

Maitre d'ouvrage :

JORIS IDE ATLANTIQUE SAS

CBI POITOU

Boulevard de Nantes _ Alpha Parc Ouest

79 300 BRESSUIRE

Représentant :

M. Jean-François LE DUC

JORISIDE

THE STEEL FUTURE





SITE DE PRODUCTION JORISIDE DE BEAUGENCY

Rue de la Pointe Maubinée (D918) _ 45190 BEAUGENCY



PC04 - Notice décrivant le terrain et présentant le projet

(suivant article R431-08 du code de l'urbanisme)

Architectes	Ingénierie VRD	Ingénierie thermique	Ingénierie Environnementale/ICPE
			

SOMMAIRE

1	DONNÉES DE L'OPERATION	2
2	ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.....	3
3	PRÉSENTATION DU PROJET	5
4	IMPLANTATION, ORGANISATION ET COMPOSITION DES CONSTRUCTIONS.....	5
5	MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS	6
6	AMÉNAGEMENTS PAYSAGÉS.....	8
7	AMÉNAGEMENTS DES ACCÈS.....	17
8	GESTION DES DECHETS.....	17
9	RÉSEAUX.....	18
10	STATIONNEMENT	19

1 DONNÉES DE L'OPERATION

1.1 Désignation de l'opération

Nom de l'opération : SITE DE PRODUCTION JORISIDE DE BEAUGENCY (45)

Nature des travaux : construction neuve

Adresse des travaux : Rue de la Pointe Maubinée – 45190 BEAUGENCY

Type de construction : Bâtiments industriels et tertiaires (ERT)

1.2 Désignation des acteurs

Maître d'ouvrage :



Architectes :



Bureau d'étude VRD :



CAUROS

Bureau d'étude THERMIQUE :



Bureau d'étude ICPE :



Extrait règlement et synthèse :

Le terrain est situé en zone UI.

Clôtures sur rue : mur 1m de hauteur maximum, pouvant être surmontée d'un grillage doublé d'une haie. Hauteur totale maximum 2m.

UE 11.2 : Clôtures sur rue :

UI 11.2.1 : Sur voie publique, les maçonneries constituant les clôtures ne devront pas dépasser **1 m** de hauteur. Elles pourront être surmontées d'un grillage doublé d'une haie vive, la hauteur totale maximale ne devra pas excéder **2 m**.

UI 13.1 : Les bâtiments industriels doivent être séparés des zones urbaines par des espaces plantés de façon dense et naturelle, principalement dans les fonds de parcelle, afin d'assurer une protection phonique et visuelle.

UI 13.2 : Pour la zone Acti Loire, l'espace de transition délimité par la marge de recul doit être traité de façon végétalisée pour assurer une protection efficace des zones urbaines.

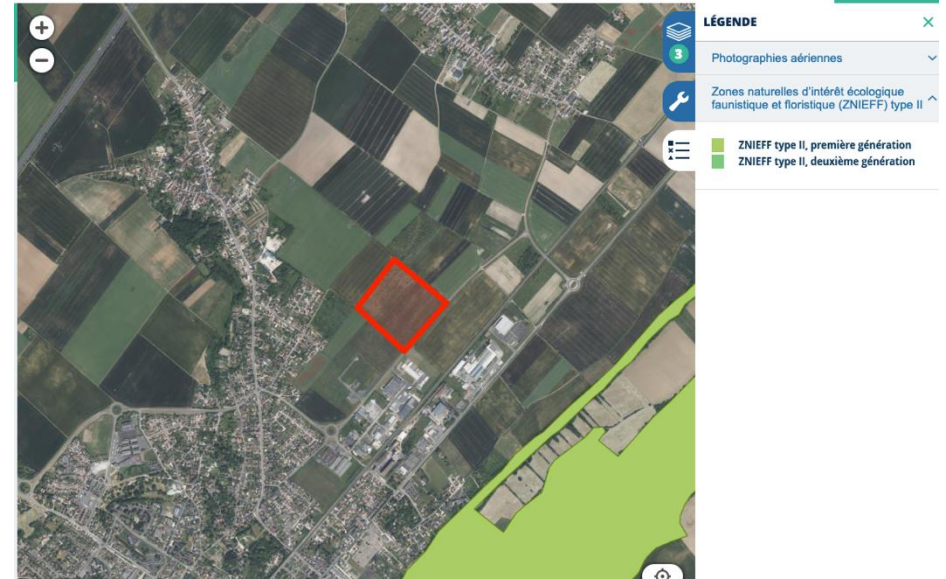
UI 13.3 : Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts.

UI 13.4 : Un projet de plantation accompagné d'un relevé des arbres existants devra être joint à toute demande d'occupation du sol.

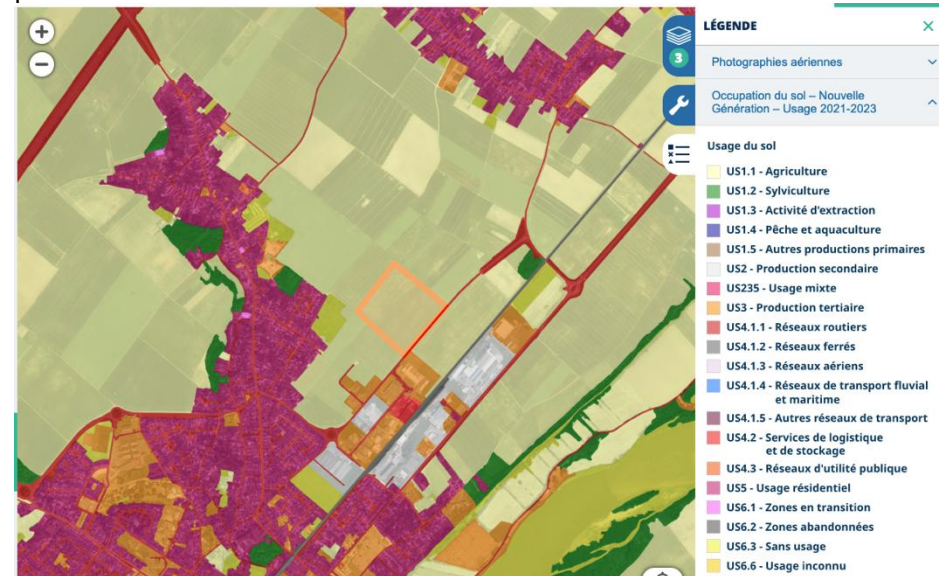
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**2.2 Caractéristiques du site**

Il n'existe aucune construction sur notre parcelle qui est actuellement une friche agricole anciennement exploitée pour les céréales et le maraichage. De fait, la morphologie de la parcelle est très régulière il s'agit d'un carré d'environ 310m de côté. La topographie du site est quasi plate, elle présente un dénivelé de 3,5m environ entre ses pointes Nord et Sud soit une pente inférieure à 1% sur sa diagonale. Le terrain ne dispose d'aucun arbre ou arbuste, toutefois deux zones humides ont été repérées le long de la D918 et identifiées sur le plan de masse projet. Il n'y a aucun cour d'eau sur ou à proximité de la parcelle qui n'est pas clôturée à ce jour.

