



**Référence : R-LED-2206-2b**

## ***Entrepôt logistique Dossier d'enregistrement***

***Projet d'entrepôt sur la ZAC Champs Chouettes  
Saint-Aubin-sur-Gaillon (27)  
PJ n° 4 : Compatibilité aux documents d'urbanisme***

### **IMMASSET**

<b>Version</b>	<b>Rédacteur</b>	<b>Vérificateur / Approbateur</b>
<i>a</i>	<b>DEROGNAT Léa</b> <i>20/06/2022 - LED</i>	<b>ETIENNE Dorine</b> <i>22/06/2022 – DOE</i>
<i>b</i>	<i>06/07/2022 - LED</i>	<i>08/07/2022 – DOE</i>

**Siège Social :**  
6 rue de la Douzillère  
37300 JOUE-LES-TOURS  
Tél. : 02.47.75.18.87 Fax : 02.47.60.94.28  
[www.neodyme.fr](http://www.neodyme.fr)

N° SIRET : 478 720 931 00052  
TVA Intra : FR11 478 720 931

**Nos agences :**  
✓ CENTRE-OUEST : 02 47 75 18 87  
✓ NORD-OUEST : 02.32.10.73.33  
✓ NORD PICARDIE : 06 16 64 37 55  
✓ ILE DE France : 01.53.34.87.43  
✓ SUD-EST : 04.78.39.05.83

Antennes : Bourgogne, Bretagne, Sud-ouest,  
Aix en Provence & International



Indice	Date	§ modifiés	Nature des évolutions
a	22/06/2022	/	Création du document - version initiale
b	08/07/2022	2, 3 et 4	Compléments apportés en cohérence avec le dossier de permis de construire

## Table des matières

<b>1. ZONAGE.....</b>	<b>5</b>
1.1 Zone AUZ.....	5
1.2 Zone A.....	5
<b>2. CONFORMITE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) POUR LA ZONE AUZ.....</b>	<b>6</b>
<b>3. CONFORMITE AU REGLEMENT DU PLUI POUR LA ZONE A .....</b>	<b>13</b>
<b>4. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) .....</b>	<b>22</b>
<b>5. CONFORMITE A L'AUTORISATION DE REALISATION DE LA ZAC (ANNEXE 1 PLUI).....</b>	<b>23</b>
Figure 1 : Localisation du projet par rapport au règlement graphique du PLUi Madrie Seine .....	5
Figure 2 : Servitude d'Utilité Publique EL11 - Commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon.....	22
Tableau 1 : Objectifs de l'OAP Champs Chouettes Sud et compatibilité du projet.....	7
Tableau 2 : Règlement de la zone A du PLUi et compatibilité du projet .....	14

# PJ n°4

Compatibilité aux documents d'urbanisme

---

La commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon est couverte par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le PLUi de l'Eure Madrie-Seine ayant les effets de SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), approuvé le 19 décembre 2019 et opposable depuis le 10 février 2020.

## 1. ZONAGE

Le projet est intégré sur 2 zones du PLUi : la zone AUz et la zone A comme le montre l'extrait du règlement graphique ci-dessous :



Figure 1 : Localisation du projet par rapport au règlement graphique du PLUi Madrie Seine

### 1.1 Zone AUZ

La Zone AUz est définie comme une zone à urbaniser à dominante d'activités économiques.

Le règlement des zones AU dépend uniquement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'y appliquent, que ces zones soient à vocation principale d'habitat ou d'activités économiques, en application de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme. Ainsi, la conformité du projet sur les terrains en zone AUz est évaluée par rapport au document 5 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour les règles applicables sur la zone AU concernée (cf. §2).

### 1.2 Zone A

La partie sud du terrain à aménager est concernée par la zone A du PLUi. La zone A protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui permet le bon fonctionnement et l'évolution des structures agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.

En zone Agricole, le secteur A protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La conformité des opérations prévues sur la partie en zone A du terrain doit respecter le règlement d'urbanisme du PLUi relatif à cette même zone (cf. §3).

## 2. CONFORMITE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) POUR LA ZONE AUZ

La zone du projet est concernée par l'OAP Champs Chouettes sud. Cet OAP précise que l'opération à développer sur le site des Champs Chouettes sud sera à dominante d'activités économiques. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec le fonctionnement des activités en place.

**Le projet s'inscrit dans une dominante d'activités économique et est donc compatible avec l'objectif principal de l'OAP Champs Chouettes Sud.**

Les différents sous-objectifs de cet OAP ainsi que l'appréciation de la compatibilité du projet sont développés dans le tableau suivant.

