

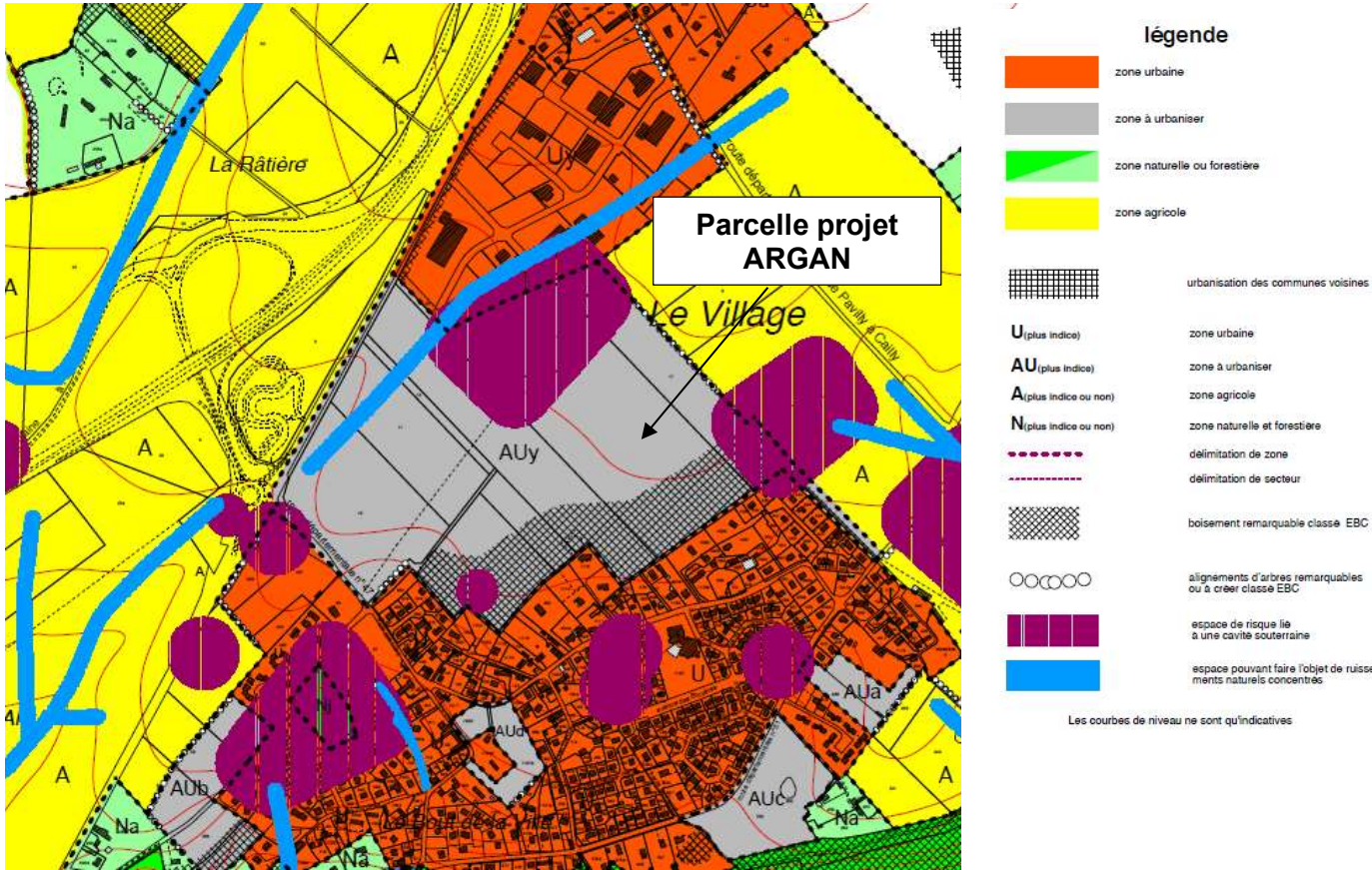
# PJ4

## CONFORMITE DU PROJET EN MATIERE D'URBANISME

### COMPATIBILITE DU PROJET AU PLU

Le secteur sur lequel s'implante le projet de la société ARGAN se trouve sur la commune d'Eslettes (76).