Notre projet n'est pas situé en zone inondable ou protégée au regard de l'environnement étant en dehors de la ZNIEF situé le long de la Loire.



Les abords paysagers et urbains du site sont plutôt à dominante industrielle et agricole, un peu plus loin à l'Ouest on trouve le centre urbain et sa périphérie pavillonnaire.



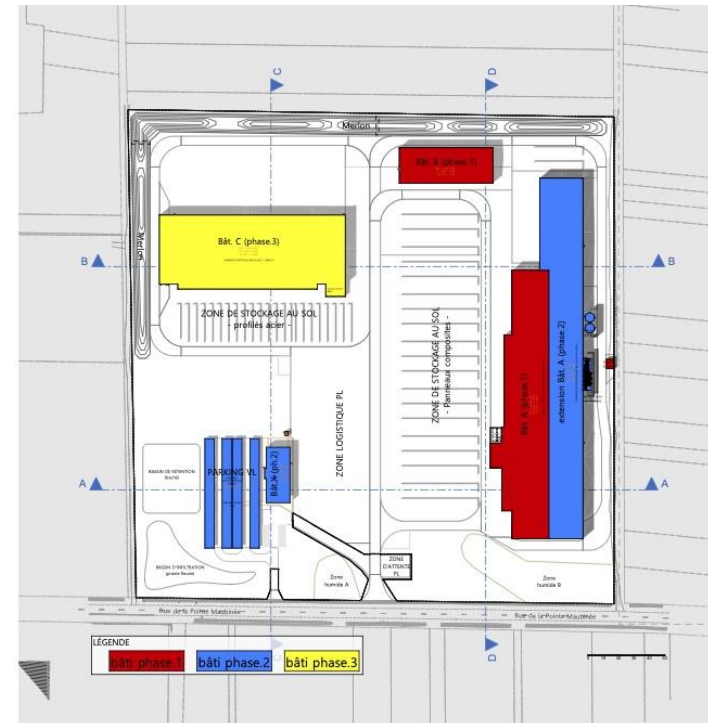
3 PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet vise à la création d'un site industriel (non accessible au public) de production de profilés métalliques de vêtements du bâtiment, comprenant des ateliers et des bureaux pour l'entreprise JORISIDE. Entreprise dont l'activité principale est le profilage du métal à froid par formage ou pliage pour la fabrication de profils de toitures et de bardages. L'entreprise fait partie du groupe international et leader mondial Kingspan et emploie plus de 1200 salariés à travers l'Europe.

La construction sera réalisée en 3 phases de successives :

1. Construction d'une première ligne de fabrication de panneaux sandwich et d'un petit bâtiment logistique (mise en service prévisionnelle : ...)
2. Construction d'une seconde ligne de panneaux sandwich et d'un bâtiment de bureaux (mise en service prévisionnelle : ...)
3. Construction d'une ligne de fabrication de profils bac sec (mise en service prévisionnelle : ...)

Chacune de ces 3 phases est accompagnée du traitement VRD et paysager correspondant.



Plan de phasage des constructions

4 IMPLANTATION, ORGANISATION ET COMPOSITION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Implantation

Afin de limiter l'impact visuel des constructions, nous avons choisi d'implanter les constructions en fort retrait de l'alignement et perpendiculairement à la Rue de la pointe Maubinnée. Ce choix nous permet de libérer de larges bandes paysagères sur toute la périphérie de la parcelle, et notamment sur la limite coté D918 afin de pérenniser et mettre en valeur les zones humides.

4.2 Organisation

L'organisation des bâtiments se fait autour d'un hub qui permet de centraliser le stockage de la production en attente d'enlèvement le long d'une artère verticale positionnée à l'axe de la parcelle. Les poids lourds (suivant leur destination) suivront cette voie avant d'être dispatcher vers la production de panneaux à l'Est, le stockage au centre et la production de bac sec à l'Ouest. Cette disposition permet de limiter le flux de véhicules en périphérie de la parcelle et ainsi limiter les nuisances sonores.

Les bureaux situés à l'angle Sud de la parcelle s'inscrivent dans l'aménagement paysager accompagnant les zones humides. Ils sont accompagnés d'un parc de stationnement sous ombrières et de bassins de rétention EP largement plantés.

4.3 Composition

L'ensemble bâti est composé de 4 constructions à ossatures métallique :

