

# Complément au rapport du commissaire enquêteur

---

## **Demande d'autorisation d'exploiter une plateforme logistique sur les communes de Montbartier et Labastide Saint-Pierre ZAC Grand Sud logistique Enquête publique du 3 Septembre au 3 Octobre 2018**

### **41 Formalités cadre juridique**

Grand Sud Logistique est une zone d'aménagement concerté dédiée aux activités logistiques située dans le Tarn-et-Garonne. Elle compte à ce jour parmi les zones d'activité les plus importantes du Sud-Ouest de la France en termes d'accueil d'entreprises logistiques et de services associés à la logistique.

Le projet est porté par DENJEAN LOGISTIQUE OCCITANIE.

DENJEAN LOGISTIQUE OCCITANIE est une filiale du Groupe DENJEAN qui exploite 6 plateformes logistiques dans le Sud Ouest.

DENJEAN LOGISTIQUE OCCITANIE qui dépose la demande d'autorisation d'exploiter sera locataire du bâtiment. La SCI du CLAOU est le maître d'ouvrage de la construction du projet de plateforme logistique c'est elle qui dépose la demande de permis de construire. M.DENJEAN est le gérant de la SCI du CLAOU.

Le bâtiment, objet du permis de construire, est destiné à être proposé en location à un (ou plusieurs) client(s) ayant leurs stratégies dans cette région.

La SAS DENJEAN LOGISTIQUE OCCITANIE sera l'exploitant du site et assurera le respect des prescriptions de fonctionnement et d'exploitation du site.

La demande de permis de construire de la SCI du CLAOU est déposée sur un terrain de 127 374 m<sup>2</sup> composé d'un ensemble de parcelles mentionnées en page 9 de la demande de permis de construire .

L'ENSEMBLE DES PIÈCES DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE est répertorié en page 11 du rapport du commissaire enquêteur.

Le permis de construire est soumis à étude d'impact au titre des articles L.122-I du Code de l'environnement relatifs à l'incidence sur l'environnement des activités soumises à autorisation au titre des ICPE .Le dossier ICPE a été analysé dans le cadre de la procédure d'autorisation d'exploiter, pour laquelle le **Commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve** , car le porteur de projet a répondu aux attentes réglementaires et qualitatives au titre des ICPE et de la protection de l'environnement.

### Le PERMIS DE CONSTRUIRE

Le projet concerne la construction d'un immeuble d'activité industrielle à usage de plateforme logistique avec locaux annexes .Les prescriptions du règlement d'urbanisme de la zone AUE s'applique aux terrains du projet.

La surface totale de plancher projetée de l'immeuble est de 49 854 m<sup>2</sup>.

Il est constitué :

D'un hall de stockage de 48000m<sup>2</sup> environ divisé en 4 cellules de 12000m<sup>2</sup> environ chacune, qui constitue le volume principal du bâtiment.

De locaux : bureaux administratifs et d'accompagnement disposés en entrée de site à l'Ouest et sur façade Sud.

De locaux annexes et techniques situés le long de la façade Ouest et au Nord.

D'un poste de garde en entrée de site.

D'un abri à vélos et un local déchets disposés à proximité de l'accès VL en entrée de site.

Afin de vérifier la conformité du projet au règlement d'urbanisme, l'examen détaillé de chaque article de la zone AUE et leur prise en compte, dans le projet proposé, est examinée ci-après.

Pour plus de clarté dans le propos pour cette analyse, **les titres d'articles en rouge et les textes en italique** sont les extraits du règlement de la zone AUE, auxquels le projet doit répondre.

Les commentaires et l'analyse du commissaire enquêteur suivent chaque article en identifiant les conformités ou les manques pour chaque article examiné.

#### **ARTICLE 2 (AUE) : Type d'occupation ou d'utilisation des sols admis sous conditions particulières**

*Sont admises les occupations du sol suivantes :*

*- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts et de bureaux à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement de la ZAC.*

*- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration*

Le projet est bien la construction d'un immeuble d'activité industrielle à usage de plateforme logistique soumis au régime des ICPE.

Pour être constructible les conditions de l'occupation du sol doivent être respectées :

#### **ARTICLE 3 (AUE) : ACCES ET VOIRIE**

##### 1- Accès :

*Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimale de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...*

*Le positionnement des accès est imposé en cohérence avec le plan des espaces publics ; la largeur de l'accès est limitée au strict nécessaire l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre.*

***Aucun nouvel accès direct privé n'est autorisé sur la RD820 et sur la RD50.***

##### 2- Voies :

*Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être définies en fonction de la nature et des différents trafics et modes de déplacement qu'elle aura à supporter.*

*Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers et des services incendie.*

Le projet de construction respecte ces prescriptions, l'accès au site s'effectue par une voie de desserte interne de la ZAC, en cours de construction et qui se raccorde à la voie en cours de suppression qui traversait le terrain du projet, presque en diagonale.

