

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT



Février 2023

SCCV POUPRY 2022

Zone d'Activités Interdépartementale

Artenay-Poupry

28 140 POUPRY

**Compatibilité du projet avec
l'affectation des sols**



19 Bis avenue Léon Gambetta
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

www.b27.fr
contact@b27.fr

1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE POUPRY

1.1 Introduction

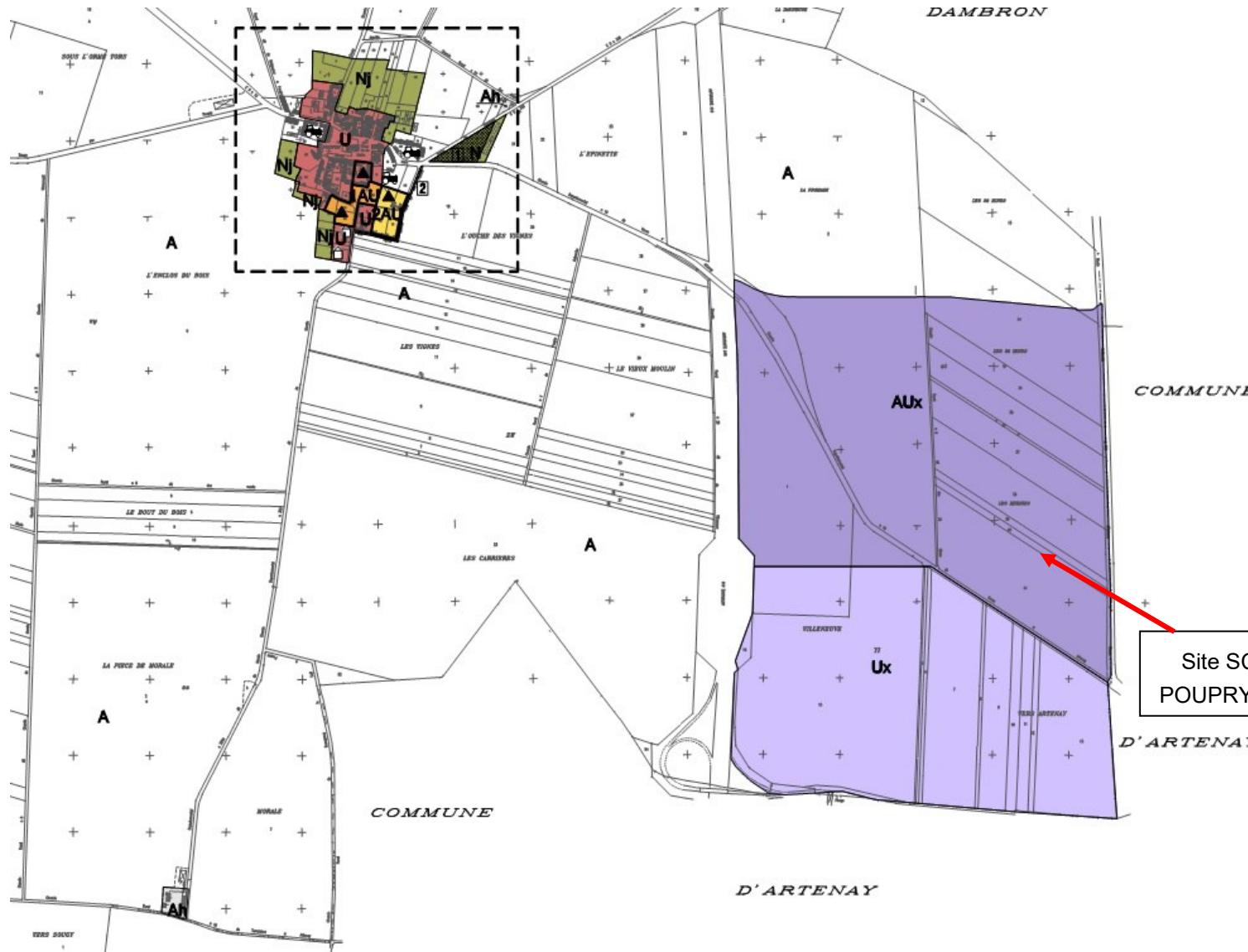
Le terrain d'assiette du projet de la SCCV POUPRY 2022 objet du présent dossier sera implanté sur un terrain de 69 577 m² sur les parcelles cadastrales n°108, 110 et 112 en section YI, et les parcelles cadastrales n°103, 117, 120, 123, 126 et 129 en section ZT, sur le territoire de la commune de Poupry.

