



Et rien d'autre !

MOY SANITAIRE CHAUFFAGE

PAE des Pierrailleuses - Rue Georges Charpak
79 270 – SAINT SYMPHORIEN

PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME
LOGISTIQUE AVEC SES BUREAUX

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

ANNEXE 4

Compatibilité du projet avec l'affectation des sols



37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75 008 PARIS
Tél : 01-44-94-94-50 - Fax : 01-44-94-94-51
R.C.S 2009 B22 756
www.groupeidec.com

Affaire suivie par Emilie CHANTRE

Mai 2023 – Indice A

TELEDEPOT

Etape 3 - PJ4

"Document permettant d'apprécier la compatibilité des activités avec les documents d'urbanisme"



SOMMAIRE

1. ETAT ACTUEL DU TERRAIN	2
2. PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT.....	8
3. PLAN LOCAL D'URBANISME - OAP	23
4. SCOT DE L'AGGLOMERATION DE NIORT	25
5. SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES	27
6. ZONES NATURELLES INTERCEPTEES.....	28
6.1. PARC NATUREL REGIONAL DU MARAIS POITEVIN	28
6.2. ZONES NATURELLES D'INTERET FAUNISTIQUE OU FLORISTIQUE	29
6.3. ZONE NATURA 2000 – PLAINE DE NIORT SUD-EST	30
7. RESPECT DES MESURES PREVUES DANS LA DEROGATION ESPECES PROTEGEES DE LA ZAC	31

1. ETAT ACTUEL DU TERRAIN

Le terrain du projet est situé au Sud-Est de la Commune de Saint-Symphorien (79), sur le Parc d'Activités Economiques « des Pierrailleuses », situé à proximité de la Route N248.

Le Parc d'Activités Economiques « Les Pierrailleuses » se trouve sur les communes de Granzay-Gript et Saint-Symphorien, au sein de l'Agglomération de Niort. À vocation logistique, la ZAC propose des lots de terrains industriels. Le parc d'activité est situé en bordure du croisement entre la RD 650 (Niort-Bordeaux), A10 (Europe du Nord – Paris – Europe du Sud) et RN 248 (façade Atlantique).



Plan de situation de la zone d'activités des Pierrailleuses

Les principales entreprises implantées au sein de la ZAC sont Poujoulat, De Sangosse, Phoenix Pharma, Transports Pascal, ...

La commercialisation des lots au sein de la ZAC se poursuit.

Le terrain du projet est actuellement libre de toute construction. Il a fait l'objet d'un entretien agricole dans l'attente de sa vente dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Pierrailleuses.

Il s'agit d'un milieu ouvert correspondant à des terrains en friche (87.1 – Corine Biotope) ; et plus particulièrement à d'anciennes cultures laissées à l'abandon (friches post-culturelles). Le mode d'entretien réalisé par l'aménageur de la ZAC sur les terrains est une fauche en lien avec les préconisations de la zone Natura 2000 – ZPS Plaine de Niort Sud-Est.



Vue aérienne – Géoportail – Prise de vue 22/06/2018



Vues 1 à 4 – Prises de vues IDEC – 24/02/2022





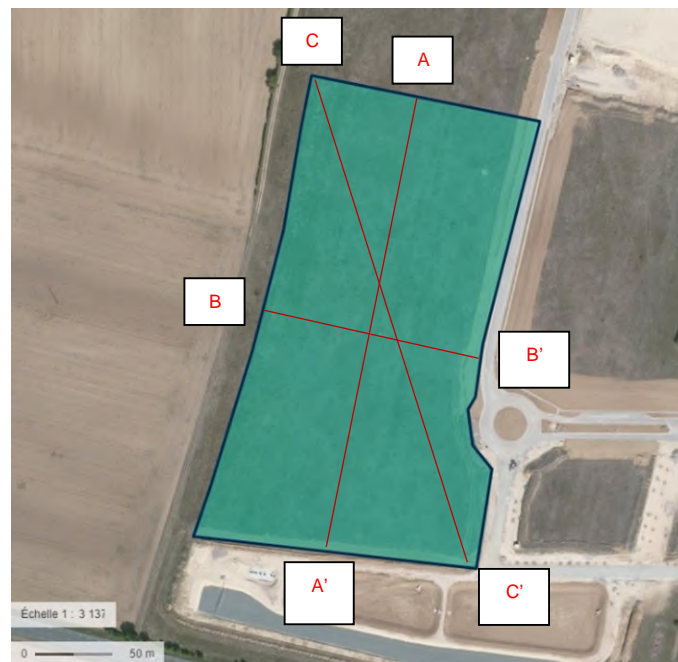
Vues 5 à 8 – StreetView – 04/2022

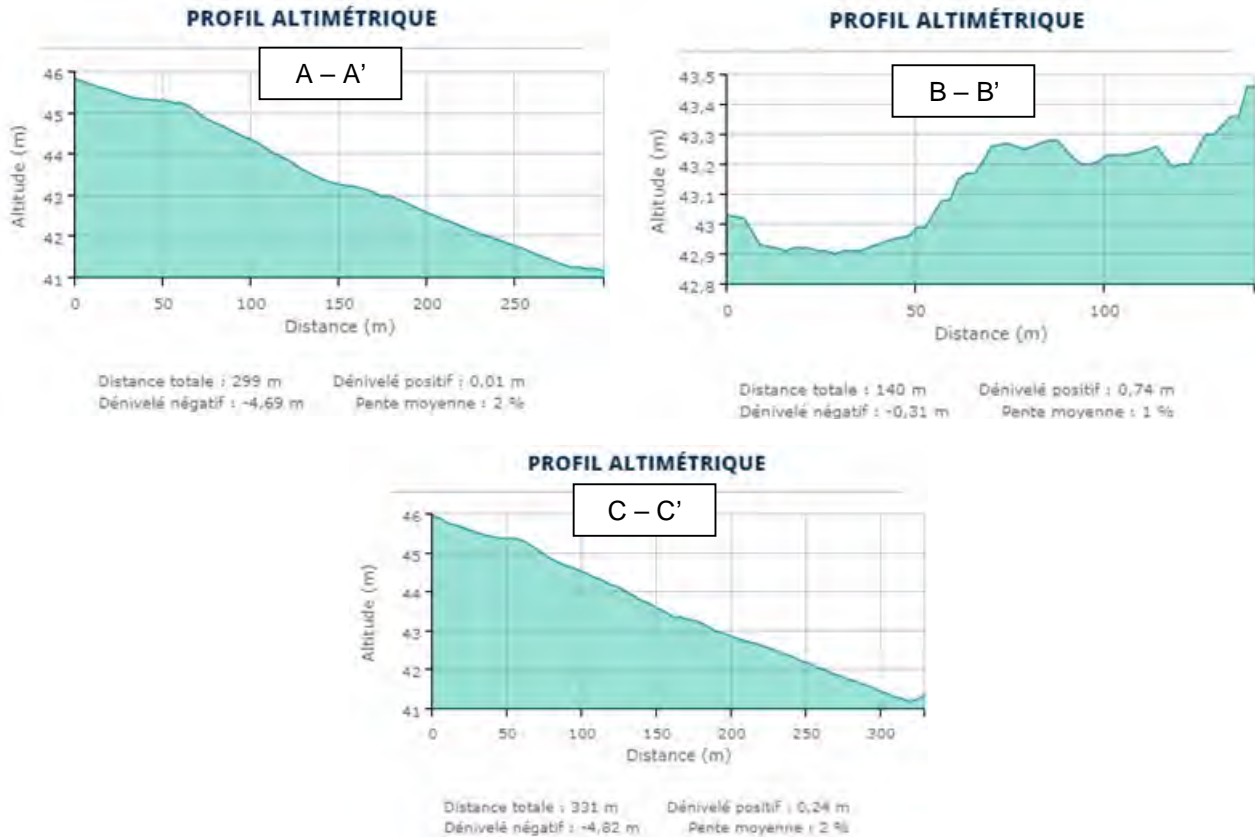


Vue 9 – StreetView – 05/2022

MOY SANITAIRE CHAUFFAGE sera propriétaire du terrain du projet à date de démarrage des travaux. A ce stade du dossier, le propriétaire du terrain est la Communauté d'Agglomération de Niort, une promesse de vente est actuellement en cours.

Le terrain présente une déclivité orientée Nord/Sud, comprise entre 45.54 m et 41.09 m NGF, sur une longueur de 350m soit une pente moyenne de l'ordre de 1.3%. Dans le sens Ouest/Est, le terrain est relativement plat.





Profils altimétriques de l'aire d'étude - Géoportail

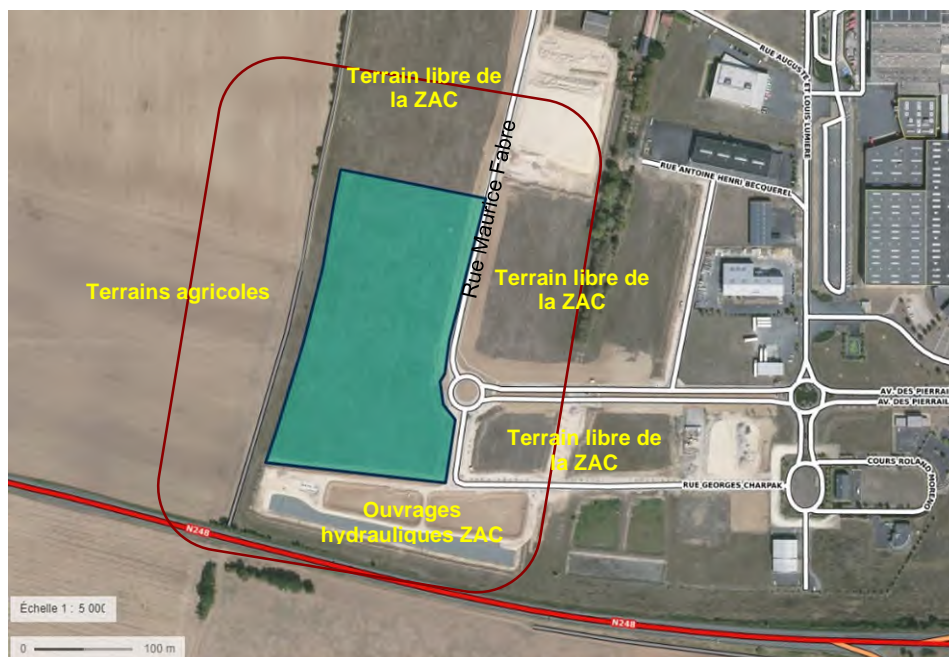
A terme, après aménagements, le niveau +0.00 du bâtiment (intérieur dallage) sera calé à 43.43m NGF, niveau retenu pour optimiser les déblais/remblais, assurer les raccordements corrects avec les niveaux finis existants des voies internes de la ZAC et ses limites périphériques ; tout en tenant compte de la pente existante.