#### **ARTICLE 4 (AUE) : DESSERTE PAR LES RESEAUX □**

1- Alimentation en eau potable : *Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.*

##### 2- Assainissement

*Toute construction ou installation doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif.*

*2.1- Eaux usées domestiques : Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.*

*2.2- eaux usées industrielles et assimilables : L'évacuation des eaux industrielles et assimilables est autorisée dans le réseau public d'assainissement sous réserve d'une neutralisation ou d'un traitement préalable.*

2.3- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau prévu à cet effet.

En sortie de parcelle, le débit de fuite maximum admissible est de 5l/s/ha. Cette limitation nécessitera la mise en place de dispositifs de stockage sur la parcelle.

En l'absence de réseaux ou d'insuffisance de leur capacité, les constructeurs doivent réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés.

Le projet est raccordé au réseau d'eau public.

Les eaux usées des bureaux et locaux sociaux sont évacuées sur le réseau collecteur prévu en attente sur la voie interne de la ZAC.

Les eaux pluviales : la notice PC 4a, du permis construire, donne les précisions suivantes :

Les eaux pluviales sont traitées de 2 façons :

- Les Eaux de toiture sont évacuées directement vers les bassins de stockage disposés en périphérie, avec une vanne de fermeture en cas de pollution des eaux d'incendie.

- Les Eaux de voiries sont évacuées vers ces mêmes bassins après traitement dans des séparateurs d'hydrocarbures.

Les bassins sont ensuite évacués sur le collecteur du réseau EP public en attente, avec débit de fuite limité à 5 litres/seconde/Ha, côté voie de desserte de la ZAC.

Un fossé à créer en pied de talus côté Sud se déversera dans un bassin avec rejet dans le fossé le long de la RD 820 avec débit de fuite limité à 3 litres/seconde/Ha.

Les notes de calcul pour les bassins d'orages (annexes 21D, 21E, 21F, 21G, 21H, 21J, 21K, 21L, et les plans en annexes 21A, 21B, 21C) indiquent les volumes de retentions d'eau à obtenir pour satisfaire au volume décennal et centennal réglementaires

#### BASSIN 1

Surface imperméabilisée 8.1756 ha

Surface d'espace vert 1.2266 ha

S: imperméabilisée 370x8.1756 = 3025m3 S:

espace vert 50x1.2266 = 62m3

**Volume total = 3087m3**

Ouvrage de régulation 5L/s/ha

Débit de fuite 47L/s hauteur d'eau 1.3m

Orifice d'ajutage Ø 138 mm

avec surverse de sécurité Z = 112.50

Evènement pluvial exceptionnel : Débit 7.406 m3/s le

Ø1400 absorbe l'évènement

#### BASSIN 2

Surface imperméabilisée 1.1756 ha Surface d'espace vert 2.1592 ha

S: imperméabilisée 370x1.1756 = 435m3 S: espace vert 50x2.1592 = 108 m3

**Volume total = 543m3**

Ouvrage de régulation 3L/s/ha

Débit de fuite 10Us hauteur d'eau 0.62m

Orifice d'ajutage Ø 77 mm

avec surverse de sécurité Z = 113.80 Evènement pluvial exceptionnel : Débit 0.154 m3/s

le Ø 400 absorbe l'évènement

Les bassins prévues sur le site du projet avec pour le bassin 1 un volume total de 3087m3 et pour le bassin 2 un volume total de 543m3 permettent d'absorber les événements centennal et décennal.

### 3- Autres réseaux (EDF, GDF, Telecom)

Tous les réseaux (branchements et raccordements d'électricité, de gaz, de téléphone, de vidéo communication...) doivent être réalisés en souterrain.

Les installations techniques (boîtiers, coffrets...) destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrées à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions et accessibles depuis l'espace public.

Les raccordements aux réseaux sont prévues en limite de propriété sur la voir de desserte interne en cours de réalisation et accessibles depuis l'espace public.

#### 4- Déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir des aires de présentation de conteneurs de préférences en façade sur rue.

Le local de présentation des conteneurs est situé dans l'axe du bâtiment, sur la voir de desserte interne et présente une aire traitée en béton de graviers lavés, comme les cheminements piétons, permettant d'accéder aux conteneurs par une porte dédiée.

