Compatibilité avec le règlement d'urbanisme

SOMMAIRE

1 PARCELLES CADASTRALES ET SUPERFICIE 3
1.1 Synthèse du projet 3
1.2 Parcelle concernés et adresse du site 3

2 REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE 4

3 COMPATIBILITE AVEC LE PLUI-H DE VAL-DE-REUIL – ZONE UZ (AVEC LES SPECIFICITES UZIR) 5
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 5
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites 5
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. 5
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 7
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 7
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 9
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 13
3. Equipements, réseaux 15
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 15
3.2 Equipements 17
3.3 Desserte par les réseaux 18

4 SERVITUDE ET DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE 21
4.1 Servitudes d'utilité publique 21
4.2 Déclaration d'utilité publique 21

1 PARCELLES CADASTRALES ET SUPERFICIE

1.1 SYNTHESE DU PROJET

Le projet de la société EURAPHARMA consiste en la création d'un entrepôt de stockage et de logistique de produits pharmaceutiques.

Il comprend la création de 4 cellules de stockage principales de stockage de matières non dangereuses et de 4 petites cellules complémentaires pour le stockage de matières dangereuse de type liquides et aérosols inflammables.

Des locaux associés à ces activités de logistique seront également créés, ces locaux sont :

- Des bureaux et locaux sociaux ;
- Des annexes techniques (sprinklage, incendie, etc.) ;
- Des parkings VL et PL ;
- Un poste de garde ;
- Des voies de circulation.

Des panneaux photovoltaïques seront également implantés sur une partie du toit de l'entrepôt.

1.2 PARCELLE CONCERNES ET ADRESSE DU SITE

L'entrepôt et ses annexes seront implanté sr un périmètre comprenant les parcelles :

- BI 36 ;
- BI 50 ;
- BI 232 ;
- BI 233 ;
- VI 255 ;
- VI 561 ;
- VI 562.

L'adresse du site sera : Voie de la cavitation, Val de Reuil (27100).

2 REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE

Le document d'urbanisme applicable aux parcelles d'implantation du projet EURAPHARMA est le Plan Local d'Urbanisme intercommunal- plan local de l'habitat (PLUi-H) de l'agglomération Seine-Eure, dont la ville de VAL-DE-REUIL fait partie.

Les parcelles sont situées en zone Uz et Uzir du PLUi-H, d'après l'article 3, division du territoire en zones.

La zone Uz est un zonage à vocation d'activités industrielles et la zone Uzir à vocation d'activités économiques et/ou industrielles, présentes dans le périmètre de liaison autoroutière A28-A13 (Contournement EST).

Les prescriptions applicables au site EURAPHARMA sont donc celles des zones Uz et Uzir.

