

Pièce jointe n°4

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

4° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement

Le projet de bâtiment logistique porté par la société Galatée s'implante sur le territoire de la commune de Dieppe, au sein de la ZAC Eurochannel II.

Selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dieppe, dont la dernière procédure a été approuvée le 22 janvier 2014, le terrain du projet est localisé dans une zone Ule, destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, etc.) et plus spécifiquement les activités de la ZAC Eurochannel.

Le projet respectera l'ensemble des conditions applicables, et notamment :

Règlement applicable aux zones Ule :

Article UI 1 et UI2 - Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières.

Le projet a pour objectif la construction d'un entrepôt logistique, correspondant à l'occupation suivante : activités industrielles et le commerce de gros. Il ne fait pas partie des activités interdites ou admises sous conditions.

Article UI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès du site se fera à l'Est par la voie de la ZAC desservant le terrain après passage par un giratoire reliant la rue Louis Blériot et la Rue des Frères Robbe. Cet accès disposera d'une largeur minimale de 6 m.

L'établissement disposera également d'une voie permettant de faire le tour du bâtiment d'exploitation, dénommée voie engin sur le plan masse. Celle-ci sera conçue pour permettre la circulation des engins de secours sur le site. Elle disposera à ce titre , d'une largeur de 6 m, d'angles de giration adaptés et d'une résistance à la force de portance suffisante pour le passage des engins de secours.

Article UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

Le projet sera raccordé au réseau public d'eau potable et d'eaux usées. Les eaux pluviales ruisselant dans l'emprise de l'établissement seront traitées séparément des eaux usées. Un réseau spécifique orientera les eaux pluviales vers le bassin de régulation de l'établissement. Les eaux pluviales de voiries seront également collectées et traitées par un séparateur hydrocarbures avant de rejoindre les eaux pluviales de toiture.

L'ensemble de ces eaux pluviales sera tamponné sur le site dans un bassin dimensionné afin de réguler un épisode pluvieux d'occurrence centennale, comme le prévoit le dossier loi sur l'eau de la zone d'activités. En sortie de ce bassin, les eaux pluviales seront orientées vers le réseau d'eaux pluviales de la ZAC à hauteur de 2 l/s/ha.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie seront enterrées.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le bâtiment du projet se situe à une distance de plus de :

- 20 m de l'alignement le long de la RD925 (plus de 1 km),
- 10 m de la RD920 (plus de 250 m)
- 7 m des autres voies (47 m de la RD485, 61 de la voie d'accès au site).

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le bâtiment sera à une distance de 19,53 m par rapport aux limites séparatives pour la partie entrepôt et 11 m pour la partie bureaux et locaux techniques. Ces distances permettront de s'assurer d'un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit 7 m (partie entrepôt).

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est de 35 % de la surface de la parcelle, soit inférieure au 60 % maximum imposés.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de l'acrotère du bâtiment sera de 14,2 m, soit inférieure au 19 m prescrit.

Article UI 11 - Aspect extérieur

Le bâtiment sera en harmonie avec son environnement. Une attention particulière a été apportée aux coloris et volumes pour répondre au règlement du PLU. On notera que la toiture sera recouverte en partie de panneaux photovoltaïques, comme le permet le règlement.

L'établissement sera délimité par une clôture de 2 m de hauteur comme le prévoit le règlement. Celle-ci sera accompagnée de séquences végétales sur une partie et notamment sur la partie Sud.

Article UI 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Des aires de stationnement des poids lourds et des véhicules légers sont prévues sur le site. Elles seront en dehors du domaine public. Le projet prévoit la mise en place de 6 places de stationnement pour les poids lourds et 74 aires de stationnement des véhicules légers. Compte tenu de la surface de plancher du projet (11 900 m²), le projet répond bien au besoin imposé dans le règlement du PLU, à savoir une place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

On notera qu'une partie de ces places sera pré-équipée pour recevoir des branchements électriques afin de respecter l'article L.113-12 du Code de la Construction et de l'Habitat (au moins un emplacement sur 5 et 2 % de ces emplacements dimensionnés pour être accessibles au PMR), soit 44 emplacements et un emplacement PMR.

Enfin, afin d'insérer le projet dans son environnement, des arbres de hautes tiges sont prévus.

Article UI 13 – Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les surfaces d'espaces vert représenteront 27 % de la parcelle. Le projet comprendra 118 arbres de haute tige respectant de ce fait le ratio minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surfaces plantées.

Enfin, on notera que les terrains ne sont pas concernés par des servitudes d'utilités publiques mentionnées dans le Plan Local d'Urbanisme de Dieppe.