

CIOTAT PARK

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

Société CIOTAT PARK

Site :

La Marinière

Avenue Olivier PERROY

Zone Industrielle Rousset

13 790 ROUSSET

**DATE DU RAPPORT : 21/09/2020
N° DOSSIER : 2006HSECO000005
VERSION N°1**

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale.

Nombre de pages : 6

1. INFORMATIONS CADASTRALES

Le site est implanté au sein de la ZI Rousset de la commune de Rousset (13).

Les parcelles cadastrales concernées par le projet sont les suivantes :

Tableau 1 : Parcelles cadastrales

Section	Parcelle	Surface m ²
AX	86 P	653 m ²
	193 P	12 441 m ²
	246 P	24 400 m ²
	186 P	57 m ²
	109 P	5 m ²
	219	1 794 m ²
	221	977 m ²
	224	39 496 m ²
	226	797 m ²
	237	48 m ²
	239	940 m ²
	241	8 m ²
	243	34 m ²
TOTAL		81 650 m²

2. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Source : Site internet de la mairie de Rousset, le 14/08/2020

Le PLU est approuvé depuis le 23 juillet 2015 par délibération du Conseil Municipal.

Le site est implanté dans la zone UE du PLU de la commune de Rousset.

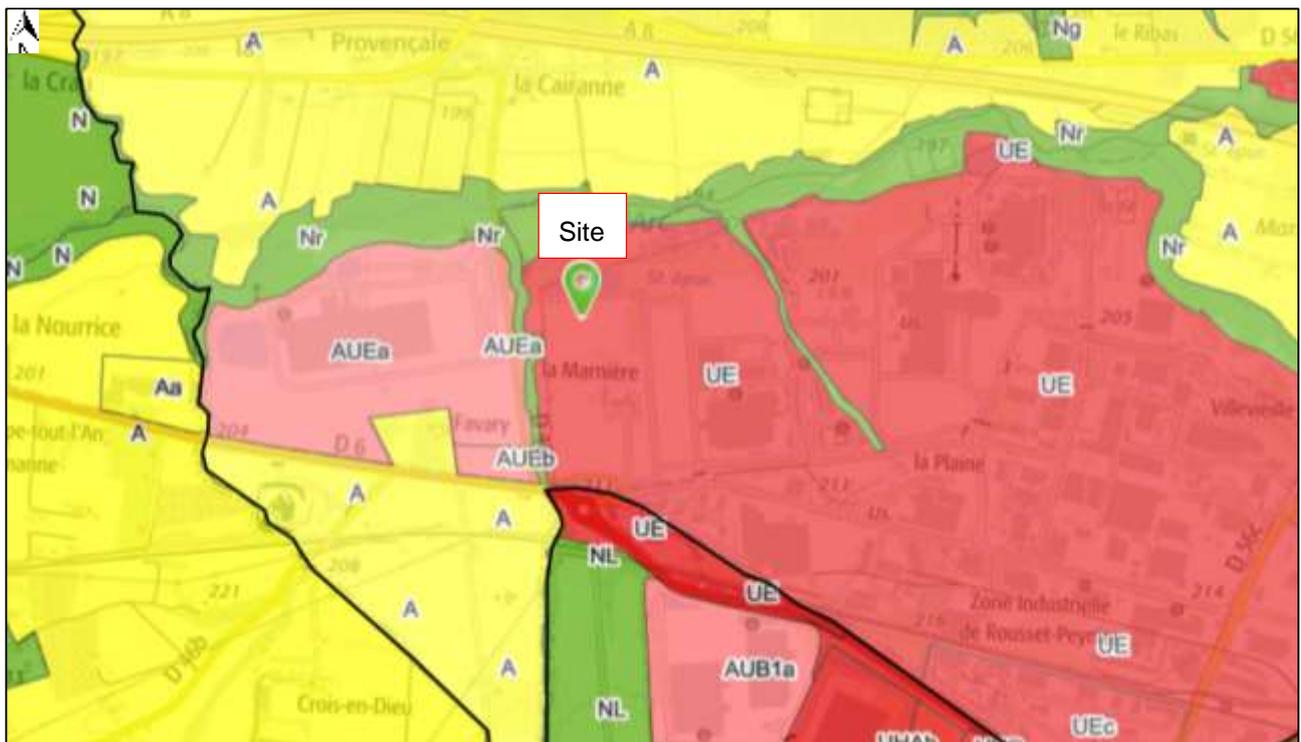


Figure 1 : Extrait du plan de zonage du PLU

La zone UE comprend la zone industrielle Rousset.

La vocation de la zone UE est de permettre l'implantation d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles peu compatibles avec les zones résidentielles de la commune.

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont pas interdites dans cette zone.

Caractère de la zone UE:

Article du PLU/POS	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet
Article UE4.1	Eau potable	<p><i>Tout aménagement, construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordé(e) au réseau public d'eau potable.</i></p> <p>→ <i>Le site sera alimenté en eau potable par le réseau AEP de la commune. Ce réseau sera équipé d'un disconnecteur.</i></p>
