

# DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Zone Vignes Mauny 89 190 Villeneuve l'Archevêque  
**VIGNES DE MAUNY - LOT 2**

---



---

Maîtrise d'Ouvrage

**SNC DES VIGNES**  
36 rue Beaujon  
75008 PARIS



**Telamon**  
PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

---

Architecte

**NOVIA ARCHITECTURE**  
95 rue Montmartre  
75002 Paris



**NOVIA**  
ARCHITECTURE

---

## PC 04 – Notice de Présentation

22/12/2025 - Indice A

## SOMMAIRE

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1 – PRESENTATION DU TERRAIN.....</b>     | <b>3</b>  |
| 1-1 PROPRIETE LIMITEES ET SITE .....        | 3         |
| 1-2 ASPECT REGLEMENTAIRE .....              | 6         |
| <b>2 – PRESENTATION DU PROJET .....</b>     | <b>7</b>  |
| 2-1 AMENAGEMENTS DU TERRAIN .....           | 7         |
| 2-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....    | 8         |
| 2-3 LIMITEES .....                          | 10        |
| 2-4 FACADES, MATERIAUX ET COULEURS .....    | 11        |
| 2-5 ESPACES LIBRES .....                    | 15        |
| 2-6 ACCES .....                             | 16        |
| 2-7 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....          | 17        |
| <b>3 – ETUDE DE GESTION DES EAUX .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>4 – RESPECT DES REGLEMENTATIONS.....</b> | <b>19</b> |
| 4-1 RESPECT DU PLU .....                    | 19        |
| 4-2 RESPECT DE L'OAP.....                   | 22        |
| 4-3 LOI ENERGIE CLIMAT .....                | 25        |
| 4-4 ETUDE D'IMPACT .....                    | 26        |
| 4-5 IMPACT BIODIVERCITY .....               | 27        |
| <b>5 – NOTICE PAYSAGERE.....</b>            | <b>31</b> |
| <b>6 – NOTICE DE SECURITE .....</b>         | <b>39</b> |
| <b>7 - ANNEXES.....</b>                     | <b>44</b> |
| 7-1 TABLEAU DE DETAIL DES SURFACES.....     | 44        |

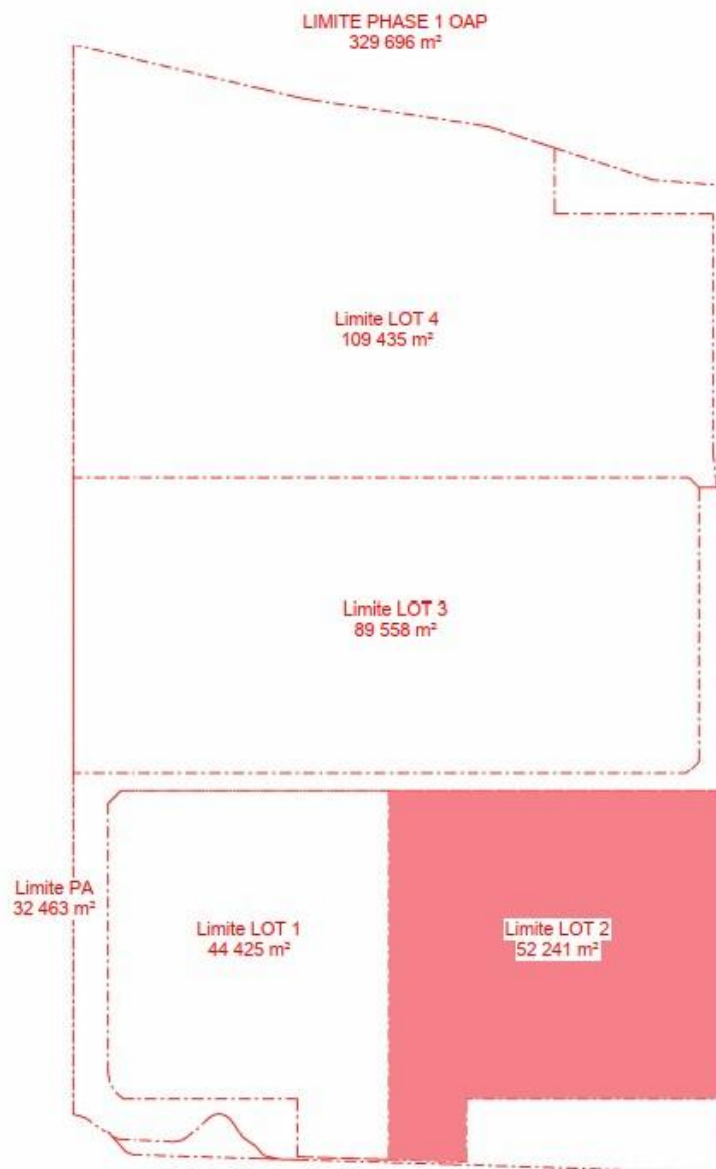
# 1 – PRESENTATION DU TERRAIN

## 1-1 PROPRIETE LIMITES ET SITE

La présente demande de permis de construire pour le compte de la société **SNC DES VIGNES**, a pour objet la construction d'un bâtiment à usage de plateforme logistique avec ses bureaux et ses locaux l'accompagnant (locaux techniques, locaux de charge). Une centrale photovoltaïque est prévue sur la toiture du bâtiment logistique. Le projet est implanté sur la commune de **Bagneaux** dans le département de l'Yonne (89), entre les villes de Sens et de Troyes.



Le site est une zone aménagée constituée de trois projets de plateformes logistiques (Lot 1 / Lot 2 / Lot 3) et d'une voirie de desserte commune permettant d'accéder à chacun de ces Lots. Il se trouve sur les communes de Bagneaux à l'Est et Villeneuve l'Archevêque à l'Ouest. Le site est localisé entre l'autoroute A5 au Nord et la RD660 au Sud.



Le projet concerné est ici le **Lot 2**. Il se trouve au sein de la zone aménagée accessible par la voirie commune, elle-même reliée à la route départementale RD660. La voirie commune fait l'objet d'une demande de Permis d'Aménager qui sera soumise en parallèle des demandes de permis de construire de chacun des trois lots. Cette voirie est reliée à la RD660 par un giratoire, équipement public financé dans le cadre d'un PIP et qui est actuellement en étude par les services de la communauté de communes.

Le projet se situe sur un ensemble de parcelles qui accueillent actuellement des activités agricoles. Aucune destruction de construction existante n'est à prévoir.

Le terrain est de forme relativement parallélipipède, environ 215m de long (Nord/Sud) pour 230m de large (Est/Ouest). Une excroissance au Sud Ouest de 53m par 45m permet d'intégrer un ouvrage hydraulique.

Autour des limites de propriété du projet :

-A l'Est, en dehors des emprises de la phase 1 de l'OAP, se trouvent des terres agricoles

-Au Nord, au sein de l'emprise de l'OAP, se trouvent, la voirie commune desservant le projet puis un projet d'activité logistique (Lot 3). Au-delà de ce dernier se trouve une réserve foncière destinée à être aménagée plus tardivement (Lot 4). Au-delà des emprises de l'OAP au Nord se trouvent l'autoroute A5 puis des terrains agricoles.

-Au Sud du projet, se trouvent des surfaces plantées ainsi que des ouvrages hydrauliques liées à la voirie desservant le projet. Au-delà des emprises de l'OAP, au Sud se trouvent un chemin agricole, puis la RD660 et des terres agricoles ou en friche.

-A l'Ouest, se trouvent la voirie desservant le projet. En dehors de l'emprise de l'OAP se trouvent des terres agricoles.

**La présente démarche ne nécessite donc pas de permis de démolir.**

**Les emprises du projet sont précisées dans un projet de permis d'aménager. Le projet se trouve actuellement sur les emprises de plusieurs parcelles (000-ZT-17 ; 000-ZT-20). Un Permis d'aménager est prévu pour assembler ces surfaces.**

**La surface du terrain relevée par le géomètre est de 52 241m<sup>2</sup>. Cette surface servira de référence pour l'établissement du projet.**

### Le projet est soumis :

- Ce projet est soumis au **PLUI de la Communauté de communes de La Vanne et du Pays d'Othe** (dans sa version approuvée le 17 juillet 2025)
- Le projet se situe en **ZONE 1AUX1**



- Ce projet est soumis à l'OAP de la zone dite Vignes Mauny (phase 1) à Villeneuve l'Archevêque et Bagneaux.
- Ce projet est soumis aux réglementations du Code du Travail ;
- Ce projet n'est pas destiné à recevoir du public ;
- Ce projet relève des rubriques suivantes au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :
  - 1510-1
  - 1185-2a
  - 2925-1
- Ce projet s'inscrit dans le périmètre d'un permis d'aménager

### Le projet n'est pas soumis :

- Ce projet n'est pas soumis à un PPRT
- Ce projet n'est pas soumis à un PPRI
- Ce projet n'est pas soumis à des risques sismiques

En plus de respecter l'ensemble des réglementations applicables au projet, celui-ci visera l'obtention du label *BiodiverCity* et intégrera les exigences spécifiques associées à cette certification (voir paragraphe 4-5).

## 2 – PRESENTATION DU PROJET

### 2-1 AMENAGEMENTS DU TERRAIN

Le projet prévoit la création d'une halle destinée au stockage pour les besoins de l'utilisateur. Ainsi que de locaux nécessaires à son fonctionnement, bureaux, locaux techniques, locaux de charge.

#### SURFACES DES EMPRISES AU SOL DU PROJET LOT2

| Désignation                               | Surface<br>emprise<br>Terrain<br>complet en<br>m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiment</b>                           |                                                               |
| BUREAUX                                   | 387 m <sup>2</sup>                                            |
| BATIMENT ENTREPOT                         | 24 127 m <sup>2</sup>                                         |
| DALLE PAC                                 | 102 m <sup>2</sup>                                            |
| DALLE CUVES                               | 209 m <sup>2</sup>                                            |
| LOCAL DE CHARGE                           | 425 m <sup>2</sup>                                            |
| LOCAUX TECHNIQUES                         | 216 m <sup>2</sup>                                            |
| LOCAL TECHNIQUE SPK + SURPRESSEUR         | 72 m <sup>2</sup>                                             |
| POSTE DE GARDE                            | 0 m <sup>2</sup>                                              |
| Total Emprise Bâtie                       | 25 539 m <sup>2</sup>                                         |
| <b>Espace-vert</b>                        |                                                               |
| BASSIN INFILTRATION                       | 937 m <sup>2</sup>                                            |
| BASSIN RETENTION                          | 1 340 m <sup>2</sup>                                          |
| SURFFACE PLANTE                           | 10 701 m <sup>2</sup>                                         |
| Total Emprise Espace-vert                 | 12 978 m <sup>2</sup>                                         |
| <b>Voirie-stationnement</b>               |                                                               |
| ABRIS VELOS                               | 25 m <sup>2</sup>                                             |
| ATTENTE POIDS LOURDS                      | 252 m <sup>2</sup>                                            |
| BANDE STERILE                             | 240 m <sup>2</sup>                                            |
| CHEMINEMENTS BUREAUX                      | 307 m <sup>2</sup>                                            |
| CHEMINEMENTS TECHNIQUES                   | 1 498 m <sup>2</sup>                                          |
| COUR CAMION BETON                         | 2 055 m <sup>2</sup>                                          |
| PARKING VEHICULES LEGERS IMPERMEABLE      | 33 m <sup>2</sup>                                             |
| PARKING VEHICULES LEGERS PERMEABLE        | 650 m <sup>2</sup>                                            |
| VOIRIE VEHICULES LEGERS                   | 1 915 m <sup>2</sup>                                          |
| VOIRIE POIDS LOURDS                       | 5 022 m <sup>2</sup>                                          |
| VOIRIE POMPIERS                           | 1 727 m <sup>2</sup>                                          |
| Total Emprise Voirie et stationnement     | 13 724 m <sup>2</sup>                                         |
| <b>TOTAL SURFACE</b>                      | <b>52 240 m<sup>2</sup></b>                                   |
| Surface parcelle bornage partiel geometre | 52 241 m <sup>2</sup>                                         |

## 2-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le bâtiment principal (la halle de l'entrepôt) auquel sont rattachés les annexes (locaux technique et cuves, locaux de charge, bureaux) se situe au centre du terrain, Les implantations respectent le PLU. **Le niveau de référence du bâtiment +00,00 se situe à une altimétrie d'environ +123,00m NGF.**

Le projet dispose d'une voie de circulation praticable par les véhicules de secours incendie. Cette voie fait le tour du bâtiment et en permet l'accès en tous points. Cette voirie permet aussi l'accès aux aires de mise en station des moyens aériens et l'accès aux aires de stationnement devant les poteaux incendie.

