

**PROJET DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC
BUREAUX**

-
Notice descriptive et de sécurité du projet

-
**PDC INDUSTRIAL FR III
ORMES (45)**



**AGENCE FRANC
GROUPE FRANC**

I. PRESENTATION

1. PREAMBULE

La présente notice reprend celle du permis de construire modificatif n°PC0452352200013-M01 et intègre en bleu cette seconde demande de permis modificatif PCM2.

Les modifications concernent :

- Les aménagements extérieurs des bâtiments A et B
- Les plans de réseaux des bâtiments A et B
- Les niveaux d'acrotère des bâtiments A, B et locaux techniques
- L'aménagement intérieur des rez-de-chaussée et R+1 des bâtiments A et B
- Le positionnement des portes de quais, sectionnelles et piétonnes des bâtiments A et B
- L'implantation et la hauteur du poste de garde
- L'implantation du bâtiment A

Ci -après la liste exhaustive des modifications du Bâtiment A :

1. Hauteur de l'acrotère à 14.45 m
2. Modification des emprises de la mare, du bassin enherbé, et du bassin étanche bâché.
3. Suppression des noues
4. Implantation et hauteur du poste de garde
5. Modification de l'implantation des P.I. et des emplacements pompier
6. Ajout d'escaliers en façade Nord
7. Modification de type de revêtement (rampe d'accès façade quais en béton et prolongement de l'allée piétonne pour accéder aux vannes SPK)
8. Modification de l'aménagement du parking
9. Modification du nombre, de l'emplacement des lanterneaux et des formes de pente de la toiture
10. Suppression de l'échelle à crinoline en façade Nord
11. Reprise de l'aménagement des entrées Nord, de l'accès piétons/vélos.
12. Voirie stabilisé pour pompier
13. Modification/suppression de la clôture
14. Modification du niveau du R+1
15. Modification de la hauteur des locaux techniques
16. Modification de hauteur du local SPK
17. Suppression de l'échelle à crinoline en façade Nord
18. Ajout de grilles de ventilation en façade Sud
19. Ajout/déplacement de portes en façade Sud
20. Ajout d'une porte vitrée pour le local chauffeur, cellule 2.
21. Ajout d'une cheminée sur les locaux techniques en façade Sud
22. Locaux techniques : ajout/déplacement de portes doubles et portes simples
23. Cellule 2 : déplacement porte en face Nord
24. Cloisonnement bureaux Rdc: Cellule 2 et 5
25. Cloisonnement bureaux R+1: Cellule 2 et 5
26. Modification de l'implantation des escaliers hélicoïdaux intérieurs

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

27. Prolongement des îlots d'espaces vert au niveau de la cour camions
28. Modification de l'implantation du bâtiment A entraînant la modification des distances aux limites de propriété.

Ci-après la liste exhaustive des modifications du Bâtiment B :

1. Hauteur de l'acrotère à 14.45 m
2. Retrait du mur CF entre la C3 et les bureaux en mezzanine et entre la C1a et C1b et retrait de l'aire de station des moyens aériens associé à ce dernier
3. Reconfiguration de l'ensemble des cellules de stockage : modification et ajout de murs CF entre cellules
4. Réaménagement de l'aire de manœuvre
5. Modification de l'implantation d'un escalier d'accès en toiture
6. Végétalisation des places de stationnement VI
7. Regroupement des bureaux en C4 et C5
8. Implantation des escaliers hélicoïdaux intérieurs
9. Modification de la disposition des portes de quais des cellules LI
10. Déplacement et ajout de portes piétonnes
11. Suppression des mezzanines de stockage Cellule 2 et 4
12. Déplacement de la mezzanine de la C3 vers la C4 et regroupement des sanitaires
13. Déplacement du local de charge de C4 à C5
14. Modification de l'implantation des escaliers hélicoïdaux intérieurs
15. Modification du niveau du R+1
16. Modification de l'aménagement intérieur et des portes de quai Rdc
17. Déplacement et ajout de portes piétonnes en façade Sud
18. Déplacement de portes de quai et sectionnelles en façade Nord
19. Suppression de l'accès au bureaux Cellule 3.2
20. Modification de la hauteur des locaux techniques
21. Modification de la hauteur du local SKP
22. Locaux techniques : ajout/déplacement de portes double et portes simple
23. Suppression de portes sectionnelles en façade Est
24. Suppression de la noue entre l'aire d'attente PI et le bassin d'infiltration Sud
25. Modification du nombre, de l'emplacement des lanterneaux et des formes de pente de la toiture
26. Dépassement du mur CF en toiture de la C4

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

Le terrain d'assiette du projet d'une surface de 123 899 m² est composé des parcelles cadastrales suivantes :

- 000 AD 21 : 39 539 m²
- 000 AD 22 : 13 195 m²
- 000 AD 23 : 67 279m²
- 000 AD 24 : 3 886m²

Le terrain se situe dans la zone UAE3 du PLUM d'Orléans Métropole. Il est bordé au Nord par la rue des Sablons, à l'Est par la rue des Varennes, au Sud par la rue du Paradis et à l'Ouest par une parcelle privée.

Le site est actuellement occupé par plusieurs bâtiments. Dans un premier temps, il consistera à démolir les bâtiments situés au Nord de l'unité foncière, puis de construire le nouveau bâtiment (phase 1) avant de renouveler ce processus dans la partie Sud du site (phase 2), c'est-à-dire la démolition des bâtiments situés après le chemin de fer, puis la reconstruction d'un bâtiment.

La partie Nord du terrain accueille un bâtiment d'entreposage de ~~29 360 m²~~ 29 329.5 m² avec une partie en mezzanine de stockage et deux plots de bureaux avec leurs mezzanines au R+1.

La partie Sud du terrain accueillera quant à elle un bâtiment d'entreposage de 32 104m² ~~33 186 m²~~ un ~~deux~~ plot de bureaux avec sa mezzanine au R+1.

Les bâtiments A et B à usage de stockage seront soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement :

Dans une démarche de valorisation de la construction, le projet vise à respecter la réglementation thermique RT 2012 pour les plots de bureaux qui seront chauffés à plus de 12°C.

2. PROGRAMME

L'aménagement général du site s'organise en deux phases accueillant :

- Au Nord, le bâtiment A de stockage avec bureaux d'exploitation attenants sur deux niveaux ainsi que ces espaces extérieurs liés à son bon fonctionnement. Ceux-ci incluent la circulation générale des

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

véhicules, la voie engin périphérique, quelques aires de stationnement PL, un parking VL, des locaux techniques, une cuve sprinkler ainsi que les ouvrages techniques majeurs de gestion des eaux pluviales et d'incendie bordés d'espaces verts. Un espace sécurisé pour les cycles est également prévu sur le site à proximité de l'entrée des bureaux.

