



S.C.I. VAILOG FRANCE

CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE  
ZAC ECO PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS  
45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

DEMANDEUR

**S.C.I. VAILOG FRANCE**

20 rue BRUNEL

75017 PARIS

+33 (0)1 56 89 31 53

eric.veron@vailog.com

**Vailog France Société Civile Immobilière**  
*Société sous la direction et la coordination de SEGRO Plc*  
20 rue Brunel - 75017 Paris  
Tél : +33 1 56 89 31 53  
RCS Paris 849 936 539  
TVA FR20849936539

**ARCHI-FACTORY**

Espace du Ter - 13 Boulevard Jean Monnet  
56260 LARMOR-PLAGE / FRANCE

S.A.R.L. d'Architecture au Capital de 10.000 Euros  
R.C.S. LORIENT 522 921 378 - N° de Gestion 2010 B 448  
Inscrite à l'ordre des Architectes sous le numéro national S13976  
Tableau Régional de l'Ordre des Architectes de Bretagne brs01500

PROMOTEUR / CONSTRUCTEUR

**BEG INGENIERIE**

31 rue henri Poincaré

CS 46215

45062 Orléans Cedex 2

+33(0)2 38 51 56 56

sergio.onses@beg-ing.com

ARCHITECTE

**S.A.R.L. d'Architecture ARCHI-FACTORY**

Espace du Ter

13 Boulevard Jean Monnet

56260 LARMOR-PLAGE

+33 (0)2 97 35 08 80

contact@archi-factory.eu

II - PIECES ECRITES



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION  
13 JUILLET 2021

## II - PIECES ECRITES

## SOMMAIRE

PE 1 - SITUATION

---

PE 2 - NOTE DE PRESENTATION

---

PE 3 - TABLEAUX DES SURFACES

---

PE 4 - HYGIENE & SECURITE

---

PE 5 - ACCESSIBILITE HANDICAPES

---

## PE 1 - SITUATION

I -	LOCALISATION	3
II -	PLAN DE SITUATION RAPPROCHEE	4
III -	VUE AERIENNE	5

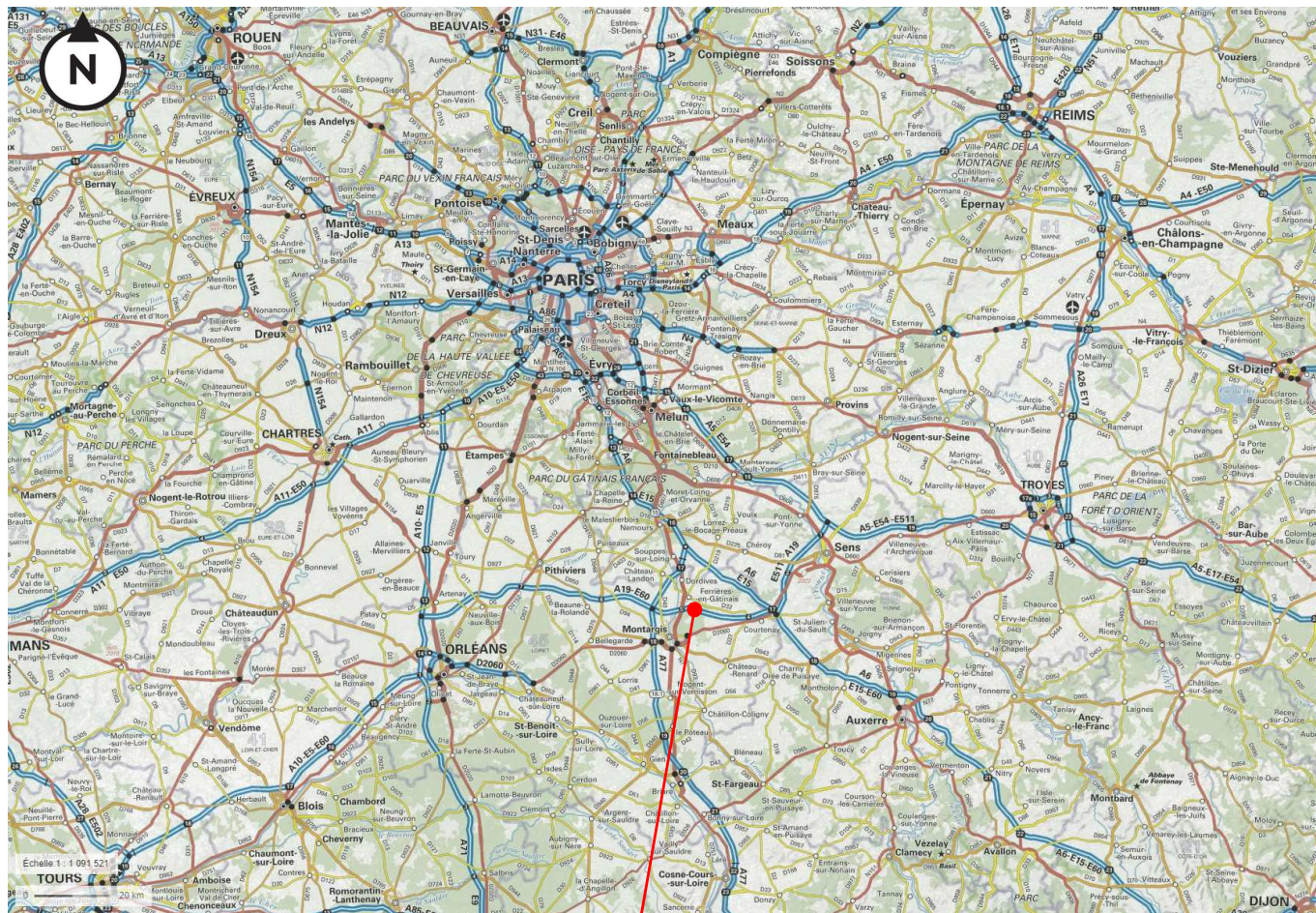
---

Page laissée « Blanche » intentionnellement.



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION  
S . C . I . V A I L L O G F R A N C E  
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

## I - LOCALISATION



Source : GEOPORTAL

S.C.I. VAILOG FRANCE

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION  
S.C.I. VAILOG FRANCE  
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

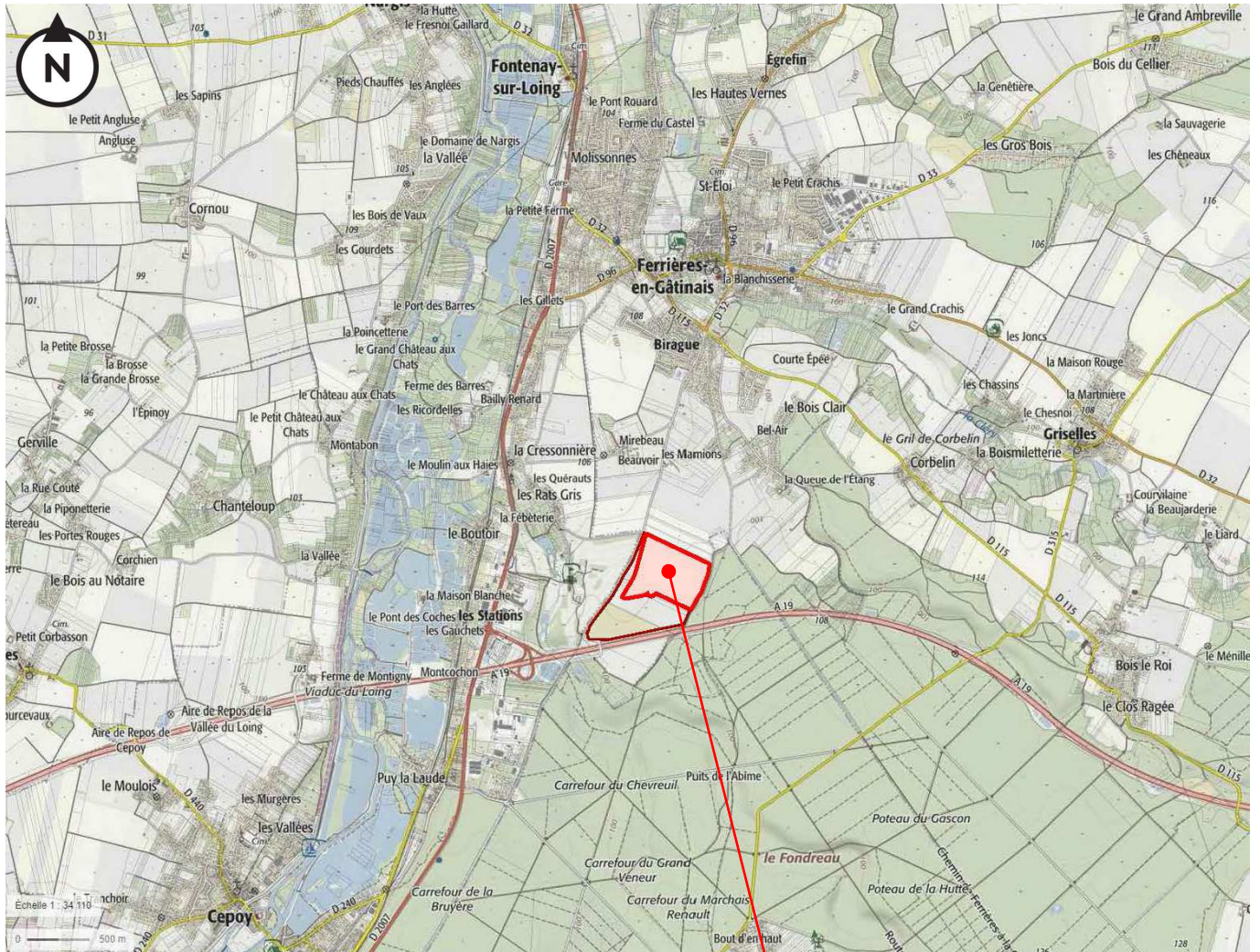
SARL d'Architecture ARCHI-FACTORY



ARCHI-FACTORY

PE 1 / Page 3

## II - PLAN DE SITUATION RAPPROCHEE



S.C.I. VAILOG FRANCE

Source : GEOPORTAIL modifié par ARCHI-FACTORY



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION  
S . C . I . V A I L O G F R A N C E  
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

## III - VUE AERIENNE



Source : GEOPORTAIL modifié par ARCHI-FACTORY

S.C.I. VAILOG FRANCE

Z.A.C ECO PARC de FERRIERES-EN-GATINAIS

# PE 2 - NOTE DE PRESENTATION

I -	PREAMBULE	4
I.1 -	GENERALITES	4
I.2 -	PROCEDURE DE CONCERTATION	5
II -	LE SITE	6
II.1 -	STRATEGIE D'IMPLANTATION	6
II.2 -	SITUATION GENERALE	6
II.3 -	CADRE REGLEMENTAIRE	7
1 -	ZAC ECO PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS	7
2 -	SITUATION AU PLAN LOCAL D'URBANISME	7
4 -	PLAN DE ZONAGE	8
5 -	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	9
II.4 -	SITUATION CADASTRALE	10
1 -	DECOMPOSITION CADASTRALE	10
2 -	PLAN CADASTRAL	11
II.5 -	DESCRIPTION	12
1 -	MATERIALIZATION	12
2 -	ETAT PREALABLE	12
3 -	ALTIMETRIE	12
II.6 -	DESCRIPTION DU CADRE BATI	13
II.7 -	SERVITUDES	13
III -	DEFINITION DU PROJET	14
III.1 -	PROJET D'ENSEMBLE	14
III.2 -	DEFINITION FONCTIONNELLE	15
1 -	DIVISION	15
2 -	CONSTRUCTIONS	16
3 -	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	17
4 -	AMENAGEMENTS PAYSAGERS	18
III.3 -	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	18
1 -	GENERALITES	18
2 -	PRINCIPE D'IMPLANTATION	18
3 -	PHASAGE	18
4 -	BATIMENT A - VOLUME PRINCIPAL	19
5 -	BATIMENT A - VOLUMES SECONDAIRES	19
6 -	BATIMENTS B, C ET D - ALTIMETRIE ET VOLUMETRIE	20
III.4 -	ESPACES EXTERIEURS	20
1 -	DESSERTE DU SITE	20



2. - ACCES AU SITE ET CLOTURE	20
3. - VOIRIES ET ESPACES DIVERS	21
4. - STATIONNEMENT	21
5. - NOUES / BASSINS	22
6. - OUVRAGES INCENDIE	22
III.5 - NOTICE PAYSAGERE	23
1. - GENERALITES	23
2. - VEGETATION PREALABLE	23
3. - CADRE REGLEMENTAIRE	23
4. - PARTI PRIS DE L'AMENAGEMENT PAYSAGER	24
5. - TRAITEMENT DE LA LIMITE SUD	25
6. - TRAITEMENT DE LA LIMITE EST	25
7. - TRAITEMENT DE LA LIMITE NORD	25
8. - TRAITEMENT DE LA LIMITE OUEST	26
9. - PALETTE VEGETALE	27
10. - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES	32
11. - SYNTHESE	33
III.6 - ARCHITECTURE ET POLYCHROMIE	34
1. - GENERALITES	34
2. - BATIMENT A - VOLUME PRINCIPAL	34
3. - BATIMENT A - BLOCS BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX	36
4. - BATIMENT A - ZONES TECHNIQUES	37
5. - BATIMENT B - POSTE DE CONTROLE	37
6. - BATIMENT C & D - ABRI 2 ROUES	37
7. - COUVERTURES	37
III.7 - ENSEIGNES	38
IV - COHERENCE REGLEMENTAIRE	39
IV.1 - RATTACHEMENT	39
IV.2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	39
IV.3 - ACCES	40
IV.4 - RESEAUX	40
IV.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	40
IV.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS	41
IV.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	41
IV.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA PROPRIETE	41
IV.9 - EMPRISE AU SOL DU PROJET	41
IV.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	42
IV.11 - ASPECT EXTERIEUR	42
IV.12 - CLOTURES	42
IV.13 - STATIONNEMENT	43
1. - STATIONNEMENT VL	43
2. - STATIONNEMENT PL	43
3. - STATIONNEMENT 2 ROUES	44



IV.14 – ESPACES VERTS

44

IV.15 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

44

IV.16 – ENSEIGNES

44

# I - PREAMBULE

## I.1 - GENERALITES

La S.C.I. VAILOG FRANCE <sup>1</sup> envisage la construction d'une plate-forme logistique de 119.384,1 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour 118.123,8 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, sur un terrain de 242.725,3 m<sup>2</sup> situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ECO PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS, rattaché à la commune de Ferrières-en-Gâtinais (45210).

Cette installation sera exploitée dans le cadre de baux locatifs, par un ou plusieurs utilisateurs à ce jour indéfinis.

Cette méconnaissance des utilisateurs futurs implique la conception d'un bâtiment le plus polyvalent et le plus optimisé possible, afin de limiter le risque commercial lié à la conception d'un bâtiment « en Gris ».

Cette plate-forme logistique constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise au régime :

- de l'Autorisation sous les rubriques 1450, 1510, 1630, 4755
- de la Déclaration sous les rubriques 1436, 2910, 2925, 4120-2, 4130-2, 4140-2, 4150-2, 4320, 4321, 4330, 4331, 4441, 4510, 4801

**Ce projet ne constitue pas un Etablissement Recevant du Public (ERP).**

Ce projet fera l'objet d'une certification environnementale.

---

<sup>1</sup> La société S.C.I. VAILOG FRANCE est une Société Civile Immobilière au capital de 10.000,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous la référence SIRET 849 936 539 00014.

La société S.C.I. VAILOG FRANCE est représentée par Monsieur Eric VERON, en qualité de Gérant, signataire de la présente demande de Permis de Construire valant division.

### **S.C.I. VAILOG FRANCE**

20 Rue Brunel  
75017 PARIS

Tél. : +33 (1) 56 89 31 53



## I.2 – PROCEDURE DE CONCERTATION

---

Ce projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE marque l'aboutissement d'un travail de conception engagé au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2019, et de démarches du Maître d'Ouvrage auprès de la Communauté de Communes des 4 Vallées (CC4V) pour la réservation du terrain plus anciennes encore.

Ce projet a donc fait l'objet d'une importante procédure de concertation en amont du dépôt de la présente demande de Permis de Construire, auprès des services concernés, qui ont été régulièrement informés et consultés :

- La Communauté de Communes des 4 Vallées (CC4V), Aménageur de la ZAC, a été régulièrement tenu informée de l'évolution du projet au cours de sa conception. Les contacts avec la S.C.I. VAILOG FRANCE, tant sur les points administratifs que techniques, ont été permanents
- La Direction Départementale du Territoire du Loiret (DDT45)
- L'Agglomération Montargeoise et Rives du Loing (AME), intervenant en tant que Service Instructeur de la demande de Permis de Construire
- Le Service Urbanisme de la commune de Ferrières-en-Gâtinais
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Centre Val-de-Loire (DREAL), intervenant dans le cadre de la Demande d'Autorisation Environnementale
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret (SDIS 45)

Ce projet a fait l'objet d'une première demande de Permis de Construire en date du 24 décembre 2019, référence PC 045 145 19 0 0025.

Le retrait de cette première demande de Permis de Construire est demandé par la S.C.I. VAILOG FRANCE, par courrier adressé à la Mairie de Ferrières-en-Gâtinais, joint à la présente demande de permis de construire.

(Cf. IV. - Annexes – « XII. SCI VAILOG France – Courrier de retrait PC 045 145 19 0 0025 – en date du 12 juillet 2021 »)

## II - LE SITE

### II.1 - STRATEGIE D'IMPLANTATION

---

La S.C.I. VAILOG FRANCE est spécialisée dans la gestion de projets immobiliers logistiques. Elle intervient sur ces sujets à tous les stades du projet : développement, investissement, construction, gestion . . .

Elle profite d'une opportunité foncière en acquérant une surface de 242.725,3 m<sup>2</sup> dans le périmètre de la future ZAC ECO PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS, qui lui permet d'étoffer son offre sur le marché des entrepôts de dernière génération, intégrant les dernières réglementations ICPE.

La commune de Ferrières-en-Gâtinais se trouve au Nord-Est de la région Centre-Val de Loire, au Nord du département du Loiret (45), à proximité des départements de la Seine-et-Marne et de l'Yonne.

Le site retenu constitue un emplacement privilégié pour l'implantation de ce projet, du fait :

- d'une situation dans une zone à vocation logistique, correspondant à la nature du projet
- de l'existence d'une forte demande logistique dans le département du Loiret, qui représente un important marché national pour le développement de bâtiments locatifs de nouvelle génération
- de la situation dans un bassin d'emploi où le futur personnel d'exploitation du projet pourra être recruté

**Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE s'implantera donc dans un espace stratégique, correspondant à une zone de forte demande, et présentant des caractéristiques fonctionnelles et physiques en accord avec le projet envisagé.**

### II.2 - SITUATION GENERALE

---

Le site du projet est localisé sur l'emprise de la ZAC ECO PARC de Ferrières-en-Gâtinais

- à environ 90 km à l'Est de l'agglomération Orléanaise
- à environ 8,5 km au Nord-Est de Montargis
- à environ 2,5 km au Sud du centre de la commune de Ferrières-en-Gâtinais

L'approche du site par les véhicules lourds est essentiellement assurée par la RD2007, accessible depuis l'autoroute A19. Depuis la RD2007, un parcours sur la route CV21 donne accès directement à la ZAC ECO PARC de Ferrières-en-Gâtinais au Sud du site, par un franchissement supérieur sur l'A19.

Le gabarit de ce parcours est adapté aux flux PL induits par le projet, et sera facilité par les projets de voiries d'accès prévu par la CC4V. Cette approche ne nécessite pas de traversées de zones d'habitations.

L'environnement actuel est essentiellement constitué :

- de terres exploitées pour l'agriculture au Nord
- du Domaine de Vaugouard rassemblant un Golf et un hôtel 4\* à l'Ouest
- de la Forêt de Montargis à l'Est et au Sud

L'unité foncière du projet est une ancienne parcelle agricole exploitée, occupée par un champ labouré. Elle est libre de toute occupation.



## II.3 - CADRE REGLEMENTAIRE

### 1. - ZAC ECO PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS

Le projet d'aménagement de la ZAC ECO PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS est porté par la Communauté de Commune des Quatre Vallées (CC4V). Il consiste en la viabilisation d'une zone agricole de 39 hectares au Sud de la commune afin d'y implanter une zone d'activité qui viendra conforter l'emploi sur le territoire de la CC4V.

