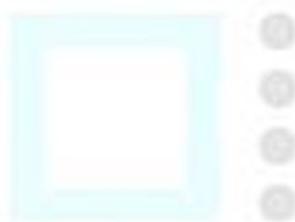


PJ_04

**PRESENTATION DE LA COMPATIBILITE AUX PRESCRIPTIONS DU PLUIHD DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING**

Le tableau figurant dans les pages suivantes présente la compatibilité du projet aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUiHD) de la Communauté d'Agglomération Montargoise et rives du Loing.

LOGISTICS
CAPITAL PARTNERS



PLUiHD de la Communauté d'Agglomération Montargoise et rives du Loing			
Dispositions applicables à la zone Ux			
La zone "Ux" correspond aux zones urbaines à vocation économique			
Section / Article		Conformité	Commentaires
Section I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS			
I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>I.1.1 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois,</p> <p>I.1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux usages de la zone,</p> <p>I.1.3 - Les habitations, sauf celles nécessaires aux usages de la zone,</p> <p>I.1.4 - Les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher dans les zones d'activités économiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La ZAE du POLE AUTOMOBILE SUD dans la commune de MORMANT-SUR-VERNISSON - La ZAE du CAMP DE CHAUMONT dans la commune de CORQUILLEROY <p>I.1.5 - Les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et autoroutières sans restriction d'éloignement et de hauteur des remblais à proximité des clôtures autoroutières.</p>	Conforme	Le projet n'est concerné par aucune interdiction ou limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.
Section II - CARCTERISTIQUES URBAINE, ARCHTECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
II.1 - Volumétrie et implantation des constructions			
II.1 - Dispositions générales	<p>Le terme alignement désigne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'alignement selon les termes réglementaires, - Mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables). 	-	-

II.1.2 - Implantation	<p>Les façades des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone à vocation résidentielle, - En retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives, dans les autres cas. 	Conforme	Les constructions s'implanteront à une distance de 20 mètres des limites séparatives.
II.1.3 - Définition des modalités de calcul de la hauteur	<p>La hauteur se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À partir du sol naturel existant avant les travaux, - Jusqu'au(x) point(s) le(s) plus haut(s) de la construction <p>Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.</p> <p>Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur se mesure verticalement, en chaque point de la construction.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur absolue (au faîtage ou à l'acrotère).</p>	Conforme	La hauteur des constructions sera inférieure à 15 mètres (hormis pour les équipements techniques, cheminées...).
II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
II.2.1 - Dispositions générales	<p>Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.</p> <p>Sont interdites toutes les constructions présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement, matériaux brillants, ...), facteur de danger pour la circulation autoroutière.</p>	Conforme	<p>Les installations seront adaptées à la topographie du site. Le projet ne prévoit pas d'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.</p> <p>Le projet s'insèrera visuellement dans le pôle industriel d'Amilly et ne sera pas un facteur de danger pour la circulation autoroutière.</p>

<p>II.2.2 - Façades et matériaux</p>	<p>Les façades arrière et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Pour les bâtiments d'activité, les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.</p>	<p>Conforme</p>	<p>Le projet valorisera les ensembles boisés et pavillonnaires et proposera une liaison du végétal et des pavillons par l'intermédiaire d'une liaison piétonne via une sente privée. Le bâtiment sera recouvert d'un bardage métallique couleur. Le futur site sera entouré d'une couronne de végétation afin de limiter les perceptions visuelles.</p>
<p>II.2.3 - Toitures</p>	<p>Une attention particulière doit être portée aux toitures et particulièrement à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture.</p>	<p>Conforme</p>	<p>La toiture de la partie entrepôt comportera des panneaux photovoltaïques. La toiture des bureaux sera aménagée en terrasse végétalisée.</p>
<p>II.2.4 - Les clôtures</p>	<p>Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité. <u>Les clôtures en limite ferroviaire</u> Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires</p>	<p>Conforme</p>	<p>Le projet sera entièrement clôturé avec une clôture à mailles blanches de hauteur 2 mètres.</p>

