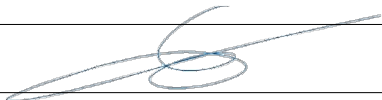



CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE

RECY - Secteur "Les Crayères" SAINT MARTIN SUR LE PRE Secteur "Le Goguernet"

MAITRE D'OUVRAGE	SCCV RECY 2022	7 RUE PIERRE ET MARIE CURIE 45140 INGRE Tel. : +33 2 38 88 12 34
MAITRE D'OEUVRE ARCHITECTE	 AGENCE FRANC ARCHITECTES - GROUPE FRANC	7 RUE BAYARD 75008 PARIS Tel. : +33 1 42 25 26 07

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC	NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	
	modifications	référence
4	Ind.A: Modification du Plan de Masse en fonction de la zone de cavités et sa marge de sécurité de 10mètres situées au Sud du terrain.	1184
		
		Date : Juillet 2022
		Ech. : -



**SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022**

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

NOTA : Les modifications apportées à la présente Notice de présentation Ind.A sont en rouge.

1. PRESENTATION

1.1. PROGRAMME

La présente demande de permis de construire concerne la construction d'un bâtiment logistique et ses bureaux d'accompagnement, des locaux techniques, les annexes nécessaires à son fonctionnement et ses aménagements extérieurs pour le compte de la Société SCCV RECY 2022 sur les communes de Récy et Saint Martin sur le Pré.

Le projet étant situé sur les communes de RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE, la présente demande s'adresse aux deux communes. L'ensemble du projet (emprise au sol, voirie ...) se situe sur la commune de RECY. La partie de l'unité foncière sur la commune de SAINT MARTIN SUR LE PRE est inchangée, elle est occupée exclusivement par des espaces verts de pleine terre.

Il est composé de plusieurs parcelles cadastrales, nommées ci-dessous :

RECY :

PREFIXE	SECTION	N° DE PARCELLE	SURFACE / m ²	Pour PARTIE
000	Y	846p1	4 565	Partie 1
000	y	851p1	12 299	Partie 1
000	Y	857	11 245	
000	Y	862	214	
000	Y	867	167	
000	Y	872	11 144	
000	Y	880	6 445	
000	Y	881	6 107	
000	Y	958p1	23 586	Partie 1
000	Y	962	1 468	

TOTAL SUR RECY =	77 240 m ²	
------------------	-----------------------	--

SAINT MARTIN SUR LE PRE :

PREFIXE	SECTION	N° DE PARCELLE	SURFACE / m ²	PARTIE
000	Z	92p1	14094	Partie 1
000	Z	94	3 476	

TOTAL SUR ST MARTIN SUR LE PRE=	17 570 m ²	
---------------------------------	-----------------------	--



SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Elles représentent au total une emprise foncière de : 94 810 m².

Il est bordé au Nord-Ouest par la rue des Madilles, au Sud-Est par la parcelle de Transports DAUPHIN et par la bretelle reliant la D1 à la N44, à l'Est par la station ELECTRIQUE EDF et à l'Ouest par la rue des Crayères.

Le projet comprendra :

- a. La construction d'un bâtiment logistique comprenant 5 cellules de stockage.
- b. La construction de deux locaux de charge.
- c. La construction de locaux techniques annexes.
- d. La construction de deux plots de bureaux d'accompagnement-locaux-sociaux attenants.
- e. La création de deux bassins étanches de récupération des eaux pluviales de toitures dont un enterré
- f. La création d'un bassin étanche de rétention des eaux pluviales de voiries et des eaux incendie.

1.2. SURFACES

La surface totale de plancher du bâtiment est de **31 840m²** répartie comme suit :

- Entrepôt + locaux de charge :	29 892m ² +376m ² = 30 268
- Bureaux - locaux sociaux + Poste de garde :	1 534m ² + 38m ² = 1 572m ²
TOTAL SDP= 31 840m²	

Les surfaces non comprises dans la SDP sont de 271m² réparties comme suit :

- Locaux techniques (chaufferie, TGBT TRANSFO, surpresseur...) : 271 m²

TOTAL SURFACE = 31 840m² +271m²= 32 111m²

1.3. REGLEMENTATION

Le terrain se situe dans la zone U4i du PLU de RECY et en zone IAU4 du PLU de la commune de SAINT MARTIN SUR LE PRE.



**SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022**

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Le bâtiment ne reçoit pas de public.

Le Code du Travail pour les établissements industriels et commerciaux s'applique pour la totalité du bâtiment.

La réglementation appliquée aux zones de stockage provient des hypothèses concernant les produits stockés :

Rubrique	Désignation de l'activité	Régime
1510	Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts	Enregistrement
2910-A	Installation de combustion	Déclaration
2925	Charge d'accumulateurs	Déclaration

D'autre part des activités annexes sont associées à l'activité de stockage, nécessaires au bon fonctionnement des installations.

La rubrique correspondante visée est la rubrique 2925 : Ateliers de charge d'accumulateurs.

Les espaces de bureaux sont soumis à la RE2020.

2. SITUATION DU TERRAIN

Le projet est implanté sur les communes de Récy et Saint Martin sur le Pré dans le département de la MARNE (51), au sein du Parc Industriel de Cité en Champagne

La zone est desservie à partir de la rue des Crayères via la RD.1 qui permet notamment de rejoindre la N.44

La parcelle est bordée par :

- Au Nord : par la rue des Mandilles puis par le bâtiment d'activité VEOLOG LOGISTIC RECY
- Au Nord-Est par la centrale électrique de EDF puis par la N44
- Au Sud- Ouest par la bretelle entre la Route Départementale D1 et la N44
- A l'Ouest par la Route Départementale RD1

3. ACCES ET DESSERTE DES BATIMENTS

Les accès au site se font par la rue des Crayères pour les PL et par la rue des Madilles pour les VL, elle-même alimentée par la Route Départementale D1 :

- ⇒ Un accès VL rue des Madilles
- ⇒ Un accès PL / accès pompiers rue des Crayères



SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

⇒ Un accès secondaire pompiers rue des Madilles

La voie pompiers ne pouvant pas faire le tour du bâtiment, nous avons mis en place deux voies pompiers, une accédant par l'Est, l'autre par l'Ouest et se terminant en impasse.

Pour cette raison :

- Chaque voie aura une largeur de 7 mètres
- Aura une aire de retournement de rayon R=10 mètres

Les dispositions prises permettent d'assurer la sécurité des usagers en entrée comme en sortie de site.

4. CONTRAINTES D'URBANISME

Le présent projet respectera le Plan Local d'Urbanisme PLU de la Commune de RECY et le PLU de la Commune de Saint Martin sur le Pré.

Le projet se trouve en Zone **U4i** du plan de zonage de la Commune de RECY.

La surface parcellaire sur la Commune de Saint Martin sur le Pré étant inchangée, nous ne développerons pas son règlement d'urbanisme.

Le projet se trouve en Zone **IAU4** du plan de zonage de la Commune de Saint Martin sur le Pré

4.1. **PLU RECY - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

U4.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

Le projet de construction d'un bâtiment logistique et ses annexes ne rentre dans aucune des catégories d'occupation de sol interdite.

⇒ Conforme à l'article U4.1 du PLU DE RECY

⇒ Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE

U4.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES



**SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022**

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

...les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

Le projet de construction du bâtiment logistique ne cause pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ; il est au sein d'un Parc industriel et partage la même activité que les parcelles voisines sans nuire à celles-ci.

- ⇒ **Conforme à l'article U4.2 du PLU DE RECY**
- ⇒ **Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE**

U4.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCESS

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;*
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.*

Dans le secteur U4(i), la création de voies primaires, ouverte à la circulation du public, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 15 m ;*
- largeur minimale de chaussée : 7 m.*

3-2 Conditions relatives aux accès

L'accès principal se fait obligatoirement de la façon la mieux adaptée au point de vue de la sécurité et de la circulation. En particulier, dans le secteur U4(i), les accès ne doivent pas être situés à moins de 15 m de l'intersection des voies.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès automobiles et le positionnement des portails doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 m.

L'accès au site s'effectuera depuis la raquette de retournement de la rue Des Crayères, voie de desserte créée spécifiquement pour la desserte des lots du Parc Industriel.

Depuis cette voie, trois flux sont prévus :

- un accès/sortie PL
- un accès/sortie Pompiers
- un accès/sortie piétons sécurisé

Depuis la rue des Madilles :

Un deuxième accès/sortie pompiers

Un accès/sortie VL

Un accès/sortie piétons sécurisé

Les dispositions prises permettent d'assurer la sécurité des usagers en entrée comme en sortie de site.

