

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

Novembre 2022

Construction d'une plate- forme logistique

ID LOGISTICS

Rue du Parc

89 340 VILLENEUVE-LA-GUYARD

**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 VILLENEUVE-LA-GUYARD

1.1 La zone UE

Le terrain d'assiette du projet du groupe ID LOGISTICS objet du présent dossier sera implanté sur un terrain de 92 971 m² sur les parcelles cadastrales n°1 029, 1 030, 1 031 et 1135p en section Y sur le territoire de la commune de Villeneuve-la-Guyard.

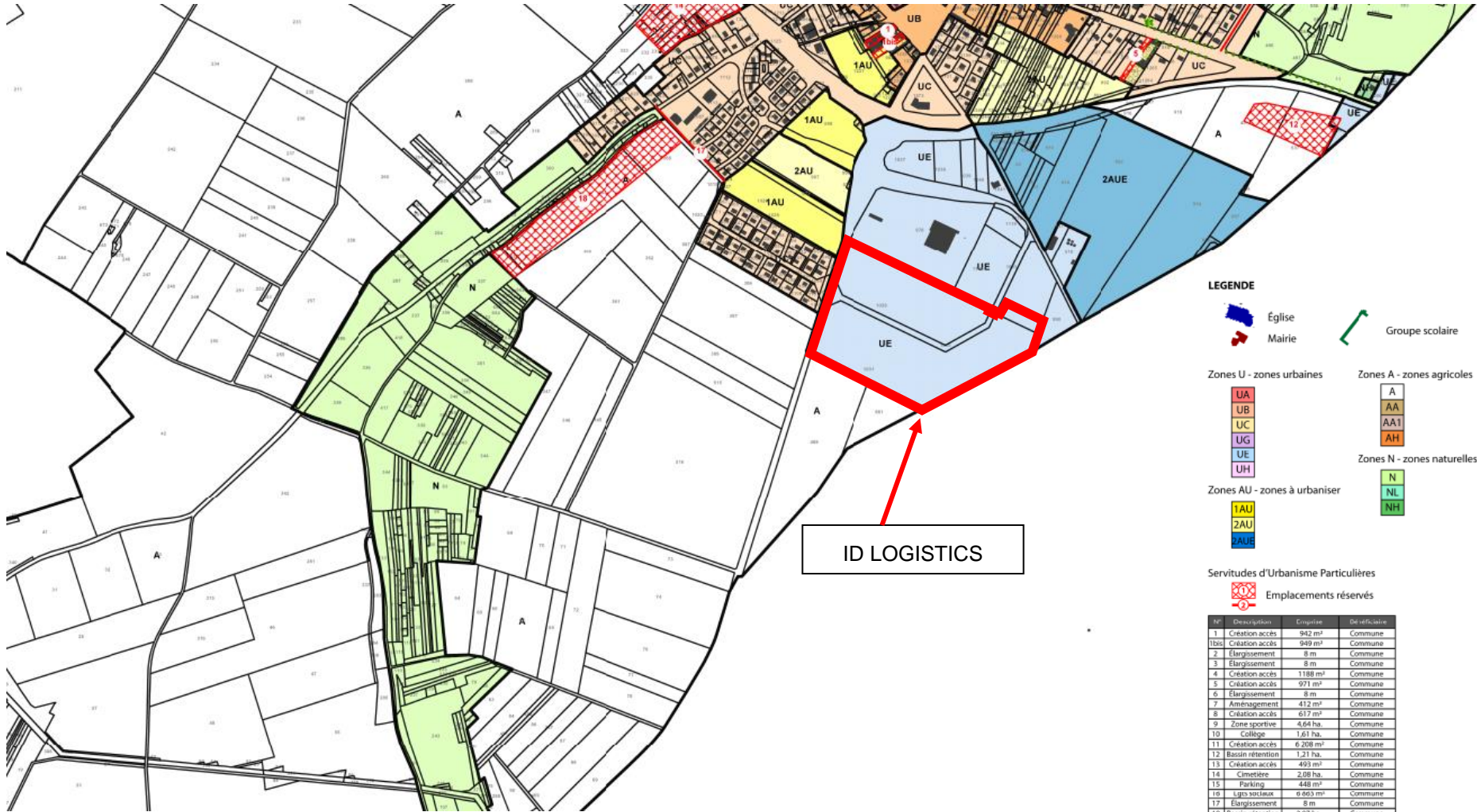
Les dispositions réglementaires applicables à ce terrain relèvent donc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-la-Guyard. Le plan en page suivante fait figurer l'emplacement du terrain d'assiette du projet sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-la-Guyard. On y constate que le terrain d'assiette est situé en zone UE du règlement communal d'Urbanisme.

La zone UE est une zone destinée aux constructions à usage d'activités (industrie, artisanat, commerce, etc.) où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisées.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yonne, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.




















Les constructions situées à moins de 250 mètres de la RD 606 et à moins de 300 mètres de la voie SNCF doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0038, du 10 janvier 2001 et l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0022, du 10 janvier 2001. Le terrain d'assiette du projet n'est pas concerné par ces

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-la-Guyard a été approuvé par délibération du conseil municipal le 9 septembre 2005, modifié le 22 juin 2007 et a été révisé, puis approuvé le 1^{er} décembre 2016.