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions			
-	<p>II.3.1 - Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.</p> <p>II.3.2 - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.</p> <p>II.3.3 - La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.</p> <p>II.3.4 - Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.</p>	Conforme	<p>Environ 20% de la surface non construite du site seront végétalisés. Des arbres seront plantés régulièrement au niveau des espaces de stationnement. Toutes les zones non dédiées aux activités, au stationnement ou aux espaces de circulation seront végétalisées.</p>

II.4 - Stationnement			
	<p>Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination : Il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.</p> <p>Dispositions applicables aux extensions des constructions sans création de logements supplémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement. - Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 m² de surface de plancher, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation. <p>Dispositions applicables en cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation. <p>Dispositions applicables aux constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 8 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente. <p>Dispositions applicables aux autres types de constructions autorisées sur la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, - Ou 0,75 place par emploi salarié, - La solution la plus favorable aux constructeurs s'applique. <p>Dispositions applicables aux livraisons et visiteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation. <p>Dispositions applicables au stationnement des cycles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher 	<p>Conforme</p>	<p>Le projet prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 173 places de stationnement pour les véhicules légers, dont 4 places PMR et environ 35 emplacements équipés de bornes de recharge pour les véhicules électriques ; - 5 places de stationnement temporaire pour les poids-lourds (hors quais de chargement) ; - 20 places de stationnement vélos réparties dans 2 abris.

Section III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX			
III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées			
III.1.1 - Accès	<p>Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.</p>	Conforme	<p>Le projet disposera de voiries adaptées à la circulation de poids lourds et véhicules de secours avec notamment l'intégration d'aires de retournement et de manœuvre.</p> <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique seront dimensionnés de sorte à réduire tout danger.</p> <p>Des aires de mise en station échelle pour les véhicules de secours sont prévus autour du bâtiment.</p>
III.1.2 - Voirie	<p>Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.</p> <p>Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération</p>	Conforme	<p>Le projet est desservi par deux voies publiques, la rue Saint-Gabriel et la rue du Maréchal Juin, correctement dimensionnées pour supporter le trafic lié au projet. Les accès véhicules légers, ainsi que l'accès principal prévu pour les poids-lourds seront situés côté rue Saint-Gabriel.</p> <p>Une entrée secondaire sera prévue côté rue du Maréchal Juin en cas d'indisponibilité de l'entrée principale. En complément une entrée dédiée aux services de secours sera également prévue du côté de la rue du Maréchal Juin.</p>

III.2 - Desserte par les réseaux			
III.2.1 - Eau potable	Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.	Conforme	La plateforme logistique sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
III.2.2 - Assainissement des eaux usées	Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.	Conforme	La plateforme logistique sera raccordée au réseau collectif d'assainissement.
III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales	<p>Si un réseau pluvial existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, et quelques soient ses capacités, les eaux de voiries collectées seront rejetées en différé ou à débits très limités, via des tamponnements et prétraitement adaptés. Elles seront cependant préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.</p> <p>Si aucun réseau pluvial public n'existe à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exutoires alternatifs.</p> <p>Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain. Des prises en charge communes avec les eaux de voirie, par les dispositifs et exutoires alternatifs à créer, pourront être examinées en fonction des opportunités techniques et des plans d'aménagement de zone. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existant n'est admis.</p> <p>Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.</p>	Conforme	<p>Les eaux pluviales tombant au niveau des espaces verts s'infiltreront directement au droit du site.</p> <p>Les eaux pluviales des espaces de circulation et de stationnement seront dirigées vers un bassin de rétention localisé sur le site. Elles recevront un traitement par des plantes phytoépurations plantées en fond de bassin. Elles pourront ensuite être envoyées vers le réseau existant rue Saint Gabriel, avec un débit limité à 3 l/s/ha, conformément au certificat d'urbanisme opérationnel réalisable délivré le 30 août 2022 par la commune d'Amilly.</p> <p>Les eaux non souillées de toiture transiteront par un autre bassin de</p>

			rétention dédié, plus petit, puis seront envoyées vers le réseau côté rue du Maréchal Juin.
III.2.4 - Télécommunications	Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.	Conforme	Le site sera équipé en réseaux de télécommunication et fibre.
III.2.5 - Déchets	Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.	Conforme	Les consignes de tri seront appliquées sur le site.