**La ZAC, qui se situe en frange Nord de l'A19, à l'extrême Sud du territoire de Ferrières-en-Gâtinais, est en cours de création.**

La desserte de la zone sera réalisée depuis l'A19 grâce à l'échangeur n°5 Montargis / Châlette-sur-Loing / Ferrières-en-Gâtinais, qui débouche sur la RD2007 (RN7).

Depuis l'A19, l'accès à la ZAC sera assuré en deux temps :

- Dans un premier temps, l'approche est assurée par une séquence enchaînant :
  - o la RD 2007 vers le Sud, en direction de Montargis, qui traverse l'A19 par un franchissement supérieur
  - o l'engagement vers l'Est, par un tourne à gauche sur la Rue des Entrepreneurs dans la Zone d'Activités de la Forêt
  - o l'engagement vers le Nord, par un tourne à gauche sur la CV21, Route de Montargis à Ferrières, également dite « Route Forestière », qui traverse l'A19 par un franchissement supérieur, qui mène jusqu'à l'angle Sud-Ouest de la ZAC
- A terme, la réalisation d'une voie à l'étude par la CC4V permettra de desservir la ZAC en restant au Nord de l'A19, directement depuis le giratoire d'interconnexion de l'A19 avec la RD2007.

En limite Ouest de la ZAC, la CV 21, Route de Montargis à Ferrières verra son tracé déplacé vers l'Est afin de formaliser un échange de terrain avec le Domaine de Vaugouard. L'espace résiduel entre l'ancien et le nouveau tracé de la voie constituera une zone tampon entre le Domaine et la ZAC.

La parcelle de 242.725,3 m<sup>2</sup> dédiée au projet est issue d'un tènement plus important, propriété de la CC4V. Le découpage libre de la propriété de la CC4V est possible du fait de la localisation de ce terrain en ZAC.

### 2. - SITUATION AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le site de la S.C.I. VAILOG FRANCE est localisé en zonage AUI, du Plan Local d'Urbanisme à vocation d'activités économiques.

Une modification du PLU de Ferrières-en-Gâtinais a été lancée par la CC4V lors du Conseil Communautaire du 26 Septembre 2019, afin de le rendre cohérent avec la vocation logistique du site, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation établie par la commune pour la Plaine du Mardeleux.

Le site de la S.C.I. VAILOG FRANCE constituera une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à Autorisation Environnementale. L'implantation des ICPE est autorisée en Zonage AUI.

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE est une plate-forme logistique qui ne présente aucune nuisance d'exploitation particulière, en dehors du flux routier qu'elle génère.

L'activité logistique qui y sera abritée ne présente pas de risque technologique majeur. Le projet n'est pas soumis aux dispositions réglementaires concernant les exploitations dites « SEVESO ».

#### 4. - PLAN DE ZONAGE

 COMMUNE DE FERRIERES EN GATINAIS (45)

Plan Local d'Urbanisme



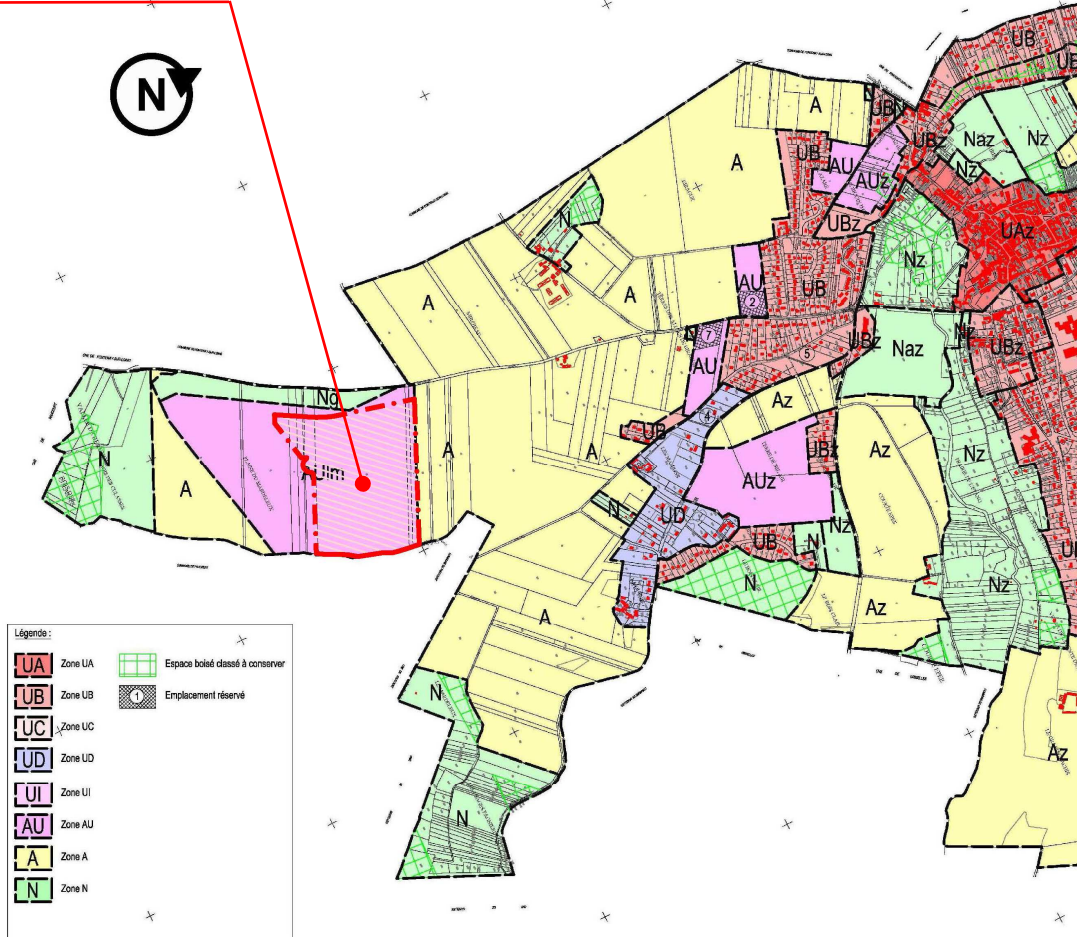
**PLAN DE ZONAGE**  
Planche 1

Echelle : 1/7500

Cible	Date
Approuvé le	29 juin 2006
Révisé le	
Révision simplifiée le	24 septembre 2010 / 24 mai 2017
Modifié le	18 novembre 2012
Mis à jour le	

 GEOMEXPERT s.a.r.l. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

S.C.I. VAILOG FRANCE



Extrait Plan de Zonage du PLU de Ferrières-en-Gatinais

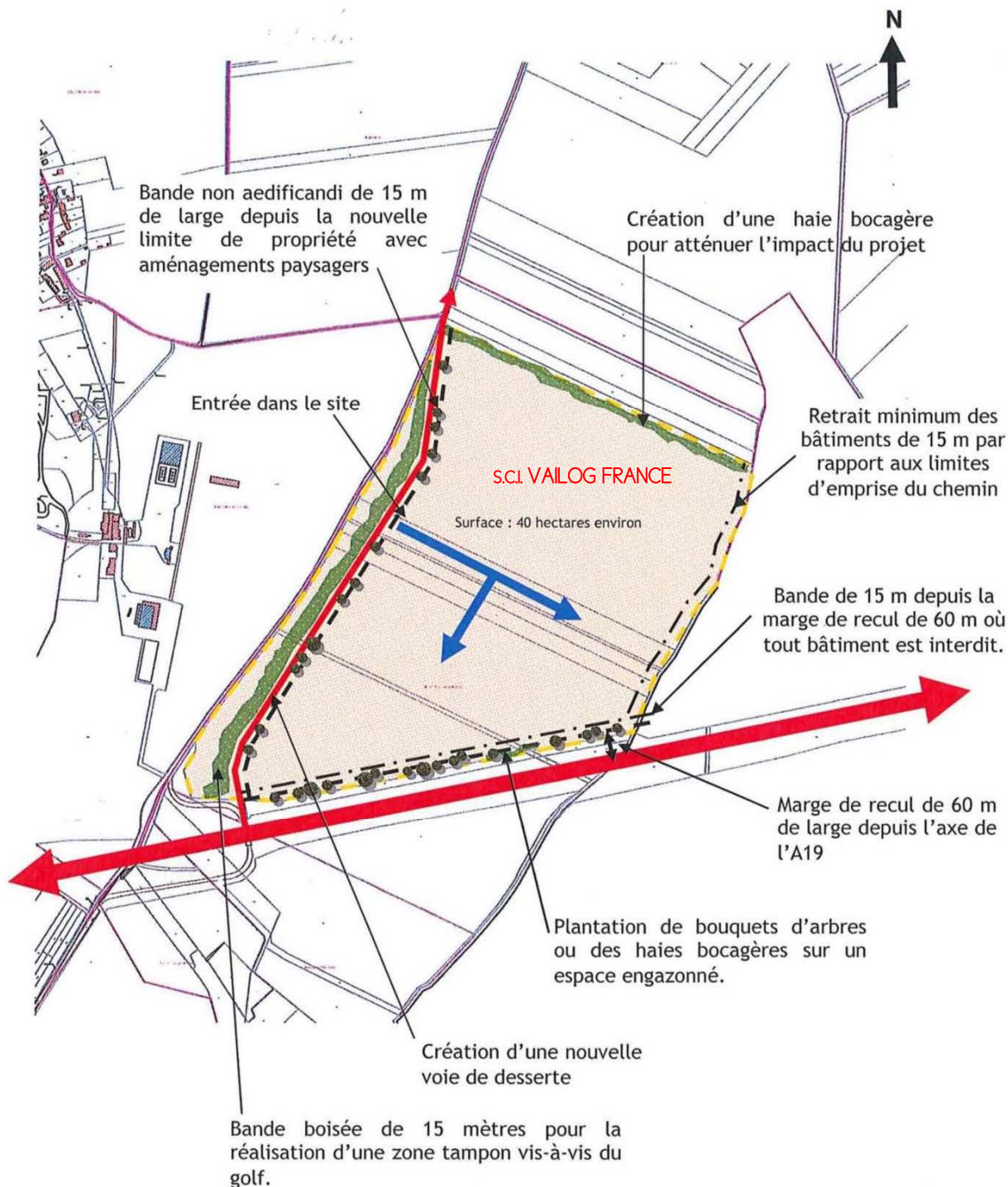


DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION  
S.C.I. VAILOG FRANCE  
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

## 5. - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le site de la Plaine du Mardeleux a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre d'une révision simplifiée du PLU de Ferrières-en-Gâtinais, approuvée par le Conseil Communautaire de la CC4V en date du 24 Mai 2017.

Le projet de la S.C.I. VAILOG France s'inscrit dans le périmètre de OAP, dont il respecte les impératifs.





## II.4 - SITUATION CADASTRALE

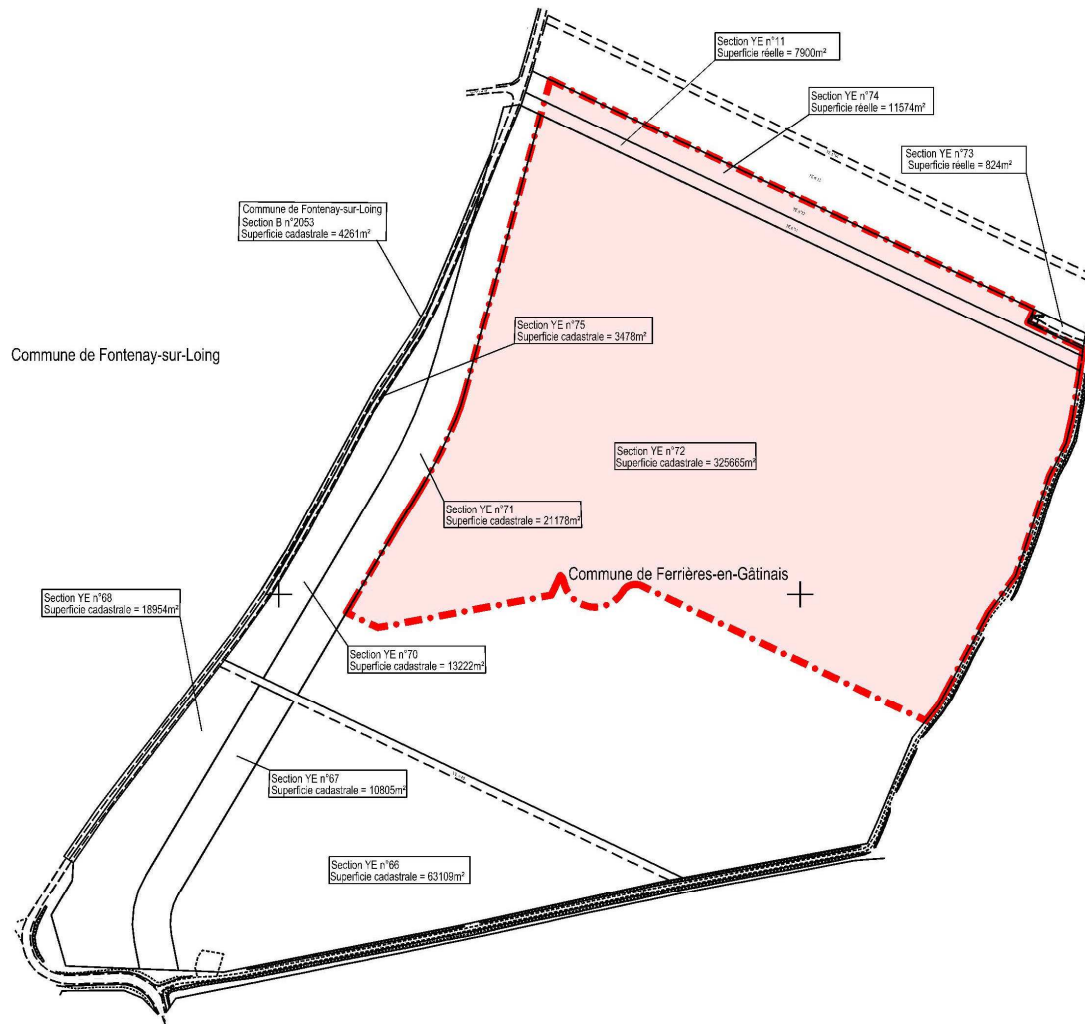
### 1. - DÉCOMPOSITION CADASTRALE

Le terrain constituant l'assiette foncière du projet est rattaché à la commune de Ferrières-en-Gâtinais. Il est constitué de parcelles localisées dans la section YE, totalisant une surface de 242.725,3 m<sup>2</sup>.

Commune	Section	Référence	Superficie (m <sup>2</sup> )
FERRIERES-EN-GATINAIS (45210)	000 YE	74p	11 156,0 m <sup>2</sup>
		11p	7 645,0 m <sup>2</sup>
		72p	223 924,3 m <sup>2</sup>
<b>Superficie de la Parcelle</b>			<b>242 725,3 m<sup>2</sup></b>



## 2. - PLAN CADASTRAL



## II.5 - DESCRIPTION

---

### 1. - MATÉRIALISATION

La parcelle allouée au projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE présente une forme générale rectangulaire, inclinée suivant un axe Nord-Ouest / Sud-Est de 567 m de longueur environ par 400 m de largeur, présentant une excroissance triangulaire depuis son angle Ouest.

Le terrain est limité :

- au Nord-Ouest par la zone commune et le futur tracé de voirie interne
- au Sud-Ouest par la partie Sud de la ZAC, qui recevra également un projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE
- au Sud-Est par la forêt de Montargis
- au Nord-Est par des parcelles agricoles exploitées

### 2. - ETAT PRÉALABLE

L'unité foncière du projet est une parcelle agricole exploitée. Elle est libre de toute occupation.

Un pivot d'irrigation est présent sur l'emprise de la parcelle, et devra être supprimé en amont du projet.

### 3. - ALTIMÉTRIE

Le site présente une topographie compatible avec la nature du projet.

Le relief est globalement plat. La cote moyenne générale est évaluée à +100,85 NGF. La cote altimétrique minimale sous l'emprise du BATIMENT A est de +99,25 NGF.

Les opérations de terrassement nécessaires au projet seront relativement limitées.



## II.6 - DESCRIPTION DU CADRE BATI

---

Le cadre bâti environnant le site du projet est particulièrement délié.

Aucune construction n'est présente dans un rayon de 200 m autour du site du projet :

- A l'Ouest, la construction la plus proche est située sur le domaine de Vaugouard, rattaché à la commune de Fontenay-sur-Loing. Les bâtiments implantés sur ce domaine abritent des ERP. La limite Sud-Est du terrain de golf du Domaine de Vaugouard sera située en vis-à-vis du nouveau tracé de la Route de Montargis à Ferrières, à environ 50 m de la limite Sud-Ouest du site du projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE.  
Au-delà du domaine, à plus de 700 m de distance, le cadre bâti du projet est constitué des bâtiments d'activités et de services (station services, restaurant . . . ) implantés de part et d'autre de la RN7.
- Au Nord-Est, les implantations les plus proches sont distantes d'environ 500 m de la limite Nord-Est du site. Ces implantations à usage d'habitation sont regroupées le long de la Route de Montargis à Ferrières et constituent le lieu-dit Beauvoir.  
A plus de 700 m, d'autres habitations en frange de l'agglomération de Ferrières-en-Gâtinais, sont implantées aux lieux-dits les Mamions, Bel-Air ou la Queue de l'Etang.
- Dans le secteur Est / Sud-Est / Sud, l'environnement est essentiellement constitué par la forêt de Montargis, et aucune construction n'est recensée dans un rayon de 3 kilomètres. La tranchée autoroutière de l'A19 constitue une rupture paysagère forte.
- Au Sud-Ouest, la gare de péage de l'échangeur n°5 de l'A19 est distante de 1 kilomètre.  
Au-delà du tracé de l'A19, à plus de 2,5 kilomètres de distance, l'environnement bâti est constitué des implantations de bâtiments d'activités sur la Zone d'Activités de la Forêt rattachée à la commune de Fontenay-sur-Loing.

Le projet de la S.C.I. VAILOG France s'adaptera à ce contexte préexistant. L'habitation la plus proche est distante de 500 m du site du projet.

Le trafic PL induit par le projet ne transitera pas par les zones d'habitations.

## II.7 - SERVITUDES

---

Le site de la S.C.I. VAILOG FRANCE n'est frappé d'aucune servitude pouvant avoir un impact sur la conception du projet.

## III - DEFINITION DU PROJET

### III.1 - PROJET D'ENSEMBLE

Le projet de plate-forme logistique que la S.C.I. VAILOG FRANCE envisage d'implanter sur la partie Nord de la ZAC ECO PARC de Ferrières-en-Gâtinais fait partie d'un projet d'ensemble regroupant 2 Lots, sur un ensemble foncier totalisant 47 hectares.

Cet ensemble permettra à la S.C.I. VAILOG FRANCE de disposer de différentes typologies de bâtiment pour répondre à de multiples besoins locatifs.

**La présente demande de Permis de Construire valant division concerne exclusivement la partie Nord de la ZAC Eco Parc de Ferrières-en-Gâtinais**

**Une demande de Permis de Construire distincte sera déposée ultérieurement par la S.C.I. VAILOG FRANCE pour le projet implanté dans la partie Sud de la ZAC**





## 2. - CONSTRUCTIONS

La construction principale projetée, dite BATIMENT A, est un bâtiment à usage de plate-forme logistique, représentant 118.074,0 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher sur une emprise au sol de 119.233,5 m<sup>2</sup>.

Cette entité regroupe principalement :

### - un espace à usage d'entrepôt,

Cet espace est compartimenté en 10 Cellules de Stockage réparties en 2 lignes dos-à-dos de 05 Cellules accolées, totalisant 115.141,2 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**La conception du projet est conforme à l'Arrêté du 11 Avril 2017, modifié par le Décret n°2020-1169 du 24 septembre 2020, relatif aux prescriptions générales applicables aux Entrepôts Couverts soumis à la Rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662, 2663 ou 2925 de la nomenclature des ICPE.**

Les Cellules de stockage présentent une hauteur libre sous poutre minimale de 11,50 m. Cette hauteur induit une hauteur généralisée à l'acrotère à +14,18 par rapport au Niveau 0,00 du projet, et une hauteur au faîtage de +13,72 m.

**Ces Cellules, qui présentent une surface utile inférieure à 12.000 m<sup>2</sup>, sont séparées entre elles par des parois coupe-feu REI 240 et protégées par un système d'extinction automatique d'incendie (sprinkler). Les deux lignes de Cellules implantées dos-à-dos sont séparées par un mur coupe-feu REI 240.**

Ces Cellules sont destinées à recevoir les marchandises stockées par les futurs exploitants. Le mode de stockage dépendant totalement de la typologie des produits stockés et du type d'exploitation envisagées, la précision des dispositifs de stockage (en racks, en masse, en étagères . . . ) ne peut être assurée à ce jour.