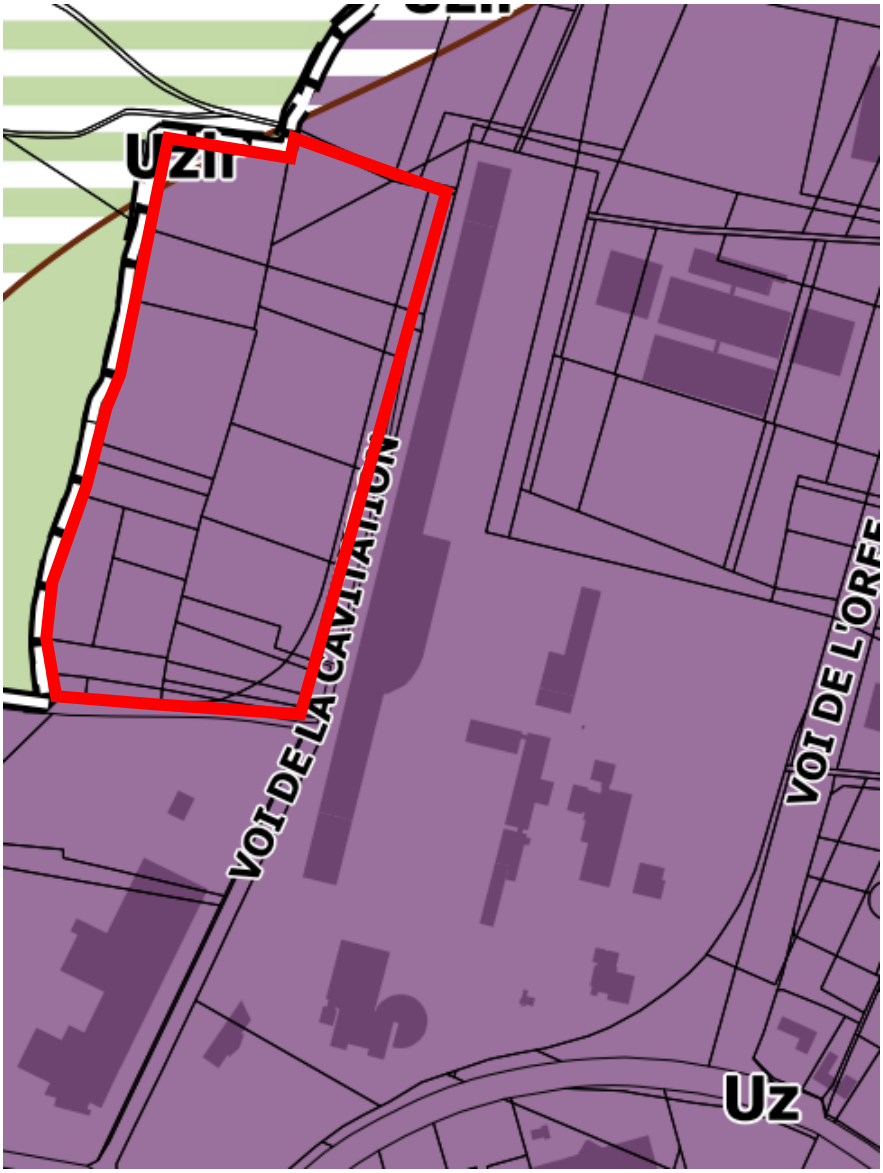


Figure 1 : Extrait du zonage du PLUI

3 COMPATIBILITE AVEC LE PLUI-H DE VAL-DE-REUIL – ZONE UZ (AVEC LES SPECIFICITES UZIR)

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées en fonction du type de zone urbaine à travers les tableaux suivants.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uza			ZONE Uz		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X	X		
	Entrepôt	X			X		
	Bureau	X			X		
	Centre de congrès et d'exposition			X	X		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES Uir & UZir		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

D'après les tableaux, on constate que l'installation relève d'une autorisation pour la zone Uz et d'une autorisation sous condition pour la zone Uzir. Elle doit donc respecter les dispositions du 1.2 pour la zone Uzir.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

En zones Uir et Uzir, les constructions autorisées doivent être liées directement au projet de développement du barreau de liaison entre l'autoroute A28 et l'autoroute A13.

En bordure d'une lisière boisée, tout projet de construction pourra faire l'objet de prescriptions particulières pour des raisons de préservation environnementale ou de sécurité.

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 hors d'usage non autorisés.

Réponse apportée :

Le projet est un entrepôt logistique de produits pharmaceutiques qui s'inscrit donc pleinement dans les activités pratiquées sur la zone d'activité.

Le projet autoroutier de liaison entre les autoroutes A28 et A13 sera bénéfique pour le projet puisque celui-ci sera situé sur un nœud routier important pour le transport des marchandises.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Tout projet pourra être refusé si, 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 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

- Par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes

Pour l'ensemble des zones U, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

-En zone Uz :

Toute construction nouvelle doit être édifiée 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. Il sera possible de déroger à cette règle dans le cas où l'emprise de voirie comporte déjà un accotement paysager ou enherbé entre la chaussée et la limite publique.

-En zone Uzir :

Aucune indication.

-Cas particuliers :

Pour l'ensemble des zones U, des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

-Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).

-Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique.

- Par rapport aux limites séparatives

-En zones Uz et Uzir :

Aucune disposition n'est imposée.

-Cas particuliers :

Pour l'ensemble des zones U, des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

-Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).

-Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique.

- Espaces libres de pleine terre à préserver

Tout projet doit respecter la proportion minimale d'espaces libres de pleine terre indiquée au plan dédié. Cette proportion est rapportée à la surface de l'unité foncière.

➔ Cette proportion est de 20% sur les parcelles du projet.

Le traitement paysager 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 la biodiversité en milieu urbanisé.

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (se reporter à l'Annexe 4 du présent règlement).

- Hauteurs des constructions

Tout projet doit respecter la hauteur maximale indiquée au plan dédié.

➔ Le plan graphique correspondant aux parcelles du projet définie une hauteur maximale de construction non réglementée.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

Réponse apportée :

La proportion d'espaces en pleine terre aménagés et entretenus par l'exploitant sera de 27,8%, ce qui est conforme aux 20% exigés par le règlement.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée sur les parcelles destinées à l'implantation du projet. La hauteur du bâtiment sera de 13,70 mètres au faîtage.

2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

- Principes généraux

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti.

