

SAS – TOURY 2022

CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE 28310 TOURY

MAITRE D'OUVRAGE	SAS TOURY 2022	7 RUE PIERRE ET MARIE CURIE 45140 INGRE TEL : +33 2 38 88 12 34	
MAITRE D'ŒUVRE ARCHITECTE	 AGENCE FRANC	7 RUE BAYARD 75008 PARIS TEL : +33 1 42 25 26 07	
BUREAU D'ETUDE ICPE		19 BIS AVENUE LEON GAMBETTA 92120 MONTRouGE TEL : +33 1 46 94 80 64	
BUREAU D'ETUDE HYDRAULIQUE ET VRD		165 RUE DE LA BARRE CS 10407 49004 ANGER CEDEX 1 TEL : +33 2 41 36 60 60	

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC

NOTICE DE PRESENTATION

	Modifications	référence
04		1213
		Date: JANVIER 2023



AGENCE FRANC
ARCHITECTES - GROUPE FRANC

SAS-TOURY 2022
COMMUNE DE TOURY (28)
Demande de Permis de Construire – JANIVER 2023
Notice de Présentation - 1/23



PRESENTATION

I. DEPOSITAIRE DE LA DEMANDE

La présente demande de permis de construire concerne la réalisation d'un bâtiment d'activité logistique, de bureaux associés et de ses aménagements extérieurs.

Ce projet est porté par la SAS TOURY 2022, Société par actions simplifiée, enregistrée au registre du commerce et des sociétés, sous l'immatriculation 914 433 818, et installée au 7 Rue Pierre Et Marie Curie INGRÉ (45140).

Elle est représentée par Monsieur Charles JALICON.

II. CONTEXTE

La SAS TOURY 2022 développe plusieurs projets sur un terrain de 366 895 m² :

- 1 projet d'aménagement
- 3 projets de construction

Le terrain fait donc l'objet de 2 procédures de divisions :

- Une Déclaration Préalable pour la division parcellaire déposée en date du 2 juin 2022 :
 - o Cette division vise à séparer le terrain en 2 parties :
 - Au sud (Lot A) : le terrain accueillant le projet dit « Projet A » déposé en date du 30 juin 2022 et instruit sous la référence PC 028 391 22 00017. La surface du Lot A est de 211 342 m²
 - Au Nord (Lot B) : Le terrain accueillant les projets dits « Projet B » et « Projet C » et d'un lot commun. LA surface du Lot B est de 154 766 m²
- Une demande de permis d'aménager en cours d'instruction sous la référence PA 028 391 22 00002 :
 - o Ce Permis d'aménager a pour objectif le découpage de terrains pour l'implantation des projets dits « Projet B » et « Projet C » et d'un lot commun :
 - Terrain Lot Commun (Lot 1) : nécessaire à la desserte des autres Lots depuis la route départementale RD3.13, sa surface est de 10 925 m²
 - Terrain Projet B (Lot 3) : d'une surface de 77 435 m², il fera ultérieurement l'objet d'une demande de permis de construire
 - Terrain Projet C (Lot 2) : Objet de la présente demande de Permis de Construire, sa surface est de 66 406 m²

L'assiette foncière du projet est donc de 66 406 m²

Sa localisation correspond au zonage 1AUx du Plan Local d'Urbanisme de Toury.



III. DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le projet concerne la construction

- d'une Plate-Forme Logistique ,constituée de :
 - 5 cellules de stockage équipées d'abris de quais et desservies par une cour en façade Sud
 - 2 volumes de bureaux implantés en façade Sud se développant sur 3 niveaux,
 - 3 volumes de locaux de charge implantés en façade Sud,
 - D'une zone technique en façade Ouest :
 - Poste de transformation
 - TGBT
 - Chaufferie
 - Onduleur
 - Suppresseur
 - Local sprinkler abritant l'alimentation du système de sprinklage et la cuve spk correspondante

Il est prévu un total de 169 places de parking VL dont 4 places dédiées aux PMR et 34 pré-équipées de fourreaux électriques pour l'installation ultérieure de bornes de recharge de véhicules électriques.

Le site a été dimensionné pour accueillir un maximum de 170 personnes en simultané comme suit :

- 120 personnes en exploitation
- 50 personnes en administratif

Le Code du Travail pour les établissements industriels et commerciaux s'applique pour la totalité du bâtiment.

L'Entité sera soumise au titre des Etablissements classés pour la Protection de l'Environnement :

- Au régime de l'Autorisation pour la rubrique 1510-1
- Au régime de la Déclaration pour les rubriques 2925.1, 2925.2 et 2910.A.

(cf PC104 – Présentation - IV - Règlementation)

LE SITE

I. SITUATION ET ETAT DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1. CONTEXTE

Le site du projet est une parcelle agricole, se trouvant à l'Est de la commune de Toury, proche du site de l'ancienne sucrerie située au Nord.



