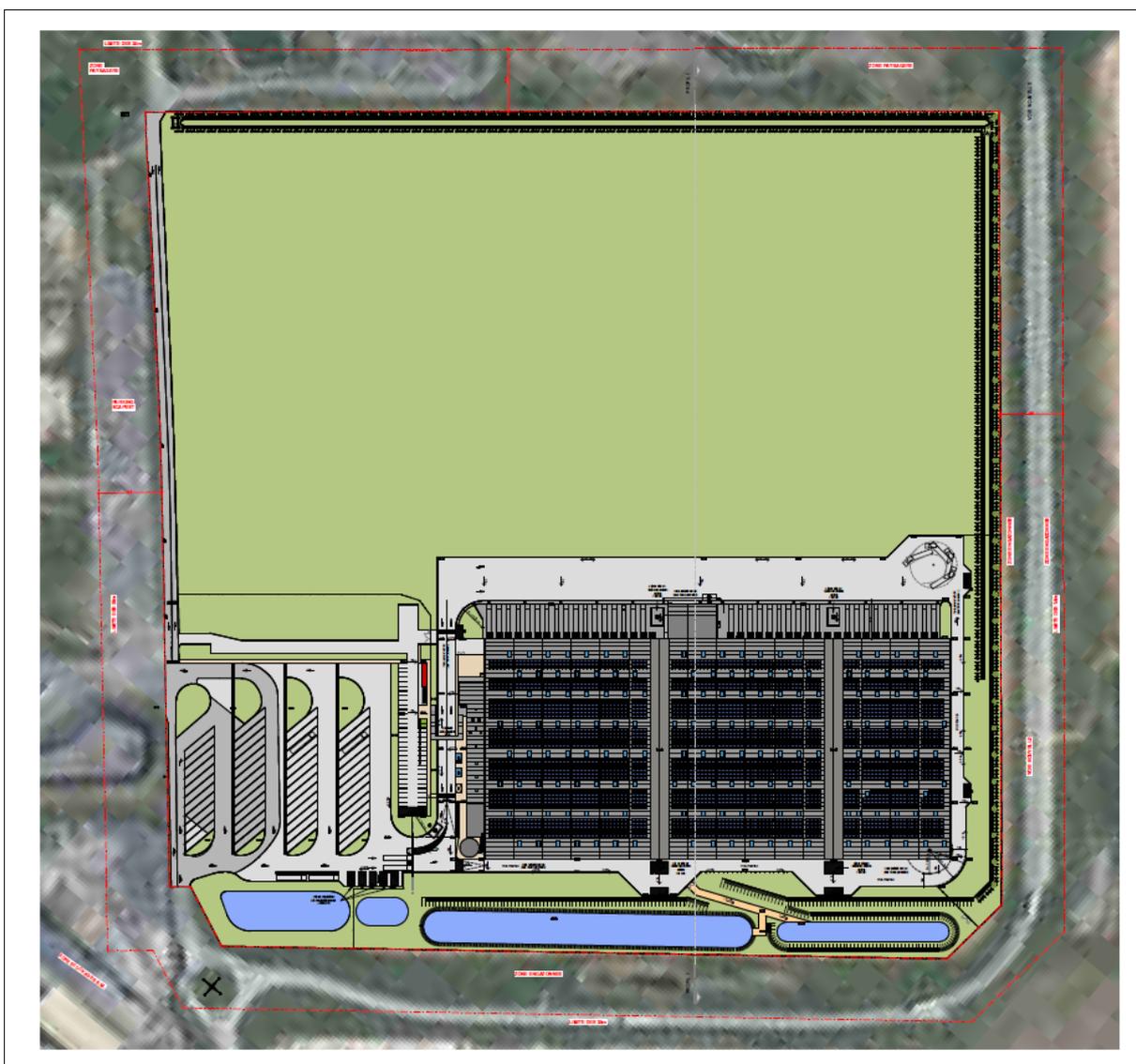


## DEMANDE D'ENREGISTREMENT

### PROJET RECY 2 A SAINT-MARTIN-SUR LE-PRE & RECY (51)



COMPATIBILITE DES ACTIVITES AVEC LE PLU

CE DOSSIER A ETE REALISE AVEC L'ASSISTANCE DE :