Cette voie engins, périphérique, présentera une largeur de 6 mètres minimum en tout point, avec 320 kN de portance (130 kN max par essieu) et des rayons intérieurs dans les virages de 13 mètres minimum.

Des cheminements extérieurs en stabilisé, en enrobé ou en béton désactivé de 1,50m de large minimum selon seront mis en place sur la périphérie du bâtiment en liaison avec les voies engins et aires de mise en station des moyens aériens. Les issues de secours assureront des cheminements de 1,80m de large minimum. Les cours de manœuvre du projet mesurent 38 mètres de profondeurs (depuis la façade). Le bâtiment est équipé de 24 autodocks répartis sur la façade principale Sud pour effectuer le chargement et le déchargement des produits.

Le bâtiment principal présente une longueur de 193 mètres environ pour 126 mètres de large environ et une hauteur de 14.04 mètres à l'acrotère, en prenant le niveau +00,00 du bâtiment en référence. Soit une altimétrie d'environ +137,04m NGF. Soit à une hauteur d'environ 15,34 mètres par rapport au niveau du terrain naturel (au point le plus défavorable).

Par rapport aux limites du terrain la halle du bâtiment principal est située :

- à environ 21 mètres de la limite l'Ouest avec le Lot1.
- à environ 59 mètres de la limite Sud avec les espaces verts de la voirie commune.
- à environ 20.5 mètres de la limite Est avec la limite de l'OAP et les terrains agricoles.
- à environ 29 mètres de la limite Nord avec le cheminement de la voirie commune.
- Les cuves destinées aux systèmes de défense incendie sont les éléments bâtis les plus proches des limites séparatives, étant à 19m de la limite séparative Nord.

Plusieurs volumes, appelés plots, émergent du bâtiment principal.

-3 volumes sur la façade Sud correspond aux bureaux et aux locaux de charge. Les bureaux sont en R+2. Leur hauteur est d'environ 11.00 mètres par rapport au niveau +00,00 du bâtiment. Ce qui correspond à une altitude d'environ +134.00 mètres NGF. Les deux autres volumes de part et d'autre sont les locaux de charge. Leur hauteur est d'environ 7.05 mètres par rapport au niveau +00,00 du bâtiment. Ce qui correspond à une altitude d'environ +130.05 mètres NGF.

-Sur la façade Nord, se trouvent les locaux techniques, comportant : le local SPK, les locaux Electriques, ainsi qu'une zone extérieure grillagée pour les équipements PAC. Leur hauteur est d'environ 5 mètres par rapport au niveau +00,00m du bâtiment. Ce qui correspond à une altitude d'environ +128.00 mètres NGF. De plus, attaché au local SPK se trouvent 2 cuves, destinées aux besoins de lutte contre les incendies. Leur hauteur est de 10.00 mètres environ de puis le niveau +00,00 du bâtiment. Ce qui correspond à une altitude d'environ +133.00 mètres NGF.

Un escalier métallique hélicoïdal extérieur permet un accès technique à la toiture du bâtiment principal sur la façade Nord. Il est encadré d'une structure métallique et équipé de gardes corps, culminant à environ 15,34 mètres depuis le point 0 du projet, Soit environ +138,34 mètres NGF.

D'autres ouvrages techniques s'élèveront plus haut :

-des escaliers de franchissement entre les murs coupe-feu pour passer d'une cellule à l'autre. Ces ouvrages culminent à environ 15,14 mètres depuis le niveau +00,00m du bâtiment, soit environ +138,14 mètres NGF.

## 2-3 LIMITES

Des clôtures sur toutes les limites du terrain sont prévues.

Elles seront de type treillis soudé à mailles rigides rectangulaires, de 2,00 mètres de hauteur, Elles seront plastifiées de couleur anthracite ou similaire. Elles seront perméables en partie basse au passage de la petite faune.

Les portails coulissants et les portillons seront de type droit à barreaudage vertical d'une hauteur de 2,00 mètres et d'une teinte identique à celle de la clôture. Les portails coulissants seront en retrait par rapport à la limite de propriété

Sont présents les accès et métalleries suivants :

Sur la limite Nord du site (de l'Ouest vers l'Est) :

- Un portail 2UP permettant un accès piéton au parking Sud.
- Un portail coulissant de 9 mètres de passage libre permettant l'accès PL à la cour camion et l'accès aux véhicules SDIS.
- Un portail coulissant de 6.5 mètres de passage libre permettant l'accès VL au parking Sud et l'accès aux véhicules SDIS.

Sur la limite Sud du site :

- Un portail double vantaux de 3UP permet l'accès aux bassins Sud pour leur entretien.

(Voir Notice paysagère ci-après pour le détail des plantations en bordure de site)

## 2-4 FACADES, MATERIAUX ET COULEURS

Le projet est un bâtiment logistique de type simple face. C'est-à-dire qu'il possède une seule façade principale (au Sud) destinée aux différents flux de l'activité. Elle est équipée d'autodocks et de leur cour camion. Sont accolées au volume principal, destiné au stockage, des excroissances dénommées « plots », accueillants des bureaux, des locaux techniques et des locaux de charges.

-Façade Sud

1 plot de Bureaux R+2

2 plots de Locaux de charge

-Façade Nord

1 plot de locaux techniques électriques + Dalle PAC

1 plot local technique SPK + 2 Cuves

Le projet prévoit une architecture soignée sur toutes ses façades. L'objectif est de permettre une bonne intégration du bâtiment dans son environnement tout en proposant une façade significative et cohérente.

L'architecture générale du projet se caractérise par une volumétrie simple et fonctionnelle pour les halles industrielles, contrastant avec un traitement plus soigné pour les bureaux. Ces derniers se développent sur trois niveaux, avec une matérialité et un aspect distinct de l'entrepôt. Confèrent une identité plus forte et soignée sur les bureaux se détachant d'une fonctionnalité technique propre à la halle logistique.

Les façades de l'entrepôt sont habillées d'un bardage métallique en panneaux sandwich posés horizontalement, déclinés dans une palette de gris et d'ocres (champagne). Le volume est unifié par une teinte grise homogène, tandis que l'unité des façades est renforcée par la présence d'un bandeau couleur champagne se déployant sur l'ensemble des quatre façades de l'entrepôt. Cet élément horizontal permet de scinder la volumétrie tout en évoquant la ligne d'horizon ; il se détache au-dessus des lignes de végétation haute constituées par les haies agricoles.

Le bandeau champagne intègre, au-dessus des cours camions, de larges panneaux en polycarbonate assurant un apport généreux de lumière naturelle dans les zones intérieures de préparation. Les transitions entre les différentes strates de façade sont ainsi accompagnées par des bandeaux translucides, contribuant à la lisibilité architecturale du projet et à la qualité des espaces intérieurs.

Le bâtiment de bureaux en R+2, forme un parallélépipède simple. Il est réalisé en béton teinté dans une nuance beige. Sa façade est rythmée par un alignement régulier de baies équipées de menuiseries métalliques d'un ton plus soutenu, offrant un contraste subtil et élégant. Les niveaux sont marqués par des corniches filantes, qui se prolongent jusqu'au volume de l'entrepôt sous forme de cassettes métalliques, assurant une continuité visuelle entre les deux entités. La volumétrie des bureaux permet par ailleurs l'aménagement d'une terrasse au dernier étage, animée par la présence d'une pergola dont la hauteur s'aligne avec celle du volume principal. Cet élément unifie la silhouette du bâtiment et inscrit l'ensemble dans une composition simple et épurée en forme de parallélépipède.

## Façades Entrepôt

Les façades principales accueillant les bureaux, les locaux batteries et de charge, ainsi que les autodocks et les accès de plain-pied, font l'objet d'un traitement architectural simple, lisible et harmonieux.

Les 4 façades de l'entrepôt reçoivent un traitement semblable. En panneaux sandwichs, finition lisse, posés horizontalement, 2 teintes sont réparties verticalement, en 3 bandeaux horizontaux :

**-Teinte « Gris Moyen »** ou similaire en partie basse de +0 à +7 m environ depuis le niveau de la plateforme.

**-Teinte « Champagne »** ou similaire au centre de +7 m à +11 m environ depuis le niveau de la plateforme.

**-Teinte « Gris Moyen »** ou similaire en partie haute de +11 m à +14 m environ depuis le niveau de la plateforme.

Les teintes sont choisies pour correspondre aux exigences du PLU, des camaïeux de gris et d'ocre.

Des bandeaux horizontaux en polycarbonate translucide, montés sur un cadre métallique **Teinte « Champagne »** ou équivalent, sont intégrés sur la façade principale orientée au Sud, au-dessus des autodocks. Ces éléments assurent un apport généreux de lumière naturelle au sein des zones de préparation et participent pleinement à la composition architecturale d'ensemble.

Découpés en larges panneaux s'inscrivant dans le bandeau central de la façade, situé entre environ +7 m et +11 m depuis le niveau de la plateforme, ils bénéficient d'un traitement particulièrement soigné. Leur présence est renforcée par des cassettes métalliques de **Teinte « Champagne »** ou similaire, qui soulignent leur insertion et structurent visuellement la façade.

L'uniformité de ce bandeau central contribue à une lecture harmonieuse de la façade principale, dans la continuité de l'acrotère des locaux de charge et de l'alignement des niveaux du bâtiment de bureaux.

Enfin, une couverture unie est posée en tête d'acrotère du bâtiment principal. Elle est de **Teinte « Gris Sombre »** ou similaire, assurant une finition sobre et cohérente avec l'ensemble de la façade.

## Bureaux

Les Bureaux sont les éléments centraux et principaux des façades de quais. Leurs façades doivent se détacher de l'harmonie et de la simplicité des façades du bâtiment principal. A ce titre leur traitement est radicalement différent.

Les façades des bureaux contrastent avec le bâtiment principal par leur matérialité. Elles sont en **béton préfabriqué** d'aspect **brut teinté beige**. La teinte des bureaux permet de garder une harmonie d'ocre, en parallèle des façades de l'entrepôt auquel ils sont rattachés. Tout en respectant les demandes de PLU sur l'aspect des constructions.

Les étages des bureaux sont marqués par un jeu de corniches. Ces dernières sont métalliques, profilées en « U » et de **Teinte « Champagne »** ou similaire.

Les châssis vitrés présents sur les façades des bureaux sont au choix finition bois ou métallique **Teinte « Champagne »** ou similaire. Ils ont un encadrement métallique **Teinte « Champagne »** ou similaire.

Pour des raisons de confort solaire, des lames de brises soleils horizontales sont intégrées dans l'encadrement de certaines baies, sur les étages des bureaux sur la façade Sud. En pliage métallique, elles sont de **Teinte « Champagne »** ou similaire.

