

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

Révision Novembre 2021

Projet SAMFI-INVEST

Rue de Montaran

45 400 – FLEURY-LES-AUBRAIS

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 FLEURY-LES-AUBRAIS

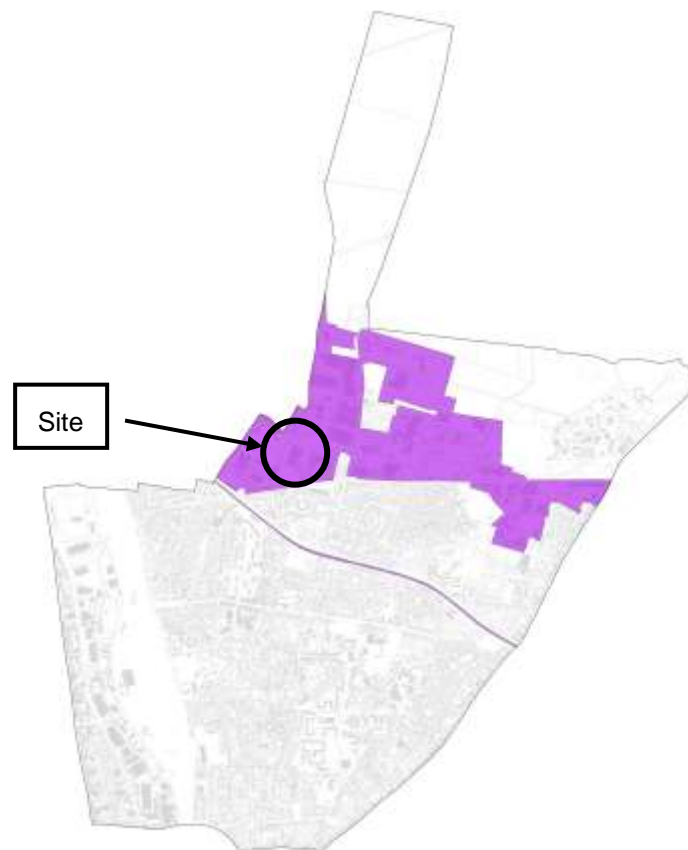
1.1 La zone UI

Le terrain d'assiette du projet de la société SAMFI-INVEST objet du présent dossier sera implanté sur un terrain de 30 237 m² situé sur les parcelles BM 442 pour partie et BM 445 pour partie sur le territoire de la commune de Fleury-les-Aubrais.

Les dispositions réglementaires applicables à ce terrain relèvent donc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fleury-les-Aubrais. Le plan masse ci-dessous fait figurer l'emplacement du terrain d'assiette du projet sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fleury-les-Aubrais. On y constate que le terrain d'assiette est situé en zone UI du règlement communal d'Urbanisme.

La zone UI est une zone urbaine destinée à recevoir des installations à caractère industriel, commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôts et d'activités diverses compatibles avec l'environnement local.

Elle correspond aux espaces industriels et commerciaux de développement récent du Nord de la commune.



Zone d'urbanisme

UPc Limite et intitulé de zone

Les différents zonages

ZONES URBAINES
Zone UA - Centre-ville secteur UAa : centre-ville historique secteur UAb : centre-ville contemporain à dominante d'habitat collectif
Zone UF - Faubourg Banlieue
Zone UG - Le tissu pavillonnaire secteur UGc : tissu pavillonnaire historique secteur UGd : tissu pavillonnaire classique secteur UGe : tissu pavillonnaire de faubourg secteur UGf : jardins privés à préserver
Zone UH - Zone urbaine à vocation d'équipements structurants
Zone UI - Zone urbaine à vocation d'activités économiques
Zone UM - Zone Mixte
Zone UP - Zone de Projets urbains secteur UPa : périmètre de la ZAC Intégrité 1 secteur UPb : périmètre de l'ODAP n°2 secteur UPc : périmètre de l'ODAP n°3 divisé en UPc1 et UPc2
Zone UZ - ZAC urbaine "Coeur de Ville"
ZONES A URBANISER
Zone 1AU - Zone à Urbaniser à Court ou Moyen Terme
ZONES AGRICOLES
Zone A - Zone Agricole
ZONES NATURELLES
Zone N - Zone Naturelle secteur N1 : jardins à préserver secteur N2 : proche du champ de la militaire



On constate donc que le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté en zone UI du plan de zonage du PLU de la commune de Fleury-les-Aubrais.

