

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

PJ4

CONFORMITE DU PROJET EN MATIERE D'URBANISME

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

Annexe I : Demande d'enregistrement pour une ou plusieurs installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement N°15679*04

Articles L. 512-7 et suivants du code de l'environnement

[...]

P.J. n°4. - Un document permettant au préfet d'apprécier la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue pour les secteurs délimités par le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme ou la carte communale [4° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement]

Rappel du contenu de la PJ4 (Source : Extrait du Cerfa d'enregistrement n°15679*04)

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

Compatibilité du projet avec le PLU

Le secteur sur lequel s'implante le projet de la société ARGAN se trouve sur la commune de Montbartier (82). La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les actes administratifs les plus récents relatifs au PLU de Montbartier, sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Date	Acte administratif
05/11/2013	6 ^{ème} modification
26/09/2019	Approbation du PLU – 7 ^{ème} modification
29/09/2022	Approbation du PLU - 8 ^{ème} modification

Actes administratifs – PLU de Montbartier

D'après les documents du 29/09/2022, le projet de la SCI ARGAN s'implante en zone AUE au regard du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montbartier.

Un extrait du zonage réglementaire du PLU de Montbartier, concernant la zone d'étude, est disponible ci-après.

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

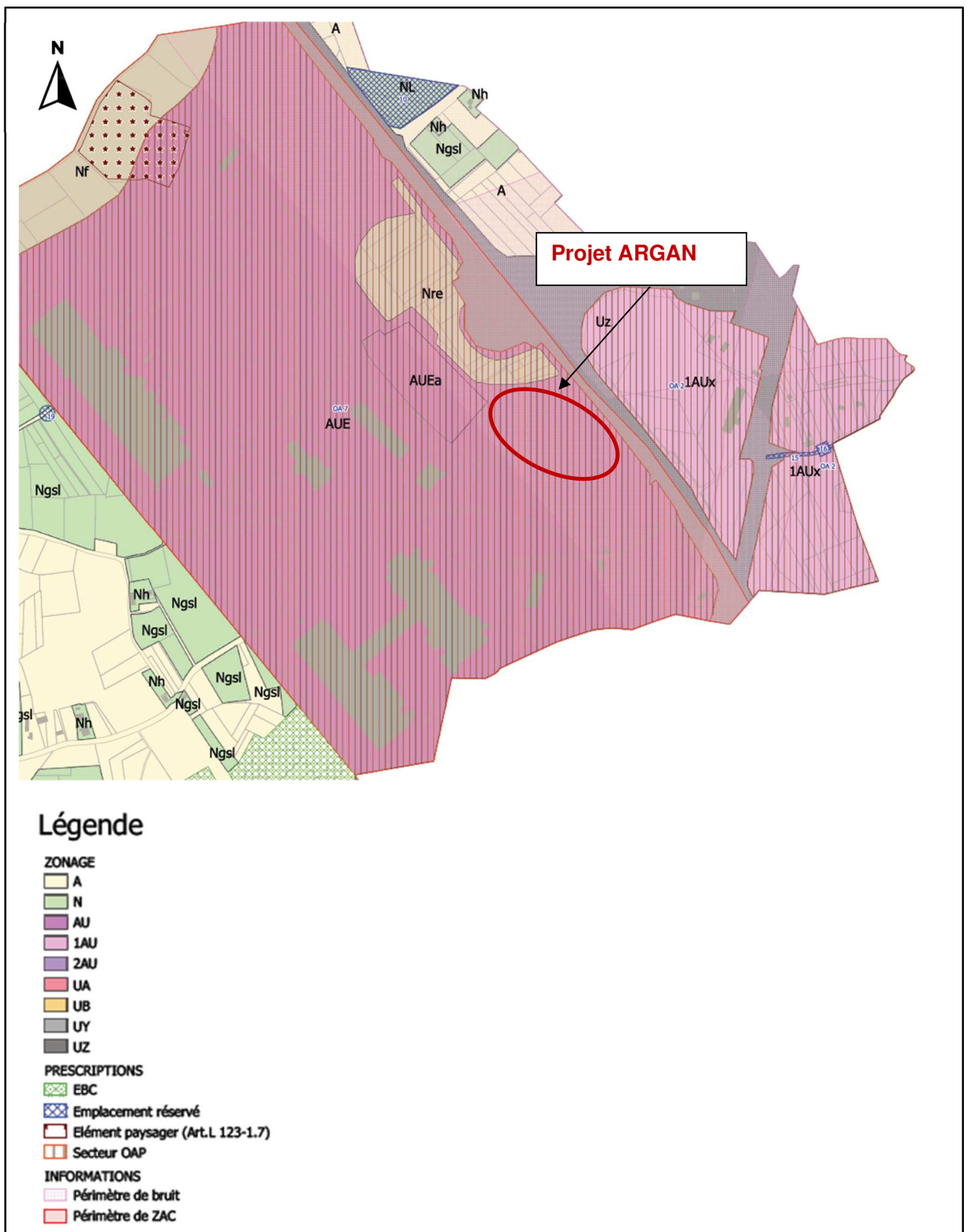


Figure 1 : Extrait du zonage réglementaire du PLU de la commune de Montbartier (82) – 29/09/2022 - Sans échelle (Source : Géoportail de l'urbanisme)

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

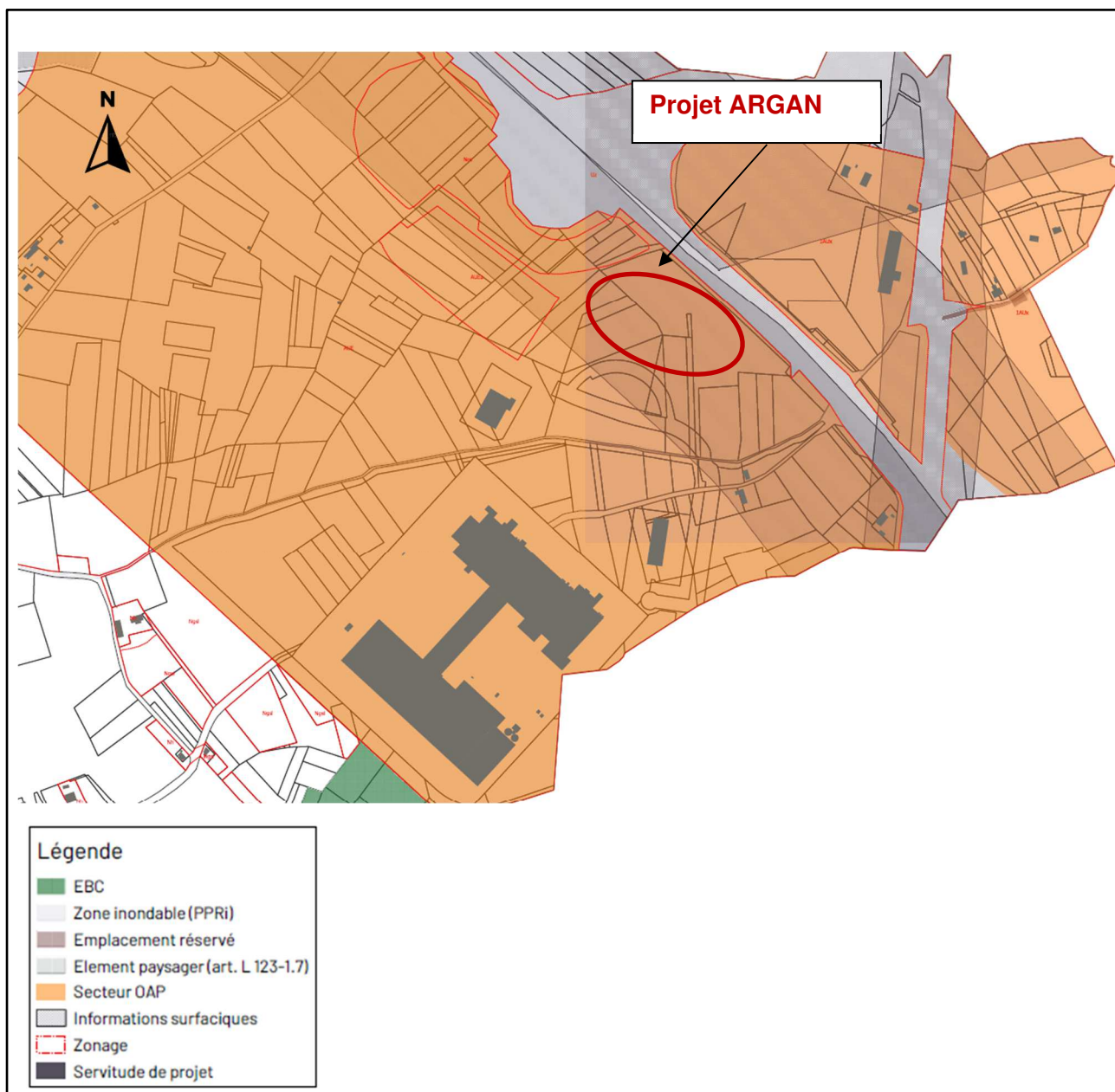


Figure 2 : Extrait du zonage réglementaire du PLU de la commune de Montbartier (82) – 29/09/2022 - Sans échelle (Source : Géoportail de l'urbanisme)