Le bâtiment A est implanté par rapport aux voies publiques à :
21.8m le long de la rue des Sablons et 63.5m le long de la rue des Varennes.

Il développe les surfaces suivantes :

Bâtiment A : **29 329.5 m²** ~~29 360m²~~ de SDP
26 522.3 m² ~~26 803m²~~ de stockage (cellules rdc)
1 218 m² ~~1 214m²~~ de mezzanine de stockage
1 338.9 m² ~~1 343m²~~ de bureaux (rdc et r+1)
234.8 m² de locaux de charges
15.5 m² pour le poste de garde

- Au Sud, le bâtiment B de stockage avec ses bureaux d'exploitation attenants sur deux niveaux ainsi que ses espaces extérieurs liés à son bon fonctionnement. Ceux-ci incluent la circulation générale des véhicules, la voie engin périphérique, quatre aire d'attente PL, un parking VL, des locaux techniques, ainsi qu'un bassin d'infiltration qui sera enherbé. Un espace sécurisé pour les cycles est également prévu sur le site à proximité de l'entrée des bureaux.

Le bâtiment B est implanté par rapport aux voies publiques à :
58.10m le long de rue des Varennes et 53.9m le long de la rue du Paradis.

Il développe les surfaces suivantes :

Bâtiment B : **32 104m²** ~~33 186m²~~ de SDP
30 473m² ~~30 851m²~~ de stockage (rdc)
~~1 104 m² de mezzanine de stockage~~
219m² de locaux de charge
1 400m² ~~1 231 m²~~ de bureaux
9 m² pour le poste de garde

La surface totale de plancher du projet est de **61 434m²** ~~62 546m²~~.

L'opération compte au total 257 places de stationnement VL réparties de la façon suivante :

- 123 places extérieures pour le bâtiment A à proximité directe de l'entrée des bureaux (dont 3 places PMR, 4 places avec borne de recharge électrique dont 1 PMR, 119 places avec réservation électrique et 120 places végétalisées)
- 134 places extérieures pour le bâtiment B à proximité direct de l'entrée des bureaux (dont 3 places PMR, 5 places avec borne de recharge électrique dont 1 PMR, 129 places avec réservation électrique et 131 places végétalisées)

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

Le stationnement des cycles sera également prévu dans l'aire de stationnement VL sécurisée des flux PL.

La répartition de ces stationnements est la suivante :

- Bâtiment A : 120m²
- Bâtiment B : 130 m²

Des aménagements paysagers seront également prévus sur le pourtour du site. Les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager particulier afin de s'intégrer au mieux à l'environnement. Chaque espace libre résultant des besoins requis en aires de stationnement VL ou PL seront engazonnés et plantés.

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

SURFACES DE PLANCHER

AGENCE FRANC 25.07.2025

PDC INDUSTRIAL FR III - ORMES (45)

TABLEAUX DE SURFACES - PCM2 de SUBSTITUTION 20 OCTOBRE 2025

Surface Terrain m ² : 123 899		EMPRISE AU SOL (m ²)	SURFACE TAXABLE (m ²)	SDP (m ²)
BATIMENT				
BATIMENT A ENTREPOT BUREAUX	STOCKAGE RDC	26 757	26 757	
	CELLULE 01	2 982,3	2 982,3	
	CELLULE 02	5 775,0	5 775,0	
	CELLULE 03	6 004,9	6 004,9	
	CELLULE 04	5 881,3	5 881,3	
	CELLULE 05	5 878,8	5 878,8	
	LOCAL CHARGE	234,8	234,8	
	STOCKAGE MEZZANINE	1 218	1 218	
	MEZZANINE CELLULE 03	609,1	609,1	
	MEZZANINE CELLULE 04	608,9	608,9	
	BUREAUX (CELLULE 02 et 05)	1 354	1 354	
	BUREAUX RDC	225,6	225,6	
	BUREAUX R+1	1 113,3	1 113,3	
	POSTE DE GARDE	15,5	15,5	
	LOCAUX ANNEXES	236,4	0	
	LOCAL TRANSFORMATEUR	26,6		
	LOCAL TGBT	53,6		
	LOCAL ONDULEUR	26,9		
	LOCAL SPK	75,6		
	LOCAL CHAUFFERIE	53,7		
TOTAL		27 652	29 565,9	29 329,5

BATIMENT B ENTREPOT BUREAUX	STOCKAGE RDC	30692	30695
	CELLULE 01,1	3273	3273
	CELLULE 01,2	2812	2812
	CELLULE 02,1	3355	3355
	CELLULE 02,2	2845	2845
	CELLULE 03,1	3355	3355
	CELLULE 03,2	2846	2846
	CELLULE 04	6209	6209
	CELLULE 05	5778	5778
	LOCAL CHARGE C1	109	109
	LOCAL CHARGE CS	110	113
	BUREAUX (CELLULE 05)	1 409	1 409
	BUREAUX RDC	300	300
	BUREAUX R+1	1100	1100
	POSTE DE GARDE	9	9
	LOCAUX ANNEXES	172	0
	LOCAL TRANSFO - TGBT	55	
	LOCAL ONDULEUR	55	
	LOCAL CHAUFFERIE	62	
SOUS TOTAL		31574	32 273
			32 104
			61 434

TOTAL DE L'EMPRISE AU SOL (m²)	59 234
--	---------------

48%

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

STATIONNEMENT MOTORISE		PLUM places (entrepôt) 1pl/300m ²	PLUM place (bureaux) 1pl/45m ² SDP	ELEC place 20%>40pl / 10%<	PMR place 1pl/50	PLUM ARBRE 1arbre/4pl.	PLUM SOL PERMEABLE 50% des places
BATIMENT A	123	93	30	24	2,46	30,75	70
BATIMENT B	134	102	31	27	2,68	33,5	68
DE STATIONNEMENT DES CYCLES		PLUM places (entrepôt) 1pl/400m ²	PLUM place (bureaux) 1pl/45m ² SDP				
BATIMENT A	100	70	30				
BATIMENT B	109	77	32				

	PHASE FINALE (m ²)	%	PLUM	
			E.V. min. 30%	ARBRE
ESPACES LIBRES	64 665			
Espaces végétalisés				1/150m ² d'E.V.
Parking extérieur végétalisées				soit 248 arbres
Bassins d'infiltration végétalisés				plus les arbres liés au stationnement (64)
Total Espaces plantés	37 232	30	Min. 37 171 m ²	313 arbres
Citerne d'eau incendie - Cuve SPK	66			
Bassin étanche	1 028			
Cheminement piéton perméable	133			
Cheminement piéton imperméable	1 169			
Voirie et Parking extérieur VL	4 924	Hors parking végétalisé		
Voirie pompiers stabilisé	1 172			
Voirie - béton	18 941			
Total des Surfaces impérmeabilisées (hors bâti)	27 433	22%		

Le stationnement des cycles

ne compte pas dans le calcul de la surface de plancher totale.