**Tableau 1 : Objectifs de l'OAP Champs Chouettes Sud et compatibilité du projet**

Sous-objectif	Détail de l'exigence de l'OAP	Compatibilité du projet
<b>Desserte des terrains par les voies et réseaux</b>	Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue des Houssières, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.	L'entrepôt sera desservi par une voie de desserte interne.  L'accès au site se fera par la rue des Houssières qui sera prolongée le long du site « Ritchie Bros. Auctionneers ».
	L'aménagement du site étudiera l'éventualité de créer une liaison routière avec la rue des Noés.	Cette action est à l'appréciation de la collectivité. En effet, le terrain sur lequel le projet sera implanté n'est pas connexe à la rue des Noés. Les terrains permettant cette desserte n'appartiennent pas à la société IMMASET.
	Tout accès au site depuis une route départementale se fera à travers l'aménagement d'une entrée charretière.	Aucun accès n'est prévu depuis une route départementale (accès via le prolongement de la rue des Houssières).
<b>Desserte par les transports en commun</b>	L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.	Le prolongement de la rue des Houssières sera aménagé conformément à ces dispositions par la Communauté d'Agglomération Seine Eure (CASE). Il n'y a cependant aucun arrêt de transport en commun sur la ZAC des Champs Chouettes.
<b>Répondre aux besoins de stationnement (véhicules motorisés)</b>	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.	Il est prévu un parking véhicules légers dans l'enceinte du site permettant d'accueillir les salariés pour leurs déplacements domicile/travail.  Ce parking sera équipé de 120 places dont 4 places PMR.



Sous-objectif	Détail de l'exigence de l'OAP	Compatibilité du projet
	<p>Des places destinées au stationnement des poids lourds devront être réalisées en nombre suffisant en dehors des voies publiques.</p>	<p>Il est prévu un parking poids-lourds de 10 places à proximité de l'entrée du site, à l'est de l'entrepôt. Il sera suffisant pour permettre à tous les poids-lourds de stationner sur le site et non sur la voie publique.</p> <p>De plus, 3 places d'attente poids-lourds sont prévues à l'est de l'entrepôt.</p> <p>Il est également prévu un parking deux-roues sous abri de 40 places.</p> <p>Tous les parkings seront situés en dehors des voies publiques.</p>
<p><b>Qualité environnementale et gestion des risques</b></p>	<p>La bande de 0 à 75 mètres mesurée depuis l'axe de l'autoroute A13 devra être conservée en tant qu'espace enherbé et planté d'essences locales, entre arbres feuillus à haute tige (à raison d'1 arbre pour 250 m<sup>2</sup>) et éventuellement des arbustes.</p>	<p>Il est prévu un aménagement paysager d'espaces enherbés et planté d'essences locales (arbres feuillus à haute tige) dans le cadre du projet sur la partie ouest dans la bande des 50 mètres depuis l'autoroute.</p> <p><i>« En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, une étude visant à justifier des spécificités du site et du fait que les règles de l'OAP sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et des qualités architecturales, urbanistiques et paysagères du site permet de réduire le périmètre inconstructible à une distance de 50 m mesurée depuis l'axe de la voie » (cf. Document 1e. Etudes au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme).</i></p> <p>La frange prévue sera plantée de linéaires de haie champêtre (strate arbustive) doublée d'une strate arborée.</p> <p>Les principes paysagers sont décrits dans la notice paysagère présentée en PJ n° 21-9 du présent dossier.</p>



Sous-objectif	Détail de l'exigence de l'OAP	Compatibilité du projet
	<p>Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible. Lorsqu'un terrain est issu d'une division parcellaire, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.</p>	<p>Les espaces perméables non bâtis représenteront 38 % de la superficie de la zone AUz sur laquelle le projet est prévu.</p>
	<p>Dans la bande comprise entre 60 et 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute A13, les aires de stationnement, publiques ou privées, à l'air libre seront plantées à raison d'1 arbre pour 10 places de stationnement.</p>	<p>Aucune aire de stationnement n'est prévue dans la bande comprise entre 60 et 100 mètres depuis l'axe de l'A13.</p>
	<p>La plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur les autres secteurs aménagés du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.</p>	<p>Les essences d'arbres plantés seront issues de la liste présentée en annexe 3 du règlement du PLU. Les essences choisies sont décrites dans la notice paysagère présentée en PJ n° 21-9 du présent dossier.</p>