Un retrait dans la façade Sud des bureaux souligne l'entrée principale.

### Locaux de Charges

Les locaux de charge, implantés sur les façades principales, sont rattaché au volume du bâtiment principal et bénéficient d'un traitement architectural similaire.

Leur hauteur est alignée sur celle de la bande centrale et des bandeaux en polycarbonate, permettant une intégration harmonieuse. Le volume des locaux de charge et leurs finitions sont simples tout se liant aux façades de l'entrepôt. Les façades sont en tôle lisse, **Teinte « Gris Moyen »** ou similaire. La matérialité de distingue mais les teintes sont similaires. La couvertine métallique est **Teinte « Gris sombre »** ou similaire, assurant une continuité visuelle avec l'ensemble du bâtiment.

### Locaux Techniques

Les volumes des Locaux techniques et leurs finitions sont simples tout se liant aux façades de l'entrepôt. Les façades sont en tôle lisse, **Teinte « Gris Moyen »** ou similaire. La matérialité de distingue mais les teintes sont similaires. La couvertine métallique est **Teinte « Gris sombre »** ou similaire, assurant une continuité visuelle avec l'ensemble du bâtiment.

### Station SPK et Cuves attenantes

La station SPK, tout comme les locaux techniques attenants au bâtiment principal, est habillée d'un bardage métallique tôle lisse, **Teinte « Gris Moyen »** ou similaire. La couvertine métallique est **Teinte « Gris Sombre »** ou similaire, assurant une continuité visuelle avec l'ensemble du bâtiment.

Les deux cuves qui lui sont attenantes seront en acier galvanisé.

### Portes

Les portes pleines métalliques situées en façades de 1 à 3 UP sont de **teinte « Champagne »** ou similaire et peuvent intégrer des ventelles destinées à l'aération et au désenfumage.

Les portes sectionnelles métalliques sont également de **Teinte « Champagne »** ou similaire.

Les autodocks, quant à eux, sont habillés d'une tôle métallique **Teinte « Champagne »** ou similaire, et équipés de portes métalliques de même teinte, assurant une unité de traitement sur l'ensemble de ces dispositifs techniques. Au-dessus de ces Autodocks un repérage numéral est présent.

### Equipements techniques au Sol

Des pompes à chaleur sont prévues au nord du projet, en façade pignon. Elles seront dissimulées et sécurisées à l'aide d'un habillage en clôture pleine simple **Teinte « Gris Moyen »** ou similaire.

L'accès aux escaliers sera protégé par un dispositif identique, garantissant une cohérence esthétique et fonctionnelle sur cette portion de façade.

### Centrale Photovoltaïque

Une centrale photovoltaïque prend place en toiture. Cette dernière est invisible depuis le sol car elle est masquée par les acrotères du bâtiment principal, et les panneaux sont disposés légèrement inclinés sur la toiture (qui est elle-même de faible pente). Les onduleurs sont placés dans un local technique spécifique au RDC.

### **Abris deux roues**

L'abri pour deux-roues est conçu de manière minimaliste. Il est couvert sur le dessus, ce qui permet de protéger les deux-roues des intempéries. Sa couverture et ses poteaux sont en acier laqué anthracite, et il est entouré sur trois côtés de panneaux en verre qui peuvent être personnalisés avec des sérigraphies. Cet abri offre un espace abrité pour le stationnement des deux-roues tout en restant ouvert et aéré.

## 2-5 ESPACES LIBRES

Le projet comporte des voiries nécessaires au fonctionnement du site, elles sont traitées différemment selon les usages, qu'elles soient destinées à la circulation des poids lourds, des véhicules légers ou de la circulation des véhicules de défense incendie.

Le projet présente environ 10 701 m<sup>2</sup> de surfaces plantées (en dehors du bassin d'infiltration planté et du bassin de rétention planté), soit environ 20,5% de la surface totale du projet.

Des espèces végétales seront plantées en limite de propriété.

Des arbres de haute tige sont plantés aux abords des stationnements et des limites.

Les places de stationnement VL seront aménagées en stationnement perméable (pavés perméables ou enrobé drainant ou dalles engazonnées)

(Voir note paysagère ci-après pour le repérage des haies et espèces plantées en limite et sur les espaces de stationnements)

Des Bassins et des aménagements complémentaires seront prévus sur le site :

Le bassin étanche sera clôturé sur sa périphérie par une clôture à mailles souples de 1,00 m de hauteur, de couleur anthracite ou similaire. Si ce bassin se trouve dans des espaces protégés préalablement par des clôtures plus hautes (exemple limite de propriété), ces dernières serviront à sécuriser les bassins.

2 Bassins sont présents sur le projet

- 1 bassin non-étanche paysager de 937m<sup>2</sup> présent au Sud du merlon.
- 1 bassin étanche de rétention planté de 1340m<sup>2</sup> présent au Sud de la cour camion à l'Ouest des parkings.

La cour camions comporte des aires bétonnées (voirie lourde renforcée) pour le stationnement et le béquillage des camions. A l'Ouest se trouve une aire d'attente poids lourds, pouvant accueillir 4 poids lourds, cette surface sera en enrobé.

## 2-6 ACCES

L'implantation du projet prendra en compte la pente naturelle du terrain. Des talus ou ponctuellement des murets de soutènement permettront de rattraper la différence de niveau altimétrique avec l'environnement alentour au niveau des espaces verts plantés.

### 2 accès pour les véhicules sont créés

- 1 accès véhicules légers au Nord permet l'accès au parking Sud et l'accès aux véhicules SDIS
- 1 accès poids lourds permet au Nord permet l'accès à la cour camion et l'accès aux véhicules SDIS

Les flux poids lourds et véhicules légers sont dissociés.

Les accès au Site :

-L'accès PL Ouest prévu pour l'entrée des PL, mène à une zone d'attente PL de 4 places, le long de la voirie, puis aux cours camions. La voie dédiée à l'entrée est sécurisée par un portail coulissant de 1 vantail de 9 mètres de largeur de passage. Cet accès est dimensionné pour permettre la circulation des engins pompiers.

-Les accès et la sortie des véhicules légers menant au parking au Sud du projet, se fait par l'entrée au Nord du Lot. L'accès s'opère par un portail coulissant de 6.5 mètres de largeur de passage. Cet accès est dimensionné pour permettre la circulation des engins pompiers.

Les pompiers peuvent accéder au site par deux accès distincts comme l'exige la réglementation ICPE en vigueur qui en demande au minimum 2. Un circuit « pompier » de 6 mètres de large avec une giration minimale de 13m avec une surlargeur de 15/13m minimum, fait le tour du bâtiment de stockage. Il passe par les cours camions et le parking PL.

Un portillon d'accès piétons et 2 roues non motorisées de 2UP est prévu, au Nord-Ouest du lot. Il permet l'accès au parking Sud et est dimensionné pour la circulation des piétons et des 2 roues non motorisé jusqu'au local vélos.

Un portail 3UP est prévu sur la limite Sud en limite avec le Lot voirie commune. Il permet l'accès aux bassins d'infiltration situés au Sud du merlon paysager.

Les espaces de stationnements :

-Le parking VL comporte 54 places de stationnement, dont 2 places prévues pour les PMR (2%). 20% des places de parking seront pré-équipées (fourreau en attente et puissance disponible) pour permettre l'installation de bornes de recharges de véhicules électriques, soit 9 places. Au moins 3 de ces places seront équipées de bornes qui seront raccordées au réseau électrique.

Les cheminements et les accès piétons aux bâtiments seront au choix, traité en béton désactivé, béton balayé, enrobés ou bien pavés.

Le projet prévoit la construction de 2 abris pour deux-roues pouvant accueillir 8 deux roues chacun, soit 16 places en tout. Ces abris sont couverts et permettent aux utilisateurs de stationner leur deux-roues en toute sécurité.

## **2-7 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux HTA et Telecom des bâtiments seront raccordés au réseau du Lot Voirie commune en limite de lot.

*Voir Pièce Annexe PC04 – Note hydraulique*

## 4 – RESPECT DES REGLEMENTATIONS

### 4-1 RESPECT DU PLU

**PLUi de Communauté de Communes de La Vanne et du Pays d'Othe** (dans sa version approuvée le 17 juillet 2025)

**Zone 1AUX1** zone à urbaniser, activité industrielle, commerciale et artisanale

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.**

#### **PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

##### **ARTICLE 1AUX 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.**

**PLUi :** Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Les Industries, Les Entrepôt et les Bureaux sont autorisés dans la zone.

**PROJET :** Le projet est un bâtiment d'entrepôt auquel est accolé un bâtiment de bureaux. Le projet est conforme au PLUi.

#### **DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

##### **ARTICLE 1AUX 4 - Volumétrie et implantations des constructions.**

**PLUi : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :** Pour le secteur 1AUX1 de Bagneaux-Villeneuve l'Archevêque, en lien avec l'étude L111-8 de dérogation, les marges de recul sont de 100 m de l'axe de l'A5 et de 60 de l'axe de la RD660. Les façades sur ces axes routiers devront être traitées en façade « principales » et non en arrière d'industrie

**PROJET :** Le projet est à plus de 480m de l'axe de l'autoroute A5 et à environ 104m de l'axe de la Route Départementale 660. La façade principale du bâtiment comportant les bureaux et la cour camion fait face à la RD660. Le projet est conforme au PLUi.

**PLUi : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :** Les constructions sont autorisées en limites séparatives dès lors que les mesures de prévention ou coupe-feu sont prévues et mentionnées lors du dépôt de permis.

**PROJET :** Le projet d'entrepôt respecte la réglementation ICPE. De ce fait les façades de l'entrepôt sont à plus de 20m des limites du site et intègrent les dispositions nécessaires à la non-propagation des incendies. En dehors de la façade principale Sud, les murs de l'entrepôt sont des écrans thermiques REI120. Le projet est conforme au PLUi.

**PLUi : Hauteurs des constructions :** La hauteur maximum des constructions est limitée à 18 m. Des exceptions sont autorisées pour les éléments de superstructures ou spécifiques à l'entreprise.

**PROJET :** Le projet prévoit une hauteur d'entrepôt de 14.04 mètres depuis sa plateforme. Soit une hauteur de 15,34 mètres depuis le point le plus défavorable du Terrain Naturel. Le projet est conforme au PLUi.

##### **ARTICLE 1AUX 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

**PLUi :** Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'emploi de matériaux brillants doit être limité (20% de la surface totale). Les bardages doivent être choisis dans une gamme de

camaïeux de gris ou d'ocre mais dans des tonalités peu soutenues ou seront réalisés en aspect bois.

PROJET : Le projet prévoit moins de 20% de la surface totale de ses façades en matériaux brillants (seulement des éléments de modénature et de menuiseries pourraient avoir cet aspect) Les bardages sont principalement composés de teintes dans des camaïeux de gris et d'ocre : Teinte Gris moyen et Champagne sur l'entrepôt, Beige et champagne sur les bureaux. Le projet est conforme au PLUi.

**PLUi** : Les façades de longueur supérieure à 30 m doivent présenter des décrochements en volume.

PROJET : La présence d'excroissances accueillant les bureaux, les locaux de charge et de locaux techniques, ainsi que le rythme régulier d'autodocks en façade permet de respecter le règlement. Le projet est conforme au PLUi.

**PLUi** : Les clôtures sur rue sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes et implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement au droit des portails. Elles devront constituer des ensembles homogènes, de préférence formées de grillages, doublées ou non de haies composées d'essence locales. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 m, éléments de portails compris. Les clôtures pleines ne sont pas autorisées.

PROJET : Les clôtures sur rues seront métalliques et grillagées. A l'alignement des limites de propriété. Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres et ne seront pas pleines. Le projet est conforme au PLUi.

