELFORT DC1 » Construction d'une plate-forme logistique

Engagements

Je, soussigné Jean-Pierre MADELAINE, représentant la S.A.R.L. d'architecture ARCHI-FACTORY en qualité d'Architecte, m'engage à respecter, dans le cadre de ma mission de conception concernant le projet défini ci-dessus, les règles d'accessibilité aux personnes handicapées fixées en l'application de l'article L 111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Je, soussigné Eric VERON, représentant le pétitionnaire de la présente demande de Permis de Construire, Maître d'Ouvrage, m'engage à respecter, lors des travaux concernant le projet défini ci-dessus, les règles d'accessibilité aux personnes handicapées fixées en l'application de l'article L 111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Fait à Paris, le 27 Juin 2022

L'Architecte

Le Maître d'Ouvrage

Pour la S.A.R.L. d'architecture **ARCHI-FACTORY**
M. Jean-Pierre MADELAINE

s.c.i. **SELP VAILOG FONTAINE**
M. Eric VERON

ARCHI-FACTORY

Espace du Ter - 13 Boulevard Jean Monnet
56260 LARMOR-PLAGE / FRANCE

S.A.R.L. d'Architecture au Capital de 10.000 Euros
R.C.S. LORIENT 522 921 378 - N° de Gestion 2010 B 448
Inscrite à l'Ordre des Architectes sous le numéro national S13976
Tableau Régional de l'Ordre des Architectes de Bretagne breS01500

Textes de référence :

- Loi n° 91-663 du 13 Juillet 1991
- Code de la Construction et de l'Habitation : Articles L 111-7-1 à L 111-8-4, L 111-26, L 125-2, L 125-2-4, L 151-1, R 111-19 et suivants, R 125-1-2
- Code de l'Urbanisme : Articles R 421-5-1 et suivants, R 421-38-20, R 445-2 à 8
- Code du Travail : Articles R 4214-26 et suivants, Articles R 4225-6 et suivants
- Arrêté du 27 Juin 1994 relatif aux dispositions destinées à rendre accessibles les lieux de travail aux personnes handicapées
- Décret n° 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
SELP VAILOG FONTAINE - Projet « BELFORT DC1 »
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 90150 FONTAINE

II - NOTE SUR L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

Le projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE faisant l'objet de la présente demande de Permis de Construire est soumis aux prescriptions concernant l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées (Décret 94-86 du 26 Janvier 1994 et Arrêté du 27 Juin 1994, Loi n°2005-102 du 11 Février 2005, Décret 2008-244 du 7 Mars 2008, Décret 2009-1272 du 21 Octobre 2009).

Ce projet sera exploité par plusieurs utilisateurs dans le cadre d'un bail locatif.

II.1 - ACCES AU SITE

Le site est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) par des cheminements praticables depuis l'espace public de la future voie de desserte interne à la ZAC, à créer par l'Aménageur au Nord du site.

Trois points d'accès piétons sont aménagés :

- Les deux premiers au Nord du site depuis la nouvelle voie, par l'intermédiaires de deux portillons donnant accès aux parking VL NORD
- Le troisième au Sud depuis la rue Adolphe Pégoud par l'intermédiaire d'un portillon situé dans le prolongement du portail coulissant

La largeur de ces cheminements est supérieure à 1,40 mètres, soit deux unités de passage au sens de l'article R. 4216-5 du Code du Travail. Leurs pentes sont inférieures ou égales à 5%, et aucun obstacle n'est susceptible de rendre difficile le déplacement en fauteuil roulant. Une bande contrastante légèrement en relief, faisant office de guide-canne, suit le tracé de ces cheminements.

Le franchissement de la clôture pour accéder au site du projet de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE est assuré des portails maintenus en position ouverte pendant les heures de fonctionnement du site.

Le contrôle d'accès pour l'entrée sur la plate-forme Process s'opère dans le hall du BATIMENT A. Des dispositifs spécifiques et adaptés aux PMR (tourniquets, portiques de contrôles . . .) seront prévus par les utilisateurs.

Au regard de la nature et de la localisation du projet, la proportion de membres du personnel ou des visiteurs PMR susceptible de se rendre à pied sur le site du projet est marginale.

II.2 - STATIONNEMENT & ACCES AU BATIMENT

Les dispositions adoptées pour les accès, portes et dégagements permettent l'accès et l'évacuation des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant.

6 emplacements (dont 1 est équipé d'une borne de recharge électrique) sur les 202 places de stationnement VL dédiées au personnel et aux visiteurs sont réservés et adaptés aux personnes à mobilité réduite. Cette affectation respecte une proportion de 1 place adaptée par tranche de 50 places créées défini par l'Art. 5 de l'Arrêté du 27 Juin 1994.