Sous-objectif	Détail de l'exigence de l'OAP	Compatibilité du projet
	<p>Toute construction susceptible d'aggraver le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement reporté au plan de zonage du PLUi, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.</p>	<p>Le risque d'inondation par ruissellement EP est présent au sud du site. Aucune construction n'est prévue sur une distance de 10 m de part et d'autre de cet axe d'écoulement. La clôture choisie permettra de ne pas aggraver le risque (treillis soudé doublée d'une haie champêtre).</p> <p>Dans le cadre du projet, il est prévu de réaliser une déviation de l'axe de ruissellement au sud de la parcelle sans aggraver le risque d'inondation. Le principe d'aménagement sud a été présenté en réunion le 4 mai 2020 avec la CASE puis en réunion CASE/DREAL/SDIS le 13 juin 2022. Ces aménagements paysagers sont présentés en PJ n°21-9 du présent dossier d'enregistrement ainsi que dans la notice hydraulique en PJ n°21-1.</p> <p>La gestion des eaux de ruissellement est assurée par la reconstitution de l'axe de ruissellement en limite de parcelle sud y compris les 10 m de recul de part et d'autre de l'axe. Cet axe de ruissellement est de plus paysagé, bordé d'arbres et d'arbustes adaptés pour les zones inondables et implantés d'arbres isolés et en bouquet.</p>
	<p>La zone fait actuellement l'objet d'un drainage agricole. Celui-ci devra être étudié au moment de l'aménagement de la zone.</p>	<p>Cette disposition est de la responsabilité de la CASE dans le cadre de l'aménagement sud de la ZAC.</p>
	<p>Tout autre risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Les risques inhérents à l'installation n'ont pas de conséquences prévisibles sur l'environnement.</p>

Sous-objectif	Détail de l'exigence de l'OAP	Compatibilité du projet
<b>Insertion architecturale urbaine et paysagère</b>	Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la vue sur le site depuis les espaces agricoles côtés est et sud et depuis l'autoroute A13.	Il est prévu un aménagement paysager avec des espaces enherbés et plantés d'essences locales (arbres feuillus à haute tige) dans le cadre du projet sur la partie ouest et sud du site, permettant d'atténuer la vue du site depuis l'A13.  Les éléments relatifs à cet aménagement paysager sont présentés en PJ n°21-9 du présent dossier d'enregistrement.
<b>Insertion architecturale urbaine et paysagère</b>  <b>Traitement des lisières entre espace public et espace privé</b>	Les types de clôture admis sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ murs pleins (maçonnés ou plaques et poteaux en béton préfabriqués enduits) en harmonie de teintes avec les façades des constructions avoisinantes ;</li> <li>➤ mur-bahuts surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;</li> <li>➤ grillage (type grillage à maille soudée) ;</li> <li>➤ haies vives.</li> </ul>	La clôture prévue sera de type treillis soudé doublée d'une haie champêtre. La clôture et la haie seront inférieures à 2 m de haut.  La clôture sera située en Zone AUz sur la limite avec la zone A.  Pour délimiter le périmètre du site, la haie champêtre sera implantée en partie sud en limite de site.
<b>Insertion architecturale urbaine et paysagère</b>  <b>Implantation des constructions</b>	Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par ailleurs une bonne orientation des pièces principales et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.  Toute construction nouvelle doit être édifée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.	L'implantation du bâti prévue est parallèle aux limites parcellaires et perpendiculaire à la rue des Houssières. Les quais logistiques seront orientés au nord permettant un accès poids-lourds direct depuis l'entrée du site. Au vu de l'implantation prévue et des limites de constructibilité par rapport à l'A13 et au risque d'inondation par ruissellement, aucune extension ne pourra être prévue.  La distance minimum de 10 m est respectée par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes.

Sous-objectif	Détail de l'exigence de l'OAP	Compatibilité du projet
	<p>L'autoroute A13 marque la limite sud du secteur couvert par l'OAP et est classée en tant que route à grande circulation. Comme le prévoit l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, les abords de cette voie sont inconstructibles sur une bande de 100m mesurée depuis l'axe de la route. En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, une étude visant à justifier des spécificités du site et du fait que les règles de l'OAP sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et des qualités architecturales, urbanistiques et paysagères du site permet de réduire le périmètre inconstructible à une distance de 50m mesurée depuis l'axe de la voie (<i>cf. Document 1e. Etudes au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme</i>).</p>	<p>Aucune construction n'est prévue dans la bande de 50 mètres mesurée depuis l'axe de l'autoroute.</p>

Au vu des éléments présentés, le projet est compatible avec l'OAP Champs Chouettes sud.

### 3. CONFORMITE AU REGLEMENT DU PLUI POUR LA ZONE A

La conformité du projet aux prescriptions du règlement relatif à la zone A est analysée ci-après.

**Tableau 2 : Règlement de la zone A du PLUi et compatibilité du projet**

Article	Détail des exigences de l'OAP	Compatibilité du projet
<b>A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>		
<b>1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</b>	Un tableau indique des destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole. Il est notamment interdit toute construction non relative à un usage agricole.	Le projet ne prévoit aucune construction en zone A. Cette partie de terrain accueillera : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une zone d'aménagement paysager permettant la transition entre les terrains agricoles au sud et la ZAC,</li> <li>➤ Des aménagements permettant la gestion du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales.</li> </ul> Ces trois types d'aménagements sont autorisés en zone A.

