

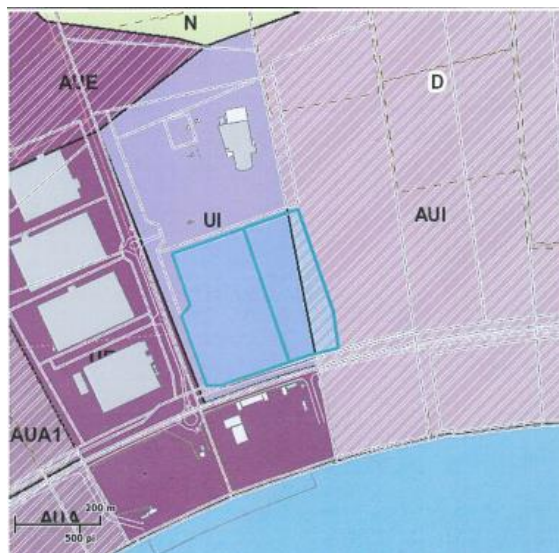
**PJ n°4. - Un document permettant au préfet d'apprécier la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue pour les secteurs délimités par le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme ou la carte communale.**

Le projet consiste en l'extension d'un entrepôt existant de la société DUFOUR, dans la Zone Artisanale de Port Jérôme II, sur la commune de Saint Jean de Folleville (76). Ce projet prévoit la création de deux cellules de stockage d'environ 3000 m<sup>2</sup> chacune. Une de ces cellules sera à température contrôlée (15 à 25 °C).

Il est notamment envisagé de stocker les produits suivants :

- Produits manufacturés, Equipement de salon de jardin, Tables de jardin,
- Cosmétiques (masque de beauté),
- Vins / bières (< 15° en degré alcoolique),
- Présentoirs super marchés,
- Pharmaceutiques,

Selon les éléments du certificat d'urbanisme d'information (Dossier enregistré sous le N° CU 76592 18 L0022 à la mairie de Saint Jean de Folleville), le projet est implanté sur la parcelle 836 section D, et légèrement en chevauchement sur la parcelle 838 section D).



**Carte 1 : Extrait de la cartographie du PLU de Saint Jean de Folleville**

Ces terrains sont soumis aux dispositions d'urbanisme et zonage suivant :

- Le PLU approuvé le 18/12/2008 et mis en compatibilité le 12/05/2015,
- La Zone UI du PLU. (Voir annexe 1 : règlement de la zone UI du PLU)

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 1
A1807.142		

## **.1 COMPATIBILITE AVEC LE PLU :**

**« La zone UI a vocation principale d'activités industrielles pouvant générer des risques. »**

### **ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

➤ Eléments de conformité :

Le projet d'extension d'entrepôt ne correspond à une des occupations et utilisations interdites présentées dans cet article.

### **ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulière.**

#### **2.1 Peuvent être autorisés : (Extraits qui concernent le projet)**

-Les constructions et installations à usage industriel pouvant générer des risques à condition que :

- cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage,

- les périmètres d'isolement découlant des risques ne s'étendent pas sur les zones et secteurs de zones classés AUA, UD, UH, N, NH, NHr et sur la rive gauche de la Seine.

➤ Eléments de conformité :

Le projet d'extension d'entrepôt correspond à une installation pouvant générer des risques mais :

- cet usage n'est pas incompatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage,
- selon les études Flumilog, tous les effets létaux sont maintenus dans l'enceinte des limites de propriété. (Cf PJ 6, §3, p 88) -Les constructions ou l'extension des constructions à usage de bureaux lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises.

➤ Eléments de conformité :

Des parties à usage de bureaux sont prévues dans les cellules. Elles sont indispensables aux futures activités.

-Les clôtures,

➤ Eléments de conformité :

Le site sera clôturé, pour assurer sa sécurité.

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 2
A1807.142		

-Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

➤ Eléments de conformité :

Le terrain a été exhaussé de plus de 2 mètres pour se préserver des inondations, et effectué un préchargement des terrains superficiels compressibles, avant construction,

**Sous réserve que : (Extraits qui concernent le projet)**

-Les installations et constructions nécessaires à la préservation et à la sécurité des personnes ou des biens contre les risques d'inondations soient au niveau minimum de 5 mètres NGF.

➤ Eléments de conformité :

La cote projet du dallage est de 5.30 m NGF.

-Les remblais permettent le libre écoulement des eaux de surface dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau).

➤ Eléments de conformité :

Le projet s'accompagne d'un bassin tampon pour respecter de débit de fuite vers le milieu naturel autorisé par la ZAC,

**ARTICLE UI 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

Accès :

➤ Eléments de conformité :

L'accès est déjà existant : l'entrepôt existant est de 6000 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 7 avril 2017 de demande d'enregistrement.

**ARTICLE UI 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

**4-1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

➤ Eléments de conformité :

La future extension sera raccordée au réseau public d'eau potable.

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 3
A1807.142		

#### 4-2. Assainissement eaux usées

Les eaux résiduelles, industrielles ou artisanales seront rejetées :

- soit en réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation.