Le projet a toutefois été optimisé en termes de trames structurelles, afin de recevoir un stockage en racks avec des allées de 3,30 m de largeur utile.

Les cellules 06, 07, 09 et 10 intègrent chacune une sous-cellule destinée au stockage des produits spécifiques. Ces 4 sous-cellules présentent une surface inférieure à 3.000 m<sup>2</sup>.

Les cellules sont implantées linéairement suivant l'axe Nord-Ouest / Sud-Est du site, dans une orientation parallèle à la limite Nord-Est de l'unité foncière.

Elles sont desservies :

- par une cour PL Sud-Ouest, disposant de 58 portes à quai, de 6 accès plain-pied et de 2 compacteurs,
- par une cour PL Nord-Est, disposant de 60 portes à quai, de 8 accès plain-pied et de 2 compacteurs.

### - deux ensembles techniques,

Un premier volume représentant 123,2 m<sup>2</sup> de surface taxable est positionné en façade Sud-Est de la cellule de stockage 05.

Il abrite une Chaufferie, et un local électrique regroupant un Transfo et un TGBT.

Un deuxième ensemble représentant 246,7 m<sup>2</sup> de surface taxable est positionné en façade Nord-Ouest de la cellule de stockage 10.

Il abrite une Chaufferie, un local électrique regroupant un Transfo et un TGBT, le local Sprinkler et le local Surpresseur alimentant le réseau incendie privatif. Les réserves d'eau aériennes alimentant le système sprinkler et le réseau incendie privatif sont implantées dans l'alignement de ces volumes secondaires.

L'ensemble sera habillé d'un dispositif pare-vue.



- **Locaux de Charge.**

Quatre locaux de charge totalisant 952,2m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont positionnés aux quatre angles du volume principal :

- Local de Charge 01 dans l'angle Sud, accessible depuis la Cellule 01
- Local de Charge 02 dans l'angle Est, accessible depuis la Cellule 05
- Local de Charge 03 dans l'angle Nord, accessible depuis la Cellule 06
- Local de Charge 04 dans l'angle Ouest, accessible depuis la cellule 10

Ces espaces sont inclus dans le volume des Cellules de Stockage, et ne génèrent pas de volume en excroissance du volume principal du BATIMENT A.

- **Volume de Bureaux / Locaux Sociaux.**

Les volumes abritant les Bureaux / Locaux Sociaux (dit « BLS ») sont implantés en façade Sud-Ouest du BATIMENT A, au droit des murs REI 120 séparant les Cellules 01 et 02 et les Cellules 03 et 04. Ils constituent deux volumes en excroissance du volume principal.

Ils représentent une surface de plancher de 1.980,6 m<sup>2</sup> développée sur 2 niveaux. Ils sont conçus pour pouvoir accueillir chacun un utilisateur.

**Le BATIMENT A est conçu pour accueillir deux utilisateurs, mais pourra également être adapté le cas échéant pour fonctionner en mono-utilisateur.**

Le projet comprend également la création de 3 bâtiments annexes dissociés du BATIMENT A :

- **le BATIMENT B / POSTE DE GARDE**

Ce bâtiment à usage de Poste de Contrôle, constitue 49,8 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une emprise au sol de 74,6 m<sup>2</sup>. Il abrite également une salle de pause pour les chauffeurs PL.

Il est implanté au Sud-Ouest du BATIMENT A, en amont du point d'entrée des PL sur la cour Sud-Ouest.

- **les BATIMENTS C et D / ABRIS 2 ROUES**

Ces bâtiments non constitutifs de surface de plancher sont à usage d'Abri 2 Roues. Constitués d'abris du commerce implantés en continuité, ils abritent chacun une emprise au sol de 38 m<sup>2</sup>, soit une emprise totale de 76 m<sup>2</sup>.

### 3. - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE intègre l'aménagement de l'ensemble des espaces extérieurs nécessaires à son fonctionnement, soit :

- les espaces nécessaires à la circulation, au stationnement et à l'évolution des véhicules PL accédant sur le site, dont le trafic est estimé à 266 véhicules / jour, soit 532 mouvements journaliers
- les espaces nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules légers du personnel et des visiteurs, évalués à 450 véhicules / jour, soit 900 mouvements journaliers, ainsi que les espaces et équipements dédiés à la circulation sécurisée des piétons sur le site
- les espaces et équipements créés pour la lutte contre l'incendie et la surveillance du projet
- les ouvrages permettant la connexion aux réseaux d'adduction et d'assainissement



#### 4. - AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE comprend l'aménagement d'espaces paysagers destinés à limiter l'impact visuel du projet en cohérence avec les prescriptions réglementaires opposables.

**Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement dont l'exploitation est soumise au régime de l'Autorisation.**

Un dossier de Demande d'Autorisation Environnementale sera déposé en Préfecture du Centre-Val de Loire par la S.C.I. VAILOG FRANCE, pour une instruction parallèle à celle de la présente demande de Permis de Construire.

### III.3 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

#### 1. - GÉNÉRALITÉS

L'implantation du projet sur sa parcelle est destinée à satisfaire trois objectifs principaux :

- organiser fonctionnellement le projet en respectant le principe d'un BATIMENT A en dos-à-dos double face
- développer une circulation des PL optimisée sur le site, en organisant les flux de manière à ce que les manœuvres s'opèrent à « bonne main » sur les cours PL Sud-Ouest et Nord-Est
- respecter les règles d'implantations définies au point 2 de l'Arrêté du 11 Avril 2017, en préservant la marge de recul minimale de 20 m par rapport aux limites de propriété. L'étude de dangers de la demande d'Autorisation Environnementale témoigne du respect de ces règles

#### 2. - PRINCIPE D'IMPLANTATION

Les possibilités d'implantation du BATIMENT A, à usage de plate-forme logistique, sur le site sont relativement limitées du fait de la configuration de la parcelle.

Afin d'utiliser de façon optimale la surface exploitable au regard des reculs induits par le classement ICPE du projet, le bâtiment est implanté dans une orientation Nord-Ouest / Sud-Est parallèle à la limite Nord-Est du site.

Cette implantation permet le développement des aires de manœuvre PL, fortement consommatrices d'espace, en façade Sud-Ouest et en façade Nord-Est.

#### 3. - PHASAGE

Le BATIMENT A projeté par la S.C.I. VAILOG FRANCE sera construit dans son intégralité en une tranche unique de travaux. Il n'est donc pas prévu de phasage pour la réalisation du présent projet.

Aucune zone d'extension future de l'emprise au sol n'est prévue pour le projet.

Le BATIMENT A est conçu pour être éventuellement divisé en file 9, en vue de son exploitation par deux Utilisateurs : dans cette hypothèse :

- les Cellules 01, 02, 09 et 10 constitueront un ensemble d'environ 46.000 m<sup>2</sup>
- les Cellules 03, 04, 05, 06, 07 et 08 constitueront un ensemble d'environ 69.000 m<sup>2</sup>

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE dans son ensemble :

- génère une emprise au sol de 119.384,1 m<sup>2</sup>, correspondant à Coefficient d'Emprise au Sol de 0,492 sur l'unité foncière de 242.725,3 m<sup>2</sup>
- correspond à une Surface de Plancher de 118.123,8 m<sup>2</sup>, soit un Coefficient d'Occupation des Sols de 0,487 sur l'unité foncière de 242.725,3 m<sup>2</sup>

*(Cf. I. – Pièces Graphiques – « 02 – Plan de Masse & Principe d'Aménagement Paysager »)*



#### 4. - BATIMENT A – VOLUME PRINCIPAL

Le niveau d'implantation général 0,00 de la plate-forme du BATIMENT A est défini en cohérence :

- avec le nivellement moyen préalable du terrain exploité, état existant avant la réalisation du projet
- avec l'étude d'optimisation des terrassements générés par le projet

Le BATIMENT A sera implanté à la cote +100,85 NGF, définie au regard de ces contraintes. L'ensemble des hauteurs données pour le projet est défini par rapport à cette cote de référence 0,00, qui correspond à l'altitude du sol fini du dallage des Cellules de Stockage du BATIMENT A.

D'un point de vue constructif, la hauteur libre sous ferme est fixée à 11,50 m, induisant une hauteur à l'acrotère de +14,18 m.

La configuration du Plan de Masse du projet est conditionnée par son caractère d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, qui implique de préserver des marges de reculs suffisantes pour contenir à l'intérieur des limites de propriété le flux thermique de 5 kW/m<sup>2</sup>. Il en résulte des marges de recul minimales du volume des cellules de 20 m par rapport aux limites de propriété en limites Nord-Est, Nord-Ouest et Sud-Est.

Le recoupement du projet en cellules inférieures à 12.000 m<sup>2</sup> et son optimisation pour un stockage en racks avec allées de 3,30 m utiles ont d'autre part conduit à la définition de la trame structurelle du bâtiment, conditionnant son dimensionnement.

La couverture est constituée d'un complexe de type bac étanché présentant une pente principale de 3,1%. Chaque cellule de 12.000 m<sup>2</sup> environ est couverte par deux toitures à 2 pentes principales et 2 croupes :

- assurant une lecture horizontale de l'acrotère sur tout le périmètre du bâtiment
- limitant la perception de hauteur de la construction en positionnant le faîtage en retrait des façades

Dans sa perception globale, le volume principal du BATIMENT A présente un plan rectangulaire de 501.7 m de longueur pour 263 m de largeur.

#### 5. - BATIMENT A – VOLUMES SECONDAIRES

Le BATIMENT A projeté est flanqué de quatre volumes secondaires :

- En façade Sud-Ouest du volume principal, les deux volumes des zones Bureaux / Locaux Sociaux (BLS) se développent en excroissance. Cette implantation optimise leurs accès depuis les parkings VL positionnés au fond de la cour PL Sud-Ouest, et assure fonctionnellement un contrôle visuel sur le site (accès et cour PL, parking VL . . . )  
Ces volumes se développent sur deux niveaux, en R+1 induisant une hauteur à l'acrotère de +8,84 m.
- En façade Nord-Est du volume principal, le volume constitué par les Locaux Techniques (Transfo & TGBT 02, Chaufferie 02, Local Sprinkler, Surpresseur) se développe le long de la Cellule 10a. Cet ensemble de locaux techniques est fermé par un enclos pare-vue culminant à +9,50 m de hauteur, intégrant :
  - o deux réserves d'eau aériennes de 720 m<sup>3</sup> de part et d'autre du local surpresseur, de 9,36 m de diamètre pour une hauteur de 10,74 m, dédiées à l'alimentation de la boucle incendie privative
  - o deux réserves d'eau aérienne de 600 m<sup>3</sup> attenante au local sprinkler, de 9,36 m de diamètre pour une hauteur de 9,22 m, dédiées à l'alimentation du système d'extinction automatique sprinkler
- En façade Sud-Est du volume principal, un volume secondaire abrite les locaux techniques (Transfo & TGBT 01, Chaufferie 01). Il présente une profondeur de 10,20 m pour 12,80 m de longueur, pour une hauteur à l'acrotère de 6,80 m.

## 6. - BATIMENTS B, C ET D - ALTIMÉTRIE ET VOLUMÉTRIE

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE comprend également la création d'entités secondaires :

- le BATIMENT B, à usage de poste de garde se développe sur 74,6 m<sup>2</sup> d'emprise, et constitue 49,8 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce bâtiment est implanté à proximité de l'entrée sur la cour PL au Sud-Ouest du BATIMENT A. Il est implanté à la cote indicative +100,18 NGF.  
La hauteur maximale à l'acrotère de ce volume sera de 4,57 m.
- les BATIMENTS C et D sont des assemblages d'abris 2 roues « du commerce », modèle BEAULIEU de la marque ABRI PLUS, représentant chacun 38,0 m<sup>2</sup>, soit un total 76,0 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non constitutive de surface de plancher. Ils sont implantés sur les parkings VL à la cote indicative +100,05 NGF.

### III.4 - ESPACES EXTERIEURS

#### 1. - DESSERTE DU SITE

Le site du projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE est approché par les PL par une séquence enchaînant l'A19, la RD2007 et la route CV21, donnant accès à la ZAC ECO PARC de Ferrières-en-Gâtinais. Cette séquence d'accès au site est adaptée à la typologie et à l'ampleur du projet de la S.C.I. VAILOG France.

Un projet de desserte directe de la ZAC depuis le giratoire d'interconnexion entre l'A19 et la RD2007 est en cours d'étude par la CC4V. Cette nouvelle séquence d'approche assurera un accès à la ZAC sans nécessiter de traversée du tracé de l'A19.

#### 2. - ACCÈS AU SITE ET CLÔTURE

Le site de la S.C.I. VAILOG FRANCE disposera d'un accès direct depuis la voirie interne de la ZAC. Les flux VL et PL emprunteront la route privative amenant au rond-point desservant les accès dissociés VL et PL. La séparation stricte des accès PL / VL limite les situations accidentogènes.

Le site sera soit gardé 24 h sur 24 et 7 jours sur 7 par du personnel en poste dans le BATIMENT B, soit sous alarme reportée vers une société de télésurveillance. Néanmoins, les services d'incendie et de secours pourront accéder au site par "forçage" de la clôture ou des portails d'accès aux véhicules de secours. Les portails et portillons mis en place pourront être ouverts par les services de secours au moyen de leur clef « Polycoise ».

Un accès spécifique réservé aux services de secours, fermé par un portail ouvrant, est aménagé depuis la route CV21 à l'angle Nord de la parcelle. Cet accès servira également provisoirement pour le chantier. Il ne sera pas utilisé pour l'exploitation courante du projet.

Un portail battant est positionné à l'angle Est de la parcelle. Il permet un accès direct au chemin forestier longeant l'Est du terrain. Ce portail sera utilisé par les services de secours, qui pourront l'ouvrir au moyen de leur clef « Polycoise ».

L'ensemble du dispositif de clôture est conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Ferrières-en-Gâtinais :

- sauf en cas d'existence préalable d'une clôture satisfaisant les impératifs de sécurisation du site au regard des règles ICPE et d'exploitation, les linéaires de clôture en limites de propriété sont en panneaux de treillis soudé à mailles rectangulaires verticales de 200 x 50 mm
- le dispositif de clôture complet (clôtures, portails) présente une hauteur globale homogène de 2,0 m
- les clôtures seront positionnées en limites de propriété afin de maintenir les plantations à l'intérieur du site clos
- les clôtures seront de teinte Vert Mousse / RAL 6005
- les portails seront de la teinte de la clôture courante dans laquelle ils s'insèrent

Des dispositifs de clôtures internes au site sont également déployés :

- les parkings VL sont isolés hors site contrôlé, par une clôture interne de 2,0 m de hauteur. Les piétons franchissent cette clôture interne par des dispositifs de tourniquets de contrôle d'accès (dédoublés d'un portillon pour l'usage des PMR / PSH), positionnés sur le cheminement d'accès aux volumes BLS
- les zones de bassins sont ceinturées de clôtures de 1,0 m de hauteur pour limiter le risque de chute. Des



portillons d'accès seront aménagés pour en assurer l'entretien.

### 3. - VOIRIES ET ESPACES DIVERS

Le contournement du BATIMENT A par les PL s'opère à sens unique, dans le sens anti-horaire. Le positionnement du point d'accès au site pour les véhicules de type PL leur permet de « casser » à gauche, « à bonne main », pour faciliter les manœuvres de mise à quai.

Le contournement total du BATIMENT A est rendu possible :

- pour l'accès aux cours PL, rendant accessible l'intégralité du périmètre du projet
- pour la lutte contre l'incendie
- pour l'accès aux locaux techniques pour assurer la maintenance des équipements
- pour la surveillance du site

Ce contournement est assuré par l'enchaînement :

- de la cour PL Sud-Ouest
- de la voie de contournement PL Sud-Est
- de la cour PL Nord-Est
- de la voie de contournement PL Nord-Ouest

Les issues de secours créées pour le BATIMENT A sont reliées aux voies de contournement par des cheminements stabilisés de 1,8 m de largeur utile.

### 4. - STATIONNEMENT

#### 1 – Stationnement VL

Le stationnement des VL est assuré sur les parkings aménagés au Sud-Ouest du site. Les aires de stationnement VL liées au projet sont intégralement développées sur le périmètre de la parcelle, et sont très facilement accessibles depuis le point d'entrée des VL.

Les parkings VL totalisent 360 places, réparties en 2 parkings de 180 places pouvant être rendus indépendants, dont 8 places adaptées et réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) positionnées au plus près des cheminements d'accès des piétons vers le BATIMENT A, et 86 places prééquipées pour l'installation future de bornes électriques.

Les cheminements sont traités en béton désactivé, sécurisés et matérialisés par une importante signalisation verticale et horizontale au niveau des zones de proximité et de croisement avec le flux PL.

#### 2 – Stationnement PL

Le projet comprend la création de 10 places d'attente PL internes au site, situées dans la continuité de la voirie d'accès PL, en amont des opérations de contrôle. Elles sont destinées à assurer le stationnement des véhicules en attentes de leur entrée sur le site, sans encombrement de l'espace public.

La configuration de cette zone d'attente permet à un véhicule entré sur le site par erreur de pouvoir faire demi-tour sans passer le poste de contrôle.

20 places de stationnement supplémentaires sont positionnées en aval du point de contrôle.

### 3 – Stationnement 2 Roues

Le projet comprend la création des BATIMENTS C et D à usage d'abri 2 roues, offrant chacun une surface abritée de 38.0 m<sup>2</sup>, pour le stationnement couvert des deux-roues motorisés ou non.

#### 5. - NOUES / BASSINS

Le projet comprend l'aménagement de plusieurs bassins :

- un bassin d'infiltration B1 situé au Nord-Ouest du site destiné aux eaux pluviales collectées sur la moitié Nord-Est de la toiture du BATIMENT A (Cellules 06 à 10). Ces eaux passent au préalable par quatre noues situées dans la zone Nord du projet
- un bassin d'infiltration B2 situé au Sud-Ouest du site destiné aux eaux pluviales collectées sur la moitié Sud-Ouest de la toiture du BATIMENT A (Cellules 01 à 05 + BLS)
- un bassin d'infiltration B3 de 170 m<sup>3</sup> situé dans l'angle Sud de l'unité foncière. Il récupère l'ensemble des eaux pluviales des voiries et toitures de la zone Sud-Est du projet
- trois bassins d'infiltration B4, B4' et B5 positionnés le long des parkings VL, récupérant les eaux de voiries après leur relevage et leur passage par un séparateur hydrocarbure
- deux fossés d'infiltration positionnés le long de la voie de desserte qui constitue la division 3
- un bassin étanche aérien, situé en limite Sud-Est à l'axe longitudinal du BATIMENT A, destiné à la réception des Eaux d'Extinction d'Incendie (EEI), stockés dans les cellules spécifiques 06b, 07b, 09b et 10b. Il comprend un volume de 650 m<sup>3</sup>. Ce bassin est relié, via un trop plein à un ouvrage enterré (type « Tubosiders »), d'un volume étanche de 710 m<sup>3</sup>. L'ensemble de ces deux ouvrages représentent un volume de rétention disponible de 1.360 m<sup>3</sup>.

L'ensemble des noues et bassins d'infiltrations destinés à recevoir des eaux pluviales voiries, sont précédés d'un séparateur d'hydrocarbure.

Une étude hydraulique sera réalisée en phase Exécution pour préciser les caractéristiques techniques de ces ouvrages.

(Cf. IV. - Annexes – « IV – SD ENVIRONNEMENT – Dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction d'incendie – Règle D9A »)

(Cf. IV. - Annexes – « VI – DEGOUY – Notice Hydraulique »)

#### 6. - OUVRAGES INCENDIE

L'insuffisance des moyens de défense incendie publics disponibles dans l'environnement du projet nécessite la mise en place de deux réserves aériennes, présentant chacune un volume de 720 m<sup>3</sup>. Cette réserve alimente la boucle privative surpressée développée en périmétrie du site, sur laquelle sont implantés 11 hydrants.

Une réserve incendie souple de 120 m<sup>3</sup>, située à l'Est de l'unité foncière est également mise en place. Elle constitue une réserve incendie supplémentaire en prévention d'une éventuelle propagation du feu à la forêt située à proximité immédiate de la parcelle.



### III.5 - NOTICE PAYSAGERE

#### 1. - GÉNÉRALITÉS

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE est accompagné d'un volet paysager conséquent. Le traitement paysager intégrera le projet dans le paysage, et limitera son impact visuel depuis les voiries attenantes.