Le projet se trouve en Zones AUX et UX du plan de zonage du PLU de la Commune de POUPRY.
Les articles des secteurs UX et AUX étant identiques en tout point, ils sont développés une seule fois en début de chapitre.

Le projet respectera les règlements suivants :

- *Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de POUPRY*
- *Le règlement du lotissement Industriel de Villeneuve 2*

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poupry a été approuvé par délibération du conseil municipal le 28 juillet 2015.



LEGENDE

- Limite de zone
- Zones urbaines :**
- U Zone urbanisée
- Zones à urbaniser :**
- 1AU Zone d'urbanisation à court terme
- 2AU Zone d'urbanisation à moyen terme
- ▲ Orientation d'aménagement
- Ux Zone d'activité économique à court terme
- AUx Zone d'activité économique à long terme
- Zones agricoles :**
- A Zone agricole
- Ah Secteur d'habitat isolé situé en zone agricole mais non lié à l'activité agricole
- ☞ Exploitation agricole
- Zones naturelles :**
- N Zone naturelle à protéger
- Nj Zone naturelle à protéger - secteur jardins
- Éléments de protection particuliers :**
- ▨ Espace Bois Classé : bois
- ▨ Emplacement réservé ; le numéro correspond à la vocation de l'emplacement (cf rapport de présentation)
- 🏠 Nouvelle construction non inscrite sur le cadastre

1.2 Compatibilité du projet avec les dispositions applicables à la zone du projet**1.2.1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol****ARTICLES AUX.1 / UX.1 du PLU de la Commune de POUPRY: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'habitat,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrain de camping et de caravaning et les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes pour plus de trois mois.

Le projet de construction d'un bâtiment logistique et ses annexes ne rentre dans aucune des catégories d'occupation de sol interdite.

- ➔ Conforme à l'article AUX.1 du PLU de la Commune de POUPRY.
- ➔ Conforme à l'article UX.1 du PLU de la Commune de POUPRY.

ARTICLE 1 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : dito**ARTICLES AUX.1 / UX.1 du PLU de la Commune de POUPRY.**

- ➔ Conforme à l'article 1 du Règlement du lotissement

ARTICLES AUX.2 / UX.2 du PLU de la Commune de POUPRY: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations à usage industriel, de commerce et d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux, classés ou non, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage ;

- ➔ Conforme à l'article AUX.2 du PLU de la Commune de POUPRY.
- ➔ Conforme à l'article UX.2 du PLU de la Commune de POUPRY.

ARTICLE 2 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations à usage industriel, de commerce et d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux, classées, ou non, à condition qu'elles soient compatibles avec les objectifs de qualité environnementale de la zone, qu'elles ne génèrent pas de nouvelles servitudes sur les terrains privés constructibles et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité et à la salubrité publiques, ou à la qualité visuelle de l'environnement et sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.

- ➔ Conforme à l'article 2 du Règlement du lotissement

1.2.2 Conditions de l'occupation du sol

ARTICLES AUX.3 / UX.3 du PLU de la Commune de POUPRY: ACCES ET VOIRIE

1-Accès :

- *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.*
- *Les accès aux parcelles se feront à partir des voies principales et secondaires de desserte interne de la zone. Aucun accès direct des constructions et installations n'est autorisé sur la RD 954, l'autoroute A 10 et sa bretelle ainsi que sur la RD 10. Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées sera limité dans l'intérêt de la sécurité.*

1°Modification du PLU :

Les accès directs sur certaines voies limitrophes de l'opération ne sont plus strictement interdits

2 – Voirie :

- *Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.*
- *Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.*
- *Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

L'accès au site s'effectuera depuis le giratoire prévu à la desserte de l'ensemble des lots du lotissement de Villeneuve 2.

Depuis ce giratoire, deux accès distincts sont prévus :

- un accès/sortie VL
- un accès/sortie PL et Pompiers
- Accès depuis la RD954 :

Un troisième accès est prévu exclusivement pour les pompiers (accès pompier n°2) ;

Il se fera en limite opposée de la parcelle, depuis la RD954, en contournant les bassins communs du lotissement.

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

Toutes les voies internes créées sont d'emprise minimale de 6m .

Une voie engin pour les secours fait la périphérie du bâtiment ; elle est de largeur minimum de 6m.

Aucune voie ne se termine en impasse.

