

COMPATIBILITE AUX DOCUMENTS D'URBANISME

REGLES D'URBANISME

Le projet logistique AMBLAIN 3000 s'implante sur le territoire des communes de Gaillon et du Val d'Hazey dans l'Eure (27).

Ces deux communes font partie de l'agglomération Seine-Eure.

L'emprise du projet représente 116 480 m² sur les parcelles cadastrales AS 36, 39, 40, 41, 121 et 125 de la commune de Gaillon (27600), et sur la parcelle AK 153 sur la commune du Val d'Hazey (27 940).

Les élus communautaires ont décidé de mettre en œuvre un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant SCoT à partir de 2016. Il a été arrêté le 7 février 2019 et approuvé le 19 décembre 2019 en conseil communautaire.

D'après le plan de zonage, la parcelle du projet AMBLAIN 3000 se situe en **zone Uz**, correspond aux zones à vocation d'activités autorisant l'industrie du PLUi valant SCoT de l'Eure Madrie Seine.

La cartographie du PLUi avant SCoT et l'évaluation de compatibilité du projet aux règles d'urbanisme sont présentées pages suivantes.

SERVITUDE SUR LA PARCELLE

La parcelle du projet AMBLAIN 3000 est concernée par la présence de la ligne électrique à haute tension LIT 90kV N0 1 GAILLON-ST-PIERRE-DE-BAILLEUL.

Cette ligne aérienne, exploitée par RTE, Réseau de Transport d'Electricité, fait l'objet d'une Servitude d'utilité Publique SUP14.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

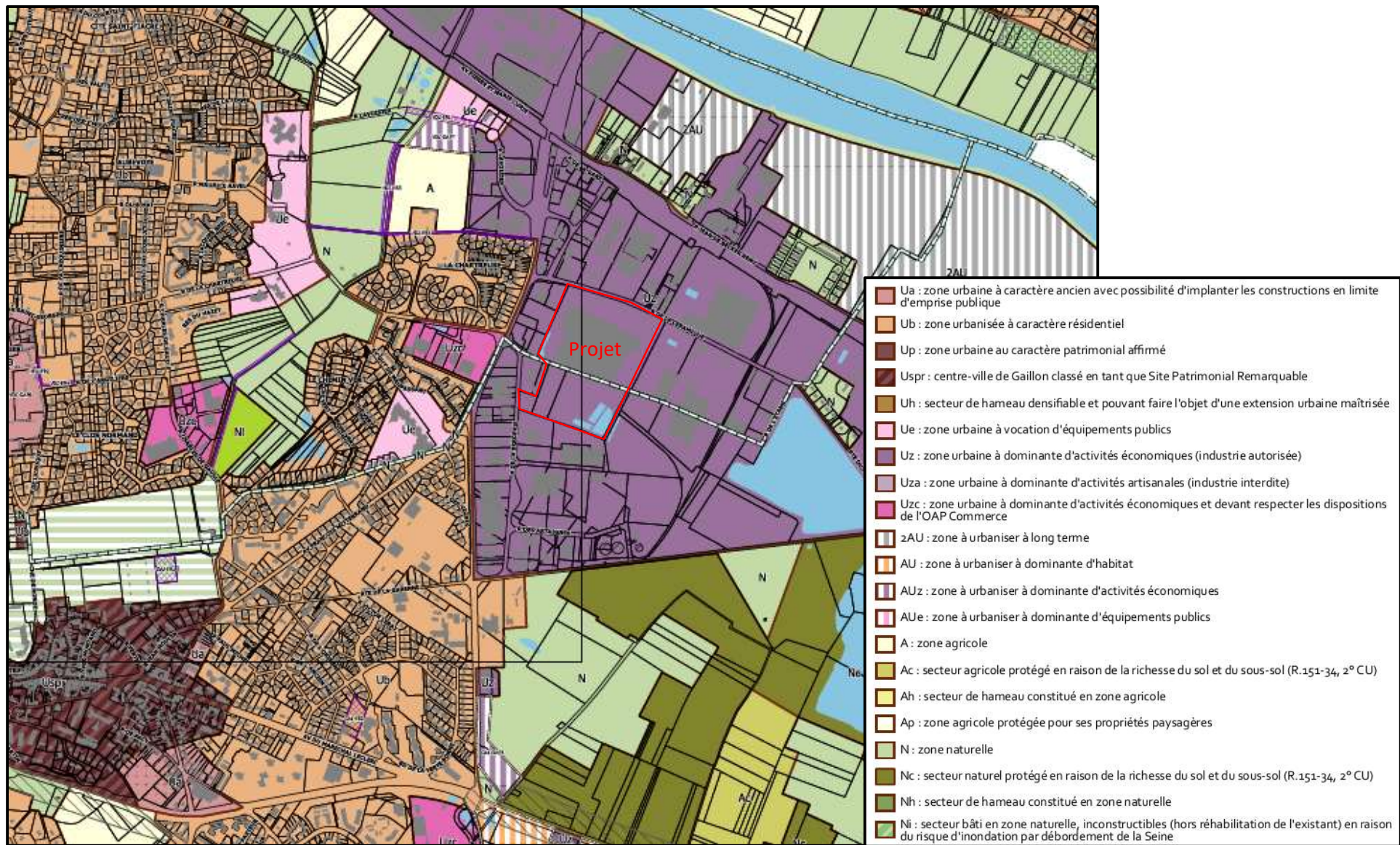
Pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans le cadre du projet AMBLAIN 3000, le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles concernées par la SUP 14.