Au total, il représente une surface de 250 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol du projet bâti représente 59 234 m², soit près de 48 % de l'unité foncière.

La surface de plancher totale de l'entité est de 62 546 m² 61 434m².

La surface des espaces verts de pleine terre représente 30% de la superficie du terrain.

4. REGLEMENTATION

- Les bâtiments ne reçoivent pas de public. Ils sont donc régis par les dispositions du code du travail.
- Les parties bureaux des bâtiments sont soumis à la réglementation thermique RT 2012 car chauffés à plus de 12 °C.
- Les bâtiments A et B projetés relèvent de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

II. SITUATION GEOGRAPHIQUE DU TERRAIN

Le terrain destiné à la réalisation du projet est situé sur la commune d'Ormes dans le département du Loiret (45).

Il se situe dans le périmètre de l'agglomération d'Orléans Val de Loire.

Le terrain est bordé :

- Au Nord, par la rue des Sablons
- Au Sud, par la rue du Paradis
- A l'Ouest, par une parcelle privée
- A l'Est, par la rue de Varennes

III. ACCES – DESSERTES

Le site clôturé dispose de quatre accès au total.

Pour la phase 1 : Au Nord :

- Un accès existant entrée/sortie rue des Sablons au Nord-Ouest pour les P.L.
- Un accès existant entrée/sortie rue des Sablons au Nord-Est pour les V.L.

L'accès est dimensionné de manière à permettre la circulation dans les deux sens de la marche et permettant le stationnement de deux PL à l'intérieur du site afin de ne pas gêner la circulation sur la rue des Sablons.

Pour la phase 2 : Au Sud

- Un accès existant entrée/sortie rue du Paradis au Nord pour les P.L.
- Un accès existant entrée/sortie rue du Paradis au Nord-Est pour les V.L.

L'accès est dimensionné de manière à permettre la circulation dans les deux sens de la marche et permettant le stationnement de deux PL à l'intérieur du site afin de ne pas gêner la circulation sur la rue du paradis.

Ces accès disposent d'un portail autoportant d'une hauteur de 2.00m, et sont implantés en retrait de la voie de circulation sur la rue du Paradis et alignés avec la limite parcellaire sur la rue de Sablons.

Les services de secours pourront emprunter ces accès. Ils satisferont aux exigences de sécurité et obéiront aux réglementations en vigueur établies par les services compétents.

Pour faciliter l'accessibilité et le déchargement, le bâtiment A dispose de :

- 27 quais PL (-1m20)
- 03 accès de plain-pied

Pour faciliter l'accessibilité et le déchargement, le bâtiment B dispose de :

- 30 quais PL (-1m20)
- 02 accès de plain-pied

IV. ALTIMETRIE

La cote des niveaux supérieurs du dallage des RDC des bâtiments sont calés à +0.00m par rapport au terrain projet.

Tous les bâtiments seront ainsi construits à une altimétrie de +117.60 m (+/- 0.10m) NGF.

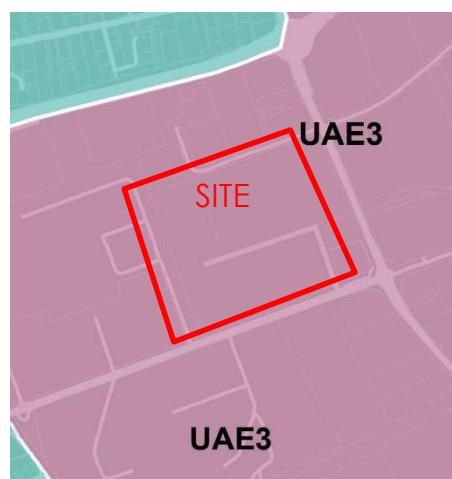
Ces côtes sont susceptibles d'ajustement en fonction d'une étude précise des terrassements.

V. REGLES D'URBANISME

PLUM COMMUNE D'ORMES – Règlement.

Zone UAE 3

EXTRAIT PLAN DE ZONAGE DU PLUm



CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Article UAE 3-1.1 – Affectations des sols interdites

- *Exploitation forestière*
- *Hébergement*
- *Artisanat et commerce de détail*
- *Activité de service*
- *Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques*
- *Le stationnement de caravanes au -delà de 3 mois*
- *L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes*

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

Le projet concerne la construction de deux bâtiments d'entreposage classés pour la protection de l'environnement, dans lesquelles se trouvent des mezzanines de bureaux et de stockage. Ils ne sont donc pas concernés par cet article.

- Conforme à l'article UAE 3-1-1 du PLUm

Article UAE 3-1.2 – Affectations des sols autorisées sous conditions

- *Les constructions et affectations des sols de la sous-destination Exploitation agricole à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.*
- *Les constructions et affectations des sols de la sous-destination Logement à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher.*
- *Les constructions et affectations des sols de la sous-destination Restauration à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs (restauration à destination des professionnels) ou existantes*
- *Les constructions et affectations des sols de la sous-destination Enseignement, santé et action sociale à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs ou professionnels (halte-garderie, crèche d'entreprise, etc.)*
- *Les constructions et affectations des sols de la sous-destination Bureau à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité générée sur site et soient situées sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain situé à proximité immédiate.*

Le projet ne prévoit pas d'exploitation agricole, ni de logement, ni de restauration, ni d'enseignement. Le projet concerne la construction de deux bâtiments classés pour la protection de l'environnement. Les bureaux présents sur site sont en mezzanine dans les deux bâtiments d'entreposage, ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité du site.