L'aménagement paysager est réfléchi de manière à promouvoir la biodiversité sur le site et à réduire au minimum l'entretien des espaces végétalisés.

#### 2. - VÉGÉTATION PRÉALABLE

La parcelle est actuellement constituée de terrains agricoles et de friches. Les terrains sont relativement plats. Le projet est entouré de grands boisements, essentiellement en limite Ouest (Domaine de Vaugouard) et Est (Forêt de Montargis).

Aucune entité végétale remarquable n'est recensée sur le site du projet.

#### 3. - CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le cadre réglementaire est fixé par le règlement du zonage AUI du PLU de la commune de Ferrières-en-Gâtinais, prescrivant que :

- les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines par des espaces plantés
- les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement
- les espaces boisés non classés ne seront pas déboisés sur plus de 30% de leur superficie. Les plantations supprimées seront remplacées par des plantations équivalentes
- les clôtures sur rue seront constituées soit de haie vive, soit de grille, grillage, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale

#### 1 - Proportion d'espaces végétalisés

Une bande d'hygiène gravillonnée de 1 mètre de large est prévue le long des façades du bâtiment, afin d'en permettre l'entretien.

**Les surfaces libres de voirie et de construction traitées en espaces végétalisés, représentent 58.824,9 m<sup>2</sup>, soit 24,2 % de la parcelle de 242.725,3 m<sup>2</sup>. Ces surfaces intègrent les bassins d'infiltrations.**

La proportion d'espaces végétalisés n'est pas réglementée par les prescriptions opposables au projet.

Ces zones seront ensemencées et régulièrement entretenues.

#### 2 - Impératif de Plantation

Le règlement du zonage AUI du PLU n'impose aucun ratio de plantation d'arbres.

**Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE comprend néanmoins la plantation de 682 arbres de hautes-tiges et de 135 arbres en cépées répartis dans les aménagements décrits ci-dessous.**

#### 4. - PARTI PRIS DE L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Du fait de la forte emprise du bâtiment projeté et des espaces de voiries, l'espace libre pour les aménagements paysagers est restreint.

Les objectifs du projet paysager consisteront :

- à dédoubler les limites par des haies bocagères plus ou moins denses afin de masquer le projet de son environnement et de donner l'illusion d'une continuité des boisements au-delà des limites Ouest et Est du projet
- à planter des arbres de haute tige au niveau des parkings VL afin de casser les longues perspectives de parking et d'apporter de l'ombre en période estivale
- à paysager qualitativement le pourtour des volumes de Bureaux / Locaux Sociaux (BLS) par des successions de massifs de vivaces
- à paysager des espaces de pique-nique par des plantations arborées et de massifs de vivaces
- à paysager les bassins d'infiltration le long des limites Sud et Ouest par des plantations d'arbres de hautes tiges hygrophiles et d'un ensemencement d'une prairie hygrophile adaptée
- à ensemencer en prairie fleurie les grandes étendues d'espaces verts éloignées du bâtiment afin de minimiser le coût d'entretien d'une telle surface et d'enrichir la biodiversité du site



Principe d'Aménagement Paysager



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION  
S. C. I. V A I L L O G F R A N C E  
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

## 5. - TRAITEMENT DE LA LIMITE SUD

La limite Sud est bordée de petites haies bocagères en limite de propriété. Ces haies sont également déployées le long de la voie interne de desserte au site (Division 3), où elles sont dédoublées de fossés d'infiltration dédiés aux EP collectées sur les surfaces de cette voie. Ces fossés seront traités en prairie hygrophile afin de filtrer et d'assainir les EP collectées.

Au Nord-Est de la voirie, le parking VL sera aménagé avec des arbres de hautes tiges et des zones de pique-nique en bordure du parking, agrémenté de massifs de vivaces et d'arbres de hautes tiges.

Les bassins d'infiltration présents sur les Divisions 1 et 2 du projet seront végétalisés par des arbres de hautes tiges hygrophiles, de graminées hautes et d'une prairie hygrophile.

Localisation et Stratégie	Nombre	Essence
<b>- Plantation d'arbres en isolé</b> - arbres de hautes-tiges au niveau du parking VL - arbres de hautes-tiges dans les espaces verts	32 u 31 u	Cf - 9 - Palette végétale Strate arborée
<b>- Plantation petite haie bocagère sur 1.359 ml</b> - arbres de hautes-tiges - arbustes	271 u 1087 u	Cf - 9 - Palette végétale Strate arborée – Strate arborescente
<b>- Plantation d'arbres et d'arbustes sur 46 m<sup>2</sup></b> - vivaces, graminées	46 m <sup>2</sup>	Cf - 9 - Palette végétale Strate herbacée
<b>- Plantation de massif en pied de BLS sur 120 m<sup>2</sup></b> - arbustes, vivaces, graminées	120 m <sup>2</sup>	Cf - 9 - Palette végétale Strate herbacée
<b>- Plantation dans les bassins d'infiltrations</b> - arbres de hautes-tiges - prairie hygrophile	33 u	Cf - 9 - Palette végétale Strate arborée – Strate herbacée : prairie hygrophile

## 6. - TRAITEMENT DE LA LIMITE EST

Une petite haie bocagère de 3 m de largeur viendra constituer la limite Est.

Localisation et Stratégie	Nombre	Essence
<b>- Plantation petite haie bocagère sur 372 ml</b> - arbres de hautes-tiges - arbustes	74 u 298 u	Cf - 9 - Palette végétale Strate arborée – Strate arborescente

## 7. - TRAITEMENT DE LA LIMITE NORD

La limite Nord sera constituée d'une moyenne haie bocagère de 6 m de largeur.

Localisation et Stratégie	Nombre	Essence
<b>- Plantation moyenne haie bocagère sur 587 ml</b> - arbres de hautes-tiges - arbustes	201 u 469 u	Cf - 9 - Palette végétale Strate arborée – Strate arborescente



8. - TRAITEMENT DE LA LIMITE OUEST

La limite Ouest sera constituée d'une grande haie bocagère de 9 m de largeur. Le traitement paysager est plus important sur cette franche du fait de la proximité avec la Route Forestière menant à la commune de Ferrières-en-Gâtinais.

Au-delà de la haie bocagère, le bassin d'infiltration sera végétalisé par des arbres de hautes tiges hygrophiles, de graminées hautes et d'une prairie hygrophile.

Localisation et Stratégie	Nombre	Essence
<b>- Plantation grande haie bocagère sur 496 ml</b> - arbres de hautes-tiges - arbres en cépées	32 u 135 u	Cf - 9 - Palette végétale Strate arborée
<b>- Plantation dans le bassin d'infiltration</b> - arbres de hautes-tiges - prairie hygrophile	8 u	Cf - 9 - Palette végétale Strate arborée – Strate herbacée : prairie hygrophile



9. - PALETTE VÉGÉTALE

## 1 – Strate Arborée



Erable champêtre  
(*Acer campestre*)



Merisier  
(*Prunus avium*)



Aulne glutineux  
(*Alnus glutinosa*)



Frêne 'Westhof's Glorie' (*Fraxinus excelsior* 'Westhof's Glorie')



Chêne pédonculé  
(*Quercus robur*)



Bouleau verruqueux  
(*Betula pendula*)



Tilleul à grandes feuilles  
(*Tilia platyphyllos*)

## 2 – Strate Arbustive



Troène commun  
(*Ligustrum vulgare*)



Viorne lantane  
(*Viburnum lantana*)



Noisetier commun (*Corylus avellana*)



Bourdaine  
(*Frangula dodonei*)



Fusain d'europe  
(*Euonymus europaeus*)



Cornouiller sanguin  
(*Cornus sanguinea*)



Aubépine monogyne  
(*Crataegus monogyna*)



Nerprun purgatif  
(*Rhamnus cathartica*)



Prunellier  
(*Prunus spinosa*)



Groseillier à grappes  
(*Ribes rubrum*)



Viorne obier  
(*Viburnum opulus*)

## 3 – Strate Herbacée



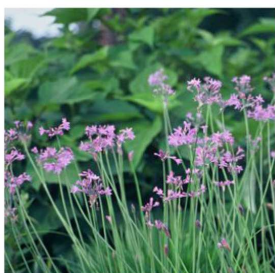
Fétuque mairei  
(Festuca mairei)



Hemerocalle d'un jour  
(Hemerocallis middendorffii)



Narcisse des poètes  
(Narcissus poeticus)



Ail d'afrique  
(Tulbaghia violacea)



Luzule nivale  
(Luzula nivea)



Géranium 'Brookside'  
(Geranium 'Brookside')



Petite pervenche  
(Vinca minor 'Gertrude Jekyll')



Sauge russe  
(Perovskia atriplicifolia)



Pittosporum nain  
(Pittosporum tobira 'nana')



Calamagrostide (Calamagrostis  
x acutiflora 'Karl Foerster')



Iberis toujours vert  
(Iberis sempervirens)



Pittosporum 'Golf ball' (Pittosporum  
tenuifolium 'Golf ball')

## 4 – Prairie hygrophile



Achillée millefeuille  
(Achillea millefolium)



Alopecurus pratensis  
(Vulpin des prés)



Cardamine pratensis  
(Cardamine des prés)



Deschampsia cespitosa  
(Canche cespiteuse)



Dactylis glomerata  
(Dactyle aggloméré)



Trifolium pratense  
(Trèfle des prés)



Carex ovalis  
(Laîche des lièvres)



Erigeron annuus  
(Vergerette annuelle)



Centaurea jacea (Centaurée  
jacée)



Festuca pratensis  
(Fétuque des prés)



Galium mollugo  
(Gaillet commun)



Hypericum tetrapterum  
(Millepertuis à quatre angles)



*Luzula campestris*  
(Luzule champêtre)



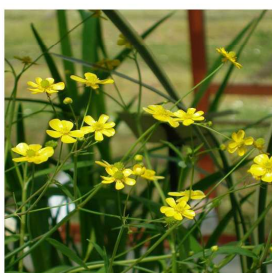
*Malva moschata*  
(Mauve musquée)



*Melilotus albus*  
(Méliot blanc)



*Myosotis scorpioides*  
(Myosotis des marais)



*Ranunculus flammula*  
(Renoncule flammette)



*Ranunculus repens*  
(Renoncule rampante)



*Silaum silaus*  
(Silaüs des près)



*Succisa pratensis*  
(Succise des près)



*Veronica scutellata*  
(Véronique à écus)

## 10. - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

### 1 - Plantation

La plantation des arbres s'effectue du 15 Septembre au 15 Avril au plus tard.

Le remplissage de la fouille en terre végétale doit être réalisé dans la mesure du possible un mois avant la plantation. Planter sans attendre provoque un enfoncement de l'arbre et donc de son collet. La technique du mélange terre/pierre sera réservée à des plantations en tranchée, le volume minimal recommandé par arbre est alors de 15 m<sup>3</sup>.

La plantation doit être suivie dans les 24 heures d'un plombage à l'eau (apport de 150 à 300 litres par fosse) pour diminuer l'importance des vides entre la terre de la fosse de plantation et la motte de l'arbre.

Une fosse de plantation optimale doit être dimensionnée :

- à 9 m<sup>2</sup>, dont un côté de 1,50 m minimum pour les essences à moyen et grand développement
- à 6 m<sup>2</sup>, dont un côté de 1,50 m minimum pour les essences à petit développement

### 2 - Composition de la fosse

La fosse de plantation est constituée :

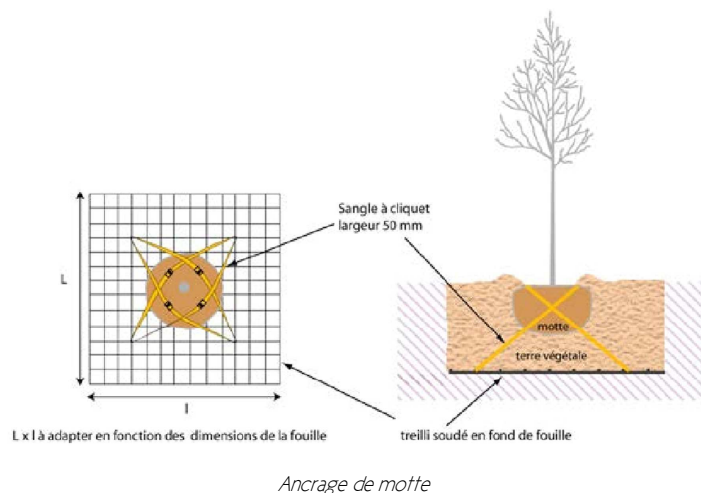
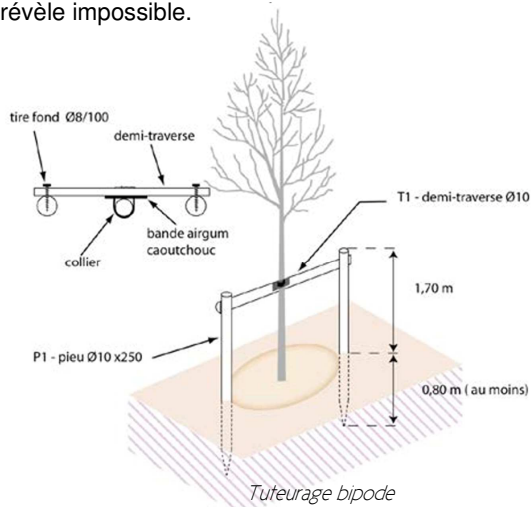
- d'une couche de fond drainante à base de gravier et cailloux non calcaires sur 20 cm de hauteur
- d'un feutre géotextile biodégradable anti-contaminant pour éviter le mélange du mélange terreux avec la couche drainante
- d'un mélange terreux (terre végétale et pouzzolane ou tout autre matériau ayant les mêmes caractéristiques techniques) contenant les éléments organiques et minéraux indispensables à la croissance du végétal. Il devra présenter une bonne capacité de rétention en eau, ainsi qu'une porosité et une résistance au tassement satisfaisantes.

Une cuvette d'arrosage sera réalisée au pied de l'arbre de 80 cm de diamètre, dont les bords relevés permettent de recevoir l'eau d'arrosage pendant les premières années de plantation, nécessaire à un meilleur enracinement (humidification de la motte de l'arbre).



### 3 - Tuteurage

La mise en place de tuteurs, dès la plantation, assure au végétal une bonne stabilité tant que son développement n'assurera pas un ancrage suffisant et un maintien vertical. Le tuteurage bipode, tripode ou quadripode est à privilégier selon la force de l'arbre et les risques de dégradations supposées. L'ancrage de motte pourra être utilisé quand le tuteurage se révèle impossible.



### 4 - Entretien

Durant les trois premières années, les arbres doivent être arrosés entre le 15 mars et le 15 septembre, à raison de 100 litres tous les 15 jours, parfois plus selon la reprise de la plantation et des conditions climatiques.

Une gestion différenciée, consistant à laisser la végétation indigène pousser de manière spontanée et privilégiant la biodiversité au sein de l'espace vert, sera mise en place.

Le désherbage devra être manuel. Le désherbage chimique est strictement interdit au pied des arbres. Un binage manuel de la terre permet de décompacter la couche superficielle du sol et d'améliorer l'infiltration de l'eau de la motte.

La taille des arbustes sera planifiée :

- fin d'hiver pour les arbustes à floraison estivale
- après la floraison pour les arbustes à floraison printanière

La strate herbacée sera entretenue à raison d'une (voir deux fauche) par an, à partir du moment où les fleurs seront montées en graines (vers la fin de l'été en général).

Les zones de pelouse rase seront limitées aux seuls abords directs des bâtiments et des voiries.

#### 11. - SYNTHÈSE

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE intégrera la plantation de :

- 682 arbres de hautes tiges et 135 arbres en cépées
- 2.327 ml de plantations de haie d'arbustes
- 168 m<sup>2</sup> de plantations de massifs de vivaces
- 19.804 m<sup>2</sup> de prairie hygrophile

Les essences sont choisies pour leur caractère local et leur adéquation au sol et au climat, ainsi que pour leur caractère ornemental. Elles valorisent la biodiversité.



## III.6 - ARCHITECTURE ET POLYCHROMIE

### 1. - GÉNÉRALITÉS

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE s'insère dans un cadre paysager et bâti ouvrant des perspectives importantes vers le site d'implantation.

Le traitement architectural du projet tend à mettre en valeur la simplicité volumétrique de la masse bâtie principale, contrastant avec un traitement architectural et une volumétrie plus riche pour les volumes Bureaux / Locaux Sociaux développés en façade Sud.

L'objectif principal du traitement architectural est évidemment de développer un bâtiment sobre qui, malgré ses dimensions importantes, s'intègre le mieux possible dans le paysage.

L'impact visuel du projet depuis les espaces publics environnants restera très limité : il ne sera perçu que depuis la Route Forestière de Montargis à Ferrières (CV21), longeant le site à l'Ouest et portant un trafic relativement limité.

Le projet ne sera pas perçu depuis l'A19, dont le tracé est très encaissé, ni de la RN7 / RD2007.

*(Cf. III. - Projet Architectural - « 3 - Insertion »)*

### 2. - BATIMENT A - VOLUME PRINCIPAL

L'architecture développée pour le BATIMENT A contribue à limiter l'impact généré par un bâtiment d'une telle ampleur.

Les élévations du projet présentent une déclinaison esthétique particulière, basée sur un camaïeu de teintes grises alternées en bandes horizontales. Ce traitement concerne :

- la façade de quais Sud-Ouest
- le pignon Sud-Est
- la façade de quais Nord-Est
- le pignon Nord-Ouest

Le calepinage de bandes horizontales met en œuvre trois teintes standards dans les gammes de bardage habituellement déclinées, soit du plus clair au plus foncé :

- Aluminium Blanc / RAL 9006
- Aluminium Gris / RAL 9007
- Gris Ardoise / RAL 7015

Cette alternance de couleurs, associée au profil à ondulation horizontale des panneaux, confère un intérêt franc à ces façades, qui changent d'aspect en fonction de l'ensoleillement. Ce principe architectural a déjà été décliné par la Société VAILOG sur d'autres sites, notamment à Pusignan (69), à Bonneuil-sur-Marne (94), à Saint-Quentin-Fallavier (38) ou à Gennevilliers (92).

Il contribue à l'identité visuelle des constructions exploitées par la société VAILOG.

Des bandes horizontales en polycarbonate de 0,9 m de hauteur apportent de la lumière naturelle au droit des zones de préparation de commandes, en complément de l'éclairage naturel zénithal. Elles sont positionnées aléatoirement dans le camaïeu, à des hauteurs suffisantes pour que le débattement des portes à quai ouvertes n'occulte pas l'entrée d'éclairage naturel. Les menuiseries seront de teinte Gris Ardoise / RAL 7015.

Ces bandes translucides seront retro-éclairées par des dispositifs LED assurant la signature visuelle nocturne du projet.



La stratification horizontale du projet par le camaïeu est renforcée par le sous-bassement du volume principal, constitué de panneaux de béton préfabriqués, peints en Gris Ardoise / RAL 7015.

Ce sous-bassement ceinture le volume sur une hauteur

- de 5,0 m pour les façades de quais Sud-Ouest et Nord-Est. Cette hauteur correspond au linteau des portes d'accès plain-pied aux cellules. Les portes à quai, traitées en Gris Ardoise / RAL 7015, sont aménagées dans ce sous-bassement
- de 2,0 m en pignon Sud-Est et Nord-Ouest.

L'apportement des PL sur la plate-forme est assuré par des abris de quais.



*Façade de Quais du projet VALLOG à Saint-Quentin-Fallavier (38) (S.A.R.L. d'architecture ARCHI-FACTORY)*

### 3. - BATIMENT A - BLOCS BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX

Deux volumes dédiés aux Bureaux et Locaux Sociaux (BLS) sont implantés en façades Sud-Ouest du projet, au droit des files 5 et 13.

Chacun de ces volumes se développe sur 2 niveaux R+1, sur une emprise au sol de 540 m<sup>2</sup>.

Architecturalement, ces volumes sont mis en valeur par un traitement différencié des deux niveaux constitués :

- le niveau inférieur est traité en paroi maçonnée peinte en Blanc Pur / RAL 9010
- le niveau supérieur est traité en bardage métallique horizontal en lames de 0,50 m posées bord-à-bord, thermolaquées teinte « Rouille »

A l'axe de ces volumes, particulièrement mis en valeur dans la séquence d'approche depuis les parkings VL, les vitrages dématérialisent le volume tout en rappelant les enchevêtrements de teintes du camaïeu de gris des façades principales.

Des auvents thermolaqués de teinte Gris Ardoise / RAL 7015 mettront en valeur les points d'entrée de ces volumes.