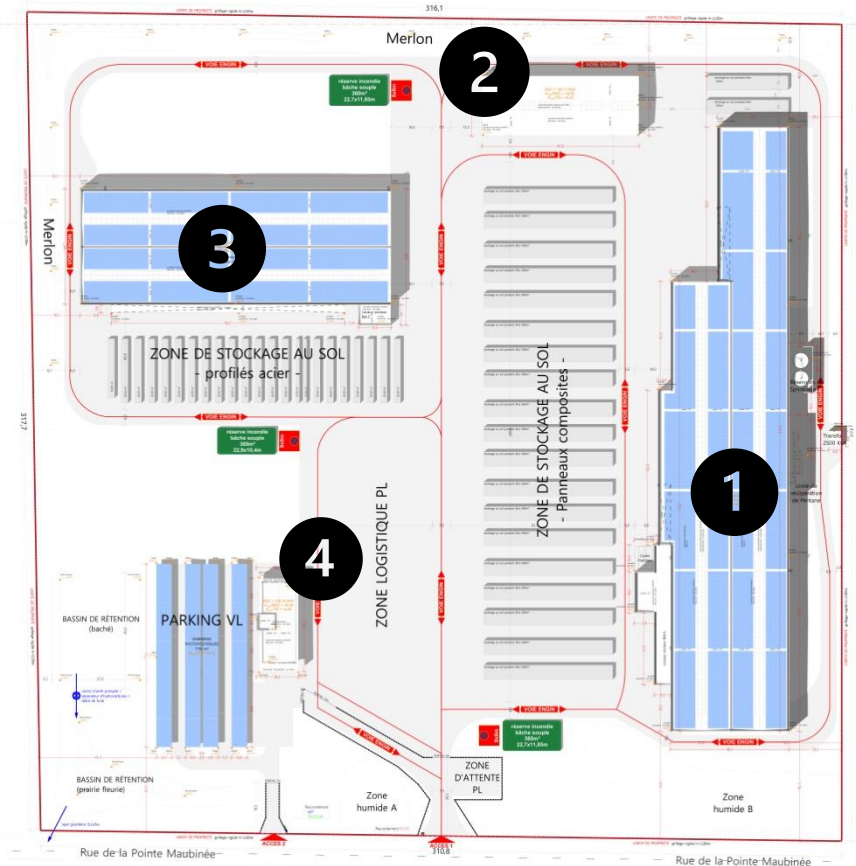
- A l'Est, le bâtiment de production de panneaux sandwich. Il s'agit d'un long parallépipède rectangle à toiture faible pente avec acrotère, dont la façade sur la cour de stockage est ponctuée de petits volumes animant la longueur du pan. Ce bâtiment renferme le process en deux lignes de fabrication sous ses deux grandes halles, des locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la chaîne et le stockage des bobines de tôles d'acier (la matière première) et pour finir les locaux sociaux utiles à l'accueil des salariés (vestiaires, réfectoire et sanitaires)

- Au Nord, le bâtiment de stockage d'emballage. De forme simple à toiture faible pente sans acrotère, cette construction rectangulaire est composée de 3 fonctions : le stockage des produits d'emballage, l'atelier de maintenance et le box de rechargement des chariots élévateurs électriques nécessaires au chargement des livraisons.

- Au Nord-Ouest, le bâtiment de production des bac secs et des profils de finition. Comme le bâtiment de production précédent, il est de forme rectangulaire à toiture plate et acrotère. Il renferme les lignes de production de plateau, de bac sec de couverture et de bardage, ainsi que le stockage de la matière première tout juste nécessaire à cette production (bobines de tôle d'acier).

- Enfin, à l'angle Sud de la parcelle prennent place les bureaux administratifs nécessaires à la gestion comptable, logistique et production. Véritable bâtiment signal en R+1, il est caractéristique d'un bâtiment tertiaire moderne, avec de large baies accompagnées de protections solaires en métal perforé. Il offre tout le confort nécessaire avec un réfectoire prolongé d'une terrasse extérieure, des bureaux mixant open-spaces et bureaux individuels en fonction des besoins.

5 MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS



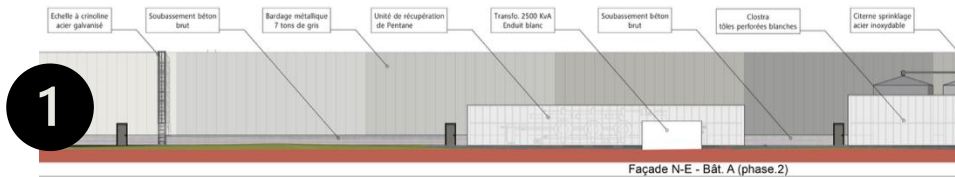
Les bâtiments seront construits avec les matériaux de façade fabriqués par le groupe, ce projet sera ainsi la vitrine du savoir-faire de JorisIde en matière d'enveloppe du bâtiment.

Comme vu précédemment l'ensemble du projet est composé de 4 bâtiments distincts :

1. Le premier est le bâtiment des ateliers de fabrication des panneaux sandwich composé comme suit :
 - Mur d'assise en béton brut en sous-bassement de façade sur une hauteur de 1m
 - Un corps de façade en bardage métallique non nervuré et de couleur clair (RAL 9002/7035 ou équivalent) posé en bande verticale de 1m de large sur 8,30m de haut. L'acrotère culmine à 9,30m de haut, et est fini

par une coiffe de finition en acier galvanisé thermolaqué de couleur identique au bardage.

- Les portes industrielles à enroulement ainsi que le bardage qui les surmonte, sont de couleur gris chaud soutenu. Les portes de service métalliques et autres menuiseries extérieures sont prévues en couleur grise coordonnée (RAL 7006 ou équivalent).
- Couverture métallique prévue en couleur claire pour limiter les surchauffes (RAL 9002, 9010 ou équivalent) elle est recouverte de panneau photovoltaïques.
- Le long pan exposé Nord-Est est ponctué de brise vue pour maquer le matériel technique extérieur et le bardage présente un dégradé du gris clair vers le gris soutenu.



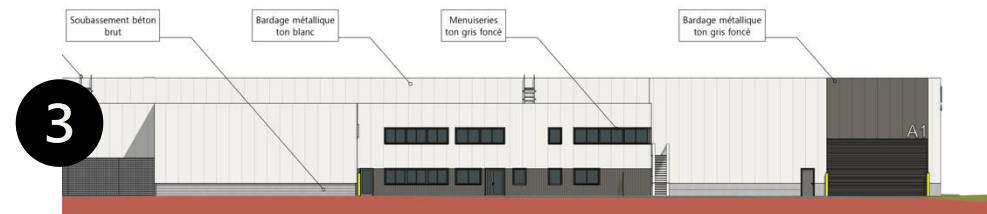
Extrait de façade de la halle de fabrication panneaux sandwich

- Le bâtiment de stockage emballage est composé comme suit :
 - Mur d'assise en béton brut en sous-bassement de façade sur une hauteur de 1m
 - Un corps de façade en bardage métallique non nervuré et de couleur gris très clair (RAL 7035 ou équivalent) posé en bande verticale de 1m de large sur 8,30m de haut. Gouttières pendantes en bas de rampants en acier galvanisé thermolaqué de couleur identique au bardage.
 - Les portes industrielles à enroulement ainsi que le bardage qui les surmonte, sont de couleur gris chaud (RAL 7006 ou équivalent). Les portes de service métalliques et autres menuiseries extérieures sont prévues en couleur grise identique aux portes industrielles.
 - Couverture métallique prévue en couleur claire pour limiter les surchauffes (RAL 9002, 9010 ou équivalent).