**SOCOTEC**

AGENCE DE TROYES

59 Rue Raymond Poincaré

CS500253

10004 TROYES

☎ : 03 25 73 29 13

<b>Intervenant SOCOTEC</b>	Hermann KABLAN Tel/ 06 23 52 48 68 Hermann.kablan@socotec.com	<b>Chef de projet</b>
<b>Intervenant SOCOTEC</b>	Hermann KABLAN 06 23 52 48 68 Hermann.kablan@socotec.com	<b>Rédacteur du dossier</b>

Date d'édition	Référence du rapport (chrono)	Nature de la révision	Rapport rédigé par
01/09/2023	EK1K0/23/351	Rapport initial	Hermann KABLAN
/	/	/	/

*La reprographie de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale, sous réserve d'en citer la source.*

Le projet porte sur la construction d'un entrepôt de stockage de marchandises pour la grande distribution.

Il est envisagé sur les communes de Recy et de Saint-Martin-sur-le-Pré. Les parcelles concernées par le projet sont présentées ci-dessous :

Commune	N° INSEE commune	Section	Parcelles	Emprise
Recy	51453	ZM	0016	151 668 m <sup>2</sup>
			0028	
			0029	
			0031	
			0032	
			0039	
			0046	
			0047	
Saint-Martin-sur-le-Pré	51504	ZR	0010	67 393m <sup>2</sup>
Total				<b>219 061 m<sup>2</sup></b>

La commune de Recy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, arrêté par délibération du conseil municipal le 13 mars 2017. Le site est implanté en zone IAU4 : Zone à urbaniser destinée principalement aux activités. Et plus précisément dans le secteur IUA4(x) correspondant à l'extension du parc industriel de référence.

La commune de Saint-Martin-sur-le-Pré dispose également d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal le 21 décembre 2006. Sur cette commune, le site est implanté en zone IAU4 : « Zone d'activités régional de référence ». Elle a pour vocation d'accueillir principalement des activités logistiques.

Les dispositions prévues par l'entreprise SCAPEST en vue de respecter les exigences des PLU dans le cadre du projet RECY 2 sont présentées dans les tableaux ci-dessous.

**PLAN LOCAL D'URBANISME - RECY**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<b>ARTICLE IAU4.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS</b>	
<p><b>Sont interdits</b></p> <p><u>Dans le secteur IAU4(x)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;</li> <li>- les aérogénérateurs ;</li> <li>- les pylônes ;</li> <li>- les carrières ;</li> <li>- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;</li> <li>- le stationnement des caravanes isolées ;</li> <li>- Les parcs d'attraction ;</li> <li>- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;</li> <li>- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ;</li> <li>- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.</li> </ul>	<p><b>Sans objet</b> : Le projet a pour objet la construction d'un entrepôt dénommé RECY 2.</p>
<b>ARTICLE IAU4.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
<p><b>Sont admis</b></p> <p><u>Dans le secteur IAU4(x)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la</li> </ul>	<p><b>Conforme</b> : Le projet sera une installation classée soumise à Enregistrement sous la rubrique ICPE 1510. L'emprise du projet ne se trouve pas dans le secteur (saumon).</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME - RECY