#### **ARTICLE 1AUX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

**PLUi** : Seuls les espaces nécessaires au bon fonctionnement de l'activité doivent être imperméabilisés. La végétalisation des espaces accessoires doit être priorisée. La pièce 3.OAP définit les zones d'espaces verts, de plantations obligatoires et de gestion des eaux pluviales pour le secteur 1AUX1.

PROJET : Les surfaces imperméabilisées sont strictement dédiées à l'établissement des constructions et à la réalisation des aires de manœuvre. Le projet respecte les marges de reculs, les espaces verts et emplacements de gestion des eaux pluviales, édictées dans l'OAP du secteur 1AUX1. Le projet est conforme au PLUi.

**PLUi** : Les marges de recul sur la RD660 ne pourront comporter de dépôts pour le secteur 1AUX1.

PROJET : Le projet ne prévoit pas de dépôt sur la marge de recul le long de la RD660. Le projet est conforme au PLUi.

#### **ARTICLE 1AUX 7 - Stationnement.**

**PLUi** : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, ...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

PROJET : Le projet prévoit 54 places de stationnement VL sur son emprise, répondant aux besoins d'exploitation pour un entrepôt de cette taille, correspondant à un roulement d'employés et de visiteurs potentiels. Le projet est conforme au PLUi.

**PLUi** : Des stationnements vélos doivent être proposés pour les employés et pour les visiteurs.

PROJET : Le projet prévoit 2 locaux vélos de 8 places pour les employés et les visiteurs, soit 16 au total. Le projet est conforme au PLUi.

#### **ARTICLE 1AUX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.**

**PLUi** : Si l'activité ou son développement le nécessite, prévoir une aire de retournement pour les poids-lourds à l'intérieur de la parcelle de ladite activité.

PROJET : Le projet prévoit une cour camion de 38m de profondeur, permettant le retournement, la mise à quai et la giration suffisante aux poids lourds. Le projet est conforme au PLUi.

**PLUi** : Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**PROJET** : Les entrées au site prévoient le rayon de giration et une largeur suffisante pour ne pas apporter de gêne à la circulation publique. Quatre places d'attente PL situées en amont des barrières de contrôle d'accès permettent de gérer un éventuel afflux. Le projet est conforme au PLUi.

**PLUi** : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

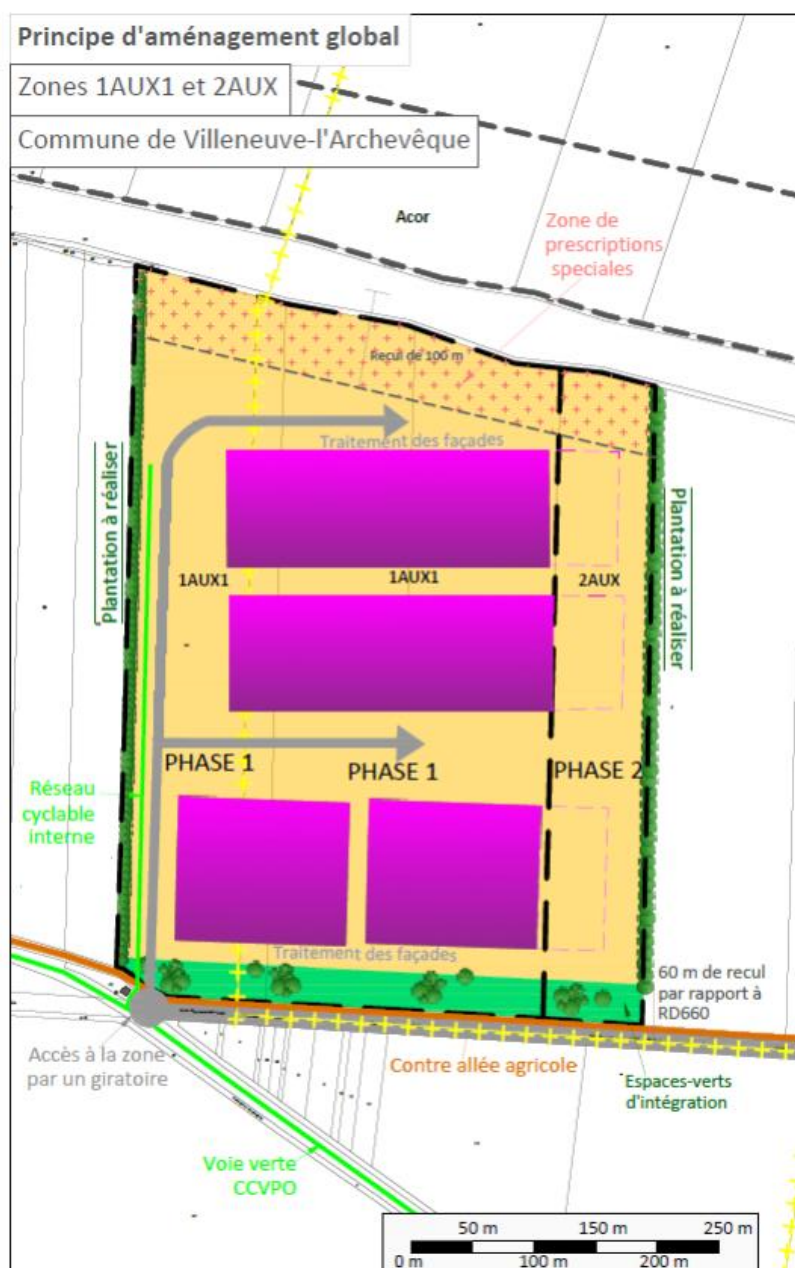
**PROJET** : Les voiries du projet sont dimensionnées pour répondre aux besoins d'activités logistique, d'usage, d'entretien et d'interventions SDIS. Elles sont donc dimensionnées en conséquence. Le projet est conforme au PLUi

**PLUi** : Les accès directs sur la l'A5 sont interdits. Les accès des riverains sur les autres routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Un seul accès depuis la RD660 sera autorisé sur le secteur 1AUX1 en accord avec le gestionnaire de la route départementale.

**PROJET** : Le Permis de Construire du projet s'articule avec une demande de Permis d'Aménager incluant une voirie commune desservant chacun des Lots du site. Il est prévu un raccordement à la RD660 unique avec la réalisation d'un giratoire en accord avec le gestionnaire de la route départementale. Le projet est conforme au PLUi

## 4-2 RESPECT DE L'OAP

**Orientations d'aménagement et de programmation des zones à vocation d'activités 1AUX1 et 2AUX, zone dite Vignes Mauny à Villeneuve-l'Archevêque et Bagneaux. (dans sa version approuvée le 17 juillet 2025).**



### Principes de sécurité, de circulation et d'accès :

**OAP :** L'accès se fera par la RD660 en accord avec le gestionnaire de la voirie qui a validé un giratoire positionné en limite de zone pour des raisons de visibilité et de topographie permettant de sécuriser l'accès à la zone 1AUX1. Le giratoire permettra un seul accès à la zone. Il permettra de gérer les différents flux (voitures, PL, Cycles et déplacements agricoles) et de créer une entrée de ville de Villeneuve l'Archevêque.

**PROJET :** Le projet prend en compte cet accès unique par le giratoire. Le projet est conforme à l'OAP.

**OAP :** Aucun accès n'est autorisé par l'A5

**PROJET** : Le projet ne prévoit aucun accès depuis l'A5. Le projet est conforme à l'OAP.

**OAP** : L'intérieur de la zone sera desservi par une route principale de 12 m de large minimum permettant de desservir le fond de la zone. Elle sera accompagnée de trottoirs ou de bandes piétonnes séparées de la route et accompagnée d'espace verts pouvant comporter les bassins de gestion des eaux pluviales et d'une haie en bordure ouest (cf. principes suivants). Des circulations cyclables sont à inclure également dans la zone en lien avec le projet de voie verte de la CCVPO. Les bâtiments de grande surface au sol correspondent à des bâtiments dits de « classe A » avec des normes ICPE et des différenciations entre les circulations ou les stationnements (VL, PL et cycles et piétons). La voie primaire sera donc aménagée en conséquence.

**PROJET** : La route principale commune prévue pour desservir la zone est de 12m, elle est accompagnée d'une bande de cheminement rendant possible la circulation piétonne et en deux-roues, cette dernière étant séparée de la chaussée par un terre-plein de 1m de large. Le projet prend en compte les marges de reculs et les surfaces plantées édictées par l'OAP. Le projet est un entrepôt dit de « classe A » respectant les normes ICPE actuelles avec les locaux les accompagnants. Les différentes circulations seront différenciées par une matérialité propre à leur utilisation. Le projet est conforme à l'OAP.

**OAP** : La bande de recul au sud sera maintenue en espace vert s'intégrant dans le fonctionnement global de la zone et des équipements de gestion des eaux pluviales implantés dans cette bande de recul. La contre-allée existante sera maintenue pour le passage des agriculteurs. Les déplacements doux pourront se faire par la future voie verte de la CCVPO dont le tracé s'appuiera sur l'ancienne voie ferrée (limitrophe de la zone d'activités).

**PROJET** : La bande de recul au Sud ne comportera que des ouvrages hydrauliques et des espaces verts. La contre-allée agricole, en dehors des emprises du projet, est maintenue. Le projet est conforme à l'OAP.

### **Principes d'intégration et d'aménagement paysager et bâti :**

**OAP** : Création d'une marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A5. Cette marge ne supportera pas de bâtiment ni de stockage. Elle sera plantée d'arbres sous forme de haies ou de bosquets et pourra servir à du stationnement éventuellement. Les façades sur l'A5 seront traitées comme des façades avant de bâtiment et non comme des arrières notamment par rapport aux quais de chargement.

**PROJET** : Le projet prend en compte cette marge de recul. Le projet respecte le PLU et a sa façade principale tournée vers la RD660. Le projet est conforme à l'OAP.

**OAP** : création d'une marge de recul de 60 m par rapport à l'axe de la RD660. Cette marge de recul ne supportera pas de stationnements ni de bâtiments sauf ceux-liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif servant par exemple à la gestion des eaux pluviales.

**PROJET** : Le projet respecte une marge de recul de 60m le long de l'axe de la RD660 et n'y comprend aucun bâtiment ou stationnement. Seuls des surfaces plantées et des ouvrages hydrauliques y sont présents. Le projet est conforme à l'OAP.

**OAP** : Pour une intégration optimale de la zone par rapport à la RD660 un accompagnement végétal est demandé de type bande enherbée avec plantations d'arbres ou d'arbustes par bosquets ou plantations d'alignements permettant d'insérer les bâtiments industriels Le masque végétal sera plus ou moins important en fonction de la présence de dépôts en arrière des bâtiments à venir. Il peut être réduit en cas de bâtiment souhaitant un effet vitrine sur la RD660.

**PROJET** : Un projet paysagé est prévu le long de la RD660 avec l'implantation de végétation derrières les ouvrages hydrauliques et la présence de merlons. Il n'est pas prévu de dépôts sur le projet. Le projet est conforme à l'OAP.

**OAP** : Des plantations de type haies agricoles seront à planter en limite est et ouest de la zone

afin d'intégrer de façon optimale l'ensemble de la zone depuis Villeneuve l'Archevêque et depuis Bagneaux. Les bandes boisées seront de 12 m de large minimum sur toute la longueur des limites de la zone (Est et Ouest) qui pourra être réalisée aux frais des preneurs de lots.

PROJET : Il est prévu d'aménager des plantations de type haies agricoles (haies bocagères) sur la limite Ouest de l'OAP comme prévu sur le plan de principe d'aménagement. Cette bande boisée sera de 12m de large. Le projet est conforme à l'OAP. Le projet du Lot 2 n'est pas sur cette limite, mais sur la limite Est de l'emprise de l'OAP. Il n'est pas prévu sur le plan de principe d'aménagement de planter sur la limite Est. Cette limite sera néanmoins plantée pour répondre au projet paysager et de biodiversité tout en limitant les impacts visuels sur le projet. Le projet est conforme à l'OAP.