Le projet s'implante en zone **AUy** correspondant à un secteur naturel de la commune destiné à être couvert par l'urbanisation, avec une vocation principale d'activités.



Le règlement applicable à la zone **AUy** du PLU d'Eslettes prévoit les destinations et sous destinations possibles pour l'occupation du sol suivantes :

ARGAN - Eslettes	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
------------------	--	--------------------------

**Article AUy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisés:

2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ces ouvrages peuvent également être autorisés dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation, sauf, si ces ouvrages sont des ouvrages hydrauliques).

2.2 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales bleues) :

- les constructions ou installations d'activités destinées au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- les constructions d'habitation liées à la surveillance ou au gardiennage des établissements et aux services de la zone

dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.3 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales bleues), l'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal de commerce, d'artisanat ou d'industrie

2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) sont autorisés :

- l'agrandissement jointif et mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'un effondrement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.

ARGAN - Eslettes	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
------------------	--	--------------------------

- 2.5 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone
- 2.6 - Les voiries et équipements liés
- 2.7 - Les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers, ainsi que les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

Le projet d'entrepôt logistique de la société ARGAN est compatible avec les occupations mentionnées dans le règlement AUy du PLU d'Eslettes à l'article 2.2. Le projet n'entraînera pas d'inconvénients pour le voisinage, le détail des mesures qui seront mises en place sont détaillées dans la « PJ8 – Incidences notables ».

Le bâtiment n'est pas localisé dans un espace présentant un risque d'effondrement de cavité souterraine ou dans un espace affecté par le risque inondation.