En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

L'autorisation de construire peut-être refusée :

• pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;

• si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

- Gabarits et volumes

Les constructions réalisées partiellement ou en totalité en sous-sol peuvent être refusées si elles :

• rendent plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;

• portent atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles.

Dans notre cas, nous sommes **non concernés**.

- Façades et ouvertures

Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, …) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

- Toitures et couvertures

La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, …) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

• En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° hors prolongement de coyaux. Une pente différente pourra être autorisée en cas de contrainte technique particulière et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

• Les toitures plates ne pourront être autorisées que dans le cas de projets présentant une bonne intégration dans leur environnement immédiat (gabarit, matériaux, écriture architecturale contemporaine, ...). Elles doivent être pensées en tant que façade de la construction : les revêtements d'étanchéité bitumeux doivent être recouverts d'un matériau de qualité (gravillons, végétation, …) et les équipements techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Au sein des secteurs repérés au règlement graphique au titre des articles L.151-18 et R.151-41, 2° du Code de l'urbanisme, les toitures plates ne pourront représenter plus de 30% de la surface totale de toiture de la construction.

• Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- pour une construction accolée à une autre construction

- pour une construction annexe implantée sur une limite séparative

- pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère.

Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, sauf en cas de contrainte technique avérée.

  - Dispositifs de production d'énergie renouvelable

• L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

• Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

- Clôtures

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, …), ne serait pas adaptée à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (voir Annexe 4 du présent règlement). Celles-ci seront de préférence à pousse lente pour limiter la production de déchets verts.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

•Sont interdits :

•Les plaques préfabriquées en béton, en matière plastique, la tôle ondulée ou le fibrociment.

•Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en matière plastique, aluminium, matériaux de synthèses, ainsi que les surélévations de murs traditionnels.

•Sont autorisés :

•Les haies végétales composées d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou barreaudage de couleur verte ou grise et d'une hauteur maximum de 1,60m mesurée à partir du niveau du trottoir.

•Nonobstant les dispositions précédentes, peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier :

- des clôtures composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,

- des murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,

- des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,60m.

•Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, dès lors qu'ils sont d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présentent une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

- Les clôtures en limites séparatives de propriété

• La hauteur totale sera limitée à 2 m (hauteur calculée à partir du terrain naturel).

• Le long des limites avec une zone naturelle ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage de couleur verte ou grise. Cette disposition **ne s'applique pas** en zones Uz et Uza où les clôtures en murs pleins sont autorisées, y compris en limite d'une zone naturelle ou agricole.

Réponse apportée :

L'ensemble du bâtiment fait l'objet d'un travail architectural soigné car ce bâtiment représentera également la marque EURAPHARMA.

Une attention particulière est apportée au traitement des façades du bâtiment afin que l'aspect architectural soit harmonieux.

Différents visuels sont apportés dans la demande de permis de construire déposée en parallèle de la demande d'enregistrement ICPE. Cela permettra aux services d'urbanisme de se positionner sur la qualité du traitement architectural du bâtiment.

Une clôture de 2 mètres de hauteur sera installée sur la périphérie du site, afin de s'adapter à la fois à la réglementation ICPE et au règlement d'urbanisme.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Eléments de paysage protégés
  - Patrimoine bâti

Non concerné

  - Les espaces paysagers et écologiques

Non concerné

- Stationnement
  - Stationnement des véhicules motorisés

• 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 :

- 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 et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Activités des secteurs secondaire et tertiaire	- ***Pour les constructions implantées à moins de 500m d'une station de transport en commun à haut niveau de service : le nombre de places de stationnement est limité à un maximum de 1 place par emploi prévu à l'intérieur de la ou des constructions liées. Cette limitation ne s'applique pas pour les places de stationnement dédiées aux véhicules hybrides et électriques.*** - ***Pour les autres constructions, 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. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.***

• En zone Uz, les espaces mobilisés pour le stationnement devront être optimisés et limités au strict nécessaire pour répondre aux besoins des activités présentes. Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être réduit en tenant compte des possibilités de mutualisation des capacités de stationnement entre les entreprises.

- <u>Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes doux »</u>

• En zone Uz, chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement sécurisé et dédié aux modes doux. Il devra être prévu au minimum 1 place pour 5 emplois prévus à travers le projet.

• Pour les autres destinations autorisées en zone urbaine, 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.

<u>Réponse apportée :</u>

Le nombre de places de stationnement créées est adapté au besoin futur du site. Le site dispose de

- 10 places pour poids lourds ;
- 220 place de stationnement pour véhicules légers à destination des employés du site ;
- 16 places de stationnement pour les visiteurs.

