

## DEMANDE D'ENREGISTREMENT

### **PROJET PHARMAR A SAINT-PIERRE (97 410)**



---

***COMPATIBILITE DES ACTIVITES PROJETEES  
AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME***

---

CE DOSSIER A ETE REALISE AVEC L'ASSISTANCE DE :



SOCOTEC REUNION – AGENCE ENVIRONNEMENT & SECURITE

33 rue André Lardy

97 438 Sainte-Marie

La Réunion

☎ : 02.62.94.48.48

<b>Intervenant SOCOTEC</b>	Jean-Charles JOURDAIN Tel : 06 92 84 42 92 <a href="mailto:jean-charles.jourdain@socotec.com">jean-charles.jourdain@socotec.com</a>	<b>Chef de projet</b>
<b>Intervenant SOCOTEC</b>	Auriane PEYROT DES GACHONS Tel : 06 92 84 97 32 <a href="mailto:auriane.peyrotdesgachons@socotec.com">auriane.peyrotdesgachons@socotec.com</a>	<b>Ingénieure d'études</b>

Date d'édition	Référence du rapport (chrono)	Nature de la révision	Rapport rédigé par	Rapport validé par
13/09/2022	2208REUY3000009R	Rapport initial	Auriane PEYROT DES GACHONS	Jean-Charles JOURDAIN

*La reprographie de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale, sous réserve d'en citer la source.*

Le site sera implanté sur la commune de Saint-Pierre (97 410), dans la ZAC Pierrefonds Aéroport à Saint Pierre (Ilot 25C). L'unité foncière du projet d'une superficie de 15 583m<sup>2</sup> est constituée des parcelles cadastrées CR N°1208 et 1087.

Le terrain se situe dans une zone classée AUzp dans le Plan Local d'Urbanisme de la ville de St-Pierre, et se doit de respecter les contraintes qui y sont liées.

Le tableau de conformité du projet vis-à-vis du Plan Local d'Urbanisme est disponible en page suivante.

ZONE Auzp

Art. AUZP	<b>1</b>	<b>Occupation et utilisation du sol interdites</b>	
Art. AUZP	<b>1.1</b>	<p>Rappels (...) 2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural. 3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis. 4. En application de l'article L.363-12 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 3,25 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage, dite « servitude de marche pied ».</p>	<p><b>Conforme</b> : Le projet concerne la construction d'un entrepôt de produits pharmaceutique et il ne prévoit pas de défrichement.</p>
Art. AUZP	<b>2</b>	<b>OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
Art. AUZP	<b>2.2</b>	<p>Sont admis :</p> <p>1. Les constructions, à usage d'activités diverses, <b>industrie</b>, artisanat, <b>logistique</b>, tertiaire et de service aux entreprises (restauration, hôtellerie, ...). 2. Les équipements publics.</p>	<p><b>Conforme</b> : Le projet concerne la construction d'un entrepôt de produits pharmaceutiques.</p>
Art. AUZP	<b>2.3</b>	<p>Sont admis sous conditions :</p> <p><b>1. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserves des conditions fixées à l'article AUZp 1 du présent règlement.</b> (...) 4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site. (...)</p>	<p><b>Conforme</b> : L'installation sera classée au titre de la protection de l'environnement - Procédure d'enregistrement / rubrique 1510 et respectera l'article AUZp1</p>
Art. AUZP	<b>3</b>	<b>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b>	<p>Conforme : Le projet est desservi par la Rue Anoine Félix LEVENEUR et 2 des 3 accès créés dans le cadre de la ZAC seront utilisés. L'un pour les poids lourds de livraison et l'autre pour les fourgonnettes et véhicules légers. Le projet prévoit la création sur le site d'une voie engin permettant la circulation sur la périphérie complète du bâtiment.</p>
Art. AUZP	<b>4</b>	<b>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT</b>	<p>Conforme : L'installation sera raccordées aux réseaux publics : AEP, EU/EV, EDF et FT. Un emplacement pour un poste de transformation est prévu sur la parcelle Les eaux pluviales des voiries et du parking couvert seront récupérées et traitées par séparateur à hydrocarbure. Les Eaux pluviales de toitures seront infiltrées sur site. La surverse sera traitée par transprence hydraulique</p>
Art. AUZP	<b>5</b>	<b>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b>	<p>Conforme. L'unité foncière a une superficie de <b>15583m²</b> et se compose des parcelles référencées CR 1208 et CR 1087</p>