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<p>surveillance des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum 20% de la surface de plancher de l'activité principale ;</li> <li>- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.</li> </ul> <p>Dans le secteur (saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.</p> <p>Les clôtures sont soumises à déclaration.</p>	
<b>ARTICLE IAU4.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b>	
<p><b>3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</b></p> <p><u>Dispositions applicables :</u></p> <p>Les caractéristiques des voies de desserte doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;</li> <li>- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y)</b>, la création de voies primaires, identifiées à l'orientation d'aménagement et de programmation "Extension du parc industriel" comme "voie de desserte commune" et "voie de desserte interne", est soumise aux conditions suivantes :</p>	<p><b>Conforme :</b> La zone d'implantation du projet est desservie par une voie engin existante permettant aux secours de circuler autour du projet.</p> <p><b>Sans objet :</b> En dehors des voies engins internes, aucune voie engin ne sera créée.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME - RECY**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<p>- largeur minimale d'emprise : 15 m ;</p> <p>- largeur minimale de chaussée : 7 m.</p> <p>Les autres voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 200 m doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.</p> <p>Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles doivent comporter des aires de retournement tous les 200 m ou fraction de 200 m.</p>	
<p><b>3.1 Conditions relatives aux accès</b></p> <p><u>Dispositions applicables :</u></p> <p>L'accès principal se fait obligatoirement de la façon la mieux adaptée au point de vue de la sécurité et de la circulation. En particulier, dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y), les accès ne doivent pas être situés à moins de 15 m de l'intersection des voies.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les accès automobiles et le positionnement des portails doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à</p>	<p><b>Conforme :</b> Les accès ne seront pas situés à moins de 15 m de l'intersection des voies.</p>
<p><b>ARTICLE IAU4.4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</b></p>	
<p><b>4.1 - Alimentation en eau potable</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.</p>	<p><b>Conforme :</b> Le site sera raccordé au réseau d'adduction d'eau potable de la commune.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME - RECY**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<p><b>4.2 – Assainissement</b></p> <p><u>4.2.1 – Eaux usées</u></p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.</p>	<p><b>Conforme</b> : Le site sera raccordé au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines.</p>
<p><u>4.2.2 – Eaux pluviales</u></p> <p>Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux.</p>	<p><b>Conforme</b> : L'installation disposera d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales convenablement dimensionné.</p>
<p><b>4.3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage</b></p> <p>La création, l'extension des réseaux de distribution autres que la fibre optique ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.</p>	<p><b>Conforme</b> : Les réseaux seront enterrés.</p>
<p><b>ARTICLE IAU4.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</b></p>	
<p>La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.</p>	<p align="center">/</p>
<p><b>ARTICLE IAU4.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES</b></p>	
<p><u>Dispositions applicables :</u></p> <p>Dans le secteur IAU4(x), les constructions doivent être implantées avec un recul de 20 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul est au minimum de 5 m pour les constructions d'une emprise au sol de moins de 60 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Conforme</b> : Les constructions seront implantées avec un recul de 28 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p>
<p><b>ARTICLE IAU4.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	
<p><u>Dispositions applicables :</u></p>	<p><b>Conforme</b> : L'installation sera implantée à 28 m minimum des limites de propriété.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME - RECY**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<p>Dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y), les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en retrait des limites séparatives, la distance de tout point du bâtiment le plus proche et le plus haut de la limite séparative devant être supérieure ou égale à la hauteur de celui-ci avec un minimum de 5 m sauf en limite du secteur U4(p). Dans ce dernier cas, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 m pouvant être ramené à 5 m pour les constructions d'une emprise au sol de moins de 60 m<sup>2</sup>.</li> <li>- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.</li> </ul>	
<b>ARTICLE IAU4.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
<p><u>8.1 Règle générale</u></p> <p>Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 4 m.</p> <p><u>8.2 Règle particulière</u></p> <p>L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p><b>Conforme</b> : Le site disposera d'un bâtiment d'un seul tenant comprenant 3 cellules, des bureaux &amp; locaux sociaux ainsi que des locaux techniques. Les installations sont contiguës.</p> <p><b>Sans objet.</b></p>