ID LOGISTICS





LEGENDE

-  Eglise
-  Mairie
-  Groupe scolaire
- Zones U - zones urbaines**
 -  UA
 -  UB
 -  UC
 -  UG
 -  UE
 -  UH
- Zones A - zones agricoles**
 -  A
 -  AA
 -  AA1
 -  AH
- Zones N - zones naturelles**
 -  N
 -  NL
 -  NH
- Zones AU - zones à urbaniser**
 -  1AU
 -  2AU
 -  3AU

Servitudes d'Urbanisme Particulières

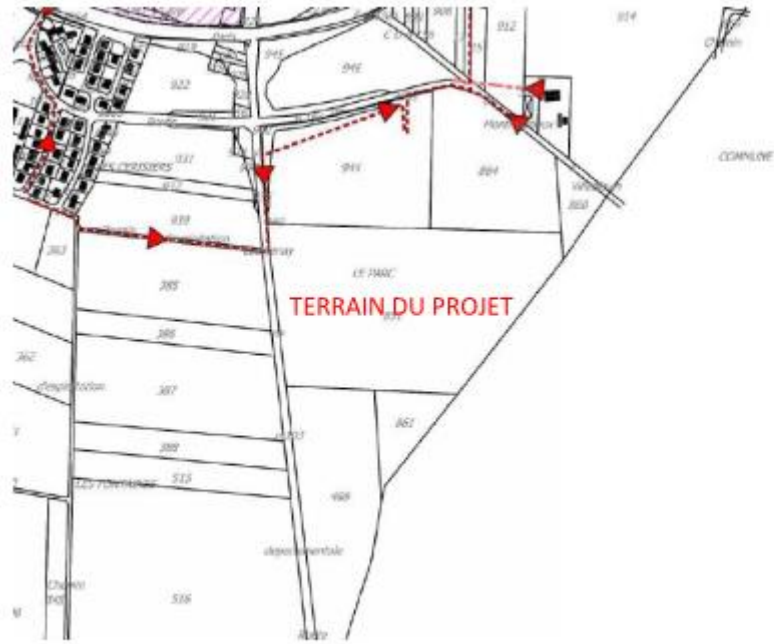
Emplacements réservés

N°	Description	Emprise	De bénéficiaire
1	Création accès	942 m²	Commune
1bis	Création accès	949 m²	Commune
2	Élargissement	8 m	Commune
3	Élargissement	8 m	Commune
4	Création accès	1188 m²	Commune
5	Création accès	971 m²	Commune
6	Élargissement	8 m	Commune
7	Aménagement	412 m²	Commune
8	Création accès	617 m²	Commune
9	Zone sportive	4,64 ha	Commune
10	Collège	1,61 ha	Commune
11	Création accès	6 208 m²	Commune
12	Bassin rétention	1,21 ha	Commune
13	Création accès	493 m²	Commune
14	Cimetière	2,08 ha	Commune
15	Parking	448 m²	Commune
16	Ligts souterr.	6 663 m²	Commune
17	Élargissement	8 m	Commune
18	Bassin rétention	2,97 ha	Commune
19	STEP	2,25 ha	Commune

-  Espaces boisés classés
- Éléments du paysage à protéger**
 -  Jardins remarquables
 -  Alignements d'arbre
 -  Arbres remarquables

1.2 Servitudes

La parcelle du projet ID LOGISTICS est bordé en limite ouest par la ligne HTA souterraine (d'après la légende I4 repère sur la pièce 6.1b : Plan des Servitudes d'Utilité Publique) sans que la parcelle soit impactée par servitude.



Extrait de la pièce 6.1b du PLU : Ligne HTA souterraine longeant une partie du terrain

1.3 Compatibilité du projet avec les dispositions applicables à la zone UE

<p>Commune de VILLENEUVE-LA-GUYARD Plan Local d'Urbanisme DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE</p>	<p>Analyse de la conformité de la plateforme logistique du groupe ID LOGISTICS Commune de Villeneuve-la-Guyard</p>
<p>PLAN LOCAL D'URBANISME</p> <p>ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles énoncées à l'article UE-2.- Les extensions et annexes, autres que celles énoncées à l'article UE-2.- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts et d'industrie, autres que celles énoncées à l'article UE-2.- Les constructions à usage agricole- Le stationnement de caravane isolée constituant un habitat permanent.- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs. Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets, autres que celles énoncées à l'article UE-2.	<p>Comme indiqué précédemment, le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté en zone UE du plan de zonage du PLU de la commune de Villeneuve-la-Guyard.</p> <p>Situé dans la ZA Le Parc, le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux d'une Surface Plancher totale de 41 168,2 m² divisé en 8 cellules de stockage.</p> <p>Cette activité est autorisée dans la zone UE.</p>
<p>ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Sont admis sous condition :</p>	<p>Cette activité est autorisée dans la zone UE.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d’habitation à condition : <ul style="list-style-type: none"> • d’être nécessaires à la direction, l’administration, la surveillance ou le gardiennage des établissements, • d’être intégrées aux bâtiments d’activités, • de ne pas dépasser 50 % de la taille du bâtiment d’activité. - Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants. - Les constructions à usage d’artisanat, d’entrepôts, ne devront pas faire l’objet d’un classement au titre de la directive SEVESO 1. - Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l’espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d’assurer leur insertion dans le paysage environnant. 	
<p>ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D’ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>3.1 – Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du code civil.</p>	<p>DEPUIS L’ESPACE PUBLIC</p> <p>L’accès au site se fera à partir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la Rue du Parc au Nord de la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> • Une entrée/sortie PL permettant l’accès aux aires de manœuvres et cours PL, • Une entrée/sortie dédiée aux VL, se raccordant aux parkings VL, • Un portillon proche de l’entrée VL permet l’accès des piétons au site depuis l’espace public, - De la Départementale D103 à l’Ouest de la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> • Un accès Pompiers permettant l’intervention des véhicules des SDIS par l’Ouest du site. <p>DEPUIS LA VOIE D’ACCES</p>