Des emplacements de stationnement pour les deux roues (vélos, etc.) sont prévus au niveau du début de la rampe d'accès aux bureaux.

3. EQUIPEMENTS, RESEAUX

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides).

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

- Accès

• Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

• Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

• L'accès sur la voie publique pourra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée devra être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique

• Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés

• 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.

- Voirie

• 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 :

- 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.

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).

• 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

• L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres

• La longueur des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres pour les terrains dont la largeur donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6 mètres

• En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

Réponse apportée :

La voie publique d'accès au site est la voie de la cavitation.

Les accès depuis cette voie publique sont :

- L'accès poids lourds ;
- L'accès au parking employés ;
- L'accès visiteur.

Les voies de circulation du site mesurent :

- 3 mètres de largeur au minimum pour les voies à sens unique ;
- 6 mètres de largeur au minimum pour les voies à double sens de circulation.

Il n'y a pas de voie de circulation en impasse sur le site.

3.2 EQUIPEMENTS

- Stockage des déchets

Tous les projets urbains (nouvelles constructions ou rénovation de l'ancien) doivent tenir compte du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, annexé au dossier de PLUiH.

Réponse apportée :

Les gestions des déchets sur le site se fera selon les principes suivants :

- Limitation autant que possible de la production de déchets à la source ;
- Tri des déchets en fonction de leur catégorie ;
- Limitation des stockages aux quantités nécessaires avant envoi vers des filières adaptées ;
- Stockages organisés, propres et sur des zones étanches pour éviter tout risque de pollution et de gène visuelle ;
- Envoi en priorité vers des filières de valorisation lorsque cela est possible ;
- Traçabilité de la gestion des déchets sur site.

L'activité de l'établissement n'est pas de nature à générer de grandes quantités de déchets. Les principaux déchets seront :

- Des déchets d'emballages liés aux activités de logistique ;
- Des déchets bureautiques ;
- Des déchets de ménagers provenant de la zone de restauration.

Quelques déchets dangereux pourront également être produits :

- Boues de séparateur d'hydrocarbures ;
- Huiles de moteurs de l'atelier de maintenance des chariots.

Les déchets dangereux seront envoyés vers des filières adaptés à leur traitement.

3.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau.

- Eaux usées

Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie). 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 règlementation concernant ce type d'installation.

En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

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.

- Eaux pluviales

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 domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques

- 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.

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.

En tout état de cause, les aménagements réalisés à ce titre devront participer au confort d'usage, à la qualité paysagère de l'opération et de son exploitation, conformément aux objectifs énoncés en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

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 décennal, avant rejet dans le réseau public.

L'installation devra se conformer aux mesures indiquées dans l'annexe 1, donnant le tableau suivant :

Opérations d'urbanisation de superficie supérieure ou égale à 1 ha et opérations d'urbanisation de superficie inférieure à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots Habitat collectif Commerces et activités de service Equipements d'intérêt collectif et services publics Autre activités des secteurs secondaire et tertiaire Extension de l'une des destinations citées ci-dessus
Gestion des eaux d'une pluie centennale issues de la totalité de la surface du projet par infiltration dans l'emprise de l'opération. La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être systématiquement privilégiée. Une étude de dimensionnement de ces dispositifs de gestion des eaux pluviales devra être réalisée en prenant en compte la capacité d'infiltration des sols. Les tests de perméabilité devront être effectués à la profondeur des ouvrages projetés. Suivant les prescriptions et recommandations de la DDTM de l'Eure, les ouvrages d'infiltration doivent permettre la gestion à minima de la pluie décennale de durée 24 heures (Données de la station Météo France de Rouen Boos). Dans le cas où la perméabilité du sol ne permet qu'une infiltration partielle des eaux pluviales de la pluie centennale (perméabilité du sol K<1.10-6m/s), la gestion des eaux de pluie pourra être combinée ou cumulée avec des ouvrages de stockage et une restitution à débit limité vers le système de gestion des eaux pluviales du domaine public. Dans ce cas, les ouvrages doivent permettre la gestion de la pluie centennale la plus défavorable avec un débit de fuite de toute l'opération de 2 l/s/ha. Ce débit pourra être revu à la baisse notamment pour tenir compte de la capacité résiduelle du réseau. Le débit de fuite sera fixé à 2 l/s dans le cas où la surface du projet est inférieure ou égale à 1ha. Le temps de vidange de l'ouvrage devra être inférieur à 24 heures pour un évènement décennal et 48 heures pour un évènement centennal. La surverse de l'ouvrage devra être déterminée de façon à avoir un impact minimum vis-à-vis des fonds avals. Toutes les mesures devront être prises afin que la concentration en hydrocarbures des eaux pluviales rejetées dans le réseau ou dans le milieu naturel soit inférieure à 5 mg/l. Rappel : Tout projet d'urbanisation implique des incidences potentielles sur l'environnement et notamment sur les milieux aquatiques. En fonction de sa nature et de son importance, chaque projet est donc susceptible d'entrer dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

- <u>Défense incendie</u>

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- <u>Electricité, téléphone, réseaux numériques</u>

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

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.