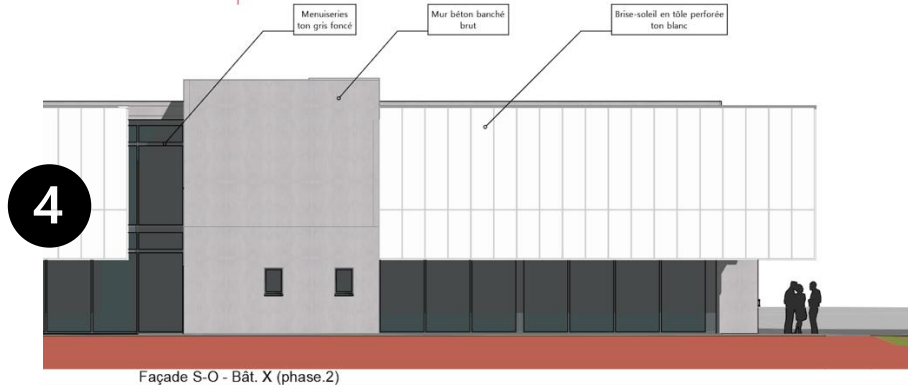
Exemple de gamme de couleur de bardage

- La seconde halle de fabrication destinée à la fabrication des bac secs premier est composée comme suit :
 - Mur d'assise en béton brut en sous-bassement de façade sur une hauteur de 1m
 - Un corps de façade en bardage métallique non nervuré et de couleur gris très clair (RAL 7035 ou équivalent) posé en bande verticale de 1m de large sur 8,30m de haut. L'acrotère culmine à 9,30m de haut, et est fini par une coiffe de finition en acier galvanisé thermolaqué de couleur identique au bardage.
 - Les portes industrielles à enroulement ainsi que le bardage qui les surmonte, sont de couleur gris chaud soutenu (RAL 7006 ou équivalent). Les portes de service métalliques et autres menuiseries extérieures sont prévues dans la même teinte.
 - Couverture métallique prévue en couleur claire pour limiter les surchauffes (RAL 9002, 9010 ou équivalent) elle est recouverte de panneau photovoltaïques.



Extrait de façade de la halle de fabrication panneaux secs

4. Le dernier bâtiment est le bâtiment de bureaux qui est composée d'une boîte en mur rideau couverte d'une double peau bioclimatique en tôle perforée. La matérialité de cet édifice est la suivante :
- Mur rideau en profilé aluminium teinte gris chaud soutenu (RAL 7006 ou équivalent)
 - Un volume de béton brut anime la façade Ouest et renferme les sanitaires.
 - Une vêtture protectrice en tôle d'acier profilée et microperforée protégeant les bureaux du rayonnement solaire. La couleur retenue est blanc RAL 9016.



Extrait de façade bâtiment de bureaux

6 AMÉNAGEMENTS PAYSAGÉS

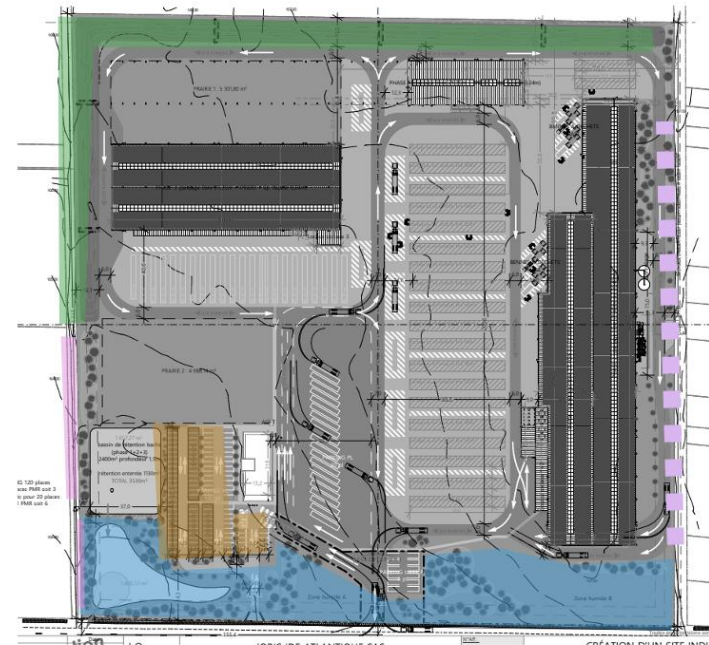
Comme nous l'avons vu plus haut la topographie du site est relativement plate avec une pente < à 1% vers le Sud. Le profil du terrain naturel est peu modifié par le projet, qui tire profit de la pente naturelle pour mettre en œuvre une plateforme descendant à 1,5% vers l'Ouest et le Sud vers les ouvrages de rétention d'eau de pluie. Ces ouvrages seront implantés dans les espaces libres en continuité des zones humides. Le système de rétention est composé par deux bassins situés dans l'extrême angle Sud parcelle puis relié au réseaux public par l'intermédiaire d'un organe de régulation afin de garantir un débit inférieur à 3Ls/hectare.

Afin de limiter l'impact carbone des travaux de terrassement, nous avons choisi de constitué un merlon à l'angle Ouest de la parcelle. Ce dernier a un triple intérêt :

- Limiter l'évacuation des terres
- Limiter la propagation du son

- Protéger des vents dominants

Pour accompagner cet aménagement paysagé global de la parcelle une cinquantaine de sujets seront plantés sur cette parcelle exsangue d'arbres.



Concept paysagé

Le projet paysager prévoit :

- façade le long de la RD 918 : les 'jardins d'eau' préservation des zones humides, noues paysagères avec des bosquets de saules, aulnes, et de la prairie fleurie.
- lisière nord : haie bocagère sur merlon
- façade nord-est : un alignement structurant qui accompagne la façade
- un parking voitures paysagé
Avec des arbres en mélange et noues plantées.
- haies bocagères de chaque côté du bassin en géomembrane

6.1 Projet paysager





Légende	
	Arbres fastigiés
	Arbres-tige
	Bosquets arbres-tige, cépée et arbustes
	Haie bocagère (arbustes)
	Arbustes des noues (parkings)
	prairie fleurie (zones humides)
	prairie fleurie (bassin d'infiltration)
	prairie fleurie
	clôture treillis rigide h 2m
	gazon

6.2 Jardins d'eau


les 'jardins d'eau' : préservation des zones humides en prairie fleurie, plantation de bosquets de saules, aulnes, ...