Art. AUZP	<b>6</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
Art. AUZP	<b>6.2</b>	Règle générale : Implantation à l'alignement ou en retrait de à 4,00 mètres minimum.	
Art. AUZP	<b>6.3</b>	Exception : Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées : {...} - pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent. {...}	<b>Conforme</b> : Le bâtiment sera implanté à plus de 4m de l'alignement. Seuls les locaux Transformation EDF sera implantés à l'alignement
Art. AUZP	<b>7</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
Art. AUZP	<b>7.1</b>	Implantation autorisée sur une limite séparative. Retrait minimum de 5m	<b>Conforme</b> : aucune construction ne sera implantée en limite séparative
Art. AUZP	<b>7.2</b>	Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées : - dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction, - pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif et les transformateurs dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.	
Art. AUZP	<b>8</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b>	
Art. AUZP	<b>8.2</b>	Règle générale Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent l'être à une distance minimale de 6,00 mètres.	<b>Conforme</b> : les constructions seront implantées à une distance > 6m
Art. AUZP	<b>9</b>	<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
Art. AUZP	<b>9.2</b>	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. <b>Soit 10908,10m<sup>2</sup> maximum</b>	<b>Conforme</b> : L'emprise au sol de la construction sera de 7334,42m <sup>2</sup> soit 47%
Art. AUZP	<b>10</b>	<b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
Art. AUZP	<b>10.2</b>	La hauteur maximale de toute construction ne pourra dépasser la cote 63,00 <sup>NGR</sup> . Les constructions ne pourront dépasser le cône de servitudes plus restrictif à proximité de l'Aérodrome de Pierrefonds (voir plan des hauteurs maximales des constructions de la ZAC Pierrefonds Aérodrome en annexe)	<b>Conforme</b> : La hauteur maximale de la construction sera de 49,71m <sup>NGR</sup>
Art. AUZP	<b>11</b>	<b>ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>	
	<b>11.2</b>	<b>Prescriptions spéciales</b> - Les aménagements disgracieux visibles depuis les voies / espaces publics (aires techniques, aires de services, aires de stockage, bacs à ordures, etc.) devront être camouflés sur leurs 5 façades s'il y a lieu par la mise en oeuvre de filtres visuels et odorants si besoin : plantations de haies vives ou boiselements, pouvant être couplés à des murs « cache-vue » qualitatifs (bois, gabion, mur végétal).	<b>Conforme</b> : Les aires de livraisons et d'expéditions seront masquées par des haies végétales.
	<b>11.3</b>	<b>Toitures - Couvertures</b> - La pente des toitures sera comprise entre 0 et 30%. Les toitures terrasses seront végétalisées ou recevront une sur-toiture. Les toitures en pente auront une orientation Est/Ouest dans la bande de recul de l'axe de la RN1. Les édicules en toiture seront interdits en dehors des panneaux photovoltaïques et solaires. Tous les exutoires techniques devront être habillés.	<b>Conforme</b> : Les toitures auront une pente de 5%. Les équipements techniques en toitures seront implantés sur des terrasses techniques et dissimulés par des acrotères hauts.
	<b>11.4</b>	<b>Façades</b> -Les façades des bâtiments devront être suffisamment perméables pour permettre une ventilation naturelle des locaux de vie. Des dispositifs, adaptés à chaque orientation, (débord de toiture, casquettes, auvent, brise-soleil, joues..) devront être mis en oeuvre pour protéger chaque ouverture.	<b>Conforme</b> : Les ouvertures seront protégées soit par des auvents soit par des brises soleils
	<b>11.5</b>	<b>Couleurs</b> - Les couleurs des façades et des toitures seront choisies obligatoirement dans une gamme de couleurs claire (gamme de gris-vert, de gris moyens, de gris-bleutés, ...). L'emploi de couleur vive peut être ponctuellement autorisé. Le bois pourra être laissé dans sa couleur naturelle.	<b>Conforme</b> : Les matériaux utilisés en façade auront les teintes suivantes : Béton enduit peint blanc, gris et gris-vert Bardage en tôle nervurée blanche et grise Brises soleil et rives bleu et vert selon charte de PHARMAR

