

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD
TARN ET GARONNE



PLU DE MONTBARTIER

MODIFICATION N°7

Règlement de la Zone AUE

Dossier approuvé le 26/09/2019



Citadia Sud-Ouest
12 Rue Edouard Branly
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
sud-ouest@citadia.com

CARACTERE DE LA ZONE AUE

La zone AUE est destinée à l'accueil des activités économiques et correspond aux terrains inclus dans le périmètre de la ZAC de la Plate-forme logistique départementale.

C'est une zone destinée à recevoir des activités de logistique, industrielles, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de commerces, d'équipements publics et d'équipements collectifs, au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires.

La zone AUE comprend 2 secteurs :

- le secteur AUEa en bordure du plan d'eau et en vitrine de l'autoroute A62 est destiné à accueillir des bureaux, des services, des commerces (de surface limitée), de l'hôtellerie, des équipements publics et collectifs. Il constituera le centre de vie principal de la ZAC. La hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 16 mètres.

- le secteur AUEc au sud-ouest de la ZAC est destiné à accueillir des activités industrielles, de l'artisanat, des bureaux, des services, des équipements publics et collectifs. La hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 8 mètres pour des raisons paysagères (ligne de crête).

[...]

ARTICLE AUE -1 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE AUE -2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Sont admises les occupations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, de commerces à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement de la ZAC. Au-delà, les accès se font conformément au schéma définitif de la ZAC. Les accès provisoires seront supprimés dès réalisation des voies nouvelles de la ZAC ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage de commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m² ;
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements. Ces locaux d'habitation doivent être intégrés dans le volume de la construction projetée ; la Surface de plancher ne doit pas excéder 120 m². Pour des raisons de sécurité justifiée, cette construction pourra être détachée du bâtiment principal ;
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils s'intègrent dans leur environnement proche ;
- la modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement à condition :
 - qu'elle soit justifiée par une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme et réduite au minimum indispensable,
 - qu'elle soit liée à une construction, un aménagement d'infrastructures ou à la gestion des eaux pluviales,
 - qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage.

- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition de s'intégrer dans l'environnement proche ;
- la transformation des constructions existantes pour accueillir des activités autorisées à condition que celles-ci présentent une certaine qualité architecturale ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre sur le même terrain à condition de conserver la même destination ;
- dans la zone inondable repérée sur le plan de zonage, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels - risque inondation (PPRI) - secteur Tarn.

Dans le secteur AUEa, sont autorisées les activités de bureaux, d'hôtellerie, de commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur AUEc, sont autorisées les activités industrielles, de bureaux, d'artisanat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE -3 – 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 minimales 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 pour assurer l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre. Aucun nouvel accès direct privé n'est autorisé sur la RD820 et sur la RD50.

Chaque parcelle devra présenter au minimum un accès piéton sur chaque voie publique et chemin piéton.

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 de la voie 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.

ARTICLE AUE -4 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 nouvelle 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 non domestiques

Les eaux non domestiques et en particulier les eaux industrielles devront faire l'objet d'un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant d'être rejetées dans le réseau collectif public d'assainissement, et après autorisation.

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 5 l/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.

Les dispositions envisagées devront trouver un compromis satisfaisant entre :

- la récupération de l'eau pluviale par rétention, stockage, voire réutilisation (à travers des bassins ouverts, chaussées de stockage, bâches fermées, ...),
 - l'infiltration sur site par collecte et transfert vers des déflexions de terrain, des fossés, des noues, ...), [ces principes privilégiant les toitures de rétention ou de collecte],
- la réduction directe de la minéralisation à la source, [ce principe favorisant la mise en place de toitures végétalisées].

Le stockage sera intégré à la parcelle (noue, rivière sèche, bassin, ...), structurant la limite de la parcelle, ou à proximité de l'ilot pour des implantations groupées, et assurant une rétention complémentaire induisant un débit de fuite inférieur à 5l/s/ha tel qu'envisagé.

Les eaux de ruissellement des lots seront régulées à la parcelle avec écrêtements des débits par des ouvrages de rétention, implantés dans la parcelle (dimensionnement pour un évènement pluvieux de période de retour 10 ans).

