



BEAUGENCY _ PROJET DELTA NOTICE PC 4



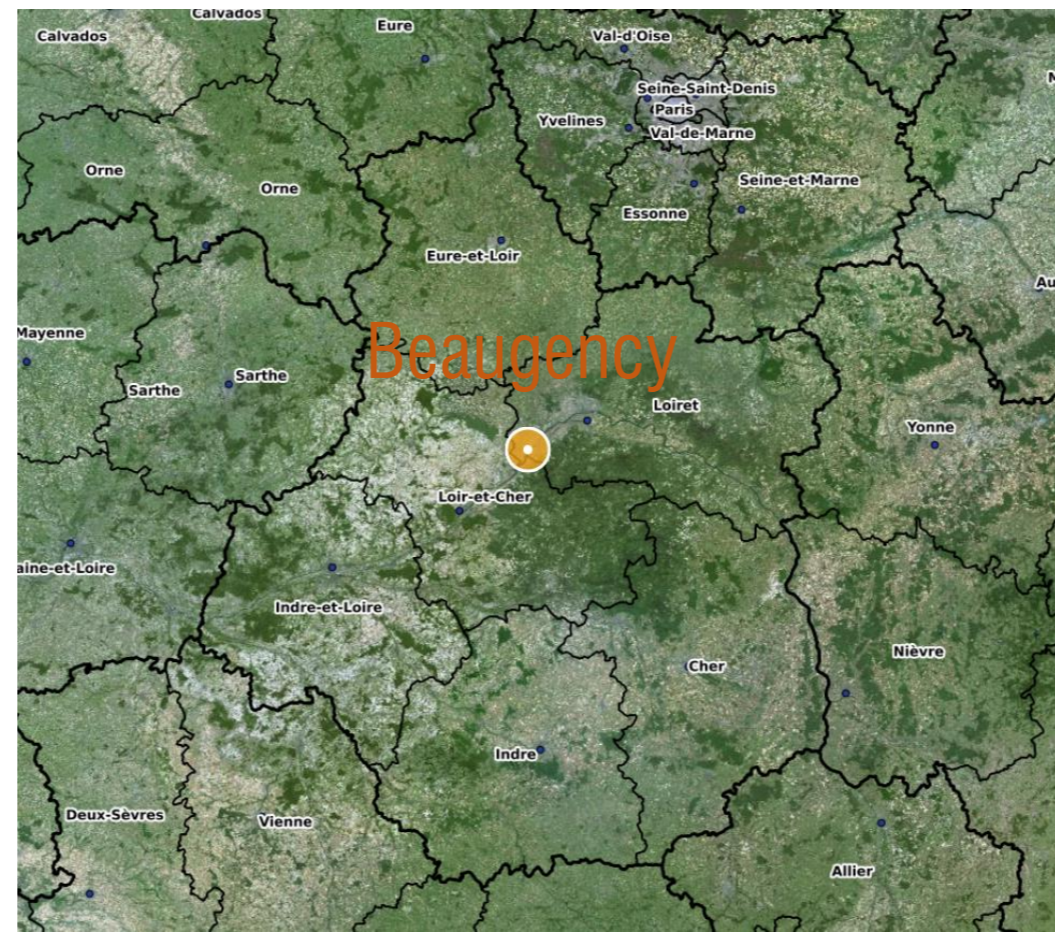
Septembre 2022-Ind B

La notice ci-après a pour objectif de présenter de manière globale le projet de construction d'un siège régional et de son site d'approvisionnement et stockage réalisé par Val de Loire Promotion sur la commune de Beaugency.

Cette notice présente les réponses apportées par le projet au travers des différents points de règlement contenus dans le PLU.