➔ **Conforme à l'article AUX.3 du PLU de la Commune de POUPRY.**

➔ **Conforme à l'article UX.3 du PLU de la Commune de POUPRY.**

ARTICLE 3 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : ACCES ET VOIRIES

Les accès aux parcelles se feront à partir des voies principales et secondaires de desserte interne. Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 954, l'autoroute A10 et sa bretelle.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès pourra être interdit sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

La configuration des accès ne doit créer de manœuvre pour les véhicules accédant aux parcelles sans pour cela être surdimensionnés.

Voirie

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que

tous les véhicules puissent faire demi-tour. Elles devront permettre les déplacements doux (piétons, cycles).

Les accès PL et VL se font par le giratoire desservant les différents lots du lotissement Villeneuve 2 ; ils ne présentent aucune dangerosité.
L'aire de manœuvre prévue en amont du poste de garde permet aux PL de faire demi-tour sans gêner la circulation sur la voie publique.
Une voie douce est prévue depuis le giratoire jusqu'aux deux plots de bureaux assurant la sécurité des usagers. Une autre voie douce et deux aires de détente sont prévues en bordure du bassin d'infiltration paysager.

→ Conforme à l'article 3 du Règlement du lotissement

1.2.3 Desserte par les réseaux

ARTICLES AUX.4 / UX.4 du PLU de la Commune de POUPRY

4.1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable sera obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

Desserte Incendie :

Les caractéristiques techniques des moyens de défense incendie devront être adaptés à l'aménagement de la zone.

4.2- Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur mais aussi suivant les indications des gestionnaires concernés.

Eaux usées industrielles :

Les installations industrielles doivent rejeter leurs eaux usées au réseau public d'assainissement après traitement préalable et sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité, propriétaire des ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

4.3- Eaux pluviales

En ce qui concerne les eaux pluviales, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, aux réseaux collectifs d'eaux pluviales quand ils existent. En leur absence, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les titulaires de l'autorisation de construire et à leurs frais, pour garantir le libre écoulement des eaux pluviales sans dommage pour les voiries et le voisinage.

4.4- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunication.

Le réseau d'eau potable (AEP) est raccordé en limite de propriété Ouest et desservira l'ensemble du projet, le bâtiment principal, les plots de bureaux, le poste de garde ainsi que l'enclos déchets.

Un regard comprenant un disconnecteur et un compteur d'eau sera mis en place en limite de propriété Ouest.

Le réseau d'électricité (EDF) est raccordé en limite de propriété Ouest et desservira l'ensemble du projet, toutes les constructions annexes ainsi que les luminaires extérieurs des poches de parking et les places électriques.

Les eaux pluviales de toitures seront acheminées dans le bassin d'infiltration Nord- Est ;

- Une pompe de relevage sera mise en place avant le rejet des EP de toiture dans le bassin d'infiltration afin de respecter le niveau bas du bassin.
- Bassin d'infiltration : Volume = 1 800 m³ pour une surface de 1 695m².
- Talus de 3 pour 1
- Une vanne Bypass est prévue en amont du bassin d'infiltration.
- Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux sera inférieur ou égal à 70%.

Les eaux pluviales des voiries VL et PL seront acheminées vers le bassin de rétention étanche situé au Nord-Ouest de la parcelle.

- Bassin étanche de rétention des eaux pluviales de voiries et des eaux incendie : Volume = 1 900m³ pour une surface de 880 m².
- Une vanne de barrage et un séparateur d'hydrocarbures sont prévus entre le bassin de rétention et le bassin d'infiltration.
- La vanne de barrage est prévue en cas d'incendie.
- Une pompe de relevage sera mise en place avant le rejet des EP de toiture dans le bassin d'infiltration afin de respecter le niveau bas du bassin.

➔ **Conforme à l'article AUX.4 du PLU de la Commune de POUPRY.**

➔ **Conforme à l'article UX.4 du PLU de la Commune de POUPRY.**

ARTICLE 4 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Défense incendie

Les caractéristiques techniques des moyens de défense contre l'incendie devront être adaptées aux caractéristiques et usages des constructions et utilisations du sol envisagées.

Une voie engin contourne l'ensemble du site. Elle est de 6m de large minimum, avec géométrie des virages adaptée, permettant ainsi aux engins de secours d'accéder à l'ensemble des façades du bâtiment.

Le projet compte 6 poteaux incendie, deux accès pompiers, une cuve de sprinklage et une cuve de réserve d'eau

Quatre aires de 7mx10m permettront la mise en station des échelles des services de secours sur les façades principales Nord et Sud

Assainissement

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers des

dispositifs d'évacuation et de traitement conformes à la réglementation en vigueur mais aussi suivant les indications des gestionnaires concernés. Les eaux usées domestiques du permis d'aménager seront traitées à la station d'épuration d'Artenay (capacité de 5 000 équivalents- habitant) dont la mise en service a eu lieu en septembre 2011.