## 4-3 LOI ENERGIE CLIMAT

Une installation de panneaux photovoltaïques est prévue en toiture.

La loi énergie climat promulguée le premier janvier 2020 est venue redéfinir le cadre de mise en place d'installations photovoltaïques sur les bâtiments des halles industrielles.

L'article L171-4 du code de la construction prévoit notamment que les nouvelles constructions à usage industriel ou d'entrepôt ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Ces obligations doivent être réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30% de la toiture des bâtiments.

Le projet d'entrepôt ICPE est soumis à l'obligation décrite dans la loi énergie climat. Dans le cadre de la démarche environnementale de l'immeuble, la société **SNC DES VIGNES** a procédé aux choix suivants :

- La centrale photovoltaïque en toiture sera présente sur la totalité des toitures de l'entrepôt (hors locaux techniques, bureaux, locaux de charge). Cela représente une surface de 42,7% de la toiture du bâtiment

La mise à jour du code l'urbanisme en vigueur depuis le premier juillet 2023 est venu redéfinir le cadre de mise en place des stationnements extérieurs.

La surface des stationnements représente 683 m<sup>2</sup>.

L'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme prévoit que les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'[article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation](#) ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Ce projet est soumis à l'obligation décrite.

Dans le cadre de la démarche environnementale du projet, la société **SNC DES VIGNES** a procédé aux choix suivants :

- L'intégration d'un dispositif végétalisé concourant à l'ombrage du parc de stationnement par la plantation d'arbres, assurant un ombrage suffisant aux places situées sous leur canopée. 20 arbres sont prévus sur les parkings. Soit un arbre pour 2,7 places.
- L'intégration de revêtement de surface végétalisées favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Les places seront aménagées en stationnement perméable au choix en pavés perméables, enrobé drainant, dalles engazonnées ...

## 4-4 ETUDE D'IMPACT

*Voir PC11-1 fournie au dossier de Permis de Construire*

## 4-5 IMPACT BIODIVERCITY

Le projet a pour ambition de s'inscrire dans une démarche vertueuse vis-à-vis de l'environnement. Pour cela, ce dernier vise l'obtention du label BiodiverCity.

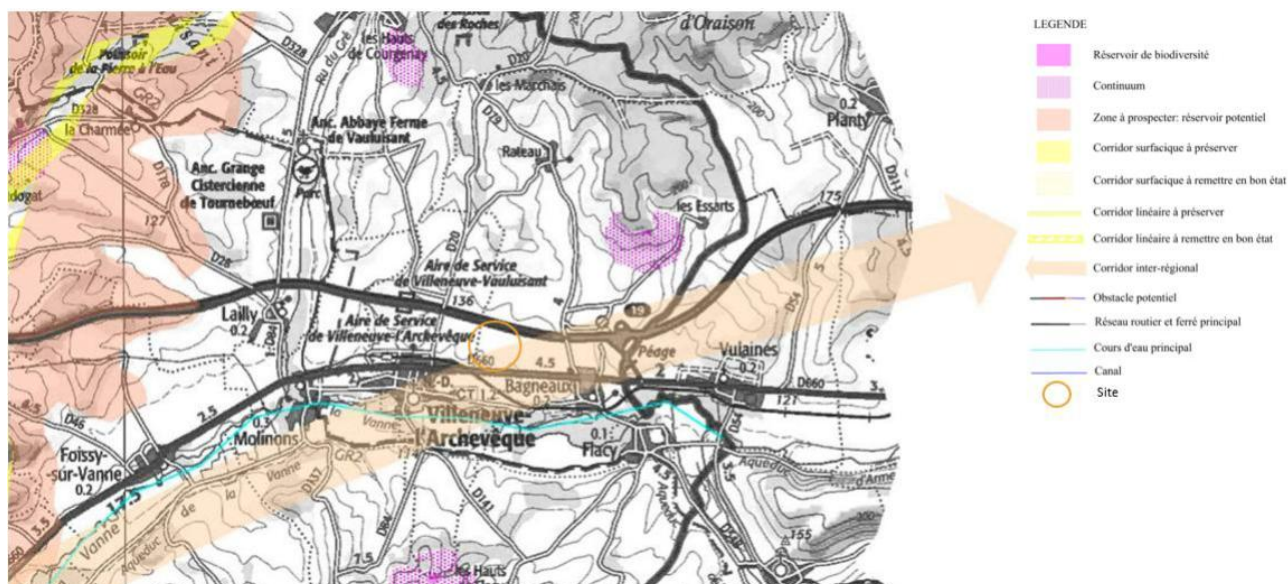
Le label BiodiverCity® note et affiche la performance des projets immobiliers prenant en compte la biodiversité. Reposant sur une approche innovante qui associe vivant et construction, il vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville.

La mise en œuvre de cette démarche passe par la mise en place d'un axe biodiversité fort au sein du projet, notamment par :

- La mise en place d'espaces végétalisés à haut potentiel écologique, favorables à l'accueil de la biodiversité,
- La limitation des incidences du projet sur le sol, la faune et la flore.
- La sensibilisation des futurs exploitants à la thématique biodiversité et leur intégration dans la démarche.
- Le traitement du sujet tout au long des phases de conception, de construction et de manière pérenne en phase exploitation

### Etude de situation du projet

L'étude du contexte écologique du site permet de déterminer que le site du projet n'est concerné que par un élément de la trame verte : un corridor interrégional. Ainsi, cet élément de la trame verte et sa proximité avec les éléments de la trame bleue et de la sous trame arborée constituent un enjeu à prendre en compte lors de l'aménagement paysager du projet.



*Localisation du site en lisière des trames vertes et bleues régionales (Source : DREAL Bourgogne-Franche-Comté)*

Ainsi afin d'être en cohérence avec le contexte écologique, le projet paysager :

- Viendra compléter localement la trame verte et bleue locale et créer une zone relais à plus haut potentiel écologique pour la biodiversité en diversifiant les habitats écologiques et les strates végétalisées par rapport à l'existant (monocultures intensives)
- Fera référence à des associations végétales des espaces verts ou aménagements paysagers avoisinants et régionaux, venant ainsi s'intégrer à l'identité paysagère locale.

### **Prise en compte du risque de collision d'oiseaux dans le projet**

Avec l'usage grandissant du verre dans la construction et l'augmentation des bâtiments en hauteur, les collisions d'oiseaux avec les surfaces vitrées se multiplient, en faisant ainsi la deuxième cause de mortalité des oiseaux après la destruction de leurs habitats. En effet, les oiseaux peuvent facilement éviter les obstacles qui se trouvent dans leur environnement mais ils ne sont pas préparés pour ceux qui sont quasi invisibles.

Fort de ce constat, et avec la volonté portée par la Maîtrise d'Ouvrage de réduire ce risque, les pistes suivantes sont aujourd'hui explorées par la maîtrise d'œuvre :

- Limitation des surfaces vitrées sur le projet,
- Mise en place de façades vitrées hétérogènes/discontinues,
- Absence de surfaces vitrées réfléchissant la végétation ou le ciel,
- Absence de surfaces vitrées transparentes laissant percevoir la végétation au travers, ou mise en place d'éléments détrompeurs le cas échéant (concerne notamment les abris-vélos, les garde-corps et angles droits vitrés etc.).

### **Prise en compte de la pollution lumineuse dans le projet**

Il a été prouvé qu'une utilisation non raisonnée des éclairages extérieurs entraîne un phénomène de pollution lumineuse néfaste pour les organismes vivants. En effet, cette pollution nocturne perturbe le rythme biologique de la faune et de la flore et modifie les activités nocturnes par des phénomènes d'attraction ou de répulsion. Ces effets peuvent induire une fragmentation des populations ou l'épuisement, la désorientation, voire la mortalité des individus.

Fort de ce constat, et avec la volonté portée par la Maîtrise d'Ouvrage de réduire ce risque, les pistes suivantes sont aujourd'hui explorées par la maîtrise d'œuvre :

- Limitation des éclairages extérieurs sur le projet en ne privilégiant que les zones utiles (chemins...)
- Extinction programmée la nuit pendant la fermeture du site et/ou éclairages à détection de présence,
- Température de couleur moins nocive  $\leq 2700K$  (pas de lumière blanche ou d'UV),
- Orientation des éclairages vers le bas (cône de  $70^\circ$ ), jamais vers le ciel ou la végétation,
- Réduction de la puissance d'éclairage à 10 lux (sécurité) ou 20 lux (cheminements).

### **Biodiversité**

L'accueil de la biodiversité est un axe structurant du projet paysager. Cette thématique sera traitée par la mise en place des actions et aménagements suivants :

- Intégration d'un écologue dans l'équipe du projet dès la conception,
- Création d'habitats refuges variés à haute valeur écologique, telles les haies champêtres, bosquets arbustifs, prairies fleuries, bassins végétalisés...,
- Création d'habitat ou micro-habitat humides (noue, bassin),
- Diversité de strates végétales et faciès permettant de diversifier les refuges, terrains de chasse ou lieux de reproduction pour la faune,
- Choix d'espèces végétales susceptibles de fournir des sources de nourriture pour la faune (mellifères, à baies),
- Choix d'espèces végétales en majorité indigènes, rustiques et adaptées au contexte pédoclimatique local
- Réalisation de références édaphiques et paysagères à des milieux régionaux (saulaies riveraines pour les bassins végétalisés, haies champêtres ou autres)
- Réutilisation du sol vivant en place ou utilisation d'un sol local
- Mise en place d'aménagements variés pour la faune (nichoirs, gîtes et autres),
- Création de connexion entre les habitats utiles à la biodiversité intra-site et extra-site,
- Limitation de l'impact du bâti sur la faune par une réflexion autour de la réduction de la pollution lumineuse et du risque de collision des oiseaux.

## **Biophilie**

Le projet paysager a également pour objectif la prise en compte de l'amélioration du cadre de travail/de vie des usagers à travers le concept de la biophilie grâce à :

- La création d'espace(s) végétalisé(s) de détente afin de favoriser le bien-être des usagers
- La mise en place de quelques éléments de mobilier et d'éléments de confort liés à la nature,
- La mise en place d'outils ou aménagements (jardinières, panneaux pédagogiques etc.) permettant des activités liées aux espaces extérieurs (jardinage, agriculture urbaine, contemplation, animations, échanges etc.)
- Un travail sur le choix des végétaux dans le but de solliciter les 5 sens des usagers au sein des espaces extérieurs :
  - Contact quotidien avec la nature avec une accessibilité pour tous à l'ensemble des espaces extérieurs du bâtiment (toucher)
  - Plantation d'espèces comestibles et odorantes sur le site (odorat et goût)
  - Nombreuses vues sur la nature depuis le bâtiment (vue), avec des espaces végétalisés tout autour du bâtiment
  - Sons de la nature (ouïe) provoqué par un meilleur accueil de la biodiversité dans les nouveaux espaces végétalisés créés et du fait de l'installation d'aménagements pour la faune sauvage (cris et chants d'oiseaux, bourdonnements des pollinisateurs, stridulation des orthoptères, bruissement des feuilles...).

## **Bien être des usagers**

Le projet est conçu de manière à permettre aux personnes travaillant sur site de bénéficier pleinement des espaces extérieurs, valorisés par un aménagement paysager soigné.

-Les parkings de véhicules légers situés face aux bureaux seront réalisés en matériaux perméables (tels que des pavés enherbés ou équivalents) et ombragés par la plantation d'arbres.

