

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
-------	--	--------------------------

PJ4 CONFORMITE DU PROJET EN MATIERE D'URBANISME

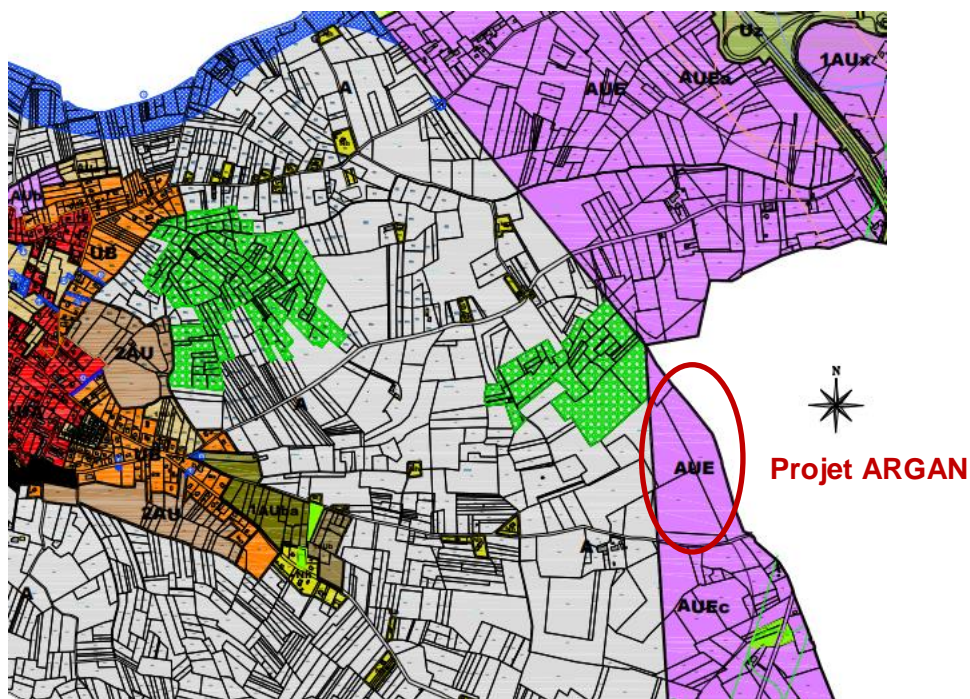
Le secteur sur lequel s'implante le projet de la société ARGAN se trouve sur la commune de Montbartier (82).

Le projet s'implante en zone AUE de la commune de Montbartier au regard du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – 6^{ème} modification, approuvé le 05/11/2013.

D'après la communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, une modification du PLU de Montbartier a été lancée le 20 mai 2019. Le PLU – 7^{ème} modification a été approuvé le 26/09/2019. Cette 7^{ème} modification ne porte que sur le périmètre de la ZAC Grand Sud Logistique et consiste à adapter le règlement écrit de la zone AUE du PLU à la Charte architecturale paysagère et environnementale de la ZAC. Le zonage du PLU – 6^{ème} modification n'a donc pas été modifié.

Compatibilité du projet avec le PLU

Le projet est situé dans le secteur AUE.



AUE Zone d'urbanisation future à aménager pour accueillir des activités économiques et correspondant aux terrains inclus dans le périmètre de ZAC de la plateforme logistique départementale. Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, de commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Figure 1 : Extrait du zonage réglementaire de la commune de Montbartier (82) – PLU 6^{ème} modification - Sans échelle

(Source : Montbartier.fr)

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
-------	--	--------------------------

Le projet est situé dans la zone AUE du PLU de la commune. La zone AUE a vocation à accueillir des activités économiques et correspondantes aux terrains inclus dans le périmètre de la ZAC de la plateforme logistique départementale. Cette zone est destinée à recevoir des activités logistiques, d'industries, d'entrepôts, d'artisanats, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de commerces, d'équipements publics et d'équipements collectifs.

✓ **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.

✓ **Implantation :**

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.

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
-------	--	--------------------------

✓ **Emprise au sol :**

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

✓ **Eaux usées domestiques :**

Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

✓ **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.

✓ **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.

Le projet de bâtiment de stockage logistique de la société ARGAN est entièrement compatible avec le règlement de la zone.

☞ *Le règlement du Plan Local d'Urbanisme pour la zone AUE et son plan de zonage sont joints.*