Article UE4.2	Assainissement des eaux usées	<p><i>Tout aménagement, construction ou installation requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordé(e) au réseau public d'assainissement.</i></p> <p><i>Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.</i></p> <p>→ <i>Les eaux usées du site seront principalement à caractère sanitaire ; il n'y aura pas d'eaux d'origine industrielle.</i></p> <p>→ <i>Ces eaux seront collectées sur le site par un réseau séparatif et rejetée dans le réseau collectif d'assainissement de la ville.</i></p>
Article UE4.3	Gestion des eaux pluviales	<p><i>Tout aménagement, construction ou installation doit se conformer à l'article 7 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.</i></p> <p>→ <i>Les réseaux de collecte des eaux pluviales seront enterrés sur le site et de type séparatifs.</i></p>
Article UE4.4	Electricité et télécommunication	<p><i>Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain.</i></p> <p>→ <i>Les réseaux d'énergie seront enterrés sur le site.</i></p>
Article UE6	Implantation des constructions par rapport aux voies et Emprises ouvertes à la circulation publique	<p><i>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres en zone UE et en secteur UEa, et à 4 mètres en secteur UEc de l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.</i></p> <p>→ <i>Le bâtiment sera implanté à plus de 20 m des limites de site et donc des voiries.</i></p>
Article UE7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><i>La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.</i></p> <p><i>Si la limite séparative est constituée par un cours d'eau, toute nouvelle construction doit s'implanter à une distance de 10 m par rapport à l'axe d'écoulements des ravins, ruisseaux, talwegs et vallats.</i></p> <p>→ <i>Le projet est à plus de 20 m de chaque limite de propriété</i></p>
Article UE9	Emprise au sol des constructions	<p><i>L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la surface des terrains.</i></p> <p>→ <i>Le projet s'implante sur une assiette foncière de 81 650 m². La surface des bâtiments est d'environ 33 800 m² (< 60% de 81 650 = 48 990 m²)</i></p>
Article UE10	Hauteur maximale des constructions	<p><i>La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.</i></p> <p><i>En zone UE et secteur UEc, la hauteur des constructions ainsi mesurée, ne peut excéder 25 mètres.</i></p>