#### **ARTICLE 6 (AUE) : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de :

- 65m minimum de l'axe de l'autoroute A62
- **35m minimum de l'axe de la RD820**
- 10m minimum de l'alignement de la voie primaire de la ZAC et 18.00m minimum devant les accès poids lourds
- 5m minimum de l'alignement des voies secondaires et tertiaires de la ZAC
- 3m minimum pour toute autre emprise publique
- 15m minimum de l'axe de la voie ferrée pour les constructions d'activités
- 25m minimum de l'axe de voie ferrée pour les constructions à usage d'habitation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'intérêt public liés aux différents réseaux, aux abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères, aux installations de sécurité.

L'accès au site s'effectue en façade Ouest par une voie de desserte interne de la ZAC, en cours de construction et qui se raccorde à la voie en cours de suppression qui traversait le terrain. Le bâtiment principal est implanté à 71,71m de cette voie d'accès, le poste de garde est le bâtiment le plus proche de la limite de propriété et il est implanté à 33,78m de la limite de propriété.

L'implantation du bâtiment, le long de la façade Est longeant la RD 820, est réalisée en recul de cette dernière de 43,40 mètres par rapport à l'axe routier pour des raisons de sécurité incendie liées au flux thermique qui doit être contenu dans la parcelle.(PLAN 6bis Moyens Incendie). Cette disposition respecte les 35m minimum imposés par l'article 6 ci-dessus. Cette disposition résulte du calcul de flux thermique élaboré par le bureau d'étude technique environnement et intégré dans le dossier ICPE.

#### **ARTICLE 7 (AUE) : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- A une distance des limites séparatives au moins égales à la moitié de la hauteur de la construction ( $l \geq ou = 1/2h$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- A une distance de l'axe des cours d'eau au moins égale à 15 mètres.

En façade Sud, **le bâtiment est implanté à 89,89m**

En façade Nord, **le bâtiment est implanté à 39,70 m** de la limite de propriété.

**L'implantation du bâtiment est conforme aux l'article 6 et 7**

#### **ARTICLE 8 (AUE) : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des reculs et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

La seule construction non contiguë du projet est le poste de garde et il est situé à plus de 23m du bâtiment principal

#### **ARTICLE 9 (AUE) : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface.

L'unité foncière DU PROJET a une superficie de 127 374 m<sup>2</sup> environ.

La surface totale de plancher projetée de l'immeuble est de 49 854 m<sup>2</sup>. **L'emprise au sol est inférieure au 50% de la surface de la parcelle.**

#### **ARTICLE 10 (AUE) : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout, mesurée à partir du sol naturel avant affouillement et exhaussement, ne pourra pas dépasser **19,20 mètres**.*

Le demandeur indique que la hauteur hors tout à l'acrotère du bâtiment est **de 14,40m**.

#### **Observation du commissaire enquêteur :**

Les **dispositions techniques adoptées** dans le projet **respectent les articles 2 à 10** du règlement d'urbanisme

#### **Concernant la partie architecturale et l'intégration paysagère :**

Nous avons indiqué plus haut que le projet s'inscrit dans la zone AUE du PLU qui a pour vocation d'accueillir des activités logistiques.

L'aspect extérieur des constructions est régi par l'article 11 qui **prévoit :**

#### **ARTICLE 11 (AUE) ASPECT EXTERIEUR :**

*Toute construction et autre mode d'occupation du sol devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain, par la conception du plan de masse, de l'architecture et du paysage... /...*

##### **Constructions :**

*Les constructions doivent s'adapter le mieux possible à la configuration naturelle des terrains.*

*Les façades latérales et arrières, les murs de clôture, les constructions annexes et locaux techniques doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.*

*Pour les projets situés le long des axes routiers importants, une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions ainsi qu'à la composition des façades vues de l'A62 et de la RD820.*

##### **Toitures :**

*Tous les matériaux de couvertures sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement à l'exclusion des matériaux brillants ou réfléchissants.*

##### **Façade :**

*Les constructions doivent présenter un nombre limité de matériaux.*

*Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit sont interdits, sauf si leur mise en œuvre est destinée à créer un effet valorisant de l'ensemble architectural.*

##### **Aires de stockages :**

*Les matériaux, équipements et fournitures doivent préférentiellement être entreposés dans des bâtiments.*

*Les zones de dépôt et stockage des matériaux extérieurs seront masqués par les éléments bâtis en harmonie avec les façades ou de végétaux, dispositions à soumettre à l'agrément de l'aménageur.*

##### **Locaux et équipements techniques**

*Les équipements techniques liés aux différents réseaux seront intégrés à l'environnement bâti et paysager. Les dispositifs type climatiseurs, antennes... ne peuvent être implantés sur les façades vues depuis les voies publiques sauf impossibilité technique. Dans ce dernier cas, une implantation discrète sera recherchée.*