<p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les constructions ou utilisations nouvelles du sol prenant un accès direct sur la RD606, autrement que par l'intermédiaire d'une voie aboutissant à un carrefour aménagé seront interdites, à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de la route telles que les distributions de carburants.</p> <p>N'est autorisé qu'un seul nouvel accès groupé sur la RD 103.</p> <p>Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.</p>	<p>Le contrôle d'accès au site est assuré par un portail coulissant, des portails battants et des barrières levantes, pour les VL et les PL, contrôlées depuis le poste de garde. Des portails battants et coulissants assurent la fermeture du site en dehors des heures d'exploitation.</p> <p>Les dispositions prises permettent d'assurer la sécurité des usagers en entrée comme en sortie de site.</p> <p>La cours PL est accessible depuis l'entrée PL du site via une voie PL à l'Ouest du site.</p> <p>L'accès à l'entrepôt depuis le parking VL s'opère via des cheminements piétons jusqu'aux volumes de Bureaux & Locaux Sociaux.</p>
<p>3.2 – Voirie</p> <p>Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Largeur de la voie : 3 mètres- Hauteur libre de passage : 3,50 mètres- Rayon inférieur : 11 mètres- Pente inférieure à 15 %- Stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN	<p>En complément de la cour PL située en façade Sud de l'entrepôt, celui-ci est ceinturé par une voie PL permettant également l'accès à toutes les façades du bâtiment au services de secours et de défense incendie.</p> <p>La voie engins respectera les prescriptions de l'article 3.2. :</p> <ul style="list-style-type: none">- largeur utile de 6 m avec une hauteur libre de 4,5 m et une pente inférieure à 15%,- rayon de giration supérieures ou égaux à 13 mètres, surlargeur de 7,15 m minimum,- résistance à la force de portante calculée pour un véhicule de 320 kN avec un maximum de 130 kN par essieu.

<p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raquette de 9 mètres de rayon minimum - "T" possédant les caractéristiques définies dans l'arrêté préfectoral n°0569 du 25 juillet 2007. - Ces dispositions pourront être modifiées après avis des services départementaux d'incendie. 	<p>Le projet sera conforme à l'article 3.2 du règlement de la zone UE du PLU de la commune de Villeneuve-la-Guyard.</p>
<p>ARTICLE UE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX</p> <p>4.1 – Eau potable</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable</p>	<p>La distribution en eau potable est assurée par la commune de Villeneuve-la-Guyard. Les installations sanitaires du bâtiment seront alimentées par le réseau public d'eau potable de la commune.</p>
<p>4.2 – Eaux usées</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.</p>	<p>Le site sera raccordé au réseau public d'assainissement de la commune de Villeneuve-la-Guyard. Ce réseau est suffisamment dimensionné pour traiter les eaux usées du site.</p> <p>Dans le cadre de son activité de logistique, le bâtiment n'utilisera pas d'eau industrielle.</p>

<p>L'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements</p>	
<p>4.3 – Eaux pluviales Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5%.</p>	<p>Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle. Le projet est conforme aux prescriptions réglementaires</p>
<p>4.4 – Réseaux d'électricité, téléphone, câble Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.</p>	<p>L'entrepôt sera raccordé aux réseaux publics existants en limite de propriété : eau de ville, EDF, GDF et France Télécom. Le projet est conforme aux prescriptions réglementaires</p>
<p>ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</p>	

<p>Non règlementé</p>	
<p>ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions ou installation sont interdites dans une bande de 35 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606.</p> <p>En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions (bâtiment principal et annexes) doivent obligatoirement comporter un mur gouttereau ou un mur pignon parallèle à la voie publique.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux installations et équipements publics et collectifs. <p>A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les nouvelles constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.</p>	<p>Le PLU de VILLENEUVE-LA-GUYARD impose un recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique</p> <p>L'entrepôt est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à environ 9,90 m de la D 103 <p>Le poste de garde est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à environ 25,30 m de la D 103 <p>Le local technique incendie est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à environ 375,70 m de la D 103 <p>Les implantations sont conformes aux prescriptions du PLU de VILLENEUVE-LA-GUYARD</p>
<p>ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que les façades mitoyennes soient des façades aveugles - soit en observant une marge de recul au moins égale à 5 mètres. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.</p>	<p>Le PLU de VILLENEUVE-LA-GUYARD impose un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives</p> <p>L'entrepôt est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à environ 25,00 m de la limite séparative Nord, - à environ 77,60 m de la limite Sud, - à environ 17,90 m de la limite Est, - à environ 9,90 m de la limite Ouest,

	<p>Le poste de garde est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à environ 191,60 m de la limite séparative Nord, - à environ 47,00 m de la limite Sud, - à environ 270,00 m de la limite Est, - à environ 25,30 m de la limite Ouest, <p>Le local technique incendie est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à environ 17,60 m de la limite séparative Nord, - à environ 115,10 m de la limite Sud, - à environ 58,00 m de la limite Est, - à environ 375,70 m de la limite Ouest, <p>Le projet respecte l'ensemble des règles d'implantation énoncées.</p>
<p>ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Non réglementé. Ces dispositions pourront être imposées après avis des services départementaux d'incendie.</p>	<p>L'entrepôt est distant de 20,20 m environ du poste de garde. L'entrepôt est distant de 16,00 m environ du local technique incendie.</p> <p>Le PLU de VILLENEUEVE-LA-GUYARD n'impose pas de distance minimale de retrait.</p> <p>Le projet respecte l'ensemble des règles d'implantation énoncées.</p>
<p>ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.</p>	<p>L'emprise au sol totale de l'entrepôt est de 41 115,0 m², l'emprise au sol du poste de gade est de 53,0 m², l'emprise au sol du local technique incendie est de 51,2 m² ce qui représente un coefficient d'emprise au sol de 44,3 % sur le terrain de 92 971 m². Ce ratio n'excède pas le coefficient d'emprise au sol de 60% réglementé par le PLU.</p>