La façade Nord du terrain est bordée par une parcelle libre de la ZAC.

La façade Sud du terrain est limitrophe des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales de la ZAC, régis par l'arrêté Loi sur l'Eau (bassins d'infiltration et bassin étanche). On retrouve la RN248 en arrière-plan.

La façade Ouest du terrain est bordée par une emprise de la ZAC dédiée à la mise en œuvre de la mesure de Réduction des Impacts MR1 de la dérogation espèces protégées de la ZAC correspondant à la préservation sur une bande de 15m en périphérie Ouest de la ZAC, du milieu naturel. En arrière-plan, on retrouve des terrains agricoles en exploitation.

La façade est du terrain est bordée par le tracé des voies de circulation internes à la ZAC, la rue Maurice Fabre plus au Nord et la rue Georges Charpak plus au Sud. En arrière-plan, on retrouve des terrains aménagés ou libres de la ZAC.

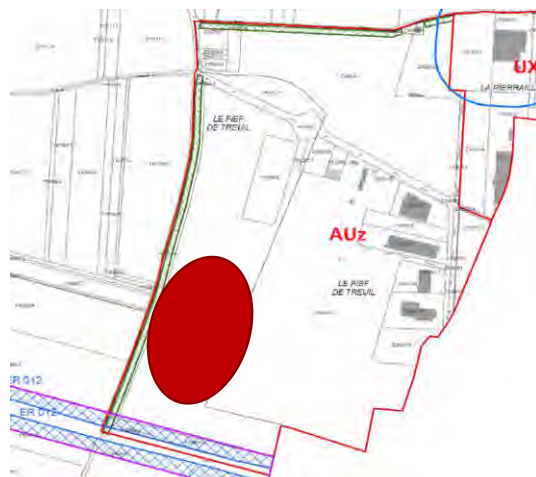


Abords du projet avec périmètre de 100m – Vue aérienne Géoportail

2. PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

La commune de Saint Symphorien sur laquelle s'implante le projet de la SAS MOY, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/01/2008 et mis à jour le 15/11/2021 dans sa version la plus récente (modification simplifiée n°6).

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune classe le terrain du projet en zone AUz. Il s'agit d'une zone dédiée à l'accueil spécifique des établissements à usage industriel, artisanal, services, entrepôts, bureaux et commerces ; couvrant le Parc d'Activités Economiques des Pierrailleuses.



Zonage PLU du secteur d'étude – PLU

L'implantation du projet est compatible avec la réglementation de la zone sur laquelle il souhaite s'implanter.

Un dossier de demande de permis de construire est déposé en parallèle du présent dossier Installation Classée (voir attestation de dépôt en PJ10).

Les propositions architecturales et paysagères du présent projet sont étudiées en application du PLU, du Cahier des Charges de Cession de Terrain, ainsi que des réglementations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, au Code du Travail et à l'accessibilité des personnes handicapées.

A. Article AUz1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUz2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

Le projet tel que présenté ne comprend aucun des éléments interdits dans cet article et notamment les ICPE.



B. Article AUz2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des établissements autorisés et que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux activités en présence.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration convenable dans le site.
- d) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone.

Le projet porté par MOY SANITAIRE CHAUFFAGE ne figure ni comme une occupation interdite ni comme une occupation soumise à conditions particulières. La zone des Pierrailleuses permet donc l'implantation d'un projet d'entrepôt et bureaux associés sur le secteur.

La réalisation d'affouillement de sols pour la réalisation des ouvrages hydrauliques privés du site sera réalisée en cohérence avec l'Autorisation loi sur l'eau de la zone. En effet, comme cela sera développé en PJ12, le site sera dans l'obligation de disposer d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales de toitures à la parcelle ; ainsi que d'un bassin étanche de rétention des eaux polluées en cas d'incendie.

Le projet ne comprend ni logements, ni aires de stationnement ouvertes au public.

C. Article AUz3

Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Aucun accès supplémentaire sur la RN 248 n'est autorisé.

Voirie

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum 5 m de chaussée ou 3m dans le cas de chaussée à sens unique. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et de secours de faire demi-tour aisément et sans danger.

Aucune voie nouvelle ne pourra déboucher directement sur la RN 248, future A810.

Le terrain du projet sera desservi par une voie interne à la zone des Pierrailleuses, la rue Georges Charpak, bordant le site en façade Sud Est.

Les caractéristiques de largeur des voies internes au site seront fonction des circulations attendues et en tout état de cause compatible pour le passage des services de secours.

La notion des voies publiques ou privés et les règles techniques fixées dans le présent article relève de l'aménageur de la zone et ne correspondent donc pas aux voies internes des lots.

Le terrain du projet ne présentera aucun accès existant ou à créer sur la RN248, future A810.



D. Article AUz4

<u>Réseaux divers</u>
<i>Eau potable</i>
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.
<i>Eaux Usées Domestiques</i>
Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.
<i>Eaux Résiduelles liées aux Activités</i>
L'évacuation des eaux résiduelles liées aux activités dans le réseau collectif public est possible, sous réserve d'une autorisation délivrée par le service assainissement de la CAN en fonction de la qualification de l'activité (autorisation à joindre à la demande de permis de construire).
<i>Eaux Pluviales</i>
Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau. Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Seules les eaux de ruissellement des chaussées et des parkings seront collectées dans le réseau collectif. Les eaux de toiture seront infiltrées directement dans le sol au niveau de chaque parcelle. Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet. Les revêtements imperméables devront être limités aux surfaces de stationnement et aux voiries.
<i>Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)</i>
Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les aménageurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Les lignes et les branchements aériens sont interdits. Les éléments techniques, postes et coffrets, doivent être intégrés dans le bâti ou, pour les coffrets, dans les clôtures et les haies ou dans un muret technique.
<u>Desserte par les réseaux</u>
<i>Traitement des effluents industriels des fumées</i>
Le traitement des fumées, odeurs, ou autre évacuation gazeuse est obligatoire.

Le terrain sera desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à son fonctionnement et notamment AEP, EU, EP, Gaz, Electricité, ... Ces réseaux seront enterrés dans le lot privé.

Le réseau AEP privé du site sera connecté au réseau AEP public avec mise en place d'un dispositif de disconnexion. La consommation d'eau AEP du site sera dédiée aux sanitaires et à l'entretien courant des installations. Aucune consommation d'eau à usage industriel n'est prévue.

Les rejets du site seront assimilables à des eaux dites sanitaires et comprendront le rejet des eaux vannes issues des sanitaires. Les rejets EU du site seront donc connectés au réseau public EU.

Le site disposera d'un réseau de collecte séparatif entre les Eaux Pluviales de voiries (EPv) et les Eaux Pluviales de toitures (EPt). Conformément à l'autorisation Loi sur l'Eau de la zone et le Cahier des Charges de Cession de Terrain (Voir PJ23 et PJ24) :

- Les EPv seront tamponnées à la parcelle dans un bassin étanche, traitées par un séparateur hydrocarbures puis rejetées au réseau public EP de la ZAC. Ces EPv seront ensuite dirigées vers le bassin étanche de tamponnement de la ZAC puis un bassin d'infiltration de la ZAC.
- Les EPt seront infiltrées directement à la parcelle dans des ouvrages d'infiltration dont le dimensionnement tient compte des capacités du sol. Un trop plein de cet ouvrage vers le réseau public EP sera réalisé.
- Le rejet au réseau public sera calibré à hauteur de 3l/s/ha maximum.



La désimperméabilisation des surfaces a été recherché au maximum, tout en respectant les conditions du dossier Loi sur l'Eau de la zone. Ainsi, toutes les surfaces de circulation et stationnement des VL et/ou PL seront étanches. En revanche, on notera que la portion de voies pompiers destinée à leur usage exclusif sera réalisée en stabilisé pour favoriser l'infiltration partielle in situ ou dans les espaces verts avoisinants.

En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales du projet sera réalisée par infiltration totale que ce soit par des ouvrages privés (EPt) ou des ouvrages communs publics (EPv).

E. Article AUz5

<u>Caractéristiques des terrains</u>
Non réglementé

Le terrain présentera une emprise de 45 259 m², correspondant au lot 24 de la zone des Pierrailleuses.

F. Article AUz6

<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes et à créer</u>
1) Au regard de l'étude réalisée dans le cadre de la loi Barnier, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de - 40 m au moins de l'axe de la RN 248, future A810 - 25 m au moins de l'axe de la RN 150 future RD 650 - 10 m au moins de l'emprise des routes départementales - 6 m au moins de l'emprise des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer Le long de la future A810, les constructions devront s'implanter en retrait de 4m minimum de l'emplacement réservé et suivant un axe parallèle aux limites de cet emplacement. 2) Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

L'emprise foncière en elle-même est situé bien au-delà des 40 mètres de l'axe de la RN248 (plus de 80m) et des 250 mètres de l'axe de la RD650 (plus de 600m) ; les constructions respectent donc nécessairement les reculs imposés.

Le bâtiment sera implanté en recul d'environ 46.20 au plus défavorable par rapport à l'emprise de la voie publique Georges Charpak et environ 37.58m par rapport à la rue Henri Fabre (Entrepôt) ; pour un minimum de 6m attendu. L'abri Vélos est également implanté à plus de 6m en retrait des voies publiques.

G. Article AUz7

<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>
Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit à une distance d'au moins 3 mètres de la limite. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des espaces agricoles. Toutefois, cette norme ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Les constructions projetées seront implantées à plus de 20 m en retrait des limites séparatives au point le plus défavorable.

Le retrait de 10m aux limites agricoles est donc nécessairement respecté.



H. Article AUz8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

Une distance d'environ 19m sera observée entre le bâtiment et l'abri 2 roues.

I. Article AUz9

Emprise au sol

Non réglementé

Le projet de construction présentera une emprise au sol de l'ordre de 18 680 m² (hors abri vélo), soit environ 41.3% pour l'emprise foncière de 45 259 m².

J. Article AUz10

Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point d'altitude moyen de l'emprise de chaque partie de construction.

Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières

- a) Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).
c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

Le schéma ci-dessous présente 3 indications :

- TN correspond au niveau initial du terrain au droit du futur bâtiment en NGF
- PRO correspond à la hauteur à l'égout du tout du projet en NGF (12.71m soit 56.14m NGF)
- ECART indique la différence entre TN et PRO pour connaître la hauteur du bâtiment au sens du PLU.

L'écart le plus important relevé correspond à 14.42m ce qui est bien inférieur au 15m autorisé correspondant à la hauteur maximale de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'à l'égout du toit.

