



DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ENTREPOT
DE LOGISTIQUE

FP MONTBARTIER
MONTBARTIER (82)

Pièce jointe n° 4 : Compatibilité aux documents
d'urbanisme communaux



KALIÈS
Étude & conseil
en environnement,
énergie & risques industriels

REVISIONS

Date	Version	Objet de la version
03/07/2023	V1	Version initiale

Le site est localisé sur la commune de MONTBARTIER, concernée par le plan local d'urbanisme depuis le 28/02/2008 (dernière modification approuvée le 29/09/2022).

I.1.1 ZONAGE

Le projet se situe en zone AUE du PLU, zone destinée à l'accueil des activités économiques (ZAC Grand Sud Logistique).

Le projet prévoyant la création d'un entrepôt classé ICPE, l'occupation du sol projetée est autorisée sur la zone.

Les dispositions suivantes du PLU seront respectées :

- Présence d'accès et voiries : Un accès piéton est prévu à partir de la rue de la Garouille. La voie pompiers fera toute la périphérie du bâtiment.
- Desserte par les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'eaux usées domestiques, d'eaux pluviales, autres réseaux : Le projet prévoit les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable, au réseau d'eaux usées domestiques. Le projet n'engendrera pas de production d'eaux usées industrielles.

Il est prévu un réseau séparatif des eaux d'assainissement. Les eaux pluviales des toitures (non souillées) et des voiries (susceptibles d'être souillées) seront collectées séparément. Les eaux pluviales de voiries seront traitées par un séparateur hydrocarbures avant de rejoindre un bassin infiltrant de tamponnement avec les eaux pluviales de toiture. Les eaux pluviales seront rejetées au réseau d'eaux pluviales de la ZAC avec un débit de fuite inférieur à 5 l/s/ha. Un deuxième bassin étanche sera implanté afin de recueillir les eaux d'extinction incendie.

- Déchets : Le site comportera des bennes de tris pour la collecte des déchets ménagers et assimilés.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : les distances d'éloignement aux différentes voies de circulation seront respectées par le projet. L'entrepôt sera éloigné des limites de propriété de plus de 20 m.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions seront implantées à plus de 10 m des limites du site et à plus de 15 m du ruisseau du Vergnet.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Toutes les constructions seront contiguës et des voiries adaptées au passage et fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie feront le tour des bâtiments.
- Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions sera inférieure à 50 % de la surface du site. En effet le projet aura une emprise au sol d'environ 20 356 m² sur un terrain de 44 581 m².
- Hauteur maximale des constructions : La hauteur maximale du bâtiment à l'acrotère sera de 16,08 m/TN.
- Aspect extérieur : Les toitures seront munies de panneaux photovoltaïques. Le projet ne prévoit pas d'aire de stockage extérieure, à l'exception de l'aire déchets (masquée par le bâtiment). Le site sera délimité par une clôture adaptée.
- Stationnement : Le site disposera de 114 places de parking VL (effectif de 100 salariés) et 12 places de parking PL ainsi qu'un espace suffisant pour le stationnement des deux roues (16 places).
- Espaces libres, plantations et espaces boisés : Le site comportera 20,67 % de surfaces végétalisées. Ces surfaces comporteront des boisements existants ou plantés. Le site comportera deux bassins de rétention et de tamponnement paysagés.