~~Toutes les voies internes créées sont d'emprise minimale de 6m.~~

~~Une voie engin pour les secours fait la périphérie du bâtiment ; elle est de largeur minimum de 6m.~~



SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Aucune voie ne se termine en impasse.

La voie pompiers ne pouvant pas faire le tour du bâtiment, nous avons mis en place deux voies pompiers, une accédant par l'Est, l'autre par l'Ouest et se terminant en impasse.

Pour cette raison :

- Chaque voie aura une largeur de 7 mètres
- Chaque voie aura une aire de retournement de rayon R=10 mètres

- ⇒ Conforme à l'article U4.3 du PLU DE RECY
- ⇒ Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE

U4.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Le réseau d'eau potable (AEP) est raccordé en limite de propriété Sud-Est, il desservira l'ensemble du projet, le bâtiment principal, les plots de bureaux, le poste de garde.

Il sera prévu un deuxième raccordement sur le réseau public permettant le bouclage du réseau d'eau d'extinction incendie

Un regard comprenant un disconnecteur et un compteur d'eau sera mis en place en limite de propriété.

- ⇒ Conforme à l'article U4.4.1 du PLU de RECY
- ⇒ Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE

4-2 Assainissement

- *Eaux usées :*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'ensemble des eaux usées du bâtiment (bâtiment principal et poste de garde) sera rejeté sur le domaine public via un piquage sur le regard EU du domaine public (EU17 / Tn :109.25 / Fe :106.92) en limite Sud-Est du terrain.

- *Eaux pluviales : Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux.*

Les eaux pluviales des voiries VL et PL seront acheminées vers le bassin de voiries étanche situé en limite Sud-Ouest de la parcelle.

- ~~Bassin étanche de rétention des eaux pluviales de voiries et des eaux incendie : Bassin N°1~~
- ~~Volume = 1 950m³ pour une surface de 1 504m².~~
- ~~Une vanne de barrage est prévue en cas d'incendie en amont du bassin.~~
- ~~La vanne sera actionnable manuellement et asservie au système de détection incendie.~~



SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Volume du BASSIN N°1 des EP voiries + incendie : 2 050m³
- Talus : 1/1
- Une vanne de barrage et un séparateur d'hydrocarbures sont prévus entre BASSIN N°1 de rétention des eaux de voiries et eaux incendie et LE BASSIN N°2 des eaux de toitures.
- Une vanne de barrage est prévue en cas d'incendie en amont du bassin.
La vanne sera actionnable manuellement et asservie au système de détection incendie.

~~Les eaux pluviales de toitures seront acheminées dans les bassins de toiture situé en limite Sud-Est de la parcelle.~~

- ~~➤ Deux bassins étanchés (bassins N° 2 et N°3) en partie basse du site, dans le sens de la pente naturelle du terrain:~~
- ~~➤ Volume total= 1 700m³ pour une surface de 1 482m².~~
- ~~➤ Talus de 1 pour 2~~
- ~~➤ Une vanne de barrage est prévue entre le bassin de voiries et le bassin de toiture.~~
- ~~➤ Les bassins N°2 et N°3 feront office de bassins tampon.~~
- L'ensemble des eaux de voiries et de toiture se déversera dans le réseau public avec un débit de 3l/h/s

Un raccord sur le réseau public sera mis en place avec un débit de fuite: 3l/h/s

BASSIN N°1 :

Les eaux pluviales des voiries VL et PL seront acheminées vers le bassin de voiries étanche situé en limite Sud-Ouest de la parcelle.

- *Bassin étanche de rétention des eaux pluviales de voiries et des eaux incendie :*
- *Volume = 2 050m³*
- *Talus 1/1*
- *Une vanne de barrage et un séparateur d'hydrocarbures sont prévus entre le bassin de rétention des eaux de voiries et eaux incendie BASSIN N°1 et le bassins des eaux de toitures BASSIN N°2*
- *Une vanne de barrage est prévue en cas d'incendie en amont du bassin.
La vanne sera actionnable manuellement et asservie au système de détection incendie.*

BASSINS N°2 :

Les eaux pluviales de toitures seront acheminées vers les bassins étanches situé en limite Sud-Est de la parcelle.