Article du PLU/POS	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet
		<p>→ La hauteur du bâtiment à l'acrotère sera de 9,2 m.</p>
Article UE11.2	Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	<p><i>Il est recommandé de disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur les façades « service » (=façades autres que la ou les façade(s) noble(s)) et non en façade(s) noble(s) (=façade principale représentative de l'activité, comportant en général l'entrée principale et/ou la vitrine). Si une ouverture doit être accessible aux engins ou poids lourds sur la façade noble, cette ouverture ne devra pas occuper un linéaire supérieur au tiers (1/3) de la façade noble.</i></p> <p>→ Les façades de quais ne sont pas disposées sur une façade « noble » mais sur une façade de service (au nord). La façade « noble », façade de l'entrée principale se situe au sud.</p>
Article UE4.12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	<p><i>Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées au 4° des dispositions particulières du présent règlement.</i></p> <p>→ Les aires de stationnement ainsi que le bassin de gestion des eaux pluviales et des eaux d'extinction incendie seront réalisées conformément aux exigences du PLU</p>
Article UE4.13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation	<p><i>Un minimum de 10% des terrains doit être maintenu en espaces libres non bâtis et non aménagés.</i></p> <p><i>Ces surfaces doivent être traitées en espaces verts, en particulier les marges de recul obligatoires le long des voies. Elles peuvent contenir les ouvrages de rétention des eaux pluviales.</i></p> <p>→ Le projet s'implante sur une assiette foncière de 81 650 m². Les espaces verts représenteront environ 11 800 m² (>10% de 81650 = 8165 m²).</p>

⇒ **Le site est compatible avec les documents d'urbanisme**

3. SERVITUDES

Source : Site internet de la mairie de Rousset, le 14/08/2020, site Internet de la Préfecture de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Les parcelles du site sont concernées par le un plan de prévention du bruit compte tenu de sa proximité avec l'autoroute A8 et de la Départementale D6.

