



Pôle de compétences pour
l'aménagement du territoire

COMMUNE DE VILLEMATIER

1ère Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Dossier Approuvé

Département de Haute Garonne
Commune de Villematier

Mars 2012
Dossier n°9327



60 impasse de Berlin
Albasud - BP 391

82003 Montauban Cedex

05 63 66 44 22 Tél
05 63 66 14 92 Fax

urbactis@urbactis.eu
www.urbactis.eu

LISTE DES PIECES

0 – PIECES ADMINISTRATIVES

1 – NOTICE SUR L'OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

2 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

3 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT

4 – EXTRAIT DU REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

5 – EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

1 – OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

LE CONTEXTE ET LA DECISION DE LA MUNICIPALITE

Le Conseil Municipal de Villematier a délibéré pour engager une révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation d'une zone d'activité économique à vocation industrielle et artisanale.

Cette zone est située au Nord-Ouest du territoire communal en continuité avec les zones économiques de Pechnauquié situées sur la commune de Villemur sur Tarn.

Cette zone économique à vocation industrielle et artisanale est un projet porté par la communauté de communes du Canton de Villemur, elle devrait créer environ 500 nouveaux emplois sur la commune permettant un développement très important de l'économie communale et d'une manière plus générale de l'ensemble du bassin de vie de Villemur sur Tarn.

Cette révision simplifiée va entraîner la création d'une zone de développement économique d'intérêt communautaire mais aussi régional ayant une réglementation spécifique permettant d'accueillir des industries et de l'artisanat. L'urbanisation de ce secteur se fera selon les règles définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

Cet additif au rapport de présentation répond aux objectifs suivants :

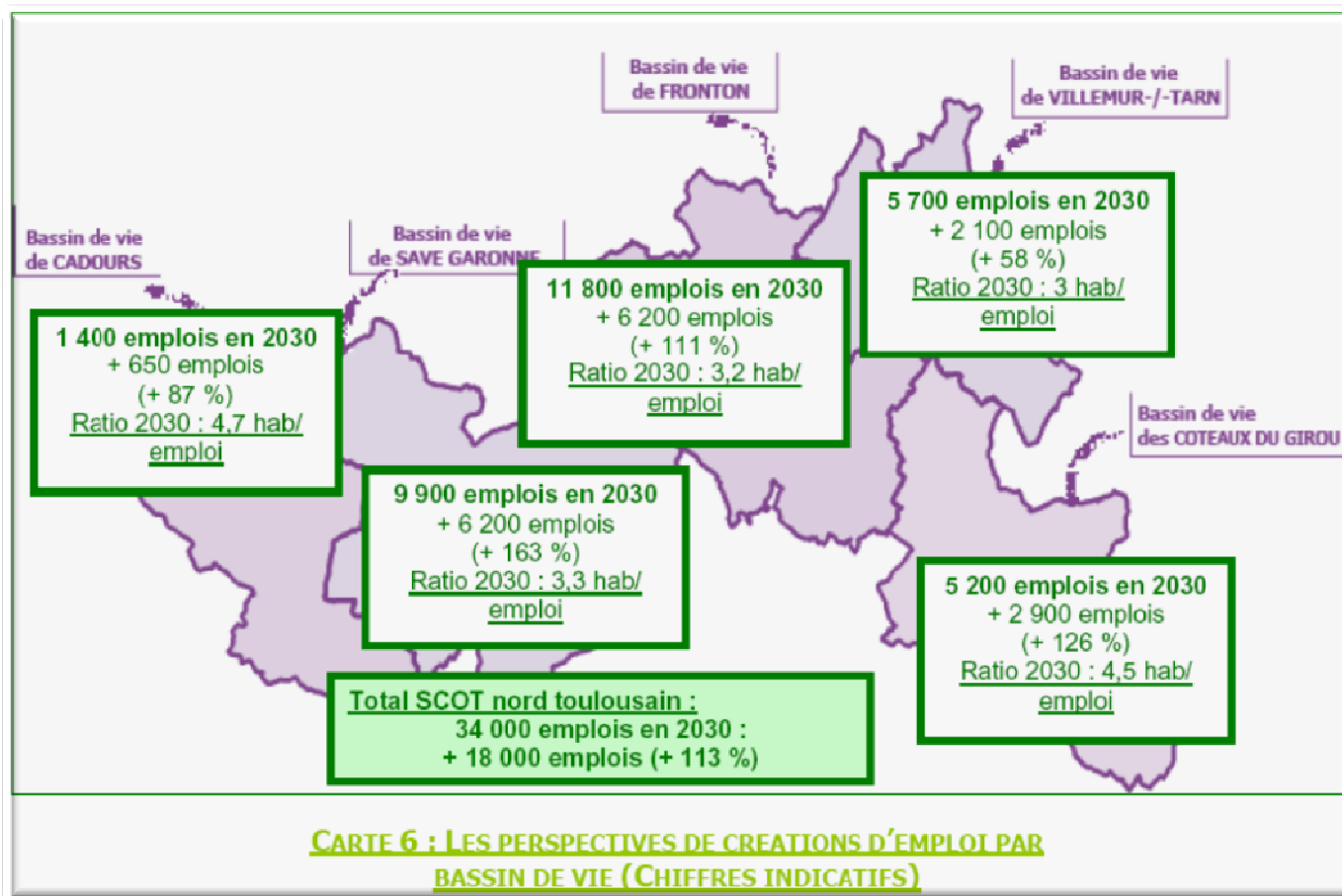
- Contexte local
- Rappeler l'objet de la révision simplifiée
- Justifier la procédure
- Expliciter les incidences de cette révision simplifiée du document d'urbanisme.

