


ITM LAI

Projet de démolition d'un site existant et de construction d'en nouvel entrepôt

PJ 4 : Respect des prescriptions d'urbanisme

Identification et révision du document

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

| | |
|------------------|---|
| Projet | Projet de démolition d'un site existant et de construction d'en nouvel entrepôt |
| Maître d'Ouvrage | ITM LAI |
| Document | PJ 4 : Respect des prescriptions d'urbanisme |
| Etabli par |  Qualiconsult SÉCURITÉ |

REVISION DU DOCUMENT IDENTIFICATION DU DOCUMENT

| Version | Date | Rédacteur(s) | Qualité du rédacteur(s) | Contrôle |
|---------|------------|--------------|--|----------|
| 0 | 26/06/2023 | H. GRAVE | Chef de projet Environnement et Maîtrise des Risques | - |
| | | | | |
| | | | | |

Ce document est élaboré en référence à l'article R.512-46-4-4.

Le terrain objet du dossier appartient au secteur UI défini, dans le PLU de Mauchamps approuvé le 12 juin 2014 et mis à jour le 23 mars 2016, destiné à l'accueil d'activités industrielles, les établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi que des entrepôts.

Nota : Dans le cadre du présent projet, une procédure de modification simplifiée du PLU est en cours. Le projet tient compte de cette nouvelle prescription. Celle-ci concernent plus particulièrement l' article UI-10 sur la hauteur des constructions autorisée à 14m à l'acrotère au lieu de 12m initialement.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UI-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- *Les constructions à destination d'habitation.*
- *Les constructions à destination agricole.*
- *L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.*
- *L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.*
- *Le stationnement des caravanes isolées, des camping-cars et des résidences mobiles de loisirs.* - *L'ouverture et l'exploitation des carrières d'extraction de matériaux.*

Le projet concerne la construction d'un bâtiment à destination d'entrepôt et de bureaux qui sont autorisés en zone UI.

→ Conforme à l'article UI-1 du PLU

Article UI-2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

Le projet ne vise pas d'affouillements ni d'exhaussements des sols qui ne seraient pas en lien à la réalisation du projet d'entrepôt.

→ Conforme à l'article UI-2 du PLU

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UI-3 – Accès et voirie

3.1 ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile.

Les accès doivent être adaptés aux opérations qu'ils desservent et ne pourront être inférieur à 3,50 m de largeur. Ils seront aménagés de façon à permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant ou sortant et ne provoquer aucun encombrement sur la voie de desserte.

Les accès aux établissements sont réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Aucune manœuvre, en particulier de mise à quai ne pourra se faire même partiellement depuis la voie de desserte. Ainsi, toutes les parcelles doivent comprendre donc des aires de manœuvre d'une taille suffisante.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être autorisé sur la voie où la gêne et le risque pour la circulation est la moindre

3.2 – DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes, caractéristiques techniques sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Le projet comporte 3 accès :

- Un accès PL existant au Sud-Est du site, au niveau de la rue Saint-Eloi. Celui-ci sera réutilisé et adapté pour assurer l'entrée et la sortie principale pour le bâtiment entrepôt.
- Un accès VL créer à l'Ouest du premier pour accéder au parking usager dissocié du flux PL.
- Un accès PL existant réaménagé pour l'entrée exclusive des poids lourd au parking d'attente via une voie d'insertion depuis la rue Saint-Eloi.

Les accès sont dimensionnés de manière à permettre le croisement des véhicules et à ne pas gêner la circulation sur la rue.

Ces voies satisferont aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

→ Conforme à l'article UI-3 du PLU

Article UI-4 – Desserte par les réseaux**4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

Le projet sera raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression.

→ Conforme

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Le projet sera raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant et réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

→ Conforme

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :**4.3.1 – Règle générale :**

Les rejets des eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées sont interdits dans le réseau d'assainissement.

Elles doivent être infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivants les cas.

Toutefois, en cas d'impossibilité prouvée, les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seraient stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Ce débit sera limité à 1,2 litre par seconde par hectare de surface imperméabilisée.

Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement du Syndicat Mixte du Bassin Supérieur de l'Orge (SIBSO)

4.3.2 - Les eaux des toitures :

Les eaux pluviales des toitures sont en priorités infiltrées directement dans les terrains par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.3 – Les eaux de drainage :

Les eaux de drainage agricole ou de drainage de terrains construits doivent être dans la mesure du possible infiltrées directement dans les terrains situés à l'aval, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

4.3.4 – Les aires de stationnement :

Le ruissellement lié à la création d'aires de stationnement devra être maîtrisé. Aussi, un dispositif permettant l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales directement dans les terrains concernés sera mis en œuvre.

Concernant la gestion des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Les ouvrages suivront les préconisations énoncées dans le schéma directeur d'assainissement du Syndicat Mixte du Bassin Supérieur de l'Orge (SIBSO), du SDAGE Seine Normandie et du SAGE de Beauce.

Une notice hydraulique est consultable en annexe. Les coefficients de perméabilité des sols, obtenus après 4 essais réalisés par un bureau d'étude compétent, permettent de considérer les sols comme imperméables dans lesquels l'infiltration des eaux n'est pas possible.

Après consultation des différents documents et services instructeurs, les caractéristiques et contraintes suivantes ont été retenues pour les calculs hydrauliques :

- Les Rues de part et d'autre du site permettent d'isoler des bassins versants amont. Nous considérerons donc uniquement les eaux de ruissellement sur l'emprise du projet dans cette note de calcul.
- Période de retour des pluies de 20 ans
- Pluie d'une durée de 4h
- Rejet dans le réseau à hauteur de 1l/s/ha,
- Mise en place d'une vanne de confinement pour les eaux issues des parkings VL et PL.

Les eaux pluviales seront donc captées par des canalisations (descentes de toiture ou grille-avaloir pour les eaux de voirie) et stockées dans un unique bassin étanché. Le positionnement des conduites et les futures pentes de voiries et d'espaces aménagés permettent de gérer les eaux pluviales selon un seul bassin versant.

Les eaux de voiries seront prétraitées dans des séparateurs à hydrocarbures dédiés avant passage dans le bassin.

L'exutoire du bassin est le point de rejet existant conservé dans l'angle Ouest du site, sur la Rue de la Croix.

L'autorisation de rejet sera transmise après l'instruction du permis de construire. Pour mémoire le site actuel a une autorisation de rejet

Le dimensionnement du bassin de rétention a été réalisé sur la base du calcul le plus dimensionnant suivant :

- Pluie de retour 20 ans
- Pluie de retour 10 ans auquel est ajouté le volume des eaux d'extinction (hors intempéries).

Le volume du bassin étanche aménagé est de 4 624 m³ en adéquation avec les calculs ci-dessus.

Le débit de fuite du bassin vers la rue de la Croix est de 10.2 l/s

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS ET RESEAUX DIVERS:

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

Les réseaux secs seront réalisés en souterrain.

➔ Conforme

Article UI-5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UI-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, quel que soit leur statut (public ou privé).

6.1 – Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

6.2 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies.

Les bâtiments sont implantés, au plus près, par rapport à la Rue Saint-Eloi à :

- 29 m pour le poste de garde
- 34m pour le local vélo
- 55m pour l'entrepôt

→ Conforme à l'article UI-6 du PLU

Article UI-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ne peut être inférieure à 10 mètres.

7.2 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes 7.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 10 mètres par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments sont implantés, au plus près, par rapport aux limites séparatives à :

- 11m entre le Local sprinklage et la limite séparative Ouest
- 22m entre les locaux techniques et la limite séparative Est
- 26m entre le auvent et la limite séparative Nord

→ Conforme à l'article UI-7 du PLU

Article UI-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Article UI-9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 65% de la superficie de l'unité foncière.

L'ensemble des constructions représente une emprise au sol de 36 836.5 m² soit 36% de l'unité foncière.

→ Conforme à l'article UI-9 du PLU

Article UI-10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 12 (modifié prochainement à 14m) mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.2 - Une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas là, la hauteur maximale de l'extension est fixée à celle de la construction avant travaux.

10. 3 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

Dans le cadre du projet, la toiture sera constituée d'une toiture dite « plate » ou toiture « terrasse », acceptant un degré de pente faible pour l'efficacité des évacuations des eaux pluviales.