L'ensemble des menuiseries aluminium sera traité en Gris Ardoise / RAL 7015.



*Détail du Volume Bureaux / Locaux Sociaux du bâtiment VAILOG à Saint-Quentin-Fallavier (38) (S.A.R.L. d'architecture ARCHI-FACTORY)*



#### 4. - BATIMENT A – ZONES TECHNIQUES

Deux zones techniques sont aménagées en excroissance du volume principal :

- à l'angle Est, un volume bâti abritant une Chaufferie et un ensemble Transfo / TGBT est traité en bardage Gris Ardoise / RAL 7015. Ce volume est flanqué d'un escalier d'accès à la toiture du volume principal, destiné à faciliter les opérations de maintenance.
- à l'angle Ouest, une zone regroupant divers volumes et équipements (Chaufferie, ensemble Transfo / TGBT, Local Sprinkler et réserve aérienne associée, Local Surpresseur et réserve aérienne associée) est fermée par une enceinte constituant un pare-vue, destiné à limiter l'impact visuel des équipements techniques lors de l'approche du projet depuis Ferrières-en-Gâtinais.  
Ce pare-vue, de 9,50 m de hauteur, est constitué de lames de bardage métallique horizontales de 0,30 m, disposées à claire-voie, de teinte « rouille » rappelant les zones de Bureaux / Locaux Sociaux.

#### 5. - BATIMENT B – POSTE DE CONTRÔLE

Ce bâtiment reprend le jeu de couleurs développé pour les volumes Bureaux / Locaux Sociaux du BATIMENT A, avec l'alternance entre :

- Le sous-bassement maçonné peint en Blanc Pur / RAL 9010 en partie inférieure
- Le bardage thermolaqué de teinte « rouille » en lames de 0,30 m posées bord-à-bord

Les menuiseries sont traitées en Gris Ardoise / RAL 7015.

Cette homogénéité de traitement architectural contribue à l'unité du site.

*(Cf. I. – Pièces Graphiques – « 07 – BATIMENTS ANNEXES B / C & D – Détails »)*

#### 6. - BATIMENT C & D – ABRI 2 ROUES

Ces 2 bâtiments identiques, à usage d'abri 2 roues, sont chacun un assemblage de quatre abris du commerce.

Ces éléments ne sont pas constitutifs de surface plancher.

*(Cf. I. – Pièces Graphiques – « 07 – BATIMENTS ANNEXES B / C & D – Détails »)*

#### 7. - COUVERTURES

Le volume des Cellules du BATIMENT A est couvert d'un complexe de type bac étanché à 3,1% de pente.

Selon les caractéristiques techniques opposables suivant leur affectation fonctionnelle, les locaux techniques seront couverts d'un complexe de type bac étanché (Locaux de Charge) ou d'une dalle béton étanchée (Bâtiment D - Poste de Livraison).

L'ensemble de la couverture du projet sera donc de la teinte Gris Ardoise des revêtements d'étanchéité.

Le projet intègre un procédé de production d'énergies renouvelables : il est équipé d'une installation de production d'énergie photovoltaïque en vue d'une autoconsommation, sur une surface correspondant à environ 30% de la surface de la couverture. L'installation photovoltaïque, déployée en lignages sur la toiture du volume principal du BATIMENT A, est intégrée à la présente demande de Permis de Construire.

Les équipements mis en œuvre sont posés sur plots et ne nécessitent pas de percement de la membrane de couverture. La précision technique de cette toiture photovoltaïque interviendra lors des études d'exécution du projet.

**Cette architecture permet de préserver une perception visuelle qualitative du site, valorisant son intégration paysagère, tout en déclinant les principes architecturaux mis en œuvre par la Société VAILOG sur d'autres sites antérieurement développés.**

### III.7 - ENSEIGNES

---

En méconnaissance des utilisateurs futurs du projet, aucune enseigne « Utilisateur » n'est à ce jour précisément définie sur le bâtiment projeté.

Des zones d'enseigne sont définies sur le BATIMENT A :

- à l'angle supérieur gauche de la façade Sud-Ouest
- à l'angle supérieur droit de la façade Nord-Est

Ces enseignes contribuent :

- à l'identité visuelle de la société VAILOG, propriétaire du bâtiment
- à l'identification de l'utilisateur futur

Ces futures enseignes :

- auront pour dimensions maximales 8 m de longueur pour 3 m de hauteur,
- s'inscriront dans le volume général de la construction
- seront posées à plat sans saillie significative

Le Maître d'Ouvrage et la société utilisatrice prendront toutes les dispositions nécessaires pour la mise en place ultérieure d'enseignes sur la construction ou déportées sur le site.



## IV – COHERENCE REGLEMENTAIRE

### IV.1 – RATTACHEMENT

Le projet de la S.C.I. VAILOG France est implanté sur un terrain de 242.725,3 m<sup>2</sup>, rattaché à la commune de Ferrières-en-Gâtinais.

Le terrain du projet fait partie intégrante du périmètre de la ZAC ECO PARC de Ferrières-en-Gâtinais.

Le site de la S.C.I. VAILOG France est localisé en zone AUI du PLU de la commune de Ferrières-en-Gâtinais, dont le règlement est en cours de modification dans le cadre de la procédure de création de la ZAC ECO PARC de Ferrières-en-Gâtinais.

**Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE est conforme à l'ensemble des prescriptions de la zone AUI du PLU et du règlement de la ZAC ECO PARC de Ferrières-en-Gâtinais.**

Cette zone correspond parfaitement à la typologie logistique du projet.

Le site de la société S.C.I. VAILOG FRANCE constituera une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à Autorisation Environnementale. L'implantation des ICPE est autorisée en zone AUI.

### IV.2 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE est une plate-forme logistique qui ne présente aucune nuisance d'exploitation particulière, en dehors du flux routier qu'elle génère.

Cette plate-forme logistique constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise au régime :

- de l'Autorisation sous les rubriques 1450, 1510, 1630, 4755
- de la Déclaration sous les rubriques 1436, 2910, 2925, 4120-2, 4130-2, 4140-2, 4150-2, 4320, 4321, 4330, 4331, 4441, 4510, 4801

L'activité logistique qui y sera abritée ne présente pas de risque technologique majeur. Le projet n'est pas soumis aux dispositions réglementaires concernant les exploitations dites « SEVESO ».

La S.C.I. VAILOG FRANCE déposera en son nom une Demande d'Autorisation Environnementale en Préfecture du Loiret, pour une instruction parallèle à la présente demande de Permis de Construire.

### IV.3 - ACCES

---

*(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.3. – Espaces Extérieurs »)*

Le site du projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE est approché par les PL par une séquence enchaînant l'A19, la RD2007 et la route CV21, donnant accès à la ZAC ECO PARC de Ferrières-en-Gâtinais.

Cette séquence d'accès au site est adaptée à la typologie et à l'ampleur du projet de la S.C.I. VAILOG France, et sera améliorée par un projet de voirie plus direct depuis la RD2007.

Le site de la S.C.I. VAILOG FRANCE disposera d'un accès direct depuis la voirie interne de la ZAC.

Avant la mise en service du projet, le tracé de la CV21 sera modifié dans le cadre de la création de la ZAC. Une voie privative permettant l'approche des flux VL et PL sera connecté sur ce nouveau tracé de la CV21.

En cas de sinistre, les services d'incendie et de secours pourront utiliser ces différents accès pour approcher le BATIMENT A projeté. Les portails coulissants et ouvrants pourront être ouverts au moyen d'une clé « polycoise »

Un accès spécifique réservé aux services de secours, fermé par un portail ouvrant, est aménagé depuis la route CV21 à l'angle Nord de la parcelle. Cet accès servira également provisoirement pour le chantier. Il ne sera pas utilisé dans le cadre de l'exploitation fonctionnelle du projet.

### IV.4 - RESEAUX

---

Le projet sera raccordé à l'ensemble des réseaux d'adduction et d'assainissement nécessaires à son fonctionnement.

Les points de raccordements seront positionnés sur le tracé de réseaux publics sous l'emprise de la voirie de la ZAC, en limite Ouest de la parcelle.

Les EP collectées sur le site seront orientées vers un ensemble de dispositifs assurant :

- L'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales collectées sur le site du projet
- Le confinement des eaux d'extinction d'incendie en cas de sinistre, pour un besoin de 1.360,0 m<sup>3</sup>

L'ensemble des EP de voiries sera traité par un séparateur à hydrocarbures.

Le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement EU. Il ne produit pas d'eaux de process.

*(Cf. I. - Pièces Graphiques – « 08 – Principe des Réseaux et des Raccordements »)*

*(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 5 – Hygiène et Sécurité » - « III.1. – Réseaux d'Adduction »)*

*(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 5 – Hygiène et Sécurité » - « III.2. – Réseaux d'Assainissement »)*

*(Cf. IV. - Annexes – « VI – DEGOUY – Notice Hydraulique »)*

### IV.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.



#### IV.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

Les contraintes d'implantation applicables au projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE du fait de sa destination induisent un positionnement du volume principal relativement éloigné par rapport au réseau de voies publiques environnant.

Le règlement de la zone AUI impose que les constructions soient implantées à une distance supérieure ou égale à 5m en recul de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Le projet respecte ces marges d'implantation par rapport aux voies et espaces publics. Le BATIMENT A est implanté à une distance minimum de 27 m de la limite d'emprise du futur tracé du CV21 – Route de Montargis à Ferrières, longeant le site à l'Ouest.

#### IV.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Le règlement de la zone AUI impose que la distance horizontale de tout point de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m.**

La distance minimale d'implantation du BATIMENT A projeté par rapport aux limites séparatives est largement conforme à cette prescription :

- Au Sud-Ouest, la façade du volume principal du BATIMENT A est implantée à une distance de 104,5 m de la limite du site. Cette distance est ramenée à 84,5 m en tenant compte du volume des Bureaux et Locaux Sociaux attenant au volume principal.
- Le BATIMENT B est implanté à une distance de 22,3 m de la limite Sud-Ouest du site

#### IV.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA PROPRIETE

**Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.**

La distance entre le BATIMENT A et le BATIMENT B, qui est de 60 m environ minimum, respecte cette prescription.

#### IV.9 - EMPRISE AU SOL DU PROJET

**Le règlement de la zone AUI ne fixe pas de règles pour l'emprise au sol des constructions.**

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE génère une emprise au sol de 119.384,1 m<sup>2</sup>, correspondant à un Coefficient d'Emprise au Sol de 0,492 sur la parcelle de 242.725,3 m<sup>2</sup>.



#### IV.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

**Le règlement de la zone AUI fixe une hauteur maximale des constructions à 25 m.**

Le BATIMENT A projeté est implanté à la cote altimétrique +100,85 NGF, correspondant à l'altimétrie du sol fini des Cellules de Stockage.

Le BATIMENT A présente :

- une hauteur courante à l'acrotère du volume principal à +14,18 m par rapport à la cote d'implantation, soit à la cote altimétrique +115,03 NGF

La hauteur courante sur bac au faitage des couvertures est de +13,55 m.

#### IV.11 – ASPECT EXTERIEUR

---

*(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.5. – Architecture et Polychromie »)*

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE a été développé en tenant compte de son environnement immédiat et en veillant à son intégration dans le paysage environnant.

L'architecture proposée est particulièrement travaillée, et conforme aux prescriptions du règlement de la zone AUI. Elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### IV.12 – CLOTURES

---

*(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.3. – Espaces Extérieurs »)*

L'ensemble du site est clos en limites de propriété par un dispositif (clôture et portails) de 2,0 m de hauteur.

Ce dispositif sera de teinte Vert Mousse / RAL 6005, et constitué de panneaux en treillis soudé.

La largeur de passage des portails sera cohérente avec la nature des flux reçus.



## IV.13 – STATIONNEMENT

*(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.3. – Espaces Extérieurs »)*

L'ensemble des aires de stationnement VL et PL nécessaires au fonctionnement du site est aménagé sur la parcelle du projet, en dehors du domaine public. La capacité de stationnement du site est adaptée aux besoins de son activité, et conforme au règlement de la zone AUI

### 1. - STATIONNEMENT VL

**Le règlement de la zone AUI fixe des règles relatives à la création de places de stationnement VL pour la typologie de bâtiment dont relève le projet, par tranche de surface de plancher développée et par typologie d'usage.**

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de bâtiments de bureaux (soit 80 places pour 2.000 m<sup>2</sup> env.), ainsi qu'1 place pour 2 emplois dits industriels (200 places pour les 400 emplois prévus).

Une place de stationnement et son aire de manœuvre correspondent à 25 m<sup>2</sup>. Un emplacement de stationnement seul, hors aire de manœuvre, représente 12,5 m<sup>2</sup>.

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE intègre la création de 360 places de stationnement VL, dont 8 places adaptées et réservées à l'usage des PMR et 86 places pré-équipées pour l'installation future de bornes électriques, conformément au besoin évalué par le Maître d'Ouvrage et en nombre excédentaire par rapport au règlement de la zone AUI.

### 2. - STATIONNEMENT PL

**Le règlement de la zone AUI ne fixe aucune règle relative à la création de places de stationnement PL.**

Le projet comprend 10 places d'attente en entrée PL du site, en amont du BATIMENT B, et 20 places de stationnement en aval du BATIMENT B.

### 3. - STATIONNEMENT 2 ROUES

**Le règlement de la zone AUI ne fixe aucune règle relative à la création de places de stationnement pour les 2 roues.**

Néanmoins, l'article 3 de l'arrêté du 13 juillet 2016, relatif à l'application de l'article R.111-14-6 du code de la construction et de l'habitation, préconise pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire « *un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage* »

Le projet comprend la création des BATIMENTS C et D, à usage d'abris 2 roues, offrant une surface abritée totale de 66,8 m<sup>2</sup>, correspondant à une capacité de 72 vélos pour un effectif simultané de 360 personnes, soit un nombre de place supérieur à 15% de l'effectif.

#### IV.14 - ESPACES VERTS

---

Le projet est conforme aux prescriptions du règlement du zonage AUI, relatives aux aménagements paysagers et espaces verts

*(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.5. – Notice Paysagère »)*

Les surfaces traitées en espaces verts à l'issue du projet représentent 58.824,9 m<sup>2</sup>, soit 24,2% de la parcelle de 242.725 m<sup>2</sup>. Cette surface prend en compte les bassins d'infiltrations végétalisés.

682 arbres de haute-tige et 135 arbres en cépées d'essences locales seront plantés dans le cadre du projet.

Des plantations arbustives et herbacées complètent l'aménagement paysager du site.

#### IV.15 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, supprimant les notions de Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

**Le règlement de la zone AUI ne fixe donc pas de limite au COS.**

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE correspond à une Surface de Plancher de 118.123,8 m<sup>2</sup>, soit un Coefficient d'Occupation des Sols de 0,487 sur l'unité foncière de 242.725,3 m<sup>2</sup>.

#### IV.16 - ENSEIGNES

---

*(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 2 – Note de Présentation » - « III.7. – Enseignes »)*



## PE 3 – TABLEAUX DE SURFACES

I –	SURFACES TAXABLE / PLANCHER – REPARTITION PAR NIVEAU	3
I.1 –	BATIMENT A	3
I.2 –	BATIMENTS ANNEXES	4
I.3 –	SYNTHESE PROJET	5
II –	PROJET – SURFACES EXTERIEURES	6



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION  
S . C . I . V A I L O G F R A N C E  
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

## I - SURFACES TAXABLE / PLANCHER - REPARTITION PAR NIVEAU

## I.1 - BATIMENT A

CELLULES DE STOCKAGE	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
CELLULE 01	Niveau 0	11 391,3 m <sup>2</sup>	11 391,3 m <sup>2</sup>
CELLULE 02	Niveau 0	11 597,3 m <sup>2</sup>	11 597,3 m <sup>2</sup>
CELLULE 03	Niveau 0	11 596,3 m <sup>2</sup>	11 596,3 m <sup>2</sup>
CELLULE 04	Niveau 0	11 597,1 m <sup>2</sup>	11 597,1 m <sup>2</sup>
CELLULE 05	Niveau 0	11 390,4 m <sup>2</sup>	11 390,4 m <sup>2</sup>
CELLULE 06a	Niveau 0	9 571,5 m <sup>2</sup>	9 571,5 m <sup>2</sup>
CELLULE 06b	Niveau 0	1 818,8 m <sup>2</sup>	1 818,8 m <sup>2</sup>
CELLULE 07a	Niveau 0	9 776,5 m <sup>2</sup>	9 776,5 m <sup>2</sup>
CELLULE 07b	Niveau 0	1 818,8 m <sup>2</sup>	1 818,8 m <sup>2</sup>
CELLULE 08	Niveau 0	11 595,4 m <sup>2</sup>	11 595,4 m <sup>2</sup>
CELLULE 09a	Niveau 0	9 776,5 m <sup>2</sup>	9 776,5 m <sup>2</sup>
CELLULE 09b	Niveau 0	1 818,8 m <sup>2</sup>	1 818,8 m <sup>2</sup>
CELLULE 10a	Niveau 0	9 573,7 m <sup>2</sup>	9 573,7 m <sup>2</sup>
CELLULE 10b	Niveau 0	1 818,8 m <sup>2</sup>	1 818,8 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL CELLULES DE STOCKAGE</b>		<b>115 141,2 m<sup>2</sup></b>	<b>115 141,2 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------	--	--------------------------------	--------------------------------

BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BUREAUX & LOCAUX SOCIAUX 01	Niveau 0	502,3 m <sup>2</sup>	502,3 m <sup>2</sup>
BUREAUX 01	Niveau 1	488,0 m <sup>2</sup>	488,0 m <sup>2</sup>
BUREAUX & LOCAUX SOCIAUX 02	Niveau 0	502,3 m <sup>2</sup>	502,3 m <sup>2</sup>
BUREAUX 02	Niveau 1	488,0 m <sup>2</sup>	488,0 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL BUREAUX / LOCAUX SOCIAUX</b>		<b>1 980,6 m<sup>2</sup></b>	<b>1 980,6 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------	--	------------------------------	------------------------------

LOCAUX TECHNIQUES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
LOCAL DE CHARGE 01	Niveau 0	237,6 m <sup>2</sup>	237,6 m <sup>2</sup>
LOCAL DE CHARGE 02	Niveau 0	238,8 m <sup>2</sup>	238,8 m <sup>2</sup>
LOCAL DE CHARGE 03	Niveau 0	237,6 m <sup>2</sup>	237,6 m <sup>2</sup>
LOCAL DE CHARGE 04	Niveau 0	238,2 m <sup>2</sup>	238,2 m <sup>2</sup>
TRANSFO / TGBT 01	Niveau 0	61,6 m <sup>2</sup>	0
TRANSFO / TGBT 02	Niveau 0	62,2 m <sup>2</sup>	0
CHAUFFERIE 01	Niveau 0	61,6 m <sup>2</sup>	0
CHAUFFERIE 02	Niveau 0	62,2 m <sup>2</sup>	0
LOCAL SPRINKLER	Niveau 0	61,2 m <sup>2</sup>	0
LOCAL SURPRESSEUR	Niveau 0	61,2 m <sup>2</sup>	0

<b>TOTAL LOCAUX TECHNIQUES</b>		<b>1 322,2 m<sup>2</sup></b>	<b>952,2 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	--	------------------------------	----------------------------

<b>TOTAL NIVEAU 0</b>		<b>117 468,0 m<sup>2</sup></b>	<b>117 098,0 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	--	--------------------------------	--------------------------------

<b>TOTAL NIVEAU 1</b>		<b>976,0 m<sup>2</sup></b>	<b>976,0 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	--	----------------------------	----------------------------

<b>TOTAL BATIMENT A</b>		<b>118 444,0 m<sup>2</sup></b>	<b>118 074,0 m<sup>2</sup></b>
-------------------------	--	--------------------------------	--------------------------------

Soit un Coefficient d'Occupation du Sol de **0,486**  
sur la parcelle de **242 725,3 m<sup>2</sup>**

## I.2 - BATIMENTS ANNEXES

BATIMENT B - POSTE DE GARDE / PAUSE CHAUFFEURS	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
POSTE DE CONTRÔLE	Niveau 0	25,3 m <sup>2</sup>	25,3 m <sup>2</sup>
CONTRÔLE, WC, KITCH. & SAS	Niveau 0	24,5 m <sup>2</sup>	24,5 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL BATIMENT B</b>		<b>49,8 m<sup>2</sup></b>	<b>49,8 m<sup>2</sup></b>
BATIMENT C - ABRI DEUX ROUES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
STATIONNEMENTS VELOS ET MOTOS	Niveau 0	0	0
<b>TOTAL BATIMENT C - ABRI DEUX ROUES</b>			
BATIMENT D - ABRI DEUX ROUES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
STATIONNEMENTS VELOS ET MOTOS	Niveau 0	0	0
<b>TOTAL BATIMENT D - ABRI DEUX ROUES</b>			
<b>TOTAL BAT. ANNEXES</b>		<b>49,8 m<sup>2</sup></b>	<b>49,8 m<sup>2</sup></b>