Une convention de raccordement sera établie avec la collectivité gestionnaire du réseau.

Eaux usées industrielles

Les installations industrielles doivent rejeter leurs eaux usées au réseau public d'assainissement après traitement préalable et sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité, propriétaire des ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales doivent être dirigées vers des dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration et des débits de fuite limités seront exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs. A ce titre, le dossier de demande d'autorisation réalisé au titre de la loi sur l'eau impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le débit de fuite autorisé sur les parcelles du permis d'aménager est de 4 L/s/ha. Des systèmes de rétention et d'infiltration dimensionnés pour une période de retour de 20 ans devront être réalisés sur les lots privés. En cas de pluie centennale, les volumes d'eau supplémentaires devront également être gérés à la parcelle notamment au niveau des espaces verts.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs, est soumise à un prétraitement approprié.

Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%. Ce coefficient s'apprécie par îlot, dans le cas d'un aménagement global de celui-ci.

Une convention de raccordement sera établie avec la collectivité gestionnaire du réseau.

Électricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

→ Conforme à l'article 4 du Règlement du lotissement

ARTICLES AUX.5 / UX.5 du PLU de la Commune de POUPRY :: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

→ Conforme à l'article AUX.6 du PLU de la Commune de POUPRY.

→ Conforme à l'article UX.6 du PLU de la Commune de POUPRY.

1.2.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLES AUX.6 / UX.6 du PLU de la Commune de POUPRY :

6.1- Le long de l'autoroute A10, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 100 mètres à partir de l'axe de la voie et être orientée perpendiculairement à la voie.

6.2- Le long de la bretelle d'accès de l'autoroute A10, toute construction devra être implantée avec un

recul minimum de 50 mètres à partir de l'axe de la voie et être orientée parallèlement à la voie.

6.3- Le long des autres voies, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement et de 10 mètres à partir de l'axe de la voie, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, transformateurs ... dont l'implantation est libre.

6.4- En outre, le long de l'autoroute et de sa bretelle, les constructions et installations doivent être implantées en dehors de la bande de 100m en application de l'article L111-1-4 du CU, délimitée sur le plan de zonage.

Les constructions sont implantées :

- Minimum 80m en retrait de l'alignement de la Route Départementale RD 954 (Route Nationale n°154 d'Orléans à Rouen)

➔ **Conforme à l'article AUX.6 du PLU de la Commune de POUPRY.**

➔ **Conforme à l'article UX.6 du PLU de la Commune de POUPRY.**

ARTICLE 6 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD 954, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 15 mètres à partir de l'axe de la voie. Les aires de stationnement poids lourds, d'exposition et de stockage sont interdites dans la marge de recul sont interdites dans la marge de recul. Les aménagements paysagers, les dispositifs de gestion des eaux pluviales végétalisés, les aires de stationnement pour véhicules légers, les voiries et les cheminements doux y sont autorisés. Les aménagements réalisés devront être particulièrement bien traités afin de valoriser les perceptions de la zone d'activités depuis l'axe de la RD 954. Les constructions sont implantées :

- Minimum 80m en retrait de l'alignement de la Route Départementale RD 954 (Route Nationale n°154 d'Orléans à Rouen)
- Ni les aires de stationnements ni les cours camions se situent dans la marge de recul.
- La haie arbustive et les bosquets semés de manière aléatoires viennent paysagers les limites de la parcelle et valoriser la perception du site depuis la RD 954

➔ **Conforme à l'article 6 du Règlement du lotissement**

1.2.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLES AUX.7 / UX.7 du PLU de la Commune de POUPRY.:

- *Sur une limite séparative au plus, sous réserve que cette implantation n'impose pas de recul de sécurité aux parcelles voisines ;*
- *ou en retrait ; dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.*

- Hauteur du bâtiment d'activité logistique : 14.65m

Le bâtiment d'activité logistique est implanté à 20m minimum des limites séparatives.

- Hauteur des locaux techniques : 6m

Les locaux techniques sont implantés minimum à 12.20m de la limite séparative Ouest.

➔ **Conforme à l'article AUX.7 du PLU de la Commune de POUPRY.**

➔ **Conforme à l'article UX.7 du PLU de la Commune de POUPRY.**

ARTICLE 7 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

-Sur une limite séparative au plus, sous réserve que cette implantation n'impose pas de recul de sécurité aux parcelles voisines,

-Ou en retrait ; dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages de faible emprise et accolés aux bâtiments, tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.... ne sont pas à prendre en compte dans l'application de ces retraits.