**2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**A) Règles générales**

- En zone A, la création de nouvelles carrières ou sablières est soumise à autorisation préfectorale ;
- En zone A, les constructions autorisées sous condition doivent être liées ou nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole, et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente et accueil à la ferme).
- Les hangars de stockage, les dépôts de matériels et/ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, sont autorisés en zone agricole ;
- La construction de bâtiments agricoles doit s'inscrire dans le style architectural et dans le prolongement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ;
- L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre), hors annexe de moins de 20m<sup>2</sup>, ne pourra se faire à moins de 20 mètres d'une lisière boisée ;
- Aucune construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à 75m et mesurée depuis l'axe de l'autoroute A13 ;
- Tout projet de construction nouvelle envisagé au sein d'un périmètre de réciprocité indiqué en annexe du dossier de PLUi devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par la Chambre d'Agriculture de l'Eure ;
- [...] non concernés, autres zones Ac, Ah et Ap
- En zones A, Ah et Ap, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver, l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (surface maximum d'extension totale autorisée après l'approbation du PLUi). En zone Ap, ces conditions d'extension s'appliquent pour tout type de construction ;
- En zones A et Ap, les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt doivent être liées directement au fonctionnement d'une infrastructure routière ou autoroutière existante. Par ailleurs, ces constructions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Le projet ne prévoit aucune construction citée ci-contre dans la bande de la zone A du PLUi.



Article	Détail des exigences de l'OAP	Compatibilité du projet
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En zones A et Ap, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, ainsi que les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés sous réserve de leur compatibilité avec le respect des paysages et le maintien du caractère agricole de la zone ;</li> <li>➤ Dans l'ensemble des zones A, la création d'annexes est autorisée, sous réserve :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être implantée à moins de 40m de la construction principale à laquelle elle se rattache,</li> <li>- de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m<sup>2</sup>, hors piscine (semi-enterrée ou non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi ;</li> </ul> </li> <li>➤ Sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés ;</li> <li>➤ Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'une des sous-destinations autorisées (avec ou sans conditions) au 1. du présent règlement de la zone Agricole, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et que celui-ci ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.</li> </ul>	
	<p><b>B) Règles générales concernant le logement rattaché à l'activité agricole en zone A</b></p> <p>[...] non concerné</p>	/

Article	Détail des exigences de l'OAP	Compatibilité du projet
	<p><b>C) Règles spécifiques à certains secteurs</b></p> <p>Dans les secteurs concernés par un risque naturel ou technologique, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.</p> <p>Dans les espaces concernés par un risque d'inondation par ruissellement ou par débordement de cours d'eau, sont interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, de par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.</p>	<p>Le sud de la parcelle est concerné par un risque d'inondation par ruissellement. L'axe de ruissellement sera aménagé conformément aux études hydrauliques réalisées et permettra la gestion de ce risque.</p>
<p><b>B) Caractéristiques urbaine, architecturale,</b></p>	<p>1. Volumétrie et implantation des constructions [...] non concerné</p>	<p>Le projet ne prévoit aucune construction dans la bande de la zone A du PLUi.</p>

Article	Détail des exigences de l'OAP	Compatibilité du projet
<p><b>environnementale et paysagère</b></p>	<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Points a,b,c et d non concernés (constructions)</p> <p>Point e) Clôtures</p> <p>La réalisation d'une clôture doit obligatoirement faire l'objet d'une Déclaration Préalable auprès de l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit du sol.</p> <p>Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.</p> <p>Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (voir Annexe n°3 du présent règlement). Celles-ci seront de préférence à pousse lente pour limiter la production de déchets verts.</p> <p>Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.</p> <p><b>Les clôtures en front de rue</b></p> <p>[...] non concerné</p> <p><b>Les clôtures en limites séparatives de propriété</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La hauteur des clôtures ne pas pourra être supérieure à 2m (hors mur de soutènement), hauteur mesurée depuis la surface du sol sur lequel la clôture est implantée.</li> </ul> <p>Une clôture pourra observer une hauteur supérieure en cas de relief ou de topographie rendant complexe l'application de la règle générale, ou dans un souci de meilleure intégration architecturale ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite d'une parcelle exploitée par l'activité agricole ou classée en zone N du PLUi. Seuls les murs en bauge traditionnels ne sont pas concernés par cette règle.</li> </ul>	<p>La future clôture sera localisée en zone AUz du PLUi à la limite de la zone A.</p> <p>Pour démarquer la limite de propriété, une haie champêtre sera implantée au sein de la zone A. Elle sera constituée d'essences locales conformément à l'annexe n° 3 du règlement du PLUi.</p>