LE CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La commune de Villematier fait partie du périmètre du SCOT Nord Toulousain, celui-ci est un document d'urbanisme supra-communal. Le PLU doit être compatible avec le SCOT étant donné que ce dernier est en cours d'élaboration, le PLU doit respecter la philosophie générale du PADD du SCOT. Pour rappel, le SCOT Nord Toulousain a été arrêté le 27 juin 2011. Par ailleurs par souci de cohérence, il est précisé que la commune a annulé le 30 juin 2011 la délibération du 19 août 2009 portant sur la mise en compatibilité de son PLU pour ce projet de zone économique, cela en raison de l'évolution des espaces concernés.

Du point de vue économique, le PADD du SCOT fixe plusieurs objectifs qui sont notamment:

- Tendre à un ratio d'un emploi pour 3,5 habitants pour l'ensemble du SCOT.
- Inciter à la création de 18000 emplois entre 2007 et 2030.
- Proposer des objectifs différenciés de ratio emploi/habitants pour chaque bassin de vie, tout en tendant vers une amélioration du ratio sur chacun d'eux,
- Faciliter et dynamiser la création d'emplois sur chaque bassin de vie.
- Identifier et valoriser les filières économiques porteuses pour les différents territoires,
- Proposer des spécialisations partielles de zones d'activités,
- S'inscrire dans les pôles de compétitivité, notamment des pôles Aéronautiques, Espace et Systèmes Embarqués (AESE) et Agrimip Innovation,
- Favoriser le développement d'emplois productifs et industriels et proposer une offre foncière adaptée,
- Permettre l'accueil d'activités de services pour accompagner le développement démographique,
- Favoriser le repérage des besoins et permettre le transfert d'entreprises de l'agglomération toulousaine vers le SCOT Nord Toulousain.
- Proposer une offre foncière et thématique en complémentarité avec l'environnement économique du SCOT,
- Donner un thème aux zones d'activités contribuerait à accroître la lisibilité du territoire,
- Proposer une offre économique en cohérence avec le modèle urbain et déterminée en fonction de l'accessibilité des territoires.
- S'appuyer sur les zones économiques stratégiques pour développer à court et moyen terme une offre foncière significative et attractive,
- Développer, au fur et à mesure des besoins, les pôles et centralités économiques structurants,
- Permettre la création d'un pôle économique structurant sur l'axe Toulouse-Albi,
- Prévoir l'accueil d'activités artisanales et commerciales dans les projets de développement urbain
- Permettre l'accueil d'activités artisanales dans l'ensemble des communes du SCOT en cohérence avec le modèle urbain,
- Veiller à proposer une offre de locaux adaptée aux besoins des entreprises,
- Proposer une offre en immobilier d'entreprises variée permettant l'accueil et le démarrage de divers types d'activités et favoriser la mise en place de services communs dans les pôles économiques majeurs,
- Améliorer la densité bâtie en zones d'activités en ajustant les parcelles aux besoins,
- Proposer des principes et des règles de qualité et de durabilité d'aménagement et de construction lors de la conception des zones d'activités,



Le PLU a défini plusieurs orientations dans son PADD, l'objet de la présente révision simplifiée est concernée par une orientation du PADD du PLU qui est :

Développer l'économie locale : La municipalité en partenariat avec la communauté de communes compétente dans ce domaine, souhaite développer l'activité économique en permettant l'extension du pôle économique de Pechnaupiqué, pôle d'intérêt communautaire. La création de cette zone répond à un besoin impérieux pour maintenir l'attractivité du territoire, mais aussi en raison de l'absence de terrains disponibles sur le reste de la zone de Pechnaupiqué (sur le territoire de Villemur sur Tarn).

De part l'intérêt stratégique de cette zone classée d'intérêt régional, la commune en partenariat avec la communauté de communes, n'a pas souhaité définir un échéancier précis de l'urbanisation car elle se doit de rester souple et la plus réactive possible par rapport aux différents porteurs de projet c'est d'ailleurs la stratégie retenue pour toutes les Z.I.R.