- Conforme à l'article UAE 3-1.2 du PLUm

Article Chapitre 4 – Art. DC 4.1 – Accès et voirie

VOIRIE

- *Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions, installations et aménagements qu'elles sont destinées à desservir, de manière directe ou indirecte, en termes de gabarit et de fréquentation (structure et revêtements et équipements adaptés aux flux, etc.).*

Le projet comporte 3 typologies de voirie :

- La desserte interne dans tout le site se fait par des voies de 6m de large au minimum. Celles-ci permettent d'une part une bonne circulation générale du site mais également d'assurer aux engins de secours l'accès aux différentes façades des bâtiments en cas d'incendie.
- Les allées des aires de stationnement VL sont d'une largeur de 6m également, elle assure le bon fonctionnement de la circulation dans celles-ci ainsi que des bonnes manœuvres.
- Des voies de 7m sont prévus pour les circulations PL à double sens permettant de satisfaire aux exigences de la circulation lors de leur croisement.

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin ou par une servitude de passage, en application de l'article 682 du code civil.

Le site clôturé dispose de quatre accès au total.

Pour la phase 1 : Au Nord :

- Un accès existant entrée/sortie rue des Sablons au Nord-Ouest pour les P.L.
- Un accès existant entrée/sortie rue des Sablons au Nord-Est pour les V.L.

L'accès est dimensionné de manière à permettre la circulation dans les deux sens de la marche et permettant le stationnement de deux PL à l'intérieur du site afin de ne pas gêner la circulation sur la rue des sablons.

Pour la phase 2 : Au Sud :

- Un accès existant entrée/sortie rue du Paradis au Nord pour les P.L.
- Un accès existant entrée/sortie rue du Paradis au Nord-Est pour les V.L.

L'accès est dimensionné de manière à permettre la circulation dans les deux sens de la marche et permettant le stationnement de deux PL à l'intérieur du site afin de ne pas gêner la circulation sur la rue du paradis.

Ces accès disposent d'un portail autoportant d'une hauteur de 2.00m avec portillon d'accès piéton. Les services de secours peuvent emprunter ces accès. Il satisfera aux exigences de sécurité et obéira aux réglementations en vigueur établies par les services compétents.

ALIMENTATION EN EAU

- Les constructions nouvelles, installations et équipements qui nécessitent une alimentation en eau potable, ainsi que les autres extensions générant des besoins supplémentaires, doivent être distinctement et indépendamment raccordés au réseau public de distribution d'eau potable, par la voie de canalisations souterraines adaptées aux besoins des futurs occupants ou de leur usage et prévoir un branchement privatif situé en limite d'emprise publique ou de voie.

Le projet sera alimenté depuis le réseau public d'adduction.

ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées

Toute nouvelle construction, extension ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques, et être équipée d'un clapet anti-retour lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation.

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

Les constructions évacueront les eaux usées par un réseau d'assainissement public.

b. Eaux pluviales

Toute construction neuve, réhabilitation et installation autorisée se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux de pluie doit en premier lieu satisfaire aux règles fixées par les gestionnaires de réseaux publics ou privés puis respecter le règlement d'Orléans Métropole pour ce qui concerne le raccordement sur les collecteurs communautaires.

L'ensemble des eaux pluviales du projet (toitures et voiries) seront gérées à la parcelle par un réseau composé de différents bassins d'infiltration [et de nouvelles](#), conformément au plan de Réseaux fourni. (PC 02R – [voir nouveau plan PCM02R & PCM02R.1](#)). Les eaux une fois retensionnées rejoindront ensuite le réseau public dont le débit de rejet est limité à 16l/s

➤ Conforme à l'article DC4 du PLUm

RESEAUX ELECTRIQUES

Le permis de construire ou la déclaration projetant l'installation d'un dispositif de production d'énergie destinée à la revente pourra être refusé lorsque les caractéristiques techniques du réseau ne permettent pas l'induction d'énergie.

AUTRES RESEAUX

Les dispositifs à usage domestique de type antennes, paraboles, etc. sont localisés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Dans les immeubles collectifs, la mutualisation de ces équipements doit être privilégiée

Article UAE3-2.1. – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- *Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum des emprises publiques et des voies.*
- *Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 15 m² et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).*

Conformément au règlement graphique du règlement PLUm, aucune construction ne pourra donc être implantée à moins de 15 m des emprises publiques.

Le bâtiment A est implanté au plus proche par rapport aux voies publiques à :

- **20.50-21.8** m le long de la rue des Sablons
- **64.5 m 63.5m** à l'angle Nord-Ouest du bâtiment, le long de la limite avec la rue des Varennes

En outre, un recul de minimum 20m entre les murs de l'entrepôt et la limite du terrain est également assuré.

Le bâtiment B est implanté au plus proche par rapport aux voies publiques à :

- 58.1m de l'angle Nord-Est avec la rue des Varennes
- 53.9 m de l'angle Sud-Est avec la rue du Paradis

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

Dans le cadre du projet, deux postes des gardes d'une superficie de 15.5 m² au Nord et 9m² au Sud et de 3.5m 4.50m de hauteur à l'acrotère sont prévus.

➤ Conforme à l'article UAE3-2-1 du PLU

Article UAE3-2-2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de limites séparatives. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 8 mètres ($L=H/2$ mini 8 m).

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

Il n'y a qu'une limite séparative présente sur le terrain. Les bâtiments de stockage sont à une distance de 22m² 20.55m de cette limite. Le poste de garde du bâtiment A est à une distance de 7.55m 10.40 m par rapport à cette limite séparative. il s'agit d'une annexe de 15 m² et dont la hauteur est inférieure à 3.5m.

➤ Conforme à l'article UAE3-2-2 du PLUM

Article UAE3-2-3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

La distance entre les deux bâtiments est de 55 m.

➤ Conforme à l'article UAE3-2-3 du PLUM

Article UAE3 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé

➤ Conforme au plan des emprises 4.2.1 du PLUm

Article UAE3 – 4.3.1. – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Les bâtiments ont une hauteur de 14 m à l'acrotère.

Le bâtiment A a une hauteur de 14.45m à l'acrotère.

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

Le bâtiment B a une hauteur de 14.45m à l'acrotère et 14.80m au point haut des murs CF entre cellules de liquides inflammables.

➤ Conforme à la pièce graphique UAE3 – 4.3.1 du PLUM

Article UAE3-3.2 – Aménagement des espaces extérieurs

La création d'un accès en retrait, permettant le stockage temporaire des engins quittant le domaine public.

La réalisation d'une aire d'attente ou de livraison suffisamment dimensionnée sur le terrain d'assiette du projet.