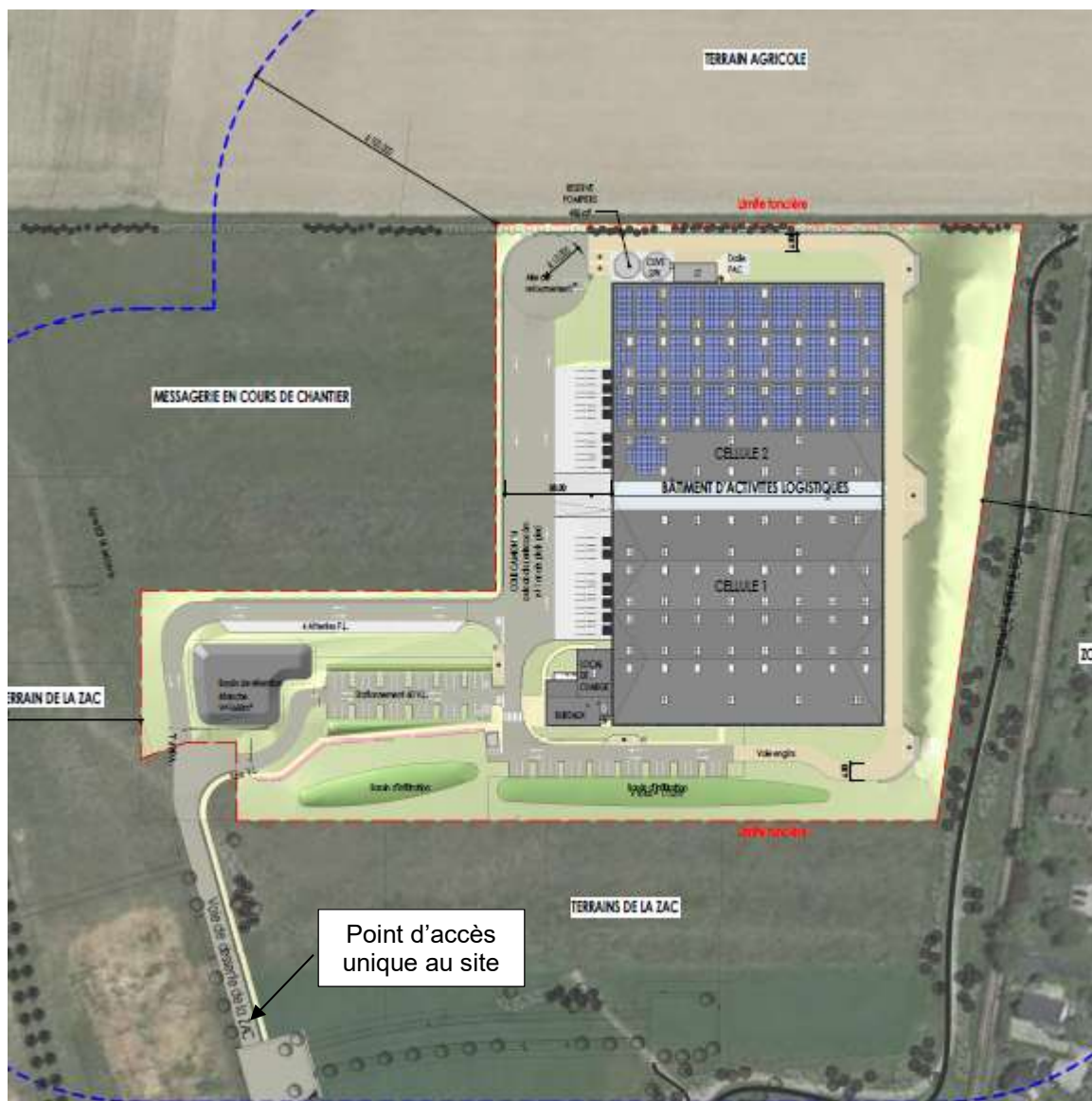
### **Accès et voiries :**

#### **Article AUy 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, y compris le recul du portail qui peut être imposé.
- 3.3 - Les accès d'un établissement, d'une installation, d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que:
  - la visibilité soit suffisante.
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres sur la voie.

### **Accès :**

Le site sera desservi par une voie de desserte de la ZAC propre au futur site d'ARGAN. Cette voie ne sera empruntée que par les poids-lourds desservant le site dans le cadre de son activité, et des véhicules légers dans le cadre de l'exploitation.



Les véhicules entrants et sortants auront une visibilité suffisante, sans avoir besoin de réaliser de manœuvre particulière sur la voie pour accéder et sortir du site.

**Le projet d'entrepôt logistique classé à Enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement est compatible avec les règles d'occupation et utilisation du sol. L'ensemble des mesures nécessaires à la limitation des nuisances du projet sur l'environnement du site seront mises en place.**

ARGAN - Eslettes	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
------------------	--	--------------------------

### **Gestion des eaux :**

#### **Article AUy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### **4.1 EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

##### **4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

4.2.1 Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2.2 les eaux résiduaires seront rejetées au réseau public 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 satisfassent à la réglementation en vigueur.

**Le site sera raccordé au réseau public d'eau potable ainsi qu'au réseau public d'assainissement des eaux usées.**

**Le site n'aura pas vocation à générer d'effluents industriels, les eaux usées correspondront à des eaux sanitaires.**

ARGAN - Eslettes	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
------------------	--	--------------------------

#### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

4.3.1 L'opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir un réseau pluvial permettant de collecter les eaux de ruissellement des voiries et des espaces verts, ainsi que le débit de fuite des ouvrages de gestion à la parcelle, d'une part, et de gérer ces eaux collectées dans le cas d'une pluie d'occurrence centennale, le débit de fuite étant limité à 2 litres par seconde et par hectare de surface aménagée, d'autre part. Les ouvrages de rétention correspondants devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures permettant le prétraitement des eaux de pollutions chroniques ou accidentelles. Une surverse sera aménagée en cas de débordement de l'ouvrage.