La réalisation d'une zone économique à vocation industrielle et artisanale est en cohérence d'une part avec les objectifs fixés dans le PADD du SCOT Nord Toulousain et d'autre part avec le PADD du PLU.

En effet, la présente révision simplifiée a pour objectif le développement d'une zone économique sur des terres agricoles se trouvant à proximité directe de la zone urbanisée.

La localisation de la zone artisanale a un impact minimal sur le monde agricole communal étant donné sa localisation en limite de la zone urbaine, elle ne fragmente pas les terres agricoles. Par ailleurs, en raison de la présence de constructions en périphérie de la zone,

les espaces concernés, propriété de la communauté de communes, sont déjà contraints par des règles de réciprocité.

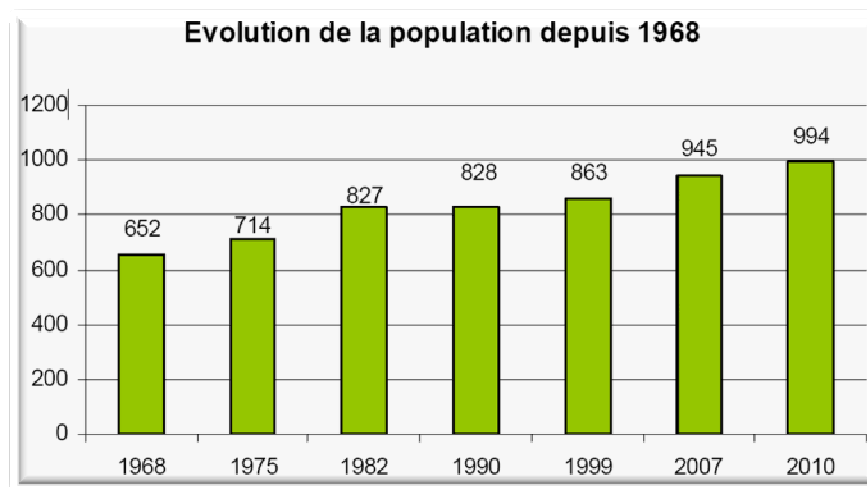
1 CONTEXTE LOCAL

1.1 SITUATION :

Villematier est une commune du sud de la France, située dans la région de Midi-Pyrénées au centre d'un triangle Toulouse (35 km)-Albi (60 km)-Montauban (30 km) dans le nord du département de la Haute-Garonne, soit dans l'aire d'influence de plusieurs pôles urbains connaissant une forte évolution.

1.2 GRANDES CARACTERISTIQUES COMMUNALES :

1.2.1 Caractéristiques démographiques



A actualiser avec les dernières données La population n'a cessé de croître depuis 1968, elle est passée de 652 habitants à 994 en 2011 soit une augmentation d'environ 52 %.

Depuis 1999, la commune a connu une forte augmentation démographique en 11 ans la population a augmenté de 111 habitants (environ + 15%).

L'augmentation de la population nécessite la création de nouveaux services, équipements, commerces, emplois.

1.2.2 Caractéristiques socio-économiques

	1999	2007
Ensemble	549	619
Actif en %	73,4	76,1
dont:		
actifs ayant un emploi en %	65	71,2
chômeurs en %	8,2	4,9
Inactifs en %	26,6	23,9
dont:		
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,4	7,5
retraités ou préretraités en %	8,4	8,9
autres inactifs en %	9,8	7,5

Tableau présentant l'évolution de la population active de 1999 à 2007. (source : INSEE)

La création de cette zone d'activité économique permettra de créer de nouveaux emplois sur la commune pour :

- les habitants de la commune
- les habitants des communes voisines

Cette zone d'activité économique permettra de créer un dynamisme économique au niveau de la communauté de communes du Canton de Villemur mais également a une échelle plus grande.

Aujourd'hui le taux de chômage sur le territoire communal a augmenté, il est actuellement de 7%. Cette augmentation est due en grande partie à la fermeture de l'usine Molex suite à la crise économique de 2009, celle-ci était installée sur la commune de Villemur sur Tarn.

	1999	%	2007	%
Ensemble	362	100	441	100
Travaillent:				
dans la commune de résidence	76	21	67	15,3
dans la commune autre que la commune de résidence	286	79	374	84,7
située dans le département de résidence	246	68	331	75,1
située dans un autre département que la commune de résidence	34	9,4	36	8,2
située dans une autre région en France Métropolitaine	4	1,1	6	1,3
située dans une autre région hors de France métropolitaine (DOM, TOM, étranger)	2	0,6	1	0,2

Tableau présentant le lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la commune. (source : INSEE)

En 2007, seuls 15 % des actifs vivant sur la commune de Villematier travaillent sur la commune. Une grande partie des actifs résidant sur la commune de Villematier travaillent :

- à Toulouse.
- à Villemur sur Tarn.

