Pièce n°4

Compatibilité des activités projetées
avec l'affectation des sols
(4° de l'art. R.512-46-4 du code de l'environnement)

I. PRÉSENTATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La commune de Vieillevigne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, dans sa dernière version, le 9 janvier 2020. Ce document définit les dispositions d'urbanisme applicables à l'ensemble des parcelles de la commune de Vieillevigne.

II.SITUATION DE L'ÉTABLISSEMENT

La figure suivante, qui reprend le plan de zonage issu du PLU en vigueur sur la commune de Vieillevigne, permet de localiser les terrains concernés par le projet de la SCI VIEILLEVIGNE-LAND :

Figure 1 : Extrait du plan de zonage du PLU

Au regard de la figure précédente, il apparait que les terrains du projet sont localisés en zone UE qui est définie comme zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques. La commune de Vieillevigne compte deux zones d'activités distinctes, la ZAC du Moulin et la ZAC de Beausoleil dans laquelle le projet porté par la SCI VIEILLEVIGNE-LAND s'inscrit.

Dans ces zones dédiées à l'accueil d'activités économiques, les usages, affectations et activités suivants sont interdits :

- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des cas autorisés (*article 2 du PLU*).

Concernant les nouvelles constructions, plusieurs destinations sont interdites ou réglementées au sein de la zone UE. Le tableau présenté page suivante, extrait du règlement de PLU de la commune, propose une synthèse des prescriptions relatives aux nouvelles constructions.

Destinations	Sous-destinations	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Autorisé
Interdit
Autorisé sous conditions précisées à l'article 2.2.1

Tableau 1 : Prescriptions relatives aux nouvelles constructions dans le secteur UE

Au regard des éléments présentés au sein du tableau précédent, il apparait que les entrepôts logistiques sont autorisés en zone UE. Les conditions précisées à l'article 2.2.1 du règlement de zone ne s'appliquent pas à cette typologie de construction.

Les points suivants, précisent le positionnement du site par rapport aux prescriptions du règlement du secteur UE. Il est néanmoins précisé que la majorité des prescriptions sont applicables aux nouvelles constructions.

- Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions :
  - (3.1.1) Emprise au sol : non réglementée ;
  - (3.1.2) Hauteur des constructions : limitée à 15 mètres (hauteur maximale de l'entrepôt 10,9 m) ;
  - (3.2.1) Recul par rapport aux voies et emprises publiques : le bâtiment est situé à plus de 25 mètres de l'axe RD 753 et à plus de 5 mètres du domaine public ;
  - (3.2.2) Retrait par rapport aux limites séparatives : le bâtiment est situé à plus de 5 mètres des limites séparatives ;
  - (3.2.3) Implantation de constructions sur une même propriété : non réglementée ;
  - (3.2.4) Dispositions particulières : les ouvrages techniques (bassins, merlons) peuvent être implantés en limite de propriété.

- Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - (4.1.1) Principes généraux : les volumes et les teintes de l'entrepôt sont conformes à ces principes généraux ;
  - (4.1.2) Façades : les façades de l'entrepôt sont recouvertes d'un bardage dédié à cet effet ;
  - (4.1.3) Toitures : l'entrepôt présente une hauteur variable, la toiture présente des volumes harmonieux ;
  - (4.1.4) Clôtures : la clôture de l'établissement est en treillis soudés et présente une hauteur égale à 1,8 mètres ;
  - (4.1.5) Performances énergétique : non réglementée.

- Article 5 : Obligation en matière de réalisation de surfaces non-imperméabilisées :
  - (5.1) Surfaces non imperméabilisées : les espaces laissées libres sont et resteront dédiées à l'accueil d'espaces verts permettant l'infiltration in-situ d'une partie des eaux de ruissellement ;
  - (5.2) Espaces libres et plantations : des arbres sont plantés en bordure du futur périmètre ICPE de l'établissement. Les espèces sélectionnées sont locales et ne font pas partie des espèces dites invasives ;
  - (5.3) Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales : le site est d'ores-et-déjà raccordé au réseau de gestion des eaux pluviales de la zone d'activités. Le site dispose de réseaux séparatifs garantissant la collecte et l'évacuation des eaux pluviales.

- Article 6 : Stationnement : l'établissement disposera de 181 places réservées aux véhicules légers dont 14 places réservées PMR ce qui est supérieur aux dispositions prévues par le PLU de la commune de Vieillevigne (1 place par tranche de 200 m² de surface plancher d'entrepôt et 1 place par tranche de 50 m² de bureau, soit dans le cas de l'établissement VIEILLEVIGNE LAND 139 places au minimum).

- Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :
  - (7.1.1) Desserte : le site est d'ores-et-déjà desservi par une voie publique. Cette voie est suffisamment dimensionnée pour permettre le passage de poids-lourds et des véhicules d'intervention ;
  - (7.1.2) Accès : aucun nouvel accès sur la voie publique ne sera réalisé dans le cadre du projet porté par la SCI VIEILLEVIGNE-LAND. Le site est doté de 4 accès distincts, dont au moins 2 permettent l'accès des véhicules de secours et d'intervention. Ces accès sont tous desservis par la même voie publique ;
  - (7.1.3) Voies nouvelles : aucune voie nouvelle n'est projetée dans le cadre du projet porté par la SCI VIEILLEVIGNE-LAND.
  - (7.2) desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets : le site dispose d'accès permettant le passage des services publics de collecte des déchets.

- Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux publics :
  - (8.1.1) Eau potable : le site est d'ores-et-déjà raccordé au réseau de distribution d'eau potable. Les arrivées d'eau potable sont dotées d'un disconnecteur afin d'éviter tout retour d'eau.
  - (8.1.2) Energie : non réglementée ;
  - (8.1.3) Electricité : le site bénéficie d'un raccordement électrique souterrain ;

- (8.1.4) Assainissement : le site bénéficie d'un raccordement au réseau public d'assainissement. Les activités de l'établissement ne seront pas à l'origine de la production d'eaux usées autres que celles liés à la présence du personnel d'exploitation ;
- (8.2) Écoulement des eaux pluviales : le site n'est actuellement pas doté d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales. Les eaux susceptibles d'être polluées (voiries) sont traitées au moyen d'un séparateur d'hydrocarbures disposé en amont du point de rejet des eaux pluviales ;
- (8.3) Infrastructures et réseaux de communications électroniques : le site dispose de fourreaux permettant son raccordement à la fibre optique et autres réseaux de communications électroniques.

L'analyse ci-dessus permet de démontrer la compatibilité du projet avec le règlement d'urbanisme régissant le secteur. Le règlement littéral du secteur UE est présenté dans son intégralité en *Pièce jointe n°19*.

Le PLU de la commune de Vieillevigne est également doté d'un plan des servitudes d'utilités publiques. Les servitudes recensées dans le secteur du projet porté par la SCI VIEILLEVIGNE-LAND sont présentées par la figure suivante :

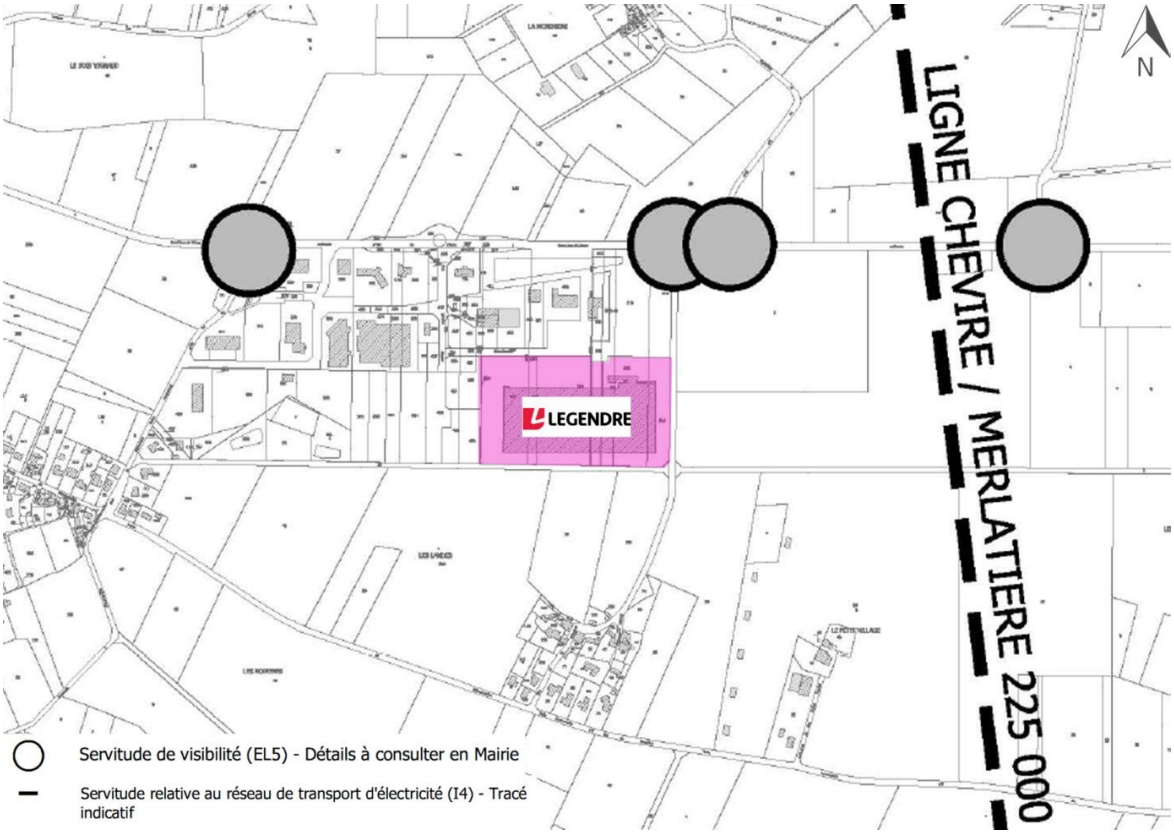

Figure 2 : Extrait du plan des servitudes annexé au PLU de la commune de Vieillevigne

Au regard de la cartographie précédente, il apparait que l'établissement est situé en dehors du périmètre associé aux servitudes d'utilités publiques recensées dans le secteur d'étude. A noter qu'à proximité de la ZAC de Beausoleil, sont recensées les servitudes suivantes :

- Servitudes de visibilité (EL5) relatives au dégagement de certains carrefours et virages de la commune de Vieillevigne ;
- Servitudes relatives au réseau de transport d'électricité (I4), relatives à l'ancrage, l'appui, le passage, l'élagage et l'abatage d'arbres à proximité des lignes de transport d'électricité.

Compte tenu de ces différents documents et des caractéristiques du projet, les modalités d'aménagement de l'entrepôt logistique de la SCI VIEILLEVIGNE-LAND sont compatibles avec le PLU en vigueur sur la commune de Vieillevigne.