	<p>Le projet est conforme aux prescriptions réglementaires.</p>
<p>ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>10.1 – Mesure de la hauteur des construction La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics.</p>	<p>Le PLU réglemente la hauteur maximale de la construction à 15 mètres.</p> <p>La hauteur au faitage de l'entrepôt est de 14.08m soit 98,08m NGF.</p> <p>Le projet est conforme aux prescriptions réglementaires</p>
<p>ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>11.2 – Dispositions générales Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant. Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris. Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels. L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel ne dépassant pas 20 % de la surface totale.</p>	<p><u>L'entrepôt se compose :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Du volume de l'entrepôt, constitué d'un bardage métallique nervuré vertical double peau d'une teinte dominante grise foncée. Les façades de ce volume étant supérieures à 30m, elles sont ponctuées de bandes de largeurs variables de teinte brune dont la disposition est irrégulière. Les zones de quai sont surplombées par des bandeaux d'éclairage naturel en polycarbonate. L'angle Sud-Ouest du bâtiment est traité en bardage plan métallique aspect bois de teinte « chêne moyen ». - De trois volumes de bureaux & locaux sociaux s'étendant sur 2 niveaux. Ces volumes, en excroissance de l'entrepôt, reprennent la teinte dominante Gris foncé en bardage plan. Les géométries extrudées sont traitées en bardage métallique plan aspect bois « chêne moyen ». Un auvent tôle en forme d'équerre de teinte brune marque l'entrée. Les sous-faces des auvents et la zone d'entrée reprennent le bardage d'aspect bois. En toiture se trouve un bardage aluminium en ventelles reprenant la teinte dominante Gris foncée.

11.3 – Aspect des constructions

Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

L'emploi des matériaux composites est autorisé pour les annexes et constructions à usage d'activités.

Toitures

Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.

Clôtures sur rues

Elles seront posées à l'alignement, sauf dérogation du service de l'urbanisme.

Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes. Les éléments hétéroclites sont interdits.

11.4 – Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou bien seront dissimulés à la vue par un écran végétal composés d'essences choisies dans une gamme diversifiée.

- De trois volumes de locaux de charges et un volume de locaux techniques de teinte dominante Brune, ponctuée de bandes de largeurs variables de teinte gris foncé avec la cuve sprinklage correspondante de teinte brun moyen.

Le poste de garde se compose :

- D'un volume unique abritant les locaux de gardiennage, et une zone dédiée aux chauffeurs PL. Il reprend le langage architectural des bureaux (teintes et matérialités), présentant une face d'aspect bois coté entrée, et un auvent tôle brun en surplomb de la porte d'accès au local gardien. Le reste du bâtiment est une alternance de bardages nervurés verticaux gris foncé et bruns.

Le local technique incendie se compose :

- D'un volume abritant le local technique incendie en béton enduit de couleur gris foncé.
- D'une cuve de réserve incendie en acier portant la teinte gris foncé. Cette cuve est cernée d'un treillis permettant d'y faire grimper de la végétation

Les teintes choisies s'accordent avec le contexte du bâtiment et respectent le caractère « naturel » imposé par le PLU.

Les changements de teintes du volume principal de l'entrepôt répondent à la rupture de couleur souhaitée par le règlement sur les façades de plus de 30m.

Le projet est conforme aux prescriptions réglementaires.

Les clôtures sont constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage en treillis à maille rigide soudé vert foncé (RAL 6009) d'une hauteur de 2.00 m.

<p>L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural - de projet utilisant des techniques bioclimatiques - d'un projet contemporain - d'un équipement public 	<p>Le projet est conforme au PLU.</p>
<p>ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>12.1 – Généralités</p> <p>Les obligations suivantes s'appliquent en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.</p> <p>Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.</p> <p>Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées et présenter une accessibilité satisfaisante.</p> <p>12.2 – Normes de stationnement</p>	<p>Véhicules Légers</p> <p>Le besoin en stationnement pour l'exploitation du site consiste en la création de 153 places pour véhicules légers, incluant 4 places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite.</p> <p>31 de ces stationnements seront pré-équipés afin de convenir à l'installation de chargeurs pour véhicules électriques, soit 20% du total des stationnements créés.</p> <p>Selon le PLU :</p> <p>Il est exigé pour les bureaux : 5 places par tranche de 100 m² de SdP Il n'est pas exigé de place pour les surfaces à destination d'activité logistique.</p> <p>Surface Bureaux & Locaux Sociaux : $(1\ 160,2\ m^2 / 100) \times 5 = 58$ places Surface Poste de garde : $(41,4\ m^2 / 100) \times 5 = 5$ places</p> <p>TOTAL places exigées : 61 places</p> <p>Les stationnements correspondent à une surface de 20 m² par place, espace de manœuvre compris.</p>

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau, de service, d'artisanat et de commerce

Il sera créé cinq places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé.

Pour les constructions à usage industriel

Il sera créé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction. À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé.

Dimensionnement des places de stationnement

Le projet respecte les prescriptions du PLU

Poids Lourds

Un parking PL de 15 places est présent au Sud du site.

Cycles et motocycles

L'implantation de quatre abris-cycle à côté des parkings VL est également prévue, pour une surface de 31,25 m².

Il s'agit d'un équipement de mobilier urbain du commerce, composé de modules « Baronnie Acier » du fabricant Abriplus ou équivalent. Cet équipement aura une structure noire et sa toiture ainsi que ses parois seront transparentes.