La parcelle présente une assiette foncière totale 66 406m². Sa localisation correspond au zonage 1AUx du Plan Local d'Urbanisme de Toury.

2. SITUATION

La parcelle est bordée :

- au Nord : par des champs agricoles
- à l'Est : par la D3.13 et les champs agricoles
- au Sud : par les champs agricoles
- à l'Ouest : par les champs agricoles

3. ALTIMETRIE

Le niveau naturel moyen du terrain est d'environ 133.0 NGF.

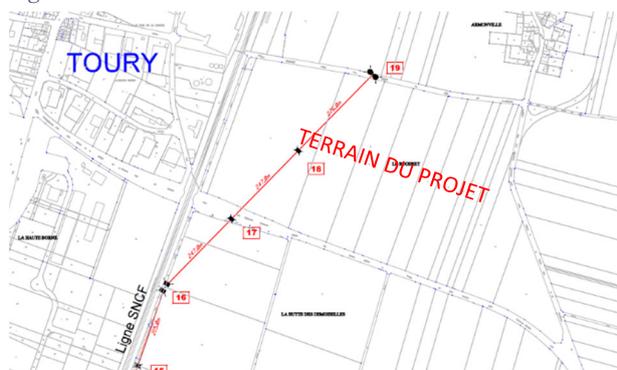
Le niveau de dalle intérieur fini du bâtiment logistique est estimé à un niveau de : 133.0 NGF

Ce niveau est susceptible d'ajustement après études du bureau d'étude VRD.

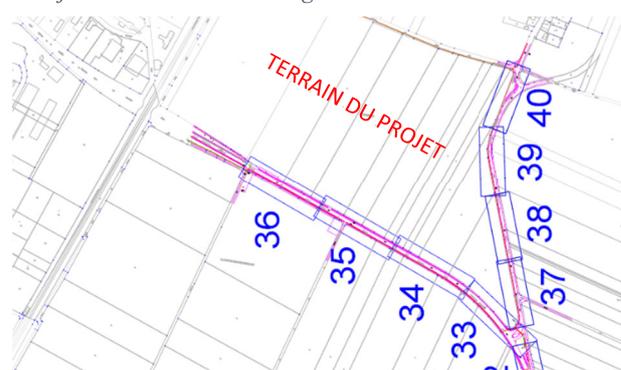
4. SERVITUDES

Une ligne aérienne électrique de moyenne tension traverse le terrain. Des travaux de dévoiement et d'enfouissement de cette ligne sont entrepris par la société SICAP Réseaux.

Ligne HTA traversant le terrain



Projet de dévoiement de la ligne



II. REGLEMENTATION

1. PLAN LOCAL D'URBANISME

La parcelle présente une assiette foncière totale de 66 406 m². Sa localisation correspond au zonage 1AUX du Plan Local d'Urbanisme de Toury.

2. ICPE

L'Entité sera soumise au titre des Etablissements classés pour la Protection de l'Environnement :

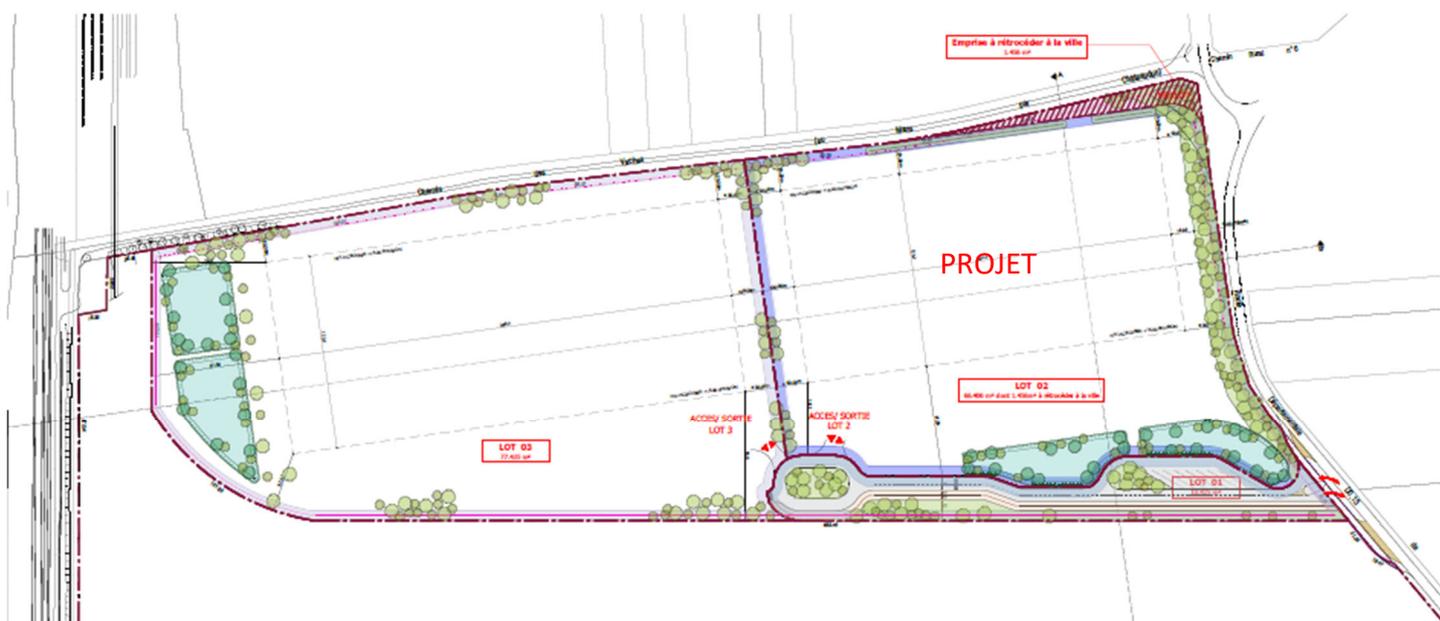
- Au régime de l'Autorisation pour la rubrique 1510-1
- Au régime de la Déclaration pour les rubriques, 2925.1, 2925.2 et 2910.A.

La réglementation des Installation Classées Pour l'Environnement appliquée aux cellules provient des hypothèses concernant les produits stockés.

III. CADASTRE

La demande de permis d'aménager en cours d'instruction sous la référence PA 028 391 22 00002 : a pour objectif le découpage de terrains pour l'implantation des projets dits « Projet B » et « Projet C » et d'un lot commun :

- Terrain Lot Commun (Lot 1) : nécessaire à la desserte des autres Lots depuis la route départementale RD3.13, sa surface est de 10 925 m²
- Terrain Projet B (Lot 3) : d'une surface de 77 435 m², il fera ultérieurement l'objet d'une demande de permis de construire
- Terrain Projet C (Lot 2) : Objet de la présente demande de Permis de Construire, sa surface est de 66 406 m²



Plan de masse issu de la demande de Permis d'Aménager

L'assiette foncière du projet est de 66 406 m², et constituée des parcelles suivantes :

DENOMINATION	SURFACE PERMIS D'AMENAGER	SURFACE LOT 1 (LOT COMMUN)	SURFACE LOT 2 (LOT C)	SURFACE LOT 3 (LOT B)
ZH4p2	35500,0 m ²			35500,0 m ²
ZH5p2	22495,0 m ²			22495,0 m ²
ZH6p2	17175,0 m ²		91,0 m ²	17084,0 m ²
ZH7p2	21636,0 m ²	2765,0 m ²	16515,0 m ²	2356,0 m ²
ZH8p2	12413,0 m ²	1411,0 m ²	11002,0 m ²	
ZH9p2	16117,0 m ²	1433,0 m ²	14684,0 m ²	
ZH10p2	5571,0 m ²	499,0 m ²	5072,0 m ²	
ZH11p2	8383,0 m ²	1210,0 m ²	7173,0 m ²	
ZH12p2	4330,0 m ²	631,0 m ²	3699,0 m ²	
ZH13p2	6754,0 m ²	1121,0 m ²	5633,0 m ²	
ZH14p2	4392,0 m ²	1855,0 m ²	2537,0 m ²	
SURFACE TOTALE	154766,0 m²	10925,0 m²	66406,0 m²	77435,0 m²

Tableau parcelles

Le projet, objet de la présente demande de Permis de Construire, s'implantera sur une surface totale de 66 406 m²



LE PROJET

I. ACCES ET DESSERTE DES BATIMENTS

1. DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

L'accès au site se fera à partir :

- D'une nouvelle voie créée au Sud de la parcelle :
 - Une entrée/sortie PL permettant l'accès aux aires de manœuvres et cours PL,
 - Une entrée/sortie dédiée aux VL, se raccordant aux parkings VL,
 - Un portillon proche de l'entrée VL permet l'accès des piétons au site depuis l'espace public,

2. DEPUIS LA VOIE D'ACCES

Le contrôle d'accès au site est assuré par des barrières levantes, pour les PL, et un portail coulissant pour les VL. Des portails coulissants assurent la fermeture du site en dehors des heures d'exploitation.

Les dispositions prises permettent d'assurer la sécurité des usagers en entrée comme en sortie de site.

L'accès au bâtiment logistique depuis le parking VL s'opère via des cheminements piétons jusqu'aux volumes de Bureaux & Locaux Sociaux.

En complément par la cour PL située en façade sud, le bâtiment logistique est ceinturé par une voie de contournement des véhicules permettant l'accès à toutes les façades du bâtiment au services de secours et de défense incendie.

Ces voies ont une largeur minimum de 6 m avec géométrie des virages adaptée.

Elles fonctionnent en sens unique.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le PLUi de Toury exige une distance minimale de 5 m.

L'implantation des différents bâtiments respecte sur la commune de Toury :

- Un recul de 15 m par rapport à l'alignement de la RD 927
- Un recul de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies

Le bâtiment logistique est implanté :

- à environ 20,59 m - 33,87m de la route de Pithiviers au mans par Châteaudun
- à environ 29,97 m de la D3.13

Les implantations sont conformes au PLUi de Toury



2. PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le PLUi de Toury exige une distance minimale de 3 m.

Le bâtiment logistique est implanté :

- à environ 22,90m - 61,72 m de la limite séparative au sud
- à environ 20 m de la limite Ouest,

Le projet respecte l'ensemble des règles d'implantation énoncées.

3. LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le PLUi de Toury exige une distance minimale de 5 m.

Non concerné

Le projet respecte l'ensemble des règles d'implantation énoncées.

4. ALTIMETRIE DU PROJET

Le niveau naturel moyen du terrain est d'environ 133.00 NGF.

Le niveau de dalle intérieur fini du bâtiment logistique est estimé à un niveau de : 133.00 NGF

Ce niveau est susceptible d'ajustement après études du bureau d'étude VRD.

Le projet respecte l'ensemble des règles d'implantation énoncées.

III. EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale du BATIMENT A étendu est de 31537,9 m², ce qui représente un coefficient d'emprise au sol de 47,5% sur le terrain de 66 406 m². Ce ratio n'excède pas le coefficient d'emprise au sol de 70% réglementé par le PLUi.

Le PLUi impose une hauteur des constructions maximale de 16 m.

La hauteur au faitage du bâtiment logistique est de 14.09m soit 147.09m NGF

Le projet est conforme aux prescriptions réglementaires



IV. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. TRAITEMENT ARCHITECTURAL

Le bâtiment logistique se compose :

- Du volume de l'entrepôt, qui présente un revêtement en bardage double-peau, alternant des bleus (proche RAL 5009) et gris anthracite (proche RAL 7016).
Un soubassement en béton sera prévu au niveau des portes de quais sur la façade SUD.
Des bandes de polycarbonate verticales surplombent les zones de quai en façade Sud. Les abris de quai sont de teinte gris anthracite– proche RAL 7016.
- De deux volumes de bureaux & locaux sociaux avec un traitement architectural soigné qui consiste à créer un volume parallélépipédique simple sur 2 niveaux.
Le RDC de ce volume, sont habillés de panneaux plans sandwich teinte bleu qualitatif.
Le R+1 présente un bardage plan en panneaux sandwich gris anthracite (proche RAL 7016).
Les fenêtres sont disposées en bandeaux verticaux de toute hauteur. L'ensemble des menuiseries sont en aluminium de couleur noir – proche RAL 7016.
- De trois volumes de locaux de charges et un volume de locaux techniques, traités en bardage bleu (proche RAL 5009).
- D'un local technique eau et les cuves correspondantes. Le local technique reprend la couleur gris anthracite (proche RAL 7016). Les cuves seront en acier galvanisé et présenteront un habillage en treillis végétal sur une hauteur de 6m environ.

Le projet est conforme aux prescriptions réglementaires.

2. CLOTURES

Les clôtures sont constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage en treillis à maille rigide soudé vert foncé (RAL 6009) d'une hauteur de 2.00 m.

Le projet est conforme au PLUi.



3. AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

a. Véhicules Légers

Le besoin en stationnement pour l'exploitation du site consiste en la création de 169 places pour véhicules légers, incluant 4 places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite.

34 de ces stationnements seront pré-équipés afin de convenir à l'installation de chargeurs pour véhicules électriques, dont 7 places équipées de bornes électriques, soit 20 % du total des stationnements créés.

Selon le PLUi :

Il est exigé pour les bureaux : 60% de l'emprise au sol de la construction sera affectée au stationnement.

Emprise au sol des bureaux : $772\text{m}^2 \times 60\% = 463,2\text{m}^2$
Surface pour une place de stationnement VL avec accès : 25 m^2 ,
Soit $463,2 / 25 = 18,52$, soit **19 places VL**.

Il est exigé pour les constructions à destination d'entrepôts : 1 place / emploi ou 1 place / 200m^2 de SdP.

Surface plancher : $29\,693\text{m}^2$

Nombre de places de stationnement pour les entrepôts :

- 1 place / 200m^2 Sdp soit **149 places**

Total places exigées : $19+149 = 168$ places

Total places projet : $19+149 = 169$ places

Le projet respecte les prescriptions du PLUi
--

b. Cycles et motocycles

L'implantation de deux abris-cycle à côté des parkings VL est également prévue, pour une surface de 25m². Il s'agit d'un équipement de mobilier urbain du commerce, composé de modules « Baronnie Acier » du fabricant Abriplus ou équivalent. Cet équipement aura une structure noire et sa toiture ainsi que ses parois seront transparentes.



BARONNIES ACIER



Les ⊕ produit :

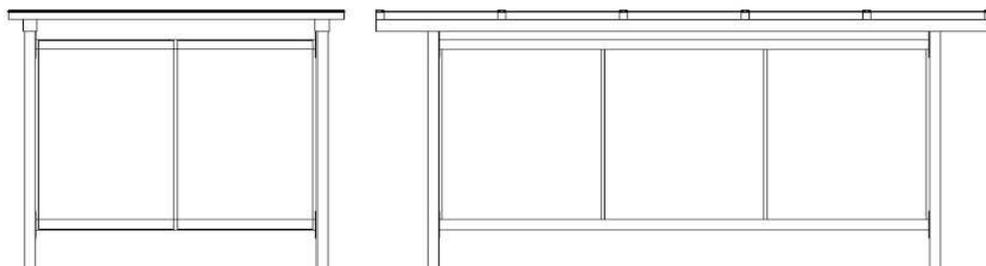
- Toiture transparente
- Design contemporain

Les options :

- Borne vélos
- Barre accroche motos



FICHE TECHNIQUE



Abri simple
Longueur : 4,59 m
Profondeur : 2,50 m
Hauteur : 2,01 m



9 Maxi



4 Maxi

BARONNIES ACIER

vélos - motos

Support vélos non inclus - Génie civil à votre charge

Garantie 5 ans, pièce et main d'oeuvre, sauf vandalisme, accident ou tempête (vent > 130 km/h)

CONSTRUCTION

- Ossature en tube acier galvanisé
- Poteaux tube acier 80 x 80 mm
- Traverses tube acier 80 x 50 mm
- Lisse de protection tube acier diamètre 40 mm en fond d'abri
- Pieds réglables en hauteur
- Visserie anticorrosion

COUVERTURE

- Verre feuilleté «stadip» incolore, formats identiques, en feuillure entre arceaux acier et couvre joints
- Longérons tube acier 100 x 100 mm

FINITION

- Peinture polyester thermodurcissable cuite à 200°C, insensible aux UV
- Couleur au choix dans la gamme RAL ou dans le nuancier tendance Abri Plus

HABILLAGE

- Verre trempé clair «securit» 8mm
- Joint poli industriel
- Fixation par vis poëlier, canon nylauto

FIXATIONS

- Chevilles chimiques dans l'enrobé sur platines
- Chevilles expansions sur dalle ou plots béton

Le projet respecte les prescriptions du PLUi



V. REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le projet d'aménagement paysager s'inscrit dans le cadre d'une construction d'un entrepôt de type industriel dédié aux activités de logistique.

Le PLUi, impose une surface minimale de 30% de pleine terre.

Ces surfaces seront obligatoirement enherbées et plantées d'arbres de grand développement pour 150m² de surface semée.

Une surface de 20 140m² est dédiée aux aménagements paysagers extérieurs, soit un ratio de 30,3% de la surface totale du site. Ces espaces paysagers sont principalement occupés par des massifs ornementaux, des espaces arbustifs et des boisements, ainsi que par les bassins paysagers d'infiltrations qui sont en pleine terre (non-imperméabilisé)

La surface enherbée étant égale à 20 140m², le projet comptera 135 arbres répartis sur l'ensemble de la parcelle.

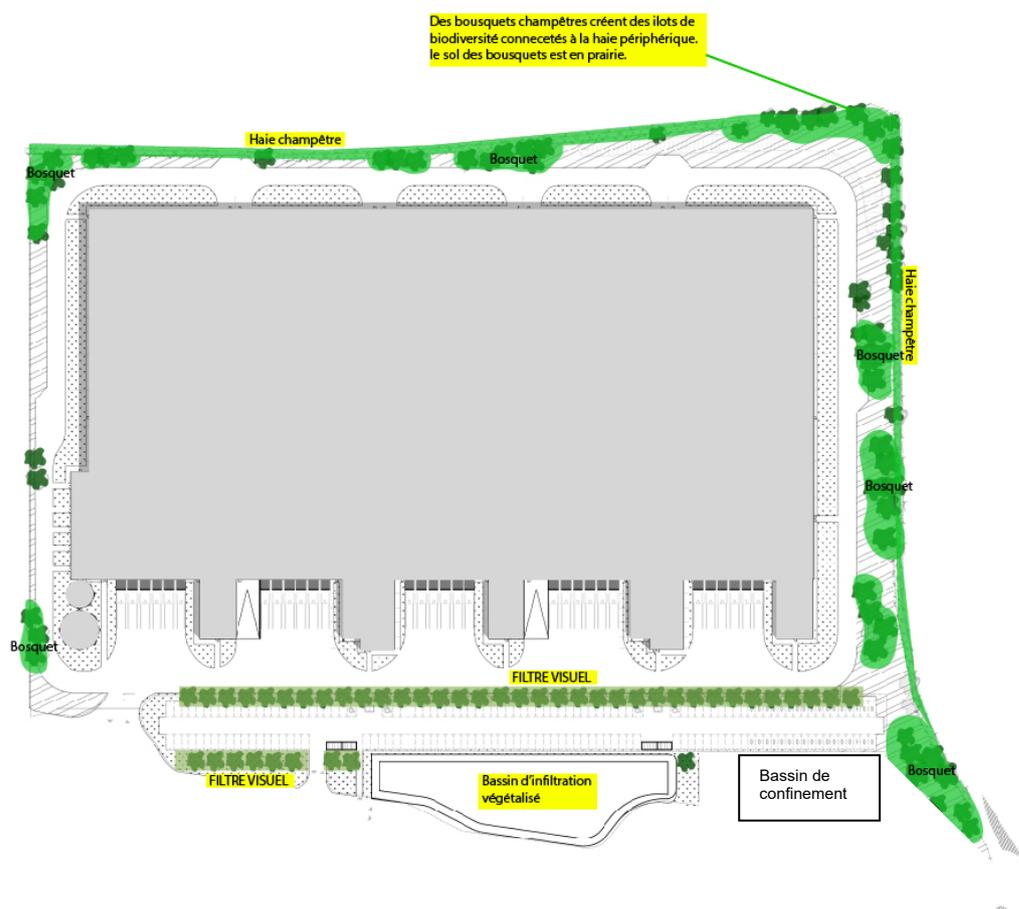
Le projet respecte les prescriptions du PLUi

VI. NOTICE PAYSAGERE

PROJET SAS TOURY 2022 à Toury (45) NOTICE PAYSAGERE

GENERALITE

Les aménagements des espaces extérieurs du site SAS TOURY 2022 à Toury (45) s'intègrent dans le paysage global existant. Le projet répond aux attentes du client en matière d'intégration du projet, offre un cadre de vie verdoyant aux utilisateurs avec des espaces verts qui génèrent des espaces de biodiversités en cohérence avec le climat du Loiret et la végétation locale.



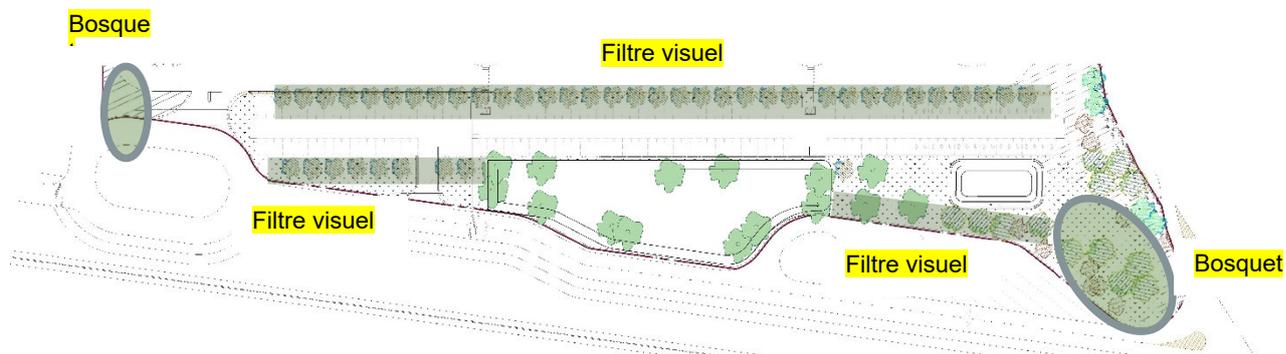
Le concept des aménagements paysager est le suivant :

Le site est encadré par un écrin composé :

- au nord et à l'est d'une haie champêtre, de celle-ci émergent aléatoirement des petits arbres qui produisent des baies pour créer de la hauteur et favoriser l'accueil des oiseaux. Là où l'espace est plus important, cette haie s'élargie pour créer des zones de bosquets connectés à ce corridor périphérique.