Soit un Coefficient d'Occupation du Sol de **0,000**  
sur la parcelle de **242 725,3 m<sup>2</sup>**



## I.3 - SYNTHÈSE PROJET

BATIMENT A	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BATIMENT A / Niveau 0	Niveau 0	117 468,0 m <sup>2</sup>	117 098,0 m <sup>2</sup>
BATIMENT A / Niveau 1	Niveau 1	976,0 m <sup>2</sup>	976,0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL BATIMENT 2A</b>		<b>118 444,0 m<sup>2</sup></b>	<b>118 074,0 m<sup>2</sup></b>
BATIMENTS ANNEXES	Niveau	Surface Taxable	Surface Plancher
BATIMENT B - POSTE DE GARDE / PAUSE CHAUFFEURS	Niveau 0	49,8 m <sup>2</sup>	49,8 m <sup>2</sup>
BATIMENT C - ABRI DEUX ROUES	Niveau 0	0	0
BATIMENT D - ABRI DEUX ROUES	Niveau 0	0	0
<b>TOTAL BATIMENTS ANNEXES</b>		<b>49,8 m<sup>2</sup></b>	<b>49,8 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL NIVEAU 0</b>		<b>117 517,8 m<sup>2</sup></b>	<b>117 147,8 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL NIVEAU 1</b>		<b>976,0 m<sup>2</sup></b>	<b>976,0 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL PROJET</b>		<b>118 493,8 m<sup>2</sup></b>	<b>118 123,8 m<sup>2</sup></b>

Soit un Coefficient d'Occupation du Sol de **0,487**  
sur la parcelle de **242 725,3 m<sup>2</sup>**



## II - PROJET - SURFACES EXTERIEURES

PROJET	Surface	Ratio	Observations
<b>TERRAIN</b>	<b>242 725,3 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	
BATIMENT A - Emprise au Sol	119 233,5 m <sup>2</sup>	49,1%	Plate-Forme Logistique (dont 1197,7 m <sup>2</sup> d'Abris de quai)
BATIMENT B - Emprise au Sol	74,6 m <sup>2</sup>	0,0%	Poste de Contrôle
BATIMENT C - Emprise au Sol	38,0 m <sup>2</sup>	0,0%	Abris deux roues
BATIMENT D - Emprise au Sol	38,0 m <sup>2</sup>	0,0%	Abris deux roues
<b>TOTAL BATI</b>	<b>119 384,1 m<sup>2</sup></b>	<b>49,2%</b>	<b>= Coeff. Emprise au Sol Intègre Ratio de Surfaces Imperméabilisées</b>
Voirie PL / Cours PL	24 109,5 m <sup>2</sup>	9,9%	Voirie Lourde
Voirie VL / Parking VL	8 712,5 m <sup>2</sup>	3,6%	Voirie Légère
Aires de Béquillage / Stationnement PL Rampes d'Accès / Radiers Cuves	20 245,3 m <sup>2</sup>	8,3%	Béton <b>+1197,7 m<sup>2</sup> d'Abris de Quai</b>
Cheminevements Piétons	2 722,5 m <sup>2</sup>	1,1%	Béton Désactivé <b>+ 150,6 m<sup>2</sup> sous BAT B, C &amp; D</b>
Bassin - eaux Inflammables	1 748,1 m <sup>2</sup>	0,7%	Revêtement étanche Volume = 650 m <sup>3</sup>
Reserve Souple	103,9 m <sup>2</sup>	0,0%	Volume = 120 m <sup>3</sup>
Voirie d'accès (Division 3)	3 210,4 m <sup>2</sup>	1,3%	Voirie Lourde
Voirie d'accès (Division 3) VL	59,3 m <sup>2</sup>	0,0%	Voirie Légère
Cheminevements Piétons (Division 3)	1 328,4 m <sup>2</sup>	0,5%	Béton Désactivé
<b>TOTAL ESPACES EXTERIEURS IMPERMEABILISES</b>	<b>62 240,0 m<sup>2</sup></b>	<b>25,6%</b>	<b>Intègre Ratio de Surfaces Imperméabilisées</b>
Issues de secours / Accès, aires pompiers	1 561,6 m <sup>2</sup>	0,6%	Stabilisé <b>+ 103,9 m<sup>2</sup> sous reserve souple</b>
Périphérie Bâtiment A / Pieds de clôtures	714,9 m <sup>2</sup>	0,3%	Gravillons
<b>TOTAL ESPACES EXTERIEURS NON IMPERMEABILISES</b>	<b>2 276,5 m<sup>2</sup></b>	<b>0,9%</b>	<b>Intègre Ratio de Surfaces Non Imperméabilisées</b>



Espaces Verts	30 981,8 m <sup>2</sup>	12,8%	Aménagements Paysagers
Bassins d'infiltration B1 / B2 - EP Toitures	14 390,0 m <sup>2</sup>	5,9%	Aménagements Paysagers
Bassins d'infiltration B4 / B5 - EP Voiries	5 414,2 m <sup>2</sup>	2,2%	Aménagements Paysagers
Bassin d'infiltration B3 - EP Voiries - 170 m <sup>3</sup>	1 144,8 m <sup>2</sup>	0,5%	Aménagements Paysagers
Noues Nord	4 388,1 m <sup>2</sup>	1,8%	Noues Toitures/Voiries Nord
Espaces Verts et fossés d'infiltration (Division 3)	2 506,0 m <sup>2</sup>	1,0%	Aménagements Paysagers
<b>TOTAL ESPACES VERTS</b>	<b>58 824,9 m<sup>2</sup></b>	<b>24,2%</b>	<b>Intègre Ratio de Surfaces Non Imperméabilisées</b>
<b>RATIO DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES</b>	<b>61 101,3 m<sup>2</sup></b>	<b>25,2%</b>	
<b>RATIO DE SURFACES IMPERMEABILISEES</b>	<b>181 624,0 m<sup>2</sup></b>	<b>74,8%</b>	

# PE 4 - HYGIENE & SECURITE

I -	OBJET (RAPPELS)	3
I.1 -	DIVISION	3
I.2 -	CONSTRUCTIONS	3
I.3 -	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	5
I.4 -	AMENAGEMENTS PAYSAGERS	5
II -	NATURE DE L'ACTIVITE	6
II.1 -	MODE D'EXPLOITATION	6
II.2 -	NATURE DE L'ACTIVITE	6
III -	RESEAUX	7
III.1 -	RESEAUX D'ADDUCTION	7
1. -	RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS	7
2. -	ADDUCTION D'ELECTRICITE	7
3. -	ADDUCTION DE GAZ	7
4. -	ADDUCTION D'EAU	8
III.2 -	RESEAUX D'ASSAINISSEMENT	8
1. -	Eaux USEES	8
2. -	Eaux PLUVIALES	9
IV -	EMANATIONS GAZEUSES	9
V -	EFFECTIF	10
V.1 -	EFFECTIF DE LA SOCIETE EXPLOITANTE	10
V.2 -	EFFECTIF EXTERNE	10
V.3 -	SYNTHESE GENERALE	10
VI -	EQUIPEMENTS SANITAIRES	11
VII -	CLASSEMENT	12
VII.1 -	AU TITRE DU CODE DU TRAVAIL	12
VII.2 -	AU TITRE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	12
VII.3 -	AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	12
VIII -	CONDITIONS DE TRAVAIL	13
VIII.1 -	ECLAIRAGE DES LOCAUX	13

VIII.2 – BRUIT	13
VIII.3 – CIRCULATION DU PERSONNEL	13
VIII.4 – MANUTENTION – LEVAGE	14
VIII.5 – RISQUES MECANIQUES	14
VIII.6 – VERIFICATIONS REGLEMENTAIRES	14
<b>IX – INTERVENTION DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS</b>	<b>15</b>
IX.1 – RATTACHEMENT DU PROJET	15
IX.2 – ACCES AU SITE	15
IX.3 – FAÇADES ACCESSIBLES	16
IX.4 – MOYENS DE SECOURS	16
1. – ALARME, ALERTE ET CONSIGNES	16
2. – EXTINCTEURS	16
3. – RIA	17
4. – SPRINKLAGE	17
5. – RESEAU ET DEFENSE INCENDIE	18
6. – RETENTION EXTERIEURE DES EAUX D'EXTINCTION D'INCENDIE	19



## I - OBJET (RAPPELS)

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE se décompose en quatre objets :

### I.1 - DIVISION

La présente demande de Permis de Construire de la S.C.I. VAILOG FRANCE vaut demande de division de la parcelle de 242.725,3 m<sup>2</sup> allouée au projet.

Cette division est destinée à assurer l'accès des zones Nord (où s'implante le présent projet) et Sud (qui fera l'objet d'une demande de Permis de Construire ultérieure) de la ZAC, dans le respect des prescriptions de l'OAP du PLU de Ferrières-en-Gâtinais concernant la Plaine du Mardeleux.

La réalisation du projet comprend donc la création de 3 Divisions :

- Division 1, pour 222.673,8 m<sup>2</sup>, recevant les constructions et aménagements principaux du projet
- Division 2, pour 12.947,4 m<sup>2</sup>, recevant un bassin d'infiltration d'une partie des EP de toitures collectées sur le BATIMENT A
- Division 3, pour 7.104,1 m<sup>2</sup>, recevant les espaces de voiries et le giratoire de distribution et de retournement, assurant l'accès au présent projet, et préparant le projet futur sur la zone Sud de la ZAC. Cette division pourra, au terme du développement de la ZAC, être éventuellement rétrocédée à la commune ou à la CC4V.

### I.2 - CONSTRUCTIONS

La construction principale projetée, dite BATIMENT A, est un bâtiment à usage de plate-forme logistique, représentant 118.074,0 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher sur une emprise au sol de 119.233,5 m<sup>2</sup>.

Cette entité regroupe principalement :

- **un espace à usage d'entrepôt.**

Cet espace est compartimenté en 10 Cellules de Stockage réparties en 2 lignes dos-à-dos de 05 Cellules accolées, totalisant 115.141,2 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**La conception du projet est conforme à l'Arrêté du 11 Avril 2017 relatif aux prescriptions générales concernant les Entrepôts Couverts soumis à la Rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662, 2663 ou 2925 de la nomenclature des ICPE.**

Les Cellules de stockage présentent une hauteur libre sous poutre minimale de 11,50 m. Cette hauteur induit une hauteur généralisée à l'acrotère à +14,18 par rapport au Niveau 0,00 du projet, et une hauteur au faîtage de +13,72 m.

**Ces Cellules, qui présentent une surface utile inférieure à 12.000 m<sup>2</sup>, sont séparées entre elles par des parois coupe-feu REI 120 et protégées par un système d'extinction automatique d'incendie (sprinkler). Les deux lignes de Cellules implantées dos-à-dos sont séparées par un mur coupe-feu REI 240.**

Ces Cellules sont destinées à recevoir les marchandises stockées par les futurs exploitants. Le mode de stockage dépendant totalement de la typologie des produits stockés et du type d'exploitation envisagées, la précision des dispositifs de stockage (en racks, en masse, en étagères . . . ) ne peut être assurée à ce jour.

Le projet a toutefois été optimisé en termes de trames structurelles, afin de recevoir un stockage en racks avec des allées de 3,30 m de largeur utile.

Les cellules 06, 07, 09 et 10 intègrent chacune une sous-cellule destinée au stockage des produits spécifiques. Ces 4 sous-cellules présentent une surface inférieure à 3.000 m<sup>2</sup>.

Les cellules sont implantées linéairement suivant l'axe Nord-Ouest / Sud-Est du site, dans une orientation parallèle à la limite Nord-Est de l'unité foncière.

Elles sont desservies :

- par une cour PL Sud-Ouest, disposant de 60 portes à quai, de 6 accès plain-pied et de 2 compacteurs,
- par une cour PL Nord-Est, disposant de 60 portes à quai, de 8 accès plain-pied et de 2 compacteurs.

- **deux ensembles techniques,**

Un premier volume représentant 123,2 m<sup>2</sup> de surface taxable est positionné en façade Sud-Est de la cellule de stockage 05.

Il abrite une Chaufferie, et un local électrique regroupant un Transfo et un TGBT.

Un deuxième ensemble représentant 246,7 m<sup>2</sup> de surface taxable est positionné en façade Nord-Ouest de la cellule de stockage 10.

Il abrite une Chaufferie, un local électrique regroupant un Transfo et un TGBT, le local Sprinkler et le local Surpresseur alimentant le réseau incendie privatif. Les réserves d'eau aériennes alimentant le système sprinkler et le réseau incendie privatif sont implantées dans l'alignement de ces volumes secondaires.

L'ensemble sera habillé d'un dispositif pare-vue.

- **Locaux de Charge,**

Quatre locaux de charge totalisant 952,2 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont positionnés aux quatre angles du volume principal :

- o Local de Charge 01 dans l'angle Sud, accessible depuis la Cellule 01
- o Local de Charge 02 dans l'angle Est, accessible depuis la Cellule 05
- o Local de Charge 03 dans l'angle Nord, accessible depuis la Cellule 06
- o Local de Charge 04 dans l'angle Ouest, accessible depuis la cellule 10

Ces espaces sont inclus dans le volume des Cellules de Stockage, et ne génèrent pas de volume en excroissance du volume principal du BATIMENT A.

- **Volume de Bureaux / Locaux Sociaux,**

Les volumes abritant les Bureaux / Locaux Sociaux (dit « BLS ») sont implantés en façade Sud-Ouest du BATIMENT A, au droit des murs REI 240 séparant les Cellules 01 et 02 et les Cellules 03 et 04. Ils constituent deux volumes en excroissance du volume principal.

Ils représentent une surface de plancher de 1.980,6 m<sup>2</sup> développée sur 2 niveaux. Ils sont conçus pour pouvoir accueillir chacun un utilisateur.

**Le BATIMENT A est conçu pour accueillir deux utilisateurs, mais pourra également être adapté le cas échéant pour fonctionner en mono-utilisateur.**

Le projet comprend également la création de 3 bâtiments annexes dissociés du BATIMENT A :

- **le BATIMENT B / POSTE DE GARDE**

Ce bâtiment à usage de Poste de Contrôle, constitue 49,8 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une emprise au sol de 74,6 m<sup>2</sup>. Il abrite également une salle de pause pour les chauffeurs PL.

Il est implanté au Sud-Ouest du BATIMENT A, en amont du point d'entrée des PL sur la cour Sud-Ouest.

- **les BATIMENTS C et D / ABRIS 2 ROUES**

Ces bâtiments non constitutifs de surface de plancher sont à usage d'Abris 2 Roues. Constitués d'abris du commerce implantés en continuité, ils abritent chacun une emprise au sol de 38,0 m<sup>2</sup>, soit une emprise totale de 76,0 m<sup>2</sup>.



### I.3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

---

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE intègre l'aménagement de l'ensemble des espaces extérieurs nécessaires à son fonctionnement, soit :

- les espaces nécessaires à la circulation, au stationnement et à l'évolution des véhicules PL accédant sur le site, dont le trafic est estimé à 360 véhicules / jour, soit 720 mouvements journaliers
- les espaces nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules légers du personnel et des visiteurs, évalués à 500 véhicules / jour, soit 1.000 mouvements journaliers, ainsi que les espaces et équipements dédiés à la circulation sécurisée des piétons sur le site
- les espaces et équipements créés pour la lutte contre l'incendie et la surveillance du projet
- les ouvrages permettant la connexion aux réseaux d'adduction et d'assainissement

### I.4 - AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

---

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE comprend l'aménagement d'espaces paysagers destinés à limiter l'impact visuel du projet en cohérence avec les prescriptions réglementaires opposables.

## II - NATURE DE L'ACTIVITE

### II.1 - MODE D'EXPLOITATION

---

La S.C.I. VAILOG FRANCE exploitera ce site en son nom, dans le cadre de baux locatifs conclus avec des Utilisateurs inconnus à ce jour.

La flexibilité de l'offre locative a constitué l'objectif principal pour le développement de ce projet : le bâtiment a été conçu pour pouvoir être exploité par deux utilisateurs.

Cette plate-forme logistique constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise au régime de l'Autorisation.

Les futurs utilisateurs du projet n'étant pas connus à ce jour, la S.C.I. VAILOG FRANCE sera l'unique exploitant du site et déposera, en son nom, une Demande d'Autorisation Environnementale en Préfecture du Loiret, pour une instruction parallèle à la présente demande de Permis de Construire.

Le bail signé avec les utilisateurs comportera une clause spécifique leur imposant le strict respect des prescriptions de l'Arrêté Préfectoral d'Autorisation Environnementale.

### II.2 - NATURE DE L'ACTIVITÉ

---

L'entrepôt est conçu pour accueillir des activités de logistique, comprenant la réception de produits, leur stockage, la préparation des commandes et l'expédition.

Les produits stockés sur cette plate-forme sont ceux rencontrés habituellement dans les entrepôts banalisés répondant à la rubrique ICPE 1510 : il s'agit de biens manufacturés ou de grande consommation, destinés au e-commerce ou à la grande distribution.

Ce bâtiment est donc conçu pour stocker des matières combustibles de natures diverses :

- du papier ou du carton
- du bois
- des plastiques et polymères

Le stockage de produits plus spécifiques comme des aérosols, des liquides inflammables ou des produits toxiques est également prévu dans des cellules spécifiques dédiées.

*(Cf. IV. - Annexes – « V. – SD ENVIRONNEMENT – Extrait du dossier de Demande d'Autorisation Environnementale »*

Le stockage sera assuré en masse ou en racks sur 5 (sol+4) ou 6 niveaux de pose (sol + 5) sous une hauteur libre sous poutres de 11,50 m.

Le développement d'un projet pouvant assurer le stockage de ces produits divers, dans des conditions de quantité, de répartition et de partage des espaces de stockage bien définies et conformes à la réglementation, correspond à la stratégie de la S.C.I. VAILOG FRANCE de proposer aux futurs utilisateurs le bâtiment le plus polyvalent possible.

Le site n'est pas soumis aux réglementations « SEVESO ».





## III - RESEAUX

### III.1 - RÉSEAUX D'ADDUCTION

---

*(Cf. I. - Pièces Graphiques – « 08 – Principe des réseaux et de raccordements »).*

Le projet sera raccordé à l'ensemble des réseaux d'adduction et d'assainissement nécessaires à son fonctionnement.

Les raccordements s'opèreront sur le tracé de réseaux publics à créer sous l'emprise du nouveau tracé de la CV21, au niveau de son intersection avec la voie de desserte interne à réaliser sur la Division 3 du projet.

#### 1. - RÉSEAU DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE sera raccordé au réseau de télécommunications (fibre optique).

#### 2. - ADDUCTION D'ÉLECTRICITÉ

Le raccordement au réseau d'adduction d'électricité s'opère au niveau des zones techniques du BATIMENT A, implantés en façade Sud-Est et en façade Nord-Ouest.

Ce raccordement alimentera les transformateurs privatifs implantés dans les locaux prévus à cet effet.

La puissance électrique totale installée, évaluée à 2.500 kVA, sera précisée en fonction des demandes des Utilisateurs futurs.

L'installation sera conforme à l'ensemble des normes en vigueur.

#### 3. - ADDUCTION DE GAZ

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE sera alimenté en gaz de ville servant au fonctionnement du dispositif de chauffage des cellules, depuis un point de raccordement situé à l'angle Sud de la parcelle, à proximité de l'accès VL.

Les chaudières mises en place dans les locaux Chaufferies localisés en façades Sud-Est et Nord-Ouest du BATIMENT A sont utilisées pour la production d'eau chaude nécessaire au fonctionnement des aérothermes à eau répartis dans les cellules. La puissance totale de l'installation est évaluée à 3,6 MW.

Des vannes de coupure Gaz seront positionnées proche des locaux chaufferies.

Le chauffage des zones Bureaux / Locaux Sociaux sera assuré par des équipements électriques.

#### 4. - ADDITION D'EAU

L'activité logistique abritée par le projet est peu consommatrice d'eau.