<p>Une surface moyenne de 20 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.</p> <p>12.3 – Adaptation de la règle</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, - soit à verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement, ou à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. 	<p>Le projet respecte les prescriptions du PLU.</p>
<p>ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p> <p><u>Obligations de planter :</u></p> <p>Les terrains doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface non construite.</p> <p>Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.</p>	<p>Le projet d'aménagement paysager s'inscrit dans le cadre d'une construction d'un entrepôt de type industriel dédié aux activités de logistique.</p> <p>Le PLU, impose une surface minimale de 10% de la propriété sera traitée en espaces verts.</p> <p>Une surface de 23 674,9 m² est dédiée aux aménagements paysagers extérieurs, soit un ratio de 25,5% de la surface totale du site. Le terrain doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface non construite.</p> <p>Ces espaces paysagers sont principalement occupés par des massifs ornementaux, des espaces arbustifs et des boisements, ainsi que par les bassins paysagers d'infiltrations qui sont en pleine terre (non-imperméabilisé).</p>

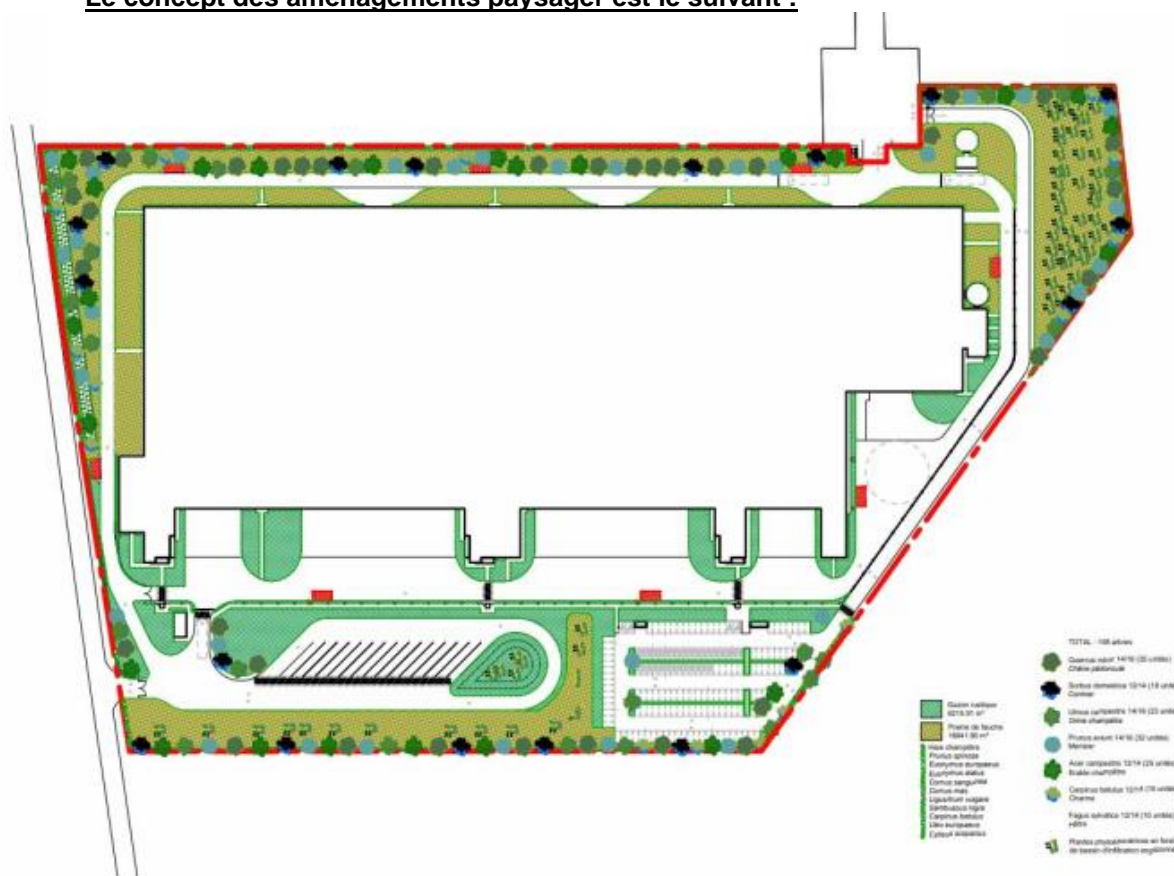
<p>Les dépôts doivent être dissimulés du domaine public par des écrans de verdure. Une surface au moins égale à 10 % de la propriété sera traitée en espace vert, et non imperméabilisée.</p>	<p>Les parkings sont aménagés et sont plantés à raison d'un arbre toutes les 4 places. Les essences choisies sont toutes issues de la liste de prescription des végétaux d'essences locales du PLU. Le projet respecte les prescriptions du PLU.</p>
<p>ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Non règlementé</p>	
<p>ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Non règlementé</p>	
<p>ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES Toute nouvelle construction prévoira son raccordement au réseau de communication numérique</p>	<p>Le site sera raccordé au réseau de communication numérique de la commune de Villeneuve-la-Guyard.</p>

2 NOTICE PAYSAGERE

2.1 Généralités

Les aménagements des espaces extérieurs du site ID LOGISTICS à Villeneuve-la-Guyard (89) s'intègrent dans le paysage global existant. Le projet répond aux attentes du client en matière d'intégration du projet, offre un cadre de vie verdoyant aux utilisateurs avec des espaces verts qui génèrent des espaces de biodiversités en cohérence avec le climat de l'Yonne et la végétation locale.

Le concept des aménagements paysager est le suivant :



Une haie périphérique ceinture le site, cette haie est ponctuée d'arbres champêtres pour créer de la hauteur et favoriser l'accueil des oiseaux.

Au sud, au nord et à l'ouest cette haie est connectée à un alignement d'arbres qui fait office de brise vue. Un merlon paysager est présent à l'ouest, il permet d'isoler visuellement et phoniquement l'activité.

