

ANNEXE n°3.

NOTICE DE DEVELOPPEMENT DURABLE.



Projet de plateforme logistique à Montélimar Notice développement durable

Edition du 26 octobre 2021



La volonté de se positionner sur le marché PREMIUM de l'immobilier logistique a amené ARGAN à développer, depuis sa création, une palette de mesures en faveur de l'intégration environnementale de ses immeubles et de la diminution de leur empreinte carbone.

Le projet de plateforme logistique de Montélimar sera conçu et réalisé en cohérence avec les engagements de Montélimar Agglo en faveur d'un développement durable des activités économiques de son territoire.

Certification environnementale



Tous les nouveaux programmes immobiliers d'ARGAN bénéficient d'une certification environnementale de type BREEAM. Le projet de Montélimar visera le niveau BREEAM VERY GOOD.

Cette certification, reconnue au niveau international, traduit une performance exemplaire du bâtiment équilibrée entre les différents enjeux environnementaux : énergie, qualité de l'eau, gestion des déchets, biodiversité, etc.

NY

Centrale photovoltaïque



ARGAN a anticipé la législation environnementale en installant systématiquement, depuis début 2018, une centrale photovoltaïque dédiée à l'autoconsommation en toiture de tous ses nouveaux développements. Au 31/10/2021, ARGAN exploite plus de 20 MWc de centrales photovoltaïques implantées sur les toitures de ses entrepôts.

La loi sur l'Énergie et le Climat du 8 novembre 2019 impose la mise en place de panneaux photovoltaïques sur 30% de la toiture des entrepôts. L'entrepôt de Montélimar sera soumis à cette mesure dont l'effet sera de réduire davantage l'empreinte carbone de la plateforme. Une centrale photovoltaïque d'une puissance de d'environ 1MWc sera installée en toiture de l'entrepôt. Elle aura un potentiel de production annuelle d'environ 1 GWh, l'équivalent de 64 tonnes d'émissions de CO₂ évités par an.

Appareils économes en d'énergie

Les appareils électriques équipant l'immeuble sont sélectionnés pour leur qualité, leur durabilité, et leur niveau de consommation énergétique.

L'éclairage est réalisé à 100% avec des luminaires à LEDs disposant des dernières technologies de régulation : détection de présence, asservissement à l'éclairage naturel, possibilité d'un mode « veille » consistant à ne fournir que le niveau d'éclairage naturel nécessaire à la sécurité.

Le chauffage et le rafraîchissement des bureaux se font par pompes à chaleur réversibles, et le circuit de ventilation dispose d'un organe de récupération de chaleur permettant d'en maximiser le rendement.



Promotion des modes de transport écologiques

Une attention particulière est portée sur l'aménagement de circulations et de stationnements réservés aux modes de transports dits « doux » : piétons, cyclistes, véhicules électriques.

Par ailleurs, des bornes de recharge de voitures et vélos électriques seront installées sur le parking dédié aux véhicules légers. Un minimum de 15 bornes électriques, représentant 10% du nombre total d'emplacements VL, seront installées. 20% des emplacements, soit 30 places VL, seront prédisposés techniquement (fourreaux d'alimentation) pour accueillir des bornes de recharge supplémentaires en cas de besoin avéré exprimé par l'exploitant du bâtiment.

Enfin, ARGAN participe à la concertation entre ses locataires et les collectivités locales afin de promouvoir la mobilité des collaborateurs du site par les transports en commun. Un Plan de Déplacement Entreprise (PDE), discuté dès les phases amont du projet, permet de recenser les besoins de l'utilisateur et les opportunités et contraintes du réseau de transport en commun en place. En découle un plan d'actions partagé entre les différentes parties.



Gestion des eaux pluviales

Le système de collecte des eaux pluviales donne la priorité à leur gestion au sein-même de la parcelle, grâce à l'infiltration des eaux pluviales de toiture, non souillées, dans la limite des capacités infiltrantes du sol.

Cette démarche permet de limiter la perturbation de la recharge naturelle de la nappe phréatique et de réduire l'encombrement des réseaux publics d'assainissement.

Par ailleurs elle donne l'occasion d'ornez les bassins d'eaux pluviales de plantations améliorant l'intégration visuelle du projet et favorisant le développement d'écosystèmes naturels. Ces aménagements contribuent également à la préservation des zones humides identifiées lors du diagnostic écologique dans la partie Sud du terrain.

Pour ce qui est des eaux pluviales de voirie, source d'une pollution chronique liée au trafic de véhicules, elles sont acheminées vers un bassin de rétention étanche, muni d'un séparateur d'hydrocarbures et d'une vanne de confinement permettant le recueil des eaux d'extinction incendie en cas de sinistre.



Préservation de la biodiversité

Comme sur tous les développements ARGAN, un diagnostic de l'état écologique initial du site a été réalisé préalablement aux études de conception. Il a mis en évidence la présence d'espèces faunistiques et floristiques protégées, ainsi que des zones humides dans l'emprise du projet.

La demande d'autorisation environnementale portée par ARGAN comporte donc un dossier de demande de dérogation au titre de la destruction d'espèces protégées. Celui-ci détaille les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet sur l'habitat de ces espèces. Les mesures de compensation écologique s'étendent sur une dizaine d'hectares où des aménagements de reconstitution d'écosystèmes seront réalisés en parallèle du chantier de construction. Ces aménagements feront l'objet d'un suivi pendant 40 ans par un écologue, afin de garantir l'efficacité des mesures mises en place.



Rationalisation de l'utilisation de la ressource en eau

Plusieurs moyens sont mis en œuvre afin de rationaliser l'utilisation de l'eau sur le site.

D'abord, les espèces de plantations sont choisies parmi celles qui ne nécessitent pas ou quasiment pas d'arrosage artificiel.

Des dispositifs économes en eau sont installés dans les locaux sociaux : robinets de type Presto (bouton poussoir), chasses d'eau à débits échelonnés, etc.

Enfin, les eaux de toiture seront en partie récupérées et stockées dans des cuves enterrées. Elles alimenteront les sanitaires du bâtiment et la station de remplissage des autolaveuses, et pourront également être utilisées pour l'arrosage ponctuel des espaces verts en période de forte chaleur.



Gestion des déchets

Le personnel du site est d'autant plus sensibilisé à une gestion correcte des déchets que les infrastructures mises à sa disposition sont ergonomiques et en quantité adaptée.
Des aires dédiées à l'entreposage des déchets sont ainsi aménagées afin de faciliter leur tri et leur évacuation.