D'après le règlement écrit du PLU de Montbartier (de 2022), la zone AUE est une zone à urbaniser, destinée à l'accueil des activités économiques et correspond aux terrains inclus dans le périmètre de la ZAC de la plateforme logistique. 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.

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

✓ **Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites :**

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

✓ **Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières :**

Dans les secteurs AUE et AUEc, sont admises les occupations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités logistique, industrielles, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, de services, de commerce de gros, de commerces à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement de la ZAC.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage de commerces dont la surface de vente est comprise entre 350 et 550 m² à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement de la ZAC.;
- 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,
- 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 le secteur AUEa, sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (restaurants, agence d'intérim ou de formation, bureau d'études, notamment), d'hébergement hôtelier, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 Tam.

Figure 3 : Extrait du règlement de la zone AUE du PLU de Montbartier - Sans échelle

(Source : Géoportail de l'urbanisme)

L'activité d'entrepôt est donc admise dans la zone AUE.

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

✓ **Implantation :**

En bordure des voies classées à grande circulation, le recul des constructions déroge à la règle de recul, une étude dite « amendement Dupont » ayant été réalisée.

Dans le secteur AUE et AUEc :

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.

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 m des limites d'emprises publiques.

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.

Le projet respectera les dispositions d'implantation de la zone AUE.

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 superficie du terrain.

Le projet respectera les dispositions d'emprise au sol des constructions de la zone AUE.

✓ **Hauteur :**

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.

Dans le secteur AUE, 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 16,50 mètres à partir du sol naturel avant affouillement et exhaussement.

Le projet respectera les dispositions de hauteur de construction de la zone AUE : la hauteur sur acrotère de l'entrepôt sera d'environ 14.40 mètres.

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

✓ **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 :

- 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.

Le projet prévoit 120 places de stationnement pour VL, des places pour les deux-roues et environ 7 places d'attente pour les PL, pour environ 18 353 m² de surface de plancher d'entrepôt.

Dans le cadre de ce projet, le nombre de places de stationnement affectées à l'entrepôt sera plus important que le nombre de places exigées (18353/300=62 places).

Le nombre de places de stationnement a été dimensionné suivant les besoins réels de l'activité et du personnel projetés, l'effectif total prévu sur le site étant d'environ 90 employés.

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

✓ **Eaux :**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif et raccordée aux réseaux publics.

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

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.

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 à l'exception des lots 3b et 4bis où l'écoulement des eaux pluviales se fait vers le réseau et le bassin de rétention prévus à cet effet.

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 à l'exception des lots 3b et 4bis où l'écoulement des eaux pluviales se fait vers le réseau et le bassin de rétention prévus à cet effet, seront régulées à la

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

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.

Pour des raisons d'intégration paysagère, les bassins de rétention doivent être de forme organique et les bâches visibles sont interdites.

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.

Le projet respectera les dispositions en matière de rejets d'eau de la zone AUE.

Le projet de bâtiment de stockage logistique de la société ARGAN sera compatible avec le règlement de la zone AUE du PLU de Montbartier.

Par ailleurs, le projet d'ARGAN fait l'objet d'un permis de construire, qui intègre l'ensemble de la réglementation d'urbanisme du PLU de Montbartier.

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

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

Servitudes

D'après le PLU de Montbartier, le terrain du projet d'ARGAN n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique ou contrainte d'usage.

Cahier des Charges des Prescriptions Architecturales Paysagères et Environnementales (CCPAPE) et Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

A noter, le projet est par ailleurs soumis au Cahier des Charges des Prescriptions Architecturales Paysagères et Environnementales de la ZAC. Le respect du projet à ce cahier des charges n'est pas l'objet de cette présente pièce, celui-ci a été étudié dans le cadre de la demande de Permis de Construire du projet.

Le projet sera également compatible avec l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) établie pour la zone de la ZAC. Ce document reprend les grands axes pour l'aménagement de la ZAC.

- *Le Cahier des Charges des Prescriptions Architecturales Paysagères et Environnementales de la ZAC est joint à cette pièce, à titre informatif.*