- *2 Bassins étanches de rétention des eaux pluviales de toiture :*
- *1 BASSIN AERIEN : Volume = 800m³ - Talus 1/1*
- *2 BASSINS ENTERRES sous la voie pompiers : Volume= 925 m³*



SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- *Volume total= 1 725m³*
- *LE BASSIN AERIEN fera office de bassin tampon avant rejet dans le réseau public.*

- ⇒ **Conforme à l'article U4.4.2 du PLU de RECY**
- ⇒ **Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE**

- *4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage*
La création, l'extension des réseaux de distribution autres que la fibre optique ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Un réseau TELECOM /TELEPHONIE sera créé et alimentera l'ensemble des bâtiments et sera enterré. Le raccordement se fera au Sud de la parcelle sur le réseau existant du domaine public.

Le réseau d'électricité (EDF) est raccordé en limite de propriété Sud-Est et desservira l'ensemble du projet, toutes les constructions annexes ainsi que les luminaires extérieurs des poches de parking et les places électriques.

Un TGBT / TRANSO sera créé dans le volume des locaux techniques en pignon Nord-Est du bâtiment de stockage.

- ⇒ **Conforme à l'article U4.4 du PLU de RECY**
- ⇒ **Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE**

U4.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

IAU 5 DU PLU DE ST MARTIN SUR LE PRE

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

- ⇒ **Conforme à l'article U4.5 du PLU de RECY**
- ⇒ **Conforme à l'article IAU4.5 du PLU de SAINT MARTIN SUR LE PRE**

U4.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à un recul de :

- *100 m minimum par rapport à l'axe de la RN 44,*
- *35 m minimum par rapport à l'axe de la voie reliant la voie Chanteraine à l'échangeur de la RN 44,*
- *15 m minimum par rapport à l'axe de la voie Chanteraine,*
- *25 m minimum de l'axe des autres voies.*

Le bâtiment et ses annexes (bureaux, locaux techniques...) seront implantés sur la parcelle en dehors des retraits imposés par rapport aux voies publiques complétés d'une bande de recul de 20m inhérent au classement ICPE du bâtiment.

- A l'axe de la RN44 : ± 220 mètres
- A l'axe de la voie reliant la voie Chanteraine à l'échangeur de la RN 44 : ± 175 mètres
- A l'axe de la rue des Crayères : ± 56 mètres

- ⇒ **Conforme à l'article U4.6 du PLU de RECY**
- ⇒ **Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE**

U4.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, la distance de tout point du bâtiment le plus proche et le plus haut de la limite séparative devant être supérieure ou égale à la hauteur de celui-ci avec un minimum de 5 m ;
- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.

Le bâtiment et ses annexes (bureaux, locaux techniques...) seront implantés en dehors d'une bande de 20m liée à la classification ICPE du projet. Au point le plus défavorable, le poste de garde sera implanté à une distance de 23.00mètres de la limite séparative Est.

- ⇒ **Conforme à l'article U4.7 du PLU de RECY**
- ⇒ **Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE**

U4.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE SANS OBJET.

- ⇒ **Conforme à l'article U4.8 du PLU de RECY**
- ⇒ **Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE**

U4.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière considérée

L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Emprise au sol des bâtiments projetés : 31 600m² = 40.3% de la surface de l'unité foncière.

- ⇒ **Conforme à l'article U4.9 du PLU de RECY**
- ⇒ **Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE**

U4.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 20 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les hauteurs des façades sont détaillées sur le document PC 5– FACADES

- ⇒ **Conforme à l'article U4.10 du PLU de RECY**
- ⇒ **Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE**

U4.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11-1 Abords

Les surfaces de stockage doivent faire l'objet d'une intégration paysagère. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain peuvent y contribuer.

- 11-2 Matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

- 11-3 Façades

Dans les secteurs U4(i) et U4(p), ne sont admis pour les façades, que la brique, le béton blanc, le bardage métallique, le bardage bois, ou tout autre matériau en imitant l'aspect, ainsi que les murs rideaux d'éléments verriers ou translucides. Les enduits et les peintures sont admis dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

- 11-4 Toitures



SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Dans les secteurs U4(i) et U4(p), les toitures sont soit horizontales soit à faible pente c'est-à-dire inférieure à 20°. Sauf en cas de difficultés techniques, elles doivent être dissimulées par des acrotères horizontaux.