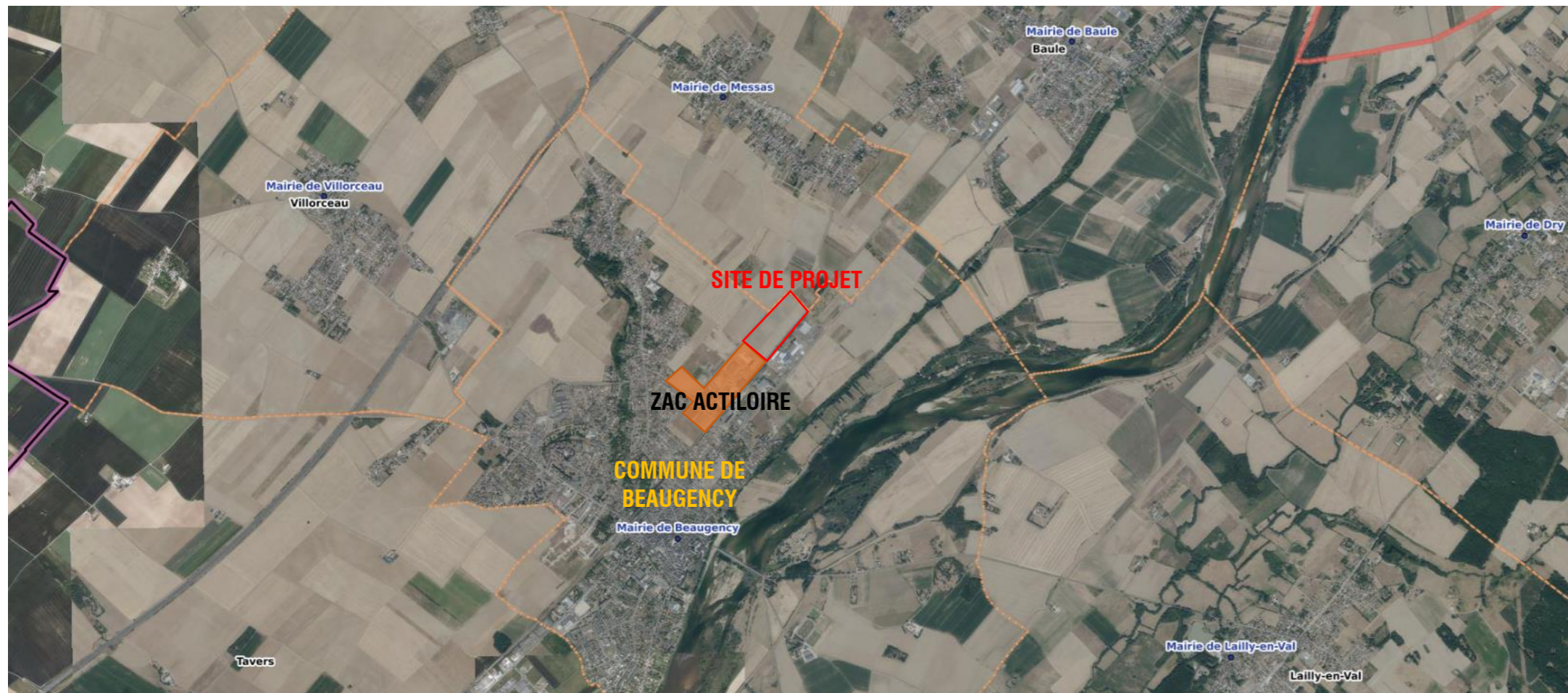
PRÉSENTATION DU SITE ET DE SON CONTEXTE



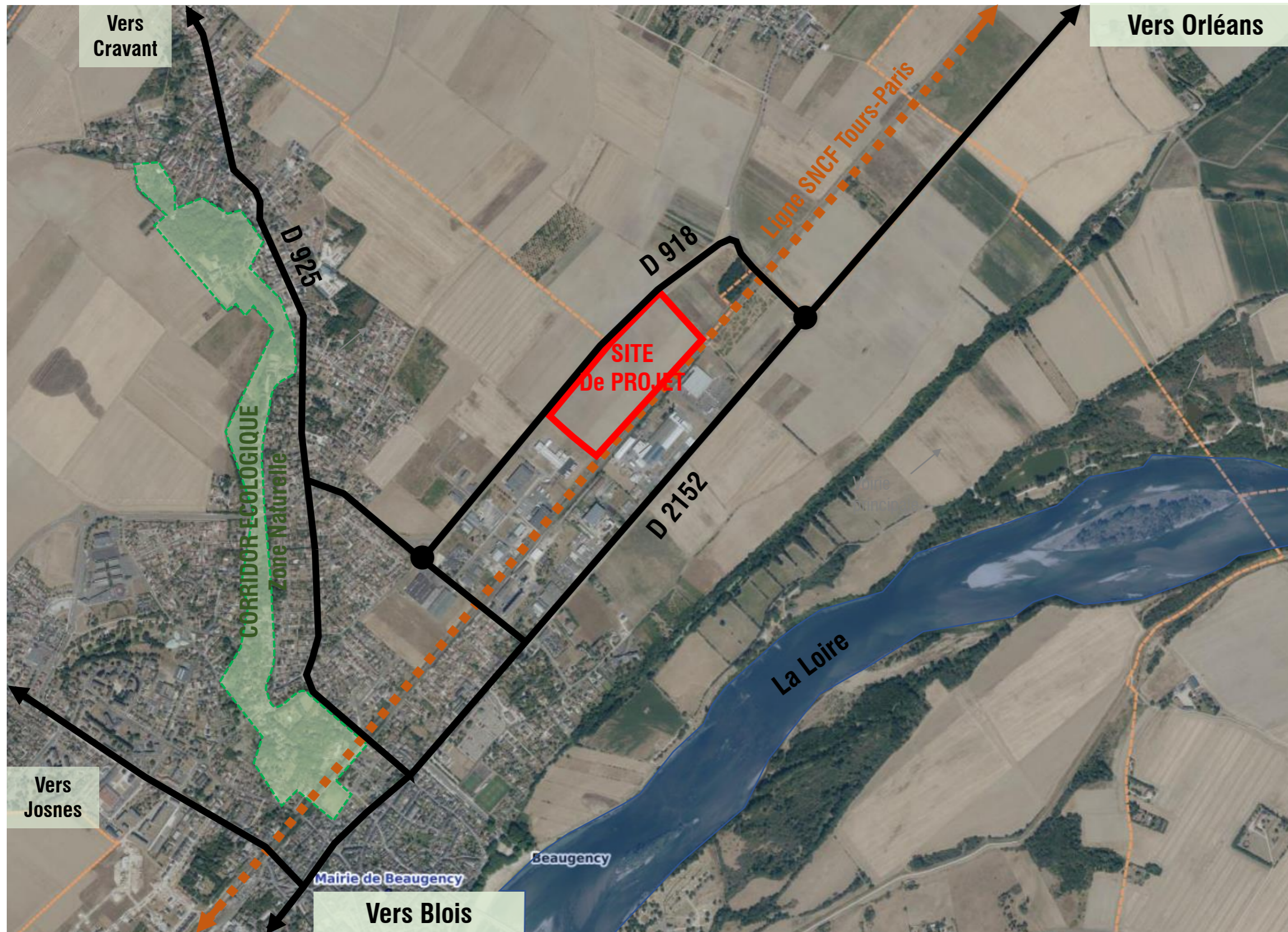
La zone d'implantation de la plate-forme logistique est située sur la commune de **Beaugency**, dans le département du Loiret en continuité de la ZAC ACTILOIRE.

D'une superficie de 98 238 m², le site de projet est situé à proximité immédiate du centre-ville de Beaugency, entre la départementale 918 et la ligne SNCF reliant Tours à Paris.

La parcelle de projet s'étire sur près de 500m du sud-ouest au nord-est et sur 200m du sud-est au nord-ouest.



La parcelle et son environnement



LES RESEAUX

La voirie

A distance du site, se situe au sud-ouest une voie principale traversant Beaugency et reliant les villes de Orléans au nord-est et Blois au sud-ouest (D2152). C'est par le biais de cette voie que les poids-lourds atteindront le site depuis l'autoroute A10 qui passe à moins de 2 kilomètres au nord-ouest du site.
Le projet est bordé au nord-est par la voie de desserte D918 reliant la D2152.

Réseau Ferré

La voie SNCF traversant la zone d'activités correspond aux trajets suivants.

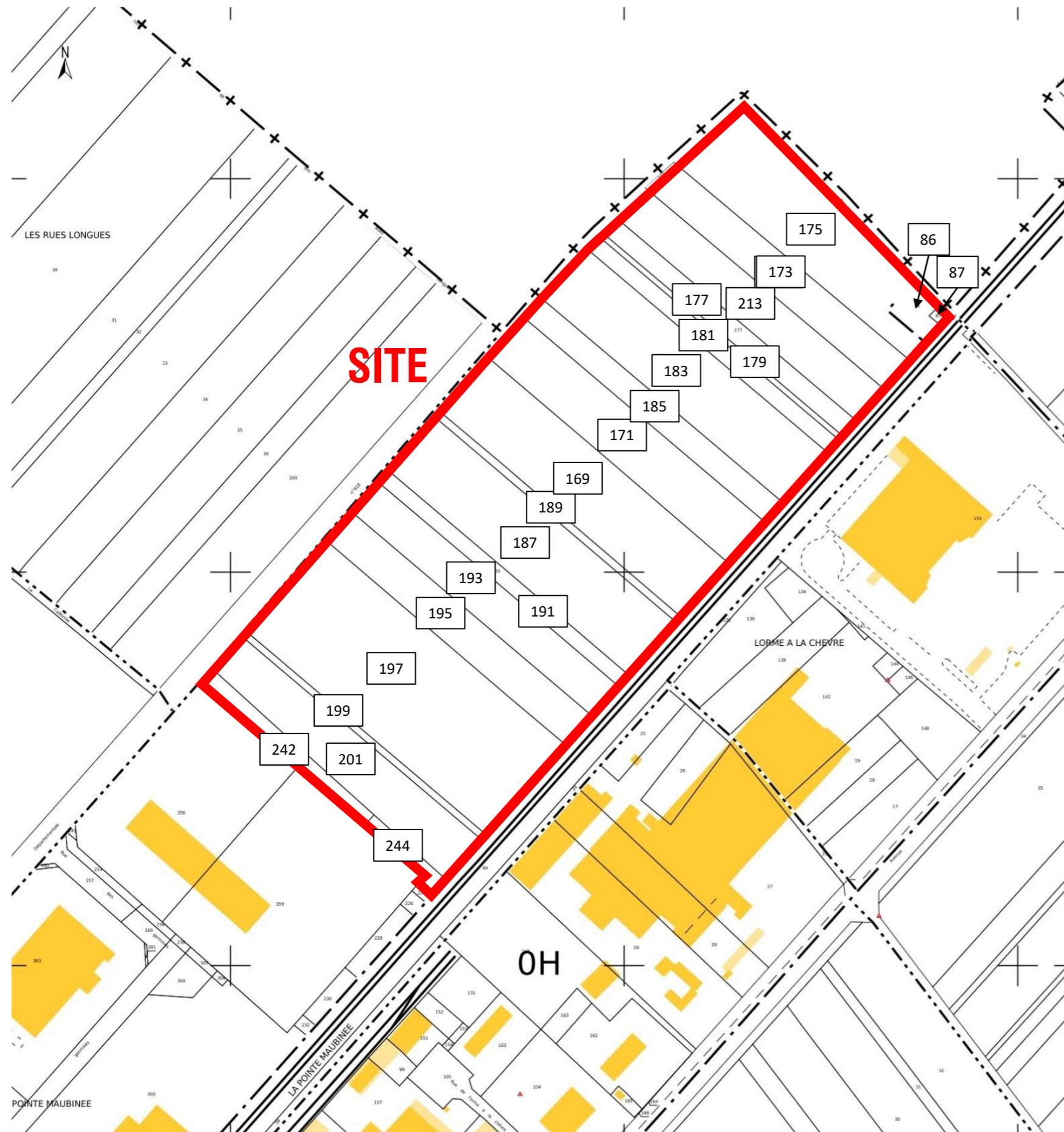
Paris ⇒ Tours
Beaugency ⇒ Blois
Beaugency ⇒ Orléans

Réseau hydraulique

Situé à proximité immédiate du site de projet, la Loire traverse la commune de Beaugency du nord-est au sud-ouest.

— Réseau hydraulique - - - Réseau ferré — Réseau viaire - - - - Corridors écologiques

Plan cadastral de la parcelle



Plan de cadastre – cadastre.gouv

1 SITE - 22 PARCELLES

Références	Surfaces
000 ZE 242	1 198 m ²
000 ZE 244	577 m ²
000 ZE 201	6 212 m ²
000 ZE 199	867 m ²
000 ZE 197	15 332 m ²
000 ZE 195	4 949 m ²
000 ZE 193	5 047 m ²
000 ZE 191	1 961 m ²
000 ZE 187	9 083 m ²
000 ZE 189	907 m ²
000 ZE 169	9 095 m ²
000 ZE 171	6 970 m ²
000 ZE 185	3 310 m ²
000 ZE 183	8 449 m ²
000 ZE 181	2 208 m ²
000 ZE 179	656 m ²
000 ZE 177	2 527 m ²
000 ZE 213	5 140 m ²
000 ZE 173	4 690 m ²
000 ZE 175	8 306 m ²
000 H 86	645 m ²
000 H 87	40 m ²