Le stationnement des véhicules réalisé hors volume construit doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être dissimulé lorsqu'il est perceptible depuis les emprises publiques et les voies au moyen d'un aménagement adapté de type haies, haies arbustives, etc.

L'implantation des entrées permet de faire stationner deux P.L. sans impacter la circulation du domaine public. Ces entrées sont positionnées aux emplacements déjà existants.

Pour le bâtiment A, 04 places d'attente P.L. sont prévues à l'intérieur du site

Pour le bâtiment B, 04 places d'attente P.L. sont prévues à l'intérieur du site

Les poches de parking extérieures sont dissimulées derrière des écrans végétaux.

➤ Conforme à l'article UAE3-3-2 du PLU

Dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions présentes dans le Cahier Communal d'Ormes et au chapitre 3 du PLUM

INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES

- *Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public : poste de transformation électrique, etc.*
- *Les autres dispositifs (antennes, panneaux solaires, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.*

En toiture, prennent places les skydomes réglementaires de désenfumage et d'éclairage naturel, ainsi qu'une installation de panneaux photovoltaïques, en application de l'Article 97 de la Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, renforçant l'Article 47 de la Loi « Energie – Climat » du 8 Novembre 2019. Les panneaux sont disposés légèrement inclinés sur la toiture (qui est elle-même de faible pente), ce qui les rends invisibles depuis le sol car masqués par les acrotères de l'entrepôt. Les onduleurs également sont placés dans un local technique spécifique au RDC.

L'emprise des installations est répartie sur 100% des toitures hors cellules spécifiques (C1, C1a et C1b). Elles seront en retrait de 7m par rapport aux murs coupe-feu et en retrait de 1m des écrans thermiques en façade. ~~Ces emprises sont représentées sur le plan de masse PC02, elles représentent environ 18.000 m² sur le bâtiment A. L'emprise des panneaux photovoltaïques a été mise à jour sur le plan de masse (PCM02) et représente 12.641 m² pour le bâtiment A et 8 095m² environ 17.000 m² sur le bâtiment B.~~

➤ Conforme au cahier communal d'Ormes, à l'article DC3-5 du PLUM

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

FACADES

- *En zones UAE et UE : Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc...*

Les deux bâtiments disposent d'un langage architectural commun . Une écriture architecturale contemporaine est privilégiée. Les façades sont composées de bardage type panneaux horizontaux bleus ou gris clair. Les matériaux employés donnent une écriture homogène à chaque bâtiment. Les entrées sont marquées par de larges bandeaux vitrés.

Les façades des bâtiments A et B ont été travaillées de manière à rythmer leurs linéaires par des jeux de calepinage. Ces dernières sont à une distance de minimum 50m avec la rue du Paradis, de 20m avec la rue des sablons et une distance encore plus importante de plus de 60 m avec la rue des Varennes.

La hauteur des bâtiments est de **14m à l'acrotère, 14.45m à l'acrotère pour le bâtiment A, 14.45m pour le bâtiment B**, afin de proposer une cohérence à l'échelle du terrain et de son environnement.

- Conforme au cahier communal d'Ormes, à l'article DC3-3 du PLUM

CLOTURES

- *Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être réalisées avec soin. Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, panneaux de bois et les éléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).*

Les clôtures prévues dans le projet seront réalisées en grillage rigide de couleur grise anthracite sur poteaux métalliques et respecteront une hauteur de 2.00m le long des voies et emprises publiques et le long des limites séparatives.

- Conforme au cahier communal d'Ormes, à l'article DC3-2 du PLUM

ELEMENTS VEGETAUX DE PAYSAGES ET SITES ET SECTEURS A PROTEGER (cahier communal)

- *Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction. Les aires de stationnement aériennes doivent être paysagées et plantées, de manière à réduire l'impact visuel des véhicules, à raison d'1 arbre pour 4 places.*

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, ESPACES DE DÉGAGEMENT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - PLAN DES EMPRISES

- *L'emprise de pleine terre sur ce terrain est de 30 %. Il n'y a pas de CBS autorisé sur la zone.*
- *Les emprises de pleine-terre correspondent à la surface minimale de terrain devant être maintenue non artificialisée, en pleine-terre, plantée ou à planter, à raison d'un arbre pour 150 m², par tranche échue. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, y compris enterrée, avec ou sans fondations, d'installations diverses et aménagements conduisant de fait à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ou de développement de la végétation.*
- *Les arbres d'alignement, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées dans la logique paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du code de l'Environnement.*

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

L'emprise d'espace vert de pleine terre est de ~~37 175 m²~~ 37 240m² soit 30% de l'unité foncière. Au total, 313 arbres seront répartie sur l'ensemble du site (249 arbres pour les espaces verts et 64 pour les stationnements). Chaque arbre sera issu de variétés diverses locales, favorisant l'installation d'une biodiversité locale. Les marges d'isolement seront plantées sur tout le pourtour du site. Tous les arbres seront conservés sur site, sauf 04 arbres qui seront remplacés.

> Conforme au cahier communal d'Ormes, à l'article DC3-6, au plan des emprises du PLUM

Article UAE3-1-2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

Selon le règlement d'urbanisme en vigueur, il est imposé de respecter :

Véhicules motorisés

Entrepôt 1 place/300 m² de SP (hors périmètre TPC)

Bureau 1 place-45m² de SP (hors périmètre TPC)

Cycles

Entrepôt 1 place/ 400m² de SP

Bureau 1 place/ 45 m² de SP

Véhicules Motorisés

Pour le bâtiment A

La surface d'entrepôt est de ~~26 803 m²~~ 26 522.3 m² en RDC et ~~1 214 m²~~ 1 218 m² en mezzanine soit :

~~28 017m²~~ 27 740.3 m², soit ~~27 740.3/300 = 93 places V.L~~

La surface de bureaux est de ~~1 343 m²~~, 1 338.9 m² soit ~~1338.9/ 45 = 30 places.~~

Au total, 123 places de stationnement V.L. sont prévues pour le bâtiment A, à proximité de l'entrée des bureaux (dont 03 places PMR, ~~24 places de voitures avec réservation électrique en libre-service et 123 places en evergreen, 4 places avec borne de recharge électrique dont 1 PMR, 119 places avec réservation électrique et 123 places végétalisées~~)

Pour le bâtiment B

La surface d'entrepôt est de

~~30 473m²~~, soit ~~30 473m²/300 = 102 places~~

~~31 955 m², soit 31 955m²/300 = 107 places~~

La surface des bureaux est de ~~1409 m²~~, soit ~~1409/45 = 32 places V.L.~~

~~La surface des bureaux est de 1231 m², soit 1231/45 = 27 places V.L.~~

Au total, 134 places de stationnement V.L. sont prévues pour le bâtiment B à proximité de l'entrée des bureaux (dont 3 places PMR, 27 places avec réservation électrique en libre-service et 68 places végétalisées)

Cycles

Deux abris pour cycles seront présents sur site.