AMBLAIN 3000 s'engage à ne faire aucune plantation, aucune culture et plus généralement aucun travail et aucune construction qui soit préjudiciable, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité de la ligne électrique aérienne ou à la sécurité.

AMBLAIN 3000 pourra toutefois :

- élever des constructions à condition de respecter entre lesdites constructions et les conducteurs d'électricité les distances minimales de protection prescrites par les règlements en vigueur ;
- planter des arbres de part et d'autre de la nappe des conducteurs, à condition que le sommet d'un arbre, supposé tomber perpendiculairement sur cette nappe de conducteurs, reste toujours, au cours de la chute, à une distance de sécurité des conducteurs les plus proches.



Plan de zonage PLUi valant SCoT de l'Eure Madrie Seine

Le tableau ci-dessous présente l'adéquation du projet AMBLAIN 3000 avec le PLUi valant SCoT et plus particulièrement avec le règlement de la Zone urbaine (U) à vocation d'activité autorisant l'industrie (Uz).

Règlement du PLUi valant SCOT	Dispositions du projet AMBLAIN 3000
A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	
En zones Uz et Uza, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone.	Le projet de construction concerne un entrepôt à destination d'activité de stockage et de logistique pour le compte d'une société d'ameublement (AMBLAIN 3000).
En zones Uz, Uza et Uzc, aucune construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à : <ul style="list-style-type: none"> - 75 m depuis l'axe de l'autoroute A13 - 30 m depuis l'axe de la RD 6015 	L'entrepôt sera construit à 3,4 km de l'axe de l'autoroute A13 et à 345 m de la RD 6015. Les distances minimales d'implantation par rapport aux axes routiers seront donc respectées.
B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Tout projet pourra être refusé si, de par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> ».	Le projet AMBLAIN 3000 s'implante au sein de la Zone d'Activités de la bergerie qui accueille des industries et bâtiments d'activités. Il s'intègre donc dans le paysage urbain et industriel de cette ZAC. Le site était occupé jusqu'en 2015 par une activité similaire (entrepôt de stockage). Il est aussi à noter que le projet a une forte ambition architecturale et paysagère (site « vitrine »).
Toute construction nouvelle doit être édifée en retrait d'une distance minimum de 10 m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.	Le projet AMBLAIN 3000 respectera la distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes. Au Nord la distance séparant l'entrepôt de la rue de la céramique sera de 20 m et à l'Ouest elle sera d'environ 75 m vers la D316. Au Sud et à l'Est du site, aucune voie de circulation n'est existante.
Dans les secteurs concernés à travers le plan de zonage par l'application d'un figuré au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction principale devra s'implanter en alignement de la limite de l'emprise publique.	Le projet concerne une ICPE qui répond à des règles dictées par l'arrêté ministériel du 11 avril 2017, notamment une distance de recul de 20 m du bâtiment par rapport aux limites de site.
Tout projet doit respecter la superficie minimale d'espaces libres de pleine terre indiquée au plan dédié.	Les espaces verts représentent 29 463 m ² de l'emprise parcellaire, soit 25,4 %. Le projet respectera donc la limite des 20% d'espaces libres de pleine terre imposée par le PLUi.
En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), se reporter à l'Annexe n°18 (cf. Document 4n. Annexe 18).	La parcelle est concernée par le risque inondation par débordement de la Seine. Le PPRi n'est toutefois pas approuvé à ce jour. Le projet respecte les règles de constructibilité limitées dictées par la notice DDTM27 du 20/08/2020. (L'Annexe 18 est relative au Plan de Prévention du Risque Inondation par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg)
Le traitement paysager et écologique des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé. En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (se reporter à l'Annexe 3 du présent règlement).	Un travail important de végétalisation du site sera réalisé. Le projet prévoit notamment : <ul style="list-style-type: none"> - La plantation d'une forêt urbaine dense de 300 m² composée d'essences locales - La plantation d'une haie multistrates - La pose de gîtes artificiels pour la faune sauvage (hibernaculum, hôtels à insectes,...) - Un bassin d'infiltration des eaux pluviales végétalisé de 5 482 m² en limite de propriété Ouest