TOTAL: 98 238 m²

PRISE DE VUE EST - SITE EXISTANT AVANT PROJET – VUE PROCHE

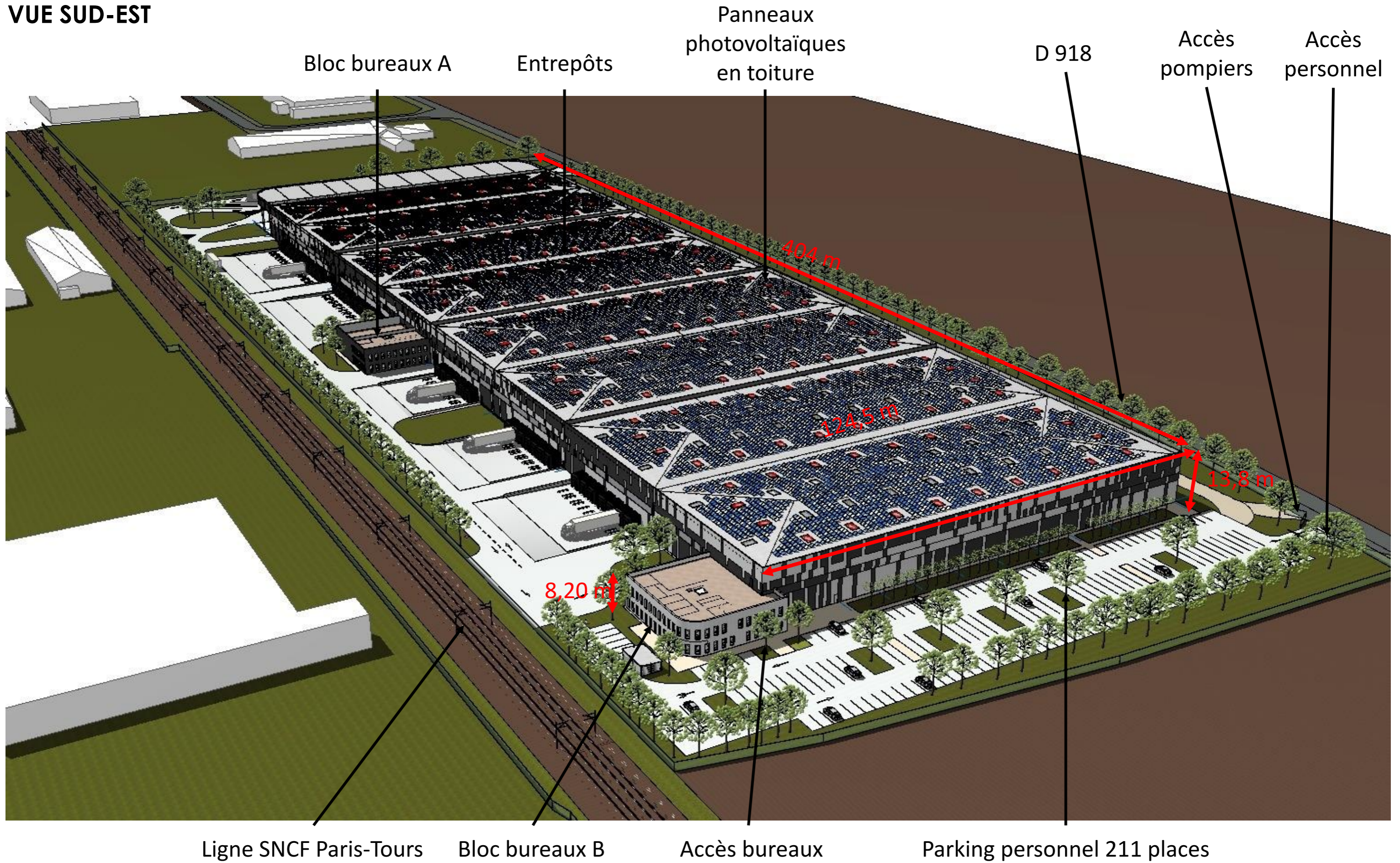


PRISE DE VUE EST - SITE EXISTANT AVANT PROJET – VUE LOINTAINE

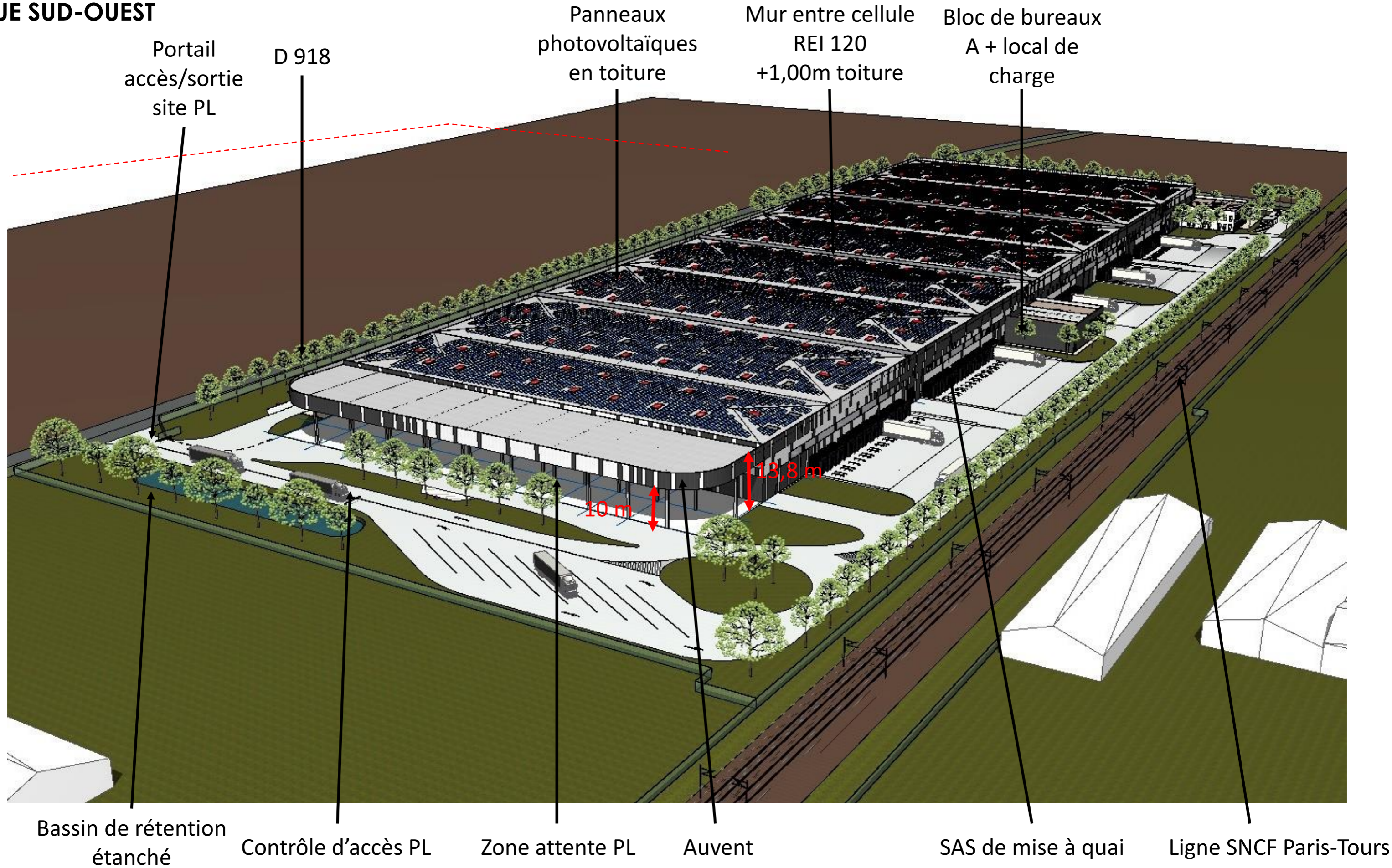


VUES DU PROJET

VUE SUD-EST



VUE SUD-OUEST



VUE NORD-OUEST

Bassin de rétention
Stations échelle

Réserves d'eau incendie et
sprinklage

Locaux
techniques

Ligne SNCF Paris-Tours



D 918

Voie pompiers
stabilisé

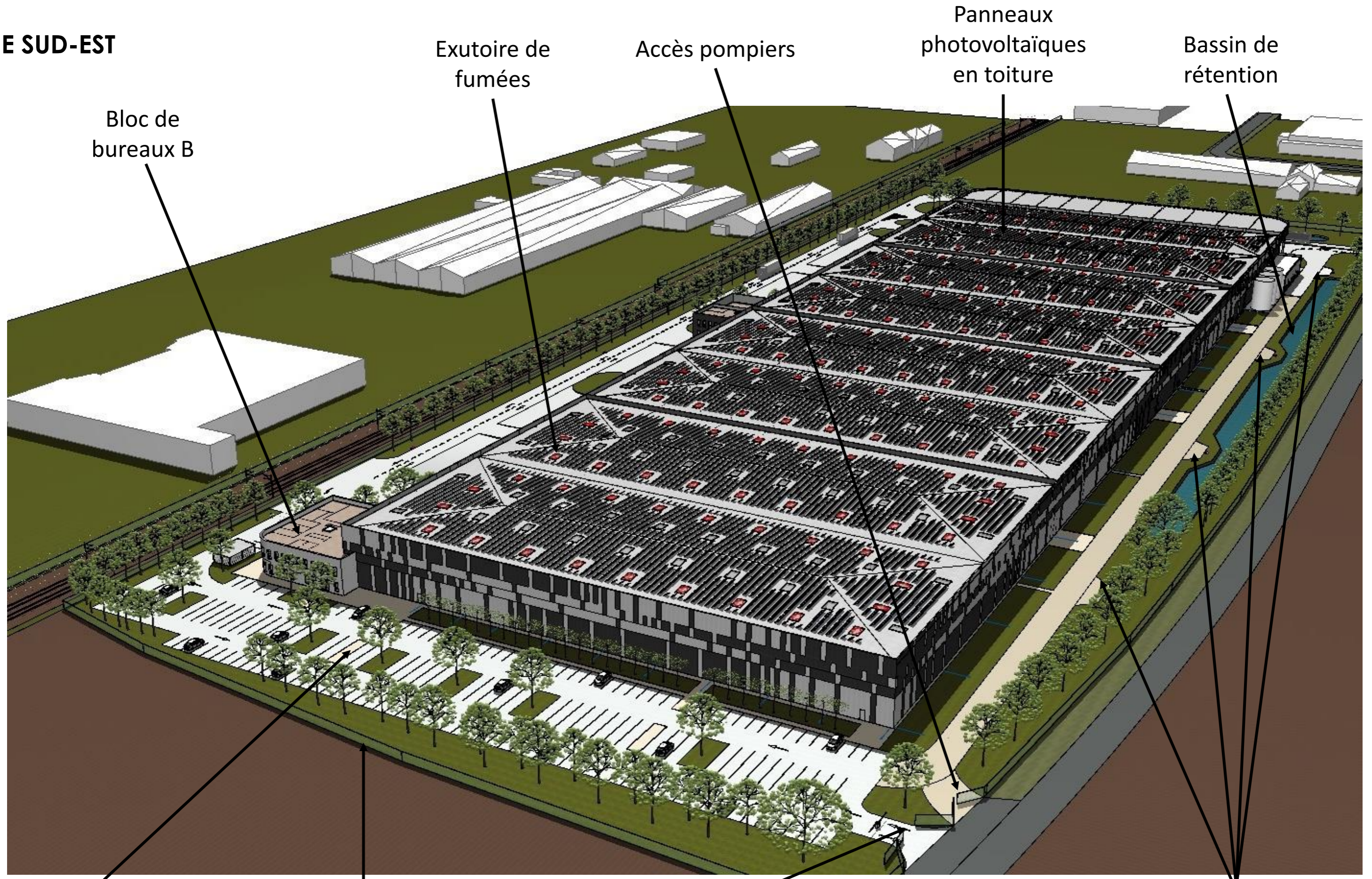
Accès/sortie
site PL

Auvent

Bassin de
rétention

Espace attente
PL

VUE SUD-EST



Exutoire de fumées

Accès pompiers

Panneaux photovoltaïques en toiture

Bassin de rétention

Bloc de bureaux B

Parking personnel

Clôture périphérique

Accès/sortie + contrôle d'accès Parking personnel

Poteaux incendie

Règlement applicable à la zone et respect du PLU

Le site de projet se situe en zone AUI.

Cette zone est réservée à l'accueil d'établissements industriels, d'entreprises artisanales, commerciales et de services.

Application des règles de la zone Ulc pour les articles AUI3 à AUI14, excepté pour l'article AUI10.

Articles AUI1/2 - Occupation et Utilisation du sol admises

Le projet développé dans le présent dossier – une plateforme de stockage - est conforme à la vocation de la zone. (Voir le résumé non technique de l'étude d'impact jointe au présent dossier de demande d'autorisation de construire)

Article AUI3 (Ulc3) - Accès et voirie