1.2 Compatibilité du projet avec les dispositions applicables à la zone UI

<p>Commune de FLEURY LES AUBRAIS Plan Local d'Urbanisme REGLES APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES UI</p>	<p>Analyse de la conformité de la plateforme logistique SAMFI-INVEST Commune de Fleury-les-Aubrais</p>
<p>CHAPITRE UI.I-1 -DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS</p> <p>Paragraphe UI.I-1 – Destinations et sous destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites</p> <ol style="list-style-type: none">1. Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole et forestière ;2. Les constructions, ouvrages et travaux appartenant à la destination « habitation », à l'exception de ceux mentionnés au paragraphe UI.I-2 ;3. Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;	<p>Comme indiqué précédemment, le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté en zone UI du plan de zonage du PLU de la commune de Fleury-les-Aubrais.</p> <p>Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux d'une surface plancher totale de 11 267 m² divisé en deux cellules de stockage. Cette activité n'est pas interdite dans la zone UI.</p> <p>Le bâtiment projeté est destiné à accueillir une activité d'entreposage et de logistique s'appliquant à des marchandises diverses. Le bâtiment n'appartient à aucune des catégories d'activités ou constructions interdites en zone UI.</p> <p>En application du Code de l'Environnement, l'établissement est soumis à enregistrement au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour la rubrique 1510.</p>

4. Les établissements SEVESO ou les activités portant périmètre de protection ou de recul ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
6. Les dépôts ou stockages à l'air libre de matériaux, de ferrailles, de déchets et de véhicules épaves, ainsi que le dépôt à l'air libre des combustibles solides ou liquides ;
7. L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs ;
8. Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
9. Dans les zones exposées à des effets létaux significatifs (périmètre orange) autour de l'entrepôt logistique de la société PPMP, situé au 343-347 rue Marcelin Berthelot, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, ainsi que toute nouvelle construction sont interdites.
10. Dans les zones exposées à des effets létaux (périmètre jaune) autour de l'entrepôt logistique de la société PPMP,

situé au 343-347 rue Marcelin Berthelot,
toute nouvelle construction est interdite.

Paragraphe UI.I-2 – destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UI, sont autorisées :

2.1. Parmi la destination « habitation », la sous-destination « logement » est autorisée à condition que le logement soit destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des constructions autorisées dans la zone et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités ;

2.2. L'ensemble des constructions des destinations suivantes :

<p>– « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;</p> <p>– « commerce et activité de service » ;</p> <p>– « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;</p> <p>2.3. Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas autorisées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;</p> <p>2.4. Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des établissements pour l'enfance et la petite enfance, des écoles et des équipements de santé ;</p> <p>2.5. Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de patrimoine paysager et végétal à protéger identifiés au titre des articles L.151-19 et</p>	<p>Le bâtiment appartient à la catégorie d'activités ou constructions autorisées en zone UI : « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Il est exclu des catégories d'activités ou constructions soumises à des conditions particulières en zone UI.</p> <p>Sans objet</p> <p>Le bâtiment projeté est situé à 600 m au Nord-Est de l'école la plus proche. Le matériel lié au fonctionnement des réseaux de communication sera ainsi situé à plus de 300 m des établissements pour l'enfance et la petite enfance, des écoles et des équipements de santé.</p>
--	---

L.151-23 du Code de l'Urbanisme, se reporter aux prescriptions du Titre 8 du présent règlement.

2.6. Dans les zones exposées à des effets létaux (périmètre jaune) autour de l'entrepôt logistique de la société PPMP, situé au 343-347 rue Marcelin Berthelot, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition de ne pas entraîner une augmentation de la population soumise au risque.

Le site ne se situera pas dans le périmètre des effets létaux du bâtiment occupé par la société PMPP.