Projet de construction d'un Bâtiment logistique et ses bureaux
Saint Symphorien (79)

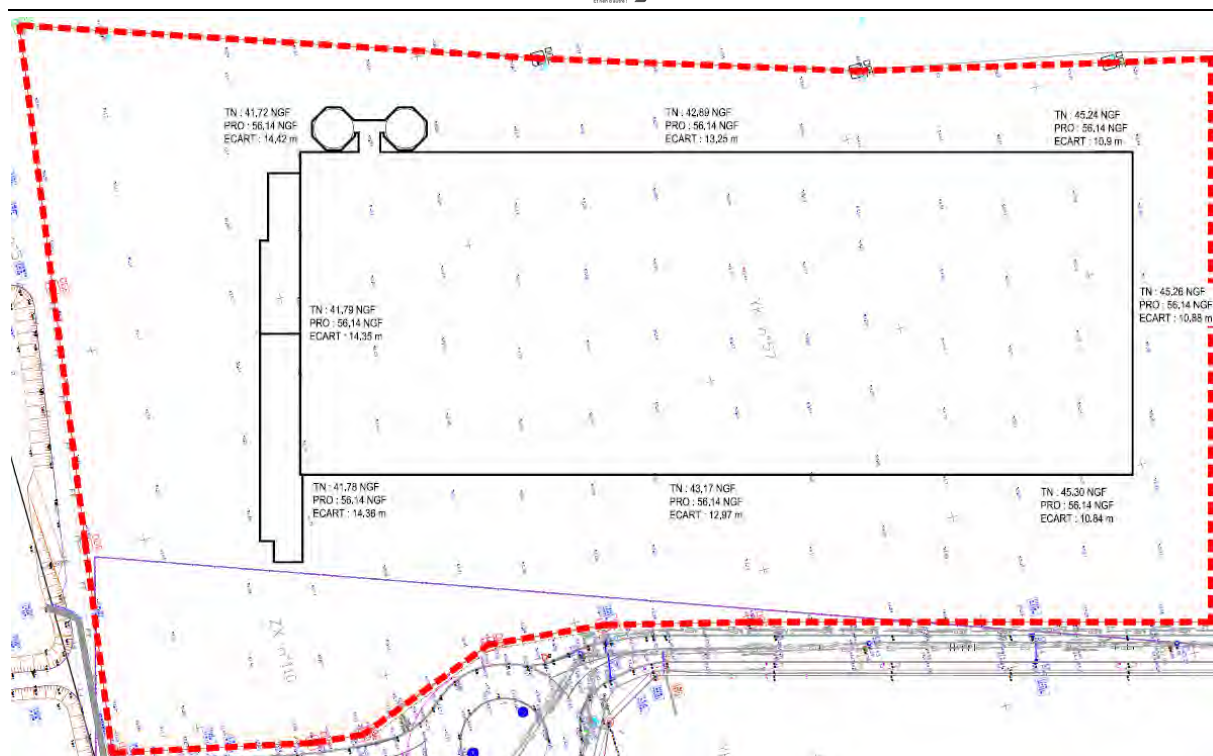
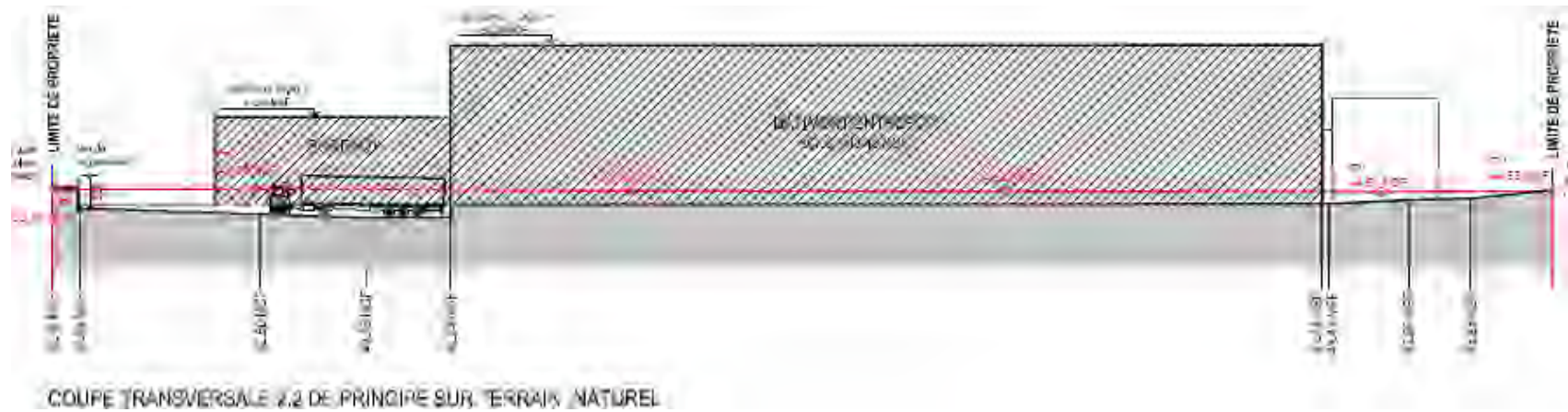
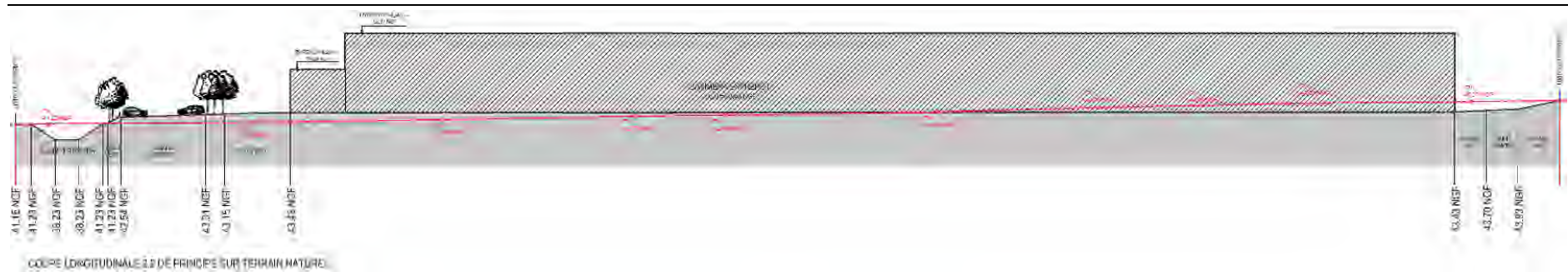


Schéma vérification hauteur bâtiment – Permis de Construire

La hauteur maximale de la construction mesurée du niveau fini +0.00 jusqu'à l'acrotère sera de 14.94 m, soit 58.37 m NGF.

Projet de construction d'un Bâtiment logistique et ses bureaux
Saint Symphorien (79)



Coupes du projet sur terrain avant Travaux - Permis de Construire



K. Article AUz11

<u>Aspect extérieur</u>
<i>Principe général</i>
<p>Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>L'aspect architectural doit découler de la prise en considération de l'image recherchée pour cette zone d'activités et de la perception des constructions à partir de la RN 248 (future A810) et la RD 650. Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.</p>
<i>Volume, façade, clôture ...</i>
<p>Les volumes doivent être simples.</p> <p>Un soin particulier doit être porté à la composition des façades et à leur qualité.</p> <p>Les murs édifiés en parpaings ou tout autre matériau brut destiné à être enduit, devront être enduits.</p> <p>Les façades doivent être traitées avec un souci de recherche architecturale, d'homogénéité et de présentation soignée.</p> <p>Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace collectif feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.</p> <p>Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques pleines ou creuses, parpaings, carreaux de plâtre...)</p> <p>Les toitures seront couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.</p> <p>Les volumes importants doivent être traités dans des tons sombres et neutres, réduisant ainsi leur impact paysager. Les couleurs plus claires ou vives seront employées en masse de petite échelle pour faire ressortir les éléments de volumétrie ou de composition des façades. Les clôtures et les portails seront de préférence de couleur foncée.</p> <p>Les clôtures seront de type grillagé à trame rectangulaire ou à barreaudage vertical.</p> <p>Elles ne pourront excéder 2 m en façade sur voie publique. Néanmoins, il pourra être dérogé à cette hauteur limite dans le cas où la construction est concernée par une autre réglementation lui imposant une hauteur supérieure (à justifier au moment du projet).</p>
<i>Entrées</i>
<p>L'aménagement des entrées devra être calibré par rapport au trafic qu'elles reçoivent. Une largeur minimale de 10 mètres est imposée.</p>
<i>Aire de stockage des matériaux</i>
<p>Elles devront être intégrées dans le bâti ou entourées d'écrans végétaux conformément aux dispositions de l'article 13.</p>

Le projet est composé de volume simple avec des matériaux similaires aux bâtiments voisins et de couleurs liés aux futurs utilisateurs.

Le site sera entièrement clôturé par des panneaux rigides à maille rectangulaire 200*50mm plastifié de teinte gris foncé d'une hauteur de 2m. Un portail coulissant à barreaudages verticaux de teinte gris foncé fermera l'accès au site aux PL/VL de hauteur égale à 2m. Le portail sera équipé d'un moteur débrayable pour l'utilisation des pompiers en cas d'intervention. Un portillon de 1m de large et de hauteur 2m, à proximité du portail d'accès, permettra un accès sécurisé aux piétons et vélos.

L'accès au site aura une largeur minimale de 10 mètres sur l'entrée pour offrir une voirie de 8 mètres à l'issue de l'accès au site.

