



Projet de construction d'un bâtiment d'activité logistique à Petit-Couronne



DEMANDE D'ENREGISTREMENT au titre des installations classées pour la protection de l'environnement



Compatibilité avec les documents d'urbanisme



Décembre 2022

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

Agence de Metz

1 bis rue de Courcelles
57070 METZ - FRANCE
Tél : 03 87 21 08 79

Préambule

La société VGP Park Rouen 1 souhaite implanter un bâtiment d'activité logistique dans la commune de Petit-Couronne (76).

Le projet prévoit la construction d'une surface logistique sur un seul niveau, d'une surface d'environ 40 000 m² divisée en cinq cellules d'environ 6 000m², une cellule de 9 000 m² environ et 2 cellules d'environ 200 m² dédiées au stockage de liquides et aérosols inflammables.

Le bâtiment sera aussi composé :

- De locaux techniques ;
- De locaux de charge intégrés au sein de la surface de stockage bâtiment d'activité logistique ;
- De six unités bureaux en R+1 d'environ 1 130 m² (au total) ;
- D'un poste de garde

Conformément aux articles R 512-46-3 à R 512-46-6 du Code de l'Environnement la présente demande d'enregistrement comporte :

- l'identité administrative de la société,
- l'emplacement des installations,
- la nature et le volume et une description des activités,
- les capacités techniques et financières de la société,
- les cartes et plans réglementaires demandés,
- la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols,
- l'étude d'incidence Natura 2000,
- la proposition du type d'usage futur du site,
- la justification du respect des prescriptions applicables,
- la compatibilité du projet avec les documents de planification des milieux,
- la justification des aménagements sollicités par rapport aux prescriptions du ou des arrêtés ministériels.

Le présent document vise à présenter la compatibilité du projet avec l'affectation des sols.

Sommaire

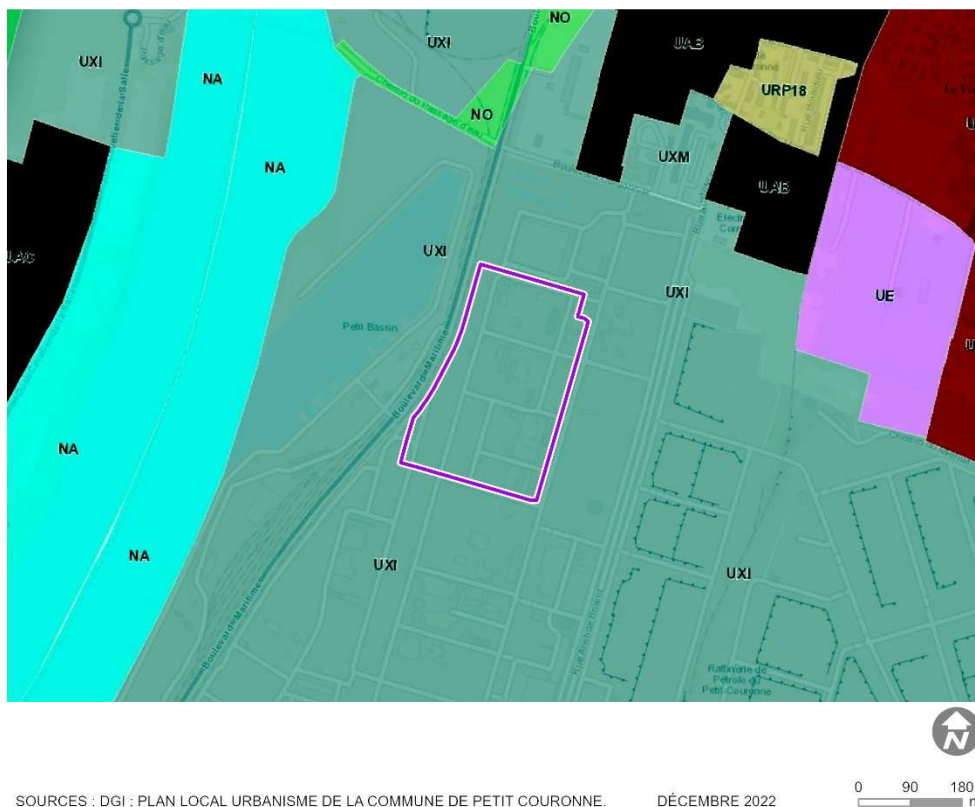
Préambule	3
Sommaire	4
1. Comptabilité au Plan Local d'Urbanisme	5
2. Compatibilité aux Servitudes d'Utilités publiques (SUP)	7
3. Compatibilité au Permis d'Aménager	11