11.6	<p><b>Clôtures</b> - Les clôtures sur l'espace public ne sont pas obligatoires. Elles peuvent se limiter aux espaces de services (déchargement, stockage, etc.), elles seront constituées :</p> <p>1. Clôtures sur voies : Un mur bahut en maçonnerie de moellon, H = 0,5m, surmonté d'une grille métallique à barreaux verticaux, H = 1,50m</p> <p>2. Clôtures sur espaces verts : Une grille métallique simple sur fondations enterrées ou grille treillis noué acier galvanisé, h = 2,00m</p>	<p><b>Conforme</b> : La clôture sur rue Antoine Félix LEVENEUR sera composée d'un mur bahut de 50cm surmonté d'une grille de 1,50m.</p>
11.7	<p>Portails -Les portails d'accès aux véhicules devront être reculés de 5,00m de la limite d'emprise publique.</p>	<p>Conforme : Les portails d'accès aux véhicules seront reculés de 5,00m de la limite d'emprise publique.</p>
<p><b>12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p>		
12.2	<p>Normes de stationnement - Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes : pour les constructions à destination d'activités : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.</p>	<p>Conforme : SP =7705,69m<sup>2</sup> - Le projet prévoit la création de 100 places de parking réparties comme suit : Parking aérien : 40 place dont 1 place PMR équipée de borne IRVE parking couvert R-1 : 60 Places dont 2 places PMR</p>
12.4	<p>Le stationnement des deux roues -Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes : pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p>Conforme : SP =7705,69m<sup>2</sup> - Le projet prévoit la création d'un local 2 roues de 104m<sup>2</sup></p>
<p><b>13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b></p>		
13.1	<p><b>Espaces libres</b> Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie. Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin. Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert. Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester. Les aires de stationnements, doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage au moins, pour 3 places de stationnement. Les délaissés et les marges de recul par rapport à la RN1, doivent être végétalisés. Dans le cas de cours de services visibles depuis l'espace public, un traitement paysager en masque (haies denses et/ou arbres de hautes tiges) est imposé. Chaque bâtiment devra impérativement s'entourer, sur 50 % au minimum de son périmètre d'une bande d'espace vert de 3,00m de largeur au minimum, plantée d'arbre de haute tige ou d'un traitement végétalisé des façades. En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les plantations d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre sont obligatoires dans une bande de 10 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite de la voie concernée.</p>	<p><b>Conforme</b> - Le projet prévoit la création de : - 3523 m<sup>2</sup> d'espaces vert, soit 22,6% de la superficie de l'unité foncière - 4693 m<sup>2</sup> d'espaces perméables, soit 30,1% de la superficie de l'unité foncière - 14 arbres à hautes tige le long des aires de stationnement aérien de 40places - 215ml d'espaces verts de largeur 3m en pied de façade, soit 58% du périmètre du bâtiment - Périmètre =370ml</p>
13.2	<p>Plantations à préserver</p>	<p>Sans objet, aucun arbre existant n'est présent sur le site</p>
<p><b>14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p>		
	<p>Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.</p>	<p>Sans objet.</p>