Règlement du PLUi valant SCOT	Dispositions du projet AMBLAIN 3000
	- Un bassin d'infiltration des eaux pluviales végétalisé de 8 619 m ² en limite de propriété Sud
Tout projet doit respecter la hauteur maximale indiquée au plan dédié. Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) ou un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).	Le projet s'implante dans une zone non réglementée concernant la hauteur maximale des bâtiments, selon le plan des hauteurs. L'entrepôt du projet AMBLAIN 3000 s'élèvera à 15,56 m de haut à l'acrotère.
En zones Uz et Uza concernées par une règle de hauteur maximale des constructions à travers le plan des hauteurs, il est possible de déroger aux règles générales en cas de projet présentant des contraintes techniques avérées.	Non concerné
D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.	Des exhaussements seront réalisés, conformément aux dispositions du futur PPRI (dallage du bâtiment à la côte du niveau des plus hautes eaux connues + 50 cm). Le PHEC étant fixé à 14,9 m NGF (crue historique de 1910), le dallage de la plateforme sera à 15,40 m NGF.
En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.	Non concerné
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.	Conformément aux prescriptions réglementaires s'appliquant aux ICPE classées au titre des rubriques 1510 et 4331, le site sera entièrement clôturé afin de s'assurer la sûreté de l'installation. Les dispositions de l'Arrêté Ministériel du 01/06/15 s'appliquent au projet (rubrique 4331). La hauteur minimale de la clôture, mesurée à partir du sol du côté extérieur, sera de 2,5 mètres (article 23). La réalisation de la clôture fera l'objet d'une Déclaration Préalable.
Les clôtures sur rue peuvent être constituées d'un grillage (souple ou rigide), d'une haie, d'un mur plein ou mur bahut	Les clôtures rigides installées seront conformes au PLU.
En zones Uza & Uz, la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2 m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.	Conformément aux prescriptions réglementaires s'appliquant aux ICPE classées au titre des rubriques 1510 et 4331, le site sera entièrement clôturé afin de s'assurer la sûreté de l'installation. Les dispositions de l'Arrêté Ministériel du 01/06/15 s'appliquent au projet (rubrique 4331). La hauteur minimale de la clôture, mesurée à partir du sol du côté extérieur, sera de 2,5 mètres (article 23)
<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra : <ul style="list-style-type: none"> - faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ; - limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables pourront être imposés. • Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ; • Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes : <i>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.</i> 	<p>Dans le cadre du projet AMBLAIN 3000, il est prévu 262 emplacements de stationnement pour les véhicules légers et 14 places visiteurs. Le besoin déterminé est de 120 places par shift horaire, au démarrage du site.</p> <p>Le nombre d'emplacements de parking a cependant été dimensionné en prenant en compte l'ambition de doubler l'effectif du site en trois ans.</p> <p>Afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, un revêtement perméable de type EverGreen sera installé sur les surfaces dédiées au stationnement des véhicules légers.</p> <p>Les dimensions des places seront respectées (2,5 x 2,5 m).</p>