Cette zone d'activité économique permettrait la création de 500 emplois sur la commune de Villematier.

La zone d'activité économique de Villematier est en continuité de la zone économique Pechnaupié II de Villemur sur Tarn qui génère 500 emplois.

1.2.3 Localisation du site



Cartes de localisation du site concerné par la présente révision simplifiée à différentes échelles



1.2.4 Zonage actuel

La carte ci-dessous fait apparaître le zonage actuel de la zone concernée par la présente révision simplifiée. On s'aperçoit que le périmètre devant accueillir la nouvelle zone d'activité économique est actuellement classée en zone A et en zone N.

Le caractère général des zones A et N est défini comme suit dans le règlement local d'urbanisme:

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique. Il convient aujourd'hui de préserver le maintien et le fonctionnement dans de bonnes conditions de l'activité agricole de la commune.

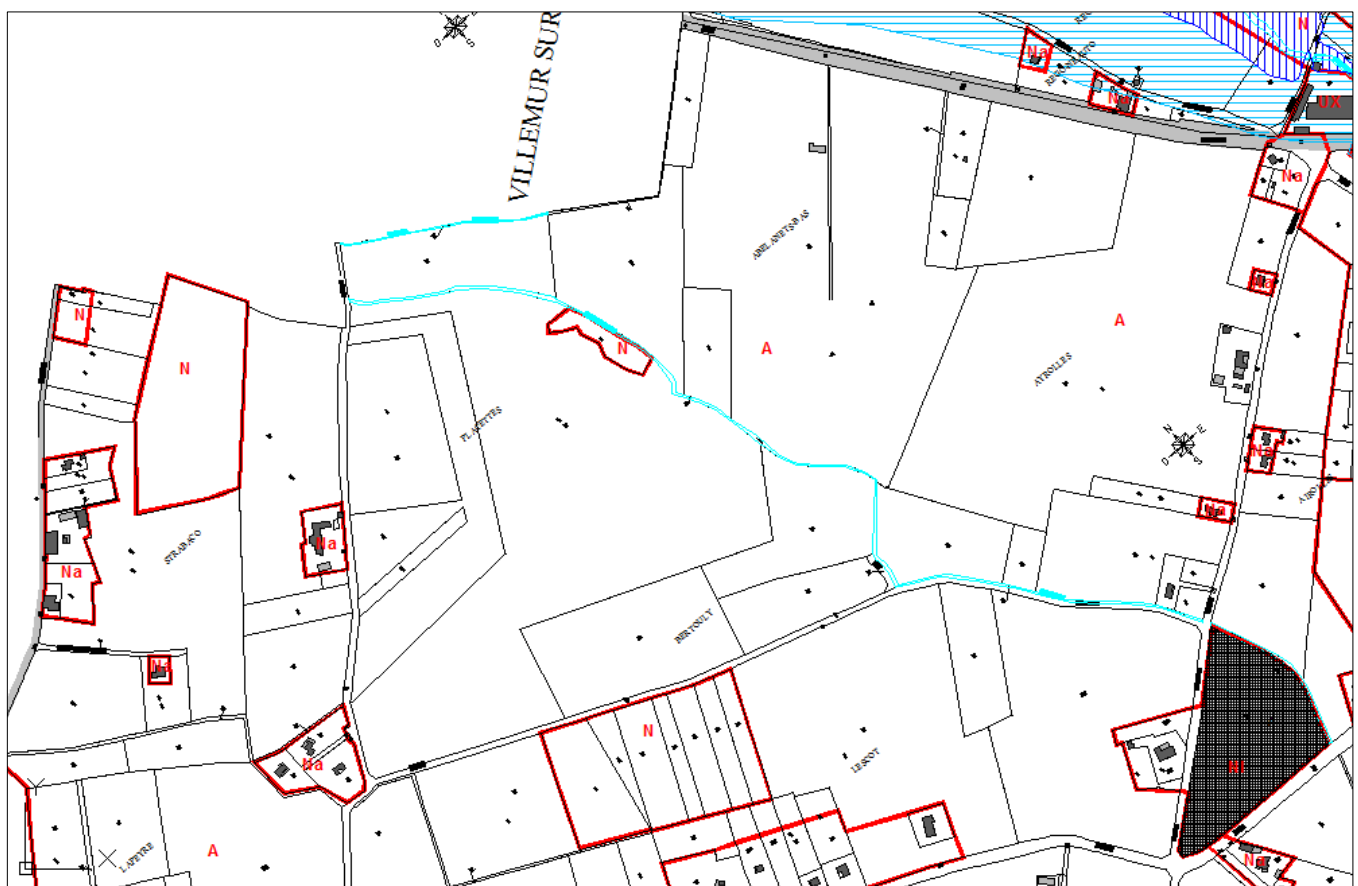
La construction de bâtiments à usage d'habitation pourra être autorisée s'ils sont directement liés à cette activité.