L'acrotère au point le plus haut de l'entrepôt est situé à 13.65m.

Le niveau de la noue le plus haut de l'entrepôt est situé à 12.65m.

➔ Conforme à l'article UI-10 du PLU suite à la modification simplifiée.

Article UI-11 – Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou construction neuve d'expression contemporaine), une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,*
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent*
- à sa relation à l'environnement : rupture et/ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.*

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Locaux annexes, équipements et éléments techniques :

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à être invisibles de la voie publique.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des dispositifs masquants en bois.

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

En règle générale, tous les équipements et installations liés aux énergies renouvelables et/ou à la production d'énergie doivent être intégrés à l'architecture et au bâti (qu'ils soient en toiture, en façade ou détachés de la construction). Ils feront l'objet d'une insertion justifiée dans l'environnement du projet.

Ils doivent ainsi permettre une bonne intégration du bâti dans son environnement par son orientation, ses dimensions et la composition en toiture.

Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de par leurs caractéristiques techniques), tels que parpaings, briques, agglomérés, etc. est interdit.

Clôtures :

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice.

Les clôtures en matériaux destinés à être recouverts et non enduit, ainsi que les grillages sans végétation sont interdites.

En cas de réalisation sur une propriété d'une construction à usage artisanal ou d'un dépôt en plein air, ladite propriété doit entièrement être clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives.

La clôture doit être conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Principes généraux :

L'étude architecturale et paysagère devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout projet sera subordonné à des conditions spéciales, notamment concernant l'aménagement d'écrans de verdure et l'observation d'une marge de recul.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et techniques de constructions relevant des labels de développement Durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable sera demandé.

Le projet s'inscrit dans le cadre d'un réaménagement complet du site existant. L'implantation de la construction principale à vocation d'entrepôt suivra celle de la plateforme existante de sorte à minimiser le nouvel impact visuel.

Les nouvelles constructions feront écho à la plateforme logistique nouvellement construite sur le terrain voisin dans leurs formes, leurs matériaux et leurs coloris pour homogénéiser l'ensemble des constructions de la zone. De fait, les façades seront majoritairement traitées avec un revêtement métallique à ondes verticales et de teintes gris moyen tel que la plateforme voisine dite « TERRA 1 ». Les angles de l'entrepôt seront marqués de la même manière avec un revêtement métallique plan et de même teinte. Le bâtiment adoptera la charte architecturale propre aux activités d'Intermarché pour être identifiable depuis l'espace public et conserver la logique de fonctionnement de la base via la signalétique en dégradé de couleur des zones de quai.

Les portes utilisées pour le chargement et déchargement seront de teintes rouge (RAL 3000), conformément à la charte architecturale des autres bases.

Au-dessus de ces portes de quais seront disposées de large bandeaux en panneaux translucides afin d'apporter lumière naturelle dans l'entrepôt et rythmer le linéaire de façade.

Les équipements techniques et les installations liées à la production d'énergie seront intégrés à l'ensemble de la construction par un traitement de même nature ou similaire.

Le bâtiment dédié aux bureaux, en excroissance du pignon Sud de l'entrepôt, sera traité dans des teintes similaires allant du gris moyen au gris beige pour dissocier l'usage tertiaire de l'entrepôt.

Le revêtement métallique choisi sera plan avec un calepinage marquant les ouvertures. Des brises soleil seront implantés en partie haute des châssis et impostes répondre aux besoins de protection solaire. Ceux-ci seront désignés à clair voie de teinte gris moyen.

La toiture, cinquième façade de l'entrepôt projetée, sera recouverte de panneaux photovoltaïques à hauteur de 30% de sa surface (excluant les surfaces additionnées d'éléments techniques et de sécurité liés à la réglementation des bâtiments classés au titre des installations classées pour l'environnement). L'implantation de ce dispositif répondra également aux exigences de la loi énergie climat.