Règlement du PLUi valant SCOT	Dispositions du projet AMBLAIN 3000
<i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i>	Un parking VL sera positionné en entrée de site, en dehors des voies de circulation.
Stationnement des deux-roues non motorisés : 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.	Le projet prévoit un 2 abris 2 roues de 12,5 m ² au droit du parking VL.
C. Equipements, réseaux	
Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.	Le projet prévoit un réseau de collecte des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif. Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement collectif en un point de branchement rue de la céramique. ■ Le plan des réseaux est présenté en pièce jointe n°20
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.	Le projet AMBLAIN 3000 s'implante au sein de la ZAC de la bergerie desservie par la RD 316. Les voies et accès sont dimensionnées pour supporter le trafic en fonctionnement normal et en situation accidentelle. L'accès principal au site se fera par la rue de la bergerie (PL et VL) et un accès secondaire est prévu rue de la céramique pour les besoins des secours. Une voie de 6 m de large permettant la circulation et le croisement des engins de secours fera le tour du site. Le projet AMBLAIN 3000 prévoit l'accueil de 50 PL/j et 30 containers/j.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.	L'accès principale rue de la bergerie disposera de deux voies d'entrée (une dédiée au poids-lourds et une dédiée aux véhicules légers) ainsi que d'une voie de sortie pour les poids-lourds. Une étude sur le trafic routier sera réalisée afin de prendre en compte toute amélioration possible et le délestage des zones habitées, notamment pour garantir la fluidité du trafic entre le Port fluvial de Gaillon et la ZAC de la bergerie.
<ul style="list-style-type: none"> • Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ; • Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de : <ul style="list-style-type: none"> - 3 m pour une chaussée en sens unique de circulation ; - 5 m pour une chaussée en double sens de circulation ; - 6 m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun. 	Le site sera doté d'une voie engin faisant le tour de l'entrepôt et répondant aux caractéristiques minimales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - la largeur utile est au minimum de 6 m, la hauteur libre est au minimum de 4,5 m et la pente inférieure à 15 % ; - dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m, un rayon intérieur R minimal de 13 m est maintenu et une sur-largeur de S = 15/R m est ajoutée ; - la voie résiste à la force portante calculée pour un véhicule de 320 kN avec un maximum de 130 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 m au minimum ; - aucun obstacle n'est disposé entre les accès à l'installation ou aux voies échelles
La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).	Des cheminements piétons sont prévus entre les accès, espaces de stationnements et les lieux de travail. Ceux-ci respecteront la largeur minimale de 1,40 m.