→ Conforme à l'article 7 du Règlement du lotissement

1.2.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**ARTICLES AUX.8 / UX.8 du PLU de la Commune de POUPRY.**

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Distance entre les différents bâtiments :

- Distance Plots bureaux/ abri cycle =35m
- Distance Bâtiment principal/enclos déchets=16m
- Distance Bâtiment principal/Transfo=23m
- Distance Plots bureaux/Poste de garde = 81m

→ Conforme à l'article AUX.8 du PLU de la Commune de POUPRY.

→ Conforme à l'article UX.8 du PLU de la Commune de POUPRY.

ARTICLE 8 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres

→ Conforme à l'article 8 du Règlement du lotissement

ARTICLES AUX.9 / UX.9 du PLU de la Commune de POUPRY.

Sans objet

→ Conforme à l'article AUX.9 du PLU de la Commune de POUPRY.

→ Conforme à l'article UX.9 du PLU de la Commune de POUPRY.

ARTICLE 9 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

→ Conforme à l'article 8 du Règlement du lotissement

1.2.7 Hauteur maximale des constructions

ARTICLE AUX.10 / UX.10 du PLU de la Commune de POUPRY.

La hauteur des constructions mesurée entre le point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limité à 16 mètres.

- La hauteur maximale de l'entrepôt est de 15.12m à l'acrotère.
- La hauteur maximale des bâtiments de bureaux est de 8.55m à l'acrotère.
- La hauteur maximale des bâtiments techniques et annexes est de 6.09m à l'acrotère
- La hauteur de la cuve SPK est de 9.34m
- La hauteur de la cuve réserve d'eau pompiers est de 9.42m

Les cotes ci-dessus sont prises entre le TN avant travaux et le niveau d'acrotère correspondant en pied de façade

- ➔ **Conforme à l'article AUX.10 du PLU de la Commune de POUPRY.**
- ➔ **Conforme à l'article UX.10 du PLU de la Commune de POUPRY.**

ARTICLE 10 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limité à 16 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment sous réserve des respects des règles édictées à l'article 11.

- ➔ **Conforme à l'article 10 du Règlement du lotissement**

1.2.8 Aspect extérieur et aménagement des abords

ARTICLES AUX.11 / UX.11 DU PLU DE LA COMMUNE DE POUPRY.

Une attention particulière devra être portée :

- *A la composition des différents volumes des constructions,*
- *Au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),*
- *A l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,*
- *Au traitement soigné des espaces libres et des plantations entourant les constructions, afin d'aboutir à terme à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuses sur l'ensemble du Parc d'activités interdépartemental.*

2-Volumétrie

La différenciation volumétrique des bureaux, ateliers et des entrepôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments.

3-Toitures

Les constructions seront couvertes soit par des toitures plates (terrasses ou non) soit par des couvertures en pentes (droite ou courbe). Les capteurs solaires sont autorisés.

4- Tonalités et matériaux

Les bâtiments devront être composés autour de 3 couleurs maximum, avec une teinte principale pour l'ensemble de la construction.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits.

5-Rapport au sol

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence de sol naturel.

6- Constructions annexes

Les constructions annexes telles que transformateurs d'énergie électrique, chaufferie, etc.. doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.

7- Signalétique

Les enseignes des entreprises seront situées dans le tiers supérieur du bâtiment sans dépasser du volume général de celui-ci. Elles doivent être considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

8- Eclairage

Les bandeaux lumineux soulignant les formes bâties et les faisceaux lumineux sont interdits.

9- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est réalisée, elle devra être traitée par une maille métallique discrète en treillis soudé (trame rectangulaire verticale) de hauteur limitée (treillis soudé laqué, hauteur maximale 2,00 m, sans soubassement). On pourra également l'enrichir d'une végétation grimpante d'agrément (lierre, vigne vierge, clématite, chèvrefeuille...) ou d'une haie champêtre.

Les clôtures doivent rester dans des teintes neutres : nuance de gris, de vert sombre.

Les portails devront être traités dans la même couleur. Les dispositifs opaques sont interdits. Un simple barreaudage vertical est préconisé.

10 Traitement des abords

Les cheminements vers les bureaux ou ateliers, espaces de présentation... se doivent d'être soignés : gazon avec grands arbres, massifs composés... On évitera l'excès de plantation qui pourrait conduire à une fermeture des espaces.