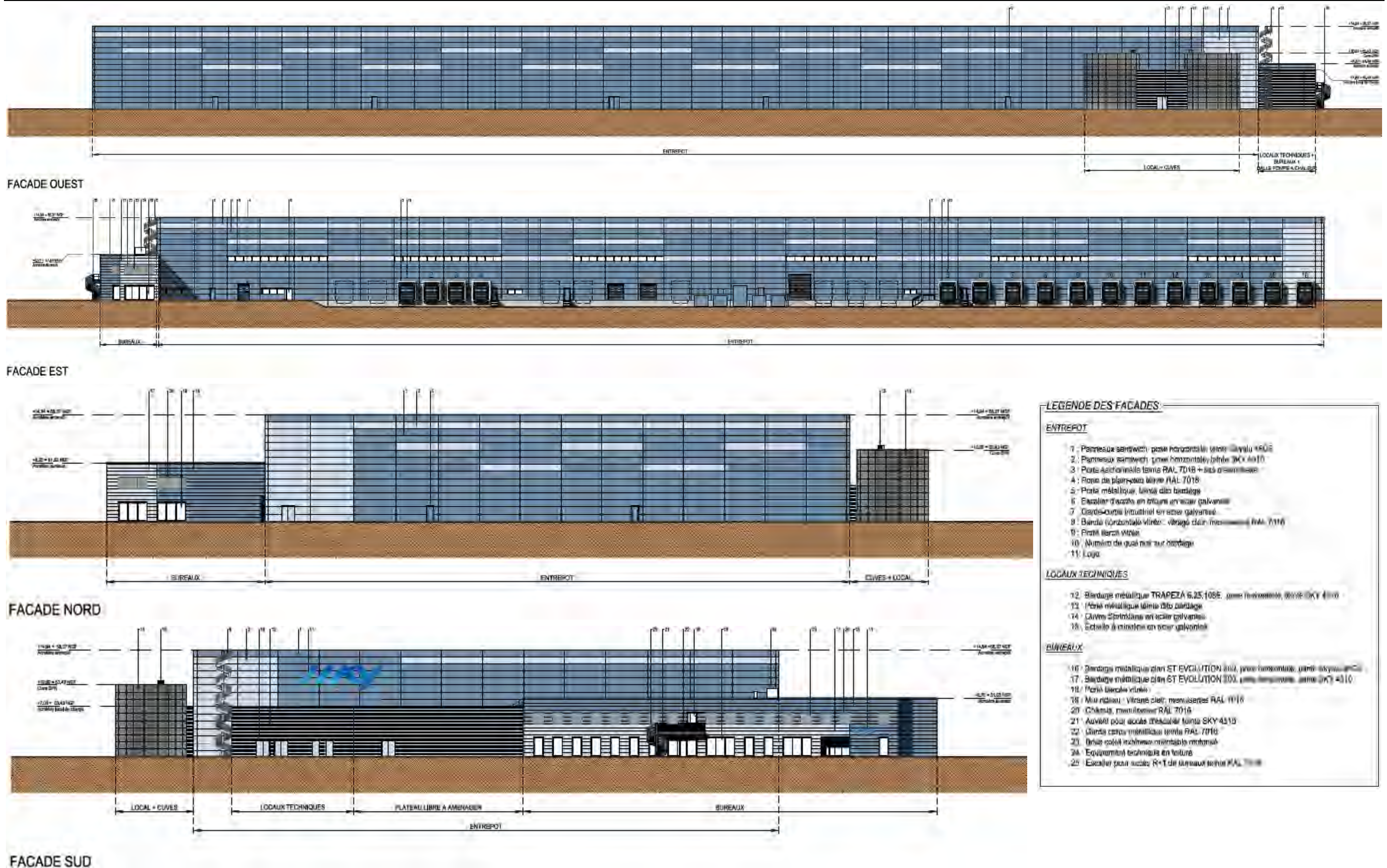
Le bâtiment principal sera composé de 4 volumes de hauteurs différentes :

- Un 1^{er} volume correspondant aux cellules de stockage.
 - o Développé sur une longueur de 212.29m, une largeur de 82.34 m et d'une hauteur de 14.94m à l'acrotère.
 - o Il s'élève sur une longrine ou un soubassement béton teinte naturelle sur laquelle reposent des panneaux sandwich de hauteur 1m en pose horizontale de teinte Bleu moyen (Skyalu 45G5) en majorité avec quelques particularités de teinte Bleu clair (Sky 4510).



- Les joints des panneaux et les portes d'issues de secours seront de teinte identique aux panneaux support.
 - Les portes sectionnelle de mises à quai avec hublots seront de teinte Gris anthracite (RAL7016) avec un sas d'étanchéité de teinte noir. Au-dessus de chaque porte, le numéro de quai sera indiqué en noir.
 - Plusieurs bandes filantes seront disposés en linéaire avec un rythme accentuée par des panneaux sandwichs de teinte Bleu clair (Sky 4510) entre chacune d'elles.
 - Des bandes de châssis ponctuelles se dessinent pour les différents bureaux nécessaires à l'exploitation.
 - Les autres portes de dimensions variables avec hublots seront de teinte Gris anthracite (RAL7016).
- Un 2nd volume correspondant aux locaux techniques
- Développé sur une largeur de 10.27m au droit du local de charge et de 8.17m au droit des autres locaux techniques, de 40.96 m de longueur et une hauteur à l'acrotère de 7.00 m.
 - Habillé par un bardage métallique Trapéza en pose horizontale de teinte Bleu Clair (Sky 4510) et de portes de teinte identique.
- Un 3^{ème} volume correspondant au sprinklage/PI
- Développé sur une largeur de 8.13m, 5.45 m de longueur et une hauteur à l'acrotère de 7.00 m. Les deux cuves seront de 10m de diamètre et 9.8m de hauteur chacune.
 - Habillé par un bardage métallique Trapéza en pose horizontale de teinte Bleu clair (Sky 4510) et d'une porte de teinte similaire. Les cuves seront prévues en acier galvanisé.
- Un 4^{ème} volume correspondant au Bureaux/Locaux sociaux
- Développé sur une largeur de 10.27m et une longueur de 58.28m. Ces locaux seront en R+1. Ce volume présente une hauteur de 8.2m à l'acrotère.
 - La vêtue des bureaux sera en lame métallique ST évolution de largeur 50cm en pose horizontale de teinte Bleu clair (Sky 4510) et Bleu moyen (Skyalu 45G5). Les deux teintes de bardage donneront l'illusion de s'emboîter en façade Sud avec en partie basse des châssis ponctuels ou en mur rideau toute hauteur ; en partie haute des châssis ponctuels sur allège pleine 1m et des stores vénitiens extérieurs type BSO pour le confort thermique des futurs utilisateurs.
 - Sur les autres façades des bureaux, le principe des ouvrants restera similaire mais le bardage sera traité en aplat par alternance avec les deux teintes sur la totalité de la hauteur.

L'abri à vélo sera en bois de Mélèze sur ossature basse en acier noir. L'ensemble sera couvert en plexiglas et habillé sur les côtés en panneaux de verre.



Façades – Permis de Construire

Projet de construction d'un Bâtiment logistique et ses bureaux
Saint Symphorien (79)



Vue depuis entrée du site côté Rue Georges Charpak



Vue depuis Rue Georges Charpak



Vue depuis Rue Henri Fabre



Vue aérienne

Perspectives du projet – Permis de Construire



L. Article AUz12

<u>Stationnement des véhicules</u>
<i>Principe</i>
Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
<i>Capacité d'accueil</i>
Logement - 1 place par logement. Activités de service et de bureaux - 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Commerce - 1 place pour 40 m ² de surface de plancher Hébergement hôtelier et touristique - 1 place de stationnement par chambre. Restaurant - 1 place par 10m ² de salle de restaurant Industrie et entrepôt - 1 place pour 200 m ² de surface de plancher, Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Les aires de stationnement devront participer à l'aménagement général de la parcelle et s'intégrer dans le traitement paysager des espaces libres.
<i>Mode de réalisation</i>
La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m ² , y compris les accès et les dégagements. Les revêtements imperméables devront être limités aux surfaces de stationnement et aux voiries. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le projet disposera d'aires de stationnements en capacité suffisante au regard des effectifs attendus ; tant pour les VL que les PL afin de garantir des zones de stationnement adaptées en dehors des espaces publics.

On notera également que le portail d'accès au site sera positionné en retrait de l'espace public de manière à libérer une zone d'attente en dehors de celui-ci.

Les emplacements minimums imposés seront :

- 22 places VL en lien avec l'emprise de 1 088 m² de SDP des bureaux
- 95 places VL en lien avec l'emprise de 18 801 m² de SDP d'entrepôt

Tenant compte de ses éléments et des besoins d'exploitation, le site comprendra en terme de stationnement :

- 117 places de stationnements VL dont :
 - o 3 places PMR
 - o 24 places dédiées pour les véhicules électriques (2 équipées d'une borne commune, le reste électrifiable)
- 10 emplacements vélos sous abri 2 roues.
- 2 emplacements d'attente PL internes

Les aires de stationnement seront intégrées au concept paysager du projet et l'aménagement général de la parcelle.

M. Article AUz13

<u>Espaces libres et plantations</u>
1) Dans les opérations, les espaces collectifs publics et privés, devront être constitués, pour au minimum 20% de leur surface, d'aménagement paysager associant plantations arbustives et arborées, et espaces engazonnés. 2) Au minimum 5 % de la superficie totale de chaque parcelle devra être aménagée en espace vert. 3) Les aires de stockage et de stationnement aménagées sur le parcellaire situé le long de la RN 248 (future A810) doivent être dissimulées par une haie bocagère comprenant au moins 1 /3 de persistants (voir annexe). 4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. 5) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette disposition ne s'applique pas pour les places de stationnement recouvertes d'ombrières destinées à la production



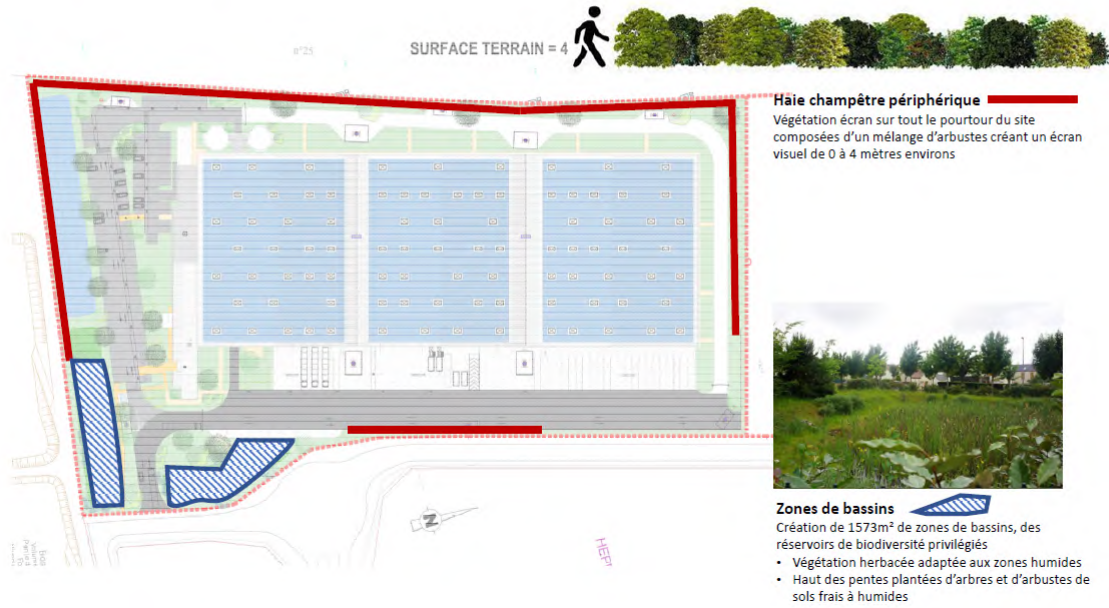
d'énergie renouvelable. En contrepartie, il est demandé de prévoir 7 m² d'espaces verts pour quatre emplacements sous ombrières en plus des 5% exigibles dans le 2).