Les paramètres de dimensionnement sont :

- volume de rétention minimal de 370 m³ /ha de surface imperméabilisée
- volume de rétention minimal de 50 m³ /ha d'espaces verts
- débit de fuite : 5l/s/ha de foncier

La gestion alternative des eaux pluviales devra idéalement être combinée avec les circulations douces et l'aménagement paysager de continuités écologiques favorables au fonctionnement des Trames Vertes et Bleues.

L'installation de dispositifs permettant le stockage des eaux pluviales propres (eaux de toitures) en vue d'un réemploi sur la parcelle est autorisé dès lors que les aménagements font l'objet d'un traitement architectural ou paysager facilitant leur intégration visuelle.

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.

4 – Déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers ou assimilés (ordures ménagères et déchets recyclables).

ARTICLE AUE -5– Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUE -6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de :

- 65 m minimum de l'axe de l'autoroute A62
- 35 m minimum de l'axe de la RD820
- 20 m minimum de l'axe de la RD50
- 10 m minimum de l'alignement de la voie primaire de la ZAC et 18.00 m minimum devant les accès poids lourds
- 5 m minimum de l'alignement des voies secondaires et tertiaires de la ZAC
- 3 m minimum pour toute autre emprise publique
- 15 m minimum de l'axe de la voie ferrée pour les constructions d'activités
- 25 m minimum de l'axe de la 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.

Dans le secteur AUEa :

Le recul des constructions est imposé à 3 rn de la limite d'emprise de la voie primaire.

ARTICLE AUE -7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE -8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

ARTICLE AUE -9– Emprise au sol

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

ARTICLE AUE -10 – HAUTEUR MAXIMALE 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.

Dans le secteur AUEa, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 16 mètres à partir du sol naturel avant affouillement et exhaussement.

Dans le secteur AUEc, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 8 mètres à partir du sol naturel avant affouillement et exhaussement.

Sont exclus les éléments techniques et superstructures tels que silos, gaines et garde-corps, conditionnement d'air, éléments liés à l'utilisation des énergies renouvelables.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

ARTICLE AUE -11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

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 masse, de l'architecture et du paysage. Dans le but de favoriser le développement de pratiques environnementales, les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective peuvent être admises à condition que leur localisation ne porte pas atteinte à leur environnement bâti ou naturel.

Les travaux entrepris sur les constructions existantes tendront au maintien et à la mise en valeur de ses caractéristiques architecturales d'origine. Des modifications ou extensions de conception contemporaine pourront être autorisées dans la mesure où elles renforcent la qualité architecturale de la construction existante.

Constructions:

Les constructions doivent s'adapter le mieux possible à la configuration naturelle des terrains. Les façades latérales et arrière, les murs séparatifs, 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. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) sont autorisés.

Tout système mettant en œuvre des énergies renouvelables ou le stockage des eaux pluviales est autorisé à condition que son installation soit bien intégrée dans la perception du bâtiment.

Façades

Le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction. Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction.

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 des éléments bâtis en harmonie avec les façades ou des 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.

Clôtures

Toutes les entrées des parcelles devront être marquées par un mur normalisé à l'entrée du lot pour permettre de regrouper l'ensemble des coffrets techniques et le local à poubelles. Ce mur devra intégrer les enseignes, adressage, boîtes à lettres et autres boîtiers techniques nécessaires.

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 à maille rigide dont la hauteur maximum est fixée à 2 mètres. Néanmoins, pour des raisons de sécurité justifiées, la hauteur de la clôture pourra être de 3 mètres maximum.

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 (RAL7001) est imposée pour tous les lots.

Pour permettre le passage et la libre circulation de la petite faune, il devra être mis en place des clôtures perméables, sur la partie basse de celle-ci.

En l'absence de clôture, la limite de l'espace privé sera matérialisée.

Les entreprises susceptibles d'accueillir des poids-lourds devront soit avoir le portail et la clôture en recul de 18m minimum au niveau de l'accès véhiculé poids lourds soit permettre l'accueil et le stationnement d'un poids lourd, entre la construction et l'emprise publique, par l'ouverture du portail. Dans tous les cas, le portail devra être situé avec un recul d'au minimum 5m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à certaines activités, exclusivement si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'occupation ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE AUE -12- Stationnement

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

Pour les véhicules légers, il est exigé le nombre minimal de places suivantes :

- Habitat Individuel lié à l'activité : 2 places de stationnement par logement.

