

A l'attention de
Proform

Date
Février 2024

Référence
REH2022N00010-R4

VOURLES (69)

DEMANDE D'ENREGISTREMENT PJ N°4 : COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



QSSE Temp015 Rev G



Confidential



VOURLES (69)

PJ N 4 : COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Référence **REH2022N00010-R4**
Version **V3**
Date **23/02/2024**
Rédacteur **Hélène Salles**
Vérificateur **Frédérique Yackowlew**
Approbateur **Christian Blangis**

Rédacteur :



Vérificateur :



Approbateur :



Clause de non-responsabilité

Ramboll a rédigé ce document à la demande du client et pour répondre aux objectifs qui y sont précisés. Le présent document et ceux qui l'accompagnent ont pour seul destinataire le client. Ils ne peuvent être utilisés, ni divulgués à toute autre personne, en partie ou dans leur intégralité, sans l'autorisation écrite expresse préalable de Ramboll. Ramboll ne reconnaît aucune responsabilité envers un tiers et ne saurait être tenu responsable des pertes, dommages ou frais occasionnés de quelque nature que ce soit qui seraient dus à l'interprétation par ce tiers des informations contenues dans le présent document.

Révision du Document

Révision	Date	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur	Description
V1	30/06/2022	HSA	FYA	CBL	Version originale
V2	14/09/2023	HSA	FYA	CBL	Version révisée
V3	23/02/2024	HSA	FYA	CBL	Version consolidée
Contact client Directeur de projet		Christian Blangis cblangis@ramboll.com Tél : +33 (6) 14440287			
Ramboll France SAS 155, rue Louis de Broglie, Immeuble le Cézanne 13100 AIX-EN-PROVENCE Tel : +33 (0)4 42 90 74 96 Fax : +33 (0)4 42 90 71 58 Etablissement de 10 salariés				SAS au capital de 38 115 € Représentant Légal : Mette Søs Lassesen RCS AIX-EN-PROVENCE 2002 B 1288 SIRET : 443 685 029 00094 APE : 7112B	

Ramboll
Immeuble Le Cézanne
155 rue Louis de Broglie
13100 Aix-en-Provence
T +33 (0)4 42 90 74 96
F +33 (0)4 42 90 71 58
www.ramboll.com

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU

Le présent document étudie la compatibilité du projet de transfert des activités de Proform de Chaponost (69) et Brindas (69) à Vourles (69) avec le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune (approuvé le 20 février 2014 et modifié le 24 mai 2018 et 16 mai 2019).

1.1 Réglement

Le projet est situé en majorité en zone Uii du PLU et une bande en zone Ne du PLU le long du Garon à l'Est du site (voir Figure 1). **Cependant, aucune construction n'est présente au droit de ce secteur et le projet n'impliquera aucun travaux ou modification en zone Ne.**

La compatibilité du projet avec le règlement de ces zones est présentée ci-après.

- **Zone Uii** : Zone urbaine équipée à dominante artisanale et industrielle.
- **Zone Ne** : Secteur à préserver au regard de la valeur environnementale, hydraulique, naturelle et paysagère. Affecté d'un indice A45 où les équipements d'infrastructure routière liés à l'A45 sont autorisés.

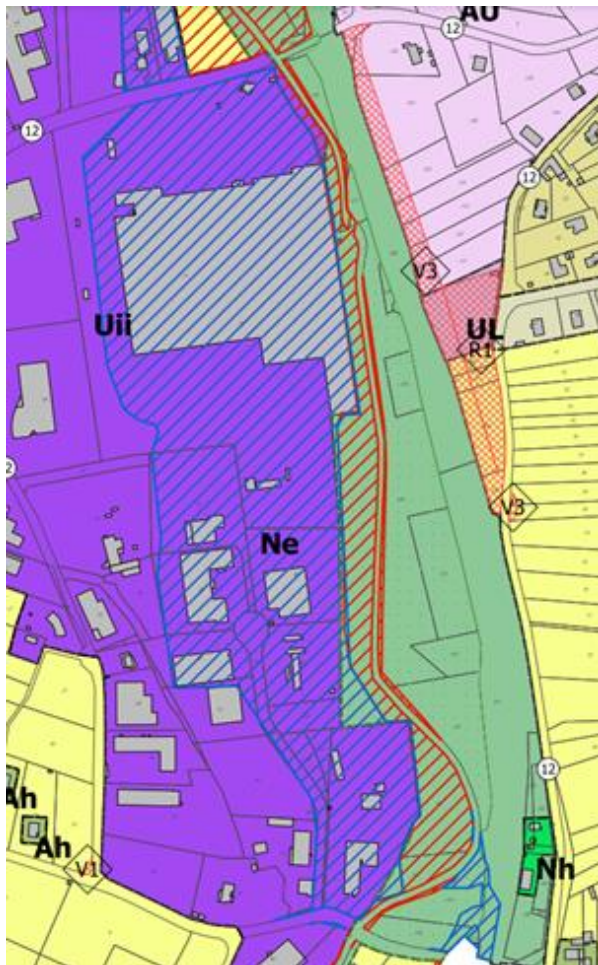


Figure 1 : Extrait du zonage du PLU de Vourles

1.1.1 Zone UIi

La zone UIi correspond à une « zone urbaine équipée à dominante artisanale et industrielle » et la zone Ne correspond à un « secteur à préserver au regard de la valeur environnementale, hydraulique, naturelle et paysagère ».