➤ Eléments de conformité :

La future extension bénéficiera de deux micro-stations d'épuration de 10 EH, et après traitement les eaux usées rejoindront le réseau d'eau pluviale ou directement le bassin tampon de gestion des eaux pluviales.

Les rejets dans le milieu naturel devront se conformer à l'arrêté du 7 septembre 2009 qui fixe les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de moins de 20 EH ( $DBO_5 < 1,2 \text{ kg/j}$ ).

L'effluent rejeté aura des caractéristiques conformes à cet arrêté, soit :

- $DBO_5 < 35 \text{ mg(O}_2\text{)/l}$
- $MES < 30 \text{ mg/l}$ .

L'entretien de la station sera réalisé par une entreprise spécialisée à une fréquence de 1 à 2 visites par an.

Il n'y aura de rejets industriels. Les eaux de lavage qui pourraient être concernées sont récupérées et évacuées par un prestataire de service. Ces effluents seront donc traités en externe.

#### 4-3. Assainissement eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)

Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces non naturelles (toitures, chaussées, parkings...) ou sur des surfaces naturelles susceptibles de les charger en polluant (engrais, pesticides...) seront rejetées :

- soit au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement, éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur,
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation.

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 4
A1807.142		

➤ Éléments de conformité :

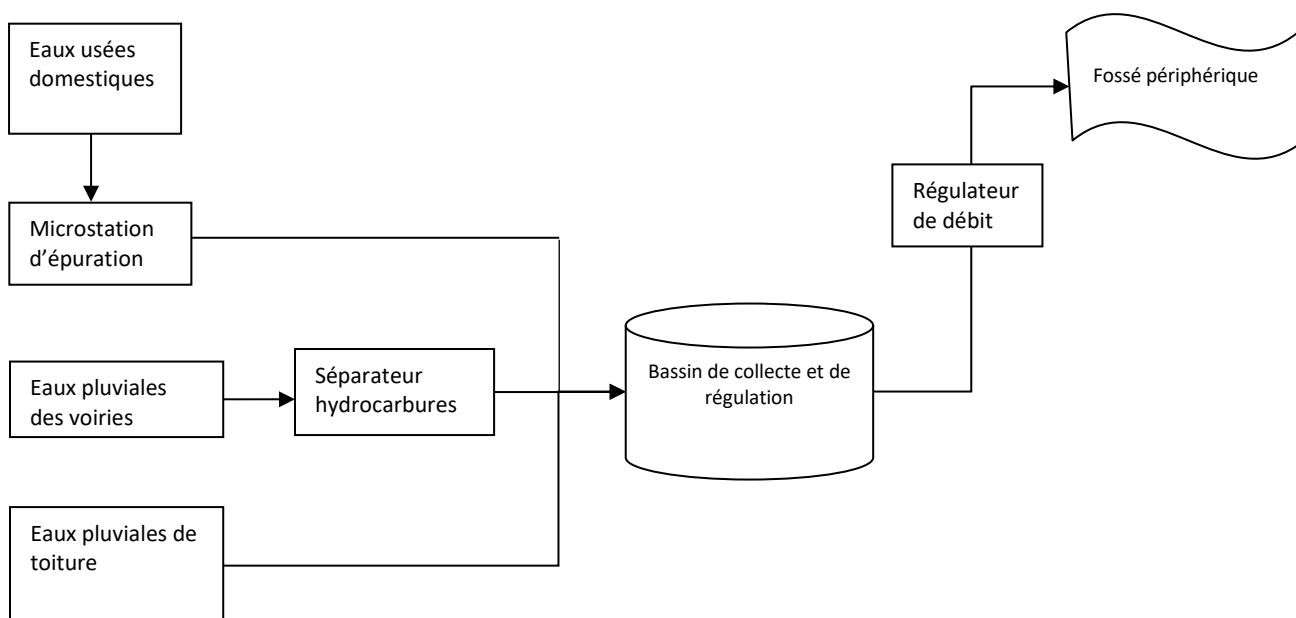
Les eaux de surface de toiture sont collectées dans un réseau EP dédié, puis se versent dans un bassin tampon de 700 m<sup>3</sup>, situé au Sud du projet.

Les eaux de surface des voiries de l'extension, éventuellement souillées par des hydrocarbures sont récupérées dans des réseaux EPv dédiés. Après traitement par séparateur hydrocarbures, elles gagnent ensuite le bassin tampon de 700 m<sup>3</sup>.

Le bassin aura un débit de fuite de 21 l/s à travers un régulateur de débit, soit 10 L/s/ha (surface totale du projet 2.1 ha dont 1.52 ha de surface active).

Le débit de fuite retenu respecte les prescriptions du schéma d'assainissement de la ZAC (10 L/s/ha).

L'exutoire final conduira les eaux vers le fossé longeant la façade Sud du site.



**Figure 1 : Schéma de principe de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées domestiques**

#### 4-4 Electricité, téléphone, télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

➤ Éléments de conformité :

La future extension sera reliée aux différentes installations existantes de distribution de réseaux par des lignes enterrées.