<b>ARTICLE IAU4.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p><u>9.1 Règle générale</u></p> <p>Dans le secteur IAU4(x), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière considérée.</p> <p><u>9.2 Règle particulière</u></p> <p>L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p><b>Conforme</b> : L'emprise au sol des constructions sera de 19 137 m<sup>2</sup> soit 13 % de la parcelle n°10.</p> <p><b>Sans objet</b></p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME - RECY**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<b>ARTICLE IAU4.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p><u>Dispositions applicables :</u></p> <p>Dans le secteur IAU4(x), la hauteur des constructions est limitée à 35 m au faîtage ou à l'acrotère.</p>	<p><b>Conforme :</b> La hauteur prévue est de 13.4 m à l'acrotère.</p>
<b>ARTICLE IAU4.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>	
<p><u>11-1 Abords</u></p> <p>Les surfaces de stockage doivent faire l'objet d'une intégration paysagère. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain peuvent y contribuer.</p>	<p><b>Conforme :</b> Des plantations périphériques sont envisagées. En dehors des bennes déchets, aucun stockage n'est prévu à l'extérieur de l'entrepôt.</p>
<p><u>11-2 Matériaux</u></p> <p>Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.</p>	<p><b>Conforme :</b> Les parois extérieures du bâtiment seront en bardage métallique. Les parois disposant de murs ou composant REI 120 enduites.</p>
<p><u>11-3 Façades</u></p> <p>Dans les secteurs U4(i) et U4(p), ne sont admis pour les façades, que la brique, le béton blanc, le bardage métallique, le bardage bois, ou tout autre matériau imitant l'aspect, ainsi que les murs rideaux d'éléments verriers ou translucides. Les enduits et les peintures sont admis dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades. Pour les parties de grande hauteur (supérieure à 20 mètres), les matériaux devront créer des rythmes sur les façades.</p>	<p><b>Sans objet :</b> Le projet est envisagé en zone IAU4</p>
<p><u>11-4 Toitures</u></p> <p>Dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y), les toitures sont soit horizontales soit à faible pente c'est-à-dire inférieure à 20°. Sauf en cas de difficultés techniques, elles doivent être dissimulées par des acrotères horizontaux.</p>	<p><b>Conforme :</b> L'entrepôt disposera d'une pente inférieure ou égale à 20°.</p>
<p><u>11-5 Couleurs</u></p>	<p><b>Conforme :</b> L'entrepôt disposera d'un bardage métallique avec 3 couleurs maximum.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME - RECY**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<p>Dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y), les bardages métalliques utiliseront au maximum trois couleurs dont les tons s'harmonisent les uns aux autres. Les bardages bois doivent être soit de teinte bois naturel, soit de l'une des couleurs des bardages métalliques définies ci-dessus. Les menuiseries peuvent être de couleur vive ainsi que des éléments de petite dimension dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.</p>	
<p><u>11-6 Clôtures</u></p> <p>Dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y), les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées de treillis soudé à mailles rectangulaires plastifié vert foncé d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,50 m. Elles peuvent être doublées d'une haie ou d'un dispositif équivalent (merlon végétalisé...).</p>	<p><b>Conforme</b> : la clôture sera en grillage rigide de 2 m de hauteur.</p>
<p><u>11-7 Règle particulière</u></p> <p>Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><b>Sans objet</b></p>
<p><b>ARTICLE IAU4.12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison. Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes se référant à la surface de plancher divisée en tranches de taille différente selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :</p>	<p><b>Conforme</b> : Aucun stationnement ne sera réalisé sur le domaine public. Le site disposera de places de stationnements dédiées pour les VL et PL.</p> <p>La surface de plancher sera de 33 400 m<sup>2</sup>. 102 Places de stationnements seront présentes sur le site.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME - RECY**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<p>a) Constructions à usage d'habitat (direction, gardiennage, surveillance) : 1 place par tranche de 80 m2 de surface de plancher. PLU de Recy Règlement d'urbanisme 61 b) Commerces : 1 place par tranche de 25 m2 de surface de plancher.</p> <p>c) Bureaux : 1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher.</p> <p>d) Locaux à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 200 m2 de surface de plancher.</p> <p>e) Entrepôts : 1 place par tranche de 500 m2 de surface de plancher.</p> <p>f) Etablissements divers ne répondant pas aux définitions précédentes : 1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher.</p> <p>En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction, le constructeur peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction ;</li> <li>- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.</li> </ul>	
<p><u>Caractéristiques des places de stationnement</u>            Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Longueur : 5,00m ;</li> <li>• Largeur : 2,50m ;</li> <li>• Dégagement : 5,80 m.</li> </ul> <p>Les normes de stationnement automobile, deux roues et poussette qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :</p>	<p><b>Sans objet</b> : Le stationnement se déroule sur des aires privées.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME - RECY**