##### **Enseignes**

*1 enseigne maximum est autorisée par construction et doit être intégrée dans le volume bâti. Lorsque la parcelle est bordée par 2 voies, 2 enseignes sont autorisées.*

##### **Clôtures :**

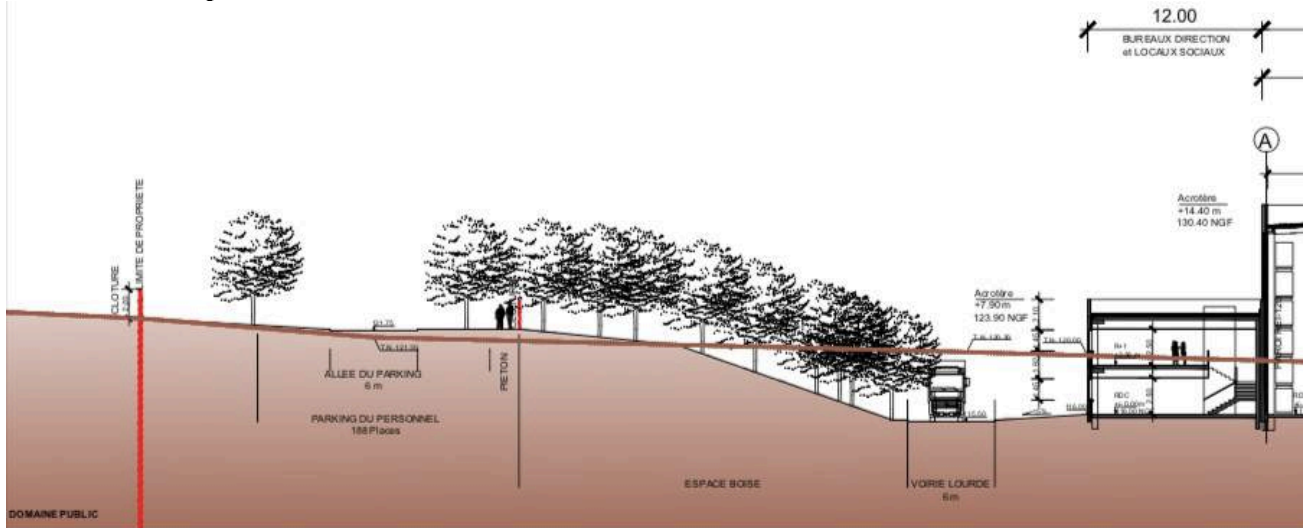
*Les clôtures sont facultatives.*

*Lorsqu'ils sont mis en place, les éléments de clôture doivent être simples.*

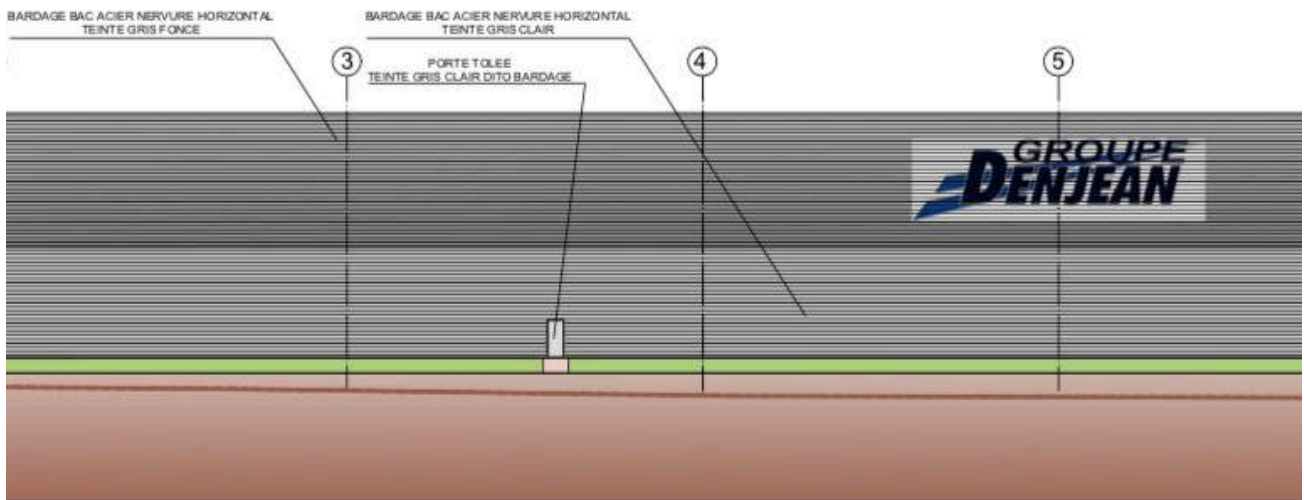
*Sur voie, les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essences diversifiées ou de clôture dont la hauteur maximum est fixée à 3 mètres.*

En cas d'édification et afin de donner une unité sur le 1er plan de l'espace public, une clôture à maille rigide et de couleur grise est imposée pour tous les lots (la charte donne la référence de la teinte).  
En l'absence de clôture, la limite de l'espace privé sera matérialisée.