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 5
A1807.142		

**ARTICLE UI 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

➤ Eléments de conformité :

Pas de justification.

**ARTICLE UI 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

➤ Eléments de conformité :

La future extension respecte les différentes règles d'implantation de cet article.

**ARTICLE UI 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

➤ Eléments de conformité :

La future extension respecte bien un recul d'au moins 10 m par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE UI 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

➤ Eléments de conformité :

Pas de justification.

**ARTICLE UI 9 - L'emprise au sol des constructions**

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain. Toutes ces règles sont valables après division.

➤ Eléments de conformité :

La future extension occupera une surface au sol d'environ 6000 m<sup>2</sup>. Elle sera implantée sur une zone à aménager de 2.1025 ha dont 15197.8 m<sup>2</sup> aménagé (bâtiment, voiries....) (Voir Figure 2, p7)

Le ratio correspondant est donc d'environ 28,5 %.

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 6
A1807.142		





Ech : 1/250<sup>ème</sup> env

**Figure 2 : Emprise au sol des constructions**

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 7
A1807.142		

**ARTICLE UI 10 - La hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction ; elle est mesurée à partir du terrain aménagé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les bureaux, les habitations et les services, ne peut excéder : 18m.

➤ Eléments de conformité :

La hauteur à l'acrotère du projet sera de 12.30 m.

**ARTICLE UI 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Toutes les constructions, les clôtures et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et des constructions avoisinantes.

➤ Eléments de conformité :

Le projet est dessiné par un architecte spécialisé et sera en concordance avec le bâtiment existant (teintes, matériaux...)

**ARTICLE UI 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

L'entreprise doit prévoir des aires de stationnement « poids lourds » suffisantes pour que ses véhicules n'aient pas à stationner sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assurée en nombre suffisant en dehors des voies publiques et sur la parcelle utilisée, ce nombre ne pouvant être inférieur à 1 place de parking (d'au moins 25 m<sup>2</sup> y compris les accès) pour deux emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

Un espace libre correspondant à 1 place de stationnement pour deux emplois devra de plus être réservé sur la parcelle.

Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires.

➤ Eléments de conformité :

Des places de stationnement poids lourds sont prévus au Nord du projet, au Sud du projet, et le long de la façade Est de l'existant.

Il est projeté environ 5 employés par cellules + 5 employés dans les bureaux au maximum. Il est projeté 6 places de stationnement dont 1 PMR, pour chaque cellule.

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 8
A1807.142		



**ARTICLE UI 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Chaque industriel est tenu à l'intérieur de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés, ci-après, de la superficie totale des terrains sus-visés :

- au-dessous de 1 hectare : 10%
- de 1 à 5 hectares : 8%
- de 6 à 10 hectares : 7%
- de 11 à 20 hectares : 6%
- au-dessus de 20 hectares : 5%

Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales forestières appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

Une bande continue, de 10 m de large, boisée d'arbres de haut jet d'essences locales, doit être réalisée en bordure de Seine, ou derrière les quais quand techniquement elle n'est pas réalisable.

➤ Eléments de conformité :

Il est prévu la plantation d'arbres et arbustes de haut jets composés d'essence locales.

**ARTICLE UI 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

➤ Eléments de conformité :

Pas de justification.

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 9
A1807.142		

## **.2 SERVITUDES ET CONTRAINTES**

**Les parcelles du projet sont soumises au droit de Prémption Urbain au bénéfice de Caux Seine aggro.**

➤ Eléments de conformité :

Pour information

**Les parcelles du projet sont grevées des servitudes suivantes :**

**-Servitudes d'Utilité Publique :**

- I1BIS : Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la TRAPIL,

- I4 Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques,

➤ Eléments de conformité :

Selon les plans de servitudes qui nous ont été communiqués par la commune, la limite sud des parcelles se situent à environ 35 m du pipe-line TRAPIL.

Le projet n'est donc pas concerné par cette servitude.

Le projet est à environ une centaine de mètres à l'Est de la ligne électrique de 2 x 400 KV. Il n'est donc pas non plus concerné par la servitude de la ligne électrique de 2 x 400 KV, qui réserve un couloir de 35 m de large sous cette dernière.

**Les parcelles du projet sont grevées des contraintes suivantes :**

- Les clôtures, hors exploitation agricole ou forestière, les ravalements ainsi que les démolitions sont soumis à autorisation,

- Les parcelles se situent dans une zone ayant subi des débordements de crues de référence (R.151-21-2° et R.151-34-1°),

- Les parcelles se situent dans une zone d'aléa faible de remontée de nappes (R.151-21-2° et R.151-34-1°).

➤ Eléments de prises en compte :

Les travaux de clôture feront l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la commune de Saint Jean de Folleville.

Le dallage de l'entrepôt sera à une altimétrie de 5.30 m NGF, soit supérieur à 5 m NGF, pour préserver et sécuriser les personnes et les biens contre les risques d'inondation.

Enregistrement	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 10
A1807.142		