Dispositions prévues en zone IAU4			Dispositions prévues sur le site																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination</th> <th>Norme de stationnement automobile</th> <th>Norme de stationnement deux-roues et poussettes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Commerces</b></td> <td>1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les parcs de stationnement mutualisés entre plusieurs commerces ou pour les ensembles commerciaux, l'obligation est réduite de 20%</td> <td>2% (avec minimum 7m<sup>2</sup>) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td><b>Artisanat</b></td> <td>1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire</td> <td>2% (avec minimum 7m<sup>2</sup>) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td><b>Industrie</b></td> <td colspan="2">En fonction des besoins liés à l'entreprise</td> </tr> <tr> <td><b>Bureaux</b></td> <td>1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire</td> <td>2% (avec minimum 7m<sup>2</sup>) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td><b>Hébergement hôtelier</b></td> <td>1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.</td> <td>1% (avec minimum 7m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td><b>Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</b></td> <td>En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public</td> <td>En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (avec minimum 7m<sup>2</sup>)</td> </tr> </tbody> </table>	Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes	<b>Commerces</b>	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les parcs de stationnement mutualisés entre plusieurs commerces ou pour les ensembles commerciaux, l'obligation est réduite de 20%	2% (avec minimum 7m <sup>2</sup> ) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Artisanat</b>	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m <sup>2</sup> ) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Industrie</b>	En fonction des besoins liés à l'entreprise		<b>Bureaux</b>	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m <sup>2</sup> ) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1% (avec minimum 7m <sup>2</sup> )	<b>Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (avec minimum 7m <sup>2</sup> )	
Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes																					
<b>Commerces</b>	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les parcs de stationnement mutualisés entre plusieurs commerces ou pour les ensembles commerciaux, l'obligation est réduite de 20%	2% (avec minimum 7m <sup>2</sup> ) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher																					
<b>Artisanat</b>	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m <sup>2</sup> ) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher																					
<b>Industrie</b>	En fonction des besoins liés à l'entreprise																						
<b>Bureaux</b>	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	2% (avec minimum 7m <sup>2</sup> ) de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 200m <sup>2</sup> de surface de plancher																					
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1% (avec minimum 7m <sup>2</sup> )																					
<b>Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public	En fonction des capacités d'accueil des établissements recevant du public (avec minimum 7m <sup>2</sup> )																					
<b>ARTICLE IAU4.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</b>																							
L'aménagement de la zone devra respecter, dans un rapport de compatibilité, les aménagements paysagers définis par les orientations d'aménagement et de programmation "Extension du parc industriel" et "Extension de la zone artisanale".																							
Les talus des plates-formes doivent être plantés d'arbustes à dominante persistante		<b>Conforme</b> : Les talus seront plantés d'arbustes à dominante persistante et végétaux bas.																					
<b>ARTICLE IAU4.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b>																							
Il n'est pas fixé de COS.		/																					
<b>ARTICLE IAU4.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>																							
Article non réglementé.		/																					