**Concernant l'aspect extérieur de la construction :**

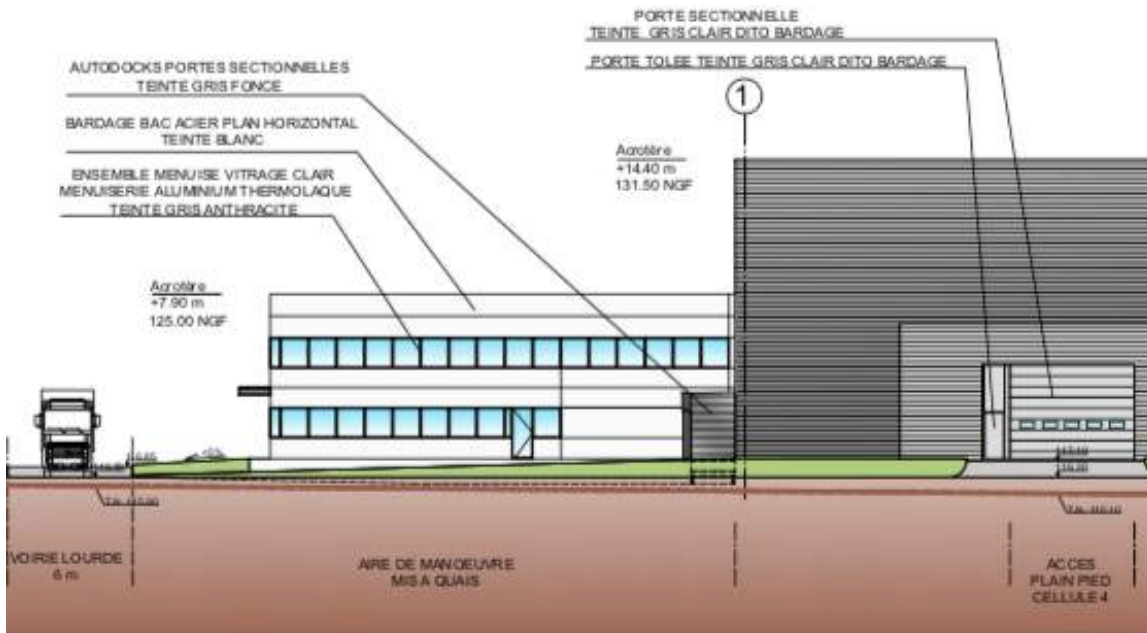


L'adaptation au terrain du projet a conduit le demandeur à réaliser un important décaissement du terrain sur la partie Ouest de la parcelle (niveau +/-0.00 du projet à 116.00 NGF et terrain naturel à 120.00 NGF) soit un terrassement de 4m d'épaisseur. Le parking du personnel est à l'altitude du terrain naturel et un espace boisé assure la transition entre la voie de desserte et le bâtiment.



Les matériaux utilisés pour les parois extérieures sont les mêmes pour toutes les façades.  
Les bardages, pour la partie stockage, sont en bacs aciers a nervure horizontale de deux teintes:  
- Teinte gris foncé en partie haute et teinte gris clair en partie basse des façades





La partie administrative est mise en valeur par l'emploi de bac acier plan horizontal de teinte blanc. L'ensemble des menuiseries du projet est prévu en aluminium thermolaqué gris anthracite.

**La volumétrie simple et compacte, l'emploi de matériaux aux structures géométriques identiques et aux teintes sobres, concourt à l'unité architecturale du projet et à son insertion dans l'environnement.**

**Concernant les enseignes,** la parcelle étant bordée par 2 voies, 2 enseignes sont prévues et autorisées.

**Le projet comporte des clôtures,** le choix du demandeur s'est porté sur une clôture à maille rigide et de couleur grise conformément à l'article 11.

L'insertion dans le site vue depuis la RD 820, permet d'apprécier la sobriété de la mise en œuvre et la cohérence des teintes utilisées par l'association d'une bardage gris dans la tonalité des clôtures.



### **Le plan PC 05-A : Elévation**

La volumétrie du bâtiment, de type bardage métallique est volontairement simple, et comporte 3 couleurs : Gris anthracite, gris clair et blanc pour l'ensemble des façades du projet.