La départementale D 918 a une largeur conforme à la vocation de la zone et à la desserte du site. Les accès sur les voie sont clairement identifiés et permettent une bonne visibilité sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voie.

Article AUI4 (Ulc4) - Desserte par les réseaux, collecte des déchets

Se rapporter à la note de gestion des eaux pluviale en annexe de cette notice. La nature de l'établissement ne nécessite pas une collecte de déchets ménagers.

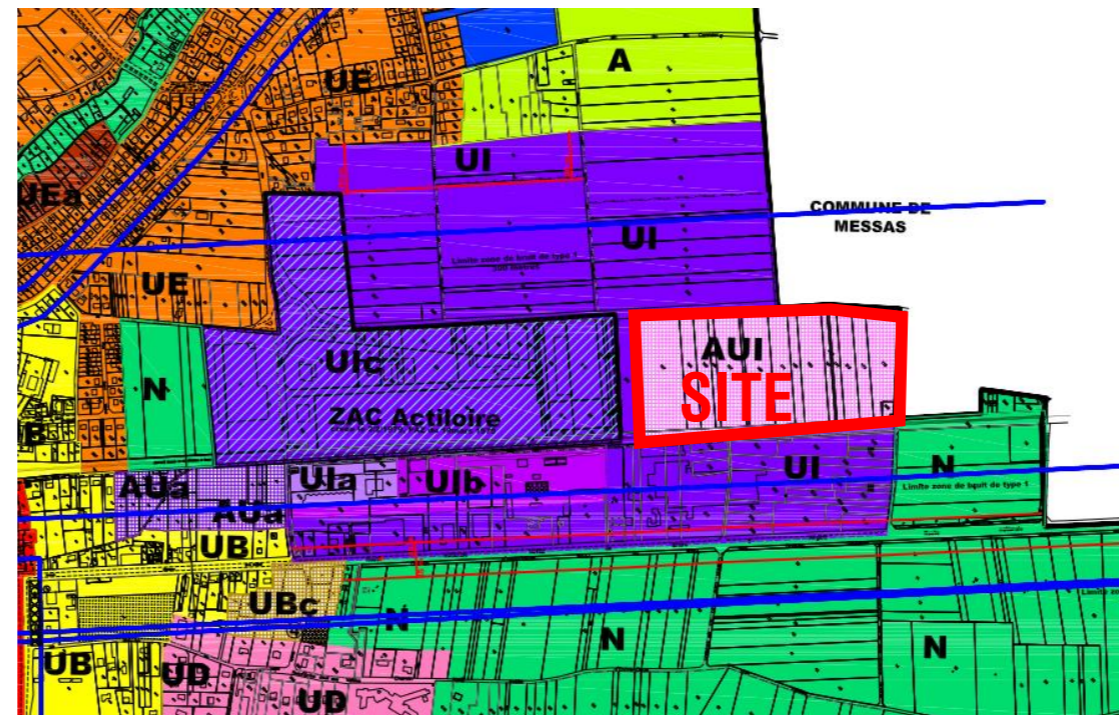
Article AUI5 (Ulc5) - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUI6 (Ulc6) - Implantation des constructions par rapport aux voies

L'implantation du bâtiment est conforme au PLU.

Le bâtiment est en tout point du site à plus de 20 m de la limite sur rue. Le PLU stipule une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement et 10m par rapport à l'axe des voies.



Extrait plan de zonage PLU



Extrait plan des servitudes PLU

Article AUI7 (Ulc7) - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation du bâtiment est conforme au PLU.

Le bâtiment est en tout point du site à plus de 20m des limites séparatives. Le PLU stipule une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5m.

Article AUI8 (Ulc8) - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AUI9 (Ulc9) - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

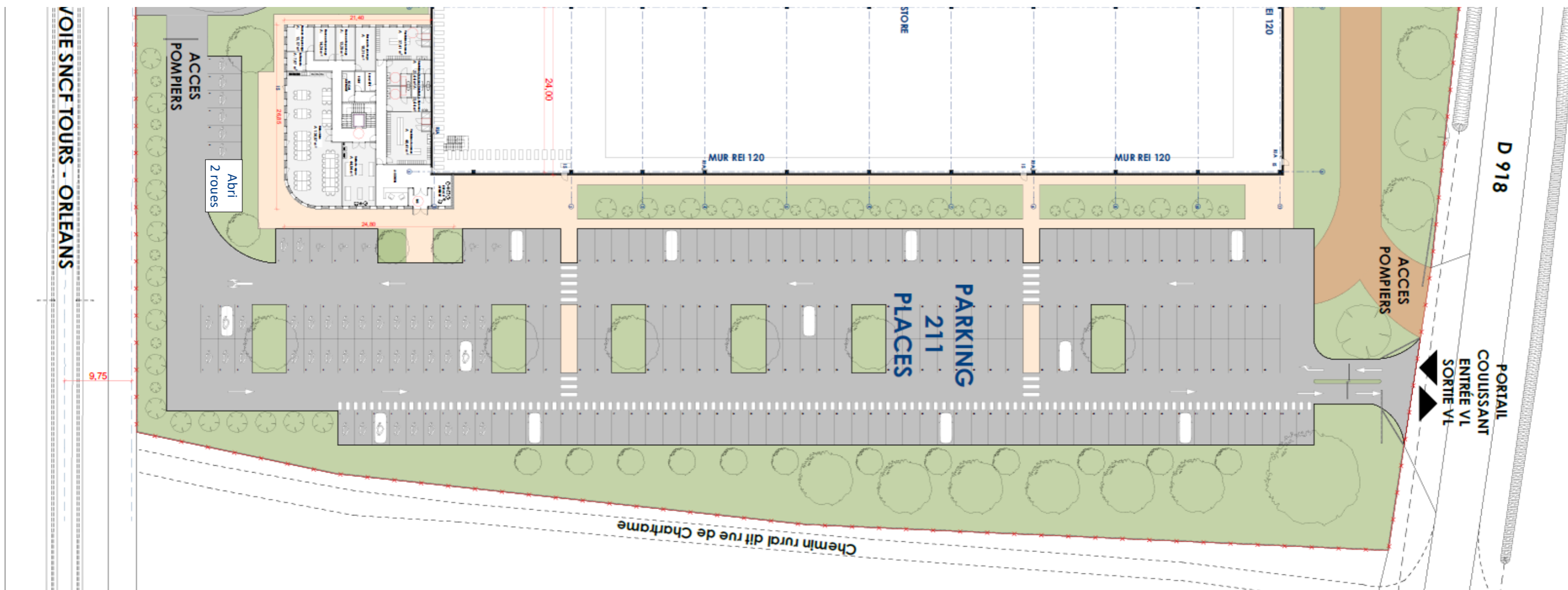
Article AUI10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres.