 Dans les zones humides pédologiques recensées : Semis d'une prairie fleurie spéciale zone humide

 Dans la zone d'infiltration des eaux pluviales également



 **Arbres-tige, arbres en cépée et arbustes en bosquets :**



Aulus glutinosa
(Aulne commun)
H adulte env 15/20m



Sorbus aucuparia
(sorbier des oiseleurs)
H adulte env 10/15m



Carpinus betulus
(charme)
H 20/25 m x l 8m



Salix caprea
(saule marsault)
H adulte env 6/10m



Cornus mas
(cornouiller)
H adulte env 3/5m



Salix purpurea
(saule pourpre)



Physocarpus

6.3 Merlon paysagé et haie bocagère

lisière nord : haie bocagère sur merlon



Choix d'essences locales, présentes dans l'environnement naturel.
Haies bocagères, avec mélange d'arbustes caduques et persistants, permettant d'accueillir de la biodiversité. Laisser à part libre, sans taille.

Arbres-tige :



Sorbus aucuparia (sorbier des oiseleurs) H 10/15m
Carpinus betulus (charme) H 20/25 m x 1 8m

Arbustes :

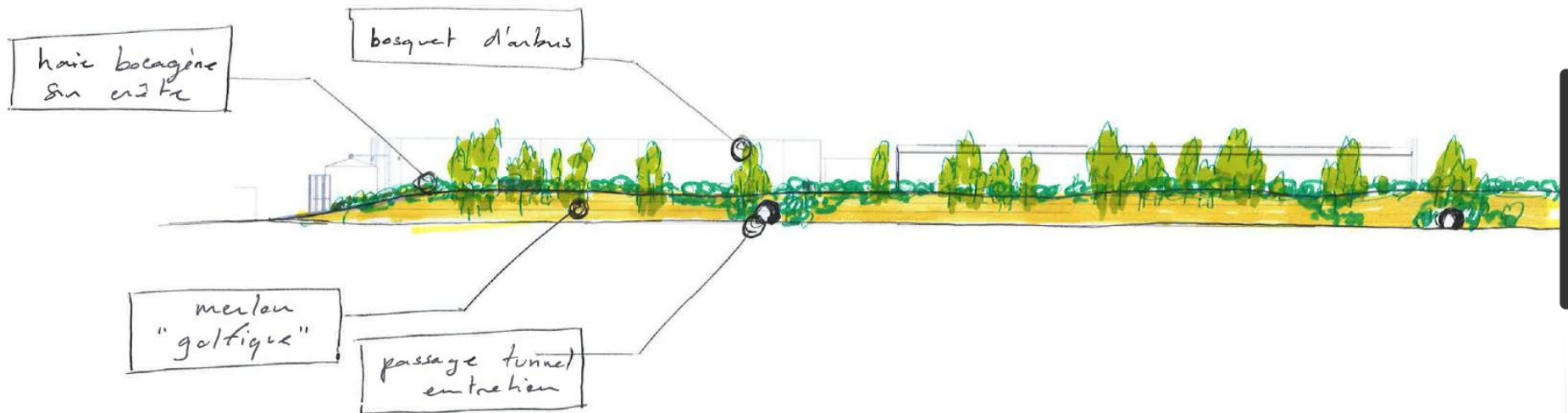
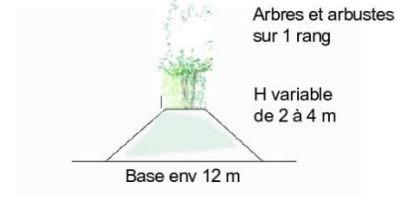


Amelanchier ovalis (Amelanchier à feuilles ovales)
Rhamnus frangula (bourdaine)
Corylus avellana (noisetier)



Crataegus monogyna (Aubépine)
Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
* Viburnum tinus (Laurier tin)
* Laurus nobilis (laurier sauce)
* Ilex (houx commun)

Schéma de principes :



6.4 Jardins d'eau



Haie en mélange, 1 rang d'arbustes plantés tous les 1,50m.

Arbustes :



Amelanchier ovalis
(Amelanchier à
feuilles ovales)



* Carpinus
betulus
(charme)



Rhamnus
frangula
(bourdaine)



Corylus avellana
(noisetier)



Crataegus
monogyna
(Aubépine)



Euonymus
europaeus
(fusain d'europe)



* Viburnum tinus
(Laurier tin)



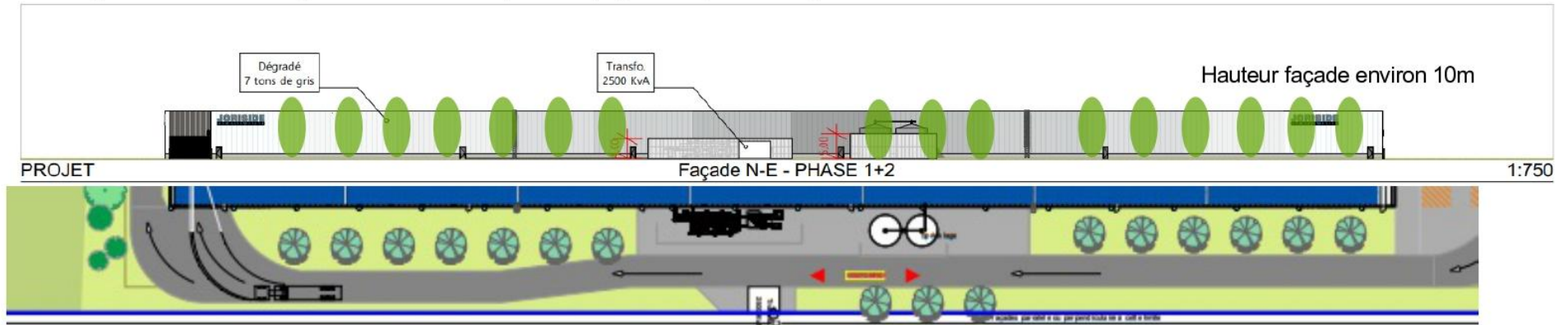
* Laurus nobilis
(laurier sauce)