Article	Détail des exigences de l'OAP	Compatibilité du projet
	3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions a) Eléments de paysage protégés [...] non concerné b) Les espaces paysagers et écologiques [...] non concerné c) Stationnement [...] non concerné	a) et b) : Ces types d'éléments ne sont pas retrouvés sur les terrains du projet c) Aucune place de stationnement n'est prévue dans la bande sud du projet concernée par la zone A
<b>C) Equipements et réseaux</b>	1. Desserte par les voies publiques ou privées a) Principes généraux Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du projet d'aménagement, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. b) Accès [...] non concerné c) Voiries [...] non concerné	a) Le terrain est desservi par la rue des Houssières. L'accès sera situé en zone AUz. Une voie engin privée permettra d'effectuer le tour du bâtiment b) L'accès sera situé en zone AUz c) Aucune voirie n'est prévue dans la bande sud du projet concernée par la zone A
	2. Equipements a) Stockage des déchets [...] non concerné	Aucun stockage de déchets n'est prévu dans la bande sud du projet concernée par la zone A

	<p>3. Desserte par les réseaux</p> <p>a) Eau potable [...] non concerné</p> <p>b) Eaux usées [...] non concerné</p> <p>L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.</p> <p>c) Eaux pluviales</p> <p>Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;</li> <li>- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.</li> </ul> <p>Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, ...) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie.</p> <p>Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennal, avant rejet dans le réseau public.</p> <p>Le pétitionnaire se reportera aux préconisations formulées par la CCEMS en matière de gestion des eaux pluviales et jointes en annexes du présent règlement (cf. Annexe 1).</p> <p>d) Défense incendie</p>	<p>a) Le raccordement au réseau d'eau potable est effectué en zone AUz. Le site sera bien raccordé au réseau d'eau potable.</p> <p>b) Le raccordement au réseau d'eaux usées est effectué en zone AUz. Le site sera bien raccordé au réseau d'eaux usées.</p> <p>Les réseaux eaux pluviales et eaux usées seront de type séparatif.</p> <p>c) La bande sud du terrain située en zone A accueillera notamment des aménagements paysagers et la reconstitution de l'axe de ruissellement qui sera dévié en sud de parcelle. La gestion globale des eaux pluviales sur le site sera assurée sur les terrains en zone AUz.</p> <p>d) Le projet ne prévoit aucune construction dans la bande de la zone A du PLUi. La défense incendie respectera les dispositions réglementaires en vigueur</p>
--	---	---



Article	Détail des exigences de l'OAP	Compatibilité du projet
	[...] non concerné e) Défense incendie [...] non concerné	conformément à la PJ n°2 du présent dossier d'enregistrement. e) Aucun réseau électrique ou numérique ne sera présent dans la bande de la zone A du PLUi.

Au vu des éléments présentés, le projet est compatible avec le règlement du PLUi pour la zone A.

## 4. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

Le projet n'est pas concerné par la servitude EL11 impliquée dans le PLUi (pièce 4a – Annexes SUP du PLUi) : « *Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations* » pour l'autoroute A13 comme représenté sur la figure suivante. Cette servitude est présente en limite ouest du site.