4.2.1 Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha imperméabilisé.

Ce débit maximal du rejet sera fixé à 2l/s si le calcul conduit à une valeur inférieure.

**Les eaux pluviales de toiture, exemptes de pollution, seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration. Au regard de la capacité d'infiltration des sols, un système de surverse vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sera mis en place. En cas d'incendie, une vanne de barrage motorisée asservie à la détection incendie permettra de rediriger les eaux pluviales de toiture vers le bassin de rétention étanche du site.**

**Les eaux pluviales de voiries, hors parkings VL, seront collectées par la configuration des pentes de voirie et des regards à grille, et dirigées, via des réseaux enterrés, vers le bassin étanche prévu. Ce bassin servira également à confiner les eaux incendie via l'actionnement d'une vanne d'obturation asservie à la détection incendie. En fonctionnement normal, les eaux seront redirigées via un débourbeur/séparateur à hydrocarbures vers le bassin d'infiltration.**

**Les eaux pluviales des parkings VL exemptes de pollutions, seront soit rejetées directement dans un bassin d'infiltration, soit directement infiltrées à la parcelle via des noues et fossés, protégés du ruissellement d'eaux pluviales susceptibles d'être polluées.**

**Le bassin de rétention étanche jouera un rôle de bassin tampon en fonctionnement normal et de bassin de rétention en cas d'incendie.**

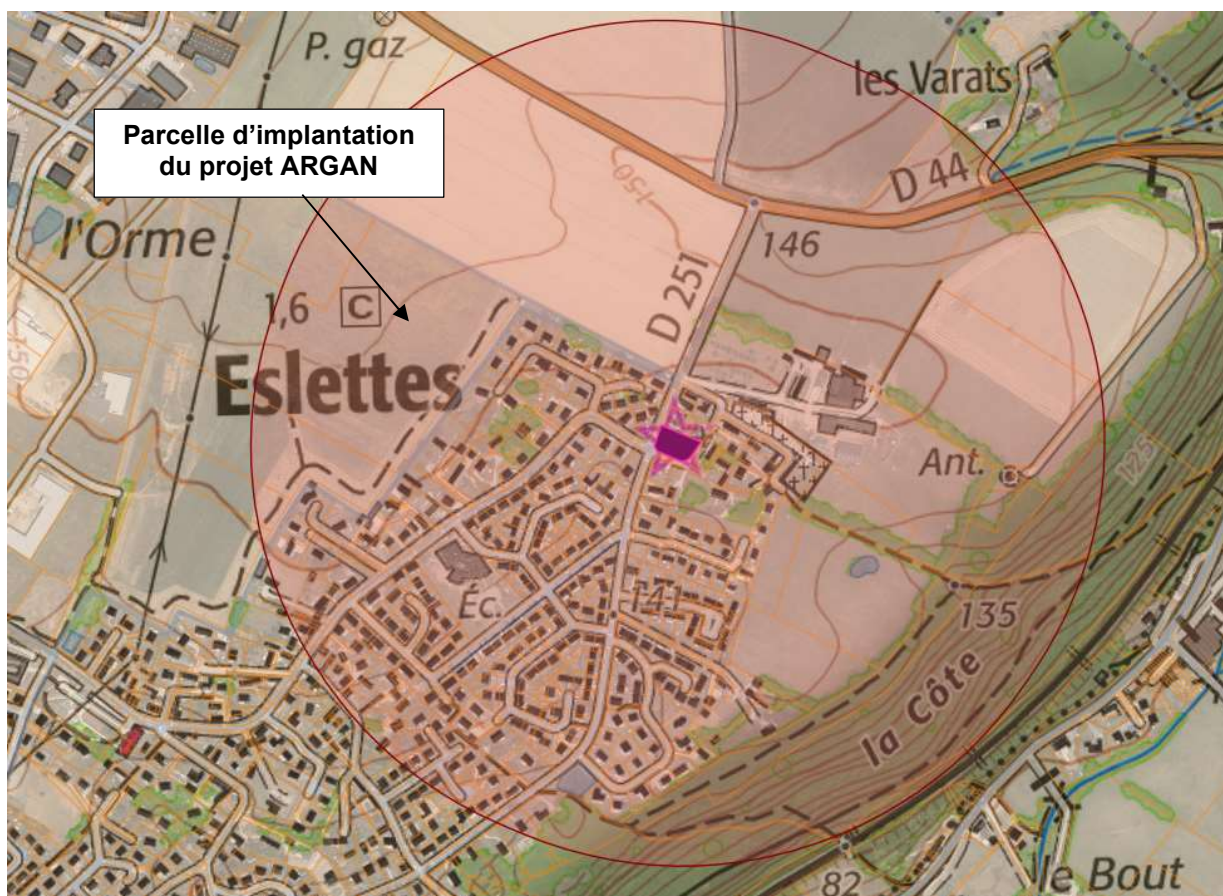
ARGAN - Eslettes	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
------------------	--	--------------------------