- 11-5 Couleurs

Dans les secteurs U4(i) et U4(p), les bardages métalliques doivent être soit gris aluminium, vert amande, vert foncé ou gris foncé. Les bardages bois doivent être soit de teinte bois naturel, soit de l'une des couleurs des bardages métalliques définies ci-dessus. Les menuiseries peuvent être de couleur vive ainsi que des éléments de petite dimension dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

- 11-6 Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées soit d'une haie vive soit d'un treillis soudé à mailles rectangulaires plastifié vert foncé d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé ou non d'une haie.

Les murs pleins sont autorisés s'ils doivent répondre à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

Par ailleurs, dans le secteur U4(i), les entrées doivent être marquées par un pan de mur en pierres blanches, en béton blanc, ou en tout autre matériau en imitant l'aspect, de 1,80 m de hauteur et de longueur égale à la moitié de la largeur de part et d'autre de l'accès.

La cote obligatoire de 1,80 m définie ci-dessus peut être portée jusqu'à 2,50 m en cas de besoin spécifique justifié, lié à l'activité. Un traitement paysager plus conséquent qu'une haie simple est alors imposé.

- 11-7 Dispositions diverses

Dans le secteur U4(i), les édifices divers (transformateurs, locaux de livraison d'énergie, abris à poubelles, citernes...) doivent respecter les prescriptions d'aspect extérieur ci-dessus, et être traités en harmonie avec les bâtiments de la parcelle.

Le bâtiment sera traité en deux teintes principales : teinte Gris foncé et cuivre.

Le bâtiment d'entrepôt sera traité en bardage vertical nervuré teinte gris anthracite.

Les murs coupe-feu qui remontent en toiture seront traités en teinte gris anthracite.

La signalétique au-dessus de chaque porte de quai sera en teinte cuivre et le soubassement sera traité en béton brut.

Les locaux annexes (locaux techniques) seront traités en cohérence avec l'ensemble, avec un bardage nervuré vertical de teinte gris foncé

Les deux plots de bureaux seront sur un étage (R+1) et seront traités en bardage plan teinte cuivre et des châssis métalliques teinte gris foncé

Une porte vitrée surmontée d'une casquette viendra marquer l'accès à chaque plot de bureaux.

LES TOITURES :

Toutes les toitures seront en bac acier et étanchéité bicouche élastomère (teinte gris anthracite)

LOI ENERGIE ET CLIMAT :

Pour répondre à la Loi Energie et Climat, des panneaux photovoltaïques seront posés sur la toiture à raison de 30% de la surface du bâtiment d'entrepôt.



**SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022**

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- POSTE DE GARDE

Le poste de garde sera traité en cohérence et dans l'alignement de l'ensemble du projet.

Il sera surélevé de 1.20m permettant le contrôle de l'accès au site.

Il sera traité en bardage vertical nervuré de teinte gris et des menuiseries de même teinte.

Il sera chapeauté d'une casquette en surépaisseur

- ABRI 2 ROUES

Deux abris 2 roues seront présents sur le site, au niveau de la zone de stationnement VL. Ils permettront le stationnement des deux roues motorisées ou non.

Ils seront couverts et clos sur 3 côtés et ouverts sur 1 côté afin de permettre l'entrée des 2 roues.

Traités en cohérence avec l'ensemble du site, ils seront de teinte grise et bois. Les poteaux intérieurs seront visibles de l'intérieur et de l'extérieur, au niveau des ouvertures hautes et basses.

Le tout sera d'une hauteur totale de 3.10m.

- ENCLOS DECHETS

Un enclos déchets sera placé proche de l'entrée de site, afin de faciliter le ramassage des déchets.

Il sera en limite de propriété, intégré à la clôture

L'enclos sera traité en cohérence avec celle-ci et avec l'ensemble architectural du site : un volume simple de même hauteur de la clôture : 1.80 mètres.

L'enclos sera ouvert sur sa façade intérieure site ; il ne sera pas couvert.

- CLOTURES

Le site sera clôturé en limite de propriété, d'une clôture de treillage métallique de mailles rectangulaires plastifiées et posée sur des poteaux métalliques, le tout d'une hauteur de 1.80m et de teinte vert foncé.