1. Comptabilité au Plan Local d'Urbanisme

L'arrêté d'obtention du PA auquel est rattaché le lot 6 est daté du 10/03/2020 ; aussi, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Métropole Rouen Normandie dans sa version approuvée du 13 février 2020 s'applique au présent projet. Le terrain est classé en zone Uxi du PLUi. Cette zone est réservée à l'accueil de structures économiques de grande envergure.

Le projet est situé en zone Uxi « Zones Urbaine d'activités industrielles (grandes industries) comme le montre la carte suivante. »

Illustration n° 1 : Extrait du PLUi de l'Eurométropole Rouen Normandie



Un extrait du PLUi de de Rouen Métropole est présenté ci-dessous :

« Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions :

Peuvent être autorisées :

- *Les installations classées pour la protection de l'environnement,*
- *Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.*

Peuvent être autorisées sous conditions :

- *Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :*
 - *pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.*
 - *Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;*
 - *Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;*
 - *Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;*
- *Les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.*
- *Les constructions à usage de bureaux liées aux activités autorisées dans la zone.*
- *Les constructions à usage de commerce et d'activité de service suivantes :*
 - *Les constructions d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de surface de plancher,*
 - *Le commerce de gros,*
- *Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
 - *Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale,*
 - *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,*
 - *Les autres équipements recevant du public.*
- *L'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment*

fixés, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

- *Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant. »*

Compte tenu de la nature du projet, à savoir un entrepôt logistique classé sous le régime d'Enregistrement au titre de la rubrique 1510 de la nomenclature des installations classées, le projet est compatible avec l'usage du sol défini dans le PLUi.

2. Compatibilité aux Servitudes d'Utilités publiques (SUP)

Compte tenu de l'état des sols suite à la cessation d'activité de l'ancienne raffinerie PETROPLUS, des Servitudes d'Utilités Publiques ont été instaurées par l'arrêté préfectoral du 4 novembre 2022.

La compatibilité du projet avec les prescriptions issues de cet arrêté préfectoral est présentée ci-dessous.

Thème	Prescription	Conformité
Servitudes liées usage du site	Prescription n° 1 : la parcelle concernée par les servitudes ne peut être utilisée que pour un usage de type logistique, industriel et tertiaire. Tout usage sensible (de type crèche, école, collège, lycée, centre de loisirs pour enfants, établissement hospitalisé pour personnes âgées dépendantes...) ou d'habitation y est interdit. Toute exploitation des sols pour la réalisation de cultures potagères, de plantes comestibles, d'arbres fruitiers ou d'élevages d'animaux, y compris à des fins privées, est également interdite.	Le projet consistant en la création d'un entrepôt logistique, celui-ci est autorisé par les SUP.
	Prescription n° 2 : tout projet de changement d'usage de la parcelle concernée par les servitudes, tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement de surface (enrobé sur les parkings et voiries, dalles béton des bâtiments), toute modification de l'emprise des bâtiments, ou toute construction d'un nouveau bâtiment, toute utilisation de la nappe ou des sols non prévue par le présent arrêté, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques (par exemple plan de gestion) évaluant la qualité des milieux, l'exposition éventuelle à la pollution résiduelle, et garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.	Le projet ne remettra pas en cause les conditions de confinement sur le site. En cas de travaux atteignant la couche de confinement, celle-ci sera reconstituée conformément aux SUP.
Servitudes liées au sol	Prescription n° 3 : la couverture des sols est maintenue pour l'ensemble de la parcelle concernée par les servitudes afin d'éviter tout contact direct avec les terres en place. Ce confinement de surface est constitué de voiries et d'aires de stationnement asphaltées, ou de matériaux sains sur une épaisseur de 30 centimètres, y compris au droit des espaces verts. Ce confinement de surface, et la couche de confinement sous-jacente mise en œuvre dans le cadre des travaux de réhabilitation, d'une épaisseur minimale de 50 ou 100 centimètres selon les endroits et la destination des constructions (cf. plan en annexe 2 donnant les cotes NGF de la surface de la couche de confinement et son épaisseur), sont maintenus intègres en permanence, hors travaux de fondation des bâtiments, de passage de réseaux souterrains ou de réalisation de bassins. Les cotes NGF mentionnées à l'annexe 2 peuvent être modifiées sous réserve que le propriétaire des parcelles concernées établisse préalablement aux travaux une étude justifiant que l'épaisseur de confinement prévue ci-dessus est maintenue. Ce dossier est tenu à disposition de Monsieur le préfet de la Seine-Maritime et de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Les végétaux présents ne doivent pas être de nature à détériorer le confinement en place. La réalisation de travaux sur la parcelle concernée doit être compatible avec la présence de ce confinement. En conséquence, en cas de travaux, il appartient au propriétaire de prendre en compte la présence de ce confinement dans la préparation et la réalisation des travaux, et, le cas échéant, de le rétablir à la fin des travaux. En particulier, le passage des réseaux et les fondations profondes mises en œuvre pour l'édification de futurs bâtiments, et qui s'ancrent dans les terres présentant des impacts résiduels en hydrocarbures, doivent être conçues de sorte qu'elles ne génèrent pas un chemin préférentiel pour les gaz du sol au sein des futurs bâtiments. De même, les bassins éventuels doivent être conçus pour ne pas constituer un exutoire des éventuelles pollutions situées à proximité de ceux-ci.	La couche de confinement au droit du site a été réalisée par VALGO, aucun travaux ne sera réalisé sous cette couche de confinement (excepté pour le passage des réseaux, la réalisation des bassins et des fondations). En cas de modification des côtes NGF initiales de la surface et de l'épaisseur de la couche de confinement, une étude justifiera que l'épaisseur de confinement est maintenue. Une couche de terre végétale d'une épaisseur minimale de 30 cm sera réalisée au droit des espaces verts. Les voies de circulations et les aires de stationnement seront réalisées sur des matériaux sains d'épaisseur de 30 cm au minimum.