**Il n'y aura pas de rejets d'eaux industrielles.**

Les prescriptions applicables à la zone AUy issues du règlement du PLU de la commune d'Eslettes sont jointes au présent dossier.

## **COMPATIBILITE DU PROJET AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES**

Le site du projet se situe dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique AC1 relative aux monuments historiques, du fait de la présence dans le centre-ville de l'église paroissiale Sainte Jeanne d'Arc.

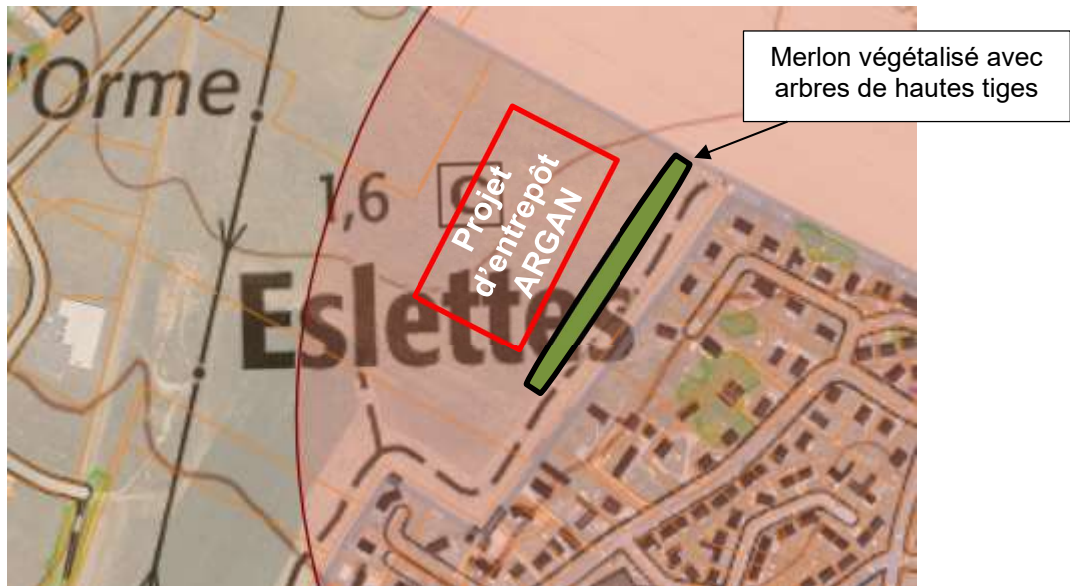


Le site se situe dans le périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques. Conformément à l'avis de la DREAL sur l'étude d'impact de la ZAC Polen II sur ce point en date du 10 avril 2012 et joint en annexe (PJ21), un merlon sera réalisé en façade Sud-Est composé d'arbres de hautes tiges.

