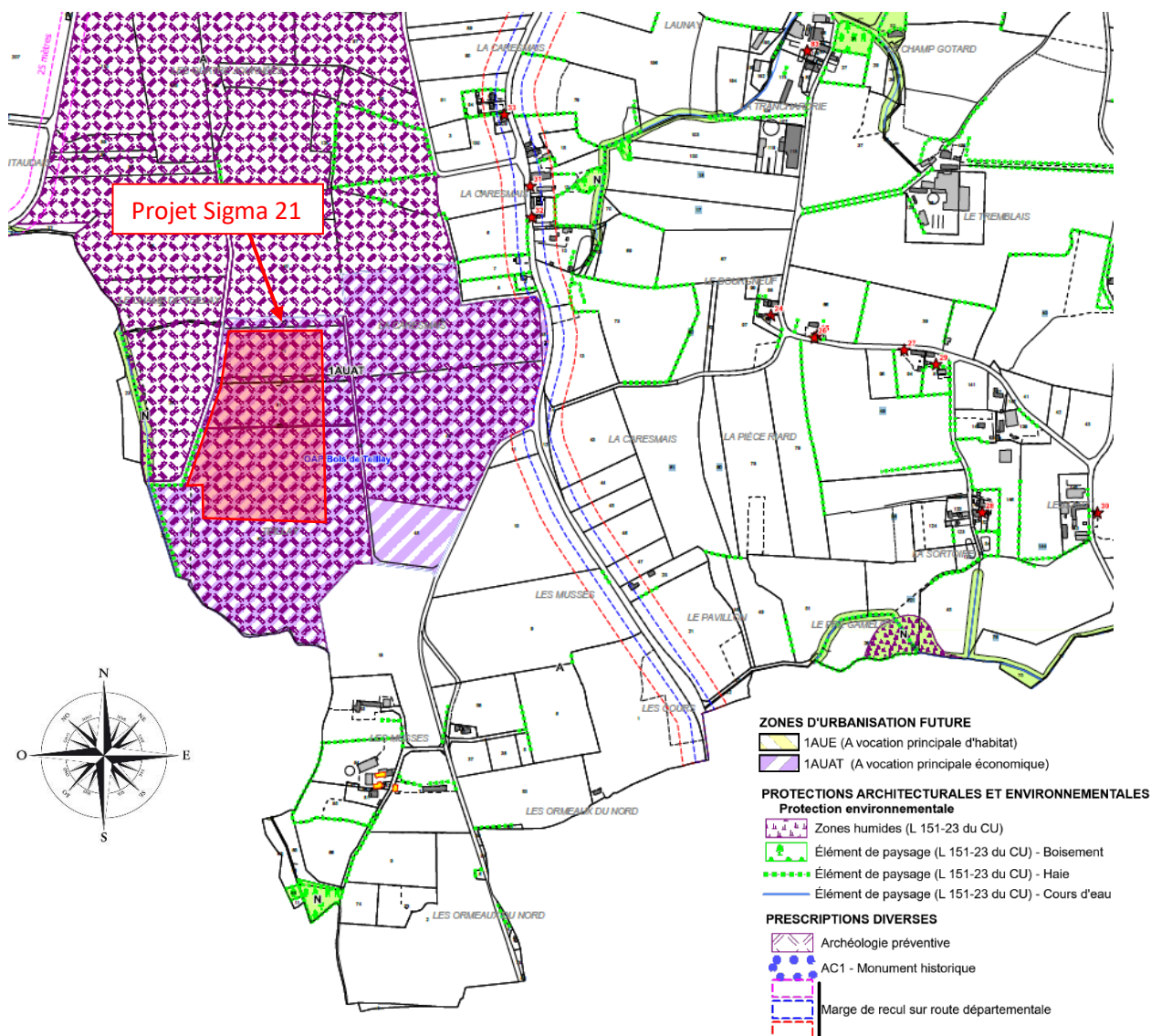


PJ4

CONFORMITE DU PROJET EN MATIERE D'URBANISME

Le secteur sur lequel s'implante le projet de la société SIGMA 21 se trouve sur la commune d'AMANLIS (35).

- Le projet s'implante dans une zone d'urbanisation future 1AUAT à vocation principalement économique et dans une zone archéologique préventive. Elle est bordée par une haie et le ruisseau de la Bitaudais (affluent de la Seiche via le ruisseau de Prunelay) côté ouest.



Le risque archéologique au droit du site d'implantation du projet a été levé à l'occasion de fouilles préventives (courrier de la DRAC du 25/03/2021).

Les occupations et utilisations du sol autorisées, autorisées sous conditions et interdites, sont mentionnées dans le tableau ci-après :

SIGMA 21	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
----------	--	--------------------------

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Pour les entrepôts, les nouvelles constructions et les changements de destinations autorisés, extensions et annexes de l'existant sont autorisés.