Le projet présentera environ 9 643 m² d'espaces verts correspondant à environ 21.3% pour un minimum de 5% imposé au PLU.

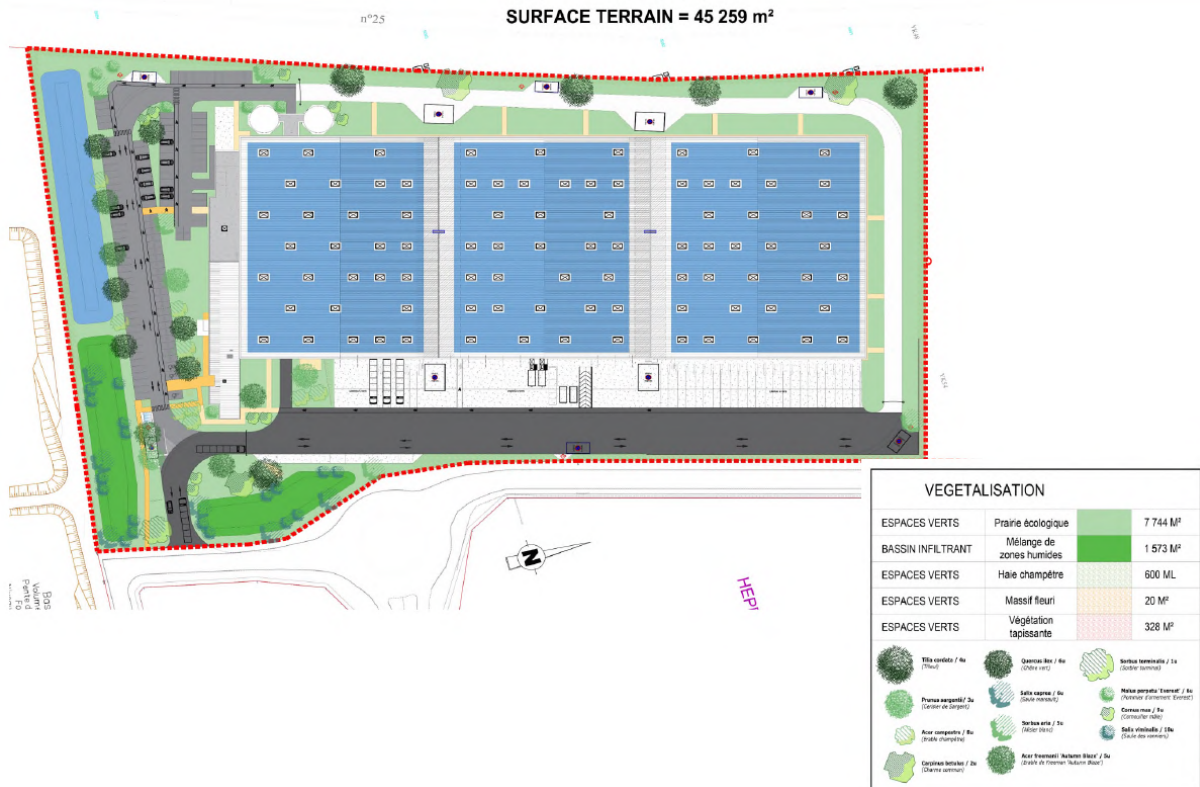
CONCEPT DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

PRINCIPES :

- Végétation principalement indigène favorisant l'intégration paysagère et la biodiversité (Prise en compte de la classification en zone Natura 2000)
- Prise en compte des vues vers le site par la mise en place d'écran visuel continus
- Plantation de 40 arbres tige et de 600ml de haies champêtres



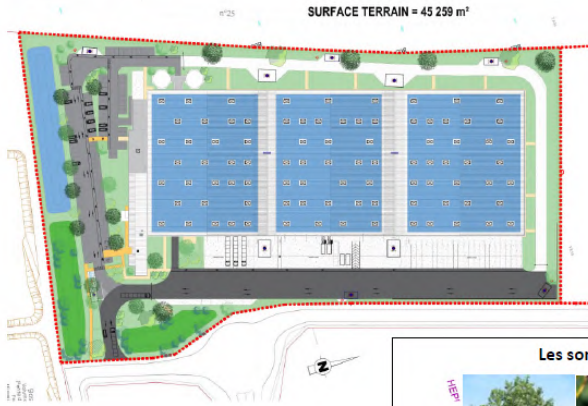
PLAN MASSE DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS



LES ARBRES TIGES

La strate arborée

- Respecte les préconisations du PLU et les prescriptions architecturales et paysagères de la Zone d'Aménagement
- Apporte un intérêt visuel au site (fruits décoratifs, feuillages d'automne, bois colorés, floraisons printanières) (Voir photos ci-dessous)
- Masque les vues



Les chênes, charmes et tilleuls



Quercus ilex / 6u

Carpinus betulus / 2u

Tilia cordata / 4u

Les cerisiers sauvages



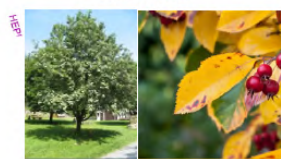
Prunus sargentii / 3u

Les saules (dans les bassins d'infiltration)



Salix caprea / 6u

Les sorbiers



Sorbus aria / 5u



Sorbus torminalis / 1u

Les érables



Acer campestre / 8u



Acer freemanii 'Autumn Blaze' / 5u

LES ARBRES TIGES

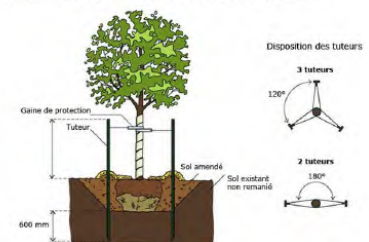
ARBRES	Quantité (u)
Acer campestre (Érable champêtre)	8
Acer freemanii 'Autumn Blaze' (Érable de Freeman 'Autumn Blaze')	5
Carpinus betulus (Charme)	2
Prunus sargentii (Cerisier de Sargent)	3
Quercus ilex (Chêne vert)	6
Salix caprea (Saufe marsault)	6
Sorbus aria (Alisier blanc)	5
Sorbus torminalis (Alisier blanc)	1
Tilia cordata (Tilleul)	4
Total	40



Représentation schématique de la position des arbres tiges

La strate arborée sélectionnée

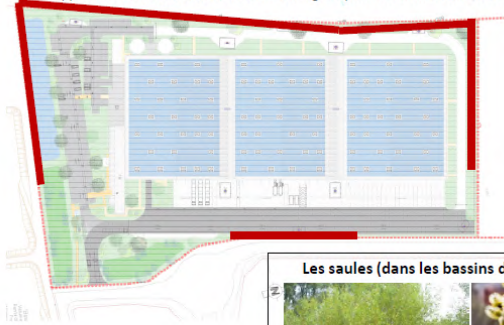
- 40 arbres plantés (24 imposés par le PLU)
- Les arbres plantés en périphérie du site permettent de créer un écran visuel de 2,5 à 12 mètres de hauteur environ
- Afin de limiter l'entretien en garder la fraîcheur du sol, les arbres seront paillés à leur pied par 10cm de BRP et tuteurés pendant 3 ans afin d'assurer une repise optimale (bipode ou tripode)



LES ARBUSTES

La strate arbustive

- Respecte les préconisations du PLU et es prescriptions architecturales et paysagères
- Apporte un intérêt visuel au site (fruits décoratifs, feuillages d'automne, bois colorés, floraisons printanières) (Voir photos ci-dessous)
- Est composée de grands sujets plantés à l'unité et d'un mélange de jeunes plants plantés en alignements
- Apporte abris et nourriture à la faune sauvage et particulièrement aux oiseaux



Les saules (dans les bassins d'infiltration)



Salix viminalis / 18u

Les « petits fruits sauvages » : Pommier, Prunelier, Sureau, Aubépine, Noisetier, Viorne



Prunus spinosa

Crataegus monogyna



Corylus avellana

Viburnum opulus



Sambucus nigra

Malus perpetua 'Everest' / 6u

Neprun et Bourdaine



Rhamnus cathartica

Rhamnus frangula

Les cornouillers



Cornus mas / 9u

Cornus sanguinea

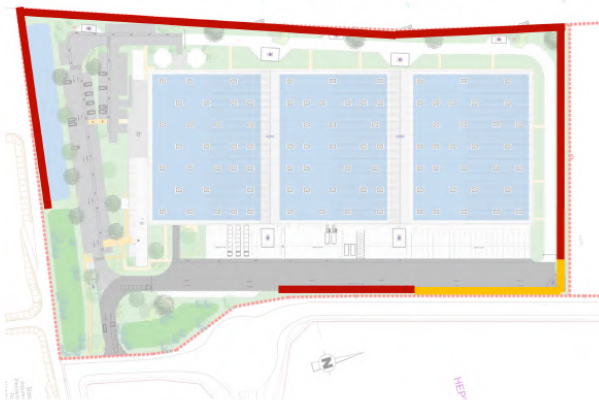
LES ARBUSTES, VIVACES ET ZONES ENHERBÉES

328 m² de talus végétalisé en couvre sol arbustif



Cotoneaster horizontalis / 656u

SURFACE TERRAIN = 45 259 m²



600 ml de haies arbustives champêtres

- Les arbustes sont d'essences locales adaptées à leur environnement
- Ils sont plantés en lignes et espacés de 1m
- Afin de limiter l'entretien en garder la fraîcheur du sol, ils seront paillés à leur pied par 10cm de BRF
- Les arbustes plantés en périphérie du site permettent de créer un écran visuel jusqu'à 4m de hauteur



ARBUSTES

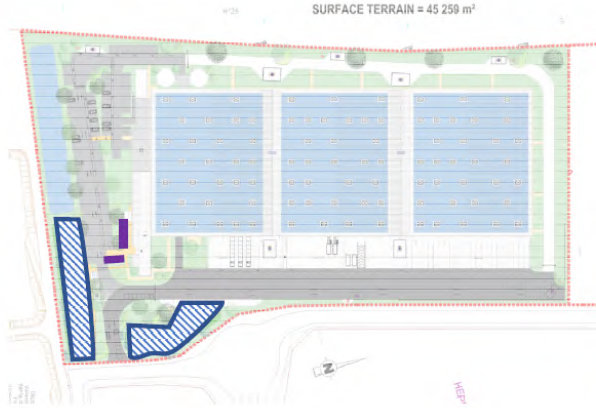
Grands arbustes

Cornus mas (Cornouiller mâle)	9
Malus perpetua 'Everest' (Pommier d'ornement 'Everest')	6
Salix viminalis (Sauge osier)	18
Haie champêtre 1/m	
Amelanchier ovalis (Amélanchier)	74
Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)	74
Corylus avellana (Noisetier commun)	74
Crataegus monogyna (Aubépine monogyne)	74
Prunus spinosa (Prunelier)	74
Rhamnus cathartica (Neprun purgatif)	74
Rhamnus frangula (Bourdaine)	74
Sambucus nigra (Sureau noir)	74
Viburnum opulus (Viorne obier)	74