* Ilex
(houx commun)

6.5 Façade Nord-Est

façade nord-est : un alignement structurant qui accompagne la façade en filigrane



Arbres à port fastigié, donnant un rythme à la façade :



Carpinus betulus
fastigiata
(chame)
H 15m , L 8m



6.6 Parking Paysagé

un **parking paysagé**
avec dalles PVC remplissage gravier



Plantation de petits arbres :



Comus mas
(cornouiller mâle)
H 5m x l 4m



Amelanchier
(amélanchier)
H 4m, l 3m

Plantation d'arbustes, graminées et vivaces en mélange dans les noues du parking



Salix rosmarinifolia
Saufe à feuille de romarin



Salix sachalinensis Golden
Sunshine
Saufe doré



Salvia guaranitica
Black and Blue
Saufe bleue



Calamagrostis
brachytricha
Herbe aux diamants

6.7 Prairies fleuries centrales

Deux grandes zones traitées en prairie fleurie :



Plantes mellifères, support de biodiversité

6.8 Phases de plantation

Phase 1 :

Zones humides
Haies bassin
Arbres façade nord-est
Merlon paysagé
Clôture périphérique

Phase 2 :

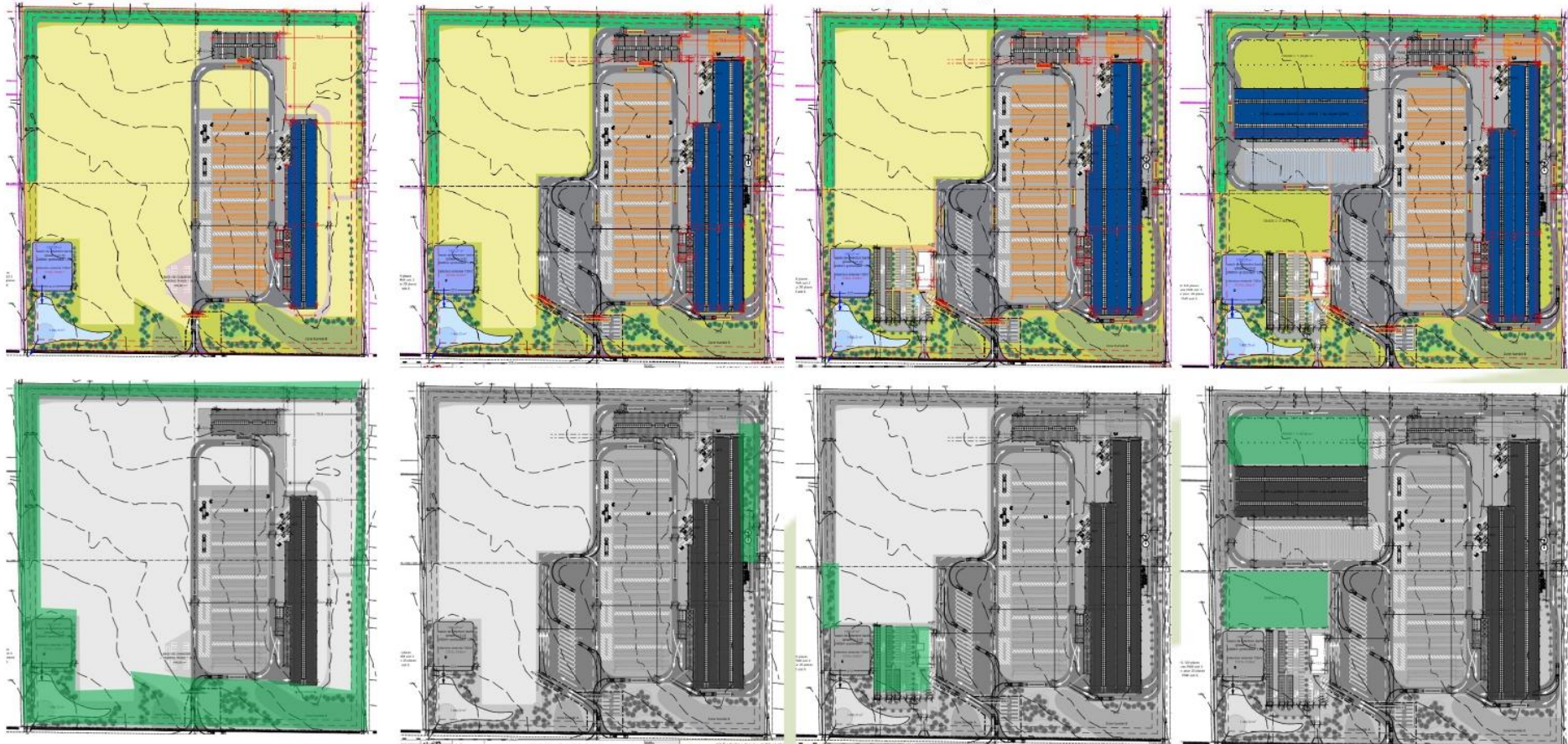
Suite façade nord-Est

Phase 3 :

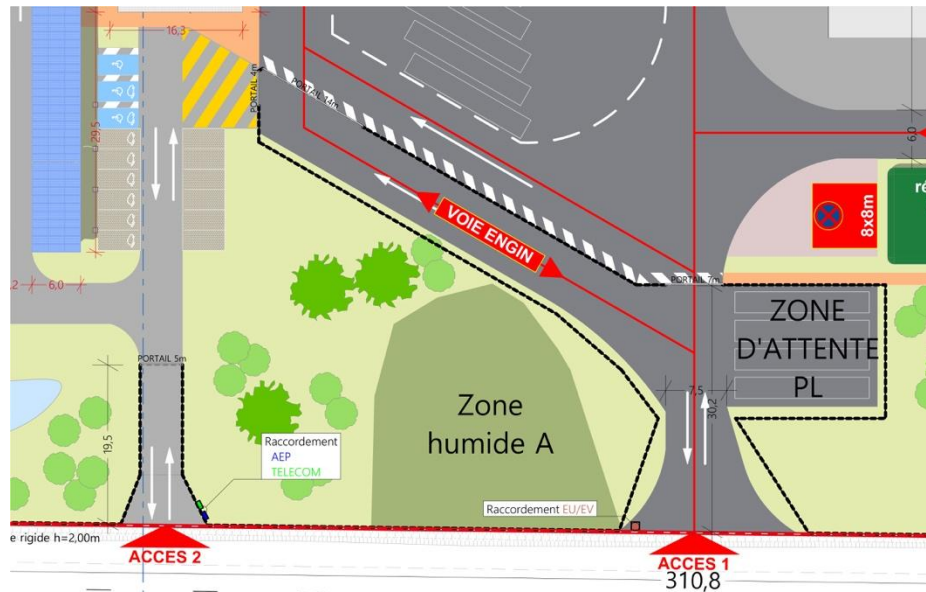
Haie sud
Parkings paysagés

Phase 4 :