**CHAPITRE UI.II – CARACTÉRISTIQUES
URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET
PAYSAGÈRES****Paragraphe UI.II-1 – volumétrie et
implantation des constructions****UI.II-1-1. Implantation des
constructions par rapport aux voies ou
emprises publiques ou privées,
existantes ou projetées, ouvertes à la
circulation****UI.II-1-1-1. Dispositions générales :**

- Les constructions principales nouvelles appartenant aux sous-destinations « industrie » et « entrepôt » doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

L'implantation de l'entrepôt respecte la prescription de l'article U.II.1-1:
Le bâtiment projeté sera implanté en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées. Il sera implanté avec :

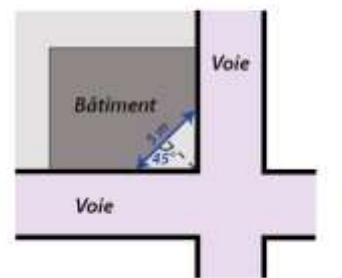
- Un recul de 45 m par rapport à la rue de Montaran,
- Un recul de 20 m par rapport à la rue Anatole France,

- Dans les autres cas, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
 - à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ;
 - en recul par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.
- En cas de recul, celui-ci est calculé ainsi : la distance (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (règle dénommée $H \leq L$).
- Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur autorisée pour la façade bordant la voie la plus large peut être maintenue en retour sur la voie la moins large sur 25m maximum, nonobstant le prospect relatif à cette voie.



Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies



UI.II-1-1-2. Dispositions particulières :

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, des dispositions autres que celles énoncées au paragraphe UI.II-1-1-1 peuvent être admises pour :

A l'angle des rues Montaran et Anatole France le site sera implanté au delà du pan coupé d'une largeur de 5 m.



- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- des dispositions autres que celles énoncées au paragraphe UI.II-1-1-1 peuvent être admises pour les extensions et surélévations des constructions existantes ;
- les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère ;
- les aires de stationnement ;
- les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité et protections diverses (marquises,) ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

UI.II-1-1-3. Surplombs et débords sur voies et emprises publiques :

- Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont

Sans objet, il n'est prévu aucun élément ni ouvrage en saillie au-dessus des voies et emprises publiques.

<p>autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.</p> <p>- Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques, acoustiques du bâtiment, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir permet le déplacement des personnes à mobilité réduite et sous réserve des dispositions du règlement de voirie.</p>	
<p><u>UI.II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>U.II-1-2-1. Dispositions générales :</p> <p>Dans toute la zone UI, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de</p>	<p>La construction principale est implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à environ 40 m de la limite séparative Nord, - à environ 40 m de la limite séparative Est, - à 20 m de la limite Sud, - à environ 65 m de la limite Ouest. <p>Le bâtiment projeté sera implanté en retrait d'au moins 10m par rapport aux lisières forestières.</p>

10m par rapport aux lisières forestières (forêt d'Orléans).

UI.II-1-2-2. Dispositions spécifiques aux constructions recouvertes par la destination « commerce et activité de service », ainsi que par les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition » :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, un retrait moindre peut être autorisé lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).

Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle jouxte les zones UG ou UH, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance de tout point de

Le bâtiment projeté sera implanté à plus de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il sera en outre équipé d'écrans thermiques REI120 sur ses façades Sud et Est.

Les limites séparatives de la parcelle d'implantation du bâtiment projeté ne jouxteront pas les zones UG et UH.

la construction, comptée horizontalement, au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 15m.

UI.II-1-2-3. Dispositions spécifiques aux constructions recouvertes par la sous-destination « bureau » :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5m.

UI.II-1-2-4. Dispositions particulières :

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, des dispositions autres que celles énoncées aux paragraphes UI.II-1-2-1, UI.II-1-2-2 et UI.II-1-2-3 peuvent être admises pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- des dispositions autres que celles énoncées aux paragraphes UI.II-1-2-1 à UI.II-1-2-3 peuvent être admises pour les extensions et surélévations des constructions existantes ;
- les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité et protections diverses (marquises, auvents, ...) ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- les annexes peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

UI.II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UI.II-1-3-1. Dispositions générales :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 5m.

UI.II-1-3-2. Dispositions particulières :

Les dispositions générales exposées au UI.II-1-3-1 ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- aux annexes.

Sans objet, il n'est prévu qu'un bâtiment sur la parcelle.