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Réponse apportée :

L'alimentation en eau potable sera assurée par un raccordement au réseau public.

Les eaux sanitaires seront envoyées au réseau public d'assainissement.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un système global de gestion des eaux pluviales. Les caractéristiques de ce système sont :

- Collecte des eaux de voiries et quais PL par un réseau et tampon dans un « Tubosider » enterré dont la sortie est reliée à un séparateur d'hydrocarbures et dirigées vers le bassin d'infiltration ;
- Collecte des eaux des parkings PL et VL par un réseau spécifique, traitement par un séparateur hydrocarbures et rejet dans le bassin d'infiltration
- Collecte des eaux de toiture dans un réseau spécifique et dirigées vers le bassin d'infiltration ;
- En cas de forte précipitation surverse du bassin d'infiltration vers le réseau EP public.

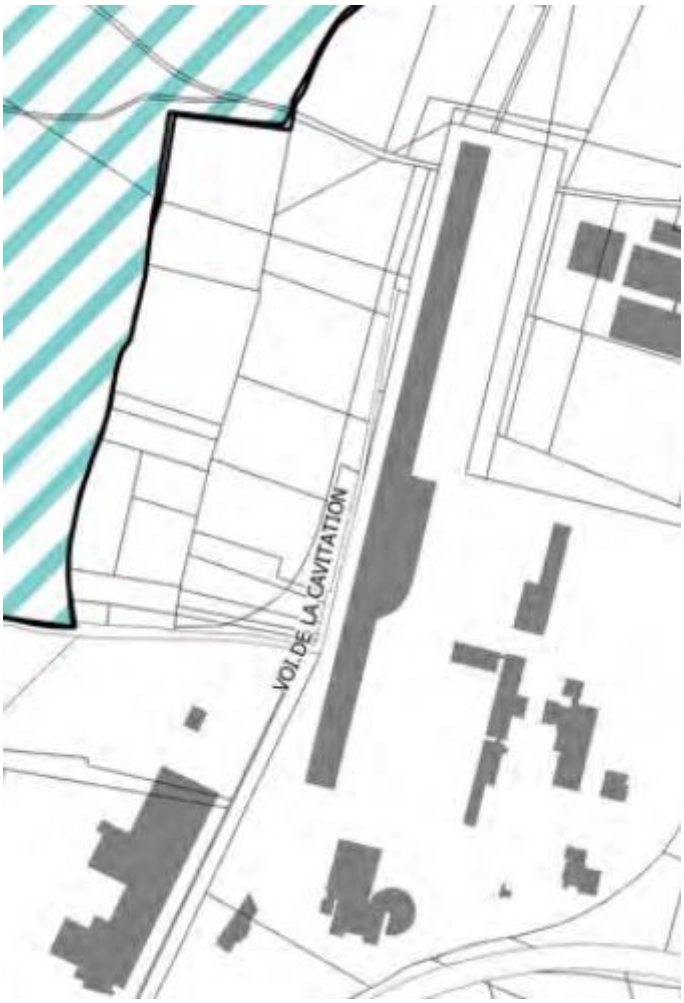
Le débit de fuite du bassin vers le réseau public est de 2L/s.ha conformément aux exigences de la ZAC.

Le volume du bassin d'infiltration a été calculé sur la base d'une pluie centennale comme cela est prévu par le PLUI. La capacité de ce bassin est de 3 189 m³.

4 SERVITUDE ET DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

4.1 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les parcelles de l'installation EURAPHARMA ne présente pas de servitude d'utilité publique.



SERVITUDES T5 - Servitudes aéronautiques de balisage et de dégagement

4.2 DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le décret du 14 novembre 2017 déclarant d'utilité publique les travaux de construction du contournement Est impose la présence d'une déclaration d'utilité publique au sein de la parcelle. Cette DUP est située sur l'angle Nord-Ouest de la parcelle.

En conséquence de cela, l'ensemble du projet a été traité dans l'optique d'une expropriation de cette partie minime de la parcelle et de la présence d'un tronçon autoroutier en bordure du site.

La prise en compte de cette DUP a été faite en concertation avec les autorités locales.