- Bureaux et services : 1 place de stationnement par emploi ou pour 30 m² de surface de plancher.
- Activités industrielles et de logistique : 1 place de stationnement par emploi ou pour 200 m² de surface de plancher.
- Entrepôts : 1 place de stationnement par emploi ou pour 300 m² de surface de plancher.
- Activités commerciales : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Hôtels : 9 places de stationnement pour 10 chambres.
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de Salle de restaurant.

Pour les autres activités, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations.

Un espace de stationnement pour les deux 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.

ARTICLE AUE -13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

Protection des boisements au document graphique du PLU

Les espaces boisés classés mentionnés sur le plan de zonage sont protégés et à conserver (articles L130-1 à L130-4 et R130-1 à R130-15 du code de l'urbanisme). Les défrichements et terrassements y sont interdits.

Les éléments paysagers identifiés sur le document graphique sont à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Leur modification nécessitera une demande d'autorisation.

- Plantations existantes

Le projet d'aménagement de la parcelle doit indiquer les plantations existantes, préciser les arbres à conserver et préciser les arbres à abattre ou à remplacer.

L'implantation des constructions et le positionnement des entrées doivent être réalisés de manière à préserver le mieux possible les arbres existants.

- Espaces libres et plantations : dispositions générales (hors abords de l'A62 et de la RD820)

Le projet d'aménagement de la parcelle doit donner le détail des aménagements à réaliser en précisant le nom et le nombre d'essences des plantations prévues.

Les espaces libres de construction, de voies de circulation, de stationnement, de zones de stockage ainsi que les talus doivent être traités en espace vert.

Conformément aux recommandations de la Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale de la ZAC Grand Sud Logistique :

- Afin de constituer une trame végétale forte sur l'ensemble de la ZAC et assurer 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.
- Les plantations d'arbres de haute tige au sein des espaces verts privés auront une répartition aléatoire des sujets, sur un principe d'alignement ou de groupements par petits bouquets.
- Les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies de thuya et les essences invasives sont proscrites (buddleias, bambous, ailanthes, acacias, ...).

- 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.
- 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 espèces invasives sont proscrites.

Cas particulier des aires de stationnement, en plus des dispositions générales précédentes

- 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, permettre d'ombrer l'espace et de limiter l'effet minéral.
- La plantation d'arbres tige n'est pas imposée lorsque le stationnement est organisé en bordure des boisements imposés ou conservés.
- Lorsque le stationnement nécessite un nombre important de places (au-delà de 10 places), la surface sera fractionnée avec des bandes végétales d'au moins de 3 m de large.