-Les abords du bâtiment seront ensemencés en prairies fleuries. Les parterres situés en façade des bureaux, correspondant aux espaces les plus fréquentés, feront l'objet d'un traitement paysager plus qualitatif, avec des plantations de vivaces et de graminées afin d'inviter les usagers à la contemplation de ces espaces.

-Par ailleurs, des espaces extérieurs attenants aux bureaux pourront être mis à disposition du personnel comme zones de restauration attendant au réfectoire, aménagées à cet effet avec du mobilier adapté (tables et chaises). Ces aires de pique-nique constitueront des lieux dédiés au confort des usagers, en leur offrant des espaces de détente et de repos.

## **Arrosage**

La gestion de l'arrosage a été intégrée dès la conception afin d'en limiter les besoins. Les choix de végétaux et de dispositifs favorisent une utilisation raisonnée de l'eau, réduisant les consommations tout en assurant la pérennité des espaces végétalisés.

Le site se situe en Bourgogne-Franche-Comté, dans le département de l'Yonne, sur les communes de Bagneaux et de Villeneuve-l'Archevêque, entre les villes de Sens et Troyes. Le climat est de type océanique dégradé à influence continentale, caractéristique de la vallée de l'Yonne.

L'emplacement est marqué par la présence de la route départementale 660 au sud et de l'autoroute A5 au nord. Actuellement un espace d'activités agricoles locales, situé à l'entrée du village de Villeneuve-l'Archevêque, il conserve des traces d'usages passés liés au travail de la terre et à l'exploitation des sols. Cette histoire rurale confère au site son identité, actuellement en mutation.

Délimité au nord et au sud par deux axes routiers majeurs, le site s'inscrit au cœur d'une frange agricole. Le terrain, en pente douce, s'ouvre sur le paysage de vallée en direction du cours d'eau complexe de la Vanne et des bois qui l'accompagnent. Le sol, majoritairement calcaire et argileux, porte l'empreinte des retournements et des passages mécanisés. Le site est un ensemble de parcelles agricoles, toujours en exploitation, la biodiversité n'a pu s'y développer. Aucune végétation remarquable n'est présente, l'ancienne activité n'ayant pas favorisé le développement de spécimens de haut ou moyen jet, ni de plantes patrimoniales à préserver.

De plus, une recherche sur le choix des végétaux a été menée dans le but de solliciter les 5 sens des usagers au sein des espaces extérieurs :

- Contact quotidien avec la nature avec une accessibilité pour tous à l'ensemble des espaces extérieurs du bâtiment (toucher)

- Plantation d'espèces comestibles et odorantes sur le site (odorat et goût)

- Nombreuses vues sur la nature depuis le bâtiment (vue), avec des espaces végétalisés tout autour du bâtiment

- Sons de la nature (ouïe) provoqué par un meilleur accueil de la biodiversité dans les nouveaux espaces végétalisés créés et du fait de l'installation d'aménagements pour la faune sauvage (cris et chants d'oiseaux, bourdonnements des pollinisateurs, stridulation des orthoptères, bruissement des feuilles...).

Les cheminements piétons et cyclables desservant les bureaux et les parkings sont conçus pour être accessibles PMR. Ils favorisent également une relation directe entre les usagers et les espaces plantés.

D'autres cheminements sont intégrés au projet, mais ils sont exclusivement destinés aux issues de secours ou aux accès techniques.

### **Merlons Plantés :**

Plusieurs merlons sont aménagés sur le site de l'OAP sur lequel le Permis d'Aménager prend place. Ils constituent des éléments structurants du projet paysager. Ces formes modelées permettent d'équilibrer les volumes de déblais et remblais en maintenant sur place les terres végétales du site, évitant ainsi les besoins d'extraction, de transport et d'évacuation des matériaux excédentaires.

Au-delà de leur fonction technique, ces merlons assurent un rôle essentiel de protection : ils forment une barrière acoustique naturelle, atténuant efficacement les impacts sonores éventuels liés à la circulation des poids lourds et aux activités du site. Leur implantation et leur géométrie ont été conçues de manière à limiter l'exposition visuelle et sonore des zones habitées, notamment en direction de la ville de Villeneuve-l'Archevêque, située à l'Ouest. Ils participent ainsi à la création d'une transition paysagère plus douce entre l'activité logistique et les secteurs urbanisés environnants.

Dans les limites de propriété du Lot 2, un merlon (une partie du merlon partagé avec le lot 1 et le lot commun) est implanté au sud, entre le bassin de rétention et le bassin d'infiltration. Son point haut atteint environ 6,30 m, soit la cote 127,44 NGF, mesurée depuis le niveau de plateforme de cet ouvrage.

En complément du merlon, une haie bocagère sera plantée à son sommet ainsi que sur ses versants, renforçant son rôle d'écran visuel et acoustique (*Voir paragraphe ci-après sur les haies bocagères*).



### **Haies Bocagères (Agricole) :**

Des haies bocagères (désignées comme haies agricoles dans l'OAP) sont prévues dans le cadre du projet. Implantées le long des quatre limites principales du site de l'OAP, elles auront pour rôle de réduire les vues sur les installations logistiques tout en renforçant la biodiversité sur ces anciennes terres agricoles. Elles favoriseront l'accueil de la faune et de la flore locales en offrant des zones de refuge et en facilitant leurs déplacements d'un point à l'autre de la zone aménagée (Nord-Sud et Est-Ouest). Elles constitueront ainsi de véritables corridors écologiques, assurant la continuité entre les différents secteurs du projet.

Sur la périphérie Est, une haie bocagère orientée nord-sud atténuera les vues depuis le village de Bagneaux, tout en constituant un corridor écologique du talus de l'autoroute à la RN660.

Sur la périphérie sud, une haie bocagère est implantée sur le merlon présenté précédemment. Orientée Est-Ouest, elle réduira les vues depuis la RN660 et accompagnera le chemin agricole prévu entre les limites du site et la route nationale.

Ces haies seront structurées en trois strates végétales, chacune présentant des hauteurs et des densités variées.

Exemple d'espèces adaptées au site :

Strate Arborée :

- Érable champêtre - Acer campestre
- Pommier sauvage - Malus sylvestris
- Aubépine commune - Crataegus monogyna
- Noisetier - Corylus avellana
- Chêne pédonculé - Quercus robur
- Tilia Greenspire
- Hêtre commun - Fagus sylvatica
- Érable champêtre - Acer campestre

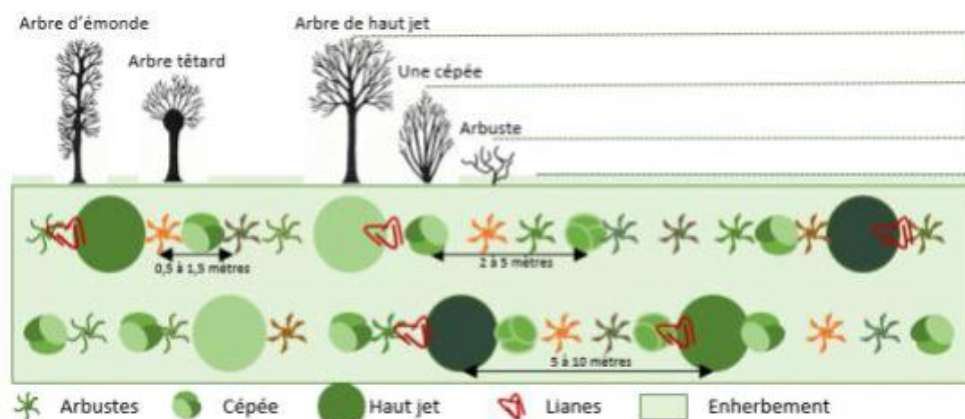
Strate Arbustive :

- Charme commun - Carpinus betulus
- Troène - Ligustrum ovalifolium
- Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea

Strate Herbacée :

- Pervenche - Vinca minor

- Lierre commun - Hedera helix
- Bugle rampant - Ajuga reptans
- Genévrier rampant - Juniperus horizontalis



Les arbres devront être espacés de 5 mètres et les arbustes de 1mètre chacun. La plantation en quinconce des sujets favorisera la disposition de la haie en 3 strates et permettra de maximiser les fonctions écologiques de celle-ci.



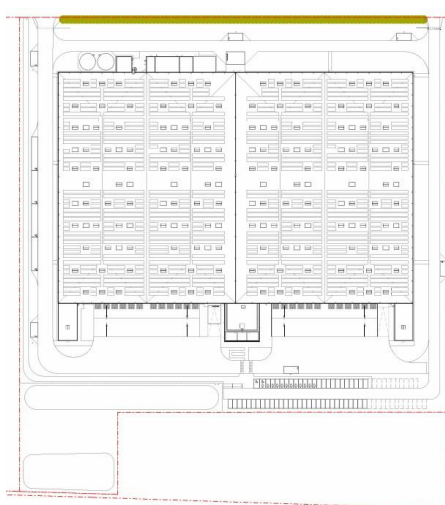
### Haies arbustives et limites végétalisées :

Des haies arbustives doubleront les grillages en limites séparatives. Elles permettront de créer un masque végétal avec la voirie commune desservant les différents lots ou entre deux projets limitrophes. Les haies sont plantées en rangs de végétaux en quinconce (ou un rang si la largeur de la bande verte n'est pas suffisante). Les plantations seront espacées dans d'environ 68/80cm. Au pied des végétaux le sol sera paillé avec du bois broyé pour reconstituer l'humus et empêcher le développement des plantes adventices et en conséquence limiter l'évaporation de l'eau du sol. Un mélange de feuillage persistant / semi persistant est recommandé pour garder un écran végétal. Il sera favorisé des essences à faible entretien. Une seule haie arbustive, au Nord, le long de la voirie commune, est présente sur ce projet, les autres limites étant traitées par des haies bocagères ou le doublage de la clôture s'opérant de l'autre côté de la limite de propriété.

Exemples d'espèces adaptées au site :

- Charme commun - Carpinus betulus (semi-persistant)

- Troène commun - *Ligustrum vulgare* (semi-persistant)
- Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea* (semi-persistant)
- Genévrier commun *Juniperus communis* (persistant)

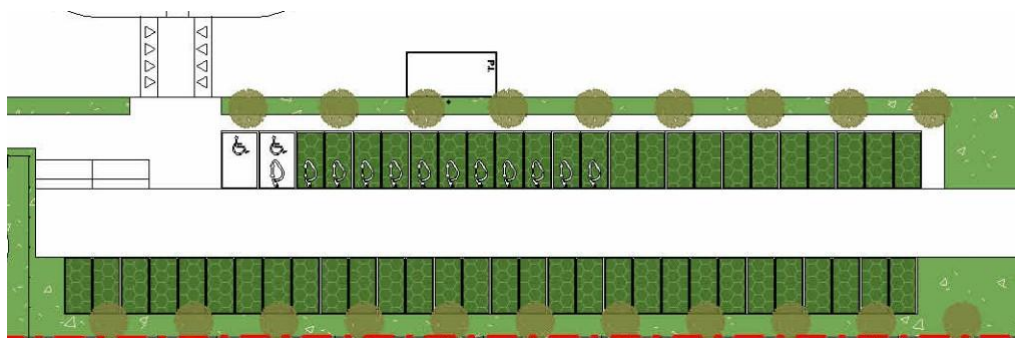


### Végétalisation des parkings :

Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres tiges permettant d'intégrer ces espaces dans le site et d'apporter de l'ombrage en période estivale. Un arbre sera planté pour 3 places de stationnement conformément au code de l'urbanisme. Les plantations seront au possible variées et aléatoires pour éviter l'effet d'alignement.

Les essences seront choisies parmi des essences locales et en lien avec les essences des espaces boisés. Les variétés retenues ont des développements plus réduits pour être adaptées aux espaces de stationnement.