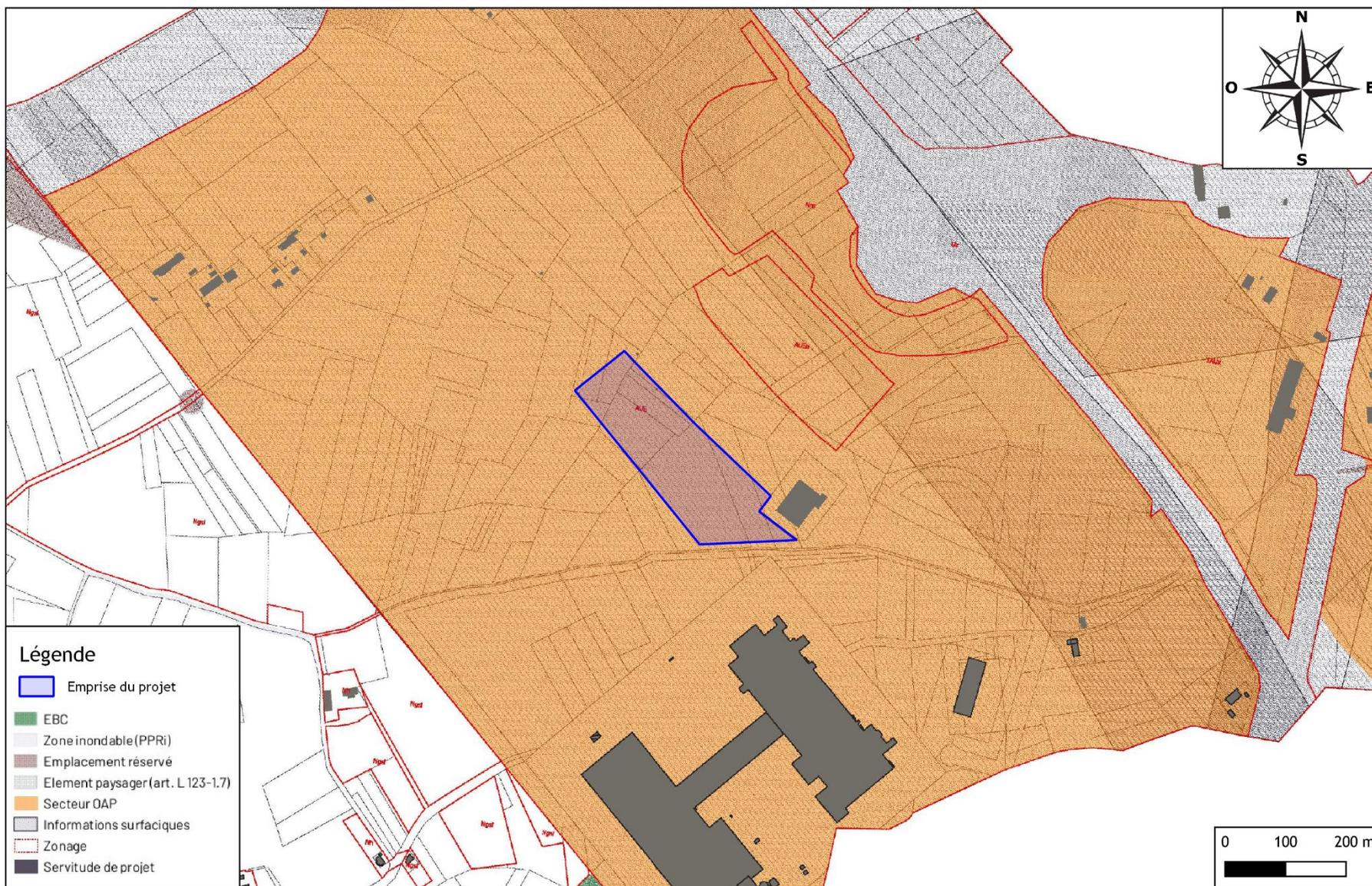


Figure 1. Localisation du projet sur un extrait du PLU de Montbartier

I.1.2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Il convient de préciser que le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Le PADD de la commune de Montbartier prend en compte le parc d'activités logistique sur lequel s'implante le projet. Cette zone est réservée afin de développer le tissu économique de Montbartier et du Tarn-et-Garonne en profitant de la proximité d'axes de communication important. Ainsi, le projet est compatible avec les objectifs du PADD.

I.1.3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le projet se trouve au droit de l'OAP7 du PLU de la commune de Montbartier. Il s'agit de l'OAP traduisant le schéma d'aménagement de la ZAC Grand Sud Logistique. D'après les documents d'urbanisme, le site du projet correspond à un îlot à vocation d'activités. Le projet est donc compatible avec les OAP de la commune de Montbartier.