Le site sera entièrement clôturé sur sa périphérie. La clôture aura une hauteur de 2.00m. Elle sera constituée de treillis métalliques sur piquets métalliques et barrières en tube de section carrées de même hauteur que le grillage et de couleur vert sombre.

| | | |
|---|----------|-----|
| Rappel Surface de la toiture | 34 526.0 | |
| Surface technique à exclure de l'emprise (bande de protection, lanternaux...) | 9 307.0 | |
| TOTAL SURFACE CONSIDÉRÉE POUR LE CALCUL | 25 219.0 | |
| LOI ENERGIE CLIMAT L-111-18-1 = 30% de l'emprise | 7 566 | 30% |
| Panneaux photovoltaïques Projet | 6 442 | U |

→ Conforme

Article UI-12 – Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.3 - Pour les constructions à destination de bureaux : il doit être réalisé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

12.4 - Pour les constructions à destination d'activités industrielles : il doit être réalisé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

12.5 - Pour les constructions à destination d'activités artisanales : il doit être réalisé 1 place de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

12.6 – Pour les constructions à destination de commerces :

- d'une surface de vente inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

- d'une surface de vente comprise entre 200 m² et 500 m² : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

- d'une surface de vente supérieure à 500 m² : 10 place de stationnement pour 100 m² de surface de vente.

12.7 - Pour les constructions à destination d'entrepôts : Non réglementé.

Le nombre de places de stationnement doit être calculé au vu de son importance, de sa destination et de sa fréquentation.

12.8 – Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : il doit être réalisé une place de stationnement pour deux chambres

| PLACES DE PARKING | PROJET places véhicules légers BUREAUX (1pl/40m ²) | PROJET places véhicules légers ENTREPOT (non.reg) | TOTAL PLACES | ELEC place 20%>40pl / 10%< | PMR place 1pl/50 |
|-------------------|--|---|--------------|----------------------------------|------------------------|
| | | | | | |
| PLU | 33 | 0 | 36 | 7 | 1 |
| PROJET | 40 | 122 | 162 | 32 | 4 |

| STATIONNEMENT VELO | BUREAUX (1.5m ² /100m ²) |
|--------------------|---|
| PDUIF | 19.5 |
| PROJET | 57 |

L'opération compte au total 233 places de stationnement. Elles sont réparties de la façon suivante :

- 162 places pour véhicules légers au sud des bureaux ;

- 5 places pour véhicules légers en entrée de site pour visiteurs ;
- 66 places pour véhicules poids lourd en limite Sud du site.

Les aires de stationnement sont dimensionnées selon le besoin de l'opération et en dehors des voies publiques.

Le PLU de la commune de Mauchamps impose néanmoins un nombre minimum de place pour les constructions à destination de bureaux à hauteur d'1 place pour 40m² de SDP projeté.

- Bureaux (1pl/40m²) : $1450/40 = 36.25$
- Entrepôt (non réglementé):

Les effectifs attendus pour le projet sont de 155 personnes au total. À raison d'environ quarante personnes en postes permanents dans les bureaux, 122 places seront allouées aux activités d'entrepôt soit 1place pour environ 280 m² de SDP d'entrepôt.

- 4 places de stationnement seront allouées aux personnes à mobilité réduite.
- 20% de l'aire de stationnement au moins sera pourvue des attentes pour véhicules électriques soit 32 places au total.

→ Conforme à l'article UI-12 du PLU

Article UI-13 – Espaces libres et Plantations*13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS / MAINTIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES :*

Non règlementé.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières et à raison de 30% maximum de végétaux persistants. Les haies mono-spécifiques seront interdites

La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la surface totale de l'emprise foncière.

Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnement, de déchargements ou d'accès, doivent être traités en espaces verts, y compris les surfaces réservées à des extensions de bâtiment ou de voiries.

Ces espaces verts doivent être entretenus. Ces espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haut jet pour 50 m² d'espace vert.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées et faire l'objet d'un traitement paysager de qualité

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), aires de dépôt et de stockage en plein-air visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières et formant un écran.

Les limites de la zone doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

13.3 - AIRE DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haut-jet pour 4 places de stationnement, c'est à dire un arbre pour 50 m² .

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

Les haies mono-spécifiques seront interdites.