La hauteur du bâtiment est de 13,80m à l'acrotère, 14,00m au faîtage. Le dallage Rdc est à +104,25 NGF, soit une hauteur de bâtiment maximum à +118,25 NGF. Le projet est conforme à la servitude PT2 faisceaux hertziens présente sur une partie du terrain d'assiette du projet et qui limite à +120NGF la hauteur des constructions.

Article AUI11 (Ulc11) - Aspect extérieur des constructions

Le projet propose une unité de volume ainsi qu'une qualité d'aspect en matière de couleurs et de matériaux. Les clôtures grillagées de teinte grise auront une hauteur de 2,00m.



Article AUI12 (Ulc12) - Stationnement

Le stationnement sera assuré sur la propriété.

211 places de parking pour véhicules légers sont prévues dont 47 places seront équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques, soit 22% du total.

En complément, des fourreaux seront prévus afin de permettre d'équiper 100% des places. 5 places PMR sont prévues à proximité immédiate du bloc de bureaux.

Un abri vélos sécurisé pour 10 places est prévu à proximité immédiate du bloc de bureaux B.

Article AUI13 (Ulc13) - Espaces libres

Dans son état actuel, le terrain est libre de toute végétation.

Les espaces libres seront traités en espaces verts végétalisés. De nombreux arbres seront plantés sur le site de projet ainsi que des haies multi-strates.

Les arbres seront d'essences locales, la proportion de conifères inférieure à 10%.

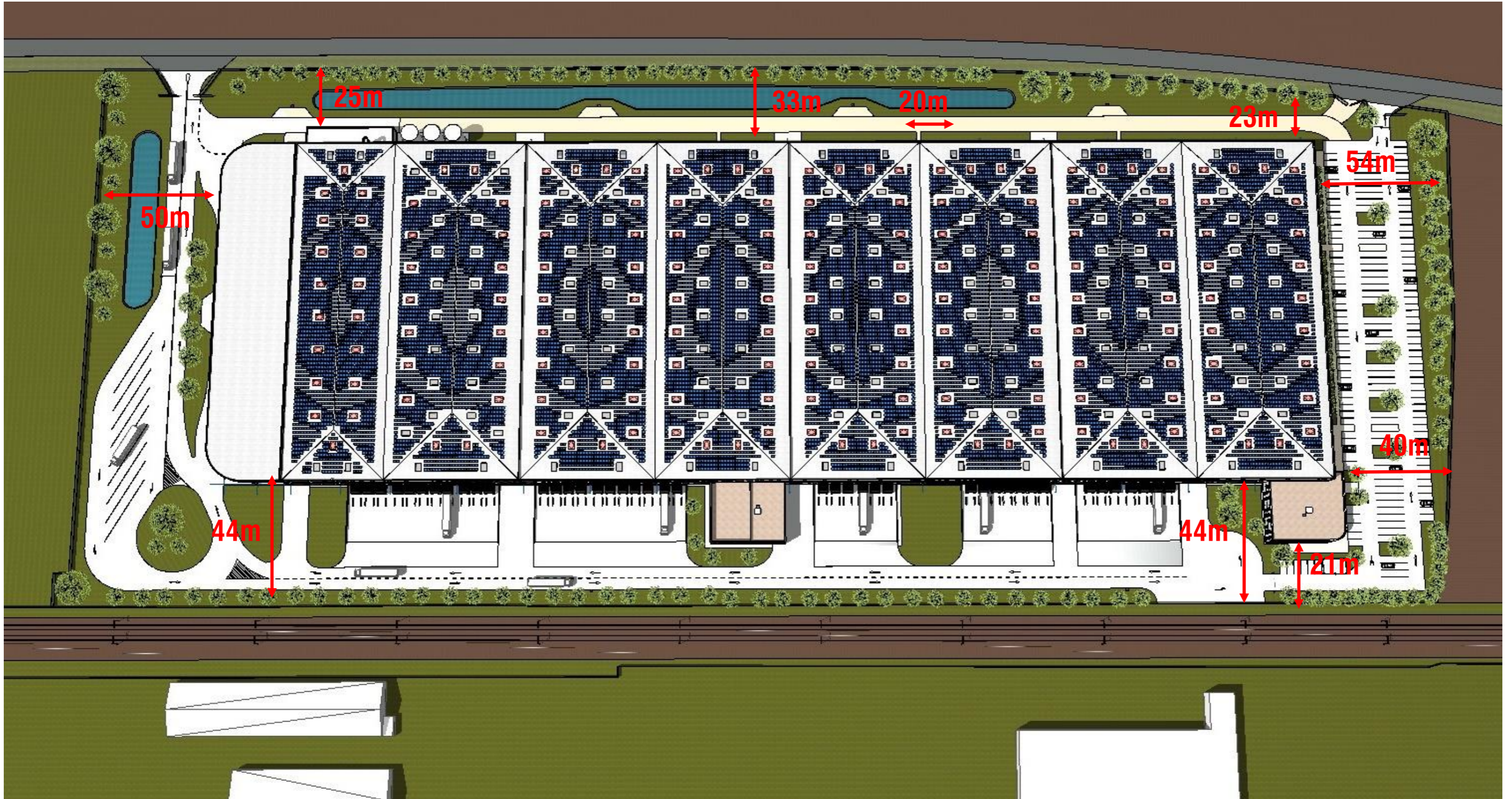
Les essences choisies seront –entre-autres- le mélèze, la charmille, le boulot, le frêne, le charme, l'acacia et le châtaignier.

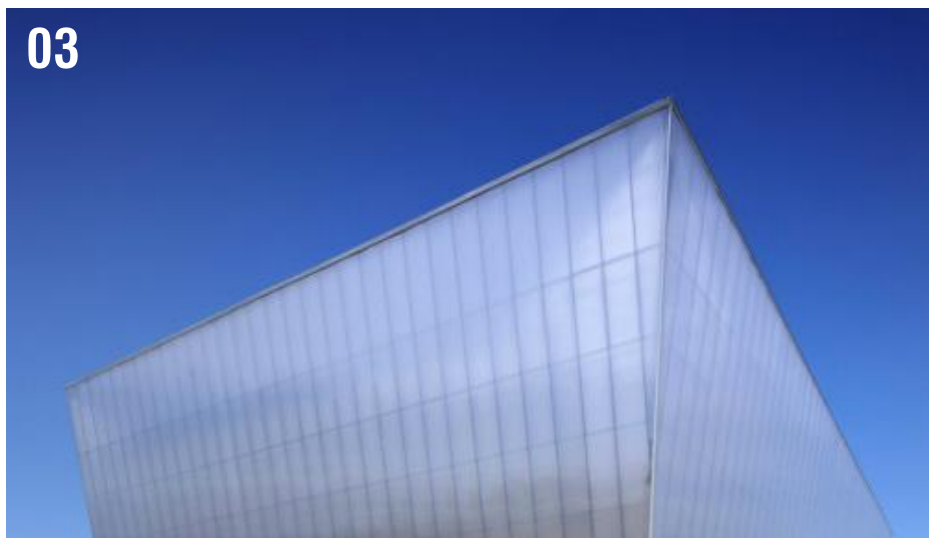
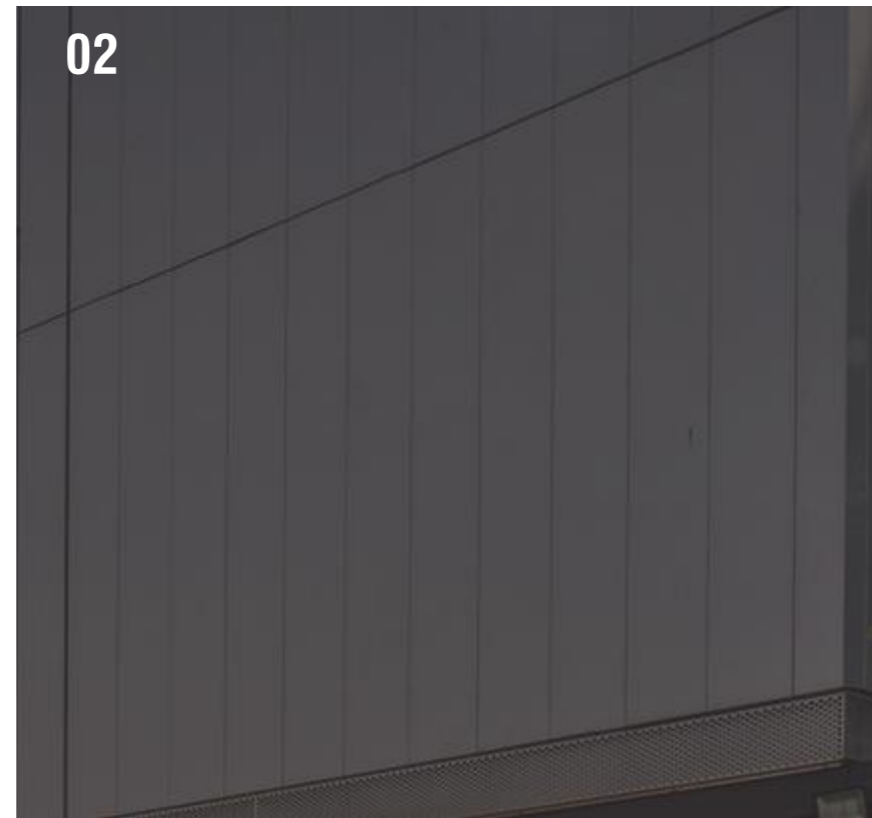
Article AUI14 (Ulc14) - Coefficient d'occupation au sol

En zone Ulc il est fixé un COS de 0,5.