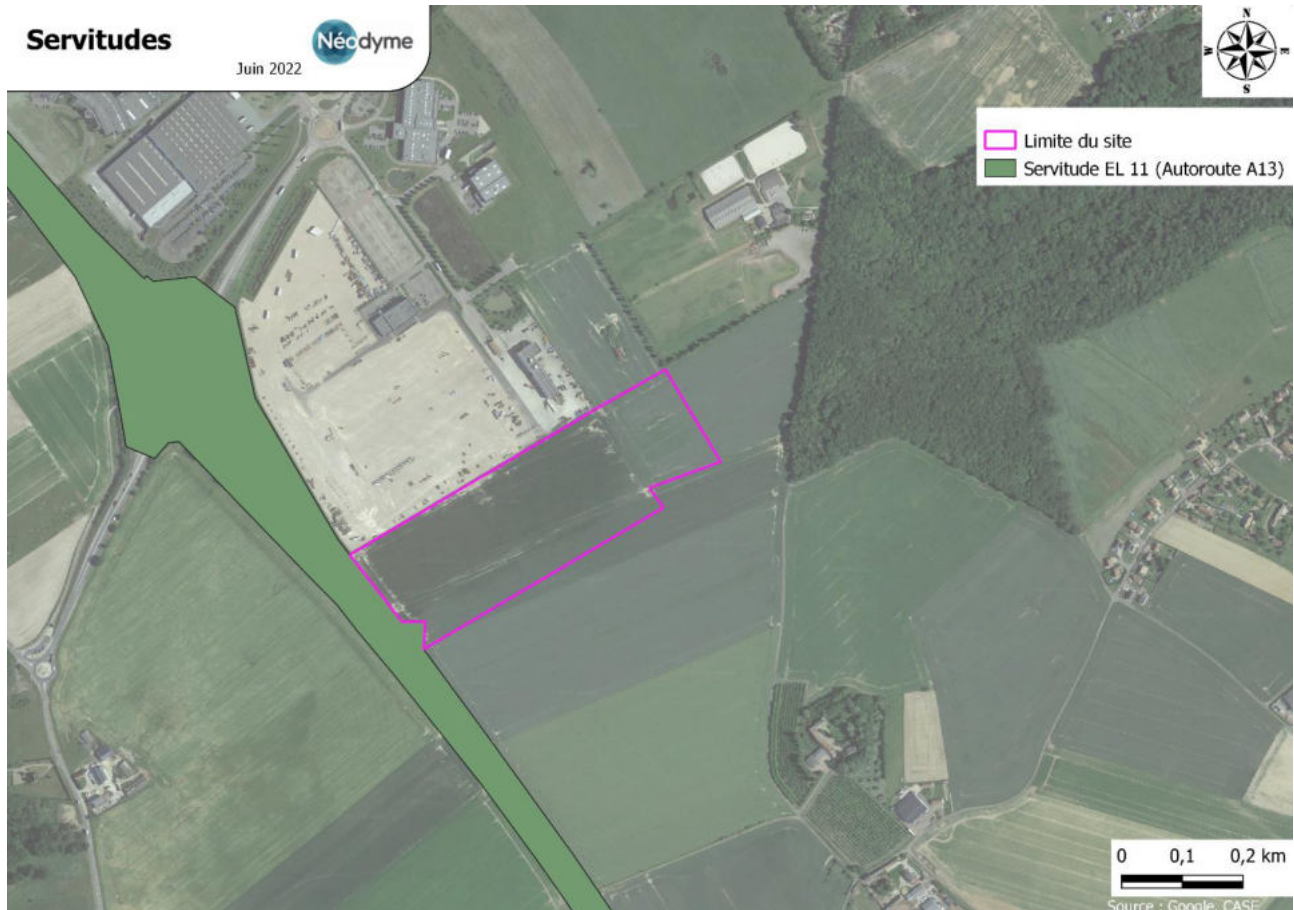


Figure 2 : Servitude d'Utilité Publique EL11 - Commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon



## 5. CONFORMITE A L'AUTORISATION DE REALISATION DE LA ZAC (ANNEXE 1 PLUI)

L'annexe 1 du PLUi concerne les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté. La ZAC « Les Champs Chouettes » dispose d'une autorisation de réalisation au titre des dispositions du Code de L'environnement, Livre II, Titre I et de ses décrets d'application. Les différents articles de cet arrêté ainsi que la conformité du projet sont présentés dans le tableau ci-après.

Article	Compatibilité du projet
<p><b>Article 1 : OBJET</b></p> <p>La Communauté de Communes Eure-Madrie-Seine (CCEMS) est autorisée, conformément aux éléments techniques du dossier de demande d'autorisation, et aux conditions du présent arrêté, à réaliser une Zone d'Aménagement Concerté (Z. A. C.) dénommée "Les Champs Chouettes" d'une superficie de 74,8 hectares, avec les ouvrages et réseaux d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales s'y rattachant, sur le territoire de la commune de SAINT AUBIN SUR GAILLON.</p>	<p>Sans objet / Article informatif</p>
<p><b>Article 2 : GESTION DES EAUX USEES</b></p> <p>L'évacuation de toutes les eaux usées de l'ensemble de la Z. A. C. sera assurée par un réseau de collecte spécifique vers le réseau existant et la station d'épuration de GAILLON-AUBEVOYE.</p> <p>Le raccordement effectif du réseau de collecte des eaux usées desservant la Z. A. C. au réseau existant et à la station d'épuration de GAILLON-AUBEVOYE devra être réalisé préalablement à tout rejet d'eaux usées en provenance de la Z. A. C.</p> <p>Tout rejet d'eaux usées dans le réseau de collecte des eaux usées de la Z. A. C. devra être préalablement autorisé par la CCEMS, gestionnaire de ce réseau.</p> <p>Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées de la Z. A. C. ne pourront être autorisés par la CCEMS que sur accord formalisé préalable du service de police des eaux, après transmission par la CCMS d'un document technique de porter à connaissance conformément aux dispositions de l'article 15 du décret 93-742 susvisé, exposant la réalisation effective des travaux de renforcement du réseau de collecte des eaux usées nécessaires pour acheminer ce type d'effluent.</p> <p>Une convention spéciale de déversement entre chaque entreprise implantée sur la Z. A. C. et le gestionnaire des réseaux de collecte des eaux usées devra préalablement être mise en œuvre si nécessaire, en fonction de la composition du rejet d'eaux usées considéré.</p> <p>Tout rejet d'eaux usées, à caractère domestique ou non, est interdit dans le réseau de collecte des eaux pluviales desservant l'ensemble de la Z. A. C.</p> <p>Un état mis à jour de l'avancement des conventions mentionnées à l'alinéa précédent sera transmis par le demandeur avant le 31 mars de chaque année au service de police des eaux.</p>	<p>Les rejets d'eaux usées du projet feront l'objet d'une autorisation de rejet dans le réseau de collecte de la ZAC via la CASE.</p> <p>Les eaux usées seront de type domestique uniquement (aucun effluent industriel prévu au projet).</p> <p>La CASE estimera si la mise en place d'une convention spéciale de déversement est requise.</p> <p>Les réseaux eaux usées/eaux pluviales seront de type séparatif. Aucun rejet d'eaux usées ne sera effectué dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la ZAC</p>