Le projet comporte des mesures d'évitement et de réduction des impacts paysagers pertinents. Cependant la zone tampon située au Sud Est du projet devra comprendre un merlon planté d'arbres de hautes tiges, afin de constituer un écran végétalisé entre les futures constructions et l'église Sainte Jeanne d'Arc. Une gestion écologique des espaces verts sera nécessaire.

*Extrait de l'avis du 10 avril 2012*

ARGAN - Eslettes	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
------------------	--	--------------------------

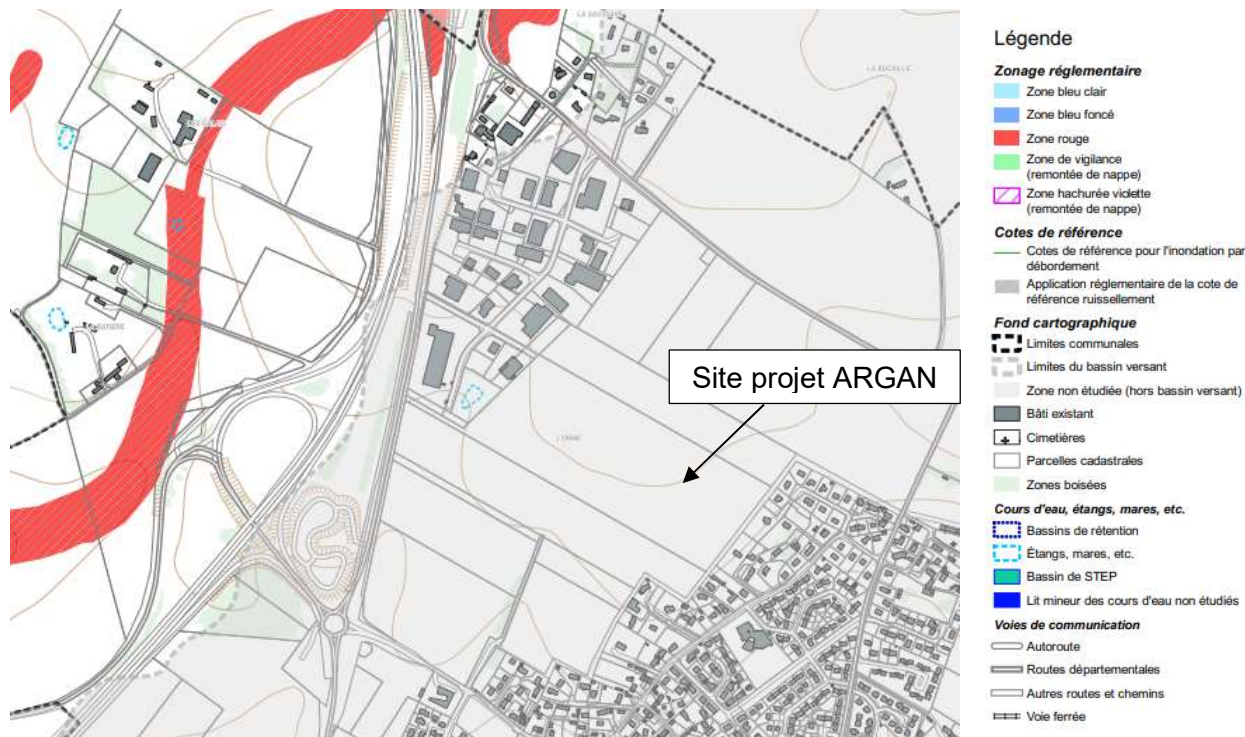


Cette mesure permet de rendre compatible le projet avec les objectifs de protection des abords des monuments historiques. Des haies bocagères sur le reste du pourtour du site permettront et des arbres de hautes tiges en façade Sud-Ouest permettront également de fortement réduire l'impact visuel vis-à-vis du périmètre de protection. L'ensemble des mesures paysagères sont détaillés dans la notice paysagère jointe en annexe (PJ2bis).