Les espaces extérieurs végétalisés sont disposés en périphérie du bâtiment qui est ainsi conforme aux retraits imposés en limite de propriété.

Les distances portées au plan de masse sont comprises entre 39,70 et 89,89 m.

Les distances par rapport aux limites séparatives sont largement respectées ;

Les surfaces non étanches sont traitées en espaces verts avec plantation d'arbres composés pour 80% d'essences locales.

Les matériaux et couleurs des constructions sont sobres, sans teintes marquées ou trop vives de manière à s'harmoniser avec le milieu existant à dominante végétale comme le montre les insertions paysagères.

Les accès au terrain sont sécurisés avec système de contrôle d'entrée et flux de véhicules séparés.

Les piétons et les vélos ont eux aussi des entrées distinctes des flux véhicules.

**Au niveau de l'aspect extérieur, la construction projetée est conforme à l'article 11 de la zone AUE.**

### ***ARTICLE 12 (AUE) : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur la parcelle, en dehors des voies et emprise publiques.*

*\*pour véhicules légers, il est exigé le nombre minimal de places suivantes :*

*- habitat individuel liée à l'activité : 2 places de stationnement par logement.*

*- bureaux et services : une place de stationnement par emploi ou pour 30 m<sup>2</sup> de SHON*

*- activités industrielles et de logistiques : 1 place de stationnement par emploi ou pour 200 m<sup>2</sup> de SHON*

*- entrepôts : 1 place de stationnement par emploi ou pour 300 m<sup>2</sup> de SHON.*

*Un stationnement pour les 2 roues doit être aménagé à raison d'une place de stationnement pour 10 places de stationnement véhicules légers. Il est recommandé que cet emplacement soit abrité.*

*\*Pour le stationnement des poids lourds, des véhicules utilitaires, de livraison, de services et de visiteurs, le nombre de places est déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement.*

*Ces règles ne concernent pas les équipements publics et collectifs.*

### **CARACTERISTIQUES DU STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

La méthode employé par le pétitionnaire est le **calcul selon l'effectif du personnel**, comme l'autorise l'article 12 :

**Stationnement VL du projet**

: 198 places

Dont :

48 places affectées aux bureaux

140 places affectées à l'activité

10 places visiteurs

(4 places sont affectées aux personnes handicapées devant l'entrée du site)

**Aire couverte pour stationnement des 2 roues : 45 m<sup>2</sup>**

1 emplacement 2 roues pour 10 places VL, soit 20 places (2.25m<sup>2</sup> par emplacement)

**En matière de stationnements, le projet est conforme à l'article 12**



## **ARTICLE 13 (AUE) : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Plantations existantes**

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les éléments paysagers identifiés sur le document graphique sont à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Leur modification nécessitera une demande d'autorisation.

### **Espaces libres – plantations**

Le projet d'aménagement de la parcelle doit indiquer les plantations existantes et donner le détail des aménagements à réaliser en précisant les essences des plantations prévues. L'implantation des constructions et le positionnement des entrées doivent être réalisés de manière à préserver le mieux possible les arbres existants.

Les espaces libres de constructions, de voies, de stationnement, de zone de stockage ainsi que les talus doivent être traités en espace vert.

Afin de constituer une trame végétale forte sur l'ensemble de la ZAC un espace de transition avec la forêt d'Agre, 15% de la surface des lots doivent comporter des boisements. Ce pourcentage intègre la conservation des boisements existants sur la parcelle.

Toute plantation sera composée à 80% au moins d'essences locales naturelles adaptées aux conditions de sol et de climat ainsi qu'au cadre urbain.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté dans le cas où ces aires sont couvertes. La localisation de ces plantations doit participer à la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. La plantation d'arbres à tige n'est pas imposée lorsque le stationnement est organisé en bordure des boisements imposés ou conservés.

Les bassins de rétention des eaux pluviales sont dans la mesure du possible traités avec des pentes douces et font l'objet d'un traitement paysager.

Les haies arbustives sont composées pour 80% d'essences locales naturelles : elles doivent comprendre au moins 3 essences : 30% maximum de végétaux persistants sont autorisés.

### **En bordure de l'A62 et de la RD820**

Dans les zones de recul en bordure de l'A62 et de la RD820, la qualité des paysages se traduira par :

- une composition des espaces libres et des plantations s'appuyant sur la trame végétale existante
- les terrassements nécessaires à l'implantation des bâtiments devront être intégrés au site et végétalisés
- les surfaces non bâties et sans usage pour les accès et stationnement seront traitées en espace vert
- la plantation d'arbres de haute tige sur 50% au moins de la longueur de la parcelle sur voie
- une répartition des sujets sur un principe d'alignement ou de groupements
- les parkings seront plantés d'arbres pour ombrer l'espace et limiter l'effet minéral.