Les bassins de gestion des eaux pluviales et de défense incendie devront être aménagés en fonction du besoin d'étanchéité (respect du volume minimal requis). Ils devront s'inscrire dans une composition globale d'aménagement du site, être paysagés, si possible avec des plantes et s'insérer au mieux au terrain naturel.

Le bâtiment sera traité en deux teintes principales : teinte Gris anthracite et doré.

Le bâtiment d'entrepôt sera traité en bardage vertical nervuré ECCLECTIQUE teinte gris anthracite cadencé par des verticales dorées.

Les murs coupe-feu qui remonte en toiture seront traités en teinte gris anthracite.

La signalétique au-dessus de chaque porte de quai sera en teinte doré et le soubassement sera traité en béton brut.

Les locaux annexes (locaux techniques) seront traités en cohérence avec l'ensemble, avec un bardage nervuré vertical de teinte gris anthracite.

Les deux plots de bureaux seront sur un étage (R+1) et seront traités en bardage plan teinte gris anthracite et bardage nervuré ECCLECTIC teinte doré, de grands châssis vitrés, un mur rideau, des châssis métalliques teinte doré et des brise-soleils horizontaux teinte doré.

Un accès central est prévu sur chaque lot.

Les châssis de l'ensemble des bureaux seront verticaux et cadencés de manière non répétitive.

Sur le bâtiment d'entrepôt, des panneaux photovoltaïques seront posés sur la toiture à raison de 30% de la surface.

POSTE DE GARDE

Le poste de garde sera traité en cohérence et dans l'alignement de l'ensemble du projet.

Il sera surélevé de 1.20m permettant le contrôle de l'accès au site.

Le poste de garde sera traité en bardage vertical nervuré de teinte gris et quelques bandes verticales en ECCLECTIQUE doré ou équivalent.

Il sera chapeauté d'une casquette en surépaisseur ABRI 2 ROUES

Deux abris 2 roues seront présents sur le site, au niveau de la zone de stationnement VL. Ils permettront le stationnement des deux roues motorisées ou non.

Ils seront couverts et clos sur 3 côtés et ouverts sur 1 côté afin de permettre l'entrée des 2 roues.

Traités en cohérence avec l'ensemble du site, ils seront de teinte grise. Les poteaux intérieurs seront visibles de l'intérieur et de l'extérieur, au niveau des ouvertures hautes et basses.

Le tout sera d'une hauteur totale de 2.50m.

ENCLOS DECHETS

Un local déchets sera placé proche de l'entrée de site, afin de faciliter le ramassage des déchets.

Il sera en limite de propriété, intégré à la clôture

L'enclos sera traité en cohérence avec celle-ci et avec l'ensemble architectural du site : un volume simple de même hauteur de la clôture : 2.00 mètres.

L'enclos sera ouvert sur sa façade intérieure site ; il ne sera pas couvert.

CLOTURES

Le site sera partiellement clôturé, d'une clôture de treillage métallique de mailles rectangulaires plastifiées et posée sur des poteaux métalliques, le tout d'une hauteur de 2,00m et de teinte verte.

L'ensemble des entrées du site (PL et VL) se fera au niveau du giratoire prévu à cet effet, en limite Ouest de la parcelle.

Les deux portails, portail coulissant VL, et portillon piéton, et la clôture seront positionnés en limite de propriété.

Un portail coulissant viendra fermer l'accès au site aux PL au niveau du poste de garde.

Des barrières levantes viendront contrôler les entrées/sorties des PL en aval.

Le site est donc sécurisé et entièrement clos lorsqu'il n'y a aucune activité.

Les portails seront ouverts la journée et fermés la nuit de manière à sécuriser le site.

LES ABORDS

Les cheminements vers les bureaux en façade principale feront 1.80m de large, seront en béton balayé de teinte claire et accompagnés d'espaces verts plantés.

Le bassin paysager de récupération des eaux de pluie de toiture est prévu en partie Nord de la parcelle.

Il sera paysagé engazonné et planté en pied de berges de bosquets d'arbres et arbustes adaptés au milieu aquatique et accessible aux utilisateurs du site. Il sera longé partiellement par une circulation douce de manière à s'intégrer naturellement à l'activité du site.

Les plantations périphériques du site seront conçues de manière non continue et formant des bosquets de manière à créer une lecture dynamique du site.