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE donne lieu à un branchement au réseau public AEP qui alimente :

- les installations sanitaires des BATIMENTS A et B,
- les installations de défense incendie, soit :
  - o le dispositif de remplissage et de maintien en eau de la réserve aérienne sprinkler / RIA
  - o le dispositif de remplissage et de maintien en eau des réserves aériennes incendie

Le réseau public ne sera pas suffisant pour assurer la défense incendie du site. La S.C.I. VAILOG FRANCE a choisi de rendre ce site autonome en termes de gestion incendie : les besoins en eaux d'extinction incendie sont assurés par des dispositifs privés.

Conformément à l'arrêté ministériel du 2 Février 1998, le réseau d'alimentation en eau du site sera équipé de dispositif de disconnection, afin d'éviter tout phénomène de retour sur les réseaux d'alimentation en eau potable.

### III.2 - RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT

---

*(Cf. I. - Pièces Graphiques – « 08 – Principe des Réseaux et de Raccordement »).*

Le dispositif d'assainissement projeté est basé sur une séparation stricte des EU et des EP.

#### 1. - EAUX USÉES

Les Eaux Usées (EU) produites par le projet sont issues :

- de l'utilisation des installations sanitaires,
- du nettoyage, par auto-laveuse, du sol des plates-formes.

Le projet ne produira pas d'eaux de process.

Ces EU représentent un volume négligeable, et ne font l'objet d'aucun traitement préalable particulier.

Les EU produites par le projet seront rejetées après refoulement sur le réseau public en limite Nord-Ouest. Les effluents seront traités par la station d'épuration dont dépend la commune de Ferrières-en-Gâtinais.



## 2. - EAUX PLUVIALES

Les Eaux Pluviales (EP) collectées sur le site seront orientées vers un ensemble de dispositifs de rétention, assurant :

- L'infiltration intégrale de l'ensemble des eaux pluviales générées par le projet
- Le confinement des eaux d'extinction d'incendie en cas de sinistre par une vanne automatique en sortie du bassin de rétention.

Les EP collectées sur le site de la S.C.I. VAILOG FRANCE transitent par deux réseaux distincts Voiries / Toitures. La toiture est également partagée en deux parties, séparées par le mur coupe-feu REI 240 qui délimite les 2 lignes de cellules implantées en dos-à-dos.

Ainsi, les EP Voiries et Toitures sont séparées comme suit :

- **Les EP de toitures des bâtiments**, exemptes de pollution, seront collectées puis dirigées vers les bassins d'infiltration des eaux pluviales B1 et B2, d'une capacité totale de stockage de 7.400 m<sup>3</sup>.
  - o Les eaux pluviales collectées sur la moitié Nord-Est de la toiture seront dirigées vers le bassin B1, situé au Nord-Ouest de la parcelle, d'une capacité de stockage de 3.400 m<sup>3</sup>
  - o Les eaux pluviales collectées sur la moitié Sud-Ouest de la toiture seront dirigées vers le bassin B2, situé au Sud-Ouest de la parcelle, d'une capacité de stockage de 4.000 m<sup>3</sup>
- **Les EP provenant des voiries VL et PL**, pouvant être potentiellement polluées par des hydrocarbures, transiteront par un séparateur hydrocarbure avant d'être dirigées vers les différents ouvrages d'infiltration. Les EP de la moitié Nord du projet seront dirigées vers les noues situées au Nord de la parcelle, ainsi que dans le bassin d'infiltration B1. Les EP de la moitié Sud du projet seront, quant à elles, dirigées vers les bassins B3, B4, B4', B5 et B2, situés en limite Sud-Ouest du terrain.
- **Les EP provenant de la voirie d'accès et du giratoire**, seront dirigées vers des fossés d'infiltrations plantés de végétaux adaptés, afin qu'elles soient filtrées et assainies par ces plantes phyto-épuratrices.
- **Les Eaux d'Extinction Incendie (EEI) des quatre cellules spécifiques 06b, 07b, 09b, 10b**, seront confinées dans un Bassin Etanche Aérien, correspondant à un volume de 650 m<sup>3</sup>. Le trop plein de ce bassin sera redirigé vers des bassins enterrés de type « Tubosider », représentant un volume de 710 m<sup>3</sup>. Ces bassins totalisent un volume utile suffisant pour contenir le volume défini par le calcul D9A.

Une étude hydraulique complète sera réalisée en phase Exécution pour préciser les caractéristiques techniques de ces ouvrages.

*(Cf. IV. - Annexes – « VI – DEGOUY – Notice Hydraulique »*

## IV – EMANATIONS GAZEUSES

Les émissions atmosphériques liées à l'exploitation du projet sont :

- les gaz d'échappement des véhicules lourds transitant sur le site, soit un trafic 720 mouvements PL par jour
- les effluents des postes de charge d'accumulateurs, contenant de l'hydrogène

Ces émissions, présentent un caractère marginal par rapport au trafic drainé par les axes routiers à l'échelle locale, et aux pollutions atmosphériques existantes dans l'environnement du projet.

L'activité de l'exploitant du projet n'est pas génératrice d'odeurs.

## V – EFFECTIF

### V.1 – EFFECTIF DE LA SOCIÉTÉ EXPLOITANTE

---

Le site de la S.C.I. VAILOG FRANCE est prévu pour être exploitable 7 jours sur 7.

**En méconnaissance des exploitants futurs, l'effectif régulièrement présent est évalué suivant les estimations et ratios de personnel observés habituellement par le Maître d'Ouvrage pour cette typologie de projet.**

L'effectif maximal attendu sur le site est de :

- 400 personnes en Production, travaillant sur une plage horaire s'étalant de 7h à 19h dans les cellules de stockage
- 100 personnes en Administratif

... soit un effectif courant sur le site de 500 personnes en simultané.

La répartition par sexe est elle aussi évaluée, en considérant :

- une répartition 1/2 de Femmes pour 1/2 d'Hommes dans les espaces de Bureaux
- une répartition 2/5 de Femmes pour 3/5 d'Hommes pour les postes de Production

Les Vestiaires / Sanitaires prévus dans les blocs Locaux Sociaux sont dimensionnés en fonction de l'effectif travaillant en Production.

### V.2 – EFFECTIF EXTERNE

---

A cet effectif du personnel des sociétés utilisatrices s'ajoutent en moyenne :

- 1 à 10 visiteurs « professionnels » quotidiens pour les entreprises utilisatrices, répartis sur la journée
- des chauffeurs d'entreprises extérieures, présent en simultané sur le site, en attente du chargement de leur véhicule. Leur nombre est évalué sur la base du nombre total de portes à quai équipant le BATIMENT A, soit 120 chauffeurs

Le Maître d'Ouvrage n'emploie directement aucun chauffeur : les utilisateurs seront strictement responsables des conditions d'accueil des chauffeurs extérieurs.

### V.3 – SYNTHÈSE GÉNÉRALE

---

**L'effectif cumulé potentiellement présent sur le site en simultané pourra s'élever jusqu'à 630 personnes, dont 500 personnes membres du personnel des sociétés utilisatrices.**

Le site n'est pas ouvert au public : le projet ne constitue donc pas un Etablissement Recevant du Public (ERP).



## VI – EQUIPEMENTS SANITAIRES

Les équipements sanitaires intégrés au projet sont prévus et dimensionnés suivant les prescriptions :

- des Art. R. 4228-10 et suivants du Code du Travail concernant les Installations Sanitaires,
- de l'Art. R. 4214-26 et suivants du Code du Travail, du Décret 94-86 du 26 Janvier 1994, de l'arrêté du 27 Juin 1994 et du Décret 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées.

Les équipements sanitaires projetés sont destinés soit :

- au personnel « de Bureaux » et aux visiteurs professionnels éventuels,
  - au personnel « de Production » travaillant dans les Cellules, qui accède aux vestiaires prévus dans les zones Locaux Sociaux du projet.
- Les installations sanitaires attenantes aux espaces de vestiaires seront au minimum dimensionnées en prenant en compte la présence simultanée de 400 personnes.

Ces installations seront créées et réparties dans les blocs BLS du BATIMENT A projeté, suivant la répartition des effectifs.

Conformément au Décret 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées, le projet de la S.C.I. VAILOG France sera intégralement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : des sanitaires adaptés sont donc créés dans le BATIMENT A.

*(Cf. II. - Pièces Ecrites – « 5 – Accessibilité Handicapés » - « II.7 – Installations Sanitaires »)*

**Pour mémoire, en méconnaissance des utilisateurs futur du bâtiment, l'aménagement des plateaux du volume BLS n'est pas formalisé. Les vestiaires et sanitaires de la zone Locaux Sociaux sont matérialisés dans une configuration indicative à confirmer.**

**Les installations sanitaires seront conçues et dimensionnées suivant les besoins exprimés par les utilisateurs futurs.**

**Les augmentations ultérieures des effectifs seront limitées par la cohérence entre les installations sanitaires existantes et les prescriptions des Art. R. 4228-1 et suivants du Code du Travail quant au nombre d'installations sanitaires à mettre à la disposition des nouveaux effectifs reçus simultanément. Le cas échéant, les installations existantes devront être mises en conformité avec la réglementation applicable.**

Le travail dans les cellules de stockage n'est pas considéré salissant : la prescription de création de douches dans la proportion de 1 douche pour 8 personnes définie par l'Arrêté du 3 Octobre 1985 n'est pas opposable au projet.

Les vestiaires seront équipés d'armoires individuelles fermant à clé, conformément à l'Art. R. 4228-6 du Code du Travail.

## VII – CLASSEMENT

### VII.1 – AU TITRE DU CODE DU TRAVAIL

L'établissement ne recevant pas de public, il est régi par les dispositions du Code du Travail en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> Mai 2008 pour les dispositions relatives à la Sécurité et l'Hygiène.

Le projet ne comporte pas de locaux de sommeil.

### VII.2 – AU TITRE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Le bâtiment projeté ne recevra pas de public, à l'exception de visiteurs professionnels présents sur le site dans le cadre de leur relation de travail avec la société utilisatrice.

Il ne constitue pas un Etablissement Recevant du Public (ERP).

### VII.3 – AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont l'exploitation est soumise au régime de l'Autorisation.

Il appartient à l'Exploitant de prendre toutes les dispositions nécessaires, autres que les dispositions constructives prises lors de la conception du présent projet, pour respecter la réglementation concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Le classement ICPE du projet intègre de nombreuses rubriques afin de proposer aux utilisateurs futurs le bâtiment le plus polyvalent possible.

**Le projet construit et exploité par la S.C.I. VAILOG FRANCE est soumis aux dispositions réglementaires spécifiques concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous le régime :**

- de l'Autorisation sous les rubriques 1450, 1510, 1630, 4755
- de la Déclaration sous les rubriques 1436, 2910, 2925, 4120-2, 4130-2, 4140-2, 4150-2, 4320, 4321, 4330, 4331, 4441, 4510, 4801

**Le projet respecte notamment les dispositions de l'Arrêté du 11 Avril 2017, modifié par le Décret n°2020-1169 du 24 septembre 2020, relatif aux prescriptions générales concernant les Entrepôts Couverts soumis à la Rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662, 2663 ou 2925 de la nomenclature des ICPE.**

Un dossier de Demande d'Autorisation Environnementale <sup>1</sup> sera déposé en Préfecture du Loiret par la S.C.I. VAILOG FRANCE pour une instruction parallèle à celle de la présente demande de Permis de Construire.

*(Cf. IV. - Annexes – « V. – SD ENVIRONNEMENT – Extrait du dossier de Demande d'Autorisation Environnementale »*

<sup>1</sup> La société B27 SDE, représentée par Madame Sonia DADI, intervient pour le compte de la société pétitionnaire dans le cadre du présent projet pour l'élaboration de la Demande d'Autorisation d'Exploiter une ICPE.

#### **B27 SDE**

19/19 Bis Avenue Léon Gambetta  
92120 MONTROUGE

Tél. : +33 (1) 46 94 80 64



## VIII - CONDITIONS DE TRAVAIL

### VIII.1 - ECLAIRAGE DES LOCAUX

Le projet de la S.C.I. VAILOG France est une plate-forme logistique dans laquelle les Cellules sont prévues pour être aménagées en zones de stockage en racks.

Sur la majeure surface des Cellules, le personnel est en déplacement permanent (conduite de matériel de manutention, préparation de commandes . . . ).

Certaines zones identifiées pourront recevoir des postes de travail fixes, suivant les besoins des futurs utilisateurs. Dans ces zones, la création de surfaces vitrées à hauteur des yeux permettant la vue vers l'extérieur imposée par l'Art. R. 4213-3 du Code du Travail sera régularisée.

L'éclairage naturel de la plate-forme de l'entrepôt est d'autre part assuré :

- par les hublots prévus dans les portes sectionnelles, permettant accessoirement la vue vers l'extérieur imposée par l'Art. R. 4213-3 du Code du Travail
- par des lanterneaux translucides disposés en toiture, servant notamment au désenfumage des locaux, représentant une surface de 2% minimum de la surface géométrique de la couverture du projet, assurant l'éclairage naturel préconisé par l'Art. R. 4213-2 du Code du Travail
- par des bandes translucides en polycarbonate dans des châssis aluminium en façades Sud-Ouest et Nord-Ouest, positionnées au-dessus du débattement des portes à quai afin d'assurer un apport d'éclairage naturel sur les zones de préparation de commandes.

Cet apport naturel est complété par un éclairage artificiel conçu et réalisé de manière à éviter la fatigue visuelle du personnel.

L'installation d'éclairage artificiel assure des niveaux d'éclairement conformes aux valeurs minimales prévues par l'Art. R. 4223-4 du Code du Travail, en fonction de l'affectation fonctionnelle des espaces.

Les espaces des volumes Bureaux / Locaux Sociaux disposent d'ouvertures de formes variées, permettant un apport d'éclairage naturel et des vues vers l'extérieur conformes aux prescriptions du Code du Travail.

### VIII.2 - BRUIT

L'activité logistique abritée dans le bâtiment projeté n'est pas réputée bruyante.

Toutefois, le cas échéant, le personnel disposera d'Equipements de Protection Individuelle de l'ouïe lorsqu'il travaillera à des postes pouvant être bruyants, conformément aux prescriptions du Code du Travail.

### VIII.3 - CIRCULATION DU PERSONNEL

Des consignes seront appliquées dans le bâtiment en exploitation pour éviter tout encombrement résultant de mauvais rangements, notamment dans les cheminements desservant les issues de secours.

Les zones dangereuses seront signalées et les locaux auxquels l'accès est restreint à certaines catégories de personnel seront fermés à clé.

#### VIII.4 - MANUTENTION - LEVAGE

---

Pour la manipulation et le transfert des produits, les sociétés utilisatrices utiliseront :

- des chariots élévateurs pour la manutention des marchandises (chargement, déchargement, stockage en racks . . . )
- des transpalettes électriques pour les manutentions de proximité

Les matériels de manutention électriques seront alimentés par des batteries et rechargés dans les Locaux de Charge positionnés dans les quatre angles du volume principal, accessibles depuis les cellules 01a, 05a, 06a et 10a.

Le type et le nombre des matériels nécessaires à l'exploitation dépendront des besoins des Utilisateurs.

#### VIII.5 - RISQUES MÉCANIQUES

---

Le personnel sera sensibilisé aux problèmes de sécurité sur les lieux de travail, en particulier par voie d'affichage et instructions données par le personnel d'encadrement.

Cette information sera complétée par la présence de dispositifs de sécurité sur les éléments du projet dont la manœuvre présente un risque d'accident mécanique (portes sectionnelles, portes coupe-feu, niveleurs de quai . . .).

Le contrôle et la maintenance de ces dispositifs sera effectué régulièrement par un personnel compétent.

#### VIII.6 - VÉRIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

---

Afin que soit décelée en temps utile toute détérioration susceptible de créer des dangers, les équipements suivants, faisant partie intégrante du bâtiment, feront l'objet de vérifications générales périodiques :

- appareillages électriques
- RIA et extincteurs
- Réserves aériennes incendie
- Installation Sprinkler

Tous ces contrôles seront effectués par des organismes agréés ou qualifiés et feront l'objet pour certains, de la tenue d'un registre de sécurité et la remise de rapports détaillés.





## IX - INTERVENTION DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS

### IX.1 - RATTACHEMENT DU PROJET

---

Le site de la S.C.I. VAILOG FRANCE est défendu contre l'incendie par les Services Départementaux d'Incendie et de Secours du Loiret (SDIS 45), qui dispose d'engins adaptés à la typologie et aux besoins du bâtiment projeté.

Le Centre d'Incendie et de Secours le plus proche est celui de Ferrières-en-Gâtinais, distant à environ 3 kilomètres du point d'accès à la parcelle du projet.

### IX.2 - ACCÈS AU SITE

---

Le site du projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE est approché par les PL par une séquence enchaînant l'A19, la RD2007 et la route CV21, donnant accès à la ZAC ECO PARC de Ferrières-en-Gâtinais. Cette séquence d'accès au site est adaptée à la typologie et à l'ampleur du projet de la S.C.I. VAILOG France.

Un projet de desserte directe de la ZAC depuis le giratoire d'interconnexion entre l'A19 et la RD2007 est en cours d'étude par la CC4V. Cette nouvelle séquence d'approche assurera un accès à la ZAC sans nécessiter de traversée du tracé de l'A19.

Les services de secours pourront également approcher le site du projet depuis le Nord par la CV21, le cas échéant.

Le site est accessible aux Services d'Incendie et de Secours :

- depuis la route forestière CV21 par un accès dédié, à l'angle Nord de la parcelle, qui permet une connexion avec la voirie PL périphérique au BATIMENT A
- par les accès VL et PL, au Sud-Ouest de la Division 1, donnant accès à la cour PL Sud-Ouest. Ces accès sont approchés par la voie de desserte privative raccordée à la CV21, créée à l'occasion du projet sur la Division 3.

Le site est soit gardé 24 h sur 24 et 7 jours sur 7 par du personnel en poste dans le BATIMENT B, soit surveillé par une société de télésurveillance. Toutefois, les services d'incendie et de secours pourront accéder au site par "forçage" de la clôture ou des portails d'accès aux véhicules de secours. Les portails et portillons mis en place pourront être ouverts par les services de secours au moyen de leur clef « Polycoise ».

### IX.3 - FAÇADES ACCESSIBLES

---

Une circulation présentant les caractéristiques d'une « voie engins » est organisée sur les espaces extérieurs du projet sur la totalité du périmètre du bâtiment.

L'ensemble de ses façades est donc accessible par l'intermédiaire des aires de manœuvre ou des voies de contournement d'une largeur minimale de 6,0 m.

Le contournement total du BATIMENT A est rendu possible par l'enchaînement :

- de la cour PL Sud-Ouest
- de la voirie PL de contournement au Sud-Est
- de la cour PL Nord-Est
- de la voirie PL de contournement au Nord-Ouest

Un portail battant ferme l'accès depuis la voirie de la ZAC ECO PARC, à l'angle Nord de la parcelle. Il pourra être ouvert par les Services de Secours.

Les issues de secours créées pour le BATIMENT A sont reliées aux voies de contournement par des cheminements stabilisés de 1,8 m de largeur utile.

Des aires de mise en station de moyens aériens de lutte contre l'incendie sont aménagées sur les voies de contournement Sud-Est et Nord-Ouest, au droit du mur coupe-feu REI240, et sur les cours PL Sud-Ouest et Nord-Est, au droit de chaque paroi coupe-feu REI240 entre cellules.

### IX.4 - MOYENS DE SECOURS

---

#### 1. - ALARME, ALERTE ET CONSIGNES

Le site du projet sera soit gardé 24h / 24 et 7 jours / 7, soit surveillé par une société de télésurveillance.

Les Services Départementaux d'Incendie et de Secours seront alertés par téléphone urbain, après levée de doute sur la réalité de l'incendie effectuée par le gardien ou l'entreprise de télésurveillance.

Le projet sera équipé d'une alarme incendie conformément au Code du Travail.

La détection incendie, assurée par le dispositif Sprinkler, est généralisée sur l'ensemble du site.

Les alarmes sont renvoyées vers le BATIMENT B – Poste de Contrôle, et vers les blocs Bureaux / Locaux Sociaux du BATIMENT A.

#### 2. - EXTINCTEURS

Les différents locaux seront équipés d'extincteurs mobiles à eau pulvérisée de 6 litres minimum, à raison de 1 unité pour 300 m<sup>2</sup> de surface au sol.

Ce dispositif sera complété par la mise en place d'extincteurs mobiles ou de dispositifs fixes d'extinction adaptés aux risques spécifiques, à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment projeté.



### 3. - RIA

Le projet sera équipé de Robinets d'Incendie Armés (RIA) munis de lances de 30 m conformes à la norme française NF S62-201.