Ces éléments végétaux situés en interface entre les constructions et la voie pourront soit masquer les constructions, soit mettre en valeur des trouées visuelles.

Par rapport à la voie, les stationnements seront implantés sur les côtes ou l'arrière des constructions, sauf contraintes particulières.

Une bande de terrain au moins égale à :

- 30 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de l'A62 (à partir du fossé)
- 10 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD820

sera plantée et paysagée tout en préservant des vues sur les façades d'activités. Ces largeurs pourront être adaptées en fonction des caractéristiques des sites.

**La notice Architecturale** jointe à la demande de permis de construire précise que la zone humide que représente la mare existante est préservée. La parcelle contourne cet espace protégé. De ce fait le projet d'implantation tient compte de cet élément et décale l'ensemble des infrastructures vers le Nord de la parcelle.

Cela permet de dégager des espaces libres conséquents de part et d'autre de la mare, au Sud de la parcelle, qui sont traités en espaces boisés en continuité de la zone humide.

La position du bâtiment au centre de la parcelle permet de dégager tout autour les espaces suffisants pour mettre en place les aires de manœuvre périphériques, les bassins de stockage des Eaux pluviales, les stationnements des VL et PL en entrée de site, les bureaux et les divers locaux annexes et

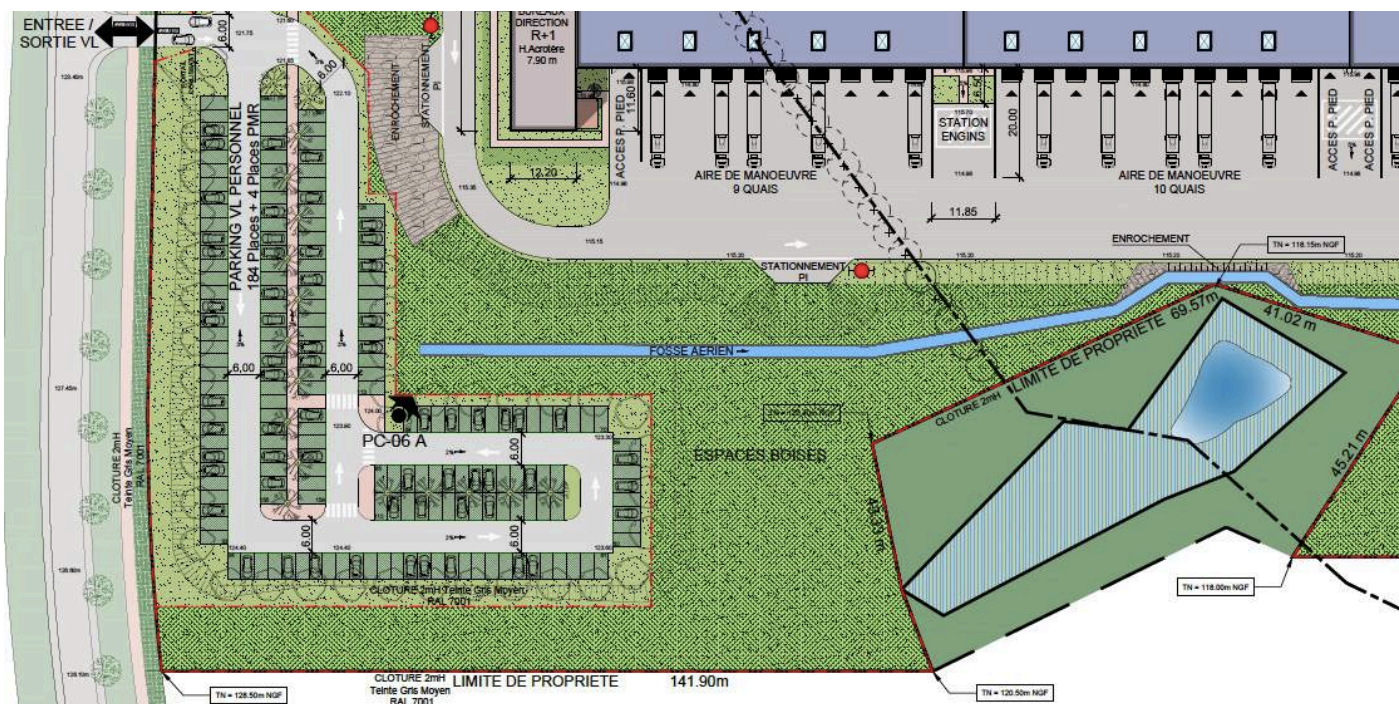
techniques nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

Les espaces périphériques, ainsi dégagés, les aménagements des espaces boisés se positionnent aussi le long de la façade Ouest et de la voie de la ZAC, visibles à l'entrée du site.