La zone A comporte des secteurs inondables dans lesquels les possibilités de constructions sont réduites.

La zone N a des règles liées à la préservation du milieu naturel, la réalisation de bâtiments est très fortement réglementée. Le caractère général de la zone est défini comme suit dans le règlement local d'urbanisme:

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- à conserver en raison de leur caractère rural et patrimonial,



Zonage actuel du PLU (source : URBACTIS)

Conclusion :

Une zone AUX sera créé, elle correspondra au périmètre de la nouvelle zone d'activité économique et aura un règlement permettant l'aménagement de la zone en cohérence avec sa vocation industrielle et artisanale. Dans le cadre de la protection de l'espace boisé central de la zone, celui-ci sera classé en Espace Boisé Classé.

1.2.5 Réseaux

L'alimentation de la zone par les différents réseaux se fera à partir de la commune de Villemur sur Tarn.

1.2.5.1 L'Adduction en eau potable

Le réseau d'alimentation en eau potable se trouve à proximité directe du site, le raccord de la nouvelle zone à vocation artisanale et industrielle ne pose donc pas de problèmes.

1.2.5.2 Assainissement

Le réseau d'assainissement se trouve à proximité directe du site, le raccord de la nouvelle zone à vocation artisanale et industrielle ne pose donc pas de problèmes.

1.2.5.3 Les eaux pluviales

La nouvelle zone d'activité économique devrait comprendre 2 bassins de rétention de 600 m² et de 350 m² permettant de recueillir les eaux de ruissellement.

1.2.5.4 Les réseaux secs

L'ensemble de ces réseaux (France télécom, gaz, électricité, éclairage) seront également enfouis sous la voirie.

L'enfouissement de l'ensemble des réseaux permet une réduction des nuisances visuelles au sein de la zone.

1.2.5.5 L'énergie renouvelable

La commune souhaite avoir un coût d'investissement pour les entreprises le plus faible possible. Les réseaux arrivent en limite du site, la commune a donc souhaité utiliser les réseaux existants pour desservir les bâtiments qui seront construits sur la zone.

De part la diversité des constructions qui vont se faire au sein de la zone d'activité, il est difficile de définir le calibre d'un réseau d'énergie renouvelable capable de desservir la zone dans de bonnes conditions. Néanmoins la commune a réfléchi aux éventuelles énergies renouvelables qui pourraient être utilisées sur la zone (cette réflexion se retrouve en annexe du présent additif au rapport de présentation).

1.2.5.6 Voiries et infrastructures

Les deux axes principaux de la commune sont la RD 630 et RD 14, la zone d'activité économique débouchera sur la RD 630, aucun accès supplémentaires ne sera réalisé.

Ces voies ne sont pas classées à grande circulation, l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme ne s'applique donc pas.

Un réseau de voirie interne sera construit pour desservir l'ensemble des bâtiments.

La réalisation de la zone d'activité économique va entraîner une augmentation du flux automobile, le pôle économique d'intérêt communautaire (ZAE Pechnaugué II + la zone d'activité économique de Villematier) va permettre la création d'environ 1000 emplois, A

terme ce seront peut-être 2000 véhicules supplémentaires par jour qui circuleront sur la zone et sur les axes environnants.

Des aménagements devront être réalisés pour pouvoir absorber cette augmentation du flux.

1.2.5.7 Transports en commun

Actuellement il n'existe pas de desserte de bus à proximité de la zone.

Une ligne de bus emprunte actuellement la RD 630 pour se rendre à Saint Sulpice, un arrêt pourrait être envisagé pour desservir la future zone d'activité économique. Ce projet est actuellement à l'étude et sera concrétisé en fonction de l'urbanisation effective de la zone.