Pour le bâtiment A

Pour la destination Entrepôt, il faut 1place/400m² de SdP soit ~~28 017m²~~ 27 740.3/400 m² = 70 places

Pour la destination Bureau : 1 place/45m² de SdP soit ~~1 387m²~~ 1338.9/45 m²=~~31 places~~ 30 places.

Soit ~~70+31 30= 101 places~~ 100 places.

L'abris cycle pour le bâtiment A est de 120.5m².

Pour le bâtiment B

Pour la destination Entrepôt :

~~1 place/400m² de SP soit 30 473 m²/400 m² = 77 places.~~

~~1 place/400m² de SP soit 31 955 m²/400 m² = 80 places.~~

Pour la destination Bureau :

~~1 place/45m² de SP soit 1 409m²/45 m²= 32 places.~~

~~1 place/45m² de SP soit 1 231m²/45 m²= 27 places.~~

Soit 77+32=109 places

~~Soit 80+27=107 places~~

L'abris cycle pour le bâtiment B est de 130m²

➤ Conforme à l'article UAE3-3.1 et à la fig.23 du PLUM

VI. NOTE PAYSAGERE

PALETTE VEGETALE

Les végétaux retenus seront résistants et rustiques et ne nécessiteront pas, une fois installés, d'arrosage particulier. Ils seront en grande partie mellifères, seront nourriciers pour l'avifaune et formeront aussi, du fait de leur densité, des abris pour la petite faune, les oiseaux et les insectes. Les arbres seront choisis et placés de sorte à ne pas gêner une fois adulte et à limiter les tailles d'entretien. Ils ne constitueront pas une gêne pour la circulation des véhicules. La végétation retenue pour peupler le site sera principalement choisie parmi les arbres, les arbustes, les plantes vivaces et les graminées indigènes et reconnus présents sur le territoire afin de conforter les continuités écologiques au travers du site. Nous nous appuierons sur la liste des végétaux endémiques présents dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel pour développer notre stratégie végétale.

(Hypothèse de palette végétale en annexe)

TYPOLOGIE DES ESPACES

- Les prairies, dont des prairies sèches plutôt rase et légèrement empierrés couvrent la majorité des surfaces et accompagnent les arbres isolés. Elles seront favorables à la flore patrimoniale, aux insectes et à l'avifaune en transit. Elles seront composées avec des espèces locales issues des inventaires.
- La strate arbustive basse et plus haute formant des fourrés arbustifs s'insinue à proximité des zones de stationnement et des entrées ainsi qu'en abords des clôtures ou ils seront conduits sous la forme de haies vives ou de haies taillées. Les plantes seront principalement indigènes. Ces fourrés arbustifs formeront des corridors (haies et fourrés) et des espaces relais (bosquets, fourrés et prairies associés).

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

-
- Les noues et bassins d'infiltrations seront semées de prairies hygrophiles composées de graminées et de plantes à fleurs complétées par quelques vivaces et graminées en godets et plantés de saulaies sous la forme de fourrés arbustifs.
 - Les arbres de grand et de moyen développement ponctuent les espaces. Il s'agit d'arbres indigènes.

ENTRETIEN ECORESPONSABLE DES ESPACES PLANTES ET GESTION DIFFERENCIEE

Il s'agit de créer des espaces conçus pour être facile d'entretien car pouvant naturellement s'ensauvager. Les plantations permettront de reconstituer des habitats naturels pour la petite faune, l'avifaune et les insectes. Ces aménagements permettront aussi de rétablir des connexions biologiques au travers de l'ensemble des sites avec les avoisinants. Ils favoriseront la biodiversité, les interventions moins invasives en termes d'entretien, le recyclage sur site sous la forme de compost des résidus de tailles, de tontes afin de créer in situ les amendements nécessaires aux plantations.

La gestion différenciée des espaces plantés que nous prescrirons s'inscrira dans les principes du développement durable. La gestion des espaces sera prévue afin de répondre aux enjeux environnementaux en préservant et enrichissant la biodiversité.

L'entretien des espaces sera qualifié d'écologique. En effet, afin de contribuer à l'amélioration paysagère et de limiter les impacts environnementaux, les opérations à mener au sein du contrat d'entretien relèvent des deux principes suivants :

- Différenciation de l'entretien des espaces en fonction de leurs vocations suivant un plan de gestion différenciée.
- Entretien écologique : il s'agit de mener un entretien sans intrant phytosanitaire et permettant de favoriser l'expression de la biodiversité sur les espaces verts et la santé des usagers, tout en maîtrisant l'aspect visuel.

Les objectifs de la gestion différenciée seront les suivants :

- Maintenir la qualité paysagère de l'ensemble des espaces paysagers en pleine terre et sur dalle.
- Préserver l'environnement et maintenir, voire restaurer, la biodiversité.
- Préserver les eaux souterraines et éviter les pollutions en général.

CRÉATION DE ZONES REFUGE BIODIVERSITÉ

C'est la richesse végétale des différentes typologies de plantation projetée qui induira la richesse animale sur le site (mammifère, oiseaux, reptiles, amphibiens, entomophages et recycleurs). Les espaces extérieurs ne seront pas tous accessibles ce qui favorisera les zones naturellement protégées pour la nature.

Des zones de refuge seront prévues comme :

- Les prairies qui favoriseront la diversité de la faune en formant des corridors écologiques au travers du site. Peu entretenues, ces prairies fonctionneront comme réservoirs de graines, pollen et nectar.
- Les haies et massifs arbustifs composés de végétaux ligneux variés et mellifères permettront d'augmenter la diversité des arthropodes prédateurs et permettront aussi d'augmenter la richesse faunistique ainsi que sa diversité.
- La strate arborée formera refuge et lieux de nidification à l'avifaune.