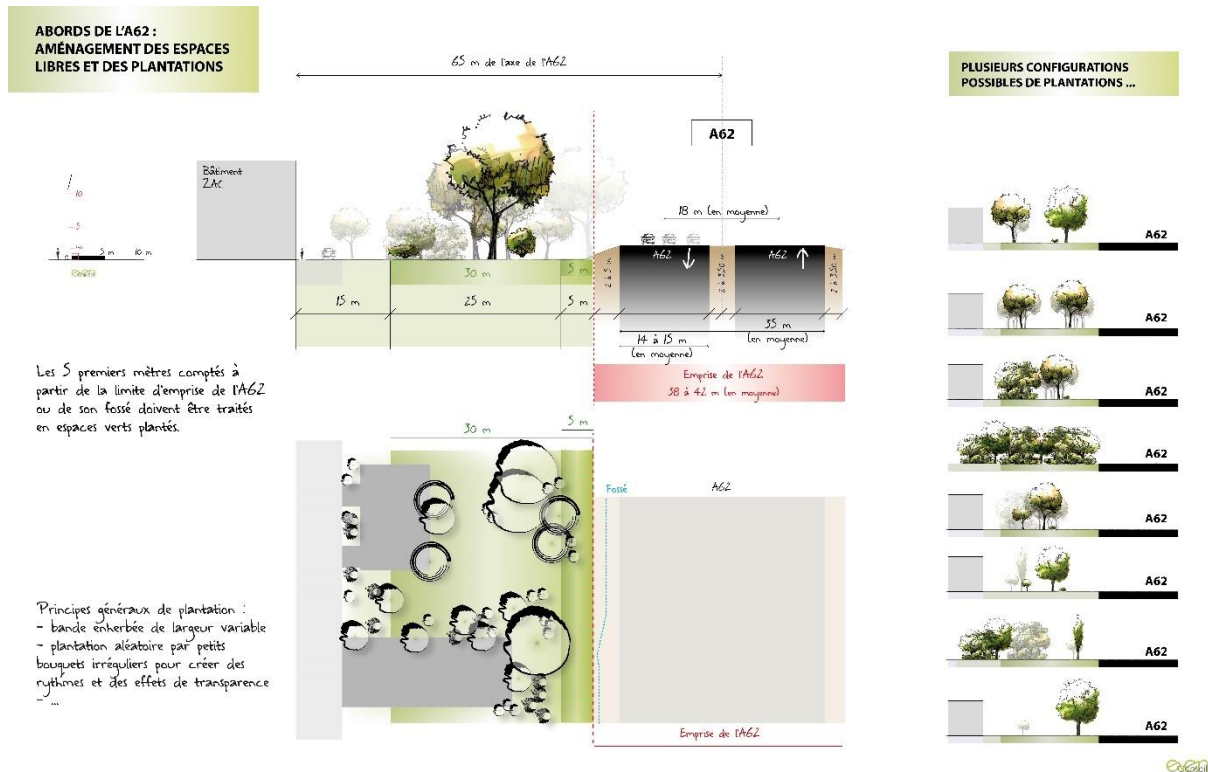
Cas particulier des bassins de rétention des eaux pluviales, en plus des dispositions générales précédentes

- 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. Lorsque les bâches visibles sont nécessaires au titre des aménagements pour la défense incendie et/ou la rétention des eaux pluviales, un traitement paysager sera également prévu pour gérer les covisibilités depuis l'espace public et les terrains contigus et limiter leur impact visuel tout en prenant en compte les impératifs techniques de la défense incendie. »

- En bordure de l'A62

Dans les zones de recul en bordure de l'A62, des plantations doivent être aménagées tant sur les parties privatives que sur les parties collectives, de manière à améliorer la qualité des paysages :