- ➔ **Conforme à l'article AUX.11 du PLU de la Commune de POUPRY.**
- ➔ **Conforme à l'article UX.11 du PLU de la Commune de POUPRY.**

ARTICLE 11 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : ASPECT EXTEIEUR DES CONSTRUCTIONSL'éclairage

L'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale. A ce titre, l'éclairage des espaces privés sera plutôt blanc réalisé en technique iodure métallique ou led ou similaire. Les bandeaux lumineux soulignant les formes bâties, les faisceaux lumineux, les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néon sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est réalisée, elle devra être traitée par une maille métallique discrète en treillis soudé (trame rectangulaire verticale 200 mm x 55 mm) de hauteur limitée (treillis soudé laqué, hauteur maximum 2,00 m, sans soubassement).

Les clôtures doivent rester dans une teinte neutre : nuance de vert uniquement.

Les portails devront être traités dans la même couleur que les clôtures et présenter un simple barreaudage vertical. Les dispositifs opaques sont interdits.

La clôture pourra être enrichie d'une haie champêtre. Annexes pour le stockage des déchets

des déchets

Les locaux de stockage des déchets seront soit intégrés aux bâtiments soit intégrés dans des locaux spécifiques dont le dimensionnement sera adapté aux besoins des entreprises. Dans le cas où les locaux ne sont pas intégrés aux bâtiments, ils devront s'intégrer en alignement à la clôture et répondre aux caractéristiques suivantes : dimensions suffisantes avec une hauteur comprise entre 1,5 m et 2 m, intégration à la clôture en termes de matériaux et de couleur.

➔ **Conforme à l'article 11 du Règlement du lotissement**

1.2.9 Aires de stationnement des véhicules**ARTICLES AUX.12 / UX.12 du PLU de la Commune de POUPRY.**

Le stationnement est défini en fonction de la destination de la construction et en appliquant la règle la moins contraignante : Constructions à usage d'entrepôts

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi et par tranche de 200 m² de surface hors œuvre nette.

En dehors des besoins de stationnement précédents, une aire réservée aux véhicules poids lourds est à prévoir, avec une capacité suffisante, pour le stationnement en attendant l'ouverture du bâtiment et des installations, ou après leur fermeture. Cette aire ne sera pas clôturée.

Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi et par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

- 1^o modification approuvée le 13 juin 2016 :

Il s'avère que le cumul des deux règles -emploi et tranche de surface de plancher -est contraignant à l'excès, l'erreur matérielle ayant consisté à cumuler les règles est corrigée : ce sera soit l'une soit l'autre qui sera appliquée comme le précise l'actuel règlement, « en appliquant la règle la moins contraignante ».

Le projet prévoit un nombre total de 122 places de stationnements répartis comme suit :

- Une aire de stationnement de 122 places VL est prévue en dehors des voies de desserte ; elle est destinée exclusivement au plot de bureaux.

4 Places seront dédiées aux personnes à mobilité réduite (PMR) et 12 aux voitures électriques, soit 10% des places VL totales.

L'ensemble des stationnements VL est soustrait à la vue du public par un ordonnancement de sujets plantés dans les espaces verts. (Cf Notice paysagère).

Les câblages nécessaires à l'alimentation et la recharge des véhicules hybrides et

électriques sont prévus. Ces places (PMR et électriques) sont symbolisées sur le plan par un logo qui leur est propre.

- 8 places de stationnement PL en amont du poste de garde
- 3 places de stationnement PL après le poste de garde

Deux abris cycles de 10m² chacun sont prévus au cœur de l'aire de stationnement VL et en relation directe avec le plot bureaux central.

- ➔ **Conforme à l'article AUX.12 du PLU de la Commune de POUPRY.**
- ➔ **Conforme à l'article UX.12 du PLU de la Commune de POUPRY.**

ARTICLE 12 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions à destination industriel Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'entrepôt

En dehors du parking poids lourds nécessaire au fonctionnement du bâtiment projeté, situé sur l'emprise privée et pouvant être barriéré, il sera aménagé au minimum deux places de stationnement par lot augmentés d'une place de stationnement par tranche de 10 000 m² d'emprise au sol de bâtiment, pour le stationnement en attendant l'ouverture du bâtiment et des installations, ou après leur fermeture. Cette aire ne sera pas barriérée.

Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m² de surface de plancher. Les eaux issues des espaces de stationnement, dont le revêtement est minéral, seront traité avant rejet.

- *En plus des 3 aires de stationnement PL créés après le portail, 8 attentes PL Places exigées : 2 PL+27 265/10 000=2 + 3= 5PL*

- ➔ **Conforme à l'article 12 du Règlement du lotissement**

1.2.10 Espaces libres et plantations

ARTICLES AUX.13 / UX.13 du PLU de la Commune de POUPRY.