Prairies centrales



7 AMÉNAGEMENTS DES ACCÈS



Les accès à l'établissement à partir des voies ouvertes à la circulation publique sont aménagés de manière à garantir une bonne visibilité et que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie. Afin de fluidifier le rythme des entrées/sorties, de séparer le flux VL/PL et pour garantir un fonctionnement en horaires décalés, nous avons choisi de créer deux accès différenciés pour les voitures et les camions.

(voir schéma ci-dessus)

- L'accès véhicules légers est aménagé avec un retrait du portail de plus 19 m par rapport à l'alignement. Cet espace permet à plusieurs voitures d'attendre avant de s'insérer dans le flux de circulation de la rue de la pointe Maubinée, il est également largement évasé pour autoriser au conducteur une vue au loin afin de bien prendre la mesure du trafic au moment de s'engager.
- Les camions disposent d'un accès aménagé à leur échelle. Le retrait par rapport à la voie publique est supérieure à 30 m, bien large pour assurer le croisement et suffisamment évasé pour garantir une bonne visibilité. Il est accompagné d'une aire de stationnement transitoire pour 3 PL permettant aux chauffeurs arrivés au delà des heures d'accueil de stationner en dehors de la voie publique.

Le périmètre du terrain sera sécurisé par une clôture par grillage panneau soudé d'une hauteur de 2,00 m de couleur gris foncé. Les portails d'accès PL et VL seront de types coulissants automatiques et à barreaudage vertical.



Exemple de portail

8 GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets est différenciée suivant la source de production. Les déchets ménagers sont triés à la source, puis stocker selon leur typologie : Compost/Emballages ménagers/Déchets courants.

Un composteur sera mis à disposition à proximité du réfectoire des bureaux. Les containers verts et jaunes seront positionnés près des parkings et mise à disposition en limite de propriété la veille de collecte par l'organisme communal. Il est important de noter que les déchets de fabrications sont collectés en fin de chaîne puis triés par nature (Acier/Bois/Plastiques/Cartons etc) puis recyclés par un prestataire sous contrat avec JorisIde.

9 RÉSEAUX

(Voir les plans VRD CAUROS et la note de calcul EP ANTEA en annexes)

9.1 Électricité

Norte bureau d'étude fluide Manergy a réalisé un bilan de puissance afin d'estimer la taille du transformateur du nouveau site JORIS IDE à Beaugency voici les données :

- Pour le bâtiment production, la puissance estimée sera de 1284 KW
- Pour le bâtiment Atelier la puissance estimée sera de 220 KW
- Pour le bâtiment bureau la puissance estimée sera de 163 KW

Le total estimé est donc de 1667 KW soit 1755 KVA.

La puissance du transformateur sera donc au minimum 2000 KVA.

Ce transformateur est positionné le long de la limite Nord-Est de la parcelle, il sera accessible directement depuis la rue par un chemin carrossable afin de garantir librement l'intervention d'Enedis en cas de besoin.

9.2 Gaz domestique

Pas de raccordement au réseau gaz domestique pour ce projet.

9.3 AEP

Le site sera raccordé au réseau d'adduction d'eau potable depuis un coffret de coupure implanté en limite de propriété situé coté accès véhicules légers. Le process ne nécessite pas de raccordement spécifique au réseau d'AEP. Les besoins sont limités à la consommation domestique (vestiaires, sanitaires et réfectoires).

9.4 EU/EV

Le projet ne produit pas d'eau usée industrielle, il n'y a donc pas lieu de créer de branchement spécifique. Le réseau EU/EV domestique sera raccordé sur le réseau mis en attente par le concessionnaire sous le chemin de Mouissones au Nord-Est de la parcelle.

9.5 GESTION DES EAUX DE PLUIES

Conformément aux prescriptions du plan local d'urbanisme, le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera réalisé sur la base des éléments suivants :

- Un système séparatif de collecte des eaux pluviales ;
- Un aménagement permettant de privilégier l'infiltration (gestion à la parcelle des eaux générées par le site) ;
- Un débit de vidange régulé avant rejet au réseau collectif (fixé à ce stade à 3 l/s/ha).

L'ouvrage de gestion des Eaux Pluviales du site sera étanche afin d'être en mesure de gérer également les eaux d'extinction incendie. Dans cet objectif, une vanne de confinement sera mise en place en aval de l'ouvrage.

Le principe de fonctionnement est le suivant :

- Fonctionnement « normal » = Vanne ouverte = rejet des eaux régulées (3 l/s/ha) vers un espace d'infiltration et raccordement au réseau de collecte de la Ville ;
- Fonctionnement « incendie » = Vanne fermée = Stockage des eaux potentiellement pollués.

La figure suivante présente le schéma de principe des aménagements envisagés.