Au pied des arbres des couvre sols seront mis en place limitant ainsi les travaux d'entretien. Les zones de plantation formeront des masques visuels sur les espaces de stationnement. De plus les places de parkings seront traitées en matériau infiltrant, pavés enherbés, evergreen, enrobé infiltrant ou similaire.



### Couverture végétale

#### Couvre-sols :

Des plantes vivaces, arbustives ou herbacées à croissance basse et étalée, qui seront utilisées pour recouvrir rapidement les surfaces plantées les moins proche du bâtiment logistique. Elles forment un tapis végétal dense, limitant les mauvaises herbes, stabilisant le sol et réduisant l'évaporation de l'eau. Peu d'entretien est nécessaire pour leur développement. Elles sont idéales pour l'entretien minimal des espaces verts. Il est important de choisir des plantes couvre-sol adaptées au climat local (océanique dégradé) et au type de sol, souvent argilo-calcaire.

Exemples d'espèces adaptées au site :

- Pervenche - *Vinca minor*
- Lierre commun - *Hedera helix*
- Bugle rampant - *Ajuga reptans*
- Genévrier rampant - *Juniperus horizontalis*



### **Massifs vivaces et graminés:**

Massifs plantés composés de plantes vivaces et de graminées ornementales. Ce type de massif vise à offrir une esthétique durable grâce à un mélange de feuillages variés, de textures légères et de floraisons échelonnées tout au long des saisons. Les vivaces apportent des couleurs et des formes variées, tandis que les graminées ajoutent du mouvement et de la légèreté grâce à leurs tiges et leurs inflorescences. Ce type d'aménagement est particulièrement apprécié pour son faible entretien et sa capacité à s'adapter à différents environnements, comme les zones ombragées ou ensoleillées. Ils seront disposés devant les bureaux et apporteront de la couleur sur les espaces utilisés par les personnes travaillant sur site. Ces espaces végétalisés ressortiront ainsi du paysage vert présent sur site. Du fait de la position des bureaux, au Sud, il a été choisi de favoriser des plantes s'épanouissant dans des milieux ensoleillés.

Exemples d'espèces adaptées au site :

- Achillée millefeuille - *Achillea millefolium*
- Calamagrostis acutiflora
- Gêranium vivace - *Geranium sanguineum*
- Aster d'automne - *Aster novi-belgii*



### **Prairie fleurie :**

Zones végétalisées composées principalement de graminées, de plantes herbacées et parfois de fleurs sauvages. Demandant peu d'entretien et créant un espace ouvert, elles seront idéales en

piéd de bâtiment logistique.

Le mélange de semences comprendra le ray-grass anglais et/ou la fétuque ovine, molinia et briza media entre autres.

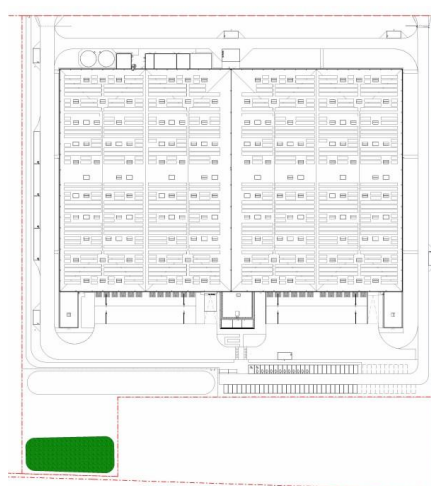


### **Bassin d'infiltration :**

Un bassin d'infiltration sera ensemencé de prairies et des plantations favorisant la phytoremédiation et la phyto-évaporation. Dans ce bassin d'infiltration, des plantations de phragmites vont permettre de traiter les eaux pluviales issues notamment des voiries. Ce type de plantation permet de capter différents polluants des eaux de ruissellement. Les abords du bassin d'infiltration sera planté de végétaux étant connus pour capter dans l'ensemble de leurs systèmes végétatifs les polluants. Le bassin comprend une épaisseur de 50 cm d'un mélange de sable, graviers et compost, dans lequel sont plantées des espèces hélophytes à raison de 5 plants au m<sup>2</sup>.

Exemples d'espèces adaptées au site :

- Roseau commun - *Phragmites australis*
- Massette à larges feuilles - *Typha latifolia*
- Laïche des marais - *Carex elata*
- Laïche des rives - *Carex riparia*
- Iris des marais - *Iris pseudacorus*
- Scirpe des marais - *Scirpus sylvaticus*
- Jonc effus - *Juncus effusus*
- Glycérie - *Glyceria maxima*



### **Bassin de rétention**

La végétalisation du bassin étanche constitue un des éléments de l'intégration paysagère du site logistique. Bien que le bassin soit imperméabilisé, l'aménagement de berges végétalisées et la mise en place d'une couche herbacée adaptée (type prairie) permettent d'améliorer la qualité écologique de l'ouvrage tout en assurant son aspect technique. Les plantations sélectionnées, seront tolérantes aux variations hydriques et aux sols pauvres, contribueront à stabiliser les talus, limiter l'érosion et favoriser la phyto-évaporation des eaux pluviales stagnantes en surface. Elles offriront également des habitats diversifiés pour la petite faune et renforceront les dispositifs écologiques du site.



### **Arbres à moyen et grand développement**

Les arbres à grands et moyen développements sélectionnés pour le projet devront prendre en compte les particularités climatiques, pédologiques et écologiques du territoire. La région est caractérisée par un climat océanique dégradé et le site est composé principalement de sols calcaire et argileux.

Arbres à moyen développement (6-12m):

- Érable champêtre - Acer campestre
- Pommier sauvage - Malus sylvestris
- Aubépine commune - Crataegus monogyna
- Noisetier- Corylus avellana

Arbres à grand développement (12-20m):

- Chêne pédonculé - Quercus robur
- Tilia Greenspire
- Hêtre commun - Fagus sylvatica
- Érable champêtre - Acer campestre

### **Aménagements faunistiques :**

Afin d'assurer l'intégration optimale de la biodiversité au bâti et aux espaces extérieurs, la mise en place d'aménagements faunistiques diversifiés est prévue. Pour maximiser l'accueil et l'installation de la faune ciblée, un gîte à chauve-souris et un nichoir semi-ouvert seront intégrés directement sur des façades de bâtiment. Leur mise en place respectera les modalités d'installations préconisées (orientation, hauteur, tranquillité, composition) afin de créer un réseau d'habitats fonctionnel et de favoriser l'installation durable de la faune sauvage.

Nichoir Semi Ouvert :

- Installation sur un arbre ou une façade entre 2 et 6m de hauteur
- Trou d'envol orienté Sud ou Sud-Est

- Légèrement incliné vers le bas
- Installation dans un lieu calme

Gîte à chauve-Souris :

- Installation dans un lieu calme
- Installation sur un arbre ou une façade entre 3 et 6m de hauteur
- Orientation Plein Sud ou Est

Il a été décidé d'installer ces aménagements sur la façade Est du bâtiment Principal logistique. Cet espace étant un des moins fréquenté du site et face à une haie bocagère qui permet de faire de lien avec les espaces végétalisés au Sud le long du chemin agricole.

### 6 – NOTICE DE SECURITE

#### 6-1 RUBRIQUES

Les activités exercées seront des activités stockage et diverses activités associées (préparation de commandes, packaging, manutention, etc.).

Les produits qui pourront transiter ou être stockés dans le bâtiment, appartiennent à des gammes de produits diverses. La composition exacte des marchandises entreposées et la répartition de celles-ci dans les cellules ne sont pas encore définies et dépendra des futurs locataires/exploitants.

Ainsi, la construction sera conforme à la réglementation en vigueur applicable et notamment à la législation relative aux ICPE

D'autres marchandises dangereuses pourront être entreposés sur le site, mais à des quantités inférieures au seuil déclaratif de la rubrique de classement ICPE associée.

Le projet respecte les arrêtés ministériels de prescription liés aux rubriques suivantes :

- 1510-1
- 1185-2a
- 2925-1

#### 6-2 IMPLANTATION.

L'installation dispose de **deux accès** :

- Un accès Nord destiné aux véhicules légers et aux véhicules pompiers.
- Un accès Nord destiné aux poids lourds et aux véhicules pompiers.

Le bâtiment principal abritant les halles Logistique est accessible sur l'ensemble de son périmètre par une voie engins.

Les voies engins répondent aux caractéristiques suivantes :

La voie résiste à la force portante calculée pour un véhicule de 320 kN avec un maximum de 130 kN par essieu correspondant aux caractéristiques suivantes :

Essieux distants de 3,6 m au minimum.

Largeur des chaussées : 6 m au minimum.

Rayon intérieur des voies 13 m et surlargeur 15/R m.

Pente inférieure à 15%.

Pas de passage sous voûte. (Hauteur libre de 4m50 minimum)

Distance inférieure à 60m entre cette voie et le périmètre de l'installation.

Des aires de mise en station des moyens aériens de 7 m de large et 10 m de long sont présents au droit du mur coupe-feu sur les façades Nord et Sud entre les cellules 1 et 2.

La pente est inférieure à 10%.

Elle est placée entre 1 et 8m de la façade.

Accès aux cellules par cheminements piétons largeur minimale 1,80 m (pente max 10%).

#### 6-3 ISOLEMENT PAR RAPPORT AUX TIERS.

-L'entrepôt ne jouxte aucun autre immeuble.

-L'entrepôt est implanté à 20,5m environ ou plus des limites du terrain.

## **6-4 CONSTRUCTION (nature et résistance au feu des matériaux).**

### **HALLE LOGISTIQUE :**

- La structure des halles logistiques sera en béton ou mixte bois-béton.
  - Éléments porteurs – poteaux et poutres : SF 1h00 (R 60)
  - Séparatif entre cellules : CF 2h00 (REI 120) Les poteaux maintenant cette structure seront (R120)
  - Façade Ouest : écran thermique REI 120. Les poteaux maintenant cette structure seront R120
  - Façade Nord : écran thermique REI 120. Les poteaux maintenant cette structure seront R120
  - Façade Est : écran thermique REI 120 Les poteaux maintenant cette structure seront R120
  - Portes coulissantes (les portes sont raccordés/pilotées par le SSI) entre cellules dans parois CF2h00 (EI 120)
  - Portes piétons entre cellules dans parois CF2h00 (EI 120) + ferme porte
  - Toiture : Classe et indice BROOF (t3) et lanterneaux éclairage zénithal avec remplissage BS2d0.
  - Bardage extérieur sur les 4 façades Nord et Sud : Panneaux sandwich à isolant intégré A2S1d0
- Les portes piétonnes sur ces façades n'auront pas de classement feu, les portes sectionnelles n'auront pas de tenue au feu non plus.
- Châssis filants et Polycarbonate : BS1d0

### **BUREAUX ET LOCAUX SOCIAUX :**

- Séparatif entre bureaux et halle logistique : CF 2h00 (REI 120)
- Portes entre bureaux et halles logistique : CF 2h00 (EI 120)
- Éléments porteurs – poteaux/ poutres et murs de façades porteurs en superstructure : pas de stabilité au feu particulière

### **LOCAUX DE CHARGE :**

- Séparatif entre les locaux et la halle industrielle : CF 2h00 (REI 120)
- Porte coulissante (raccordés/pilotées par le SSI) : CF 2h00 (EI-C 120)

### **LOCAUX TECHNIQUES :**

- Séparatif vers cellules de stockages : CF 2h00 (REI 120)
- Murs séparatifs entre locaux : CF 2h00 (REI 120)
- Portes piétons donnant vers l'extérieur : PF 1/2h (EI 30)
- Toiture : plafond en béton CF 1h00 (REI 60)

### **LOCAL SPRINKLER :**

- Murs extérieurs : CF 2h00 (REI 120)
- Portes extérieures : PF 1/2h (EI 30)

## **6-5 DEGAGEMENTS ET ISSUES DE SECOURS.**

L'effectif global du personnel exploitant le bâtiment pourra être compris entre **80** et **160** personnes au maximum en simultané, selon l'exploitant futur qui n'est pas encore connu à date de dépôt de la présente demande de permis de construire.