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

PRAIRIE CHAMPÊTRE ET NOUÉS



IMAGE DE RÉFÉRENCE

HAIE VIVE ET FOURRÉS ARBUSTIFS



IMAGE DE RÉFÉRENCE



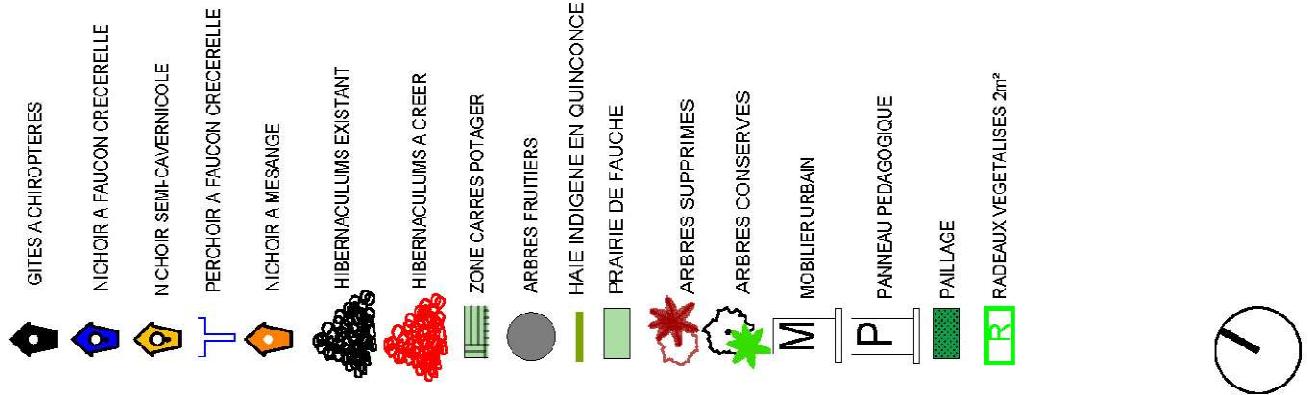
IMAGE DE RÉFÉRENCE

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

ARBRES ET BOSQUETS ARBORÉS



PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025



VII. NOTICE DE SECURITE

DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

STRUCTURE

La structure principale est composée de poteaux en béton et de poutres en béton ou lamellée collée stable au feu sur une durée de 1h.

La hauteur acrotère sera de **14.45m 14.00m** pour les deux bâtiments. La hauteur au faitage sera de **13.80m /13.81m 13.70 m**.

TOITURE

Pour l'entrepôt les toitures seront de pente de 3.1%, dotées de lanterneaux de désenfumage et d'éclairage. Des panneaux photovoltaïques seront implantés en toiture des cellules de l'entrepôt hormis les cellules liquides inflammables et aérosols. La surface leur étant dédié est d'environ **12.641 m-18.000 m²** pour le bâtiment A et **8 095m² 17.000 m²** pour le bâtiment B.

Les exutoires de désenfumage seront implantés à plus de 7m du mur coupe-feu séparatif entre cellules.

La toiture de la chaufferie sera REI120. **Les toitures des locaux de charge seront Broof T3.** Chaque chaufferie aura un désenfumage en toiture, un exutoire d'1m².

SEPARATIFS

Les cellules seront séparées entre elles par un mur CF2h au minimum, au maximum CF 4h pour les cellules spécifiques.

Ces murs dépasseront de 1.00m en toiture et se retourneront sur 50cm de part et d'autre en façade.

Toutes les dispositions seront prises pour que l'effondrement d'une partie de la charpente n'entraîne pas l'effondrement en chaîne des cellules voisines.

Les locaux techniques seront séparés entre eux par un mur REI120. Les murs extérieurs du local TGBT et de la chaufferie seront également REI120.

Les bureaux et les locaux sociaux seront isolés des cellules de l'entrepôt par des murs, plancher et plafond CF 2H et des portes REI 120.

COMMUNICATION ENTRE CELLULES

Des communications entre les cellules sont prévues pour les piétons (portes battantes munies de ferme portes) et de portes sectionnelles.

L'ensemble de ces portes coupe-feu sera d'un degré identique au mur sur lequel elles sont placées.

Les éventuelles portes sectionnelles entre les cellules seront CF2H (CF4H pour les cellules spécifiques) et seront munies de dispositifs de fermeture automatique. Les portes piétonnes seront également CF.

En cas de détection incendie, un compartimentage des cellules est prévu également.

DESENFUMAGE

Chaque cellule de stockage est recoupée en cantons dont la surface n'excède pas 1 600 m² et d'une longueur maximale inférieure à 60 m.

Des écrans de cantonnement, de 2 m minimum de hauteur seront générés par la charpente de la toiture, complétés selon le cas soit par des écrans fixes, rigides ou flexibles, stable au feu de degré ¼ d'heure ou DH30 et en matériau de catégorie MI ou B s3 d0 avec calfeutrement en tête.

Chaque escalier des bureaux, sera muni d'un lanterneau de désenfumage d'1m².

EXUTOIRES

Ils seront placés en toiture, implantés à plus de 7.00 m des murs séparatifs entre cellules. Leur surface utile représente plus de 2% de la surface de chaque canton.

En toiture, de part et d'autre des murs coupe-feu séparatif entre cellules dépassant en toiture, la couverture sera recouverte d'une protection en matériaux A2S1d1 (type PAXALU ou équivalent) sur une largeur de 5 m.

Ces lanternnaux seront conformes aux prescriptions de la règle R 17 de l'APSAD et seront équipés de barreaudage antichute.

Des commandes manuelles seront regroupées à proximité des accès et en deux points opposés de l'entrepôt.

Les fusibles déclenchant l'ouverture automatique des exutoires, seront tarés à une température supérieure au seuil de déclenchement de l'installation d'extinction automatique sprinkler.

La dimension des lanternnaux est de 3.00m x 2.00m.

SGO = 6.00m² SUE = 4.32 m²

Le désenfumage sera de 2% de surface utile pour l'extraction des fumées. Ce pourcentage est calculé par canton.

AMENEES D'AIR FRAIS

Les amenées d'air frais auront, pour chaque cellule, une surface géométrique au moins égale à celle des exutoires en toiture du plus grand canton de la cellule, et seront réalisées par l'ouverture des différentes portes donnant sur l'extérieur (portes d'issues de secours, portes sectionnelles de quais et portes sectionnelles de plain-pied).

MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

DETECTION ET ALARME

Dans l'entrepôt, un système d'extinction automatique de type Sprinkler assurera une détection incendie par transmission d'alarme à l'exploitant (déclenchement sprinkler et alarme incendie) ou à une société de télésurveillance en dehors des heures de présence de personnel et/ou gardien sur le site.

Dans la Cellule 1 du bâtiment A *et les cellules 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 et 3.2 du bâtiment B* pouvant accueillir des produits inflammables divers seront installés des détecteurs de fumées.