Surface du terrain = 98 238 m²

SDP = 48 075 m². Le projet est conforme au PLU





Traitement des façades:

De manière générale le projet sera en panneaux de bardage métallique de couleur gris.

Deux nuances de gris seront utilisées:

- Un gris clair RAL 7035
- Un gris foncé RAL 7022

L'ensemble des façades du volume logistique seront traitées de façon uniforme.

Les façades de l'entrepôt, traitées à la manière de strates horizontales superposées, jouent sur une alternance de panneaux gris clairs et gris foncés, créant un effet de mouvement et de vitesse. Elles sont divisées en 4 strates de hauteurs:

6m en partie basse.

2x2m en partie intermédiaire.

3,80m en partie haute.

En façade sud, au-dessus des quai de chargement, la première bande de 2m en partant du sol intégrera des éléments transparents en polycarbonate afin maximiser la lumière naturelle au sein des entrepôts.

Les plots de bureaux, également traités en bardage métallique gris, seront soit gris clair, soit gris foncé. Le rythme des façades sera donné par les ouvertures généreuses des menuiseries aluminium.

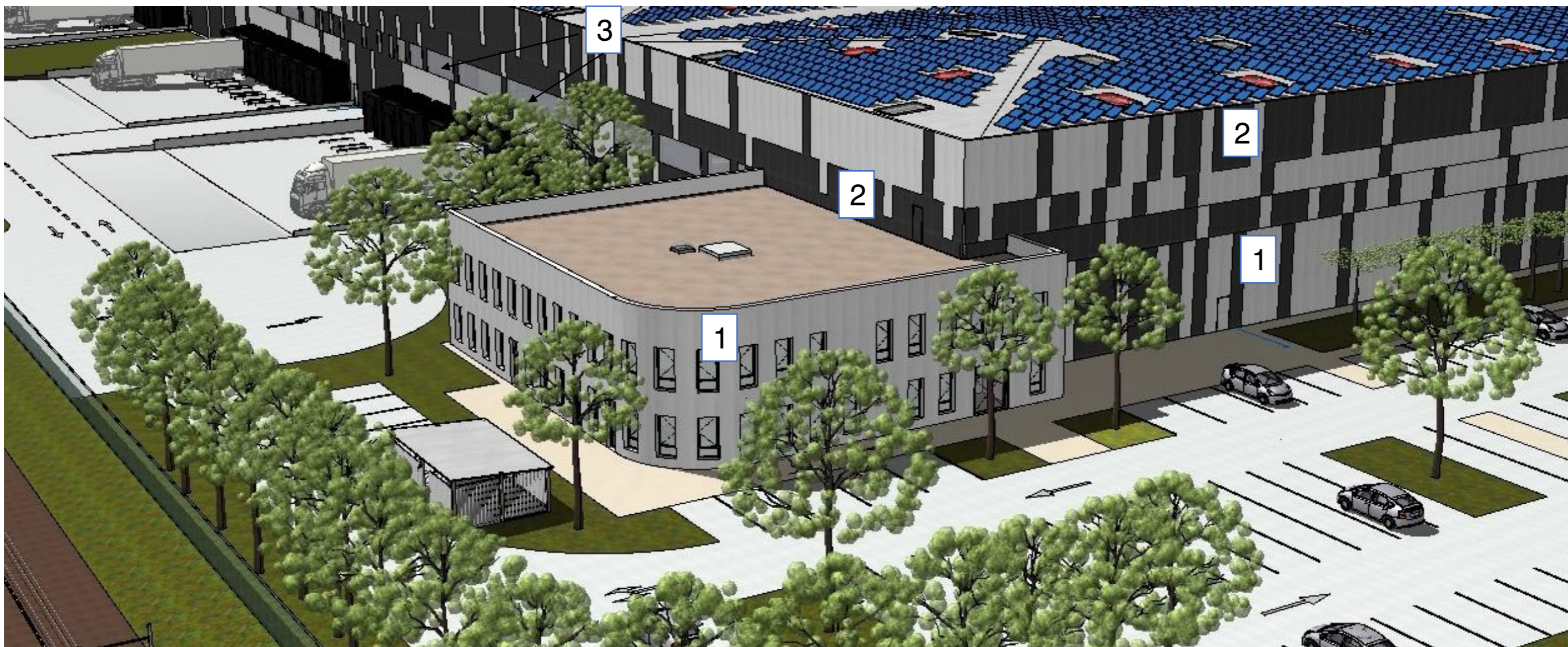
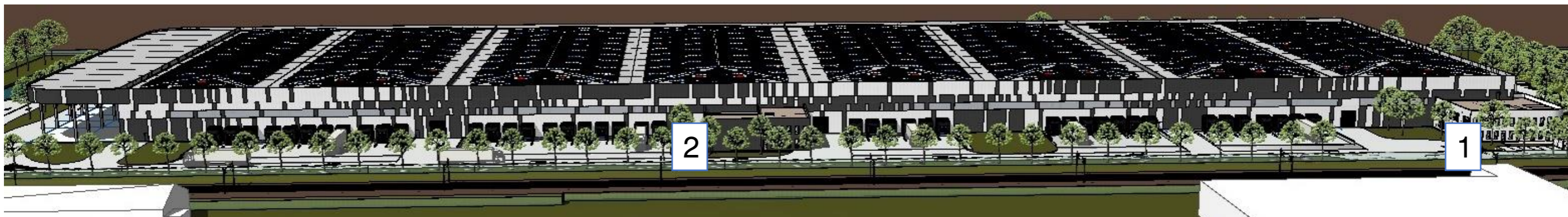
Traitement des constructions:

Les constructions présentent des volumétries simples exprimant les fonctions du bâtiment.

La simplicité des volumes et le traitement uniformes de l'ensemble des façades contribuent à une lecture facilitée du projet.