Le présent projet respecte les dispositions des articles UI résumées ci-après :

Article	Disposition	Projet
UI1	<p>Sont interdits :</p> <p>a) les constructions neuves à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - agricole, - d'habitation - de commerce - hôtelier - de piscines <p>b) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs</p> <p>c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcs d'attraction * ouverts au public, - les garages collectifs de caravanes * - les aires de jeux et de sport* <p>d) l'ouverture de carrières</p>	<p>Il n'y aura pas de construction neuve à usage agricole, d'habitation, de commerce, d'hôtel, de piscine, d'aménagement de camping ou d'habitation légère de loisirs, ni aucune autre construction ou aménagement interdit par le PLU.</p>
UI2	<p>Sont admis sous conditions :</p> <p>a) les constructions neuves et les travaux sur les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation [...], - de commerces dans le secteur Uic [...] <p>b) l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation [...]</p> <p>d) les annexes des habitations [...]</p> <p>e) les affouillements et exhaussements de sol [...]</p>	Non concerné
UI3	3-1 Accès	

Article	Disposition	Projet
	Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. [...]	1 accès par le chemin de la Plaine
	3-2 Voirie Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.[...] Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	Appliqué – voir respect des prescriptions relative à l'accessibilité des engins de secours en PJ 7 notamment
UI4	4-1 Eau Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	Appliqué
	4-2 Assainissement 4-2-1 Eaux usées Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.	Appliqué
	4-2-2 Eaux pluviales : Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention [...] avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.	Appliqué PJ 10 gestion des eaux pluviales
	4-2-3 Eaux non domestiques Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet [...].	Non concerné – absence de rejet d'eaux non domestique, les eaux industrielles étant évacuées comme déchet
UI5	Non réglementé	-
UI6	6.1 Modalité de calcul du retrait	-

Article	Disposition	Projet
	<p>6.2 Règle d'implantation générale</p> <p>Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.</p> <p>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.</p>	Non applicable (constructions existantes) – pas de bâtiment implanté en limite de voirie à l'exception de l'ancienne loge de gardien.
UI7	7-1 Définition	-
	<p>7-2 Règle d'implantation</p> <p>La construction en limite est autorisée à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives, - qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI à l'exception de la zone AU_i. <p>Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements et extension de bâtiments existants et implanté différemment de la règle générale, - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 	Non applicable (constructions existantes) – pas de bâtiment implanté en limite de propriété
UI8	Non réglementé	-
UI9	L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain. En cas d'extension, l'emprise au sol peut être majorée à 60%. [...]	Non applicable (constructions existantes)

Article	Disposition	Projet
UI10	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 m pour les constructions situées au même niveau topographique que la RD 386 et ce sur une bande de 50 m.</p> <p>La hauteur maximale est fixée à 16 mètres pour les autres constructions.</p> <p>Ces limites ne s'appliquent pas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, - aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques - [...] 	<p>Non applicable (constructions existantes)</p> <p>Non situé au même niveau topographique que la RD 386</p> <p>Hauteur maximale des bâtiments = 11 m</p>
UI11	<p>11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel</p> <p>L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux. [...]</p> <p>Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.</p>	<p>Non applicable (constructions existantes)</p> <p>Absence de travaux nécessitant des déblais/remblais</p>
	11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments	Non applicable (constructions existantes)
UI12	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les normes minima suivantes sont notamment exigées:</p> <p>Pour les constructions à usage industriel et artisanal</p> <p>1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.</p>	<p>Parkings à l'intérieur du site</p> <p>Surface de plancher = 28 170m²</p> <p>nombre de places de parking actuellement = 193</p> <p>Si les 352 places de parkings deviennent nécessaires, il sera possible de les matérialiser sur une zone située au sud du site. Proform employant 200 salariés avec du personnel en équipe il n'est pas utile de les matérialiser pour l'instant.</p>
UI13/14/15/16	Non réglementé	-

1.1.2 Zone Ne

Le présent projet respecte également les dispositions des articles Ne pour la bande longeant le Garon à l'Est du site résumé ci-après :