L'accès VL se fera au niveau de la voie de desserte du lotissement, en limite Nord-Ouest de la parcelle. Il sera accompagné d'un accès piétons traité dans le même matériau et la même teinte.

Ils seront positionnés en limite de propriété.

L'accès PL se fera au niveau de la rue des Crayères, en limite Sud-Ouest de la parcelle Il sera accompagné d'un accès piétons traité dans le même matériau et la même teinte.

Ils seront positionnés en retrait de 5.00 mètres de l'alignement.

Des barrières levantes viendront contrôler les entrées/sorties des VL et PL.

Le site est donc sécurisé et entièrement clos lorsqu'il n'y a aucune activité.

Les portails seront ouverts la journée et fermés la nuit de manière à sécuriser le site.

- LES ABORDS

Les cheminements vers les bureaux en façade principale feront 1.80m de large, seront en béton balayé de teinte claire et accompagnés d'espaces verts plantés.



**SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022**

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les bassins de récupération des eaux de pluie de toiture sont prévus en limite Sud de la parcelle.

Les plantations périphériques du site seront conçues de manière non continue et formant des bosquets de manière à créer une lecture dynamique du site.

- ⇒ **Conforme à l'article U4.11 du PLU de RECY**
- ⇒ **Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE**

U4.12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Par ailleurs, il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes se référant à la surface de plancher divisée en tranches de taille différente selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

- c) Bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.*
- e) Entrepôts : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher.*

Les aires de stationnements VL seront en enrobé.

Au total l'opération compte 92 places, dont :

→ 2% minimum PMR, soit 2 places minimum. 3 places PMR sont prévues.

→ 20% minimum des places vl sont conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, soit 19 places.

Ces places (PMR et électriques) sont symbolisées sur le plan par un logo qui leur est propre.

Cette aire de stationnement de 92 places VL est prévue en dehors des voies de desserte ; elle est destinée exclusivement aux plots de bureaux.

L'ensemble des stationnements VL est soustrait à la vue du public par une haie paysagère ponctuée de sujets plantés dans les espaces verts. (Cf Notice paysagère)

Deux abris cycles sont prévus en relation directe avec les plots bureaux.

- ⇒ **Conforme à l'article U4.12 du PLU de RECY**
- ⇒ **Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE**

U4.13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs, notamment une bande le long de l'alignement des voies, doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige à l'exception des accès et voiries nécessaires à l'intervention des services de secours.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement, pouvant s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du parking ou le long de ses voies principales. Ces arbres doivent avoir au moins 2 m de haut au moment de leur plantation.

Les essences mentionnées au document n°5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

Une surface d'au moins 20% de chaque unité foncière doit être traitée en espace vert comportant au moins 25% de surface plantée, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 25 m².

Les talus des plates-formes doivent être plantés d'arbustes à dominante persistante.

1-Les espaces libres intérieurs :



SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Au-delà de l'implantation des bâtiments, l'ensemble des espaces libres fera l'objet d'un traitement paysagé intégrant les essences locales préconisées.

Il est prévu de mettre en place des haies végétales paysagères comprenant différentes essences végétales en périphérie de la parcelle.

Une haie végétale longera également l'accès piétons situé au Nord de la parcelle de manière à séparer celui-ci de l'activité.

Les haies sont constituées à partir de plants de 2 ou 3 ans plantés en quinconce sur deux rangs distants de 35 à 40 cm et à 80 cm sur le rang.

Elles seront constituées de 3 à 4 espèces maximum dont des espèces aux floraisons parfumées au droit des plots bureaux.

D'autres arbres de hautes tiges et plantations isolées seront mises en place devant les bureaux, au droit du parking VL paysager ainsi qu'à d'autres endroits définis sur le plan masse paysager.

Les espèces spécifiques à chaque aménagement est détaillé dans le volet paysager.

La mise en place d'essences différentes permettra d'assurer un étalement dans le temps de la fructification et de la floraison.

2-Les aires de stationnements :

92 places de stationnement → $100/4 = 23$ arbres de 2m de haut minimum lors de leur plantation.

Les aires de stationnements sont agrémentées d'une composition paysagère comptant à minima 23 arbres.