A l'ouest, une zone de petite forêt est créée et connectée à ce corridor périphérique pour offrir un espace de biodiversité non négligeable.

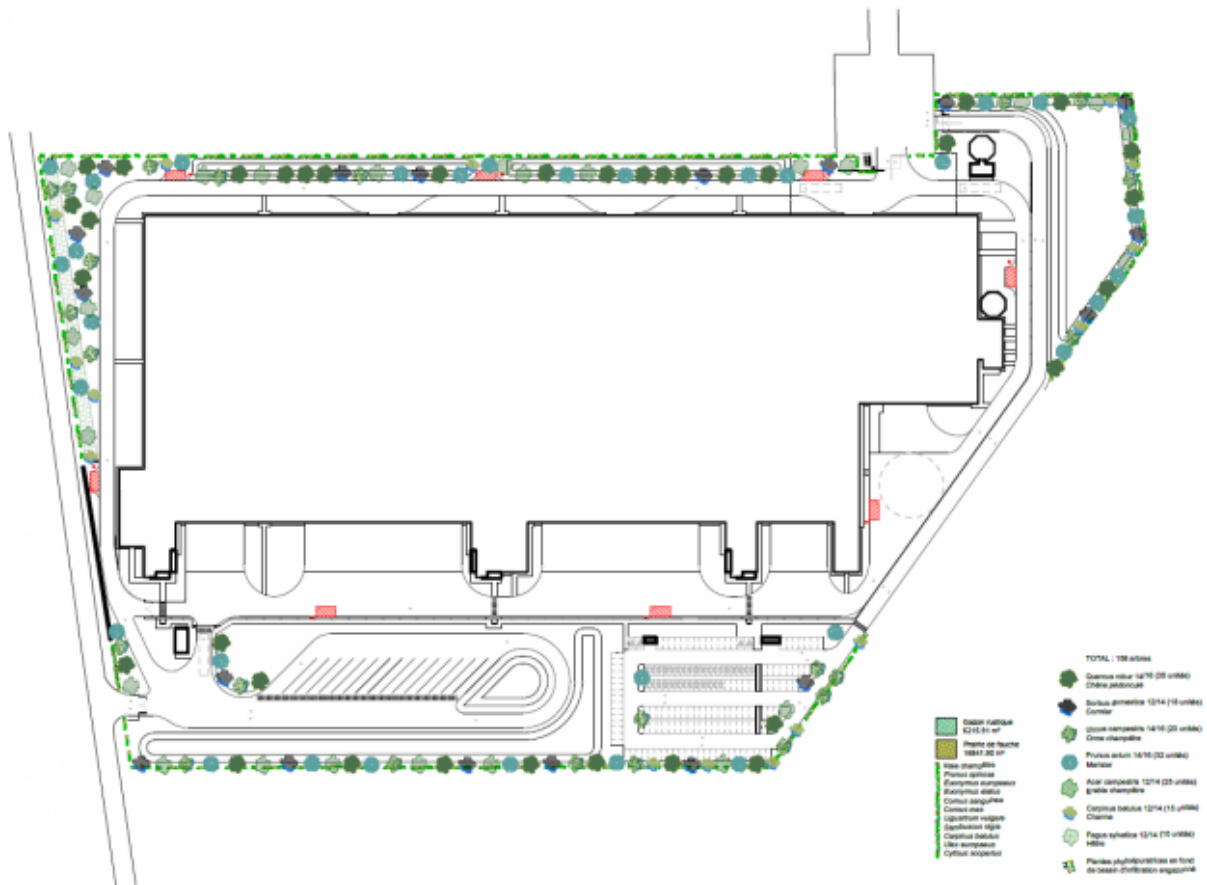
La végétation a un rôle écologique mais contribue également à l'intégration visuelle du projet et à la mise en valeur des entrées. Les arbres filtrent les vues vers le bâtiment et les véhicules et marquent l'entrée du site.

Le sol est engazonné sur la totalité des espaces libres, cependant, la gestion sera différenciée. Les espaces ceinturant le site seront en prairie de fauche tandis que les espaces proches de la cour PL et du parking PL seront en gazon rustique.

2.2 Plantations d'arbres

158 arbres de haute tige sont plantés sur la parcelle, ces arbres sont d'essence champêtre, ils contribuent à la biodiversité et l'intégration visuelle du bâtiment et des véhicules.

Situation des arbres sur la parcelle :



Essences des arbres champêtres :

- Quercus robur (Chêne pédonculé)
- Sorbus domestica (Cormier)
- Ulmus campestris (Orme champêtre)
- Prunus avium (Merisier)
- Acer campestre (Erable champêtre)

- *Carpinus betulus* (Charme)
- *Fagus sylvatica* (Hêtre)



Quercus robur (Chêne pédonculé)



Sorbus domestica (Cormier)



Ulmus campestris (Orme champêtre)



Prunus avium (Merisier)



Acer campestre (Erable champêtre)



Carpinus betulus (Charme)