Article	Disposition	Projet
N1	<p>Sont interdits :</p> <p>a) Toute construction neuve dans le secteur Ner</p> <p>b) Les constructions neuves à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitat - de bureau, - d'entrepôt, - artisanal, - industriel, - hôtelier, - de commerce - de stationnement <p>c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés</p> <p>d) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs,</p> <p>e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : [...]</p> <p>f) L'ouverture de carrières</p>	Il n'y aura pas de construction neuve ni de travaux en zone Ne
N2	<p>Sont admis sous conditions :</p> <p>[...]</p> <p>e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</p> <p>f) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone</p>	Il n'y aura pas de construction neuve ni de travaux en zone Ne
N3	<p>3-1 Accès :</p> <p>L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.</p>	Non concerné – pas d'accès en zone Ne
	<p>3-2 Voirie</p>	Non concerné – pas d'accès en zone Ne

Article	Disposition	Projet
	Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
N4	4-1 Eau Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. [...]	Non concerné – pas de construction en zone Ne
	4-2 Assainissement : 4-2-1 Eaux usées Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. [...]	Non concerné – pas de construction en zone Ne
	4-2-2 Eaux pluviales : Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.	Non concerné – pas de construction ou d'aménagement en zone Ne
	4-2-3 Eaux non domestiques Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet [...]	Non concerné – pas de construction en zone Ne
N5	Non réglementé	-
N6	6.1 Modalité de calcul du retrait	-
	6.2 Règle d'implantation générale	Non concerné – pas de construction en zone Ne
N7	7-1 Définition	-
	7-2 Règle d'implantation	Non concerné – pas de construction en zone Ne
N8	Non réglementé	-

Article	Disposition	Projet
N9	Dans le secteur NI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 2% de la surface totale du tènement.	Non concerné
N10	Hauteur maximum des constructions	Non concerné – pas de construction en zone Ne
N11	Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection	Non concerné – pas de construction en zone Ne
N12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.	Non concerné – pas de construction en zone Ne
N13	<p>13-1 La règle</p> <p>Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.</p> <p>Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.</p>	Appliqué – les terrains en zone Ne ne seront pas aménagés et seront laissés en l'état (végétation)
	<p>13-2 Ensemble à protéger :</p> <p>Les Espaces Boisés Classés</p> <p>[...] les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».</p>	Non concerné – aucun espace boisé classé n'est présent au droit du projet
N14/15/16	Non réglementé	-

1.2 Servitudes

Le terrain du projet est concerné par les servitudes suivantes :

- **Zone bleue et rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation :** La bande de terrain le long du Garon est située en zone rouge, tandis que le reste du terrain est en majorité situé en zone bleue
- **Périmètre de protection éloigné d'un captage d'eau potable :** Conformément à l'annexe 5 de l'arrêté préfectoral n°99.963 du 15 avril 199 de DUP applicable au périmètre de protection éloigné des captages, des mesures seront réalisées 3 fois par semestre afin de surveiller la qualité des eaux pluviales infiltrées sur site (analyse au niveau du rejet et piézomètre).
- **Canalisation de transport de gaz, d'hydrocarbures ou de produits chimiques:**
 - La canalisation de gaz sous pression qui alimentait l'ancien site de Crown est en cours de démantèlement par GRT Gaz et les travaux devraient être terminés en novembre 2023
- Les parcelles AS 77 et 78 du terrain (correspondant à l'ancien site CROWN Emballage) sont concernées par des **SUP sols anciennement pollués**, lesquelles règlementent notamment les usages des sols, au regard de l'étude de sols réalisée par l'ancien exploitant CROWN Emballage, d'après un arrêté préfectoral du 10 juillet 2020. Proform respecte l'arrêté SUP.

LIMITATIONS ET RESPONSABILITES

Ramboll France SAS ("Ramboll") a rédigé ce document à l'usage exclusif du client selon l'accord entre Ramboll et le client qui établit, entre autres, l'objectif, le cadre et les termes et conditions de la mission. Aucune autre garantie, exprimée ou implicite, n'est donnée quant aux jugements professionnels inclus dans ce document, ou concernant tout sujet qui n'entrerait pas dans le cadre de la mission convenue avec le client ou qui ne répondrait pas aux objectifs visés par le document et le cahier des charges associé, ou concernant tout autre service fourni par Ramboll.

Afin de mener à bien sa mission et rédiger ce document, Ramboll s'est appuyé sur les données publiques disponibles et sur les informations fournies par le client et par des tiers. En conséquence, les conclusions présentées dans ce document ne sont valides que dans la mesure où les informations fournies à Ramboll étaient correctes, complètes et disponibles à la date d'émission du document.

La mission de Ramboll ne peut être considérée comme un conseil juridique, et ne représente pas une revue exhaustive des conditions ou de la conformité réglementaire des sites considérés. Le présent document et ceux qui l'accompagnent ont pour seul destinataire le client. Ils ne peuvent être utilisés ni divulgués à toute autre personne, en partie ou dans leur intégralité, sans l'autorisation écrite expresse préalable de Ramboll. Ramboll ne reconnaît aucune responsabilité envers un tiers, à moins d'un accord formel préalable, à la seule discrétion de Ramboll.

Sauf spécification contraire, l'étendue des services, les évaluations et conclusions présentées dans ce document supposent que le site continuera à être employé pour la même activité, sans changements majeurs sur site ou autour du site.