Les dimensions minimales de ces emplacements, qui seront balisés par une signalisation horizontale et verticale, sont de 3,75 x 5,00 m, suivant les standards de l'Utilisateur.

Ces places sont localisées sur les parkings VL Nord et Sud au plus près des cheminements d'accès vers l'entrée principale des Bloc BLS.

La largeur des cheminements qui desservent ces emplacements est supérieure à 1,40 mètres, soit deux unités de passage au sens de l'article R. 4216-5 du Code du Travail. Leur pente est inférieure ou égale à 5%, et aucun obstacle n'est susceptible de rendre difficile le déplacement en fauteuil roulant. Une bande contrastante légèrement en relief, faisant office de guide-canne, suit le tracé de ces cheminements.

Les portes des accès principaux au BATIMENT A présentent une largeur utile de 3 UP et disposent d'aires d'usage réglementaires. L'effort nécessaire pour ouvrir ces portes sera inférieur ou égal à 50N.

Les parois et portes vitrées seront équipées de bandes contrastantes à hauteur des yeux.



II.3 - ZONES ACCESSIBLES

Conformément à l'Art R. 4214-26 du Code du Travail, les lieux de travail, y compris les locaux annexes, aménagés dans le bâtiment neuf projeté, sont accessibles aux personnes handicapées.

La totalité du site sera accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) :

Les Cellules de stockage sont intégralement accessibles

Les Blocs Bureaux / Locaux Sociaux (BLS), qui se développent sur un niveau de plain-pied.

Pour mémoire, en méconnaissance des utilisateurs futurs du bâtiment, l'aménagement des plateaux des volumes BLS n'est pas formalisé. Les vestiaires des zones Locaux Sociaux et sanitaires sont matérialisés dans une configuration indicative à confirmer.

Il appartiendra aux utilisateurs locataires de la S.C.I. SELP VAILOG FONTAINE de veiller à la conformité de leurs aménagements intérieurs dans les volumes à usage de Bureaux et Locaux Sociaux.

Certains espaces techniques ou postes de travail spécifiques n'auront pas lieu d'être accessibles : les locaux techniques (Locaux sprinkler et surpresseur, Chaufferie, Transfo) peuvent être atteints depuis les espaces extérieurs du projet, mais leur accessibilité intérieure ne peut être assurée du fait des équipements techniques qui y sont développés.

Le BATIMENT B – Poste de Garde, n'est pas accessible aux PMR :

- il comprend un espace dédié au contrôle d'accès, en partie constitué d'une plate-forme surélevée de 1,20 m pour être en contact avec les PL
- il comprend un espace dédié au repos des chauffeurs PL, qui ne peuvent être des PMR

II.4 - POINTS D'ACCUEIL

Des aménagements sont prévus afin de rendre les espaces d'accueil des visiteurs professionnels reçus sur le site, accessibles aux PMR.

Ainsi, une zone surbaissée, disposant des aires d'usage réglementaires et permettant de traiter la demande d'une personne en fauteuil roulant, est prévu aux points d'accueil des visiteurs dans les Halls d'entrée des volumes des BLS (aménagement à réaliser par les Utilisateurs, non formalisés par la demande de Permis de Construire).

Un éclairage présentant un fort contraste mettra en valeur les zones d'accueil, notamment depuis les points d'entrée dans les volumes BLS du BATIMENT A.

II.5 - CIRCULATIONS INTERIEURES

L'ensemble des circulations horizontales des différents volumes de Bureaux et Locaux Sociaux, susceptibles d'être utilisées par le personnel en situation de handicap, respecte les normes actuellement en vigueur :

- Largeur utile minimale des circulations : 1,50 m
- Pentes inférieures à 5%
- Paliers de repos
- Bords et ressauts arrondis
- Hauteur maximum des ressauts : 2 cm
- Largeur minimale des portes fixée à 0,80 m pour des locaux dont la surface est inférieure à 30 m²

II.6 - INSTALLATIONS SANITAIRES

L'ensemble des installations sanitaires accessibles aux personnes handicapées sera conforme aux prescriptions :

- de l'Art. R. 4217-2 du Code du Travail quant à leur nombre
- de l'Art. 6 de l'Arrêté du 27 Juin 1994 quant à leur conception

Les installations accessibles prévues sont localisées au sein de chaque bloc BLS.

Chaque ensemble de sanitaires créé comprend des cabinets d'aisance adaptés à l'usage des PSH, à raison d'une unité par tranche de 10 cabinets créés. Ces cabinets d'aisance sont systématiquement affectés par sexe.