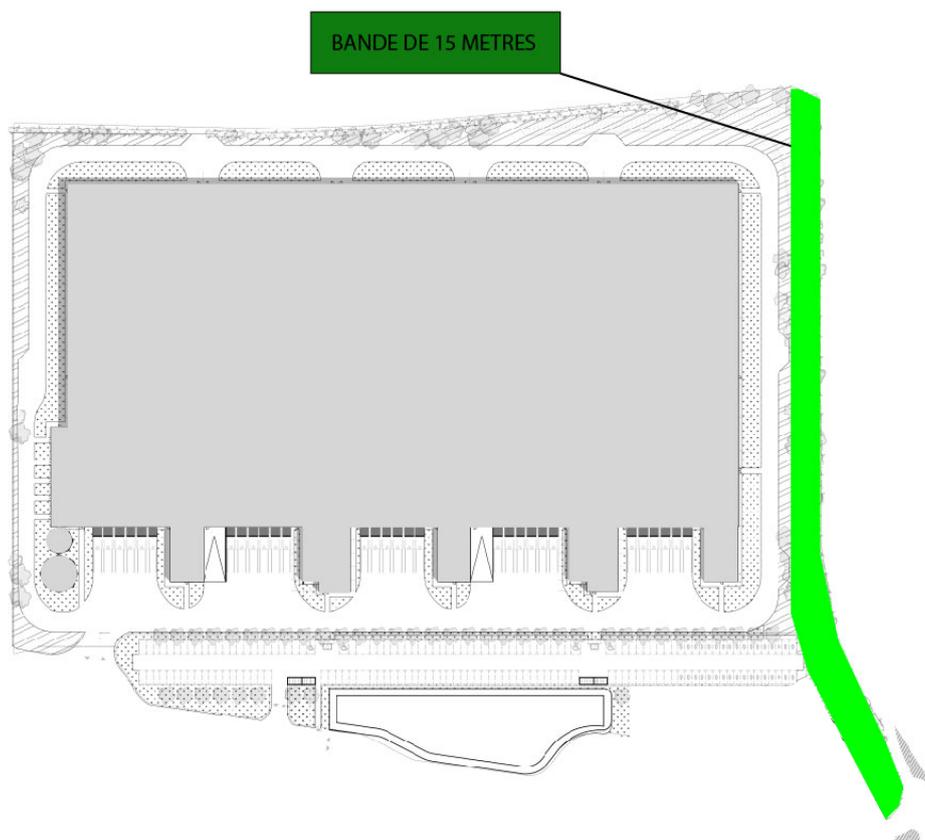
Le pied des arbres et des bosquets est composé d'une prairie de fauche.

- Au sud par une alternance de bosquets d'arbres champêtres, d'alignements d'arbres et de plantations de saules dans les bassins L'effet filtre visuel est renforcé par la disposition de ces éléments sont sur 3 plans différents et en quinconce.



La végétation a un rôle écologique mais contribue également à l'intégration visuelle du projet et à la mise en valeur de l'entrée. Les arbres filtrent les vues vers le bâtiment, les véhicules, les bassins, les cuves et marquent les entrées du site ou du bâtiment.

Selon le PLU, il est demandé une bande plantée de 15 mètres en frange de l'espace public. De ce fait, la végétation est plus dense à l'est du projet. Cette bande est composée de bosquets, de haie champêtre, d'alignement d'arbres et de saules.



Les aménagements paysager qui découlent de ce concept paysager sont les suivants :



Le plan en AO est repris dans les pièces graphiques du permis de construire.

PLANTATIONS D'ARBRES

135 arbres tiges champêtres sont plantés sur la parcelle, ces arbres sont d'essences champêtres, ils contribuent à la biodiversité et l'intégration visuelle du bâtiment et des véhicules. Ce nombre de sujets correspond à 1 arbre pour 150 m² d'espace semé ou planté (environ 20 140m²).

Situation des arbres sur la parcelle :

Situation des arbres sur la parcelle :



Essences des 100 arbres champêtres :

- o *Tilia cordata* (tilleul)
- o *Acer campestre* (érable champêtre)
- o *Quercus robur* (chêne pédonculé)
- o *Prunus avium* (merisier)
- o *Carpinus betulus* (charme)
- o *Betula utilis* (bouleau blanc)



Tilia cordata (tilleul)



Acer campestre (érable champêtre)



Quercus robur (chêne pédonculé)



Prunus avium (merisier)



Carpinus betulus (charme)



Sorbus aucupa *Betula utilis* (bouleau blanc)

Des petits arbres champêtres (35 unités) sont associés à ces plantations pour plus spécifiquement apporter, de par leurs fructifications, de la nourriture pour les oiseaux :



Sorbus aucuparia (sorbier de oiseleurs)



Crataegus germanica (néflier)

Les arbres sont plantés sur des prairies et des arbustes en sous-bois pour créer des zones de refuges pour les animaux et pour créer des filtres visuels plus importants (multiplier les fronts

visuels). Les arbres plantés en isolés marquent les entrées du bâtiment, sinon, ils sont toujours plantés en groupes sur une prairie.

