

Département de la Vienne Communes de Poitiers

Parc d'activités d'Aliénor d'Aquitaine - 86000
Maître d'Ouvrage



WESTEA
Filiales du groupe Barjane

CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE

DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE – COMPLETUE

PC4 - NOTICE DESCRIPTIVE

Substitution 18 NOVEMBRE 2022



GOULARD
BRABANT
LOIEZ
GBL Architectes
10 rue Marcel Dassau
86700 Marçay-en-Barçais
Tél : 01 37 00 00 00
www.gbl-architectes.com

WESTEA
SNC au capital de 10 000 €
La Galinière - RD7N
13790 CHATEAUNEUF-LE-ROUGE
RCS Aix en Pce 898 471 438
Tél +33 (0)4 42 94 23 30 - Fax +33 (0)4 42 94 23 38

SOMMAIRE

- 1) PRESENTATION DU PROJET
- 2) LE SITE
- 3) PLAN ET REFERENCES CADASTRALES
- 4) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
- 5) CLASSEMENT DE L'ETABLISSEMENT
- 6) DISPOSITIONS ARCHITECTURALES
- 7) SURFACES
- 8) ESPACES VERTS - ESPACES EXTERIEURS
- 9) PRINCIPES CONSTRUCTIFS - NOTICE DE SECURITE
- 10) NOTICE ET ENGAGEMENT ACCESSIBILITE PMR
- 11) GESTION DES DECHETS
- 12) CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE

1) PRESENTATION DU PROJET

La demande de Permis de Construire concerne la construction d'une plateforme logistique pour le compte de la société WESTEA filiale du groupe Barjane, sur la commune de Poitiers au sein du Parc d'activités Aliénor d'Aquitaine – République IV (Lot n°1) dans le département de la Vienne.

Le projet, objet de la présente demande de permis de construire est porté par la société BARJANE qui développe des projets immobiliers logistiques en France et en Europe pour les besoins d'utilisateurs variés.

Le projet concerne la création d'une plateforme logistique d'une surface totale de 65 275m² de surface plancher (SDP), sur un tènement foncier de 174 241 m².

Le projet comprend un entrepôt, trois plots de bureaux – Locaux sociaux en R+1 en façade nord-ouest, nord-est et sud-est.

Les aménagements extérieurs assurent le bon fonctionnement de l'établissement :

- espaces de stationnement des PL et VL à l'entrée du site
- voiries camions et véhicules légers
- aires de manœuvres au droit des quais et voirie de contournement
- espaces verts et bassins d'infiltration

Ce programme comporte également des installations techniques nécessaires à son fonctionnement tel que chaufferie, local sprinkler, transformateur, local de charge, etc.

Un dossier de demande d'autorisation d'exploiter est déposé en parallèle du dépôt du présent permis de construire en préfecture de la Vienne.

La prise en compte du développement durable dans la conception du site est le principe majeur qui a fédéré sa création ; les orientations architecturales proposées, pour le projet s'inscrivent dans cette logique, en opérant une synthèse entre fonctionnalité, esthétique, et qualité environnementale des constructions :

- architecture de qualité avec une réalisation soignée permettant de s'inscrire dans la durée tout en offrant bien-être et confort aux utilisateurs (lumière naturelle, espaces détente intérieurs)
- performance environnementale du bâti dans un souci de limiter son empreinte environnementale (faible consommation d'énergie et d'eau potable, gestion et traitement des eaux pluviales, gestion des déchets)
- traitement paysager en bordure de voie (plantation d'arbres et de bouquets d'arbustes...)

2) LE SITE

2.1 - LOCALISATION

Le terrain se situe au nord de Poitiers, dans le département de la Vienne (86), au sein de l'extension du Parc d'Activités d'Aliénor d'Aquitaine – Secteur C.

Le terrain se situe en bordure de l'extension de la ZAC. Il est bordé :

- Au nord par la nationale 147
- Au sud par la ligne LGV Paris-Bordeaux
- À l'ouest par les futurs bassins de rétention du Parc d'Activités d'Aliénor d'Aquitaine.
- À l'est par une aire d'accueil des gens du voyages



VUE AERIENNE - Le Site

2.2 - TOPOGRAPHIE

Le site présente une déclivité du Sud-Est au Nord-Ouest.

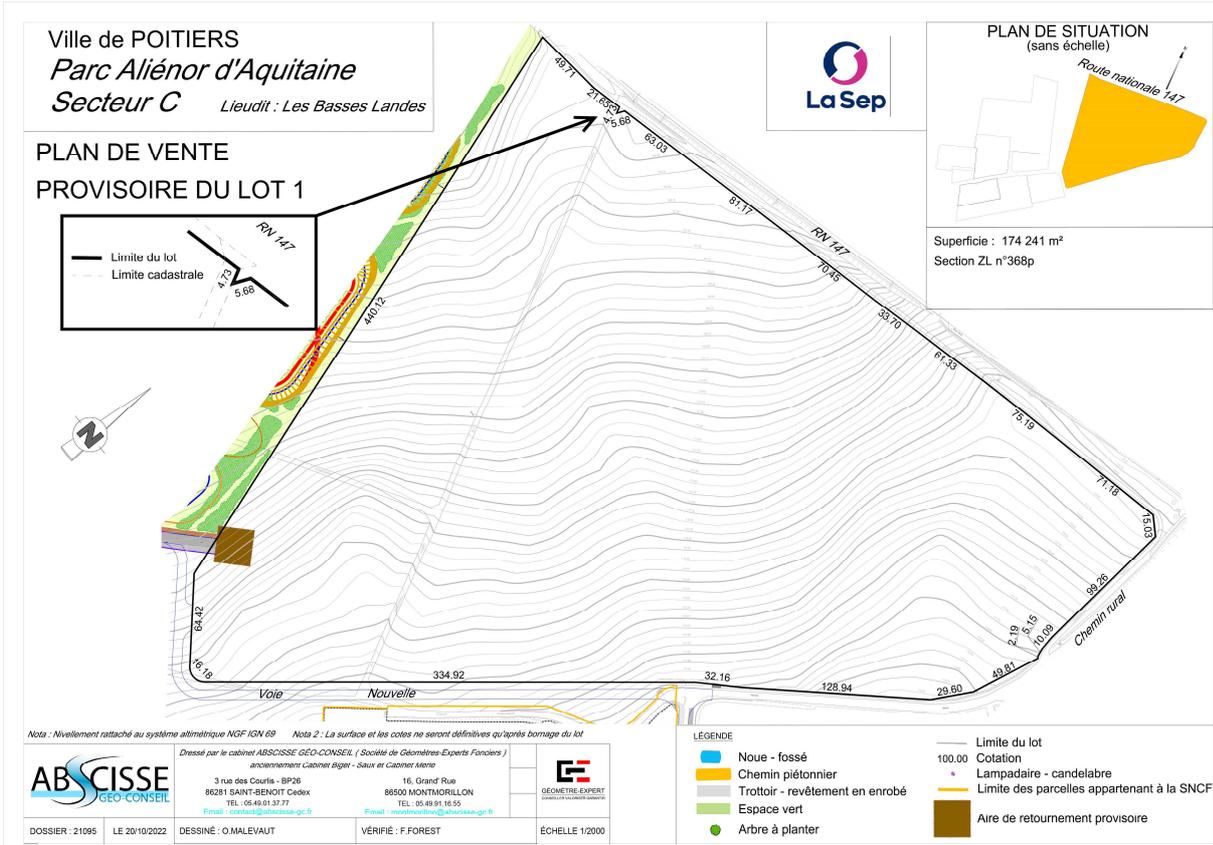
L'altitude varie entre 105 et 119.5 m NGF (Nivellement Général de France) selon la localisation sur le site.

Le niveau fini RdC des bâtiments s'établira à 114.04 NGF

3) REFERENCES CADASTRALES

Le projet sera implanté sur un foncier de 174 241m² dont les parcelles ont les références cadastrales suivantes :

COMMUNE	SECTION	N°PARCELLE	CONTENANCE
POITIERS	ZL	368p	174 241 m ²
SURFACE CADASTRALE			174 241 m²



Z

PLAN DE GEOMETRE



PLAN MASSE PROJET

Principales dispositions du PLU de POITIERS applicables à la zone AUe1

La zone AUe peut accueillir des activités et le secteur AUe1 correspond à des territoires ouverts à l'urbanisation.

ARTICLE AUe1 – 3 ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, (...))

Par principe, la voie desservant une propriété doit avoir une largeur minimale de 4m (...).