### **BATIMENT HALLES INDUSTRIELLES :**

- Les issues de secours seront implantées afin que tout point dans les halles industrielles ne soit

distant de plus de 75 m de l'une d'elles (ou de 25 mètres dans les parties de l'entrepôt formant cul-de-sac).

- Dans chaque cellule seront disposées des issues dans deux directions opposées.
- Les portes servant d'issues seront munies de ferme-porte et s'ouvriront par une manœuvre simple soit vers l'extérieur, soit vers une zone protégée par un mur coupe-feu.
- Les portes auront une largeur de passage de 1UP.
- Une porte de 3UP par façade est prévue. La façade principale Sud comportera des portes sectionnelles remplaçant la porte de 3UP.
- Le sens d'ouverture des portes sera indifférent car chaque cellule aura un effectif inférieur à 50 personnes.

#### BUREAUX ET LOCAUX SOCIAUX :

- Le plancher bas des bureaux et locaux sociaux est situé à moins de 8m du sol extérieur.
- Les itinéraires de dégagement ne comportent pas de culs-de-sac supérieurs à 10 mètres.
- La distance pour atteindre un escalier de secours est inférieure à 40 m en étage depuis les locaux recevant des travailleurs et la distance à parcourir à RDC, entre l'escalier de secours et l'extérieur, est inférieure à 20 m.
- Les escaliers au RDC débouchent soit dans une circulation protégée, soit dans les halles industrielles à proximité d'une issue de secours.
- Les bureaux à l'étage comporteront un EAS au R+1 et au R+2.

#### 6-6 DESENFUMAGE.

##### BATIMENT HALLE LOGISTIQUE :

- Les zones de la halle logistique seront désenfumées naturellement par des exutoires en toiture, représentant 2% SUE de la superficie de la cellule considérée, canton par canton.
  - Les exutoires (et autres lanterneaux) sont implantés à une distance d'au moins 7 m des murs coupe-feu entre cellules dépassant en toiture.
  - 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 selon le plan de toiture.
  - Les exutoires de fumée seront à commandes manuelles et automatiques (fusibles).
  - Les commandes manuelles de désenfumage seront ramenées à proximité des issues de secours en deux points opposés de la halle logistique.
  - Les amenées d'air frais seront assurées cellule par cellule, par intervention des services d'incendie et de secours par l'ouverture manuelle des portes sectionnelles et des portes piétonnes disposées en façade du bâtiment principal.
  - La surface libre des amenées d'air par cellule est égale à la surface utile des exutoires de plus grand canton au droit des cellules.
  - 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.
  - Les écrans de cantonnement sont stables au feu ¼ h et forment des cantons d'une surface de 1 650m<sup>2</sup> maximum au droit des cellules
  - Les écrans de cantonnements auront une hauteur minimum de 2 m conformément à l'IT 246 mentionnée dans l'article 5 de l'AM du 11/04/2017 et l'article 4.51 de l'AM du 27/03/2014.
- L'arase inférieure sera parallèle à la pente de la couverture.

##### BUREAUX - LOCAUX SOCIAUX :

- Chaque palier haut des escaliers encloisonnés sera désenfumé par un exutoire de 1m<sup>2</sup> à commande manuelle depuis le RDC.
- Seuls les locaux de plus de 300 m<sup>2</sup> seront désenfumés. Aucun espace dans les bureaux sera supérieur à cette surface. Il n'est donc pas besoin de désenfumer les bureaux.

## LOCAL DE CHARGE – LOCAUX TECHNIQUES :

- Les Locaux de charge seront équipés d'un exutoire de fumée à raison de 1% de la surface géométrique.
- L'amenée d'air frais sera réalisée par les portes piétonnes en façade.

## 6-7 ECLAIRAGE — BALISAGE.

- Des éclairages et des balisages de secours seront installés conformément à la réglementation en vigueur.
- L'exploitant s'engage à afficher les plans des locaux. Les issues de secours et dégagements seront signalés conformément à la NFX 08003.

## 6-8 CHAUFFAGE – FROID.

- Les éventuelles installations de chauffage des locaux seront réalisées conformément aux Articles R4216-17 à R4216-20 du Code du Travail.
- Le chauffage des halles industrielle sera assuré au moyen de Pompes à chaleur. Ainsi que d'une chaudière électrique.
- Les unités PAC seront extérieures mais les pompes, ballons, tuyauterie, armoire élec, etc... seront situées dans un local dédié.
- Bureaux chauffés et rafraîchis par système DRV réversible.

## 6-9 MOYENS DE SECOURS.

### TELESURVEILLANCE :

- Les alarmes (déclenchement sprinkler et alarme incendie) seront renvoyées vers une société de télésurveillance pendant et en dehors des heures de présence de personnel sur le site.

### ALARME INCENDIE :

- La détection automatique d'incendie avec transmission, en tout temps, de l'alarme à l'exploitant sera assurée par l'installation sprinkler dans les cellules et les bureaux à proximité des stockages. Une installation de détection incendie sera mise en œuvre dans les locaux techniques. 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 cellule sinistrée.

### EXTINCTEURS :

- L'exploitant s'engage à poser des extincteurs portatifs appropriés aux risques encourus conformes à la règle APSAD.

### RIA DANS LES HALLES LOGISTIQUES :

- Robinetts d'incendie armés sur tambour à alimentation axiale conformes à la norme NF EN 671-1 et R5 APSAD, placés de préférence près des accès et de façon que tout point des locaux puisse être atteint par le croisement de deux jets de lances.

### SPRINKLER :

- Le bâtiment sera équipé d'une extinction automatique de type Sprinkler conforme aux règles NFPA, APSAD ou équivalent.
- Le rôle d'une installation automatique sprinkler, tel que défini par les normes assureurs, est de détecter un foyer d'incendie, de donner l'alarme et d'éteindre le feu ou de limiter sa propagation.
- Le système d'extinction automatique assurera une détection incendie par report d'alarme sur un poste dédié dans les bureaux ou télésurveillance en dehors des heures de présence de personnel et/ou gardien sur le site.
- L'alimentation des sprinklers sera assurée par une réserve dite totale et autonome.
- Le dispositif de sprinklage sera adapté au risque de chaque cellule (type de stockage, caractéristique des produits, hauteur de stockage etc...) selon une norme reconnue.
- Un système sprinklage sera également prévu dans les bureaux

#### DETECTION INCENDIE :

- Dans les cellules : assurée par l'installation sprinklage.
- Dans les locaux techniques, TGBT, Batteries et transformateurs seront installés des Détections Incendie.

#### DÉFENSE INCENDIE :

- Les besoins en défense incendie ont été déterminés suivant le document technique D9 et conformément au dossier ICPE. Il est prévu un débit de 720 m<sup>3</sup>/h pendant 2h soit 1 440 m<sup>3</sup>.
- La réserve incendie sera automatiquement réalimentée par le réseau incendie communal à hauteur de 120 m<sup>3</sup>/h. Elle présentera donc un volume de 1 200 m<sup>3</sup>.
- Il est prévu l'implantation de 6 poteaux incendie DN150 alimentés par une cuve d'au minimum 1 200 m<sup>3</sup>.
- Un groupe motopompe assurera la surpression des poteaux incendie.
- Au moins un poteau incendie est implanté à moins de 100 m des accès de chacune des cellules
- Entre chaque poteau incendie autour du bâtiment, la distance est inférieure à 150 m.
- A chaque poteau incendie à l'intérieur du site ainsi qu'au droit des aires d'aspiration, il est prévu une aire de stationnement de 4 m x 8 m, disposée pour conserver une largeur utile de la voie engin de 6m minimum.
- La voie engin ne sera pas occupée par les eaux d'extinction.

#### 6-10 DIVERS

Une installation réglementaire de panneaux photovoltaïques est prévue en toiture. Elle sera conforme à la règle APSAD D20.

## 7 - ANNEXES

### 7-1 TABLEAU DE DETAIL DES SURFACES

| Surface De Plancher RDC |                |          |                 |               |                   |                     |
|-------------------------|----------------|----------|-----------------|---------------|-------------------|---------------------|
| Surface clos et couvert | Vide & Trémies | H <=1.80 | Surface Taxable | Stationnement | Locaux techniques | Surface de Plancher |
| RDC                     |                |          |                 |               |                   |                     |
| BUREAUX                 |                |          |                 |               |                   |                     |
| 359.46 m²               | 3.78 m²        | 6.97 m²  | 348.71 m²       | 0.00 m²       | 5.57 m²           | 343.15 m²           |
| ENTREPOT                |                |          |                 |               |                   |                     |
| 24673.54 m²             | 0.00 m²        | 1.57 m²  | 24671.97 m²     | 0.00 m²       | 272.74 m²         | 24399.23 m²         |
| 25033.00 m²             | 3.78 m²        | 8.53 m²  | 25020.69 m²     | 0.00 m²       | 278.31 m²         | 24742.38 m²         |

| Surface De Plancher R+1 |                |          |                 |               |                   |                     |
|-------------------------|----------------|----------|-----------------|---------------|-------------------|---------------------|
| Surface clos et couvert | Vide & Trémies | H <=1.80 | Surface Taxable | Stationnement | Locaux techniques | Surface de Plancher |
| R+1 Bureaux             |                |          |                 |               |                   |                     |
| BUREAUX                 |                |          |                 |               |                   |                     |
| 363.66 m²               | 16.16 m²       | 0.00 m²  | 347.50 m²       | 0.00 m²       | 0.00 m²           | 347.50 m²           |
| 363.66 m²               | 16.16 m²       | 0.00 m²  | 347.50 m²       | 0.00 m²       | 0.00 m²           | 347.50 m²           |

| Surface De Plancher R+2 |                |          |                 |               |                   |                     |
|-------------------------|----------------|----------|-----------------|---------------|-------------------|---------------------|
| Surface clos et couvert | Vide & Trémies | H <=1.80 | Surface Taxable | Stationnement | Locaux techniques | Surface de Plancher |
| R+2 Bureaux             |                |          |                 |               |                   |                     |
| BUREAUX                 |                |          |                 |               |                   |                     |
| 276.55 m²               | 16.16 m²       | 0.00 m²  | 260.39 m²       | 0.00 m²       | 0.00 m²           | 260.39 m²           |
| 276.55 m²               | 16.16 m²       | 0.00 m²  | 260.39 m²       | 0.00 m²       | 0.00 m²           | 260.39 m²           |

| Surface De Plancher PROJET |                |          |                 |               |                   |                     |
|----------------------------|----------------|----------|-----------------|---------------|-------------------|---------------------|
| Surface clos et couvert    | Vide & Trémies | H <=1.80 | Surface Taxable | Stationnement | Locaux techniques | Surface de Plancher |
| BUREAUX                    |                |          |                 |               |                   |                     |
| 999.67 m²                  | 36.11 m²       | 6.97 m²  | 956.60 m²       | 0.00 m²       | 5.57 m²           | 951.03 m²           |
| ENTREPOT                   |                |          |                 |               |                   |                     |
| 24673.54 m²                | 0.00 m²        | 1.57 m²  | 24671.97 m²     | 0.00 m²       | 272.74 m²         | 24399.23 m²         |
| 25673.21 m²                | 36.11 m²       | 8.53 m²  | 25628.57 m²     | 0.00 m²       | 278.31 m²         | 25350.26 m²         |