

## DOSSIER D'ENREGISTREMENT

# GEBETEX TRI NORMANDIE



## CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE USINE DE TRI DE TEXTILES

### PJ 4 : COMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME

Référence	A2201.023	Réalisé par
Version	2	 1690 rue Aristide Briand - 76650 PETIT COURONNE Tél. : 02 35 68 87 64 - <a href="mailto:contact@securit-ingenierie.com">contact@securit-ingenierie.com</a> <a href="http://www.securit-ingenierie.com">www.securit-ingenierie.com</a>
Date	Le 03/03/2023	
Rédacteur	Morin Hervé	
Nb de pages	8	

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PARCELLES CADASTRALES ET SUPERFICIE .....</b>	<b>3</b>
1.1	Synthèse du projet .....	3
1.2	Parcelles concernées .....	3
1.3	Urbanisme.....	3
1.4	Règlement d'Urbanisme applicable .....	4
<b>2</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE PLUI .....</b>	<b>5</b>

A2201.023	PJ 4 : COMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME	Dossier d'enregistrement
		Page 2/8

# 1 PARCELLES CADASTRALES ET SUPERFICIE

## 1.1 SYNTHÈSE DU PROJET

Le projet de la société GEBETEX TRI NORMANDIE consiste en la création d'un bâtiment destiné au tri et au stockage de textiles.

Il comprend la création de 3 locaux principaux, séparés par des parois REI 120 :

- 1 local de tri
- 1 local presses
- 1 local de stockage

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

- Des bureaux et locaux sociaux ;
- Des annexes techniques (TGBT, informatique etc.) ;
- Des parkings VL et PL ;
- Des voies de circulation.

Des panneaux photovoltaïques seront implantés au sol sur la partie Nord-Est t.

## 1.2 PARCELLES CONCERNÉES

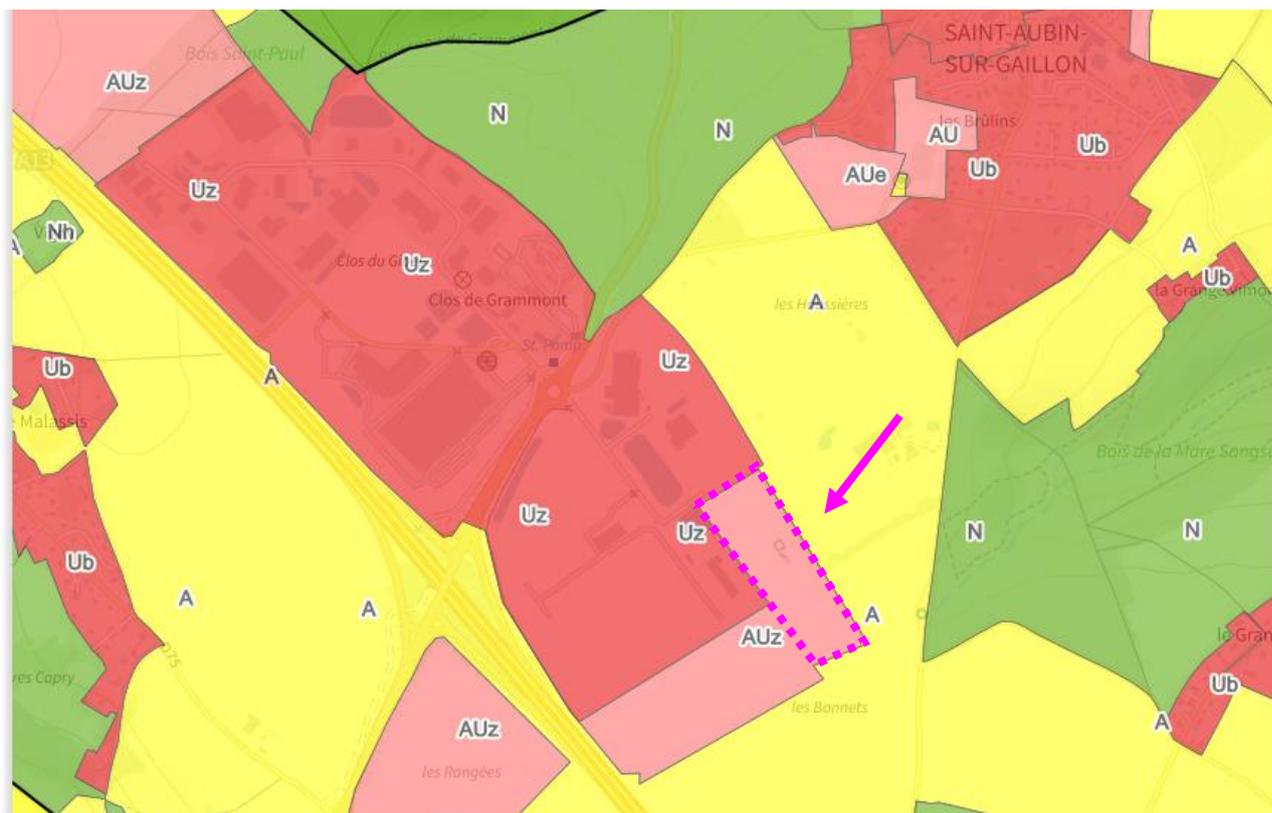
La parcelle d'implantation est : ZL 291 : 56 978 m<sup>2</sup>.