Règlement du PLUi valant SCOT	Dispositions du projet AMBLAIN 3000
Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;	Les caractéristiques des voies et accès permettront l'approche des engins de secours et des camions de ramassage d'ordures ménagères.
Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie.	Le site sera raccordé au réseau public de distribution d'eau potable. L'eau potable sera utilisée pour les besoins du personnel, pour l'entretien des locaux, et pour la défense incendie. Sans certitude que le débit et la pression disponibles sur le réseau public soient suffisants pour faire face aux besoins liés à la défense extérieure contre l'incendie, l'exploitant a prévu l'installation d'une réserve pompier propre au site alimentant un réseau surpressé de poteaux incendie.
Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie) dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.	La future activité logistique ne sera pas à l'origine de rejets d'eaux industrielles. Aucune convention spéciale fixant les conditions de raccordement dans le réseau communal ne sera donc requise. Les rejets seront de type domestique uniquement (eaux sanitaires). Ces eaux vannes seront raccordées au réseau collectif en un point de branchement rue de la céramique. Une autorisation de raccordement est sollicitée auprès du service assainissement de la communauté d'agglomération Seine-Eure. Le plan des réseaux est présenté en pièce jointe n°20
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.	La collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera séparative (réseaux distincts).
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.	Le projet prévoit la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les eaux de toiture seront collectées séparément et infiltrées directement, sans traitement préalable, dans un bassin d'infiltration. Les eaux de ruissellement sur les voiries étant susceptibles d'être chargées seront traitées par séparateur hydrocarbure avant infiltration. Les eaux pluviales ruisselant sur les aires de stationnement des véhicules légers seront infiltrées à la source grâce au choix d'un revêtement perméable de type Evergreen.
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 centennial, avant rejet dans le réseau public.	Les eaux de ruissellement sur les voiries transiteront par un ouvrage de type séparateur hydrocarbure dimensionné sur un débit d'orage vingtennal.
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).	Le projet respecte les préconisations en matière de gestion des eaux pluviales dictées par le service Eau et Assainissement de l'Agglomération Seine Eure (prise en compte du cahier des prescriptions techniques 2022).
La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.	Les besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie ont été définis dans le cadre de la présente demande (selon la méthodologie de calcul D9 version juin 2020). L'installation de 8 poteaux incendie alimentés par une réserve de 1550 m3 est prévue dans le cadre du projet. Le bâtiment sera également protégé par une extinction automatique incendie (détection +

Règlement du PLUi valant SCOT	Dispositions du projet AMBLAIN 3000
	sprinklage), par un dispositif de refroidissement des murs séparatifs, et par un réseau de Robinets Incendie Armés (RIA).
Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.	Le projet respectera cette disposition.
Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.	Télécom: Fibre: LT1 posé en limite de propriété - 24 paires).

REGLES DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

En l'absence de PPRi approuvé, une notice élaborée par la DDTM de l'Eure (version du 20/08/2020) constitue une aide pour l'élaboration des projets pour garantir la prise en compte des risques inondations par débordement de la Seine dans le département de l'Eure.

Le projet AMBLAIN 3000 respecte les principes de constructibilité limités en zone inondable, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Les principales contraintes intégrées au projet sont les suivantes :

- L'emprise au sol des constructions, des remblais nécessaires à la mise hors d'eau de ces constructions et de leur desserte et des remblais de toute nature (y compris ceux nécessaires à la réalisation des filières d'assainissement non collectif) est limitée à 35 % de la surface de la parcelle inondable support du projet.
→ Dans le cadre du projet AMBLAIN 3000, l'emprise au sol des constructions (38 200 m²) représentera 33 % de la superficie du terrain
- Les revêtements de sols et de murs positionnés au-dessous du terrain naturel augmenté de 50 cm (lorsque le projet est dans le lit majeur) seront composés de matériaux insensibles à l'eau et conçus de manière à résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements. Les matériaux isolants thermiques et phoniques seront hydrophobes
→ Dans le cadre du projet AMBLAIN 3000, le dallage de la plateforme est prévu à 15,40 m NGF. Pour rappel, niveau des plus hautes eaux connues (crue de référence du PPRi) = 14,9 m NGF)
- La conception et l'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable doivent prendre en compte le risque inondation, en particulier pour l'évacuation des points bas (dispositif anti-refoulement), les déversoirs d'orage (sur réseau unitaire le cas échéant) et les stations de relevage ou de refoulement (locaux de pompe ou locaux électrique)
→ Dans le cadre du projet AMBLAIN 3000, absence de dispositif de refoulement des eaux
- Le stockage ou le traitement de produits toxiques, très toxiques ou dangereux pour l'environnement (cf. nomenclature des installations classées) est interdit
→ Dans le cadre du projet AMBLAIN 3000, les stockages de produits relevant des rubriques suivantes de la nomenclature des ICPE seront interdits :
 - 4110. Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.
 - 4120. Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.
 - 4130. Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.
 - 4140. Toxicité aiguë catégorie 3 pour la voie d'exposition orale
 - 4150. Toxicité spécifique pour certains organes cibles (STOT) exposition unique catégorie 1.
 - 4510. Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.
 - 4511. Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.
- Les déblais devront être évacués hors de la zone inondable
→ Cette disposition sera prise en compte en phase travaux.