<p><u>UI.II-1-4 Emprise au sol des constructions</u></p> <p>UI.II-1-4-1. Dispositions générales :</p> <p>Pour toutes les constructions, à l'exception de celles mentionnées au UI.II-1-4-2, l'emprise au sol ne peut excéder 50%.</p> <p>UI.II-1-4-2. Dispositions particulières :</p> <p>Les dispositions générales exposées au UI.II-1-4-1 ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. 	<p>L'emprise au sol totale de l'entrepôt est de 9 332 m², ce qui représente un coefficient d'emprise au sol de 30,80 % sur le terrain de 30 237 m². Ce ratio n'excède pas le coefficient d'emprise au sol de 50% fixé par le PLU.</p>
<p><u>UI.II-1-5 Hauteur des constructions</u></p> <p>UI.II-1-5-1. Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale : les épis de faîtage, les équipements techniques, les dispositifs nécessaires 	

à l'utilisation des énergies renouvelables, les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, toute saillie de 1,20m au plus par rapport au nu du mur de façade ainsi que tout acrotère de moins de 1,20m compté à partir de l'étanchéité de la dalle ;

- Un immeuble peut avoir un nombre de niveaux non uniforme (soit différents niveaux pour le même immeuble) et présenter un épannelage varié ;
- La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère ;
- Les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade ;

UI.II-1-5-2. Hauteurs maximales :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère.

UI.II-1-5-3. Dispositions particulières :

- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs maximales autorisées dans la zone peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits ;
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté pour les mâts et pylônes supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication qui sont limités à 12m.

Concernant la hauteur maximale des constructions, le PLU impose une hauteur maximale au faîtage de 15 m par rapport à l'altimétrie moyenne du sol avant construction.
Le bâtiment projeté mesurera 11,3 mètres au faîtage et 13,50 mètres à l'acrotère.

Paragraphe UI.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

UI.II-2-1-1. Dispositions générales :

- Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Ils doivent notamment ne pas impacter de manière négative les bâtiments d'intérêt majeur et les bâtiments d'intérêt élevé identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent

Le projet s'articule autour du corps principal de bâtiment qu'est l'entrepôt auquel viennent se juxtaposer des volumes périphériques de fonctions comme les locaux de sprinklage ou le local de charge et principalement le bâtiment de bureaux. La hiérarchisation des volumétries permet de distinguer les différentes fonctions.

L'entrepôt se compose principalement de deux cellules de 2025 et 5935 m² séparées entre elles par une paroi coupe-feu 2 heures afin d'éviter l'effondrement en chaîne lors d'un incendie.

Un traitement soigné a été apporté aux traitements des différentes façades, facilitant la lecture des volumes tout en harmonisant l'ensemble.

La toiture sera pourvue d'un ensemble de panneaux photovoltaïques. (30% de la surface de toiture).

NOTICE ARCHITECTURALE

Matériaux et couleurs :

- Le bâtiment entrepôts est en structure métallique revêtu d'un bardage métallique vertical à trames aléatoires de couleur gris foncé, évitant ainsi la monotonie et dynamisant le volume imposant. La façade principale (ouest) est celle de l'accès des véhicules utilitaires légers et poids lourds, agrémentée de percements permettant les livraisons et retraits telles que les portes sectionnelles pour les VUL et baie de livraison pour les poids lourds. Le traitement des voiries est adapté aux fonctions de chaque zone : portes à niveau de voirie pour les VUL et quai de livraisons avec rampes pour les poids lourds.

- Un soin particulier a été apporté au volume de bureaux. Celui-ci est traité avec un bardage de cassette métalliques en pose verticales de teinte grise alternant les finitions mats, satinés et brillante contrastant par son aspect lisse avec le revêtement plus rythmé des entrepôts. La façade est rythmée par des baies régulières accentuant l'aspect bureaux du bât. L'entrée principale est marquée par retrait du volume rdc faisant office de signal sur la façade nord.

document d'urbanisme par une volumétrie inadaptée, des matériaux brillants, des teintes trop soutenues ou criardes...

- Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale et hauteur.
- Des matériaux dits « éco-matériaux » peuvent être utilisés pour les constructions nouvelles et les extensions, ainsi que pour les rénovations des constructions existantes.

UI.II-2-1-2. Traitement des façades :

Sont interdits :

L'emploi à nu en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ou destinés

à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;

La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...

L'emploi de couleurs en rupture avec l'environnement, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

L'emploi du blanc pur seul.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

UI.II-2-1-3. Toitures :

- Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,...., à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte, est interdit.

UI.II-2-1-4. Clôtures :

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2m.

Les clôtures seront d'une hauteur de 2 mètres.

- Les murs en ouvrage maçonnés seront chaperonnés. Ils seront obligatoirement enduits sur les deux faces.
- Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Les murs en plaques de béton, les lices de béton et les panneaux béton, ainsi que les clôtures de type « fils barbelés » sont interdits.
- En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.
- L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture seront en harmonie avec la construction principale.