Cependant, le projet sera implanté sur la partie Nord de la parcelle sur une superficie de 29 736 m<sup>2</sup>.

## 1.3 URBANISME

A ce jour, la parcelle est identifiée comme terrain agricole, mais fait partie du périmètre de la zone d'activités des champs chouette. La parcelle est située en zone AUz du PLUi Eure Madrie Seine, c'est-à-dire une « zone à urbaniser à dominante d'activités économiques ».

A2201.023	PJ 4 : COMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME	Dossier d'enregistrement
		Page 3/8



**Planche 1 : extrait de la carte du PLUi (source Géoportail-urbanisme)**

## 1.4 REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE

Le document d'urbanisme applicable aux parcelles d'implantation du projet GEBETEX TRI NORMANDIE est le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Eure Madrie Seine dont la ville de Saint Aubin sur Gaillon fait partie.

La parcelle est située en zone AUz, c'est-à-dire une « zone à urbaniser à dominante d'activités économiques ».

Pour cette zone, les règles d'urbanisme, figurent dans l'OAP (orientations d'aménagement et de programmation). Le PLUi intègre une OAP particulière pour la zone d'activité des Champs Chouettes Sud.

A2201.023	PJ 4 : COMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME	Dossier d'enregistrement
		Page 4/8

## 2 COMPATIBILITE AVEC LE PLUI

Élément du PLUi – OAP Champs Chouettes Sud	Réponse
<p><b>2. Les objectifs poursuivis</b>  <i>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. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.</i></p>	<p>L'activité projetée est de type industriel à faibles nuisances. Ce type de projet est compatible avec cet objectif.</p>
<p><b>2.1. Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux</b>  <i>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'aménagement du site étudiera l'éventualité de créer une liaison routière avec la rue des Noés. Tout accès au site depuis une route départementale se fera à travers l'aménagement d'une entrée charretière.</i></p>	<p>L'accès au site se fera depuis la rue des Houssières. Il n'est pas prévu d'accès par la rue des Noés</p>
<p><b>2.2. Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun</b>  <i>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.</i></p>	
<p><b>2.3. Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement Véhicules motorisés</b>  <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. Des places destinées au stationnement des poids lourds devront être réalisées en nombre suffisant en dehors des voies publiques.</i></p>	<p>Il est prévu 63 places de parking VL dont 1 PMR et 2 avec bornes électriques.</p> <p>Il est prévu 9 places de parking PL</p>

Élément du PLUi – OAP Champs Chouettes Sud	Réponse
<p><i>2.4. Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques</i></p> <p><i>Qualité environnementale</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 30% 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. 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. 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.</i></p>	<p>Le projet ne se situe pas dans la bande des 75 m. Cependant, des plantations et des zones enherbées sont prévues.</p> <p>La superficie des constructions sera de 7 550 m<sup>2</sup>. Le terrain présente une superficie de 29 736 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le ratio est donc de 25,39 %</p>
<p><i>Gestion des risques</i></p> <p><i>Toute construction susceptible d'aggraver le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales sera évitée sur une distance de 10 m 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. La zone fait actuellement l'objet d'un drainage agricole. Celui-ci devra être étudié au moment de l'aménagement de la zone. 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.</i></p>	<p>Le projet intègre la création d'un bassin de régulation des EP et d'une noue périphérique, ce qui permettra de prévenir le risque d'inondation par ruissellement.</p>
<p><i>2.5. Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Traitement des lisières entre espace public et espace privé</i></p> <p><i>Les types de clôture admis sont :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• murs pleins (maçonnés ou plaques et poteaux en béton préfabriqués enduits) en harmonie de teintes avec les façades des constructions avoisinantes ;</i></li> <li><i>• mur-bahuts surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;</i></li> <li><i>• grillage (type grillage à maille soudée) ;</i></li> <li><i>• haies vives.</i></li> </ul>	<p>Le projet intègre la plantation d'arbres et de haies vives, notamment en limite de propriété</p>

Élément du PLUi – OAP Champs Chouettes Sud	Réponse
<p><i>Implantation des constructions</i>  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 10 m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.  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 100 m 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 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).</p>	<p>Le bâtiment sera parallèle à la parcelle. Il sera situé à plus de 10 m des limites de propriété.</p> <p>La parcelle est située à plus de 100 m de l'autoroute (environ 500 m).</p>
<p><i>2.6. Programmation</i>  L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.</p>	<p>Sans objet</p>
<p><b>3. Schéma global des principes d'aménagement</b></p>	

A2201.023	PJ 4 : COMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME	Dossier d'enregistrement
		Page 7/8

Élément du PLUi – OAP Champs Chouettes Sud	Réponse
 <p> <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Secteur d'OAP  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Principe d'accès à créer  <span style="border-bottom: 1px dashed blue; width: 10px; margin-right: 5px;"></span> Principe de cheminement doux  <span style="background-color: pink; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques  <span style="border-bottom: 1px dashed green; width: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espace de jardin à préserver  <span style="border-bottom: 1px dashed blue; width: 10px; margin-right: 5px;"></span> Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales  <span style="color: green; font-size: 1em; margin-right: 5px;">●</span> Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer         </p>	