Thème	Prescription	Conformité
	Prescription n° 4 : en cas d'intervention mineure ne remettant pas en cause l'usage du terrain (travaux d'ouverture de tranchée...), les terres extraites sont, en fonction de leurs caractéristiques, soit réutilisées sur place (sous forme de remblais des matériaux excavés, dans la mesure où elles sont recouvertes d'un revêtement garantissant leur confinement – 30 centimètres de terres saines, une couverture béton ou un enrobé, par exemple), soit éliminées dans des conditions conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'élimination des déchets. Il appartient à la personne responsable des travaux d'excavation de justifier de la qualité, de la quantité et de la destination (réutilisation in-situ ou filières d'élimination) dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réutilisation sur place, la couverture de surface minimale de 30 cm de terres saines doit être reconstituée sur les terrains remaniés. L'ensemble des mouvements de terres réalisés sur le site fait l'objet d'une traçabilité en vue de la conservation de la mémoire du site.	Les travaux nécessitant l'excavation de terres à risques seront entre autres la réalisation des ouvertures de fondations, de tranchées des réseaux et la création des bassins. Ces terres feront l'objet d'une analyse, en fonction du résultat ces terres seront réemployées sur le site (pour servir de remblais) ou évacuées vers une plateforme de traitement adaptée. Les terres ainsi évacuées feront l'objet d'un suivi via un BSD (Bordereau de suivi de déchets).
	Prescription n° 5 : compte tenu de la présence de polluants dans les sols, la réalisation de travaux sur la parcelle concernée (en particulier lors de travaux de terrassement ou de VRD, lors de la pose d'ouvrages enterrés au-delà de 30 centimètres de profondeur, lors de la plantation d'arbres, ou lors d'excavation de terres) n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène et sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux. Les travaux d'entretien des espaces verts en surface ne nécessiteront pas la mise en œuvre de mesures spécifiques d'hygiène et de sécurité pour les travailleurs, qui seront néanmoins informés préalablement de l'état des sols.	Un plan d'hygiène et de sécurité sera mis en place avec les sociétés amenées à travailler sur le site pour la plantation des espaces verts, la pose des réseaux, la réalisation des bassins, les terrassements, le gros œuvre... VGP Park Rouen 1 informera les prestataires en charge de l'entretien des espaces verts sur son site.
Servitudes liées en eaux souterraines	Prescription n° 6 : le creusement de nouveaux puits et forages et, d'une manière générale, l'utilisation des eaux de la nappe souterraines à des fins de consommation humaine directe ou indirecte, ou d'irrigation des terrains, sont interdits. Seule est autorisée la mise en place de nouveaux piézomètres de contrôle pour le suivi de la nappe.	Aucun forage pour l'utilisation de l'eau de la nappe à des fins de consommation ne sera réalisé dans le cadre du projet, le site sera raccordé au réseau d'eau potable de la commune de Petit Couronne.
	Prescription n° 7 : toute création de captage industriel ou de pompe à chaleur fait l'objet d'une demande d'autorisation adressée aux services de l'État et d'une étude technique préalable. Cette étude démontre l'absence de dégradation des milieux.	Le chauffage de l'entrepôt pourra se faire via une chaudière gaz.
Servitudes liées aux bâtiments	Prescription n° 8 : le taux de ventilation des bâtiments implantés au droit de la parcelle concernée par le présent arrêté est a minima de 20 vol/j. Par ailleurs, les dalles de béton des bâtiments ont une épaisseur minimale de 18 centimètres. De façon générale, les dispositions constructives des bâtiments de la parcelle concernée par les servitudes doivent être telles qu'elles garantissent la compatibilité entre l'usage et la qualité des sols et du sous-sol, et que les concentrations en substances volatiles mesurées à l'intérieur des bâtiments respectent les valeurs guides ou réglementaires pour la qualité de l'air intérieur.	Les complexes de dallage ou les dalles de béton réalisées au droit des bâtiments auront une épaisseur minimale de 18 centimètres. Toutes les mesures seront prises pour assurer une bonne ventilation des locaux.