**COMPATIBILITE AVEC LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS**

La commune d'Eslettes est visée par le plan de prévention des risques naturels de l'Austreberthe et du Saffimbec, approuvé par arrêté préfectoral du 12 janvier 2022.

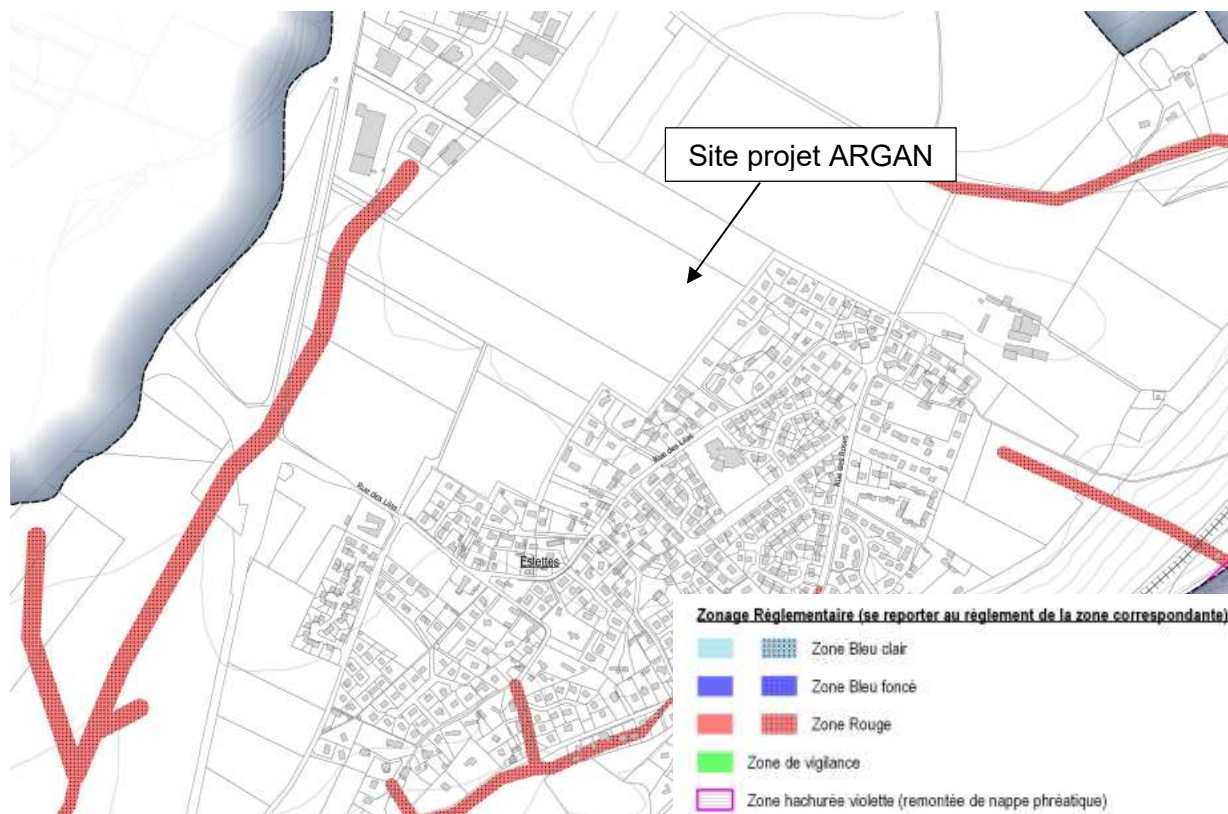


Zonage réglementaire PPRNI bassins versants de l'Austreberthe et du Saffimbec

Le site est situé hors des zones d'aléas et hors du zonage réglementaire et n'est donc pas visé par les prescriptions du règlement de PPRN.