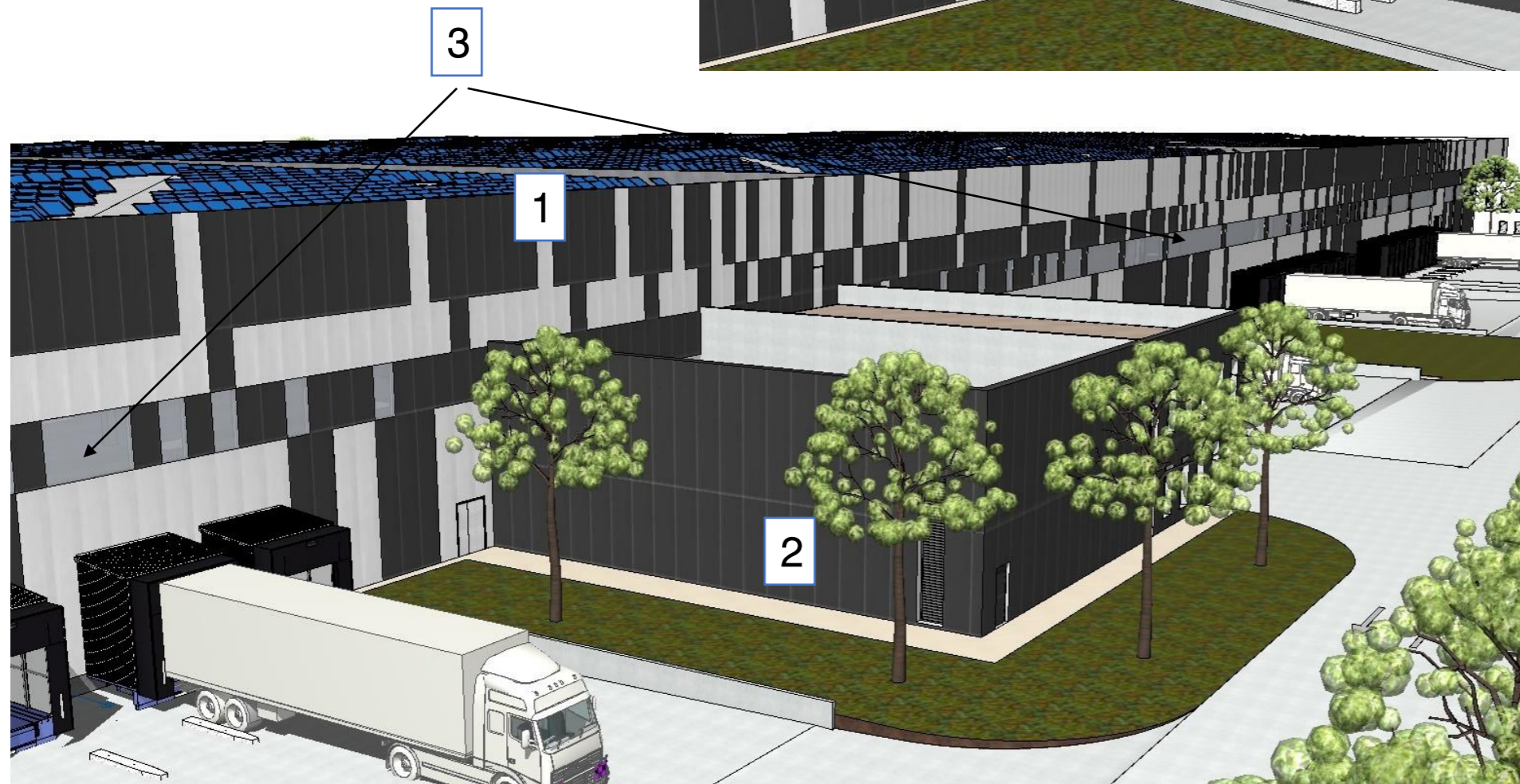
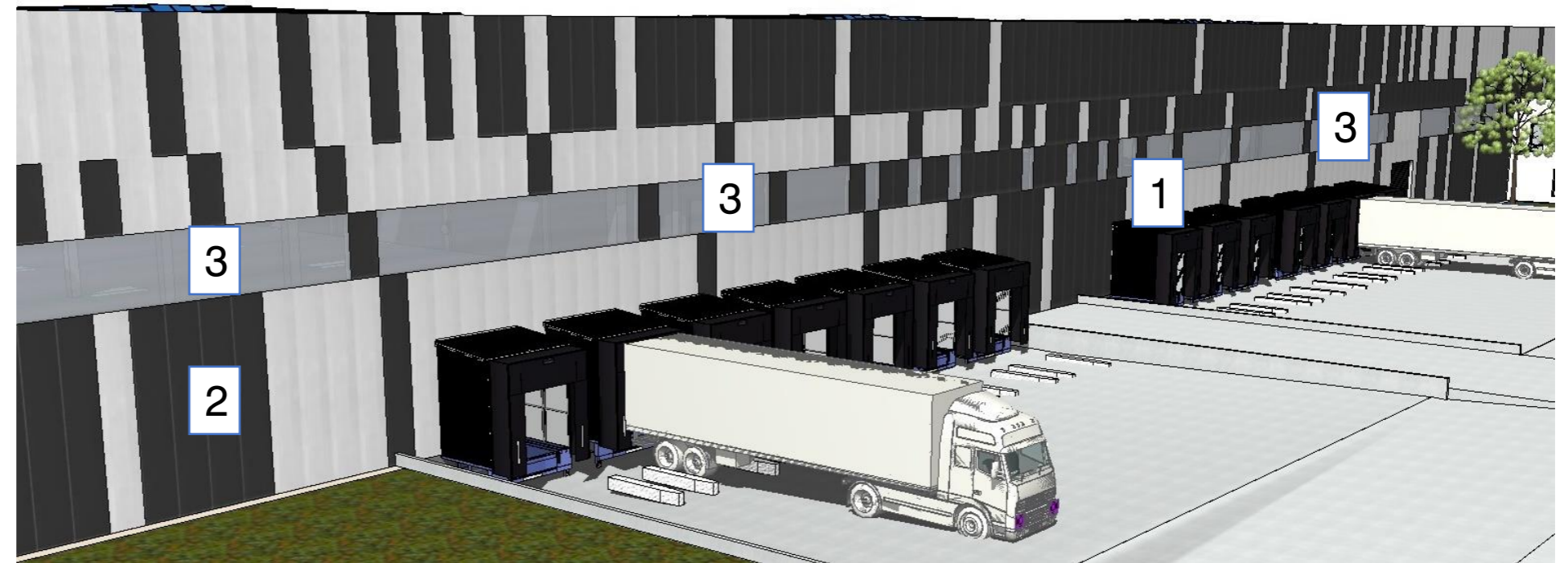
Légende photos:

- 01- Bardage métallique gris clair RAL 7035.
- 02- Bardage métallique gris foncé RAL 7022.
- 03- Polycarbonate.



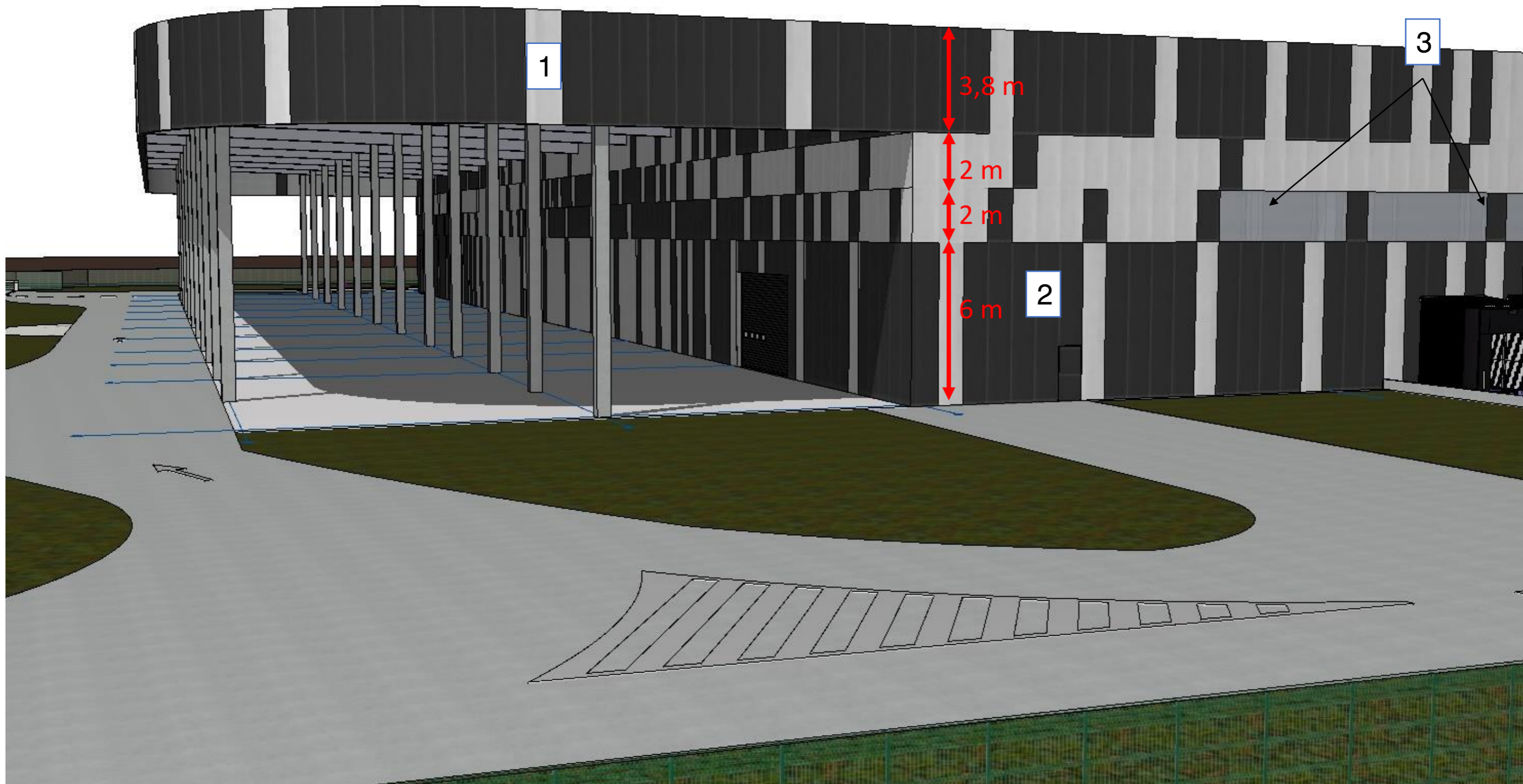
Légende photos:

- 01- Bardage métallique gris clair RAL 7035.
- 02- Bardage métallique gris foncé RAL 7022.
- 03- Polycarbonate.



Légende photos:

- 01- Bardage métallique gris clair RAL 7035.
- 02- Bardage métallique gris foncé RAL 7022.
- 03- Polycarbonate.