SIGMA 21	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
----------	--	--------------------------

Libellé	C	NC	SO	Commentaires
Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés à l'activité de construction ou d'aménagement admis dans la zone.			X	
2.2 Sont autorisées sous conditions				
La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :				Un poste de gardiennage intégré au Nord-Ouest du bâtiment et d'une surface d'environ 20 m ²
<ul style="list-style-type: none"> qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité, 	X			
<ul style="list-style-type: none"> et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m². 	X			
Article 1AUAT 3 – Mixité fonctionnelle et sociale				
Non réglementé.			X	
Article 1AUAT 4 - Volumétrie et implantation des constructions				
4.1 Hauteurs maximales autorisées				
Non règlementé			X	
4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques				
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.	X			L'entrepôt est éloigné de plus de 20 m des limites de propriété
4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives				
Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	X			L'entrepôt est éloigné de plus de 20 m des limites de propriété
Dans le cas de constructions en limite séparative des murs coupe-feu devront être prévus.			X	
Article 1AUAT 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère				
5.3 Clôtures				
Les clôtures lorsqu'elles existent pourront être composées de grilles en panneaux soudées d'une teinte grise. Elles peuvent s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0,3 m de hauteur.	X			Terrain clôturé par une grille de 2 m de hauteur au minimum
Il est demandé d'accompagner les nouvelles constructions de plantations qui devront s'intégrer au cadre végétal environnant, les essences locales champêtres seront privilégiées ou de haies monospécifiques caduques (hêtre, charmille...).	X			Les espaces verts seront paysagers (voir notice paysagère en PJ2bis)
Des dispositifs différents seront autorisés pour marquer l'entrée du lot en vue d'intégrer les coffrets techniques.	X			S'ils sont nécessaires, les coffrets techniques seront intégrés à la clôture
5.1 Aspect des constructions				
Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.			X	
5.2 Performances énergétiques et environnementales				
Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.	X			Le projet sera certifié BREEAM niveau Very Good et équipé de panneaux photovoltaïques en toiture et sur le parking véhicules légers
Article 1AUAT 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions				
6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements et haies)				
La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :	X			Le projet prend en compte la présence d'une haie protégée au Sud-Ouest du site, sur laquelle aucune intervention

SIGMA 21	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
----------	--	--------------------------

Libellé	C	NC	SO	Commentaires
<ul style="list-style-type: none"> est soumise à déclaration préalable, pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique, lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé. Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé. 				ne sera réalisée. Le reste du terrain est actuellement à vocation agricole.
6.2 Coefficient de végétalisation et espaces non imperméabilisés				
Un pourcentage minimum de 10% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet. Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables.	X			Les espaces verts et les bassins non imperméables du projet représentent environ 30% de la surface totale du terrain.
Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse peut être accordée pour le calcul lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage sur surface perméable et avec des joints perméables, une toiture végétalisée ... Dans ce cas ces surfaces sont considérées non perméabilisées sur 50% de leur surface.			X	
Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.	X			Voir notice paysagère en PJ2bis
6.3 Autres dispositions				
Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.	X			Voir notice paysagère en PJ2bis
La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et/ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdit.	X			Voir notice paysagère en PJ2bis
Article 1AUAT 7 - Stationnement				
7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés				
Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues devra être adapté aux besoins des constructions et installations et assuré en dehors des voies publiques.	X			Présence dans l'emprise du projet d'un parking VL de 180 places avec ombrières équipées de panneaux photovoltaïques, d'un parking d'attente de 20 places pour les PL et de abris à vélos de 12 places chacun
7.2 Règles relatives au stationnement des vélos				
Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.	X			Il y a deux abris à vélos (un au droit de chaque bloc de bureaux) de 12,5 m ² chacun, donc représentant 2% de la surface de plancher des bureaux (1 212 m ²)
7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement				
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.			X	
Article 1AUAT 8 - Desserte par les voies publiques ou privées				
8.1 Voirie				
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.	X			Voirie lourde adaptée à la circulation des poids-lourds et voie engins adaptée à la circulation des véhicules de secours
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.	X			Présence d'une voie engins sur le pourtour du bâtiment, dimensionnée pour le passage des véhicules de secours

SIGMA 21	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
----------	--	--------------------------

Libellé	C	NC	SO	Commentaires
8.2 Accès				
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.</p> <p>Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p>	X			2 accès au site (l'entrée principale à l'Est depuis un rond-point et l'accès secondaire pompiers au Sud)
Article 1AUAT 9 - Desserte par les réseaux				
9.1 Alimentation en eau				
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.	X			Le projet est raccordé au réseau de distribution d'eau potable
9.2 Assainissement				
9.2.1 Eaux usées				
Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.	X			Le projet est raccordé au réseau d'assainissement communal
En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.			X	
Pour certains effluents, un pré-traitement pourra être imposé.				
9.2.2 Eaux pluviales				
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.	X			Les eaux pluviales des toitures du projet sont rejetées directement dans le bassin communal de régulation des eaux de la zone. Les eaux pluviales de voiries sont rejetées dans le bassin de rétention du site avant rejet à débit contrôlé (7 l/s) et passage dans un déboureur-déshuileur, dans le bassin communal
La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.	X			La gestion des eaux pluviales du parc d'activités du Bois de Teillay, détaillée dans l'évaluation environnementale de mai 2021 de DM-Eau, a été approuvée par l'autorité environnementale. Le projet s'y conforme
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	X			Les eaux pluviales de voiries seront régulées par le bassin de rétention du site, avant rejet dans le bassin communal

SIGMA 21	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
----------	--	--------------------------

Libellé	C	NC	SO	Commentaires
réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.				
Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).	X			
Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.			X	A ce stade du projet, pas de dispositif prévu pour la récupération des eaux pluviales.
9.3 Electricité et téléphone				
Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.	X			Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.
9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques				
La pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.	X			Le raccordement au réseau de télécommunication sera réalisé en souterrain.

► **Le projet de bâtiment logistique de SIGMA 21 est compatible avec le règlement de la zone.**

En cas de cessation d'activité, le site sera remis dans un état compatible avec un usage d'activité, conformément au PLU.