PLAN LOCAL D'URBANISME - RECY

Dispositions prévues en zone IAU4

Dispositions prévues sur le site

ARTICLE IAU4.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente

**Conforme** : Des canalisations reliant le domaine public seront mises en place pour recevoir la fibre optique.

**Le projet RECY 2 respecte les dispositions du PLU de Recy.**

**PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<b>ARTICLE IAU4.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS</b>	
<p><b>Sont interdits</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;</li> <li>- les aérogénérateurs ;</li> <li>- les pylônes ;</li> <li>- les carrières ;</li> <li>- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;</li> <li>- le stationnement des caravanes isolées ;</li> <li>- Les parcs d'attraction ;</li> <li>- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;</li> <li>- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ;</li> <li>- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.</li> </ul>	<p><b>Sans objet</b> : Le projet a pour objet la construction d'un entrepôt dénommé RECY 2.</p>
<b>ARTICLE IAU4.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
<p><b>Sont admis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions ;</li> </ul>	<p><b>Conforme</b> : Le projet sera une installation classée ICPE soumise à Enregistrement sous la rubrique 1510. L'emprise du projet ne se trouve pas dans le secteur (saumon).</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum 20% de la surface de plancher de l'activité principale ;</li> <li>- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.</li> <li>- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne risquent pas de compromettre l'urbanisation ultérieure de l'ensemble de la zone.</li> </ul>	
<b>ARTICLE IAU4.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES</b>	
<p><b>3.1 Champ d'application</b></p> <p>Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.</p> <p>La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.</p> <p>L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte</p> <p><b>3.2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</b></p> <p>Les caractéristiques des voies de desserte doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;</li> <li>- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.</li> </ul> <p>Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise* de 15 mètres et une largeur minimale de chaussée* de 7 mètres.</p>	<p><b>Conforme</b> : La zone d'implantation du projet est desservie par une voie engin existante permettant aux secours de circuler autour du projet.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<p>Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 200 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.</p>	
<p><b>3.3 Conditions relatives aux accès</b></p> <p>Les accès automobiles doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas être situés à moins de 15 mètres de l'intersection des voies.</p> <p>Ils doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 mètres.</p> <p>Aucun accès ne peut être créé depuis la R.N. 44.</p>	<p><b>Conforme</b> : Les accès ne seront pas situés à moins de 15 m de l'intersection des voies. Le projet est envisagé dans une Zone d'activités disposant de voies d'accès. La largeur des voies d'accès publics est de 6 m.</p>
<b>ARTICLE IAU4.4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</b>	
<p><b>4.1 - Alimentation en eau potable</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.</p>	<p><b>Conforme</b> : Le site sera raccordé au réseau d'adduction d'eau potable de la ville.</p>
<p><b>4.2 – Assainissement</b></p> <p><u>4.2.1 – Eaux usées</u></p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p>	<p><b>Conforme</b> : Le site sera raccordé au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines.</p>
<p><u>4.2.2 – Eaux pluviales</u></p> <p>Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.</p>	<p><b>Conforme</b> : L'installation disposera d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales convenablement dimensionné.</p>
<p><b>4.3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage</b></p> <p>La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.</p>	<p><b>Conforme</b> : Les réseaux seront enterrés.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<b>ARTICLE IAU4.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</b>	
La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.	/
<b>ARTICLE IAU4.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES</b>	
<p><b>6.1 – Champ d'application</b></p> <p>Les voies peuvent comprendre la chaussée*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.</p> <p>On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><b>6.2 – Dispositions applicables</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul est au minimum de 5 mètres pour les constructions d'une emprise au sol* de moins de 60 m2.</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.N. 44.</p>	<p><b>Conforme</b> : L'installation sera implantée à 28 m minimum des limites de propriété.</p>
<b>ARTICLE IAU4.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	

**PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<p><b>7.1 – Champ d’application</b></p> <p>Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d’assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.</p> <p>Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.</p> <p><b>7.2 – Dispositions applicables</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à la hauteur au faîtage* ou à l’acrotère* avec un minimum de 5 mètres.</p>	<p><b>Conforme</b> : L’installation sera implantée à 28 m minimum des limites de propriété.</p>
<p><b>ARTICLE IAU4.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p>	
<p>L’implantation des constructions non contigües les unes par rapport aux autres sur une même propriété n’est pas réglementée.</p>	<p align="center">/</p>
<p><b>ARTICLE IAU4.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p>	
<p><b>9.1 – Champ d’application</b></p> <p>Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.</p> <p>Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d’exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.</p> <p><b>9.2 – Dispositions applicables</b></p> <p>Le coefficient d’emprise au sol des constructions est de 50% maximum de l’unité foncière.</p>	<p><b>Conforme</b> : L’emprise au sol des constructions sera de 14 638 m<sup>2</sup> soit 43 % des parcelles concernées.</p>
<p><b>ARTICLE IAU4.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p>	

**PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<p><b>10.1 – Champ d’application</b></p> <p>Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.</p> <p>Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d’exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.</p> <p><b>10.2 – Dispositions applicables</b></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage* ou à l'acrotère* sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles liées à l'activité imposent une hauteur plus élevée.</p>	<p><b>Conforme</b> : La hauteur prévue est de 13.4 m à l’acrotère.</p>
<b>ARTICLE IAU4.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>	
<p><u>11-1 Matériaux</u></p> <p>Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d’un parement ou d’un enduit.</p>	<p><b>Conforme</b> : Les parois extérieures du bâtiment seront en bardage métallique. Les parois disposeront de murs ou composant REI 120 enduites.</p>
<p><u>11-2 Façades</u></p> <p>Ne sont admis que la brique, le béton blanc, le bardage métallique ou bois et les murs rideaux d'éléments verriers.</p> <p>Les bardages métalliques doivent être choisis dans la palette suivante : gris aluminium (RAL 9006), vert amande (RAL 6021), vert foncé (RAL 6009), gris foncé (RAL 7010), ou tons voisins.</p> <p>Les bardages bois doivent être soit de teinte bois naturel, soit de l'une des couleurs définies ci-dessus.</p> <p>Les enduits et les peintures sont admis dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.</p>	<p><b>Conforme</b> : L’entrepôt disposera d’un bardage métallique gris et vert.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<p>Les menuiseries ainsi que des éléments de petite dimension peuvent être de couleur vive dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.</p> <p>Les bâtiments implantés à moins de 50 mètres de l'alignement* des voies doivent être, sur au moins la moitié de leur longueur, parallèles à cet alignement.</p>	
<p><u>11-3 Toitures</u></p> <p>L'utilisation de tuiles de béton ou de terre cuite et de matériaux ondulés opaques ou translucides est interdite. Ces toitures doivent être de couleur grise ou noire.</p> <p>La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 20°. Elles doivent être dissimulées par des acrotères* horizontaux.</p>	<p><b>Conforme</b> : L'entrepôt disposera d'une pente inférieure ou égale à 20°. Les toitures seront de couleur grise.</p>
<p><u>11-4 Les abords</u></p> <p>Les surfaces de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur la parcelle doivent y contribuer.</p>	<p><b>Conforme</b> : Des plantations périphériques sont envisagées. En dehors des bennes déchets, aucun stockage n'est prévu à l'extérieur de l'entrepôt. Les bennes ne seront pas visibles depuis l'extérieur.</p>
<p><u>11-5 Clôtures</u></p> <p>Les clôtures doivent être constituées d'un panneau de type « panneau de grillage rigide »</p>	<p><b>Conforme</b> : la clôture sera en grillage rigide de 2 m de hauteur.</p>
<p align="center"><b>ARTICLE IAU4.12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p>	
<p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation ;</li> <li>- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;</li> <li>- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m2 de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées aux bureaux ;</li> </ul>	<p><b>Conforme</b> : Aucun stationnement ne sera réalisé sur le domaine public. Le site disposera de places de stationnements dédiées pour les VL et PL.</p> <p>La surface de plancher sera de 33 400 m². 102 Places de stationnements seront présentes sur le site.</p>

**PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE**

Dispositions prévues en zone IAU4	Dispositions prévues sur le site
<p>- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m2 de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées au commerce ;</p> <p>- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 m2 de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie ;</p> <p>- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m2 de surface hors œuvre brute pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.</p>	
<b>ARTICLE IAU4.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</b>	
<p>Les marges de recul imposées à l'article 6-2 doivent être végétalisées.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.</p> <p>Les talus des plate-formes doivent être entièrement plantés d'arbustes à dominante persistantes. Les talus présenteront des pentes inférieures à 1 hauteur pour 2 longueurs.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation dont au moins un arbre pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.</p>	<p><b>Conforme</b> : Les talus seront plantés d'arbustes à dominante persistante et végétaux bas. De la végétalisation sera réalisée au droit des aires de stationnement.</p>
<b>ARTICLE IAU4.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b>	
<p>Il n'est pas fixé de C.O.S.</p>	<p><b>Sans objet</b></p>

**En conclusion, le projet de construction de l'entrepôt respecte les exigences du PLU de la ville de Saint-Martin-sur-le-Pré.**