Les surfaces semées ou plantées doivent représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle et être aménagées (nivellement, traitement de surface...) de manière à faciliter l'absorption des eaux pluviales et à ne pas faire obstacle à leur écoulement vers les dispositifs d'évacuation ou d'infiltration prévus sur la parcelle ou en dehors.

Ces surfaces seront obligatoirement enherbées et plantées d'arbres de grand développement pour 150 m² de surface semée. Les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées d'arbres de grand développement à raison de 2 arbres pour 8 places de stationnement. Les aires de stationnement des poids lourds feront l'objet de plantations périphériques afin de masquer les vues à raison d'un arbre par place et selon une composition la plus naturelle possible (comme dans un bosquet), associant arbres et arbustes.

Les haies et les bosquets présenteront au minimum 3 essences en mélange choisies parmi les plantes rurales présentes alentour.

La surface d'espaces verts de pleine terre est de 21 193m² et la surface d'espaces verts de terre-pierre est de 4 033m², soit un total de 25 226 m² qui équivaut à 36% du terrain.

L'aire de stationnement VL a un traitement privilégié. Les places de stationnement sont entrecoupées par des jardinières plantées en pleine terre, 10 au total.

De plus, des arbres de grand développement seront plantés en périphérie à raison de 2 arbres pour 8 places.

- Nombre d'arbres : $(122/8) \times 2 = 31$ arbres

L'aire de stationnement PL situé au Nord-Ouest de la parcelle sera plantée en périphérie à raison d'un arbre par place.

Les espaces libres seront engazonnés et traités avec des arbres à grand et moyen développement et des strates arbustives.

- Nombre d'arbres : $8 \times 1 = 8$ arbres
- Nombre total d'arbres exigé par le PLU : $31+8= 39$ arbres
- Nombre total d'arbres exigé par le règlement de lotissement : $1/100\text{m}^2$ de surface enherbée : $21\ 193\text{m}^2/100= 212$ arbres

Le projet en prévoit à minima 212 arbres de grand et moyen développement.

Le bassin d'infiltration, placé au Nord-Est du terrain sera végétalisé et traité avec des vivaces aquatiques phyto-épurations afin d'assurer l'infiltration des eaux.

➔ **Conforme à l'article AUX.13 du PLU de la Commune de POUPRY.**

➔ **Conforme à l'article UX.13 du PLU de la Commune de POUPRY.**

ARTICLE 13 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

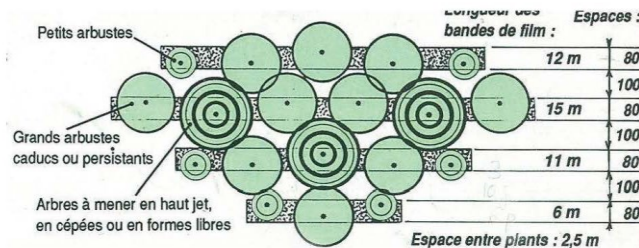
Les haies et bosquets présenteront au minimum 3 essences en mélange choisies parmi la palette végétale annexée au règlement et comprendront 25 à 40% d'essences persistantes ou marcescentes.

Les haies devront suivre les compositions ci-dessous :

pour les lots de moyenne et petite superficie : haie champêtre libre, formée de 1 ligne de plantations et composée d'essences choisies parmi la strate arbustive.

Les bosquets devront suivre la composition ci-dessous (ou similaire) :

Les bosquets devront suivre la composition ci-dessous (ou similaire) :



Pour l'ensemble des végétaux, tant sur le domaine privé que public, les végétaux à la plantation devront avoir une taille minimum de :

- ✓ arbustes : touffe 40/60,
- ✓ baliveau / cépée : 150/200,
- ✓ tige : 14/16,
- ✓ arbres d'alignement sur voiries : 18/20.

➔ **Conforme à l'article 13 du Règlement du lotissement**

ARTICLE 14 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : MOBILIER ET ESPACES PUBLICS

Les cheminements cycles/piétons seront traités de préférence de façon minérale en matériaux plutôt perméables. L'éclairage des voies se fera par candélabres (cf. modèle présenté en annexe) :

-hauteur adaptée au profil de la voirie,

-candélabre métallique, couleur gris,

- *Les candélabres accompagnant les cheminements piétons seront métalliques, cylindriques, et de teinte grise*
- *Le mobilier urbain sera choisi dans la même gamme que les candélabres ou dans une autre gamme en harmonie.*

→ Conforme à l'article 14 du Règlement du lotissement