3-Surfaces d'espaces vert :

20% de la surface de la parcelle dont 25% de surface plantée → $15\ 668^2$ dont $3\ 917m^2$ de surface plantée.

Le projet comporte $27\ 862m^2$ d'espaces verts de pleine terre représentant 36% de la surface de la parcelle sur la commune de RECY.

4-Nombre d'arbres : un arbre de haute tige au minimum pour 25 m2 de la surface plantée

Le projet comportera à minima : $27\ 862 \times 25\% = 6\ 965/25 = 277$ arbres

⇒ **Conforme à l'article U4.13 du PLU de RECY**

⇒ **Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE**

IAU4.13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les marges de recul imposées à l'article 6-2 doivent être végétalisées.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.

Les talus des plate-formes doivent être entièrement plantés d'arbustes à dominante persistantes. Les talus présenteront des pentes inférieures à 1 hauteur pour 2 longueurs.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation dont au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

Le projet paysagé respectera les préconisations des « Annexes complémentaires »



SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- ⇒ Conforme à l'article U4.13 du PLU de RECY
- ⇒ Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE

U4.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

- ⇒ Conforme à l'article U4.14 du PLU de RECY
- ⇒ Conforme au PLU DE SAINT MARTIN SUR LE PRE CAR AUCUNE CONSTRUCTION PROJETEE

U4.15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

- ⇒ Conforme à l'article U4.15 du PLU de RECY

U4.16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

- ⇒ Conforme à l'article U4.16 du PLU de RECY

PPR :

La commune de Châlons-en-Champagne est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'affaissement -effondrement de cavités souterraines approuvé le 16 juillet 2019 et qui vaut servitude d'utilité publique.

D'après le plan de zonage réglementaire, les parcelles référencées dans le projet sont classées en zone R 1 et en grande partie en zone non réglementée. Les bâtiments de stockage et les bureaux prévus dans le projet sont situés en zone non réglementée.

La zone rouge R1 est une zone soumise à un aléa fort lié à la présence avérée de cavités souterraines de type crayères ou galeries filantes dégradées ou abandonnées. En effet, la cavité CHAAW0011822 est répertoriée sur la zone du projet

Tous les projets nouveaux sont interdits en zone R 1. La partie du projet (bassins de rétention) située en zone R1 n'est pas conforme au règlement du PPR Cavités.

La voie pompiers ne pouvant pas faire le tour du bâtiment à cause du risque d'affaissement, les deux accès pompiers se terminant en impasse se terminant en impasse ont une largeur de 7 mètres et se termine par une voie de retournement.

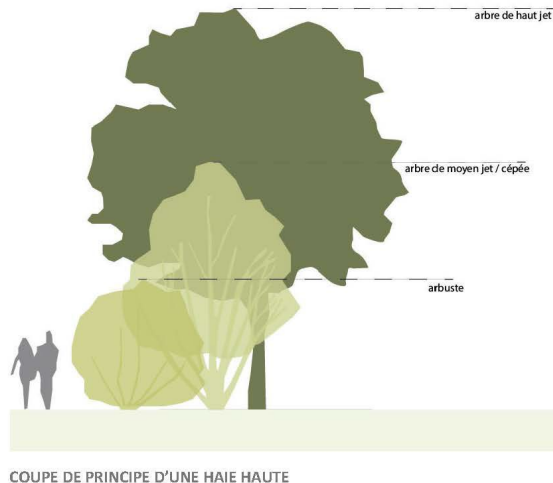
- ⇒ Conforme au Plan de prévention des risques d'affaissement.

VOLET PAYSAGER

**SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022**

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique suivant les préconisations des annexes complémentaires.



Les espèces végétales seront exclusivement indigènes et adaptées aux conditions spécifiques du terrain.

Nous pouvons distinguer quatre typologies d'aménagements paysagers sur le site aux fonctions différentes :

1. Le traitement des limites séparatives et les abords du site
2. Les abords des plots de bureaux
3. Le pourtour de la poche de stationnement VL
4. Les bassins d'infiltration

Le traitement des limites séparatives et les abords du site :

Une végétation dense et variée sera plantée en périphérie du site.

Pour un effet naturel, l'ensemble des plantations sera composé de bosquets d'arbres de grand développement et d'arbustes.

Les clôtures seront de 1.80m de hauteur sur le pourtour du terrain.