ARGAN - Eslettes	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
------------------	--	--------------------------

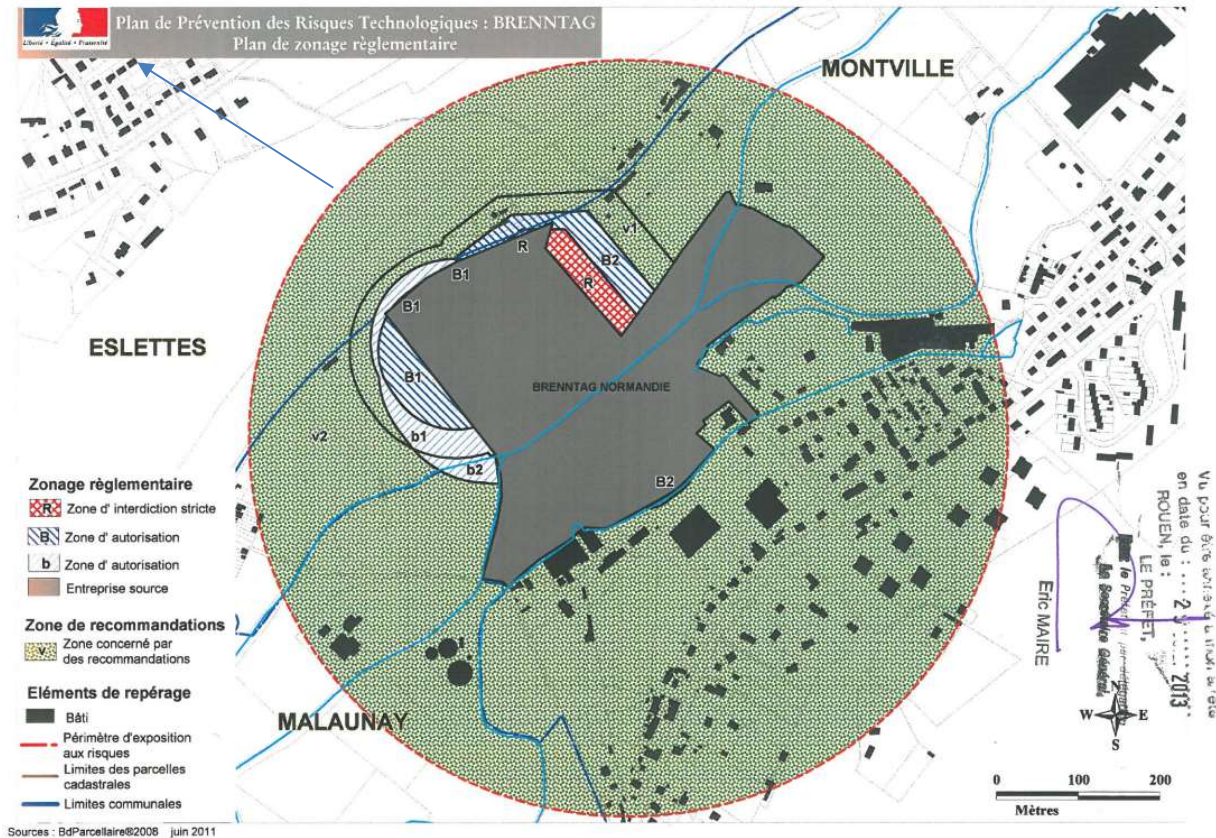
La commune d'Eslettes est également visée par un plan de prévention des risques naturels – Bassin versant du Cailly, de l'Aubette et du Robec, également relatif au risque d'inondation, prescrit par arrêté préfectoral du 29 décembre 2008.



Le site du projet ARGAN se situe en dehors du zonage réglementaire et n'est donc pas visé par les prescriptions du règlement du PPRN.

## COMPATIBILITE AVEC LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune d'Eslettes est visée par un plan de prévention des risques technologiques du site BRENNATAG situé sur la commune voisine de Montville.



Le site du projet ARGAN se situe hors du zonage réglementaire, à environ 700m du périmètre de zone de recommandation au Nord-Ouest.

Le site du projet n'est donc pas concerné par les restrictions du PPRT.