LES ARBUSTES, VIVACES ET ZONES ENHERBÉES

1573 m² de bassins d'infiltration : la végétation sur les pentes des bassins

- Respecte les préconisations du PLU et les prescriptions architecturales et paysagères tout en étant adapté aux terrains humides
- Favorise une meilleure infiltration des eaux et soutient les pentes
- Abrite une grande biodiversité
- Offre un cadre agréable par son aspect très « naturel »
- Contribue à masquer les vues



20m² de parterres fleuris

- Apportent un aspect qualitatif à la zone d'accueil (du parking jusqu'à la porte principale)
- Favorise les insectes pollinisateurs

Zone d'accueil



Gaura lindheimeri
'Short Form' / 35u



Salvia nemorosa
'Caradonna' / 35u



Rosier
Magic MEILLANDECOR / 22u

N. Article AUz14

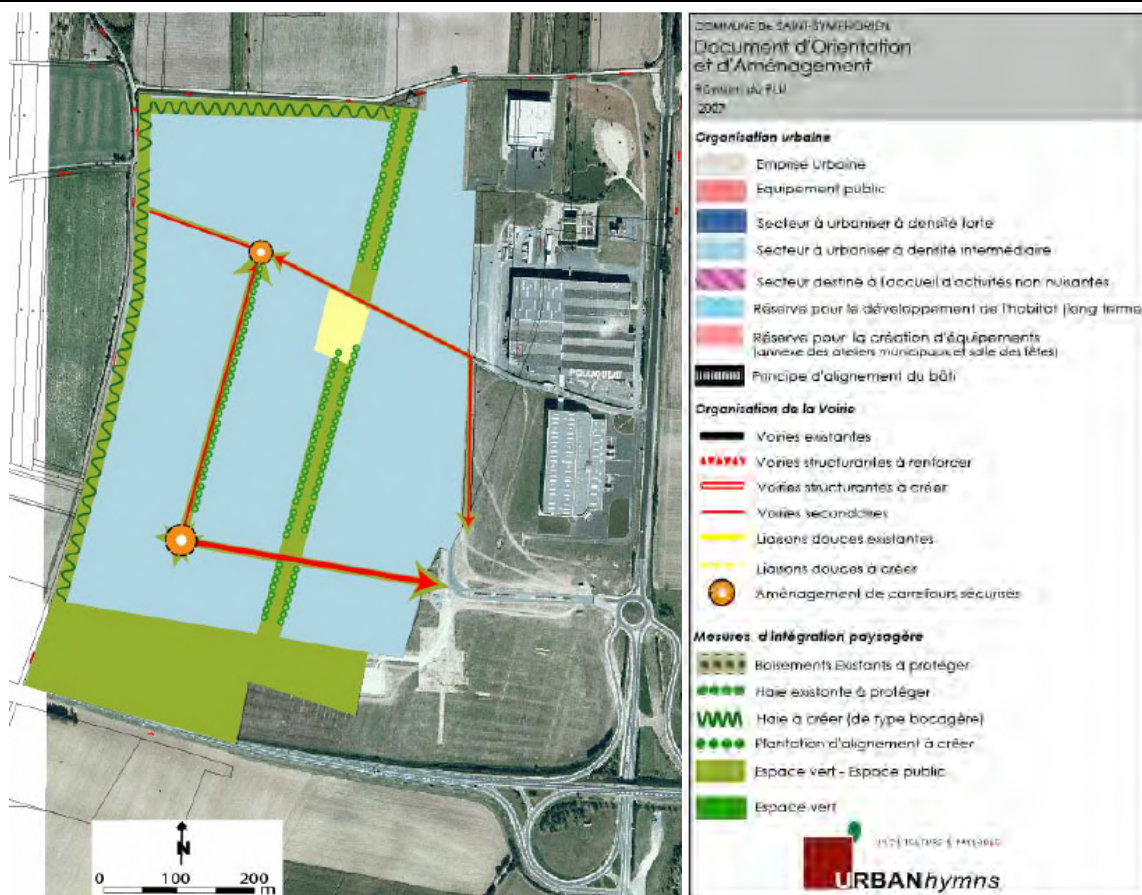
Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé

Le projet présenté par MOY SANITAIRE CHAUFFAGE, est donc compatible avec le PLU actuellement en vigueur sur le secteur.

3. PLAN LOCAL D'URBANISME - OAP

Le secteur d'étude est visé par une Orientation d'Aménagement Particulière prévue par le Plan Local d'Urbanisme et son Document d'Orientation et d'Aménagement. Il s'agit de l'OAP des Pierrailleuses.



Thématiques	Dispositions ayant une caractéristique obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> • garantir la fonctionnalité de la zone (largeur de voies) 	<ul style="list-style-type: none"> • Interdite les routes individuelles sur la RD n°10 et garantir la continuité de la même voie. (Connexion avec le forum) 	<ul style="list-style-type: none"> • Les bords décomposant les emprises des voiries ont indicatives • Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif
FORME URBAINE	<ul style="list-style-type: none"> - limiter les rayons d'alignement (seuils corrects) - limiter les surfaces imperméables 	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser la zone en lots structurés autour d'un espace vert (LEMA...) 	
INSERTION PAYSAGÈRE	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager les franges paysagères afin d'assurer une insertion paysagère dans le site • limiter l'impact paysagère des emprises • Prévoir un minimum de 1 % d'espaces verts • Protéger les haies d'alignement existantes • Prévoir des zones d'alignement de haies • Prévoir des zones d'alignement de haies d'alignement 	<ul style="list-style-type: none"> • plantation à un rythme régulier des arbres structurants 	<ul style="list-style-type: none"> • Façade végétale : utilisation d'espaces locaux (haies, murs, treilles, etc.)

Le projet MOY SANITAIRE CHAUFFAGE correspond bien à une activité économique nécessitant de grandes emprises. Sa conception architecturale et son implantation sur le terrain permettront de répondre à l'objectif qualitatif attendu sur le secteur.

Les moyens mis en œuvre sur le projet (gestion des eaux, choix architecturaux, éclairage optimisé, photovoltaïque, ...) permettront de limiter l'impact des bâtiments et des activités sur l'environnement.

Le mail créé par l'aménageur sur la zone ne sera pas remis en cause par le projet et répond pleinement à la mise à disposition d'un lot bordant l'une des voies de desserte interne de la zone.

Le projet tel que présenté répond aux prescriptions de l'OAP du secteur.

4. SCOT DE L'AGGLOMERATION DE NIORT

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) sont des documents d'urbanisme et de planification créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) pour remplacer les anciens Schémas directeurs. C'est un outil de planification qui coordonne les différentes politiques publiques composant la vie d'un territoire : habitats, déplacements, développement commercial, environnement, ..., autour d'orientations communes. Cet outil de conception et de mise en œuvre permet aux communes d'un même territoire la mise en cohérence de tous leurs documents de planification.

La commune de Saint Symphorien est concernée par le SCoT de Niort Agglo, approuvé le 10 Février 2020.

Cette commune est référencée comme « commune de proximité » au sens du PADD.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans les différents domaines. Il est la traduction concrète du projet de territoire écrit dans le PADD, et constitue le règlement du SCOT. Le DOO est le seul document du SCOT qui est opposable aux autres documents réglementaires. Il s'organise autour de prescriptions, recommandations et mesures d'accompagnement qui répondent aux orientations fixées par le défi et les deux piliers du projet de territoire en respectant le plan du PADD.

On notera que le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) actuellement en cours de préparation, devra être compatible avec les orientations posées par le DOO du présent SCoT.

Le Défi – Niort Agglo Cap 2040 : Un territoire attractif, durable et équilibré

- Orientation A :
 - o Assurer un développement équilibré au sein d'une organisation territoriale
- Orientation B :
 - o Penser le territoire dans la transition environnementale énergétique et climatique
- Orientation C :
 - o Promouvoir une urbanisation respectueuse du patrimoine et des paysages
- Orientation D :
 - o Accompagner le territoire dans la révolution numérique

Pilier 1 – Niort Agglo : Un territoire de référence du Grand Ouest

- Orientation A :
 - o Accompagner et organiser le développement démographique du Niortais
- Orientation B :
 - o Faciliter les déplacements interurbains vers Paris, Bordeaux et Nantes
- Orientation C :
 - o Accompagner le dynamisme économique par l'affirmation d'une offre de type métropolitain (emplois / services / santé / enseignement)
- Orientation D :
 - o Organiser et qualifier les zones d'activités économiques
- Orientation E :
 - o Développer le rayonnement de l'agglomération à l'échelle du Grand Ouest et à l'échelle régionale
- Orientation F :
 - o Affirmer une véritable politique touristique au service du territoire



- Orientation G :
 - o Conforter la place de l'agriculture et accompagner ses mutations
- Orientation H :
 - o Requalifier les entrées d'agglomération et les accès au cœur d'agglomération

Pilier 2 – Niort Agglo : Un développement pérenne et soutenable

- Orientation A :
 - o Améliorer les conditions d'accès aux communes d'équilibre et maintenir la mixité des fonctions dans les centres-bourgs
- Orientation B :
 - o Améliorer les conditions de déplacements pour
- Orientation C :
 - o Favoriser le développement démographique dans les centres
- Orientation D :
 - o Développer une politique d'habitat en adéquation avec les besoins
- Orientation E :
 - o Préserver les paysages et les ressources naturelles du territoire
- Orientation F :
 - o Assurer un développement équilibré et raisonné du commerce
- Orientation G :
 - o Impulser et structurer l'agriculture durable de proximité

En réponse aux éléments du SCOT, on relèvera les éléments suivants sur le projet :

- Le projet proposé ne s'inscrit pas au sein d'une zone humide.
- Il est situé au sein d'une zone urbaine prévue pour le développement de telles activités et dans le cadre d'une autorisation environnementale obtenue à l'échelle de l'opération d'aménagement visant à garantir la limitation des impacts notamment sur le volet Eau. Le projet de MOY SANITAIRE CHAUFFAGE s'intègre donc dans des autorisations administratives existantes.
- Le projet disposera d'une unité photovoltaïque pour assurer la production d'énergie renouvelable. Cette unité sera bien réalisée en toiture du bâtiment et non au sol, comme favorisé par le SCoT.
- La gestion des eaux pluviales du projet sera bien une gestion dite intégrée que ce soit à l'échelle de la parcelle (EPt) ou à l'échelle des ouvrages communes de la zone d'activité (EPv). Toutes les eaux pluviales seront infiltrées et restituées au milieu.
- Le projet respectera le principe d'une trame noire par le biais des prescriptions fixées à l'échelle de la zone d'activité, en compatibilité avec la zone Natura 2000.
- Dans le cadre de la poursuite des études, MOY SANITAIRE CHAUFFAGE analyse la possibilité de réaliser son bâtiment avec une structure béton/lamellé collé, afin de réduire son impact carbone.
- Le projet intégrera plusieurs mesures de la trame Eviter / Réduire que ce soit du fait des besoins de son propre projet que des besoins exprimés par les autorisations de la Zone d'Activités : gestion des eaux pluviales par infiltration in situ ou dans les ouvrages communs, séparateur hydrocarbures pour les voiries, éclairage raisonné et en accord avec la trame noire de la zone, équipements hydroéconomiques, équipements photovoltaïques, ...
- Le plan de gestion des espaces verts du site comprendra une interdiction de l'usage de produits phytosanitaires, et des essences adaptées seront prévues dans le cadre du paysagement des installations en accord avec les essences fixées par le règlement de la zone d'activités.
- Le projet ne présentera pas de risques technologiques entraînant des impacts sur les zones résidentielles.
- Le secteur d'étude n'est pas visé par un aléa du PPRi.
- Les modes de déplacement doux sont intégrés au projet avec création d'un accès séparé des flux motorisés à la parcelle, présence d'un abri vélos, ...