Sauf adaptations justifiées par les orientations et le règlement de la zone, les impasses si elles mesurent plus de 30 mètres de longueur, devront être dotées, à moins de 30m de leur extrémité, d'un dispositif de retournement conforme à l'annexe 3 du présent règlement et avoir une largeur de 6m minimum hors stationnement.

En dehors des impasses, les voies ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies tertiaires doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4m, si elles sont mixtes. Si elles ne sont pas mixtes, elles doivent avoir une largeur minimale de 6m
- Les voies secondaires n'ayant pas vocation à recevoir de transports collectifs doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 9m. Toutefois, elles peuvent avoir une largeur de plateforme inférieure à 9 m dès lors qu'elles sont mixtes.
- Les voies structurantes et les voies pouvant recevoir des transports collectifs doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12m.

Concernant le projet :

Le terrain est desservi, par deux entrées : une située au sud-ouest par la prolongation des voies existantes du Parc d'Activité et une autre au nord-est par rue Marcelin Berthelot.

La rue Marcelin Berthelot est une impasse, la rue finissant sur un chemin rural, une aire de retournement sera aménagée par l'aménageur du Parc d'activités afin d'éviter cul de sac.

Chaque entrée aura un accès pour le trafic PL et un accès pour le trafic VL, ceci afin de respecter la séparation des flux, condition indispensable à la desserte d'un bâtiment logistique.

Ces accès sont dimensionnés pour absorber le trafic engendré par l'activité.

L'attente, le stationnement et les manœuvres des véhicules sont entièrement contenus dans l'emprise foncière privative.

Les voiries internes seront réalisées suivant un gabarit et une portance adaptés au type de véhicules et au trafic généré.

Les voiries extérieures à l'emprise foncière seront réalisées par l'aménageur – la SEP86

ARTICLE AUe1 - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Concernant le projet :

Voir PC5b Plan toiture – réseaux et Notice VRD

4-2 - Assainissement : réseau d'eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe.

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire. Toute construction à usage d'activités doit rejeter ses eaux usées après traitement les rendant conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou à défaut aux règlements en vigueur.

Concernant le projet :

Voir PC5b Plan toiture – réseaux et Notice VRD

4-3 – Assainissement : réseau d'eaux pluviales.

Toute opération d'aménagement ou de construction, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE et les prescriptions suivantes :

- Pour une pluie décennale, quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval est au plus égal à 1l/s.ha
- Pour une pluie centennale quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3l/s.ha
- L'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après traitement (décantation et filtration sur sable), est autorisée s'il n'y a pas rejet direct à la nappe phréatique et si les risques liés au contexte géologique ont été écartés
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie centennale, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif des gestions des eaux pluviales (caniveaux, canalisation, fossé...)

Concernant le projet :

Voir PC5b Plan toiture – réseaux et Notice VRD

4-4 – Autres réseaux

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents.

Concernant le projet :

Voir PC5b Plan toiture – réseaux et Notice VRD

ARTICLE AUe1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées, avec un souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Dans certains secteurs, les documents graphiques font apparaître soit des obligations d'alignement, soit des marges de recul.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

Concernant le projet :

Le bâtiment entrepôt est implanté au plus près :

- à 100 m de l'axe de la RN147
- à 31,05 m au plus près de la rue Marcelin Berthelot et de ligne à grande vitesse

ARTICLE AUe1 - 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction peut joindre une ou plusieurs limites séparatives.

Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévues.

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

Concernant le projet :

Le bâtiment est implanté au plus près :

- à 19.12 m du mitoyen à l'Ouest au droit du local charge

ARTICLE AUe1 - 9- EMPRISE AU SOL

Il n'y a pas d'emprise au sol fixée.

ARTICLE AUe1 - 10 - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs doivent respecter les conditions suivantes, sauf adaptations justifiées par les orientations d'aménagement :

- Toutes nouvelles constructions doivent s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.
- La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.
- Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faitages des constructions voisines, de leur volumétrie.

Concernant le projet :

La hauteur du bâtiment entrepôt se situe à :

- o à l'acrotère : 14.63 m du niveau RdC soit 128.67 NGF
- o au faitage : 13.90m du niveau RdC soit 127.94 NGF

ARTICLE Aue1 -12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'annexe 2 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes.

Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus ou par la démonstration des besoins générés.

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin de rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager.

1 - Véhicules motorisés :

La norme pour les activités entrepôt (établissement industriels et commerciaux) :

- mini : 1 places pour 3 actifs
- max : 2 places pour 3 actifs

La norme pour les bureaux

- mini : 1 place pour 50m² de surface plancher.
- max : 1 place pour 16m² de surface plancher.

2- Bicyclettes

Le nombre minimal de places de stationnement est 10% du nombre de places de stationnement réservées aux véhicules motorisés et au moins 12m²

Concernant le projet :*1 - Véhicules motorisés :*

Définition du nombre de places pour l'activité d'entrepôt :

L'effectif est de 250 actifs soit mini 84 places et max 168 places

Définition du nombre de places pour les bureaux.

La surface plancher allouée aux bureaux est de 3003m² soit mini 61 places max 188 places

Nombre total de places requise par le PLU :

Mini : 145 places
Maxi : 356 places

Nombre places du projet : 338 places

Parking VL sud-ouest : 239 places dont 5 places PMR

Parking VL nord-est: 75 places dont 2 places PMR

Attente PL sud-ouest : 12 places

Attente PL nord-ouest : 12 places

Dimension des places VL : 2.50 x 5.00 avec un dégagement de 6.00 m

Dimension des places PMR : 3.50 x 5.00 avec un dégagement de 6.00 m

Dimensions des places PL : 3.50 x 20.00 minimum

Place équipées et prééquipés électriques de borne IRVE.

Une borne IRVE est installée sur chaque parking. Au moins une des deux bornes permettra d'alimenter un véhicule sur place PMR.

Au moins 20% des places sont pré –équipés électrique pour la future installation de bornes IRVE : 48 places sur le parking Sud-Ouest et 15 places sur le parking Nord-Est soit un total de 63 places.

2 - Bicyclettes :

Des abris vélo sont disposés aux abords les deux parkings reprenant 27 places de stationnement 2 roues pour le parking Sud-ouest et 9 pour le parking Nord Est soit 36 places de stationnement vélo, pour une surface totale de 85m².

Une place de stationnement deux roues type vélos spéciaux est inclus dans un abri pour chaque parking. La dimension cette place est de 1,20m x 2.50m
Le dispositif d'accroche retenu est un abri vélos avec arceau en acier galvanisé.

ARTICLE AUe1 – 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés d'essences variées. Les éléments plantés doivent être conformes aux orientations d'aménagement biodiversité.

Concernant le projet :

Voir PC2b – plan masse paysager et notice paysagère.

Clôture – Portails et Portillon

Voir Chapitre 8 Espaces verts – Espaces Extérieurs

Abri deux roues

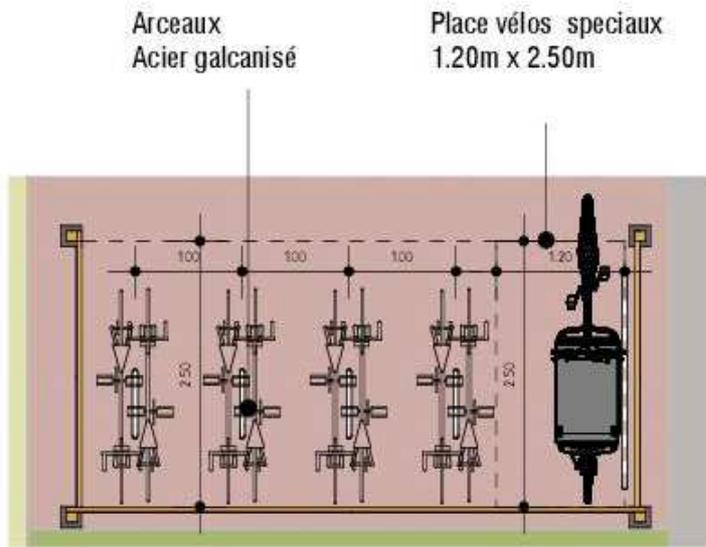
Des abris deux roues sont disposés sur les deux parkings VL au proche des cheminements piétons menant aux bureaux :

- Parking Sud Ouest : 3 abris modulaires pouvant accueillir jusqu'à 27 deux roues.
- Parking Nord Est : un abri modulaire pouvant accueillir 9 deux roues.

Il est composé d'une ossature et de poteaux carré en bois de Mélèze FSC et d'un support de toiture en tube d'acier et d'un bandeau de toiture en tôle galvanisé thermolaqué gris anthracite RAL7016. La couverture est en polycarbonate alvéolaire translucide et les parois latérales sont en verre trempé type sécurit de 8mm.

Les arceaux sont distants d'un mètre entre axe, et l'abri a une profondeur de 2.5m

Une place « vélos spéciaux - type vélo cargo », est réservé dans un abri deux roues sur chaque parking.



Plan type de l'abri avec la place « vélos spéciaux »



Abri vélo type.



Exemple d'emplacement vélos spéciaux

5) CLASSEMENT DE L'ETABLISSEMENT

Le bâtiment relève :

- des dispositions réglementaires **du Code du Travail**.
- des Installations Classées au titre de la Protection de L'Environnement (ICPE)

Le bâtiment ne reçoit pas de public au sens de la réglementation incendie des ERP.

Ce dossier est constitué conformément au Code de l'Environnement, articles R. 512-2 à R. 512-10, et sera déposé auprès de la préfecture de la Vienne à Poitiers.

- REGIME ICPE

Le projet envisagé est classé pour la protection de l'environnement en autorisation conformément aux dispositions réglementaires applicables à ce site qui sont les suivantes :

Rubrique	Libellé	Volume des activités	Classement
1185-2a	Gaz à effet de serre fluorés	90 kg	NC
1436	Liquides de point éclair compris entre 60 et 93°C	90 t	NC
1450-2	Solides inflammables	0,95 t	D
1510-1	Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts	910 000 m ³	A
1630-2	Emploi ou stockage de lessives de soude ou de potasse caustique	200 t	D
2910-A-2	Installation de combustion	2,3 MW	DC
2925-1	Charge d'accumulateurs	1 000 kW	D
4120-2	Toxicité aiguë catégorie 2	9 t	D
4130-2	Toxicité aiguë catégorie 3 / inhalation.	9 t	D
4140-3	Toxicité aiguë catégorie 3 / orale.	9 t	D
4320-2	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables [...]	20 t	D
4321	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables [...]	100 t	NC
4330	Liquides inflammables de catégorie 1	0,9 t	NC
4331-2	Liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3	800 t	E
4440	Solides comburants catégorie 1, 2 ou 3	1 t	NC
4441	Liquides comburants catégorie 1, 2 ou 3	1 t	NC
4510-2	Dangereux pour l'environnement aquatique 1	30 t	DC
4511-2	Dangereux pour l'environnement aquatique 2	100 t	DC
4718-1	Gaz inflammables liquéfiés de catégorie 1 et 2	4 t	NC
4734-2c	Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution	100 t	NC
4741-2	Mélanges d'hypochlorite de sodium	20 t	DC
4755	Alcools de bouche d'origine agricole	400 t	NC
4755-2b		200 m ³	DC
4801	Charbon de bois	40 t	NC

A : Autorisation E : Enregistrement D : Déclaration DC : Déclaration avec contrôle NC : Non Classable

6) DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

La conception architecturale du présent projet s'est attachée à proposer un bâtiment avec des façades affirmées qui émerge d'un socle paysager qualitatif et dont l'implantation respecte les lignes de force induites par la trame viaire et l'environnement.

La volumétrie découle de la destination et de la fonctionnalité des différentes activités abritées dans les bâtiments : elle se traduit par une horizontalité des formes.

IMPLANTATION DANS LE SITE

Le bâtiment s'inscrit dans la trame d'extension du Parc d'activités d'Aliénor d'Aquitaine : l'accès au site s'effectue en deux endroits distincts par les voiries du Parc d'activités.

Le terrain est bordé :

- au S-O par la voirie commune du Parc d'activités.
- au S-E par la voie ferrée LGV Paris-Bordeaux.
- au N-O par la route nationale 147 et des terrains agricoles favorisant le paysage de plaines ouvertes
- au N-E par un terrain dédié au gens du voyage.

Le calage altimétrique du RDC fini du projet à 114.04NGF a été étudié en fonction de la topographie des lieux afin d'équilibrer au mieux la balance déblai / remblai et le raccordement aux voiries existantes.

Il est prévu 2 accès au site : un accès PL et VL depuis la voirie commune du parc d'activités, au N-O et un accès PL et VL depuis la voirie commune du parc d'activités au SE.

FONCTIONNALITE :

La construction projetée comprend une plate-forme d'entrepôt comportant 7 cellules de stockage de surface variable en fonction de la destination de chacune ; les aires de manœuvre sont implantées sur chaque long pan.

Le bâtiment logistique se compose de la manière suivante :

- Deux postes de garde aux entrées du site pour 40m²
- Les cellules de stockage accessibles depuis les aires de manœuvre,
 - o Cellule 1 : 11 908m² Stockage en racks ou stockage en masse
 - o Cellule 2 : 11 900 m² Stockage en racks ou stockage en masse
 - o Cellule 3 : 11 907 m² Stockage en racks ou stockage en masse
 - o Cellule 4a : 3 316 m² Stockage en racks ou stockage en masse
 - o Cellule 4b : 2 320 m² Stockage en racks ou stockage en masse
 - o Cellule 5 : 9 925 m² Stockage en racks ou stockage en masse
 - o Cellule 6 : 9 902 m² Stockage en racks ou stockage en masse

Soit une surface plancher totale de 61178 m²

- Trois plots de bureaux administratifs d'une surface de plancher de 2 963m² contenant :
 - o Bureaux administratifs en R+1 :
 - o Locaux sociaux : vestiaires, sanitaires....
- Trois blocs de locaux charge pour une surface plancher de 1 094 m²
- Des locaux techniques pour une surface de plancher de 360m²

Le bâtiment projeté distribue

- 43 portes à quai avec auto dock et deux portes à niveau en façade Sud-Est.

- 17portes à quai avec auto dock et une porte à niveau en façade Nord-Ouest

La hauteur du bâtiment est de 14.63 m à l'acrotère, de 13.90 m au faîtage.

ARCHITECTURE :

Si l'architecture d'un bâtiment permet d'exprimer l'identité et l'image d'une entreprise, la cohésion architecturale des bâtiments à l'échelle d'un parc d'activités renforce incontestablement son identité visuelle.

Dans le cas d'un bâtiment logistique, la conception générale de la zone, son intégration dans l'environnement et son traitement paysager sont incontestablement les éléments valorisants de la conception qui complètent de manière significative la cohésion architecturale.

L'expression contemporaine de l'architecture mise en scène avec des matériaux actuels est un élément de nature à valoriser la qualité du bâti.

Les propositions architecturales qui sont faites en ce qui concerne le bâtiment logistique, objet de la présente demande de permis, est de nature à répondre à cette exigence.

L'aspect général de la construction exprime le caractère industriel des activités mais aussi la qualité architecturale de la construction ainsi que la qualité de vie au travail pour les occupants.

La conception répond à une charte architecturale définie d'une part par Barjane et d'autre part par l'aménageur du parc d'activités ; à travers cette charte différents critères sont pris en compte dans le développement le projet :

- o Expression simple des espaces et des volumes par la mise en place de principes de rationalité constructif.
- o Usage de matériaux naturels et choix colorimétrique simple et peu coûteux
- o La mise en place de volume compacte, est cohérente avec l'objectif de réduction énergétique et permet l'expression de belles architectures sans signes ostentatoires.

Le but de cette charte architecturale est d'apporter à l'ensemble des bâtiments du parc une unité permettant une intégration complète dans l'environnement.

L'architecture extérieure permettra de mettre en valeur la volumétrie du bâtiment qui se veut simple et sobre tout en respectant les exigences du cahier des charges du parc d'activités. Les espaces intérieurs présentent des aménagements soignés avec un agencement réfléchi dans le but d'optimiser et de recouper des services.

MATERIAUX ET COULEURS

Entrepôt Logistique

Pour l'ensemble des façades, longs pans et pignons, l'entrepôt est réalisé en bardage double peau nervuré horizontalement, teinte RAL 7037. Des éléments verticaux en poli miroir viennent animer les façades en cassant l'horizontalité du bâtiment renforcé par le bardage.

Façade Sud-Est :

C'est la façade principale du bâtiment correspondant à l'entrée avec l'implantation d'un bloc des bureaux-locaux sociaux et postes de mise à quai

Les soubassements sont équipés de sas auto docks de teinte noire habillés en face latérale de bardage de teinte noire

Numérotation des portes au moyen de tôle plane en applique sur le bardage avec numérotation de teinte blanche

Linéaire de bande vitrée horizontale réalisé en polycarbonate de teinte bleu.

Façade Nord-Est :

C'est une façade secondaire du bâtiment avec l'implantation d'un bloc bureaux-locaux sociaux, d'un poste de garde et aux zones de stationnement des VL et PL.

Façade Nord-Ouest :

Cette façade est de conception identique à la façade Sud-Est donnant sur une aire de manœuvre

Façade Sud-Ouest :

Cette façade est totalement aveugle, elle accueille l'ensemble des locaux techniques servant au bon fonctionnement du bâtiment. Elle fait face à un poste de garde et aux zones stationnement VL et PL

Les cuves sprinkler sont en acier galvanisé.

Bureaux :

La volumétrie des bureaux se détache de l'entrepôt avec un traitement qualitatif au moyen d'un bardage bois vertical séquencé par des joints creux horizontaux et d'une modénature en débord formant brise soleil affirmant une écriture contemporaine.

Les menuiseries aluminium de teinte grise équipées de vitrage clair peu émissif accusent l'horizontalité de la conception.

Poste de garde entrée - sortie

Ce bâtiment annexe en simple RDC est composé en bardage plan teinte gris.

Locaux charge et locaux techniques

Les volumétries des locaux charge et techniques se détachent de l'entrepôt avec traitement qualitatif au moyen d'un bardage double peau nervuré horizontalement teinte gris clair

Toitures :*Entrepôt :*

Les toitures seront réalisées en membrane d'étanchéité sur isolant et bac acier avec une pente de 3.1% ; la teinte retenue sera sombre (sauf éléments spécifiques) pour une meilleure intégration dans le paysage ; la toiture sera équipée d'une centrale solaire photovoltaïque.

Des lanterneaux viennent compléter l'apport de lumière naturelle dans le hall d'activités.

Ils représentent 4% de la surface de couverture dont 2% destiné au désenfumage des locaux.

Bureaux :

Les toitures sont en béton avec complexe isolant et étanchéité multicouche ; elles sont végétalisées et accueillent une terrasse technique délimitée par un enclos brise vue.

Locaux de charge

Les toitures seront réalisées en membrane d'étanchéité sur isolant et bac acier avec une pente de 3.1% ; la teinte retenue sera sombre (sauf éléments spécifiques) pour une meilleure intégration dans le paysage.

Locaux techniques :

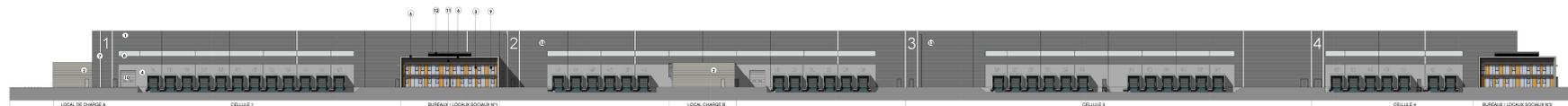
Les toitures seront réalisées en membrane d'étanchéité bitumineuse sur dalle béton afin de respecter le degrés coupe-feu réglementaire

RECAPITULATIF DES MATERIAUX ET DES TEINTES

Légende des matériaux

Teinte	Ref plan	Ref couleur	Matériaux	Localisation
	①	Gris RAL 7037	Bardage métallique horizontal	Partie courante Entrepôt
	②	Gris RAL 7038	Bardage métallique horizontal	Partie courante Locaux charge / Techniques
	③	Bois Naturel	Bardage lame Vertical	Bureaux Locaux sociaux
	④	Gris Naturel	Béton	Voile de quai
	⑤	Gris RAL 7037	Bardage plan	Bureaux Locaux sociaux
	⑥	Gris RAL 7038	Auvent / brise soleil	Bureaux locaux sociaux
	⑦	Polymiroir	Inox	Partie courante Elements verticaux
	⑧	Bleu Polycarboate	Bandeau filant	Long pans
	⑨	Gris Vitrage clair	Chassis aluminium	Bureaux Locaux sociaux
	⑩	Gris RAL 7038	Porte sectionnelle	Long pans
	⑪	Gris RAL 7037	Bardage métallique horizontal	Bureaux Locaux sociaux
	⑫	Gris RAL 7037	Brise vue	Enclos technique
	⑬	Gris RAL 7037	Capotage métallique vertical - descente cablage panneaux photovoltaïque	Partie courante Entrepôt

FACADE SUD-EST



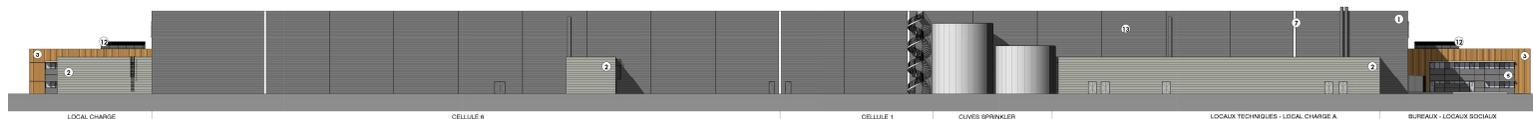
FACADE NORD-EST



FACADE NORD- OUEST



FACADE SUD OUEST



PERSPECTIVE DEPUIS L'ENTREE N°1



PERSPECTIVE DEPUIS L'ENTREE N°2



INSERTION - VUE AERIENNE

Vue depuis l'entrée n°1



Vue depuis l'entrée n°2



.

Vue depuis l'autoroute



7) SURFACES

Superficie Terrain	174 241	m ²
Superficie EV	48 181	m ²

Aménagements extérieurs

Voirie Lourde	19 032	m ²
Voirie Légère	7 805	m ²
Voie Pompiers	3 232	m ²
Aire de béquillage	6 173	m ²
Piétonnier	2 416	m ²
Abri vélo	85	m ²
Bassins infiltrations	17 359	m ²
Bassins étanche	5 160	m ²
Enclos déchets	47	m ²

TOTAL	47 622	m²
--------------	---------------	----------------------

Emprise au sol

Entrepôt	61 572	m ²
Bureau – Locaux sociaux	1 675	m ²
Locaux charge	1 096	m ²
Poste de garde	48	m ²
Locaux techniques	360	m ²

TOTAL	64 751	m²
--------------	---------------	----------------------

Surface plancher

Entrepôt	61 178	m ²
Bureau – Locaux sociaux	2 963	m ²
Locaux charge	1 094	m ²
Poste de garde	40	m ²
Locaux techniques	360	m ²

SURFACE TAXABLE	65 635	m²
------------------------	---------------	----------------------

Déduction – locaux techniques	360	m ²
-------------------------------	-----	----------------

SURFACE PLANCHER (SP)	65 275	m²
------------------------------	---------------	----------------------

8) ESPACES VERTS - ESPACES EXTERIEURS

ANALYSE PAYSAGERE, ENJEUX



Localisation du site (source GéoPortail).

Un paysage mixte, de cultures, infrastructures, activités et habitat :

Le projet est situé au nord de Poitiers, au sein du périmètre plus large de la ZAC dite République IV. Sur le territoire des communes de Migné-Auxance et de Poitiers.

La présence des infrastructures majeures s'est renforcée depuis le milieu du siècle dernier jusqu'à aujourd'hui occuper une place importante dans le paysage local.

Ce versant nord de Poitiers, jadis consacré à l'agriculture, s'est progressivement urbanisé évoluant vers la conurbation avec Migné-Auxance. L'agriculture est toujours présente et, comme souvent, le parcellaire s'est considérablement simplifié pour s'adapter au contexte de production agricole.

Ci-dessous deux photo aériennes illustrant deux (trois avec la photo ci-dessus) époques de ce territoire en transformation (1958/1992/2021).



Un paysage en transformation, à réinventer :

Le Guide des Acquereurs attaché au Parc d'Activité souligne l'importance de recomposer une armature végétale adaptée à l'échelle de ce paysage recomposé.

Le **motif du bocage** notamment est évoqué comme support de cette recomposition paysagère. Il est également question ici de **renforcer la Trame Verte et Bleue** présente sur le secteur et qui s'exprime notamment par les vallées de l'Auxance et du Clain proches.

Nous nous attacherons donc à proposer un projet paysager qui installe une biodiversité positive sur le site, tout en apportant les aménités paysagères indispensables aux futurs usagers du site.

Le projet proposera des solutions d'intégration paysagère (effets de filtre et de transition d'échelle par le végétal) afin de gérer le contraste d'échelle généré par les installations (superficie et volumétrie) au regard des secteurs habités alentours notamment.

Description du projet



Illustration du projet d'aménagement paysager.

Les espaces libres extérieurs sont caractérisés par une structure paysagère qui se veut la plus directe et lisible possible.
Le parti de composition s'appuie sur l'orientation principale des bâtiments sur le site ainsi que sur le retrait réglementaire loi Barnier.
L'armature végétale densifie les principales limites parcellaires du site.

Les objectifs principaux des aménagements paysagers sont d'augmenter fortement la biodiversité sur site tout en favorisant l'intégration paysagère des installations, tant du point de vue des perceptions lointaines (E5 l'Aquitaine, ZAC existante et bourg de Migné-Auxance) que des perceptions rapprochées (N147 et rue Berthelot).

Dans le respect des préconisations des documents réglementaires (PLU), selon les préconisations du Guide des Acquéreurs du Parc d'Activités de la présente étude et selon les mesures de valorisation environnementales issues de l'EIE.

Les grands principes paysagers qui répondent aux enjeux d'intégration du site dans son environnement proche et lointain :

- 1 : au Nord, en façade sur la N147 : reconstitution d'une façade paysagère vers la RN147 et intégration paysagère lointaine du site vis à vis des secteurs habités de Migné-Auxance.



AMENAGEMENTS PAYSAGERS : INSTALLATION D'UNE HAIE CHAMPETRE DOUBLE LE LONG DE LA RN147

Conformément aux préconisations du Guide des Acquéreurs en privilégiant les essences locales, une haie champêtre en pourtour du site.

Une large noue végétalisée sur toute la longueur de la bande de retrait .

D'une largeur moyenne de 25 mètre, doté de talus en pente douce permettant l'installation d'un gradient végétal.

On y retrouve les 3 strates végétales principales que sont :

- la strate prairiale, composée ici d'un mélange de graines sauvages adaptées aux conditions locales.

Des vivaces palustres sont plantées en taches en fond de noue.

Parmi lesquelles :

Iris (iris pseudoacorus),
Joncs (juncus conglomeratus et effusus),
Laiches (carex acutiformis, paniculata et pendula),
Laiche des rives (Carex riparia)
Lisimaque (Lysimachia vulgaris)
Salicaire (Lythrum salicaria)

- la strate arbustive, sous forme de fourrés, essences locales adaptées, parmi lesquelles :

Lierre (Hedera helix)
Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Saule marsault (salix caprea)
Saule cendré (salix cinerea)
Saule roux (salix atrocinnerea)
Saule des vanniers (salix viminalis)
Sureau noir (sambucus nigra)
Viorne obier (viburnum opulus)

...

- la strate arborée, sous forme de bosquets, essences locales adaptées, parmi lesquelles :

Aulne(alnus glutinosa)
Charme (carpinus betulus)
Frêne à feuilles étroites(fraxinus angustifolia)
Orme champêtre (ulmus minor)
Tremble (populus tremula)
Saule blanc(salix alba)
Saule des vanniers (salix viminalis)

Une haie champêtre double, épaisse en limite de site . Composée à la fois d'arbustes couvre-sol, d'arbustes à moyen développement et d'arbres-tiges, majoritairement d'essences locales (adaptation aux conditions locales, reprise et gestion facilitées).

Parmi lesquelles :

arbustes :

Lierre (Hedera helix)
Clématite (Clematis vitalba),
Chevreuille des bois (Lonicera periclymenum),
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)
Bourdaine (Frangula alnus)
Cornouiller (Cornus sanguinea),
Genet (Cytisus scoparius)
Noisetier (Corylus avellana)
Prunellier (Prunus spinosa)
Troène (ligustrum vulgare),
Viorne obier (Viburnum opulus)
Viorne lantane (Viburnum lantana)

arbres tiges (jeunes tiges et/ou baliveaux)intégrés à la haie :

Charme (Carpinus betulus)

Chêne (Quercus pubescens)

Erable champêtre (Acer campestre)

Erable de Montpellier(Acer montpesulanum)

Merisier (Prunus avium)

Sorbier (Sorbus domestica)

Des bosquets composés d'essences mésophyles et hygrophyles en alternance : Composés d'arbres-tiges de première et seconde hauteur, majoritairement d'essences locales (adaptation aux conditions locales, reprise et gestion facilitées).

Parmi lesquelles :

aulne glutineux

bouleau verruqueux

charme commun

frêne à fleurs

noisetier

saules

Tremble

Prairie ouverte : prairie constituées d'espèces attractives pour les papillons :

Sur ces secteurs, conformément aux mesures de valorisation environnementales issues de l'EIE, un semi composé d'un mélange de graines sauvages dont des légumineuses (Coronilles, Lotiers, Luzernes, Trèfles, genêts) sera mis en place.

Prairie ouverte : espace favorable à l'implantation des messicoles :

Sur ces secteurs, conformément aux mesures de valorisation environnementales issues de l'EIE, la couche superficielle du sol (10/15) susceptible de contenir les graines de messicoles (banque de graine) préalablement décapée et stockée sera mise en place après avoir procédé à un grattage superficiel.

Important : bon nombre de ces essences sont attractives par leur nectar et/ou pollen.

Principes de gestion à adopter afin de favoriser la biodiversité sur site et de favoriser la reprise des végétaux transplantés dans le cadre de l'aménagement du site.

Favoriser les fauches tardives des gazons et prairies attenantes avec exportation des produits de fauche.

On veillera également au caractère non invasif des végétaux ainsi qu'à la limitation des essences potentiellement allergisantes.

Ci-dessous coupe A/A, sur la façade Nord avec la noue végétalisée.



Ci-dessous évocation d'une noue végétalisée avec ses trois strates végétales (quartier La Courrouze, agglomération de Rennes).



- 2 : à l'Ouest: reconstitution d'une façade paysagère vers le Parc d'Activité et les secteurs habités de Migné-Auxance.



AMENAGEMENTS PAYSAGERS : INSTALLATION D'UNE HAIE CHAMPETRE DOUBLE VERS L'OUEST.

Conformément aux préconisations du Guide des Acquéreurs en privilégiant les essences locales, un alignement arboré en pourtour du site.

Une haie champêtre double, épaisse en limite de site. Composé à la fois d'arbustes couvre-sol, d'arbustes à moyen développement et d'arbres-tiges, majoritairement d'essences locales (adaptation aux conditions locales, reprise et gestion facilitées).

Parmi lesquelles :

arbustes :

Lierre (*Hedera helix*)

Clématite (*Clematis vitalba*),

Chevrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*),

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)

Bourdaie (*Frangula alnus*)

Cornouiller (*Cornus sanguinea*),

Genet (*Cytisus scoparius*)
Noisetier (*Corylus avelana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Troène (*Ligustrum vulgare*),
Viorne obier (*Viburnum opulus*)
Viorne lantane (*Viburnum lantana*)

arbres tiges (jeunes tiges et/ou baliveaux) intégrés à la haie :

Charme (*Carpinus betulus*)
Chêne (*Quercus pubescens*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable de Montpellier (*Acer montpesulanum*)
Merisier (*Prunus avium*)
Sorbier (*Sorbus domestica*)

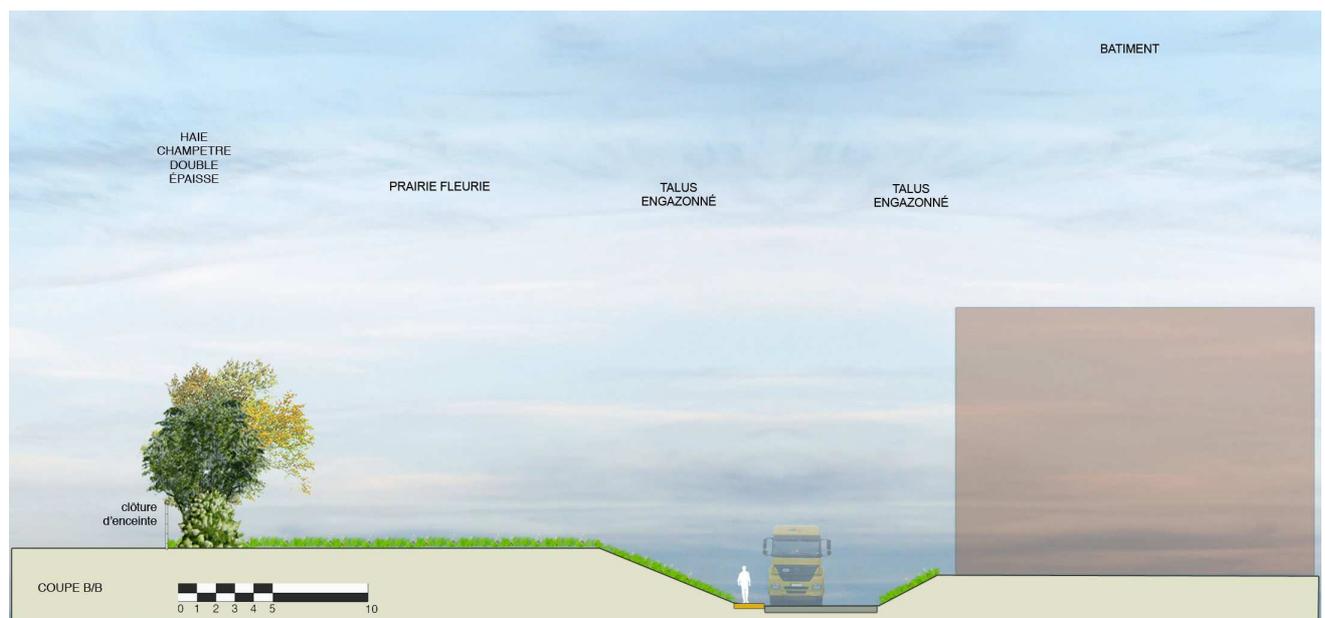
Important : la majorité de ces essences sont attractives par leur nectar et/ou pollen.

Principes de gestion à adopter afin de favoriser la biodiversité sur site et de favoriser la reprise des végétaux transplantés dans le cadre de l'aménagement du site.

Favoriser les fauches tardives des gazons et prairies attenantes avec exportation des produits de fauche.

Les terres seront retenues par un talus ou par un mur de soutènement si le dénivelé ne le permet pas.

Ci-dessous coupe type B/B, sur la façade Ouest .



Ci-dessous coupe type D/D, sur mur de soutènement de la façade Ouest.



- 3 : au Sud, en façade sur la N147 : reconstitution d'une façade paysagère vers la RN147 et intégration paysagère lointaine du site vis à vis des secteurs habités de Migné-Auxance.



AMENAGEMENTS PAYSAGERS : INSTALLATION D'UNE HAIE CHAMPETRE DOUBLE LE LONG DE LA VOIE D'ACCES EXTERNE

Conformément aux préconisations du Guide des Acquéreurs en privilégiant les essences locales, une haie champêtre en pourtour du site.

Une haie champêtre double, épaisse en limite de site. Composé à la fois d'arbustes couvre-sol, d'arbustes à moyen développement et d'arbres-tiges, majoritairement d'essences locales (adaptation aux conditions locales, reprise et gestion facilitées).

Parmi lesquelles :

arbustes :

Lierre (*Hedera helix*)

Clématite (*Clematis vitalba*),

Chevreuille des bois (*Lonicera periclymenum*),

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)

Bourdainne (*Frangula alnus*)

Cornouiller (*Cornus sanguinea*),
Genet (*Cytisus scoparius*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Troène (*ligustrum vulgare*),
Viorne obier (*Viburnum opulus*)
Viorne lantane (*Viburnum lantana*)

arbres tiges (jeunes tiges et/ou baliveaux)intégrés à la haie :

Charme (*Carpinus betulus*)
Chêne (*Quercus pubescens*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable de Montpellier(*Acer montpesulanum*)
Merisier (*Prunus avium*)
Sorbier (*Sorbus domestica*)

Important : la majorité de ces essences sont attractives par leur nectar et/ou pollen.

Principes de gestion à adopter afin de favoriser la biodiversité sur site et de favoriser la reprise des végétaux transplantés dans le cadre de l'aménagement du site.

Favoriser les fauches tardives des gazons et prairies attenantes avec exportation des produits de fauche.

Les terres seront retenues par un talus ou par un mur de soutènement si le dénivelé ne le permet pas.

Ci-dessous coupe type C/C, sur la façade Sud .



Aménagements paysagers localisés:



- 1 : arbres de hautes tiges, ombrage : intégration paysagère et confort des aires de stationnement.

Composé d'arbres de première et seconde grandeur et majoritairement d'essences locales (adaptation aux conditions locales, reprise et gestion facilitées).

En quasi totalité conforme aux préconisations du SEP.

Parmi lesquelles :

Bouleau verruqueux (*betula verrucosa*),

Charme (*Carpinus betulus*)

Erable champêtre (*acer campestre*),

Erable de Montpellier (*Acer montpesulanum*)

Merisier (*Prunus avium*)

Peuplier grisard (*Populus canescens*)

- à localiser en phase projet : refuges et habitats pour la faune :

Conformément aux mesures de valorisation environnementales issues de l'EIE, des nichoirs et des habitats refuges pour la petite faune seront être mis en place.

- des nichoirs (oiseaux et chauves-souris) différents modèles
- des refuges pour la petite faune, dont entomofaune, sous forme d'empierrements et de tas de branchages et bois morts (images ci dessous pour évocation).



CLOTURES

Afin d'assurer, d'une part, la sécurité des usagers du site et, d'autre part, une protection contre les actes de malveillance internes ou externes (vol, vandalisme, etc.), des clôtures seront mises en places.

Dans tous les cas, elles seront conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

Les dispositifs suivants seront mis en œuvre :

Clôture périphérique du site et des zones de parking

- Panneaux rigides de treillis soudé avec 4 plis raidisseur, de type Nylofor 3D de chez BETAFENCE ou similaire, hauteur de 2,00 mètres maximum (respect PLU) ;
- Ensemble plastifié avec une couche de polyester ;
- Ton gris RAL 7016

En périphérie du site, les clôtures seront végétalisées – voir Chapitre Espaces Verts



Portillons piétons

- Portillons piétons plastifié avec une couche de polyester ;
- Dimension portillon : 1,00 x HT 2,00 mètres ;
- Ton gris RAL 7016;
- Localisation : accès au bâtiment depuis les zones de stationnement VL.

Clôture périphérique des bassins

- Grillage simple torsion de type Plasitor de chez BETAFENCE ou similaire, maille losange 50 x 50 mm indéformable - 1,20 mètre de hauteur ;
- Ensemble plastifié avec une couche de polyester ;
- Ton gris RAL 7016



Portails coulissant sur rail

- Portails coulissant sur rail motorisé de type Top 8/16 de chez DIFAM ou similaire, hauteur de 2,00 mètres ;
- Motorisation triphasée avec alimentation 230 volts (gestion des fins de course électromécanique), déverrouillage à clé, utilisation intensive 5 cycles/heure environ ;
- Ton gris RAL 7016 ;

**Barrières levantes**

- Barrières levantes motorisée de type BL 229 de chez BETAFENCE ou similaire ;
- Lisse ronde en aluminium, longueur égale à la largeur de la voirie contrôlée ;
- Ouverture par interphone en entrée et par boucle au sol en sortie avec levier de déverrouillage manuel pour maintien en position ouverte ou fermée ;
- Localisation : entrée et sortie des PL au niveau du poste de garde et entrée / sortie des zones de parking VL.



09) PRINCIPES CONSTRUCTIFS - NOTICE DE SECURITE

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Nature de l'établissement ENTREPOT
 Adresse Parc d'activités d'Aliénor d'Aquitaine

Type d'activité Bâtiment de stockage
 ERP NON

Régime ICPE

Rubrique	Libellé	Volume des activités	Classement
1185-2a	Gaz à effet de serre fluorés	90 kg	NC
1436	Liquides de point éclair compris entre 60 et 93°C	90 t	NC
1450-2	Solides inflammables	0,95 t	D
1510-1	Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts	910 000 m ³	A
1630-2	Emploi ou stockage de lessives de soude ou de potasse caustique	200 t	D
2910-A-2	Installation de combustion	2,3 MW	DC
2925-1	Charge d'accumulateurs	1 000 kW	D
4120-2	Toxicité aiguë catégorie 2	9 t	D
4130-2	Toxicité aiguë catégorie 3 / inhalation.	9 t	D
4140-3	Toxicité aiguë catégorie 3 / orale.	9 t	D
4320-2	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables [...]	20 t	D
4321	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables [...]	100 t	NC
4330	Liquides inflammables de catégorie 1	0,9 t	NC
4331-2	Liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3	800 t	E
4440	Solides comburants catégorie 1, 2 ou 3	1 t	NC
4441	Liquides comburants catégorie 1, 2 ou 3	1 t	NC
4510-2	Dangereux pour l'environnement aquatique 1	30 t	DC
4511-2	Dangereux pour l'environnement aquatique 2	100 t	DC
4718-1	Gaz inflammables liquéfiés de catégorie 1 et 2	4 t	NC
4734-2c	Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution	100 t	NC
4741-2	Mélanges d'hypochlorite de sodium	20 t	DC
4755	Alcools de bouche d'origine agricole	400 t	NC
4755-2b		200 m ³	DC
4801	Charbon de bois	40 t	NC

A : Autorisation E : Enregistrement D : Déclaration DC : Déclaration avec contrôle NC : Non Classable

Effectif personnel 350 personnes

Répartition :

- administratifs et commerciaux : 100
- exploitation entrepôt. : 250

09.1. COMPARTIMENTAGE

- Le bâtiment entrepôt est composé de 7 cellules séparées par des murs REI 120 (CF 2h), sauf pour les cellules 4a et 4b les murs sont REI 240 (CF4h). Les murs dépasseront de 1,00 m en toiture, le coupe-feu vertical entre cellules est assuré par les panneaux de façade CF2h

Cellule-local	Type de stockage	Surface utile en m2
Cellule 1	Racks ou masse	11 845 m ²
Cellule 2	Racks ou masse	11 852 m ²
Cellule 3	Racks ou masse	11 865 m ²
Cellule 4a	Racks ou masse	3 288 m ²
Cellule 4b	Racks ou masse	2 306 m ²
Cellule 5	Racks ou masse	9 867 m ²
Cellule 6	Racks ou masse	9 866 m ²

- Les locaux de charge seront séparés de l'entrepôt par un mur REI 120 (CF 2H).
- L'enveloppe des locaux techniques et leurs séparatifs seront en maçonnerie stabilité au feu de degré deux heures. (REI120 CF 2h)
- Le volume des bureaux et locaux sociaux est en structure béton sont en R+1 séparés par un plancher béton.

09.2. DESSERTE DE L'ÉTABLISSEMENT

- Nombre de niveaux :
 - Entrepôt :
 - Niveau 0 : toutes cellules
 - Bureaux :
 - Niveaux 0
 - Niveau 1 : + 3.40
- Desservi par voies d'engins sur 4 faces accessibles
- Largeur des voies
 - Voies de desserte : 6.00 m (voie d'accès PL au Nord-Est et Sud-Ouest)
 - Cours camions : 38.00 m (Cours au Sud-Est et au Nord-Ouest)

09.3. ISOLEMENT PAR RAPPORT AUX TIERS

- Distance du bâtiment par rapport aux tiers : 20 m minimum

09.4. COMPORTEMENT AU FEU DES STRUCTURES

Qualité	Nature	Localisation	Résistance au feu
Charpente poteaux poutres béton / bois	Structure	Entrepôt	R60
Charpente poteaux poutres béton	Structure	Bureaux	R60
Murs toute hauteur	Bardage double-peau	Toutes façades	M0
Murs Toute Hauteur	Maçonnerie	Bureaux cf. Entrepôt Local charge cf. Entrepôt	REI 120
Murs dépassant de 1m au-dessus de la toiture et retour de 0.50m en façades	Panneau béton cellulaire ou préfabriqué	Entre cellules de stockage	REI 120 / REI240
Murs dépassant de 1 m au-dessus de la toiture	Panneau béton cellulaire ou préfabriqué	Sous-cellules	REI 120 / REI240
Murs	Maçonnerie	Locaux techniques - Chaufferie	REI 120
Couverture	Dalle béton	Locaux techniques - Chaufferie	REI 120
Couverture	Bac métallique + isolant + étanchéité	Entrepôt Bureaux Local de charge	BROOF 3
Planchers	Béton	Bureaux principaux, Plancher entre local de charge et bureaux	REI120
Issues de secours portes coulissantes	métal	Entre cellules suivant murs séparatifs	EI 120

09.5. DEGAGEMENTS

Le nombre minimal d'issues de secours doit permettre que tout point de l'entrepôt ne soit pas distant de plus de 75 m effectifs de l'une d'elles, et de 25 m dans les parties formant cul-de-sac.

2 issues au moins vers l'extérieur de l'entrepôt ou sur un espace protégé, dans 2 directions opposées, sont prévues dans chaque cellule de stockage d'une surface supérieure à 1.000 m². En présence de personnel, ces issues ne sont pas verrouillées.

Entrepôts :

- Sorties sur l'extérieur : 27 issues de secours 1 UP
- Issues entre cellules : 20 issues de secours 1 UP

Bureaux Nord-ouest et sud est:

- Sorties sur l'extérieur RDC : 2 issues de secours 2 x 2 up
- Dégagement étage : 1 escaliers 2UP
- Vestiaires RDC : 4 x 1UP

Bureaux Nord Est

- Sorties sur l'extérieur RDC : 1 issue de secours 1 x 2 up
- Dégagement étage : 2 escaliers 1UP + 1 escalier 2UP
- Vestiaires RDC : 2 x 1UP

09.6. DÉSENFUMAGE ET ÉCLAIRAGE

- Exutoires de fumées : 2 % de la surface de chaque canton en SUE. Ouvrant par commande manuelle doublée; surface maximale canton : 1 650m² avec longueur maximale de 60m
- Des amenées d'air frais d'une superficie égale à la surface des exutoires du plus grand canton, cellule par cellule, sont réalisées soit par des ouvrants ou ouvertures en façade, soit par des bouches raccordées à des conduits, soit par les portes des cellules à désenfumer donnant sur l'extérieur.
- Éclairage naturel : total 4 % avec lanterneaux toiture et surfaces de façades incluses.
- Les bureaux seront désenfumés naturellement au moyen des ouvrants de façade et mécaniquement pour les circulations.
- Les locaux de plus de 300m² seront désenfumés
- Les circulations verticales des bureaux seront désenfumées en toiture par exutoire de 1m² de SUE

09.7. CHAUFFAGE

- Production de chaleur par une chaudière gaz d'une puissance inférieure à 2 MW.
- Les cellules sont maintenues hors gel par des aérothermes à eau chaude

09.8. ÉCLAIRAGE DE SÉCURITÉ

- Par blocs autonomes

09.12. DÉFENSE EXTÉRIEURE

- Poteaux incendie:

Le site autonome par rapport au réseau poteaux incendie

L'accès extérieur de chaque cellule sera à moins de 100 m d'un point d'eau incendie (PI ou réserve).

Les points d'eau incendie seront distants entre eux de 150 m maximum (distance mesurée par les voies praticables aux engins de secours).

Ils seront localisés à moins de 5 m du bord de la chaussée accessible aux engins incendie.

Le débit et la pression mesurés individuellement, voire en simultané, sur chaque hydrant ne seront pas inférieurs à 240 m³/h sous 1 bar (maxi 8 bars).

Des aires de stationnement des engins de 8 m x 4 m seront disponibles au niveau de chaque appareil. Une matérialisation des aires de stationnement sera réalisée. Les aires de stationnement des engins n'empiéteront pas la largeur libre de la voie engins.

- Réserves d'eau: volume total de 1 200 m³

Afin de compléter les besoins en eau, il sera prévu la création d'une réserve artificielle implantée dans le prolongement des locaux techniques d'une capacité réellement utilisable de 1 200m³.

- Confinement des eaux incendie: volume total de 5 671m³ (donnée Bureau Véritas)

Suivant la règle D9a, le volume des eaux à retenir s'élève à 5 671m³

Les rétentions des eaux incendie seront faites :

- dans le bâtiment : pas de stockage d'eau incendie
- dans le bassin de rétention situé au nord et au Sud pour 2 657m³ chacun soit un total de 5 314m³ et un bassin de rétention produit inflammable de 357m³ (volume disponible pour la rétention des épandages accidentelles massif de produits inflammables)

10) NOTICE ET ENGAGEMENT ACCESSIBILITE PMR

La réglementation applicable est notamment la suivante :

- Le code du travail : partie relative à l'accessibilité
- Le code de la construction et de l'habitation : partie relative à l'accessibilité
- Décret du 31 mars 1992
- Arrêté du 27 Juin 1994
- Circulaire DRT n° 95-07 du 14 avril 1995
- Décret n° 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés.

Le bâtiment n'est pas accessible au public

Accès au bâtiment :

Les personnes à mobilité réduite accèdent aux entrées principales des bureaux par le piétonnier directement depuis l'entrée principale ou le parking VL, visiteurs ou employés.

Les cheminements extérieurs donnant accès au bâtiment ont une pente inférieure à 4%, et une largeur supérieure à 1 m 40.

L'entrée des bureaux donne sur un hall qui dessert les équipements du RdC et les locaux sociaux et les bureaux à l'étage.

Stationnement

Le site comprend 339 places de parking réparties comme suit :

- Parking 1 (Sud-Ouest) : 239 places dont 5 places PMR
- Parking 2 (Nord-Est) : 100 places dont 2 PMR
dimensions des places : 3.30 x 5.00m

La liaison avec les bureaux est ménagée de façon à pouvoir atteindre le hall des bureaux par un cheminement praticable, dont le sol est non meuble, non glissant, et dont la largeur est réglementaire.

Les places PMR sont repérées par une signalisation horizontale et verticale.

Généralités

Les largeurs des cheminements intérieurs sont de 1m40 au minimum.

Les sols sont non meubles, non glissants, les trous et fentes ont un diamètre ou une largeur inférieure à 2cm, les seuils éventuels auront une hauteur inférieure à 2cm.

Les portes situées sur les cheminements auront toutes un vantail de largeur minimale 90cm. Les locaux sont accessibles de plein pied pour le RDC et par un ascenseur PMR pour les étages

Ascenseur

1 ascenseur desservant tous les niveaux répondant à la NF EN81-70 appliquée par les constructeurs sur les types 630 K dont la cabine mesure 1,10 m x 1,40 m. L'espace de « palier » devant l'ascenseur, hors débattement de porte, est au minimum de 1.50 m.

Tous les boutons de commande signalés par les sigles internationaux seront situés entre 0.90m et 1.30 m du sol et à 40 cm d'un angle rentrant ou d'un obstacle.

Escaliers

L'accès aux étages se fait par des escaliers conformes aux prescriptions suivantes :

- Largeur minimum = 1.40m – hauteur des marches = 16 cm – largeur du giron des marches = 28 cm. Un palier est mis en œuvre en haut de la volée (changement de direction).
- Appel de vigilance pour les mal voyants en partie haute par un changement de revêtement de sol.
- Les nez de marches seront de couleurs contrastées, antidérapants et sans débord excessif,

Espace d'attente sécurisé (EAS) : un local dédié en tant qu'espace d'attente sécurisé est prévu aux étages, il sera situé :

- Soit dans un sas d'accès à l'escalier
- Soit dans un bureau dédié à proximité de l'escalier ; dans cette hypothèse, les parois du local seront CF 1h

Sanitaires – Vestiaires du personnel

Chaque entrée dispose d'un sanitaire adapté par sexe, qui comporte les caractéristiques suivantes :

- Espace d'usage (0m80*1m30) sur le côté de la cuvette
- Hauteur de la cuvette entre 46 et 50cm du sol
- Barre latérale d'appui placée à une hauteur comprise entre 0m70 et 0m80 du sol
- Un lavabo accessible est placé à l'intérieur du sanitaire adapté.
- Un espace de retournement est ménagé devant l'accès au sanitaire adapté.

Les vestiaires disposent d'un accès aux PMR avec mobilier de teinte claire et armoire vestiaire adaptée aux PMR

12) ENGAGEMENTS**ENGAGEMENT DU DEMANDEUR**

Je soussignée Léo BARLATIER demandeur du Permis de Construire relatif à l'opération de construction d'une plateforme logistique à Poitiers, m'engage, conformément aux dispositions imposées à l'article R.421-5-2 du Code de l'Urbanisme, à respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, fixées en application de l'article L 111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, concernant les lieux de travail. (Code du Travail, arrêtés du 27/06/97 et du 05/08/92).

Lu et approuvé, le 30.06. 2022

WESTEA
SNC au capital de 10 000 €
La Galinière - RD7N
13790 CHATEAUNEUF-LE-ROUGE
RCS Aix en Pce 898 471 438
Tél +33 (0)4 42 94 23 30 - Fax +33 (0)4 42 94 23 30

ENGAGEMENT DE L'AUTEUR DU PROJET

Je soussigné, Monsieur Stéphane GOULARD, Architecte associé de GBL Architectes, auteur du projet de construction d'une plateforme logistique à Poitiers m'engage, conformément aux dispositions imposées à l'article R.421-5-2 du Code de l'Urbanisme, à respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, fixées en application de l'article L 111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, concernant les lieux de travail. (Code du Travail, arrêtés du 27/06/97 et du 05/08/92).

Lu et approuvé, le 30.06. 2022

**GOULARD
BRABANT
LOIEZ**
GBL Architectes
10 rue Marcel Dassau
59700 Marco-en-Baroeul
Tél. 03 20 00 50 00
www.gbl-architectes.com

11) GESTION DES DECHETS

L'activité logistique génère des déchets, principalement de 2 types :

- Déchets liés à l'exploitation,
- Déchets ménagers,

La gestion des déchets se fera dans le respect du cadre réglementaire fixé par le Code de l'Environnement.

Pour les déchets d'exploitation, les grands principes suivants seront respectés sur le site :

- Gestion interne
 - les contenants destinés à recueillir les différents types de déchets seront identifiés par marquage
 - un tri à la source sera effectué pour collecter les déchets qui peuvent faire l'objet d'un recyclage
 - des consignes et des opérations de sensibilisation seront réalisées auprès du personnel
- Collecte et élimination

La collecte sera adaptée au mode de production des déchets d'exploitation par la mise en place de contenants adaptés aux déchets et à leurs quantités.

L'exploitant confiera l'enlèvement et l'élimination des déchets d'exploitation à un prestataire spécialisé.

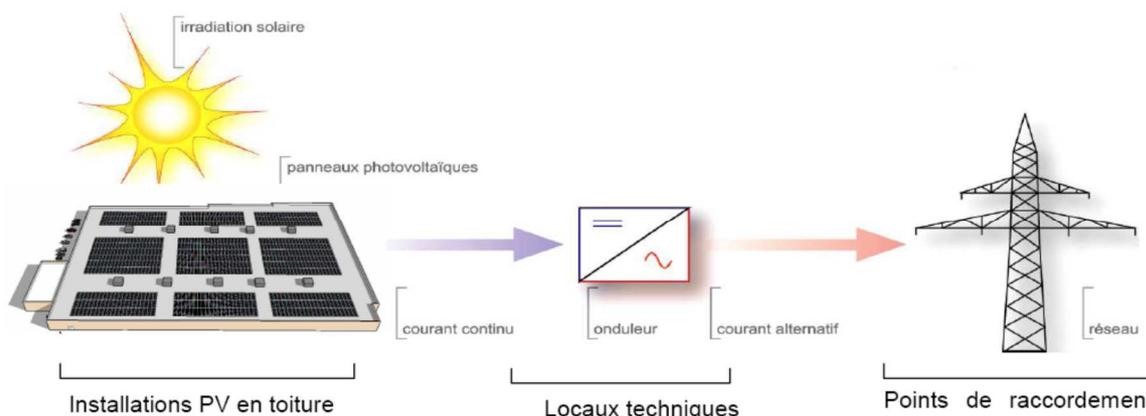
Les déchets ménagers s'intégreront à cette organisation.

12) CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

La centrale photovoltaïque comprendra:

- Panneaux photovoltaïques sur les toitures du bâtiment principal



L'énergie solaire photovoltaïque convertit directement le rayonnement lumineux en électricité. L'électricité fournie par le module photovoltaïque sort en courant continu. Ce courant est transformé (par un onduleur) en courant alternatif pour pouvoir être injecté sur le réseau public de distribution. L'électricité produite et injectée est comptabilisée par un compteur de production électrique.

DIMENSIONNEMENT DE L'INSTALLATION

La surface couverte par la centrale photovoltaïque en toiture a été adaptée en fonction des contraintes réglementaires et constructives du bâtiment. Cette surface est représentée sur le plan PC2c par des rectangles bleus.

La puissance de l'installation photovoltaïque sera déterminée par la suite en fonction du cadre réglementaire en vigueur au stade de la réalisation de l'opération.

Il s'agira en tout état de cause d'une installation photovoltaïque raccordée au réseau public de distribution en moyenne tension (HTA).

COMPOSITION DE L'INSTALLATION

La centrale photovoltaïque est composée :

- de modules photovoltaïques rigides en toiture.
- d'équipements électriques qui permettent le rejet de l'électricité produite dans le réseau Enedis
- d'un local technique hébergeant ces équipements électriques.

Les câbles issus des modules photovoltaïques chemineront en toiture et descendront en façade jusqu'au local technique photovoltaïque ; ce local est regroupé avec les autres locaux techniques, il comprend entre autres :

- les onduleurs.
- Les transformateurs Basse tension (BT) / Moyenne Tension (HTA)
- les compteurs de production
- le système de monitoring de l'installation permettant de piloter à distance la production.

RACCORDEMENT ELECTRIQUE

Toute la production électrique de la centrale sera injectée sur le réseau. Un réseau de câbles enterré sera posé afin de relier le local technique au réseau électrique public, jusqu'au point de rejet créé par le gestionnaire du réseau en limite de propriété.

Les raccordements effectifs des installations seront définis à l'issue de l'étude technique approfondie du projet en relation avec Enedis.

A Châteauneuf le rouge, le 30 juin 2022

Le Maitre d'ouvrage Barjane
Léo BARLATIER

Agence GBL - Architectes Associés
Stéphane GOULARD