Les RIA seront implantés :

- de façon à ce que tout point du bâtiment puisse être couvert par deux RIA situés à une distance effective inférieure à 40 m,
- en favorisant la proximité immédiate d'une issue de secours ou d'un cheminement d'issue, de façon à ce que l'individu utilisant le RIA puisse accéder à une issue en suivant la lance déroulée.

Ce réseau de RIA généralisé dans les cellules de stockage est alimenté par la réserve aérienne de 600 m<sup>3</sup> dédiée à l'installation d'extinction automatique sprinkler.

### 4. - SPRINKLAGE

Le projet sera protégé par une installation d'extinction automatique sprinkler de type ESFR, conforme à un référentiel reconnu par les compagnies d'assurances

Cette installation est généralisée à l'ensemble des locaux à l'exception des locaux électriques.

Le volume des cellules est protégé par une nappe sous toiture (système ESFR). Des dispositions spécifiques pourront être nécessaires au stockage de certains produits (sprinklage en nappes, adjonction chimique, émulseur . . .), à préciser suivant l'activité des Utilisateurs.

Les équipements techniques dédiés à l'installation d'extinction automatique sont positionnés dans le Local Sprinkler, implanté en façade Nord-Ouest du BATIMENT A. Ce local est flanqué de deux réserves aériennes de 600 m<sup>3</sup>, dimensionnées pour assurer le fonctionnement de l'installation pendant 60 minutes.

Cette installation constitue un dispositif généralisé de Détection Automatique d'Incendie (DAI).

## 5. - RÉSEAU ET DÉFENSE INCENDIE

Les besoins en eau estimés suivant la règle D9 pour le projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE sont de 720 m<sup>3</sup>/h, sur la base d'une surface de référence non recoupée de 12.000 m<sup>2</sup> et par application du coefficient de risque 3.

Le besoin en eau résultant du calcul D9 est donc de 1.440 m<sup>3</sup> sur deux heures.

*(Cf. IV. - Annexes – « III – SD ENVIRONNEMENT - Dimensionnement des besoins en eau pour la défense incendie – Règle D9 »)*

Les moyens publics de défense incendie disponibles pour le projet se résumeront au réseau incendie prévu sur la ZAC ECO PARC. Ce réseau se développant sous les voiries publiques protège la limite Nord-Ouest de la parcelle par un maillage de poteaux incendie constituant des moyens immédiatement opérationnels pour assurer la défense incendie du projet.

### **Le bilan des équipements existants pour la lutte contre l'incendie fait apparaître :**

- **que le réseau public disponible permettant la défense incendie du bâtiment projeté, ne présente pas un débit suffisant pour satisfaire ce besoin :  
soit 720 m<sup>3</sup>/h de besoin D9 – 60 m<sup>3</sup>/h disponibles estimés sur réseau public = 660 m<sup>3</sup>/h manquants.**
- **que la proportion du besoin à assurer par des moyens pressurisés directement exploitables, préconisée par la règle D9 à 1/3 du besoin total, soit 240 m<sup>3</sup>/h, n'est pas couverte par les moyens publics**

Au regard de l'insuffisance des moyens publics disponibles par rapport au besoin en eau d'extinction calculé suivant la règle D9, la S.C.I. VAILOG FRANCE fait le choix de compléter ces moyens publics par des équipements privés permettant une indépendance complète à hauteur du besoin D9 de 720 m<sup>3</sup>/h assuré sur 2 heures, soit 1.440 m<sup>3</sup>. Le débit apporté par ces moyens complémentaires est donc de 720 m<sup>3</sup>/h.

**Les besoins en eau de 720 m<sup>3</sup>/h calculés suivant la règle D9, assurés sur 2 heures pour la défense incendie du projet de la S.C.I. VAILOG FRANCE, seront donc couverts par une boucle incendie privée surpressée, créée autour du BATIMENT A. Cette boucle est alimentée au moyen d'un surpresseur par deux cuves aériennes de 720 m<sup>3</sup>, disposant d'un raccordement au réseau public incendie pour assurer leur maintien en eau. Cette boucle, équipée de 11 hydrants judicieusement implantés autour du BATIMENT A (PI 01 à PI 11), délivre un débit de 720 m<sup>3</sup>/h, pendant 2 heures.**

La distance maximale, par un cheminement praticable, entre les hydrants de la boucle privée et ceux alimentés par le réseau public est inférieure à 150 m. Leur implantation est définie de façon à ce que chacune des Cellules soit défendue par un poteau implanté sur cette boucle et situé à une distance effective à un point d'accès à la Cellule inférieure à 100 mètres. Une aire de mise en station d'engin sera aménagée au droit de chaque hydrant.

**Ces moyens de défense contre l'incendie présentent donc un débit total de 720 m<sup>3</sup>/h, correspondant au besoin calculé suivant la règle D9, assuré sur 2 heures, soit 1.440 m<sup>3</sup>**

Une réserve incendie souple de 120 m<sup>3</sup>, située à l'Est de l'unité foncière est également mise en place. Elle constitue une réserve incendie supplémentaire en prévention d'une éventuelle propagation du feu à la forêt située à proximité immédiate de la parcelle.



## 6. - RÉTENTION EXTÉRIEURE DES EAUX D'EXTINCTION D'INCENDIE

Le besoin en rétention des eaux incendie de 2.360 m<sup>3</sup> a été calculé selon le guide technique D9A.

(Cf. IV. - Annexes – « IV – SD ENVIRONNEMENT - Dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction – Règle D9A »)

### 1 – Cellules Courantes

A l'exception des surfaces des cellules 06b, 07b, 09b et 10b, les eaux d'extinction incendie seront retenues sur le dallage de l'entrepôt.

La surface de dallage disponible pour la rétention interne est égale à 107.865 m<sup>2</sup>.

Conformément à la prescription de la D9A, 50% du dallage est considéré disponible pour la rétention interne, soit environ 53.000 m<sup>2</sup>.

La rétention des 2.360 m<sup>3</sup> d'eau d'extinction incendie sur le dallage de l'entrepôt représentera une lame d'eau de 4,5 centimètres sur les 53.000 m<sup>2</sup> de dalle béton disponibles pour la rétention.

Une rampe avec dénivelé de 4,5 centimètres sera réalisée au niveau des zones de quai sur la dalle du bâtiment et des seuils de portes de 4,5 centimètres seront créés au niveau des issues de secours donnant sur l'extérieur.

### 2 – Cellules Spécifiques

Dans les cellules 06b, 07b, 09b et 10b, la rétention des eaux d'extinction incendie est assurée par un dispositif de rétention déportée.

Le stockage maximal de produits inflammables est égal à 637 m<sup>3</sup>, celui d'alcools de bouche à 531 m<sup>3</sup> et celui de produits dangereux pour l'environnement et autres à 1.136 m<sup>3</sup>.

Ce stockage divisé en quatre cellules conduit à un stockage maximal par cellule égal à 576 m<sup>3</sup>.

Pour l'ensemble de ces cellules, le dimensionnement D9A conduit à un volume à retenir égal à 1.160 m<sup>3</sup>.

Les eaux d'extinction incendie de ces cellules spécifiques seront retenues :

- dans un dispositif déporté enterré de 710 m<sup>3</sup> constitué de modules type « Tubosider »
  - dans un bassin étanche aérien de 650 m<sup>3</sup>
- . . . soit un volume total de rétention disponible de 1.360 m<sup>3</sup>.

### 3 – Procédure de Rétention

En cas d'incendie, la vanne implantée sur le réseau de collecte des eaux pluviales de voiries sera automatiquement fermée afin de retenir les eaux d'extinction sur le site (asservissement au déclenchement de l'installation d'extinction automatique d'incendie).

En cas de sinistre, les eaux stockées seront analysées. Si elles ne présentent pas de pollution, elles seront rejetées dans le réseau des eaux pluviales, si elles sont polluées, elles seront éliminées comme déchets dangereux par une société spécialisée.

# PE 5 - ACCESSIBILITE HANDICAPES

I -	ENGAGEMENTS	3
II -	NOTE SUR L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES	5
II.1 -	ACCES AU SITE	5
II.2 -	ZONES ACCESSIBLES	6
II.3 -	STATIONNEMENT & ACCES AU BATIMENT	6
II.4 -	POINTS D'ACCUEIL	7
II.5 -	CIRCULATIONS INTERIEURES	7
II.6 -	ESPACE D'ATTENTE SECURISE	7
II.7 -	CIRCULATIONS VERTICALES	8
II.8 -	INSTALLATIONS SANITAIRES	8

Page laissée « Blanche » intentionnellement.



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION  
S . C . I . V A I L O G F R A N C E  
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

## I - ENGAGEMENTS

Etabli conformément au Décret n° 94-86 du 26 Janvier 1994, relatif à l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées, modifiant et complétant le Code de l'Urbanisme.

**Adresse des Travaux** ZAC ECO PARC DE FERRIERES-EN-GATINAIS  
45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

**Nature de l'opération** S.C.I. VAILOG FRANCE  
Construction d'une plate-forme logistique

### Engagements

Je, soussigné Jean-Pierre MADELAINE, représentant la S.A.R.L. d'architecture ARCHI-FACTORY en qualité d'Architecte, m'engage à respecter, dans le cadre de ma mission de conception concernant le projet défini ci-dessus, les règles d'accessibilité aux personnes handicapées fixées en l'application de l'article L 111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Je, soussigné Eric VERON, représentant le pétitionnaire de la présente demande de Permis de Construire valant division, Maître d'Ouvrage, m'engage à respecter, lors des travaux concernant le projet défini ci-dessus, les règles d'accessibilité aux personnes handicapées fixées en l'application de l'article L 111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Fait à Paris, le 13 juillet 2021

L'Architecte

Pour la S.A.R.L. d'architecture ARCHI-FACTORY  
M. Jean-Pierre MADELAINE

Le Maître d'Ouvrage

Pour la S.C.I. VAILOG FRANCE  
M. Eric VERON

### ARCHI-FACTORY

Espace du Ter - 13 Boulevard Jean Monnet  
56260 LARMOR-PLAGE / FRANCE

S.A.R.L. d'Architecture au Capital de 10.000 Euros  
R.C.S. LORIENT 522 921 378 - N° de Gestion 2010 B 448  
Inscrite à l'Ordre des Architectes sous le numéro national S13978  
Tableau Régional de l'Ordre des Architectes de Bretagne brS01500



### VAILOG HOLDING FRANCE SARL

20 rue Brunel – 75017 Paris  
Tél : 01 56 89 31 53  
RCS Paris 422 330 746  
TVA FR75422330746



Textes de référence :

- Loi n° 91-663 du 13 Juillet 1991
- Code de la Construction et de l'Habitation : Articles L 111-7-1 à L 111-8-4, L 111-26, L 125-2, L 125-2-4, L 151-1, R 111-19 et suivants, R 125-1-2
- Code de l'Urbanisme : Articles R 421-5-1 et suivants, R 421-38-20, R 445-2 à 8
- Code du Travail : Articles R 4214-26 et suivants, Articles R 4225-6 et suivants
- Arrêté du 27 Juin 1994 relatif aux dispositions destinées à rendre accessibles les lieux de travail aux personnes handicapées
- Décret n° 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapé



Page laissée « Blanche » intentionnellement.



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION  
S . C . I . V A I L O G F R A N C E  
CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE / 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS

## II - NOTE SUR L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

Le projet de la société S.C.I. VAILOG FRANCE faisant l'objet de la présente demande de Permis de Construire Valant Division est soumis aux prescriptions concernant l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées (Décret 94-86 du 26 Janvier 1994 et Arrêté du 27 Juin 1994, Loi n°2005-102 du 11 Février 2005, Décret 2008-244 du 7 Mars 2008, Décret 2009-1272 du 21 Octobre 2009).

La société S.C.I. VAILOG FRANCE intervient en qualité de Maître d'Ouvrage dans le cadre de la construction de cette plate-forme logistique, dont l'utilisateur futur est à ce jour inconnu.

### II.1 - ACCES AU SITE

---

Le site est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) par l'entrée des véhicules légers, au Sud-Ouest du site, depuis la voie de desserte, grâce à un cheminement praticable longeant la voirie d'accès aux parkings VL.

La largeur des cheminements piétons est supérieure à 1,40 mètres, soit deux unités de passage au sens de l'article R. 4216-5 du Code du Travail. Leurs pentes sont inférieures ou égales à 5%, et aucun obstacle n'est susceptible de rendre difficile le déplacement en fauteuil roulant. Une bande contrastante légèrement en relief, faisant office de guide-canne, suit le tracé de ces cheminements.

Au regard de la nature et de la localisation du projet, la proportion de membres du personnel ou des visiteurs susceptibles de se rendre à pied sur le site du projet est marginale, et hautement improbable pour des PMR.

## II.2 - ZONES ACCESSIBLES

---

Conformément à l'Art R. 4214-26 du Code du Travail, les lieux de travail, y compris les locaux annexes, aménagés dans le bâtiment neuf projeté, sont accessibles aux personnes handicapées.

La totalité du site sera accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) :

- Les Cellules de stockage sont intégralement accessibles
- Les Blocs Bureaux / Locaux Sociaux (BLS), qui se développent sur deux niveaux (R+1), sont desservis par deux ascenseurs, dimensionnés pour être utilisables par les PMR et localisés dans la continuité des Halls d'entrée. Ces équipements desservent l'ensemble des niveaux constitués, qui sont donc accessibles.

**Pour mémoire, en méconnaissance des utilisateurs futurs du bâtiment, l'aménagement des plateaux des volumes BLS n'est pas formalisé. Les vestiaires des zones Locaux Sociaux et sanitaires sont matérialisés dans une configuration indicative à confirmer.**

**Il appartiendra aux utilisateurs locataires de la S.C.I. VAILOG FRANCE de veiller à la conformité de leurs aménagements intérieurs dans les volumes à usage de Bureaux et Locaux Sociaux.**

Certains espaces techniques ou postes de travail spécifiques n'auront pas lieu d'être accessibles : les locaux techniques (Locaux sprinkler et surpresseur, Chaufferie, Transfo) peuvent être atteints depuis les espaces extérieurs du projet, mais leur accessibilité intérieure ne peut être assurée du fait des équipements techniques qui y sont développées.

Le BATIMENT B – Poste de Garde, n'est pas accessible aux PMR :

- il comprend un espace dédié au contrôle d'accès, en partie constitué d'une plate-forme surélevée de 1,20 m pour être en contact avec les PL
- il comprend un espace dédié au repos des chauffeurs PL, qui ne peuvent être des PMR

## II.3 - STATIONNEMENT & ACCES AU BATIMENT

---

Les dispositions adoptées pour les accès, portes et dégagements permettent l'accès et l'évacuation des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant.

8 emplacements sur les 360 places de stationnement VL dédiées au personnel et aux visiteurs sont réservés et adaptés aux personnes à mobilité réduite, soit une proportion conforme au ratio de 1 place adaptée par tranche de 50 places créées défini par l'Art. 5 de l'Arrêté du 27 Juin 1994.

Les dimensions minimales de ces emplacements, qui seront balisés par une signalisation horizontale et verticale, sont de 3,30 x 5,00 m. Ces places sont localisées sur les parkings VL, au plus près des cheminements d'accès vers les volumes abritant les BLS.

La largeur du cheminement qui dessert ces emplacements est supérieure à 1,40 mètres, soit deux unités de passage au sens de l'article R. 4216-5 du Code du Travail. Sa pente est inférieure ou égale à 5%, et aucun obstacle n'est susceptible de rendre difficile le déplacement en fauteuil roulant. Une bande contrastante légèrement en relief, faisant office de guide-canne, suit le tracé de ce cheminement.

Les portes d'accès principales au BATIMENT A, au niveau des volumes BLS, présentent une largeur utile de 3UP. Elles disposent d'aires d'usage réglementaires. L'effort nécessaire pour ouvrir ces portes sera inférieur ou égal à 50N.

Les parois et portes vitrées seront équipées de bandes contrastantes à hauteur des yeux.



## II.4 - POINTS D'ACCUEIL

---

Des aménagements sont prévus afin de rendre les espaces d'accueil des visiteurs professionnels reçus sur le site, accessibles aux PMR.

Ainsi, une zone surbaissée, disposant des aires d'usage réglementaires et permettant de traiter la demande d'une personne en fauteuil roulant, est prévu aux points d'accueil des visiteurs dans les Halls d'entrée des volumes des BLS (aménagement à réaliser par les Utilisateurs, non formalisés par la demande de Permis de Construire).

Un éclairage présentant un fort contraste mettra en valeur les zones d'accueil, notamment depuis les points d'entrée dans les volumes BLS du BATIMENT A.

## II.5 - CIRCULATIONS INTERIEURES

---

L'ensemble des circulations horizontales des différents niveaux des blocs Bureaux / Locaux Sociaux, susceptibles d'être utilisées par le personnel handicapé, respecte les normes actuellement en vigueur :

- Largeur utile minimale des circulations : 1,50 m
- Pentes inférieures à 5%
- Paliers de repos
- Bords et ressauts arrondis
- Hauteur maximum des ressauts : 2 cm
- Largeur minimale des portes fixée à 0,80 m pour des locaux dont la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup>

## II.6 - ESPACE D'ATTENTE SECURISE

---

Le projet dispose de deux Espaces d'Attente Sécurisé (EAS), positionnés dans l'environnement des noyaux de circulations verticales des volumes BLS du BATIMENT A. La localisation de ces espaces est indicative, et sera confirmée lors de l'aménagement des plateaux aux Niveaux 1.

Ces espaces sont aménagés dans des locaux ayant une autre fonction, laissés ouvert en permanence. Ils permettront l'éventuelle évacuation différée des PMR, et présenteront les caractéristiques suivantes :

- parois et porte REI60
- porte non verrouillée et manœuvrable par tous, signalétique adaptée pour identifier le local
- lien avec l'extérieur pour permettre de signaler sa présence aux services de secours, visuellement par une baie, ou par un dispositif technique (interphone . . .)
- possibilité de désenfumage pour un local fermé
- éclairage de sécurité
- présence d'un extincteur à eau

## II.7 - CIRCULATIONS VERTICALES

Les blocs BLS du BATIMENT A sont rendus intégralement accessibles aux PMR par l'installation d'ascenseurs, qui desservent les niveaux supérieurs et respectent l'ensemble des normes les rendant accessibles :

- les portes d'accès aux cabinets d'aisance PMR ont une largeur utile de 0,90 m,
- les cabinets d'aisance PMR présentent des dimensions intérieures adaptées à l'usage des handicapés circulant en fauteuil roulant (1,40 x 1,50 m),
- les commandes de l'ascenseur sont surbaissées, et l'appareil est équipé d'un dispositif d'annonce par synthèse vocale
- les paliers d'accès à l'ascenseur sont dimensionnés pour permettre une giration complète d'un fauteuil roulant au droit des portes d'accès (diamètre de 1,50 m).

Les escaliers principaux de 2UP respectent les prescriptions dimensionnelles imposées par le Règlement de Sécurité (Arrêté du 25 Juin 1980), soit une hauteur des marches inférieure à 17 cm (16 cm pour le projet), et une largeur du giron supérieure à 28 cm (30 cm pour le projet). Il est accessible aux Personnes en Situation de Handicap (PSH) au regard des prescriptions de l'Art. 4 de l'Arrêté du 27 Juin 1994.

En revanche, les escaliers secondaires hélicoïdaux intérieurs aux cellules ne sont pas accessibles aux PMR du fait de leur largeur de 1UP. Le projet étant équipé d'ascenseurs, cette accessibilité PMR des escaliers secondaires n'est toutefois pas impérative.

## II.8 - INSTALLATIONS SANITAIRES

L'ensemble des installations sanitaires accessibles aux personnes handicapées sera conforme aux prescriptions :

- de l'Art. R. 4217-2 du Code du Travail quant à leur nombre
- de l'Art. 6 de l'Arrêté du 27 Juin 1994 quant à leur conception

Les installations accessibles prévues sont localisées dans les blocs Bureaux / Locaux Sociaux du BATIMENT 2A.

### NIVEAUX 0 - Zones LOCAUX SOCIAUX

- pour chaque sexe, 1 cabinet d'aisance accessible aux personnes handicapées depuis les espaces Sanitaires, comprenant un WC et un lave-mains

### NIVEAUX 1 - Zone BUREAUX

- pour chaque sexe, 1 cabinet d'aisance accessible aux personnes handicapées depuis les espaces Sanitaires, comprenant un WC et un lave-mains

Les aires d'usage et de retournement sont prévues dans les espaces depuis lesquels ces installations sont accessibles.

Ces sanitaires sont conçus suivant les prescriptions en vigueur, et disposent des aires d'usage et de retournement intérieures nécessaires à l'utilisation de leurs équipements.