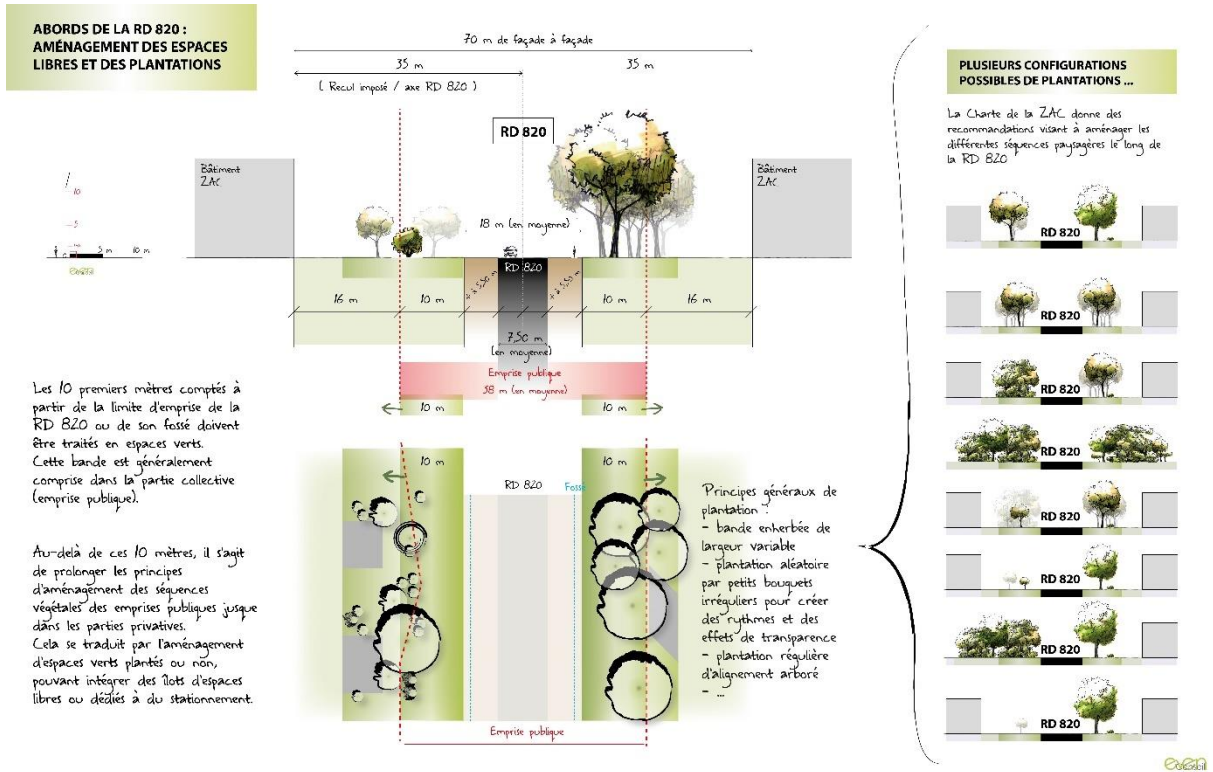
- La largeur de la bande des espaces libres ou plantés sera de 30 mètres minimum comptés à partir de la limite d'emprise de l'A62, fossé inclus. Les 5 premiers mètres de cette bande jouxtant l'A62 seront obligatoirement traités en espaces verts plantés.
- La composition des espaces libres et des plantations devra s'appuyer sur la trame végétale existante.
- 50 % au moins de la longueur de la parcelle sur voie aux abords de l'A62 devra être plantée d'arbres de haute tige, par groupements en petits bouquets de masses et d'emprises variables, ordonnancés de manière aléatoire pour rythmer la perception des paysages de la zone d'activités depuis l'A62. Ces éléments végétaux situés en interface entre les constructions et la voie pourront soit masquer les constructions, soit mettre en valeur des trouées visuelles.
- Les surfaces non bâties et sans usage pour les accès et stationnement seront traitées en espace vert.
- Les terrassements nécessaires à l'implantation des bâtiments devront être intégrés au site et végétalisés.
- Les parkings seront plantés d'arbres pour ombrer l'espace et limiter l'effet minéral.



- En bordure de la RD820

Dans les zones de recul en bordure de la RD820, des plantations doivent être aménagées tant sur les parties privatives que sur les parties collectives, de manière à créer des séquences végétales aux ambiances variées et rythmées, dans l'esprit de la Charte de la ZAC :

- La largeur de la bande des espaces verts plantés sera de 10 mètres minimum comptés à partir de la limite d'emprise de la RD820, fossé inclus. Les aménagements seront principalement réalisés sur les emprises publiques mais seront également prolongés dans les espaces privés dans la bande des 10 mètres, sur une emprise variable. La bande des 10 mètres sera obligatoire prolongée sur les parties privatives d'une bande traitée en espaces verts de minimum 5 mètres d'emprise dès lors que la façade du bâtiment tournée vers la RD820 est supérieure à 50 mètres de long.
- La composition des espaces libres et des plantations devra s'appuyer sur la trame végétale existante.
- Les plantations d'arbres de haute tige sur sol enherbé, seront aménagées par groupements en petits bouquets de masses et d'emprises variables, ordonnancés de manière aléatoire pour rythmer la perception des paysages de la zone d'activités depuis la RD 820. Ces éléments végétaux situés en interface entre les constructions et la voie pourront soit masquer les constructions, soit mettre en valeur des trouées visuelles.
- Les surfaces non bâties et sans usage pour les accès et stationnement seront traitées en espace vert.
- Les terrassements nécessaires à l'implantation des bâtiments devront être intégrés au site et végétalisés.
- Les parkings seront plantés d'arbres pour ombrer l'espace et limiter l'effet minéral.



ARTICLE AUE -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé