

# PC4.

## notice décrivant le terrain et présentant le projet

[Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

### **1) Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.**

Le terrain d'assise du projet se situe entre les communes de Baule et de Meung-Sur-Loire situées dans le département du Loiret. Il est situé au nord et à environ 2km à vol d'oiseau du centre-ville de Baule. La parcelle destinée à recevoir le projet est une division de parcelles d'une surface totale de 104 576 m<sup>2</sup>. Les parcelles sont les suivantes : ZC 398, 430, 432, 435, 437, 439, 441, 443, 397, 400, 403, 406, 409, 412 et 415.

Il est accessible depuis une voie publique située à l'Est, les autres limites sont constituées au Nord par des parcelles occupées par des bâtiments d'activités, à l'Ouest par des espaces dédiés à l'agriculture. La limite au Sud est quant à elle constituée par une voie publique et des espaces dédiés à l'agriculture.

Le terrain est actuellement vierge de toute plantation. Un merlon de terre est présent sur les limites Sud et Ouest de la parcelle. L'assiette du terrain présente une déclivité régulière d'Est (104.24NGF) en Ouest (108.00 NGF).

### **2) Présentation du projet :**

#### a) Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Un premier accès sera créé en limite Est, en partie haute de la parcelle, depuis la voie publique. Cet accès desservira l'entrée du site pour les poids lourds, sa fermeture sera assurée par un portail coulissant. Il desservira aussi l'accès au parking des véhicules légers et deux-roues du personnel, sa fermeture sera assurée par un portail coulissant. À l'instar de l'accès poids lourds, les piétons pourront accéder via un portillon.

L'accès des poids lourds sera complété par des barrières permettant un contrôle d'accès dû au classement du site et un tourniquet contrôlera les piétons.

Une partie du terrain sera aménagée pour permettre l'accès des poids lourds ainsi que leurs manœuvres. Le classement des différents bâtiments fait qu'il sera nécessaire de créer des accès et circulations pour les moyens de secours ainsi que des aires de pompes où seront positionnés des poteaux incendies. Un bassin bâché de régulation et de confinement sera aussi créé en partie Sud sur le terrain voisin, celui-ci sera clôturé sur toute sa périphérie et un portillon permettra l'accès au personnel habilité.

Un deuxième accès destiné aux pompiers est créé en partie sud de la parcelle.

- b) Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Conformément au règlement, l'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 50% de la superficie du terrain d'assiette.

Le projet s'insère pleinement dans la séquence urbaine et territoriale, l'implantation des différents bâtiments et éléments techniques nécessaires aux fonctionnements du site seront fait en cohérence avec ses besoins. Les espaces libres de constructions et leurs positionnements répondent de plus aux différentes réglementations liées aux rubrique ICPE.

Les volumes de constructions et d'éléments techniques répondent en termes de hauteur et d'emprise au sol au process industriel qu'ils accueilleront dans le cadre du projet. Il a été choisi de créer des accroches visuelles pour le bâtiment dédié aux personnels administratifs et techniques ainsi que pour celui ayant la plus grande hauteur. Les autres bâtiments seront traités par des couleurs plus sobres et pérennes dans le temps.

Un cheminement piéton connecté au bâtiment dédié au personnel administratif et technique sera créé depuis la voie publique. Il longera la voirie en desservant les différents parkings dédiés. Ce cheminement est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite.

#### Panneau photovoltaïque :

Des panneaux photovoltaïques seront implantés en toiture et sur des ombrières afin d'obtenir le rendement optimal. La surface de l'ensemble des panneaux qui sera mise en place sur le site correspond aux obligations prévues par l'article L111-18-1 (30% de la toiture du bâtiment et des ombrières créé). \*Une déduction, correspondant aux bandes de protection de part et d'autre des murs séparatifs REI et à une bande de 5 mètres de part et d'autre des parois séparatives REI, ainsi que pour des dispositifs de sécurité sera appliquée une déduction suivant certains ICPE.

Emprise de toitures = 5 683 m<sup>2</sup>  
(\*déduction)

30% de 5 683 m<sup>2</sup> = **1 705 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques**

Répartition :

Surface de toiture = 1 252 m<sup>2</sup>  
Surface de ombrières = 473 m<sup>2</sup>

- c) Comment sont traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ?

Il n'est pas prévu de construction en limite de terrain à l'exception du poste de livraison électrique qui doit obligatoirement être en limite de parcelle et accessible depuis l'espace public par le personnel agréé. Le long de la limite publique les entrées du site composées de deux portails et d'un portillon métallique d'une hauteur de 2,00 de teinte gris foncé (dito clôture) seront installés. Une clôture de 2,00 m de haut, de type treillis rigides soudés à mailles rectangulaires avec soubassement béton, de teinte gris foncé sera installée sur toutes les limites mitoyennes conformément aux recommandations du PLU.

Il n'est pas prévu d'aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public, les bacs seront stockés à l'intérieur du site et ramassés par un prestataire spécifique.

A minima, 20% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

Les surfaces végétalisées recherchent une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'activité du site, et comprend à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »).

Chacune de ces strates doit représenter au minimum 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

d) Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

**Bâtiment B10 - Bureaux et Locaux Sociaux :**

<u>Toiture</u> :	Etanchéité bicouche auto-protégée - couleur gris clair ; Capteurs photovoltaïques posés sur la toiture ; Garde-corps de sécurité - couleur noire RAL 9004 ;
<u>Murs</u> :	Panneau type TRESPA - couleur noire RAL 9004 ; Bardage bois naturel pose verticale - ton clair ; Poteaux bois naturel - ton clair ;
<u>Coiffes d'acrotères</u> :	Tôle pliée en aluminium prélaquée - couleur noire RAL 9004 ;
<u>Menuiseries</u> :	Menuiseries aluminium prélaquées - couleur noire RAL 9004.

**Bâtiments B100-B110-B200 et B290 - Bloc Moulin :**

<u>Toiture</u> :	Etanchéité bicouche auto-protégée - couleur gris clair ; Garde-corps de sécurité - couleur verte RAL 6005 ;
<u>Murs</u> :	Bardage métallique pose verticale - couleur verte RAL 6005 ;
<u>Coiffes d'acrotères</u> :	Tôle pliée en aluminium prélaquée - couleur verte RAL 6005 ;
<u>Menuiseries</u> :	Menuiseries métalliques - couleur noir RAL 9004.

**Bâtiment B900 – Utilité :**

<u>Toiture</u> :	Etanchéité bicouche auto-protégée - couleur gris clair ; Capteurs photovoltaïques posés sur la toiture ;
<u>Murs</u> :	Béton peint - couleur grise RAL 7042 ;
<u>Coiffes d'acrotères</u> :	Tôle pliée en aluminium prélaquée - couleur grise RAL 7042 ;
<u>Menuiseries</u> :	Menuiseries métalliques - couleur noire RAL 9004.

**Bâtiment B990 – STEP :**

<u>Toiture</u> :	Etanchéité bicouche auto-protégée - couleur gris clair ;
<u>Murs</u> :	Béton peint - couleur grise RAL 7042 ;
<u>Coiffes d'acrotères</u> :	Tôle pliée en aluminium prélaquée - couleur grise RAL 7042 ;
<u>Menuiseries</u> :	Menuiseries métalliques - couleur blanche RAL 9010.

**Bâtiment B930 - Chaufferies :**

<u>Toiture</u> :	Etanchéité bicouche auto-protégée - couleur gris clair ; Bac acier - couleur grise RAL 7042
<u>Murs</u> :	Béton peint - couleur grise RAL 7042 ;
<u>Coiffes d'acrotères</u> :	Tôle pliée en aluminium prélaquée - couleur grise RAL 7042 ;
<u>Menuiseries</u> :	Menuiseries métalliques - couleur noire RAL 9004.

**Bâtiment Poste HTA :**

<u>Toiture</u> :	Etanchéité bicouche auto-protégée - couleur gris clair ;
<u>Murs</u> :	Béton peint - couleur grise RAL 7042 ;
<u>Coiffes d'acrotères</u> :	Tôle pliée en aluminium prélaquée - couleur grise RAL 7042 ;
<u>Menuiseries</u> :	Menuiseries métalliques - couleur blanche RAL 9010.

**Ombrières :**

<u>Toiture</u> :	Capteurs photovoltaïques posés sur charpente ;
<u>Charpente</u> :	Métallique - couleur grise RAL 7042 ;

**Bâtiment Poste de livraison :**

<u>Toiture</u> :	Etanchéité bicouche auto-protégée - couleur gris clair ;
<u>Murs</u> :	Béton peint - couleur noire RAL 9004 ;
<u>Coiffes d'acrotères</u> :	Tôle pliée en aluminium prélaquée - couleur noire RAL 9004 ;
<u>Menuiseries</u> :	Menuiseries métalliques - couleur noire RAL 9004.

**Bâtiment 700 - RMV :**

<u>Toiture</u> :	Etanchéité bicouche auto-protégée - couleur gris clair ;
<u>Murs</u> :	Bardage métallique pose horizontale - couleur grise RAL 7042 ;
<u>Coiffes d'acrotères</u> :	Tôle pliée en aluminium prélaquée - couleur grise RAL 7042 ;
<u>Menuiseries</u> :	Menuiseries métalliques - couleur blanche RAL 9010.

**Bâtiment B970 - SPK :**

<u>Toiture</u> :	Etanchéité bicouche auto-protégée - couleur gris clair ;
<u>Murs</u> :	Béton peint - couleur grise RAL 7042 ; Cuves - Galva
<u>Coiffes d'acrotères</u> :	Tôle pliée en aluminium prélaquée - couleur grise RAL 7042 ;
<u>Menuiseries</u> :	Menuiseries métalliques - couleur noire RAL 9004.

**Bâtiment B20 – R&D :**

<u>Toiture</u> :	Etanchéité bicouche auto-protégée - couleur gris clair ;
<u>Murs</u> :	Bardage métallique pose verticale - couleur verte RAL 6005 ;
<u>Coiffes d'acrotères</u> :	Tôle pliée en aluminium prélaquée - couleur verte RAL 6005 ;
<u>Menuiseries</u> :	Menuiseries métalliques - couleur noir RAL 9004.

**Extérieurs :**

<u>Portails</u> :	Portail coulissant métallique- couleur gris RAL 7042 ;
<u>Portillon</u> :	Portillon métallique- couleur gris RAL 7042 ;
<u>Clôture</u> :	Métallique type treillis soudé - couleur gris RAL 7042 ;
<u>Voiries VL et PL</u> :	Bitume ;
<u>Cheminements</u> :	Piétons et terrasse – bitume et béton
<u>Marquage au sol</u> :	Peinture - teinte blanc de sécurité RAL 9003

e) Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Aucune espèce exotique, invasive, exogène ou d'essence allergène ne sera présente sur le site. Une haie bocagère composée d'une strate arborescente et d'une strate arbustive sera plantée en conformité avec le règlement. Le choix des essences se fera suivant la liste des espèces locales recommandées

Environ 60% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre d'une épaisseur minimale de 60 cm, sous une forme favorable à la biodiversité.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. En raison de la présence d'ombrières photovoltaïques sur les places de stationnements, ces arbres seront plantés à proximité sans portés d'ombres.

f) Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

L'accès "professionnel" au terrain depuis le domaine public se fait depuis la voie située à l'Est de la parcelle. Il dessert les zones de chargement/déchargement des poids lourds ainsi que les zones techniques dédiées aux bâtiments. Sa largeur et sa composition sont dimensionnées et conçues pour recevoir du trafic de véhicules lourds.

L'accès personnel et visiteurs se fait depuis cette même voie. Destiné à un trafic limité aux véhicules légers et aux deux roues, Il dessert le stationnement situé devant le bâtiment dédié aux personnels administratifs et techniques. Il permet aussi d'accéder aux stationnements voitures et deux-roues couverts par des ombrières photovoltaïques.

Au total, seront répartis sur le site 63 emplacements pour les véhicules légers dont 2 places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite. La capacité de ce parc de stationnement étant supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement seront équipées par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement présente une accessibilité satisfaisante soit :

Longueur : 5 m minimum

Largeur : 2,70 m minimum (3,30 m place PMR)

Dégagement : 6 m minimum

En complément des places de stationnement dédiées aux véhicules légers et aux deux roues motorisés, il sera créé un espace clos, couvert, éclairé et sécurisé pour les mobilités douces. Cet espace sera pourvu de prise électrique permettant le rechargement.

### 3) Divers

#### **Le réseau Eaux Vannes,**

Sera raccordé sur le réseau en attente.

#### **Le réseau Eau Usée,**

Sera raccordé sur le réseau en attente.

#### **Le réseau Eau Pluviale,**

Le réseau EP sera raccordé sur le bassin de régulation et confinement avec un débit de fuite limité à 30l/s.

#### **Le réseau EDF, AEP, Télécom,**

Les branchements EDF, AEP, Télécom se feront sur les réseaux existants en attente.

#### **- REGLEMENTATION THERMIQUE**

Le projet rentrant dans la catégorie de bâtiments soumis à la réglementation RT 2012 pour les locaux sociaux et RE 2020 pour les bureaux, des études thermiques ont été réalisées.

Le projet rentrant dans la catégorie « bâtiments ou parties de bâtiment liés à un procédé industriel » n'est donc pas soumis à la réglementation RT 2012 ou RE 2020.

#### **- ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE A RESPECTER LES REGLES PARASISMIQUES**

Conformément à l'article R. 431-16b du Code de l'Urbanisme relatif au respect des normes de construction parasismiques et para-cycloniques.

**Zone de sismicité :** Zone 1 (Zonage sismique très faible)

**Catégorie d'importance :** II (site industriel pouvant accueillir au plus 300 personnes)

**Règles à appliquer :** Suivant normes en vigueur.