2 CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

2.1 CONTEXTE PAYSAGER

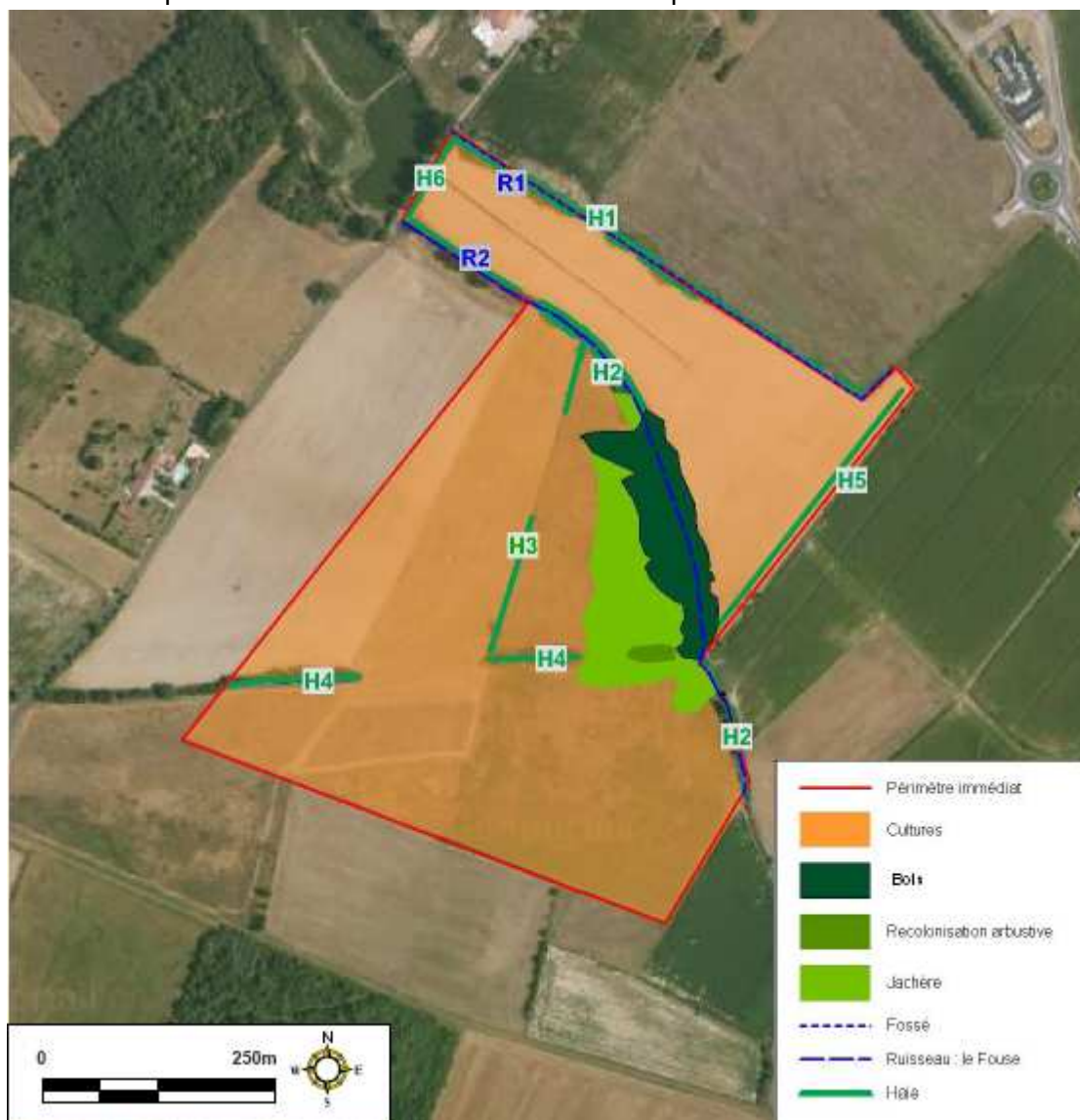
A l'échelle communale :

Plusieurs unités paysagères se dégagent du paysage local. La diversité des substrats géologiques et le relief ont orienté le développement de l'urbanisation en fonction des axes de communication et de l'exposition. Les grandes unités paysagères sont les suivantes :

- les espaces boisés,
- les grandes cultures de la basse vallée du Tarn,
- la polyculture et l'élevage,
- les grandes cultures sur terrasses limoneuses,
- les vignes, vergers et maraîchage.

On observe une ligne de crête qui accueille le village et depuis laquelle les points de vue sont nombreux.

A l'échelle du périmètre de la zone d'activité économique :



La figure de la page précédente, nous permet de mettre en évidence les grandes unités de végétation qui forment le paysage dans le périmètre immédiat de la zone d'étude.

Lors de la visite, sur l'ensemble de la zone d'étude, nous avons identifié la majorité des formations agricoles, représentées par des cultures diverses en cours de germination.

Un boisement d'une surface d'environ 1 ha se situe sur la partie centrale de la zone d'étude. Composé majoritairement de chêne, il a une fonction élémentaire dans la matrice de la zone d'étude et peut jouer un rôle de réservoir pour la biodiversité existante. Directement à l'Ouest de celui-ci, on a identifié une zone de jachère pouvant également constituer une niche écologique intéressante intégrant une zone de recolonisation arbustive où on relève le genêt balais, le Fusain d'Europe et la Fougère Aigle.

Même si la lisière forestière n'est pas clairement constituée d'étages progressifs, ces deux éléments ajoutés au boisement forment une zone de transition (écotone) entre le stade arborescent et herbacée, souvent prioritaire lors d'une étude faunistique ou floristique, car possédant une richesse spécifique plus importante.

Marquant la délimitation Nord du site, le fossé **R1** n'était pas en eau lors de notre passage. Néanmoins, celui-ci semble être temporairement en eau de façon générale. A l'inverse, le Ruisseau "le Fouse" **R2**, avait un niveau d'eau constant d'une vingtaine de centimètres en moyenne sur l'ensemble du linéaire traversant la zone d'étude.