UI.II-2-1-5. Dispositions particulières :

- En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.
- D'autres dispositions peuvent également être retenues au regard des besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité.

UI.II-2-1-6. Antennes de téléphonie mobile :

- Les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées.
- A ce titre, les installations doivent obligatoirement faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité lorsque les antennes sont implantées

Sans objet, ce projet ne concerne pas une extension de site existant.

Sans objet pour ce site, il n'est pas prévu de mise en place d'antennes de téléphonie mobile sur la parcelle.

<p>sur un mât et/ou qu'il y a une covisibilité avec un ou des bâtiments d'intérêt majeur et les bâtiments d'intérêt élevé identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage. 	
<p><u>UI.II-2-2 Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</u></p> <p>Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire,</p>	<p>En phase de consultation des entreprises, le projet de la société SAMFI INVEST sera étudié de manière à ce que sa construction privilégie l'utilisation de matériaux durables.</p> <p>La toiture de l'établissement sera équipée de panneaux photovoltaïques (30% de la surface de la toiture).</p>

pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : BBC.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Les bureaux et locaux sociaux de l'établissement seront construits suivant la RT 2012.

<p>Paragraphe UI.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p><u>UI.II-3-1. Dispositions générales</u></p> <p>Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.</p> <p>Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants. Ces dispositions doivent figurer dans le volet paysager du projet.</p> <p>Il conviendra de ne pas reléguer l'aménagement des espaces verts sur les délaissés inutilisables pour les constructions, mais, au contraire, d'en</p>	<p>Espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le pourcentage minimal d'Espace Verts Plantés, réglementaire imposé par la zone UI du PLU (10 % de la surface de la parcelle) de FLEURY-LES-AUBRAIS est respecté et obtenu via la mise en œuvre d'espaces verts au sein des aires de stationnements. - Les nouvelles aires de stationnements (2 318 m²) sont plantés à raison d'un arbre de moyennes tiges pour 100m² de la superficie affectée à cet usage, soit 24 arbres. D'autres arbres seront plantés pour agrémenter la parcelle. - Choix des essences d'Arbres :

faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les toitures terrasses non accessibles, ainsi que les dalles non accessibles des locaux autorisés en rez-de-chaussée, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4m de terre végétale sur au moins 50% de leur surface.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère. Il conviendra de

Salix cinerea L. (Saule cendré) - Ht max 6m - 24 unités



<p>varier les essences végétales afin de contribuer à la biodiversité.</p> <p>Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les éléments de patrimoine paysager et végétal à protéger identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151- 23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux prescriptions du Titre 8 du présent règlement.</p>	
<p><u>UI.II-3-2. Espaces verts de pleine terre et surfaces écoaménageables</u></p> <p>Les surfaces écoaménageables doivent représenter au moins 10% de la surface de la parcelle.</p> <p>La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :</p>	<p>Comme indiqué précédemment, le pourcentage minimal d'Espace Verts Plantés, réglementaire imposé par la zone UI du PLU (10 % de la surface de la parcelle) de FLEURY-LES-AUBRAIS est respecté et obtenu via la mise en œuvre d'espaces verts au sein des aires de stationnements.</p>

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A) + (surface de type B x coefficient B) + ... + (surface de type E x coefficient E)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après.

Type de surface		Coefficient de pondération
A	Surfaces semi-perméables - traitement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation (libère, dallage épongeux, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
B	Herbe végétalisée	0,1
C	Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de roc de classe 2 et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 60 cm	0,5
D	Tuile végétalisée - espaces verts sans circulation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,5
E	Espaces verts en pleine terre - continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Paragraphe UI.II-4 – Stationnement

UI.II-4-1. Caractéristiques et généralités

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension, excepté lorsque ces travaux entraînent la création de

Stationnement :

- Les accès au site sont différenciés entre les véhicules légers des employés de la société et les poids lourds afin d'en sécuriser le fonctionnement.
- L'accès au parking de 88 places (85 VL et 3 VUL) dont deux places PMR se fait par la rue de Montaran ; cet accès strictement privatif est sécurisé par une barrière et une enceinte grillagée, l'entrée est contrôlée par badge.

nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés, en sus des places existantes.