Dans les locaux techniques, TGBT et Onduleur seront installés des détections incendie.

La détection automatique d'incendie avec transmission, en tout temps, de l'alarme à l'exploitant est obligatoire pour les cellules, les locaux techniques et pour les bureaux à proximité des stockages. Cette détection actionne une alarme perceptible en tout point du bâtiment permettant d'assurer l'alerte précoce des personnes présentes sur le site, et déclenche le compartimentage de la ou des cellules sinistrées.

RIA

Un ensemble de lances RIA DN33/30 sera installé sur l'ensemble de l'établissement, suivant la règle R5 de l'APSAD.

Chaque cellule est équipée de RIA répartis de manière à ce qu'un foyer puisse être attaqué simultanément par deux lances.

Des extincteurs seront installés sur le site, à raison d'au moins un extincteur par 200m². Les agents d'extinction seront appropriés aux risques à combattre et compatibles avec les matières stockées.

SPRINKLAGE

Le bâtiment sera équipé d'une extinction automatique de type Sprinkler conforme aux règles NFPA.

Une source, conforme NFPA, sera prévue pour l'alimentation sprinkler du site d'un volume de **500m³ 680m³**. Des postes de contrôle sprinkler seront prévus, en base de type mural, avec vanne intérieure au bâtiment.

BORNES INCENDIE & RESERVES D'EAU

09 poteaux incendie seront placés tout autour du bâtiment à moins de 100m du bâtiment et à maximum 150m entre eux. Ils sont accompagnés d'une aire de stationnement de 4x8m. Le réseau des eaux incendie formera une boucle.

Des vannes de sectionnement seront positionnées de façon à permettre de couper les tronçons en cas de problème et que la défense incendie soit toujours opérationnelle.

Un bassin aérien permettra un complément d'eau incendie de **678m³ 420-m³**. Il se situe sur le pignon Est du bâtiment A. il sera équipé de cannes d'aspiration et de 3 aires de stationnement (de 4 m x 8 m chacune).

CONFINEMENT DES EAUX D'INCENDIES

En cas de sinistre, l'ensemble des eaux et écoulements susceptibles d'être pollués sera récupéré.

EVACUATION

Aucun point de l'entrepôt n'est distant de plus de 75m d'une issue de secours. Cette distance est réduite à 50 m pour les cellules pouvant accueillir des produits inflammables (liquides et solides inflammables, alcools

de bouches, aérosols).. Chaque cellule dispose d'au moins 2 issues de secours dans 2 directions opposées et au minimum l'une d'elle donnant sur l'extérieur.

Le passage libre des issues de secours est d'au moins 0.90m et chaque façade a au moins une issue de secours de 1.80m de passage libre.

SURVEILLANCE

Un système de télésurveillance du site sera mis en place.

Présence physique dans les bureaux les jours ouvrables aux heures ouvrables, télésurveillance ou vidéosurveillance le reste du temps.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le site sera alimenté par un opérateur en énergie électrique.

Chaque bâtiment possède un poste de transformation.

Les équipements électriques répondront aux exigences suivantes :

- Mise à la terre des appareils comportant des masses métalliques et liaisons équipotentielles.
- Eclairage artificiel électrique situé à des endroits non exposés aux chocs, éloignés des matières entreposées.

Pour le traitement thermique des locaux :

- Cellules : chauffage par aérotherme et circulation d'eau chaude à 5°C (hors gel) pour -7°C extérieur
- Ventilation mécanique spécifique des locaux de charge
- Bureaux : ventilation double flux avec récupération sur l'air extrait, chauffage et rafraîchissement par systèmes de type VRV réversible.

CHAUFFERIES

Les deux locaux chaufferies sont destinés à accueillir le système de chauffage alimenté au gaz.

Ils seront équipés de parois REI 120 et muni d'un accès direct depuis l'extérieur.

Il disposera d'une ventilation adéquate et d'un système de détection des fumées. Le local sera désenfumé par un exutoire en toiture d'1m².

BUREAUX – LOCAUX SOCIAUX

Les deux futurs bâtiments seront également équipés de plusieurs zones de mezzanines servant de bureaux de travail pour le personnel. Ces dernières seront situées à l'intérieur du volume de chacun des deux entrepôts, au-dessus des zones de préparation dans les cellules 3 et 5 du bâtiment A et du bâtiment B.

Les parois séparant les cellules des bureaux seront REI 120 et conçues conformément à l'arrêté du 11 avril 2017. Les portes de communication avec les zones de stockage seront coupe-feu de degré 2h et munies de dispositifs de fermeture automatique.

L'aménagement intérieur des locaux dépendra des besoins du futur locataire/exploitant. Ils regrouperont principalement des bureaux administratifs, des bureaux d'exploitation et des locaux sociaux (sanitaires, vestiaires, etc.).

L'utilisateur n'étant pas connu, le découpage des bureaux est donné à titre indicatif. Toutefois, les dispositions principales sont anticipées en vue de l'aménagement futur.

- Pas de cul de sac de plus de 10 m.

PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS D'ENTREPOSAGE AVEC BUREAUX
COMMUNE D'ORMES (45140)
PDC INDUSTRIAL FR III
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 – 20 OCTOBRE 2025

- La distance maximale à parcourir pour gagner un escalier à l'étage n'est pas supérieure à 40 mètres.
- Circulations principales de 2UP mini.
- La distance à parcourir depuis le débouché de l'escalier est à moins de 20 m de l'accès principal donnant vers l'extérieur.

Les bureaux et locaux sociaux seront équipés d'un système de sprinklage.

Le rez-de-chaussée accueille une partie des locaux sociaux et un bureau d'accompagnement. L'étage est occupé par les bureaux des personnels administratifs.

L'étage est desservi par un ascenseur aux normes handicapés et par un escalier principal de 2UP dont les marches ont une hauteur de 16 cm.

Les Bureaux / Locaux sociaux sont assujettis à la réglementation du code du travail pour des locaux ne recevant pas de public et à la réglementation RT 2012. Chacun aura un local EAS, stable au feu et sur une façade.

PROTECTION CONTRE LA FOUDRE

La protection contre la foudre sera réalisée conformément à la norme NF C 17-100. Elle sera principalement composée de :

- paratonnerres à dispositif d'amorçage.
- un réseau conducteur en toiture.
- un réseau conducteur de descente.
- des compteurs sur chaque descente.
- un réseau prise de terre distinct de la terre électrique.