## Article

## Compatibilité du projet

**Article 3 : GESTION DES EAUX PLUVIALES**

L'intégralité des volumes d'eaux pluviales collectées sur l'ensemble de la superficie de la Z. A. C., devra être gérée et traitée conformément aux éléments techniques fournis dans le dossier de demande d'autorisation.

Ces rejets d'eaux pluviales devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les eaux pluviales rejetées ne devront pas contenir de substances de nature à favoriser la manifestation d'odeurs.

- La couleur des eaux pluviales rejetées après traitement ne devra pas provoquer de coloration visible du milieu récepteur aux exutoires des trois bassins de rétention et de traitement qui desserviront l'ensemble des réseaux de collecte des eaux pluviales en provenance de la Z. A. C..

- Les eaux pluviales rejetées après traitement ne devront pas contenir de substances susceptibles de nuire à la qualité des eaux souterraines ou superficielles.

- Les échantillons moyens journaliers (prélèvements homogénéisés non filtrés ni décantés) prélevés aux exutoires des trois bassins de rétention et de traitement desservant l'ensemble des réseaux de collecte des eaux pluviales de la Z. A. C. devront respecter les exigences épuratoires minimales suivantes :

Paramètres	Concentrations maximales	Rendement épuratoire minimal	Nombre minimal annuel d'analyses	Valeurs rédhitoires
Température	T<25°		4	
PH	6<PH<8,5		4	
DBO5	6 mg/l	60%	8	40 mg/l
DCO	30 mg/l	50%	4	150 mg/l
MES	25 mg/l	80%	8	85 mg/l
HC	1 mg/l		4	
Pb	0,05 mg/l		4	

Un échantillon moyen journalier pour un paramètre donné est déclaré conforme s'il respecte les valeurs seuils de concentration du tableau ci-dessus.

Le rejet sur l'année civile pour un paramètre donné est déclaré conforme si la concentration moyenne annuelle respecte les valeurs seuils de concentration du tableau ci-dessus.

Parmi les échantillons moyens journaliers déclarés non conformes, aucun ne doit dépasser les valeurs rédhitoires.

Le nombre maximal d'échantillons moyens journaliers non conformes pour une année civile doit être inférieur ou égal à 5.

Les frais d'analyses seront pris en charge par le demandeur, qui en communiquera les résultats avant le 31 mars de chaque année au service de police des eaux.

Le cas échéant, après constatation et rapport motivé du service de police des eaux, des prescriptions complémentaires permettant d'assurer le respect des dispositions visées aux alinéas précédents pourront être imposées au demandeur par voie d'arrêté préfectoral.

Les eaux pluviales au niveau de la parcelle ne seront pas déversées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la ZAC.

Les eaux pluviales transiteront via un bassin de rétention/régulation et seront rejetées vers un exutoire déterminé à un débit limité de 2l/s/ha dans un fossé ou une canalisation à créer vers la rue des Noés sur le réseau EP communal.

Cette gestion est envisagée au vu de la topographie au sud de la ZAC permettant un exutoire au sud-est de la parcelle à l'opposé de la ZAC.

Ces informations ont été partagées avec la CASE lors de la constitution du présent dossier.