Une marge végétalisée au droit de la limite de propriété sera laissée libre de toute construction et voirie et sera plantée et arborée. Elle sera engazonnée et par moments, afin de masquer ou d'offrir une vue, elle sera plantée de haies arbustives.

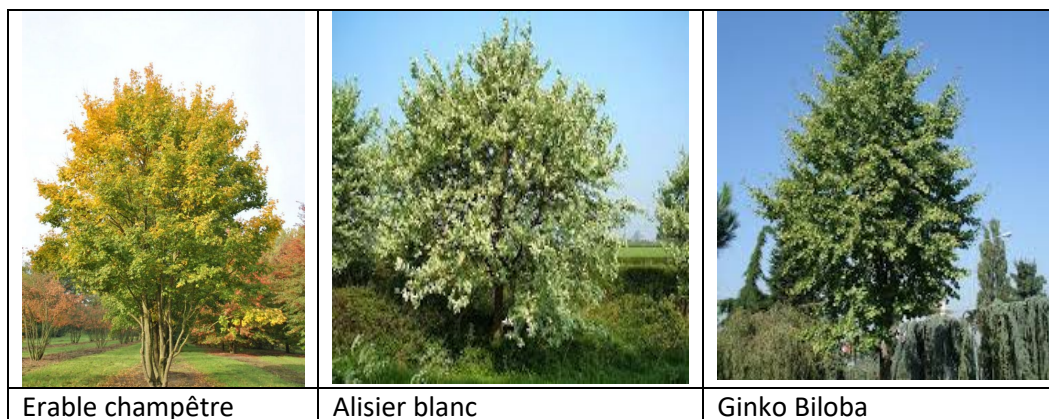
Les haies arbustives en limite de propriété :

**SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022**

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE



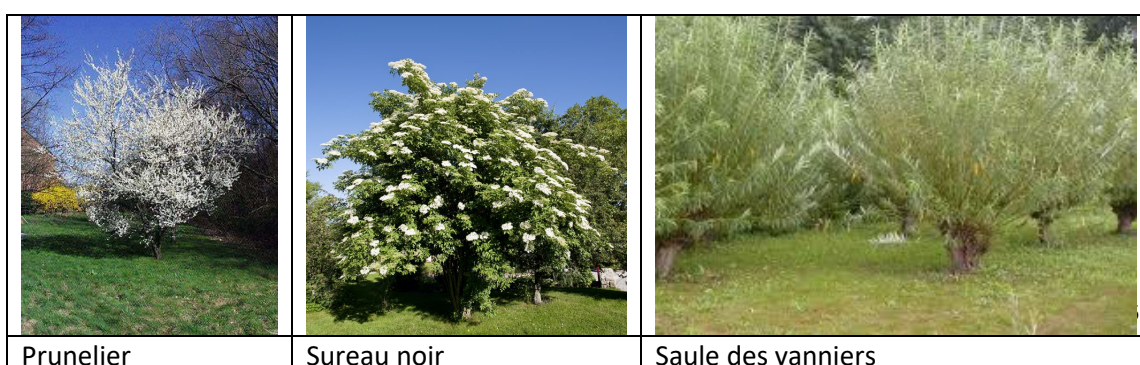
Arbres de haute tiges :



Les abords des plots de bureaux :

Les abords des plots de bureaux seront plantés et engazonnés. Ils accueilleront des plantations basses et variées, susceptibles de varier au cours des saisons, de façon à offrir une qualité particulière à cet espace et participer au bien être des utilisateurs et des travailleurs.

L'ensemble des surfaces végétalisées sera tantôt engazonné tantôt accueillera des strates arbustives basses.





SCCV RECY 2022– BATIMENT LOGISTIQUE
COMMUNES DE RECY et SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520)
PERMIS DE CONSTRUIRE – JUILLET 2022

PC 4 IndA - NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Le pourtour des aires de stationnement

Une poche de stationnement sera présente sur le site, en partie Nord-Est du terrain, face aux deux plots de bureaux.

Elle sera traitée de façon à être recoupée par des espaces verts arborés.

Ces espaces végétalisés seront plantés d'arbres à grand développement ainsi que des strates arbustives.

Le pourtour de l'aire de stationnement sera traité avec de la végétation variée, de façon à offrir une réelle respiration verte.