Lors d'un changement de destination d'une construction existante, la réalisation du nombre de places de stationnement correspondant à la superficie de la construction est exigée.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction initiale.

Le stationnement des véhicules individuels motorisés et des deux roues non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places commandées sont interdites, excepté pour l'habitat individuel pour

Ce parking est à usage privé, uniquement dédié à l'occupant et ne desservant pas de bâtiment type ERP comme défini à l'article R123-2 du code de la construction. Il fait partie intégrante du projet, et ne peut être regardé comme constituant de manière isolée une aire de stationnement ouverte au public au sens de la rubrique n° 40 [actuelle rubrique n° 41] de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Il n'est donc pas soumis à une étude d'impact. Le stationnement sera complété par un abris vélos de 24 places, en structure métallique et couvert par un bardage métallique de teinte similaire à l'entrepôt.

Les aires de stationnement seront situées en dehors des voies publiques.

<p>lequel une place de stationnement peut être créée devant le garage. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.</p>	
<p><u>UI.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés</u></p> <p>Les rampes d'accès aux aires de stationnement collective en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%, sauf impossibilité technique.</p> <p>Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - longueur : 5m ; - largeur : 2,50m ; - dégagement : 6m ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m. 	<p>Sans objet pour ce site, il n'est pas prévu d'aires de stationnement en sous-sol.</p>

Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher ou de surface de vente.

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Destinations (Article R.111-18 du Code de l'Urbanisme)	Normes minimales de stationnement des véhicules individuellement
Logement	<p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement dont une place couverte minimum. <p>Toujours sur bât existant, sans changement de destination, ayant pour effet la création de nouveaux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places par logement de moins de 50m² de surface de plancher - 2 places par logement de 50m² ou plus de surface de plancher - Dès le 1^{er} logement supplémentaire créé et en plus des places déjà existantes pour répondre au besoin des logements existants - 3 places minimum pour 3 logements.
Bureau	<p>Bureau dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pas d'obligation <p>Bureau dont la surface de plancher est supérieure à 200m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher <p>Local dont la surface de vente est inférieure ou égale à 200m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place minimum
Artisan et commerce de détail	Local dont la surface de vente est comprise entre 200m ² et 1 000m ² :
Industrie	- 1 place par tranche de 300m ² de surface de vente
Entrepôt	Local dont la surface de vente est strictement supérieure à 1 000m ² :
	- 1 place par tranche de 70m ² de surface de vente
	Local dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200m ² :
	- pas d'obligation
Activités de services où l'effectif (accueil d'une clientèle)	Local dont la surface de plancher est comprise entre 200m ² et 1 000m ² :
	- 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
	Local dont la surface de plancher est strictement supérieure à 1 000m ² :
	- 1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Restauration	En fonction des effectifs et de la capacité d'accueil du l'établissement proposé
Hébergement hôtelier et touristique	En fonction des effectifs et de la capacité d'accueil du l'établissement proposé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des effectifs, de la capacité d'accueil et de la destination au transports, en commun

<p>UI.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés</p> <p>Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher ou de surface de vente.</p>	<p>Selon le PLU :</p> <p>Il est exigé pour les bureaux : 2 places / 100 m² de SdP</p> <p>Il n'est rien exigé pour les établissements industriels dont la surface de vente est inférieure ou égale à 200 m².</p> <p>Surface Bureaux & Locaux Sociaux : 1 128 m² / 100 = 11,25 places x 2 = 22,5 places.</p>
--	---

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

L'abris vélos de 24 places, en structure métallique et couvert par un bardage métallique de teinte similaire à l'entrepôt permettra de répondre à la prescription de l'article U.II.4-3 du PLU.

Destination (article 4.141.01 du Code de l'Urbanisme)	Normes maximales de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Bureau	Bureau dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200m ² : - pas d'obligation Bureau dont la surface de plancher est supérieure à 200m ² : - 2 places par tranche de 100m ² de surface de plancher, plafonné à 10 places
Artisanat et commerce de détail Activités de services où l'effectif l'accès d'une clientèle Industrie Entrepôt	Local dont la surface de vente est inférieure ou égale à 200m ² : - pas d'obligation Local dont la surface de vente est supérieure à 200m ² : - 1 place par tranche de 100m ² de surface de vente, plafonné à 50 places
Restaurants	1 place pour 50m ² de surface de vente, plafonné à 10 places
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des effectifs, de la capacité d'accueil et de la desserte en transports en commun