Article	Compatibilité du projet
<p><b>Article 4 : CONDITIONS PREALABLES A L'INSTALLATION D'ENTREPRISES DECOULANT DE L'OBLIGATION DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PRIVES DE COLLECTE ET D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES SUR LES PARCELLES CESSIBLES</b></p> <p>L'installation de toute entreprise sur les parcelles cessibles de la Z. A. C. est subordonnée à la mise en place préalable sur ces parcelles des réseaux de collecte des eaux pluviales et des éventuels ouvrages de traitement permettant d'assurer le respect des conditions de rejet vers le réseau de collecte des eaux pluviales de la Z. A. C., sur les plans qualitatif et quantitatif, conformément aux engagements techniques pris par la CCEMS dans le dossier de demande d'autorisation.</p> <p>Ces obligations devront apparaître dans les cahiers des charges de cession des lots, afin de responsabiliser les entreprises sur leurs rejets et les risques de pollutions accidentelles.</p>	<p>Non concerné : Article à destination de la CASE</p>
<p><b>Article 5 : PREVENTION DES RISQUES DE POLLUTION A CARACTERE CHRONIQUE OU ACCIDENTEL</b></p> <p>Pour toutes les installations d'entreprises, hors cas de rejet direct au réseau de collecte des eaux pluviales dans les conditions prévues dans le dossier de demande d'autorisation, chaque parcelle privative sera équipée d'un dispositif permettant d'assurer le confinement et le traitement des eaux pluviales collectées.</p> <p>Un plan d'intervention sur les systèmes de collecte et de traitement des eaux pluviales devra être élaboré par le demandeur avec le concours des services départementaux d'incendie et de secours, pour résorber les pollutions accidentelles de toute nature, incluant une information détaillée sur l'implantation et le mode de fonctionnement des dispositifs permanents ou temporaires permettant le confinement des eaux ou matériaux pollués, ainsi que sur la destination finale de ces produits pollués vers des sites agréés conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Ce plan devra être mis en place préalablement à la mise en service opérationnelle des réseaux et ouvrages pour l'extension de la Z. A. C.</p> <p>Il sera porté à la connaissance du service de police des eaux pour information, ainsi que les modifications ultérieures éventuelles s'y rapportant.</p> <p>Tout incident ou accident sur les dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales, susceptible d'engendrer ou engendrant une altération de la qualité du milieu récepteur, devra être porté sans délai à la connaissance du service de police des eaux.</p>	<p>Le projet sera équipé d'un bassin de rétention/décantation permettant d'assurer le confinement et le traitement des eaux pluviales collectées à l'échelle de la parcelle. Les éléments techniques sur la gestion des eaux pluviales sont présentés dans la PJ n°21-1 du présent dossier d'enregistrement.</p>



Article	Compatibilité du projet
<p><b>Article 6 : PHASE TRAVAUX, ENTRETIEN ET INTERVENTIONS</b></p> <p>Durant les périodes de réalisation des travaux d'aménagement de la Z. A. C., le demandeur devra s'assurer de la mise en œuvre des dispositions suivantes sur le chantier :</p> <p>L'emprise des travaux sera isolée du milieu environnant par la mise en place de réseaux de fossés avec dispositifs de décantation et de rétention, en privilégiant la réalisation des bassins de rétention dès le début des travaux, afin d'éviter au mieux les ruissellements vers les zones décapées.</p> <p>L'entretien des véhicules de chantier, ainsi que leur approvisionnement en carburant ou en cas de dépannage ou de maintenance d'engin de chantier sur le site, seront effectués dans un endroit non susceptible de permettre un transfert rapide d'une pollution accidentelle vers les eaux de surface ou souterraines.</p> <p>Le demandeur devra procéder à l'évacuation en décharge agréée des terres éventuellement souillées et des produits de curage des fossés.</p> <p>L'entretien et la gestion du réseau de collecte des eaux pluviales et des ouvrages d'assainissement publics desservant l'ensemble de la Z. A. C. devront être assurés par le demandeur.</p> <p>Pour les ouvrages de collecte, le demandeur sera tenu de s'assurer régulièrement du dégagement des matériaux flottants, végétaux et encombrants retenus, de vérifier et de manœuvrer au moins une fois par semestre les dispositifs de confinement afin de prévenir tout dysfonctionnement ou blocage de ces dispositifs.</p> <p>Pour les débourbeurs séparateurs à hydrocarbures et les trois bassins de rétention et de traitement, le demandeur devra assurer un contrôle au moins deux fois par an. Il devra assurer la vidange des résidus piégés par les séparateurs à hydrocarbures au minimum une fois par an, et le pompage des matières accumulées en fond de bassin au minimum tous les ans, de manière à en garantir le bon fonctionnement, avec évacuation conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>En cas de pollution accidentelle, les effluents ou matériaux souillés devront être évacués conformément à la réglementation en vigueur. Cette opération devra être réalisée dans un délai maximum d'une semaine après la survenance de l'épisode polluant.</p> <p>Le demandeur tiendra à jour un livre de bord de ces interventions, dont les données seront conservées au moins trois ans et tenues à la disposition du service de police des eaux.</p>	<p>Ces dispositions seront écrites dans les cahiers des charges des entreprises réalisant les travaux d'aménagement.</p> <p>Le projet ne sera pas raccordé au réseau de collecte des eaux pluviales de la ZAC. Cependant, l'entretien des ouvrages de collecte de ces eaux sur la parcelle sera assuré à minima de la même manière et à la même fréquence que les dispositions demandées par cet arrêté.</p>
<p>Articles 7, 8 et 9</p>	<p>Articles à titre informatif</p>