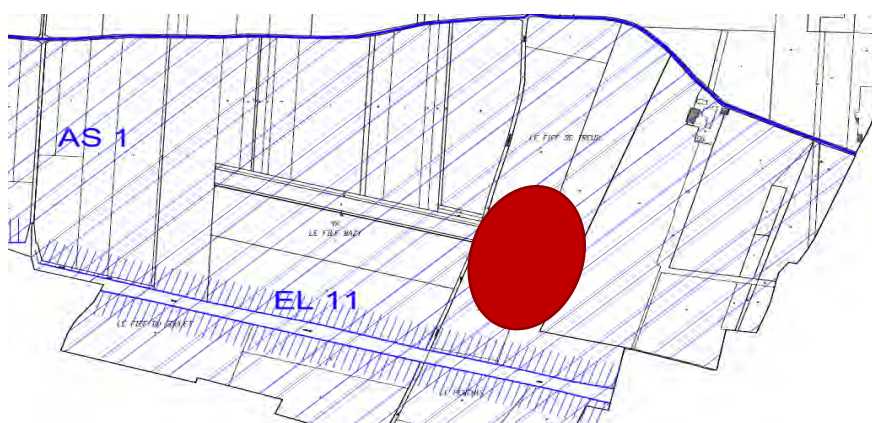
- La gestion des déchets sera adaptée à l'activité du site et favorisera la réduction à la source des gisements puis leur valorisation en fonction des filières existantes sur le secteur. Les espaces déchets seront intégrés au bâtiment.
- Le projet ne présentera pas d'incidence sur des trames vertes et bleues identifiées au SCoT. On notera que la zone d'activités vise à restaurer en revanche un esprit de trame par la création d'un mail vert en son centre dans le cadre des circulations internes.
- Les espaces verts réalisés dans le cadre du projet viseront à favoriser la biodiversité locale et une zone tampon sera visible entre la zone d'activités et les terrains alentours.
- L'implantation du projet au sein d'une zone d'activités existante en cours de développement, correspondant ainsi à la volonté de mobilisation prioritaire des zones dédiées avant ouverture de zones nouvelles.
- Le projet, en s'inscrivant dans une zone d'activités dédiée à ce type d'installation, sera réalisé en compatibilité avec les objectifs de la charte du Parc Naturel Régional.
- Le PLU et ses prescriptions sur la zone intègre bien la dimension de qualité architecturale et visuelle ; mais aussi de valorisation de la biodiversité.

Le projet présenté par MOY SANITAIRE CHAUFFAGE, est donc compatible avec le SCoT actuellement en vigueur sur le secteur.

5. SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Le terrain du projet est visé par une Servitude d'Utilité Publique d'après le plan de zonage du PLU.

- Servitudes AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaines et des eaux minérales
 - o Cette servitude est en lien avec le périmètre de protection éloigné de 4 captages AEP (Chateaudet, Bassée, Marais et Grève dits champ captant de la Courance).
 - o Conformément à l'arrêté Loi sur l'Eau de la Zone (AP du 27/11/2013), les stationnements seront nécessairement imperméabilisés ; et seule l'infiltration des eaux pluviales de toiture à la parcelle est autorisée au lot privé.



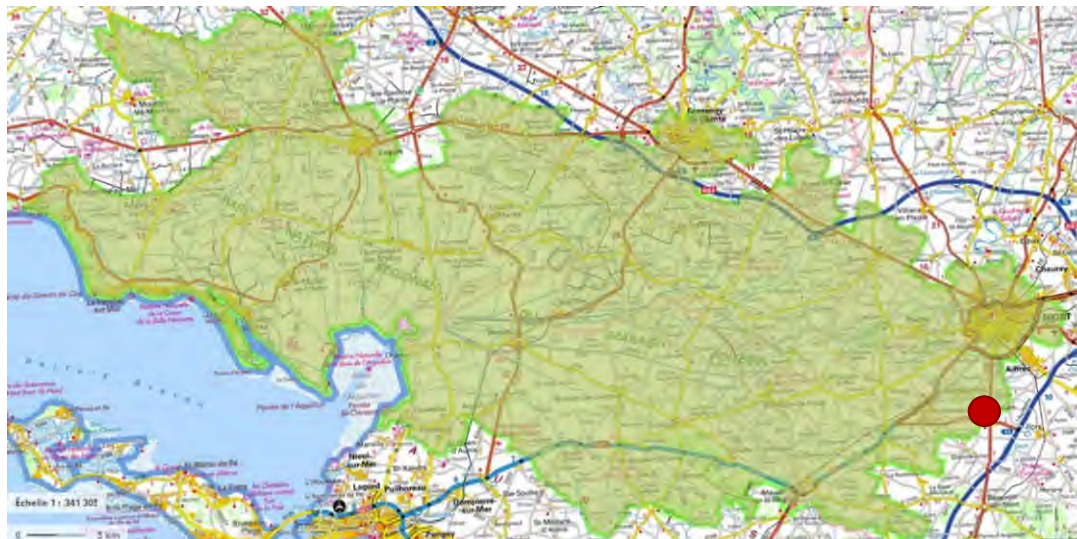
Extrait carte SUP – PLU

On notera que le terrain du projet n'est pas impacté par le PPRT DE SANGOSSE.

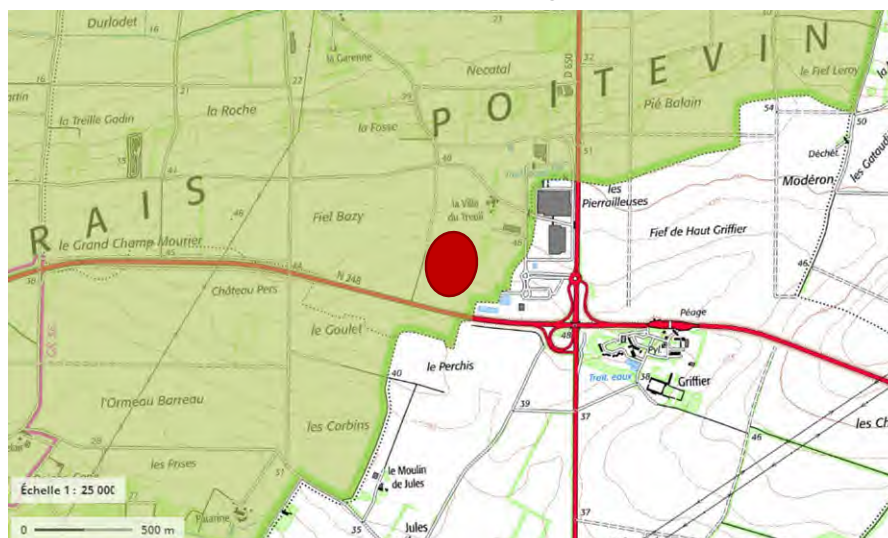
6. ZONES NATURELLES INTERCEPTÉES

6.1. Parc Naturel Régional du Marais Poitevin

L'emprise du projet se situe au sein du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.



Vue d'ensemble du Parc Naturel Régional – Géoportail



Situation du site projet dans l'emprise du PNR - Géoportail

Les missions du Parc Naturel Régional sont en synthèse :

- Promouvoir des activités économiques en s'appuyant sur la valorisation de son environnement,
- Restaurer les habitats naturels, soutenir l'agriculture durable, préserver la biodiversité et suivre son évolution,
- Favoriser un aménagement du territoire respectueux des paysages, de la biodiversité, favorable à la transition énergétique et au climat,
- Sensibiliser, éduquer, former et diffuser des connaissances et la culture du Marais Poitevin.

On notera que la commune de Saint-Symphorien, comme certaines autres communes comprises dans le périmètre du Parc ; n'est pas directement concernée par une zone humide

liée au Marais Poitevin, mais appartient à une intercommunalité significativement intéressée par ce périmètre ; justifiant ainsi son intégration.

La démarche du PNR est étroitement liée au DOCOB de la zone Natura 2000 Plaine de Niort Sud-Est.

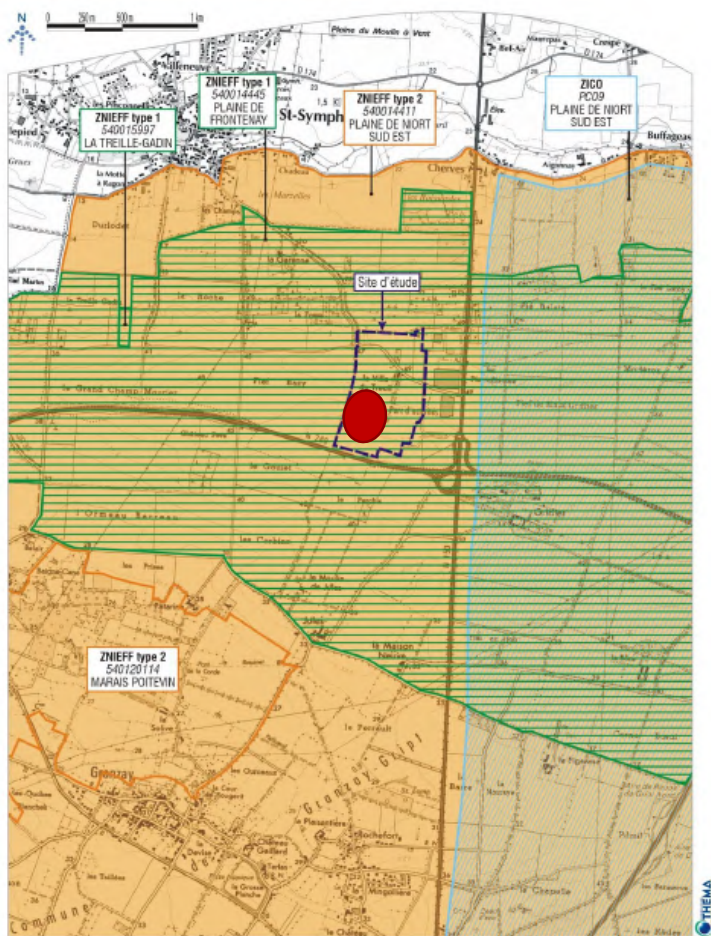
Le PNR dispose d'une charte 2014/2026, prise en considération dans le cadre de l'aménagement général de la zone d'activités d'implantation du projet. Le projet porté par MOY SANITAIRE CHAUFFAGE s'inscrit dans les règles édictées par la zone d'activités.