Pour compléter l'aménagement paysagé une 3ème aire d'espaces boisés est située à proximité des bassins de stockage EP au Nord de la parcelle.

**Les espaces boisés représentent une surface de plus de 15% de la parcelle, conformément aux préconisations du cahier des charges de la ZAC.**

Les espaces boisés seront constitués de baliveaux et jeunes plans afin de reconstituer un espace naturel, dans les essences préconisées dans la charte architecturale de la ZAC : châtaignier, charme, chêne sessile et sorbier torminal à raison de 3 arbres / 20 m<sup>2</sup>.



L'extrait du plan P 8 ESPACES VERTS ci-dessus, montre les détails de traitement des espaces libres comme le précise le PLU de cette zone.

La zone de la mare existante est portée hors parcelle pour assurer sa préservation, les stationnement VL sont plantés d'arbres de haute tiges et les arbres en pointillés sur le plan au niveau du bâtiment sont destinés à être supprimés, ceux présent sur les zones espaces verts sont conservés.

### **PLANTATIONS & ESPACES VERTS**

Le terrain comporte des plantations qui ne pourront pas toutes être préservées, les arbres qui seront supprimés pour la réalisation du bâtiment, seront remplacés par des arbres de haute tige d'essence locale.

Arbres existants à conserver (9 U)

Arbres existant à supprimer (49 U)

Arbres de haute tige réglementaires à planter en stationnement : Erable champêtre (Acer campestre) (50U)

Arbres de haute tige complémentaires à planter : Charme (Carpinus betulus) (49 U)

Les haies et massifs arbustifs décoratifs sont constitués d'un mélange de 4 essences locales=

- Genêt à balais (Cytisus scoparius)
- Cornouiller Sanguin (Comus sanguinea)
- Noisetier (Coryls avellana)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)

## **Conclusion du commissaire enquêteur :**

Les dispositions adoptées dans le projet pour la partie technique du permis de construire sont conformes aux articles 2 à 10 du règlement d'urbanisme

Les travaux prévus en matière de traitement des espaces verts et plantations répondent aux prescriptions de l'article 13.

Les dispositions concernant la partie architecturale et l'intégration paysagère adoptées dans le projet respectent les articles 11 à 13 du règlement d'urbanisme

Ce projet s'inscrit totalement dans le cadre réglementaire applicable à la zone AUE.

Les traitements de façades sont sobres et homogènes, les voiries et les stationnements sont adaptés à l'activité prévue pour le site.

Les aménagements paysagers et le traitement des espaces verts donne satisfaction car les franges boisées participe réellement à l'intégration paysagère comme le montre la vue en surplomb depuis le parking des salariés qui est 5 m au-dessus du niveau de l'entrée dans le bâtiment.

Les espaces verts font parti intégrante du projet et participent comme le souhaite le règlement de la zone à la création d'une « trame végétale forte sur l'ensemble de la ZAC un espace de transition avec la forêt d'Agre »

Le permis de construire présenté par la SCI du CLAOU maître d'ouvrage , **est complet et répond aux prescriptions réglementaires** que se soit au niveau du PLU mais aussi au niveau des ICPE par l'étude d'impact réalisée.

### **Ainsi , considérant que :**

- La qualité paysagère du projet par les choix dans l'aménagement des espaces verts qui sont présents sur plusieurs façades du projet, en créant, a terme un écrin végétal qui viendra atténuer le côté très minéral des voirie lourdes adaptées au poids lourds et à l'utilisation des bâtiments.

- **le projet est complet**, et réponds aux attentes et aux objectifs des règles d'urbanismes applicables sur la ZAC de la plate-forme logistique Départementale, comme cela vient d'être développé.

- **qu'il n'y pas lieu d'établir de réserves ni d'objection** à la délivrance du permis de construire pour ce projet

**J'émet un avis favorable sans réserve, à la délivrance du permis de construire.**

### **En conclusion :**

Je soussigné Luis GONZALEZ COMMISSAIRE ENQUÊTEUR **émets un avis favorable POUR CHACUN DES DEUX DOSSIERS SOUMIS À L'ENQUÊTE :**

- **avis favorable à la délivrance du permis de construire sans aucune réserve** ni recommandation
- **avis favorable sans réserves** ni recommandation sur la demande d'autorisation d'exploiter un entrepôt logistique sur la commune de Labastide St. Pierre et de Montbartier, au titre des installations Classées pour la protection de l'environnement.

**Luis GONZALEZ**  
**Commissaire Enquêteur**