En ce qui concerne les haies, **H1** est formée par une haie ancienne composée majoritairement de chênes de 50 à 60 centimètre de diamètres plantés le long du fossé. Sur la partie exposée au Nord, elle a été giro-broyée et n'a donc pas d'étage arbustif qui la compose. Tandis que sur sa partie Sud, un fourré moyennement dense forme l'ourlet de son sous étage. Ce dernier est composé par des ronciers et quelques jeunes saules concentrés vers l'extrémité Nord-Ouest qui paraît être nettement plus hygromorphe, prunelliers, lierres rampant...

H2 traverse la zone d'étude et constitue un des corridors écologiques fondamentaux aux échanges essentiels à l'équilibre de la diversité du bosquet central. Cette haie aussi ancienne que la précédente s'étend de part et d'autre des berges du ruisseau des Fouses. On constate qu'elle est nettement plus diversifiée dans sa structure et sa composition végétale et à l'inverse de H1, sur l'ensemble du linéaire et la traverser est souvent difficile tant le sous étage y est dense. En comparaison à H1, le Frêne, Peuplier sp, Cornouiller jaune et sanguin ont été rajouté au cortège végétal.

H3 est une haie arbustive plantée le long d'un fossé de drainage qui s'interrompt sur une centaine de mètres.

H4 est une ancienne haie composée de vieux chêne de soixante à quatre-vingt centimètres de diamètres et marquant également une interruption.

Marquant la délimitation de la zone d'étude au Nord Est, **H5** est une petite haie discontinue, favorisée en majorité par le stade arbustif et composée de roncier, saules sp, ou encore genêt à balais.

La haie nommée H2 sur la carte de la page précédente est la haie principale, elle représente le corridor écologique majeur du site de la nouvelle zone économique. Lors de l'aménagement de cette zone, elle sera préservée, ce qui permettra de conserver une continuité entre le bois et certaines entités boisées localisées hors du site. Les autres haies identifiées sur la carte de la page précédente, représentent un intérêt moindre du point de vue écologique.

2.2 CONTEXTE URBAIN

La commune de VILLEMATIER comporte un bâti groupé sur le bourg de Villematier, formant un « village perché » et Raygades. Le bâti est isolé sur les hameaux et les écarts. Ces derniers sont très nombreux, signe d'une activité agricole importante dans le passé, mais il est aussi le fruit d'un mitage de l'habitat.

L'habitat récent est fortement représenté dans la partie nord du bourg et sur les villages. Ces constructions récentes s'intègrent assez bien aux constructions anciennes.

De plus en plus, on observe la réhabilitation du bâti traditionnel, ce qui conduit à pérenniser les hameaux et les écarts. Le marché de l'immobilier est dynamique, et les prix ont flambé en quelques années.

Le bourg est voué à s'étendre si VILLEMATIER veut accueillir une population nouvelle. Les possibilités qui s'offrent à la commune :

- Le sud du bourg
- Le sud-ouest du bourg
- L'ouest du bourg

Le village de Raygades est en plein développement. Les enjeux sur ce secteur sont importants notamment en terme de réseaux.

La commune a acheté un terrain destiné à l'urbanisation. La maîtrise du foncier est indispensable pour la bonne gestion et l'aménagement de l'espace communal.

2.3 CONTEXTE BATI ET PATRIMOINE

Il n'existe pas de bâtiments sur le périmètre de la zone d'activité économique les constructions les plus proches se situent à environ 150 mètres.

2.4 ZONE SENSIBLE

Les Zones naturelles faisant l'objet de mesures de protection peuvent être des Zones Natura 2000, des arrêtés de protection de biotope, des parcs et réserves naturelles.

Le réseau Européen Natura 2000 regroupe ; des zones spéciales de conservation (ZSC) visant à assurer la conservation des habitats naturels et habitats d'espèces au titre de la « Directive Habitats Faune-Flore »

ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux du 21 mai 1992. Certaines d'entre elles suivent un réseau hydrographique patrimonial. Elles sont alors classées sous l'appellation « ZSC linéaire ».