La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la surface totale de l'emprise foncière.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haut jet pour 50 m² d'espace vert.

| | LOGISTIQUE EXTENSION m ² | % |
|--|--|------------|
| ESPACES LIBRES non bâtis | 65 258 | 64% |
| Espaces végétalisés | 23 029 | 23% |
| Bassins d'infiltration végétalisé | 537 | |
| Total Espaces plantés (=> PLU min 20%) | 23 566 | 23% |
| Bassin étanche | 2 807 | |
| Chemin piéton imperméable | 1 496 | |
| Voirie parking extérieur VL m ² | 3 390 | |
| Parking PL m ² | 4 431.0 | |
| Aire béton quais | 6 463.0 | |
| Voirie PL | 23 641.9 | |
| Total Surface extérieure imperméabilisée | 42 228.9 | 41% |
| Rappel surface imperméabilisée construite | 36 841 | |
| Total Surface imperméabilisée extérieure + construction | 79 070.0 | 77% |

Le projet prévoit 23 566 m² d'espaces verts soit 23% de l'unité foncière.

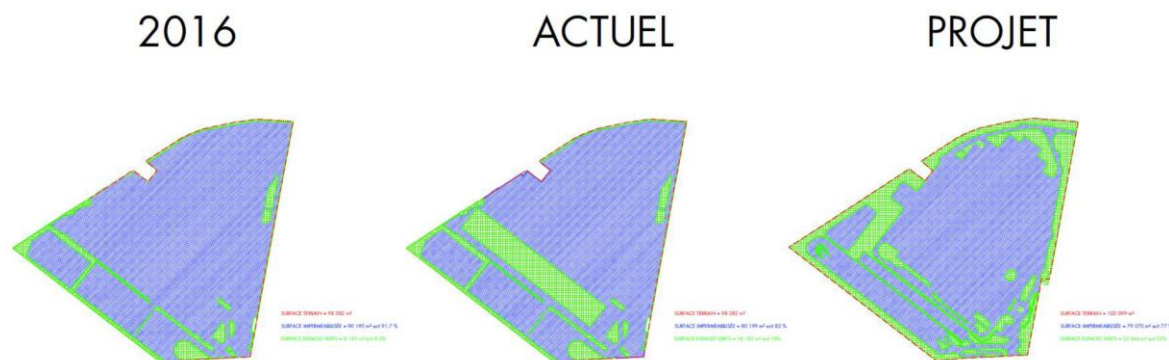
Du fait d'une implantation du site en bordure de zone sur toute sa périphérie, les marges de recul et d'isolement seront végétalisées et plantées en cherchant un traitement paysager qualitatif par rapport à la situation existante.

Un merlon paysager sera formé en limite séparative Sud afin de mieux intégrer les aires de stationnement dans leur environnement. Cet écran de verdure d'une hauteur de 3.00m viendra également minimiser les impacts sonores que pourraient produire les futures activités.

Entre les zones UI et 1AU1, une large bande boisée sera plantée.

Au-delà de viser une modernisation globale de la base existante et l'amélioration des conditions de travail des salariés, le projet procède également d'une diminution importante des espaces artificialisés par (re)végétalisation partielle du terrain et visible ci-dessous :

| COMPARATIF SURFACE TERRAIN | 2016 | % | EXISTANT | % | PROJET | % |
|----------------------------|--------|------|----------|------|---------|------|
| Espaces verts | 8 192 | 8% | 18 183 | 18% | 23 566 | 23% |
| Surface imperméabilisées | 90 190 | 92% | 80 199 | 82% | 79 070 | 77% |
| Surface terrain | 98 382 | 100% | 98 382 | 100% | 102 099 | 100% |



Le projet prévoit de planter :

- 1arbre/50m² de surfaces d'espaces verts soit 236 arbres sur l'assiette foncière
- 1arbre pour 4 places de stationnement soit 41 arbres

Les essences seront choisies parmi les essences locales. Les marges de recul seront paysagées et plantées. Des végétaux de type persistants seront implantés plus particulièrement en périphérie des aires de stationnement et des locaux techniques afin de créer un écran naturel.

| PLANTATIONS | PLU 1arbre/4 places de statio | PLU 1arbre/50 m ² E.verts | TOTAL |
|---------------|----------------------------------|---|-------|
| PLU MAUCHAMPS | 40.5 | 236 | 276.5 |
| PROJET | 41 | 236 | 277 |