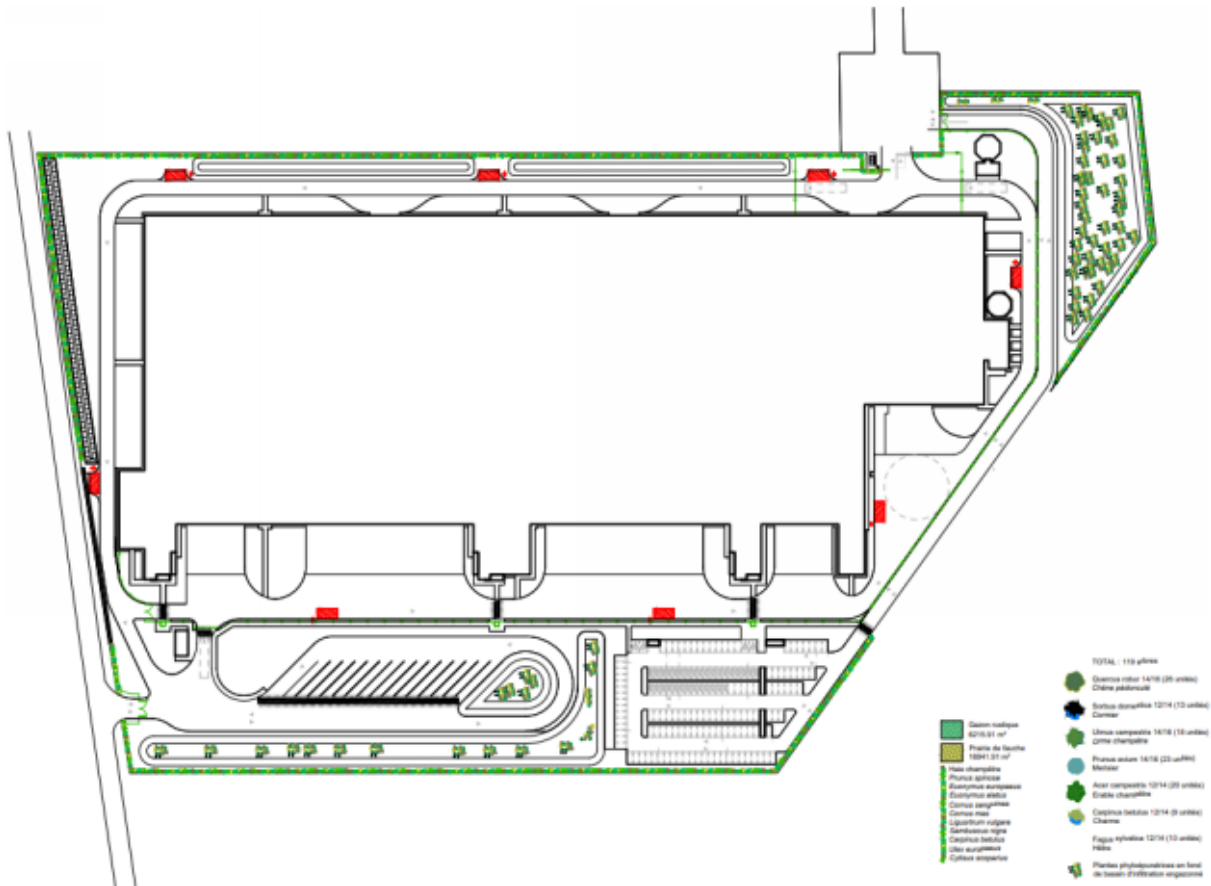
Fagus sylvatica (hêtre)

2.3 La haie bocagère

Une haie bocagère ceinture le site, cette haie joue un rôle de corridor écologique et d'intégration visuelle. Les végétaux sont laissés en port libre afin de maximiser la biodiversité.

Cette haie est reliée à la mini forêt et au cordon boisé sous le bâtiment.

Situation des haies sur la parcelle :



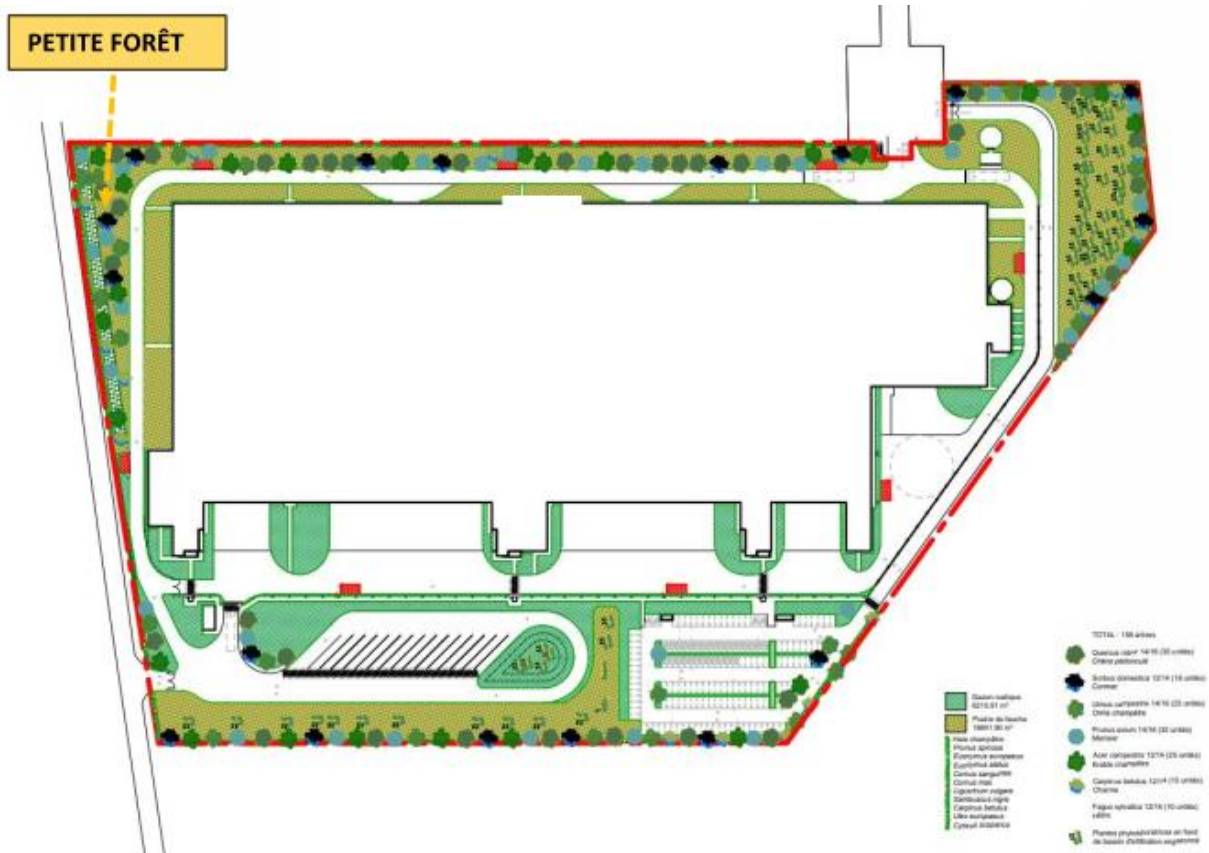
Les essences arbustives sont les suivantes :