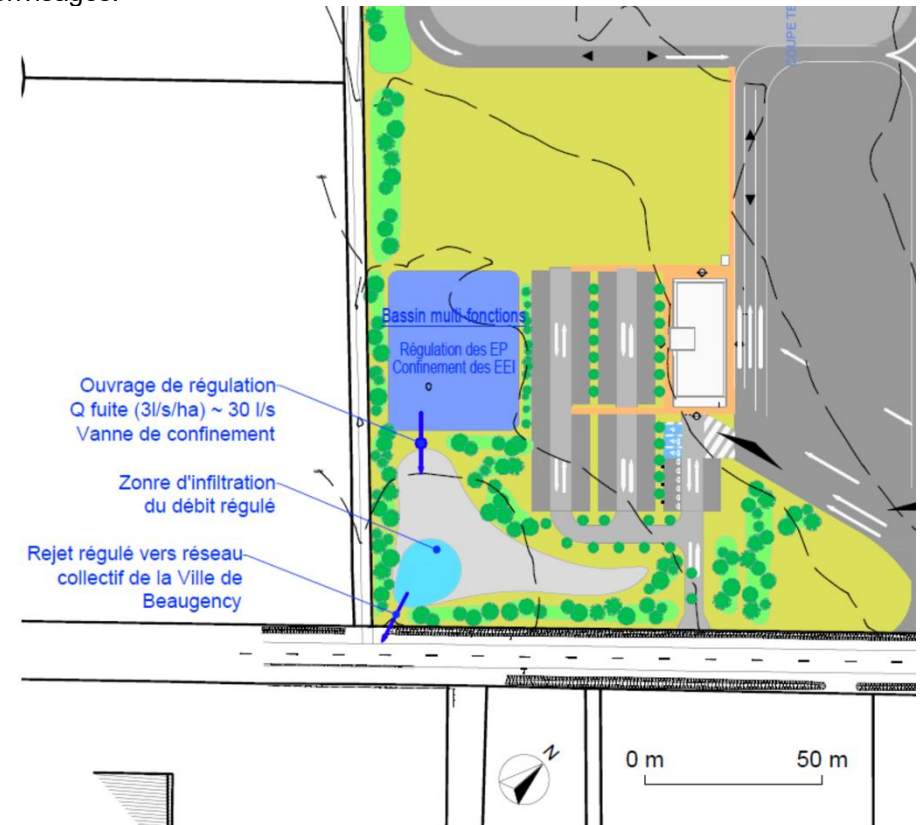
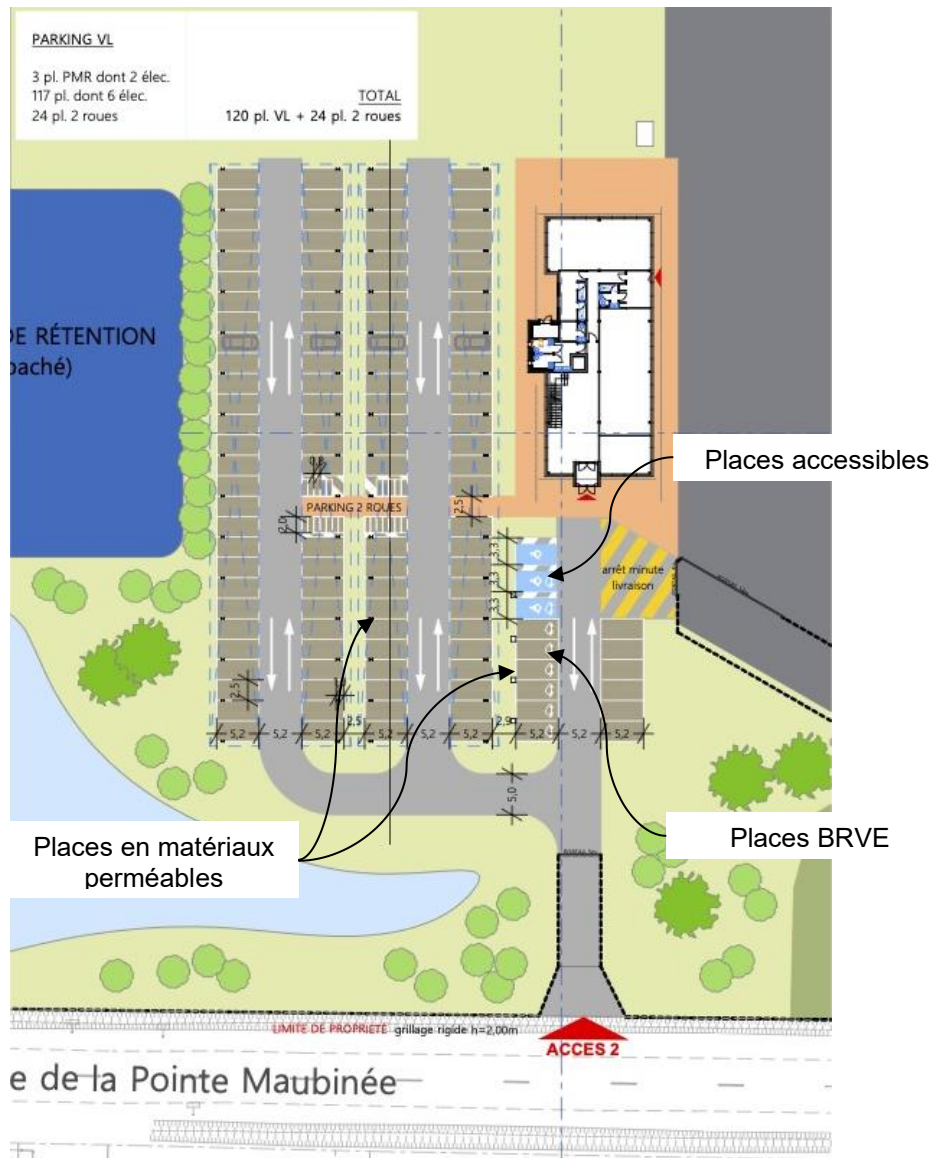


Schéma de principe des aménagements envisagés

10 STATIONNEMENT



Extrait plan de parking VL

En respect des règles du PLU vis-à-vis du stationnement dans les zones Ui un parking est prévu afin d'assurer le stationnement des travailleurs et du public.

Il se compose de 120 places de stationnement réalisées en matériaux perméables et desservies par des voies en enrobé. Chaque rangée de place est séparée par une noue plantée et les places sont couvertes par des ombrières photovoltaïques en respect de la loi ClIRé.

Les places sont réparties comme suit :

- 111 places de stationnement permettant de couvrir le besoin maximum en cas de changement de poste (effectif maxi au changement de poste 108 personnes)
- 3 places adaptées aux personnes handicapées dont une place est équipée d'une borne de recharge
- 7 places équipées de borne de recharge de véhicules électriques

Nous avons prévu sous les ombrières un parking pour deux roues pouvant accueillir 24 cycles. Il sera pourvu de prise permettant la recharge éventuelle de vélo ou moto électrique.

Le Maître d'Œuvre,
 Je soussigné, M. Kevyn Simon architecte

Date : 25/09/2025

Signature :