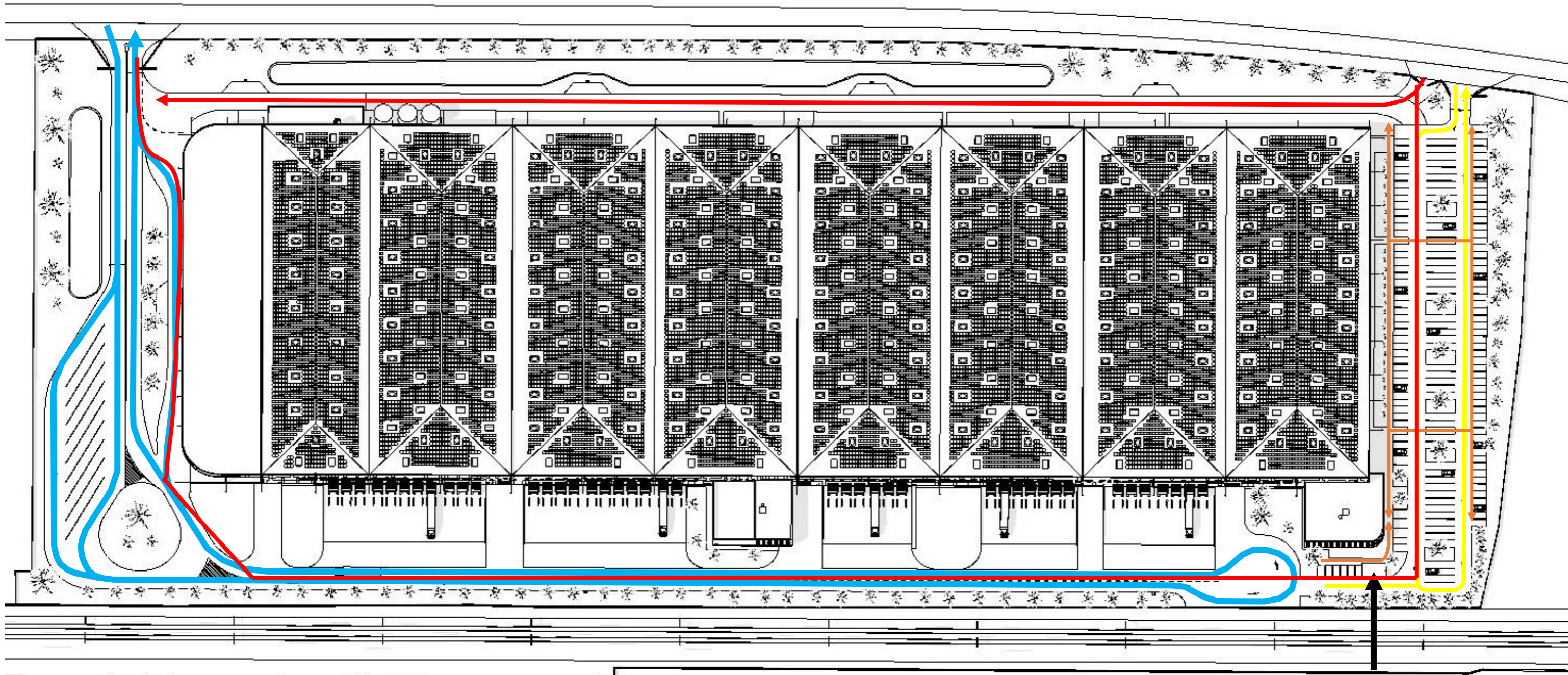
Légende photos:






- 01- Bardage métallique gris clair RAL 7035.
- 02- Bardage métallique gris foncé RAL 7022.
- 03- Polycarbonate.

Abri 2 roues:

L'abri vélo sera traité en bardage chevron bois 50x50 de teinte bois naturel
Il sera couvert d'une toiture métallique de teinte gris clair





-  parking 2 roues
10 emplacements
-  Circulation Poids lourd
-  Circulation Pompiers
-  Circulation Véhicules légers
-  Circulation Piétonne

ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

Plusieurs pistes sont à l'étude afin de proposer un bâtiment engagé sur le plan environnemental, performant sur le plan énergétique et qualitatif sur le plan visuel et dans les usages.



Eclairage

- LEDs classique et full allumage simultané
- Allumage en zone
- Éclairage graduel avec sonde
- Éclairage dynamique (LEDs intelligents asservis à la luminosité et à la présence humaine)



Centrale photovoltaïque

- Tiers investisseur
- Auto-consommation
- Un mixte de deux solutions



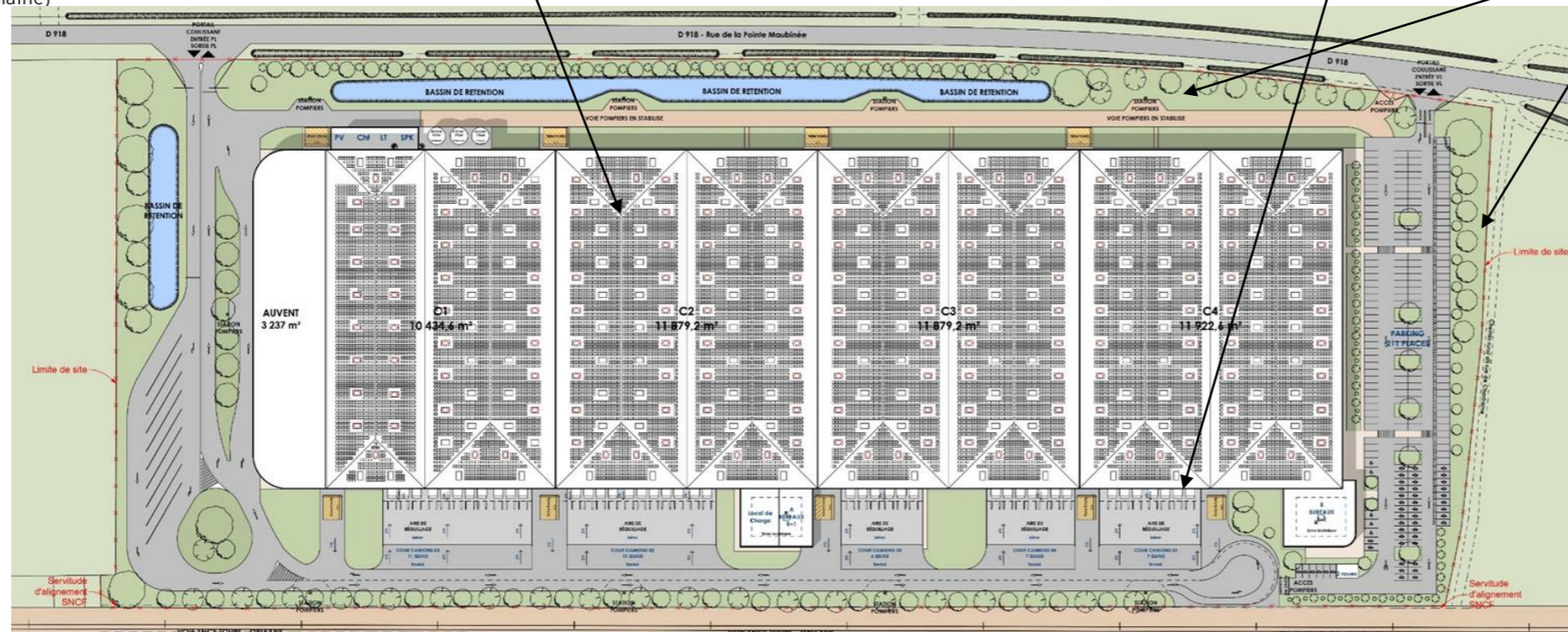
Eclairage naturel maximisé

- Bandeaux filants verticaux ou horizontaux en façade
- Éclairage zénithal



Traitement alternatif des eaux pluviales

- Bassin de tamponnement puis rejet dans le réseau extérieur
- Infiltration 100% à la parcelle
- Réseau de noues, zones végétalisées assurant le traitement et l'infiltration
- Création de zones riches en biodiversité.
- Stockage d'eau de pluie pour réutilisation dans les WC



GTB

- Gestion des compteurs et des équipements avec de l'intelligence artificielle

Construction

- Fournisseur usuelle
- Fournisseur et installateur local

Gestion des flottes de véhicules

Chariots

- Gaz
- Électrique (type de batterie) hydrogène



Prairies mellifères

- Haies multi-strates
- Prairie spontanée



Sentier Biodiversité

- Abris pour la faune
- Bornes de sensibilisation
- Espèces locales adaptées
- Dynamique naturelle
- Gestion différenciée des espaces verts



Chauffage

- Gaz
- Pompe à chaleur
- Géothermie
- Photovoltaïque
- Photovoltaïque avec batterie



Contrat énergétique

- Énergie classique
- Énergie verte et cela indépendamment de la production du PV



Charpente

- Béton
- Béton recyclé
- Mixte béton / bois



Document non contractuel

ZONE D'ATTENTE CAMION

Afin d'éviter l'attente des camions sur la chaussée, il est prévu de les faire stationner sur une zone d'attente existante sur la ZAC Actiloire, sur la rue des Germines. Elle distante de 280 m de l'accès des camions au site. L'emplacement de la zone sera indiquée par un panneau à l'entre des PL et lisible depuis les voies de circulations. Le plan ci-dessous localise cette zone d'attente.



Vue 1
Vue depuis le croisement rue des Germines / rue de la pointe Maubinée vers le site du projet



Vue 2
Vue de la zone d'attente depuis la rue des Germines