Cornus mas (cornouiller mâle), Cornus sanguinea (cornouiller sanguin), Euonymus europaeus (fusain d'Europe), Euonymus alatus (fusain ailé), Ligustrum vulgare (troène), Sambucus nigra (sureau noir), Prunus spinosa (prunelier).



2.4 La petite forêt

Une petite forêt est associée à cette haie périphérique pour créer les espaces de biodiversité plus généreux.



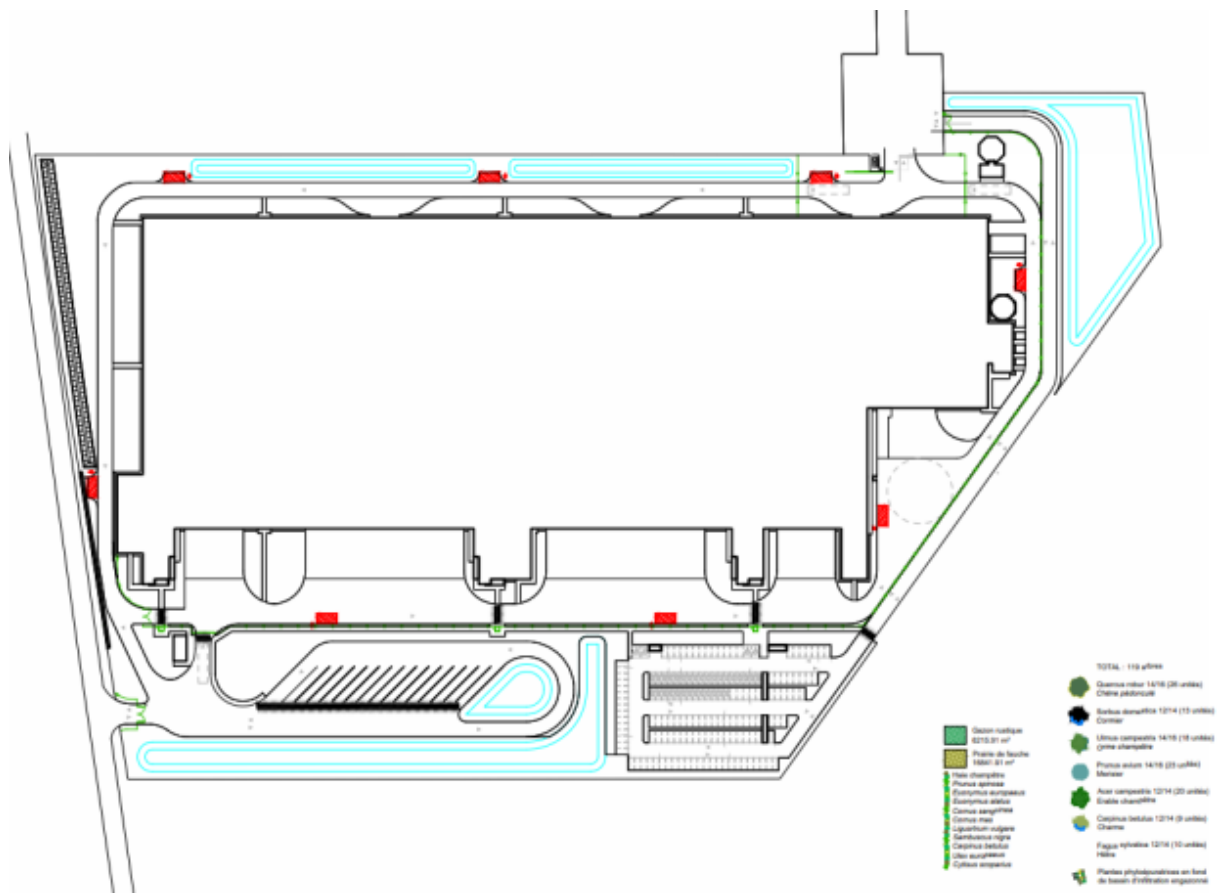
2.5 Les bassins

Le site dispose de 4 bassins et 1 noue.

- 4 bassins d'infiltration engazonnés et planté de plantes phytoépuratrices
- 1 noue d'infiltration engazonné et planté de plantes phytoépuratrices

Situation des bassins sur la parcelle :

Les bassins et noue sont engazonnés et plantés d'essences phytoépuratrices afin de purifier l'eau et créer un bassin à l'eau propre propice à l'accueil de la faune aquatique.



Les plantes présentes dans ce bassin d'agrément sont les suivantes :

Phalaris arundinacea picta, Typha latifolia, de Typha gracilis, Typha angustifolia, juncus effusus, Schoenoplectus lacustris, Alisma plantago-aquatica, Phragmites australis et Glyceria maxima.



Glyceria maxima



Juncus effusus



Phragmites australis



Schoenoplectus lacustris



Sparganium erectum



Typha angustifolia



Typha gracilis



Typha latifolia