

PROJET D'UN ENTREPOT LOGISTIQUE

Parc d'activités de Bolbec – Saint Jean
COMMUNE DE BOLBEC

DEMANDE D'ENREGISTREMENT D'UNE ICPE

PJ 4 CONFORMITE DU PROJET EN MATIERE D'URBANISME

Maître d'ouvrage :	Exploitant :	Maître d'œuvre :
IMMOSUPPLY	GCA SUPPLY PACKING 	ARCHICUB
ZI de Gournier 26200 MONTELMAR	101 rue Tolbiac 75013 PARIS	2 Place de la Liberté 67300 SCHILTIGHEIM

le 7 décembre 2023

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOLBEC

Qualification de la zone

Zone à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques.

Elle comprend :

1. Un secteur 2AU_i qui correspond au site de développement économique à vocation économique, industrielle, tertiaire, artisanale et commerciale.

Le terrain du projet GCA Supply est situé dans cette zone 2AU_i. Il s'agit d'une plate-forme logistique à vocation industrielle et commerciale.

2. Un secteur 2AU_e qui correspond à un site à urbaniser à vocation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et aux constructions qui leurs sont liées.

Non concerné

La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ou technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU-1 : Occupations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations autres que celles énumérées à l'article 2.

Non concerné

Article 2AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales.

2.1. Dans le secteur 2AU_i, par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisées les opérations de construction à usage de bureaux, d'activité artisanale, d'industrie et les activités d'accompagnement qui y sont liées (entrepôts) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif., sous réserve que :

- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants ;

- Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.

Le projet de plate-forme logistique sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les bâtiments seront décomposés en volumes distincts et accolés pour conserver une échelle en harmonie avec les bâtiments voisins. Les voiries intérieures seront largement dimensionnées pour assurer avec facilité les accès et manœuvres des poids-lourds.

2.2 Dans le secteur 2AUe, par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les usages qui lui sont liés (tels que entrepôts) à condition que :

- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants ;
- Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.

Sans objet

2.4 Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible.

Sans objet

- Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.

Sans objet

- Les dépôts de matériaux sous condition que par leur localisation ou leur aménagement, ils soient invisibles depuis l'espace public.

Aucun dépôt de matériaux n'est prévu dans l'activité de la plate-forme logistique.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont également autorisées.

La plate-forme logistique projetée fait l'objet d'une demande d'enregistrement au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Cet enregistrement concerne les rubriques 1510, entrepôts couverts et 2925, atelier de charge d'accumulateurs.

La demande d'enregistrement sera déposée concomitamment à la demande de PC.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU-3 : Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

Sans objet

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :

- - la visibilité soit suffisante ;
- - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Les accès PL entrants et sortants sont particulièrement étudiés pour garantir la parfaite visibilité des conducteurs. Des études d'épures de giration sont annexées aux plans du site et confirment les facilités de manœuvre des semi-remorques. Aucune traversée de chaussée publique envisagée à l'entrée ou à la sortie des véhicules. Deux accès pompiers sont prévus.

3.2 Voirie.

3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies pompiers contournant les bâtiments sont très largement dimensionnées et ont une largeur supérieure aux 6 m minimum réglementaires. Des emplacements pour motopompes sont prévus autour des bâtiments.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.

3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

Il n'y a aucune voie en impasse sur le site car des places de retournement de plus de 30m de diamètre ont été prévues.

Article 2AU-4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

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

Les bâtiments seront raccordés au réseau d'AEP desservant la parcelle d'implantation.

4.2. Assainissement eaux usées

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les bâtiments seront raccordés au réseau d'eaux usées desservant la parcelle d'implantation.

4.2.2. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

Sans objet : l'activité ne produit pas d'eaux industrielles

4.2.3. A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Sans objet

4.3. Assainissement eaux pluviales

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, bassins, citernes,...).

La collecte des eaux pluviales de surface se fera par la mise en pente des enrobés, libre écoulement vers des avaloirs et raccordement par réseaux enterrés. Les réseaux d'EP de surface aboutiront au bassin de rétention étanche. Les eaux de ce bassin seront traitées par séparateur de boues et d'hydrocarbures avant rejet dans le terrain d'infiltration limitrophe mis en œuvre par l'aménageur. Un limiteur de débit permettra de garantir les quantités de rejets (2 litres/secondes/hectare). Un émissaire de rejet d'eau sera aménagé pour éviter tout ravinement du terrain.

Les eaux pluviales de toiture seront collectées par réseaux enterrés spécifiques et raccordées sur un bassin de rétention et d'infiltration. Le rejet de ce bassin se fera par le biais d'un limiteur de débit et d'un émissaire de rejet.

4.3.2. Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.

Les réseaux dirigeront les eaux pluviales vers la partie basse du terrain, où se trouvent les bassins de rétention et d'infiltration. La déclivité générale du terrain et des terrains voisins (plus de 6 m plus bas) ne peut pas générer de risque d'inondation.

4.3.3 Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire. Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout événement pluviométrique de fréquence centennale.

Les bassins de rétention ont été dimensionnés pour collecter les eaux pluviales d'événements pluviométriques de fréquence centennale.

Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

Le débit de rejet global sera limité à 8,8 litres / seconde maximum, la parcelle dépassant 4 ha. (44 003 m²)

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

Les raccordements et distribution d'énergie électrique et des lignes téléphonique se fera de façon enterrée sur les réseaux enterrés en attenta en limite de propriété.

Article 2AU-5 : Caractéristiques des terrains

5.1 Non réglementé.

Article 2AU- 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dans le **secteur 2AUi et 2AUe**, les constructions devront observer un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 910 et de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des Voies Communales n°2 et n°401.

Le terrain est situé en bordure de la rue de l'Innovation et de la route du Mont Criquet. Les bâtiments sont implantés à des distances largement supérieures aux 15m par rapport aux voies.

6.2. Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit observer un recul minimum de 5 mètres mesurés à partir de l'emprise publique.

Conforme

6.3. Pour les constructions visées à l'article 2.4, celles-ci peuvent être implantées en limite d'emprise publique.

Sans objet

Article 2AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5 mètres au droit de la limite séparative

Conforme : les implantations des bâtiments respectent des prospects supérieurs aux 5 m minimum ainsi qu'à la règle H/2

Article 2AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article 2AU-9 : Emprise au sol

9.1. Dans le secteur 2AU_i, l'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle. Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximum autorisée est de 100%.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions projetées est de 22 212 m². La surface de la parcelle étant de 44 003 m², l'emprise au sol est donc de 50,5 %

9.2 Dans le secteur 2AU_e, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Sans objet.

Article 2AU-10 : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions mesurée par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades ne doit pas excéder :

- - secteur 2AU_i, 18 m
- - secteur 2AU_e, 15 m **sans objet**

La hauteur maximum des entrepôts à l'acrotère est de 15,20 m par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades

10.2. Des dépassements des hauteurs prescrites dans l'article précédent peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs.

Sans objet

Article 2AU-11 : Aspect extérieur

11.1. Généralités

11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

11.1.2. Le permis de construire peut-être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti et/ou paysager.

11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les bâtiments seront composés d'assemblages de volumes simples, préservant une notion d'échelle et d'unité architecturale et évitant une monotonie de volumes. (cf vidéos accessibles par QRCode)



11.2. L'aspect

11.2.1 Les couleurs principales des façades seront choisies dans la gamme des valeurs moyennes (ni claires, ni foncées). Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement.

Les couleurs des bardages des bâtiments sont une variation de gris clair et gris moyen. Des lignes et aplats ponctuels de couleurs gris foncé et rouge viennent rompre la monotonie des longs pans de façades. Le choix des couleurs correspond à la chartre graphique et au logo de la société GCA.

11.3. Les toitures

11.3.1. Pas de prescriptions particulières.

11.4. Les clôtures

11.4.1. Il n'est pas fixé de règle particulière, cependant les clôtures si elles sont nécessaires devront s'intégrer à son environnement architectural et paysager. Elles devront être accompagnées d'haies d'essence locales localisées du côté de la voie.

Les clôtures nécessaires à la sécurité du site seront réalisées en panneaux grillagés en fer ronds à mailles rectangulaire. Ils seront de couleur gris foncé. Les clôtures seront doublées de haies végétales.

11.5. Adaptation au sol

11.5.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

Les implantations des bâtiments, leurs hauteurs d'assiette, de même que le nivellement des voiries et leurs pentes, ont fait l'objet d'une étude particulière assurant les accès et dessertes en tous points. L'équilibre entre déblai et remblai a été recherché.

Article 2AU-12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Un ensemble de parking VL assure les besoins de stationnement des employés et des visiteurs. Il n'est pas prévu de stationnement de poids lourds sur des longues périodes. Les espaces de voiries largement dimensionnés permettent les arrêts des poids lourds sur le terrain.

Article 2AU-13 : Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

Toutes les plantations existantes sur le site sont conservées et plus particulièrement l'alignement végétal le long de la route du Mont Criquet.

13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Conforme

13.3. Secteur 2AU_i : Le pourtour de la zone d'activité doit être planté d'une haie d'arbres de hautes tiges sur talus (clos-masure) d'essences locales.

Conforme

13.4. Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre par fraction de 400m² de superficie foncière.

Des plantations d'arbres et d'arbustes complémentaires sont prévues afin de respecter les dispositions du PLU. Elles seront toutes composées d'essences locales. Plus de 115 arbres seront plantés.

13.5. **Secteur 2AU_i**: Toute parcelle doit être ceinte de haies constituées d'essences locales :

- Pour les parcelles de plus de 50 000 m², un minimum de 8% de la parcelle sera traité en espaces verts,
- Pour les parcelles de 10 000 à 50 000 m², un minimum de 10% de la parcelle sera traité en espaces verts,

La surface de la parcelle est de 44 003 m². La surface totale des espaces verts prévus est de 9 457 m² soit un pourcentage de 21 % d'espaces verts.

- Pour les parcelles de 5 000 à 10 000 m², un minimum de 12% de la parcelle sera traité en espaces verts,
- Pour les parcelles inférieures à 5 000 m², un minimum de 15% de la parcelle sera traité en espaces verts.