6.2. Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique ou Floristique

L'emprise du projet, de même que celle de la zone d'activités dans laquelle il s'insère est intégralement située dans le périmètre des ZNIEFF suivantes :

- Plaine de Frontenay de type I (540014445)
- Plaine de Niort Sud Est de type II (540014411)

SITES NATURELS SENSIBLES



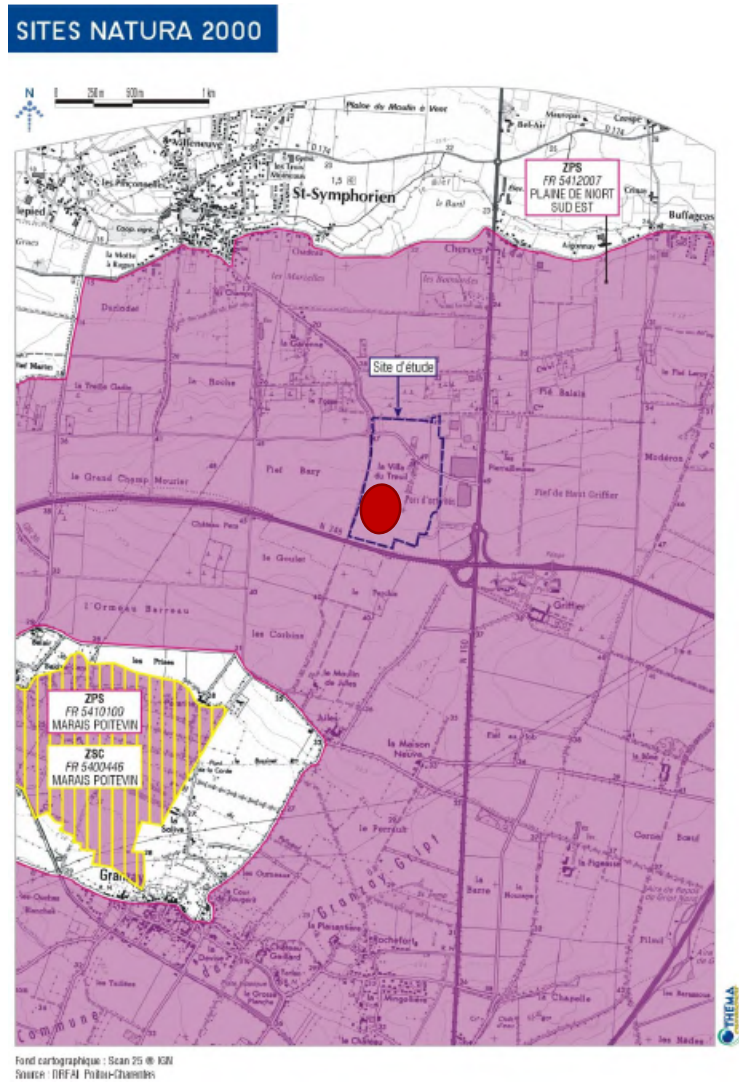
Fond cartographique : Scan 25 © IGN
Source : DREAL Poitou-Charentes

Localisation des ZNIEFF aux abords de la ZAC – Demande dérogation espèces protégées de la ZAC des Pierrailleuses – Mars 2018

Cette situation a bien été prise en compte dans le volet environnemental de la ZAC et notamment sa demande dérogation à la destruction d'espèces protégées.

6.3. Zone Natura 2000 – Plaine de Niort Sud-Est

L'emprise du projet, de même que celle de la zone d'activités dans laquelle il s'insère est intégralement située dans le périmètre de la zone Natura 2000 – Plaine de Niort Sud-Est (FR5412007) – Directive Oiseaux.



Localisation des sites Natura 2000 aux abords de la ZAC – Demande dérogation espèces protégées de la ZAC des Pierrailleuses – Mars 2018

Il est présenté en PJ24 :

- L'arrêté n°110/2018 du 25/10/2018 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats, pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté « Les Pierrailleuses » sur la commune de Saint Symphorien (79)



- L'arrêté n°09/2020 du 23/01/2020 modifiant l'arrêté n°110/2018 en date du 25/10/2018 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats, pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté « Les Pierrailleuses » sur la commune de Saint Symphorien (79)

Les « vus » et « considérant » de ces arrêtés citent bien l'étude d'incidence au titre de Natura 2000.

De plus, l'annexe 1 du Cahier des Charges de Cession de Terrain comprend une note de cadrage établie par Niort Agglo et copie DREAL, CD79, DDT et OFB qui précise :

Etude d'Incidence Natura 2000. L'opération d'aménagement dans son ensemble étant ainsi autorisée au titre Natura 2000, le candidat à l'implantation en est exonéré.

L'opération d'aménagement d'ensemble de la ZAC ayant été autorisée au titre de Natura 2000, et dans la mesure où le projet porté par la SAS MOY respecte les prescriptions en découlant imposées par le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et son annexe 1 (annexe présentée en PJ24) ; le projet présenté dans la présente demande d'enregistrement est donc dispensé de la réalisation d'une nouvelle étude d'incidence Natura 2000.

Il ne sera donc pas nécessaire de fournir les pièces PJ13 citées dans le CERFA d'enregistrement au titre des ICPE.

Le respect par MOY SANITAIRE CHAUFFAGE des mesures Eviter Réduire imposées par la ZAC permet de ne pas modifier les impacts attendus dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

7. RESPECT DES MESURES PREVUES DANS LA DEROGATION ESPECES PROTEGEES DE LA ZAC

Le projet s'inscrit au sein d'une ZAC ayant fait l'objet d'autorisations administratives et d'aménagements pour la commercialisation des lots. Cette ZAC bénéficie notamment d'un Arrêté portant Dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats, réf 110/2018 du 25 Octobre 2018 ; modifié par l'arrêté 09/2020 du 23 Janvier 2020 (voir PJ24).

Ces arrêtés couvrent l'ensemble de l'emprise de la ZAC, dont le terrain du projet. Ils définissent des Mesures ERC dont certaines sont applicables de plein droit au projet porté par MOY SANITAIRE CHAUFFAGE et notamment :

- MR1 – Limitation de l'emprise des travaux
 - o L'emprise du chantier sera strictement limitée à la parcelle acquise et ne débordera en aucun cas et même temporairement sur les espaces conservés à l'état d'habitats naturels.



- MR2 – Adaptation du planning des travaux pour le défrichage et le terrassement.
 - o Les travaux de décapage des sols ne pourront être réalisés qu'entre septembre et février. En dehors de cette période, le démarrage d'un dérangement est conditionné à la double condition suivante :
 - La vérification de l'absence de nichées par un écologue expert
 - L'accord préalable de la DREAL.

- MR3 – Balisage et mise en défens des habitats naturels exclus de l'emprise à aménager.
 - o Une mise en défens sera à mettre en œuvre en phase chantier le long de la limite Ouest du terrain pour protéger la zone enherbée.
 - o Un plan d'installation de chantier sera établi préalablement au démarrage des travaux, permettant de visualiser les emprises de stockage des matériaux de chantier, les espaces déchets et les zones de circulation des engins. Pour mémoire, l'emprise chantier sera en tout état de cause strictement limitée à la parcelle du projet sans empiéter sur les terrains voisins.

- MR4 – Limiter la pollution lumineuse
 - o Mesure MR4b : Lorsque l'activité ne justifie pas un éclairage permanent pour des questions de sécurité, l'éclairage des espaces extérieurs des entreprises est également éteint sur la plage 22h-6h
 - o Mesure MR4c : Lorsque l'activité de l'entreprise le nécessite (cadence 3/8) notamment, un éclairage minimal est mis en place dans le respect strict de l'arrêté ministériel du 27/12/2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.
 - o Le site ne fonctionnera pas en 3*8. Il n'y aura pas d'activité sur la plage horaire 22h-6h. Aucun éclairage ne sera donc réalisé sur le site en phase exploitation dans cette plage horaire. En cas de nécessité d'un éclairage minimal pour des raisons de sécurité (télésurveillance notamment) sur ces plages horaires, cet éclairage minimum respectera strictement l'arrêté du 27/12/2008 relatif à la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses.
 - o Ces contraintes seront également appliquées en phase Travaux.

- MR5 – Gestion différenciée des espaces verts
 - o Une gestion différenciée des espaces verts sera retenue dans le projet d'aménagement paysager du projet, avec la création d'espaces de type couverts herbacés, de haies fonction de la liste des essences fournies par la ZAC. Les modalités d'entretien des espaces qui seront établis avec le prestataire en charge de cet entretien, intégreront ces prescriptions.

En parallèle du respect de ces mesures, MOY SANITAIRE CHAUFFAGE procédera à l'affichage sur le terrain pendant toute la durée des travaux :

- Des arrêtés préfectoraux n°110/2018 et 09/2020 correspondant aux arrêtés dérogation espèces protégées de la ZAC,
- Du plan d'Installation de Chantier et des zones de mise en défens,
- De la liste des organismes habilités à procéder à des visites/contrôles inopinés en phase chantier (DREAL, DDT, Service Départemental de l'OFB).

Le respect de ces engagements permet donc à MOY SANITAIRE CHAUFFAGE de bénéficier de la dérogation espèces protégées de la ZAC, comme cela est précisé dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain remis par l'aménageur (voir annexe 1a du CCCT en PJ24).



Ainsi, le projet porté par MOY SANITAIRE CHAUFFAGE s'inscrit au sein des autorisations existantes accordées à la ZAC des Pierrailleuses, dans la mesure où les mesures ERC imposées à la ZAC et s'appliquant au lot retenu sont prises en compte.