Thème	Prescription	Conformité
	Prescription n° 9 : des mesures sont obligatoires en cas de mise en place d'un réseau d'eau potable sur le périmètre, notamment en ce qui concerne la pose de futures conduites d'eau potable, lesquelles doivent satisfaire à l'une des quatre prescriptions suivantes : canalisations aériennes ou mises en œuvre dans un dispositif empêchant le contact entre la canalisation et les terres de remblais de la couche de confinement de 50 cm (cunette par exemple) ; canalisations en PEHD (ou matériaux équivalents) placées dans des terrains sains extérieurs au site ou, provenant du site, mais exempts d'hydrocarbures, hydrocarbures aromatiques polycycliques et BTEX ; canalisations métalliques ; canalisations en matériaux anti-contaminant.	Les canalisations d'eau potable seront enterrées répondront aux contraintes réglementaires.
Servitudes spécifiques d'accès	Prescription n° 10 : la parcelle est accessible à tous les représentants des services de l'État ou des collectivités territoriales en charge du respect de ces servitudes, ainsi qu'aux personnes et leurs représentants chargés du contrôle du réseau de surveillance de la qualité des eaux souterraines ou d'autres ouvrages.	La société VGP Park Rouen 1 s'engage à faciliter l'intervention des services de l'état chargés du contrôle de surveillance de la qualité des eaux souterraines et des autres ouvrages moyennant un délai de prévenance de plus de 48H.
Servitudes liées à la préservation des mesures de gestion	Prescription n° 11 : dans le cas où les piézomètres ou autres dispositifs nécessaires ou concernés par le programme de surveillance de la qualité des eaux souterraines seraient endommagés ou nécessiteraient d'être modifiés (implantation, etc.), leur remise en état ou leur remplacement à l'identique est effectué dans les plus brefs délais, aux frais du propriétaire. Les affectataires successifs du site ne peuvent en aucune manière, sauf à engager leur responsabilité, porter atteinte à ces piézomètres ou autres dispositifs de surveillance.	La société VGP Park Rouen 1 s'engage à remplacer tout piézomètre qui serait endommagé sur son site. VGP Park Rouen 1, s'assurera que ses locataires ne porteront pas atteinte à l'intégrité de ces piézomètres.

3. Compatibilité au Permis d'Aménager

Le permis d'aménager traitant principalement des caractéristiques architecturales et des emprises du projet, celui-ci est traité en détail dans le cadre du permis de construire déposé par la société VGP Park Rouen 1.

Compte tenu des éléments présentés dans le permis de construire, le projet sera conforme au Permis d'Aménager.