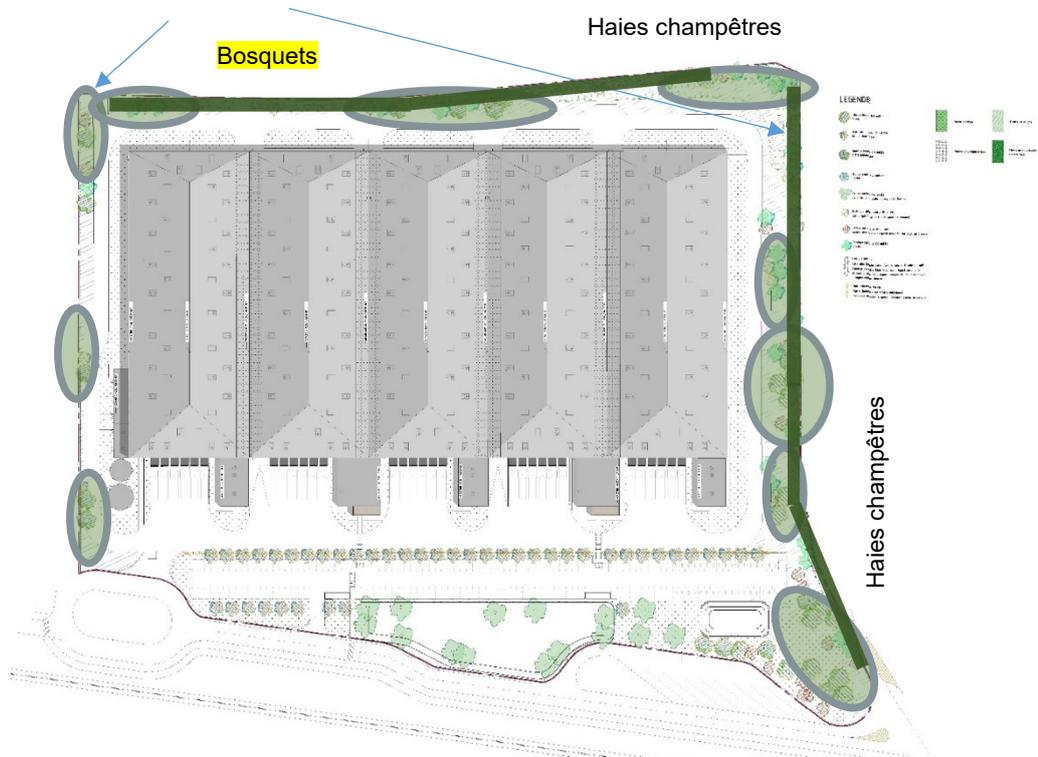
Dans les arbres de ces bosquets, des nichoirs à oiseaux sont installés en association avec des pierriers pour le lézards et des gîtes pour abeilles sauvages.



LA HAIE BOCAGERE

Une haie bocagère ceinture le site, cette haie joue un rôle de corridor écologique et d'intégration visuelle. Les végétaux sont laissés en port libre afin de maximiser la biodiversité.

Situation des haies sur la parcelle :



Les essences arbustives sont les suivantes :

Amelanchier lamarckii, Carpinus betulus (charme), Cornus sp (cornouillers), Cornus mas (cornouiller mâle), Cornus sanguinea (cornouiller sanguin), Corylus avellana (noisetier), Euonymus europaeus (fusain d'Europe), Euonymus alatus (fusain ailé), Ilex aquifolium (houx), Ligustrum vulgare (troène), Mespilus germanica (néflier), Sambucus nigra (sureau noir), Rhamnus frangula bourdaine), Viburnum tinus (laurier tin), Prunus spinosa (prunelier).

Dans cette haie, des petits arbres champêtres générant des fruits pour les oiseaux émergent de celle-ci.

Les arbres sont les suivants : Prunus avium (merisier), Crataegus germanica (néflier), sorbus aucuparia (sorbier des oiseleurs),



LES ARBUSTES



Des bosquets champêtres sont associés à cette haie périphérique pour créer les espaces de biodiversité plus généreux.

Les bosquets sont composés d'arbres champêtres et de prairie en sous-bois.

LES BOSQUETS CHAMPÊTRES

Des bosquets champêtres sont associés à cette haie périphérique pour créer les espaces de biodiversité plus généreux.

Les bosquets sont composés d'arbres champêtres et de prairie en sous-bois.



Au nord du projet, une mini forêt est plantée, elle est composée d'arbres champêtres en grands sujets où s'intercalent des jeunes sujets (des mêmes espèces).

- o Tilia cordata (tilleul)
- o Acer campestre (érable champêtre)
- o Quercus robur (chêne pédonculé)
- o Prunus avium (merisier)
- o Carpinus betulus (charme)

Les bosquets forment à l'échelle du site un principe 'de pas japonais' où la faune peut évoluer d'un îlot de végétation à un autre. Ces îlots sont connectés par une prairie de fauche. Cette forêt est une réserve de biodiversité à l'écart de l'activité du site.

LES BASSINS

Le site dispose de 2 bassins.

- 1 bassin engazonné planté de plantes phytoépuratrices
- 1 bassin étanche qui récupère les eaux des voiries

Situation des bassins sur la parcelle :



Le bassin d'infiltration au sud est engazonné et planté d'essences phytoépuratrices afin de purifier l'eau et créer un bassin à l'eau propre propice à l'accueil de la faune aquatique. Des saules marsault (salix caprea), saules gris (salix cinerea) et des saules des vanniers (salix viminalis) sont associés à ces plantes phytoépuratrices.

Les plantes présentes dans ce bassin d'agrément sont les suivantes :

Phalaris arundinacea picta, Typha latifolia, de Typha gracilis, Typha angustifolia, juncus effusus, Schoenoplectus lacustris, Alisma plantago-aquatica, Phragmites australis et Glyceria maxima.



Glyceria maxima



Juncus effusus



Phragmites australis



Schoenoplectus lacustris



Sparganium erectum



Typha angustifolia



Typha gracilis



Typha latifolia