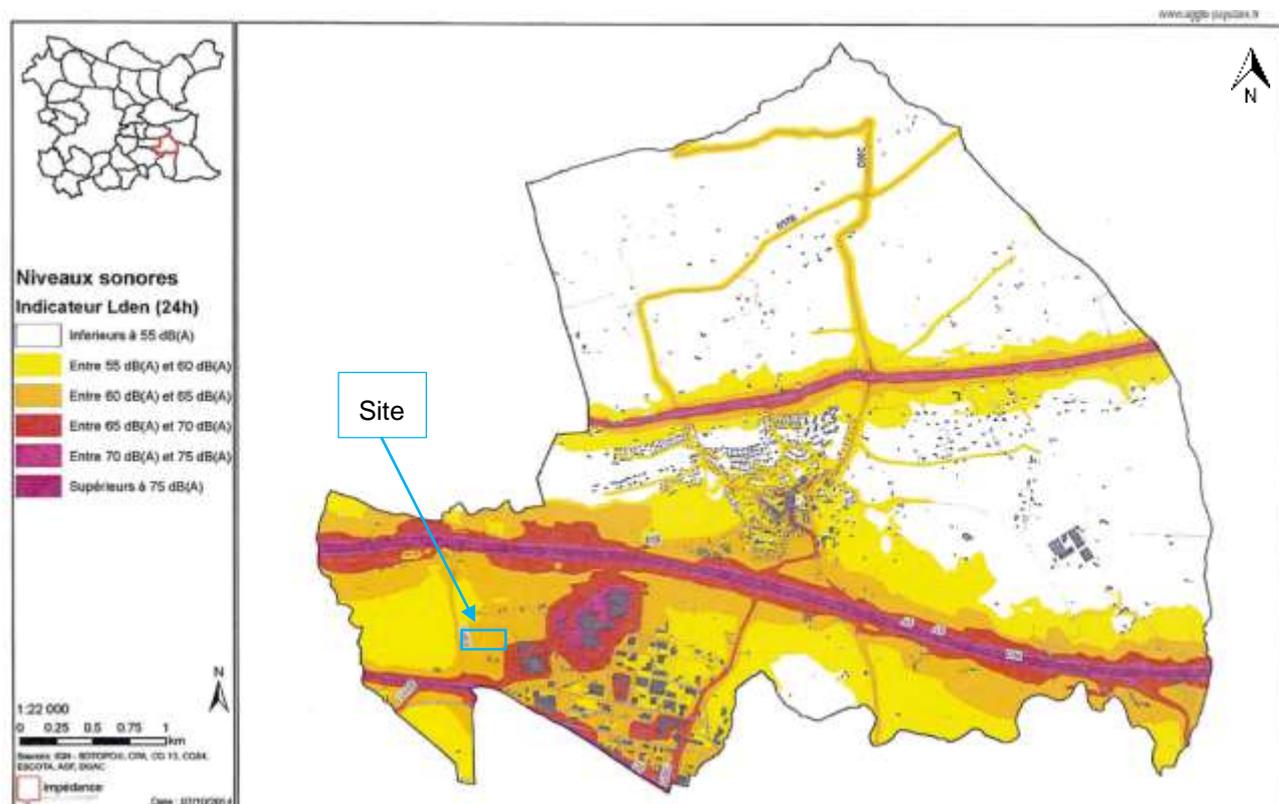


Figure 2 : Carte des niveaux sonores sur la commune de Rousset

Le projet est situé dans une zone où les niveaux sonores sont compris entre 60 et 65 dB(A).

Des mesures de bruit seront réalisés dans les trois mois suivant la mise en service de l'installation.

4. ARTICLE L111-18-1 DU CODE DE L'URBANISME

D'après la loi Energie et Climat n°2019-1147 du 8 novembre 2019, l'article 47 précise que les nouvelles constructions doivent intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat

Ces obligations s'appliquent aux constructions qui créent plus de 1000 m² d'emprise au sol.

Ces dispositifs doivent être mis en place sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture.

Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I du présent article est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.

L'arrêté du 5 février 2020 pris en application de l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme précise :

Article 1

L'obligation visée au I de l'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas aux bâtiments abritant des installations classées pour la protection de l'environnement au titre des rubriques 1312, 1416, 1436, 2160, 2260-1 2311, 2410, 2565, les rubriques 27XX (sauf les rubriques 2715, 2720, 2750, 2751 et 2752), les rubriques 3260, 3460, les rubriques 35XX et les rubriques 4XXX.

⇒ ***Le site est soumis aux rubriques suivantes : 1510, 1530, 2662, 2663 et 2925. L'obligation s'applique à notre dossier.***

Sont exclues, en tout état de cause, les surfaces de toiture correspondant aux bandes de protection de part et d'autre des murs séparatifs REI et à une bande de 5 mètres de part et d'autre des parois séparatives REI.

⇒ ***La surface de chaque bande de 5 m sera exclue du calcul de la surface de la toiture.***

Article 2

Les dispositions de l'annexe I sont applicables aux équipements de production d'électricité utilisant l'énergie solaire photovoltaïque, positionnés en toiture d'un bâtiment au sein d'une installation soumise à enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement, au titre de l'une ou plusieurs rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion des installations soumises à l'une ou plusieurs des rubriques 2101 à 2150 dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déposée postérieurement à la date de publication du présent arrêté au Journal officiel.

⇒ ***Le site est soumis à enregistrement. Le projet devra respecter l'ensemble des prescriptions de l'annexe I.***

Les équipements de production d'électricité utilisant l'énergie solaire photovoltaïque au sein d'une installation classée soumise à autorisation sont soumis aux dispositions de la section V de l'arrêté du 4 octobre 2010 relatif à la prévention des risques accidentels au sein des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, dans les conditions prévues à l'article 29 dudit arrêté.

⇒ ***Le site n'est pas soumis à autorisation***

Il est également précisé dans le point 3 de l'annexe I :

3. Les panneaux photovoltaïques et les câbles ne sont pas installés au droit des surfaces de toiture dédiées aux dispositifs de sécurité. L'installation des panneaux photovoltaïques ne compromet pas le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et garantit une voie d'accès pour les opérations de maintenance et remplacement. A cet effet, les surfaces utiles sont libres de tout panneau photovoltaïque, ces surfaces sont constituées d'au minimum une bande de 1 mètre en périphérie des dispositifs et d'un cheminement d'un mètre de large.

⇒ ***Les panneaux photovoltaïques ne seront pas installés au droit des dispositifs de sécurité (exutoires).***