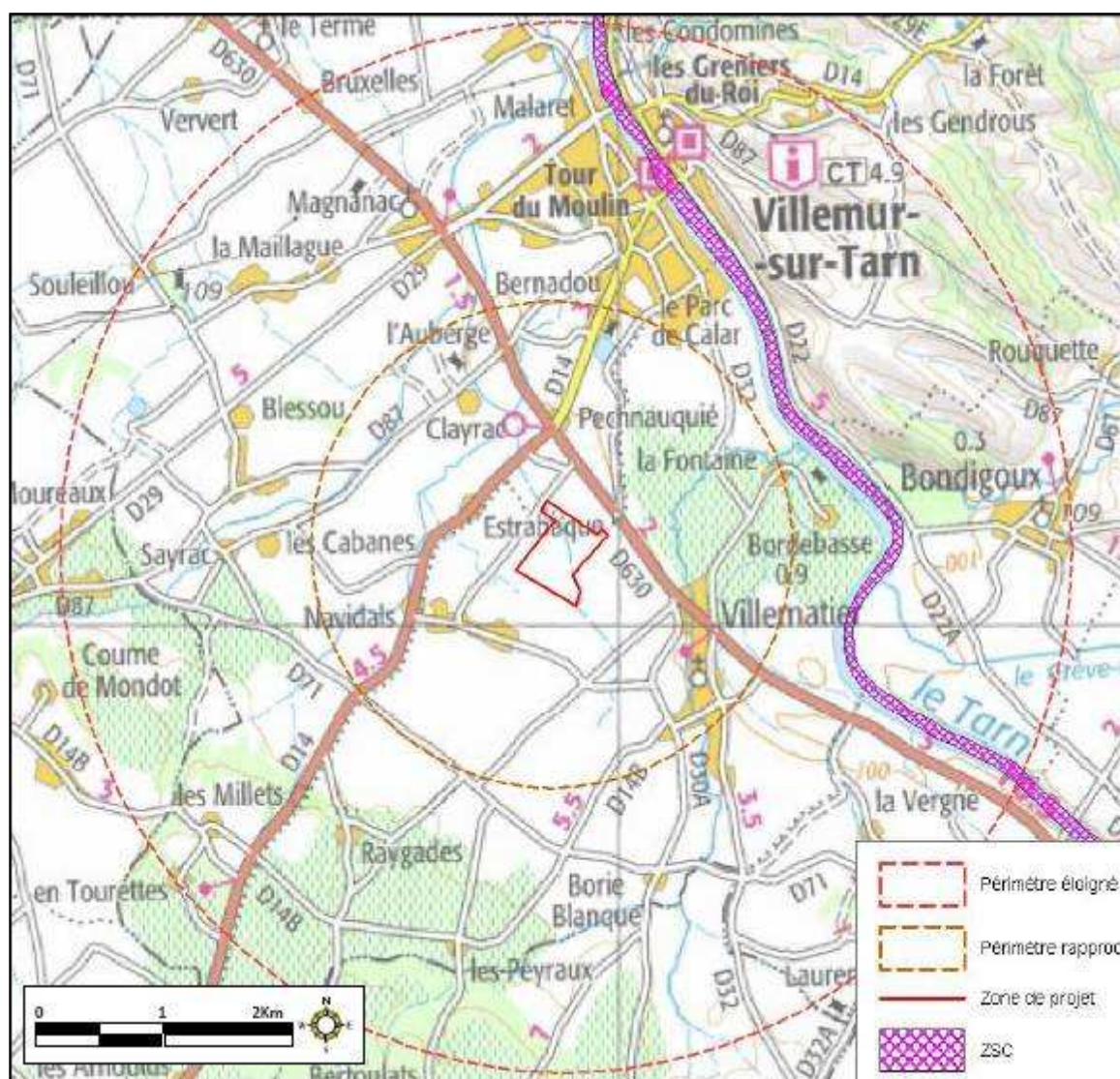
Des zones de protection spéciales (ZPS) visant à assurer la conservation des espèces d'oiseaux au titre de la Directive Oiseaux du 2 avril 1979. Dans notre cas précis, l'analyse des données disponibles sur le site Internet de la DREAL de Midi-Pyrénées (faisant également référence aux données de l'Institut National du Patrimoine Naturel) fait état de la présence d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC), celle des « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » (FR7301631), située à 1.7 kilomètres à l'Est du site d'étude.

Parmi la liste des espèces d'intérêt communautaire ciblées par cette ZPS, le tableau de la page suivante présente celles qui sont éventuellement susceptibles de fréquenter le site et qui représenteraient alors certains enjeux par rapport à un projet d'aménagement de la zone

d'activité économique. On y retrouve notamment des chiroptères, des mammifères terrestres et aquatiques et des insectes. A partir de cette première analyse de cadrage préalable, les investigations de terrain ont été ciblées vers ces espèces patrimoniales, dans les limites d'investigations à cette période défavorable du cycle biologique des espèces.

La zone d'activité économique n'est pas touchée directement par la Zone Natura 2000, elle n'aura donc pas d'incidences directes sur cette ZPS. Malgré la proximité de la zone Natura 2000 de part l'occupation actuelle du site, le site de la zone d'activité n'aura pas d'effet indirect sur la ZPS étant donné que cette zone Natura 2000 est liée essentiellement au milieu aquatique comme l'indique son nom. Pour cela des mesures de rétention et de traitement des eaux pluviales seront mis en place dans la zone.

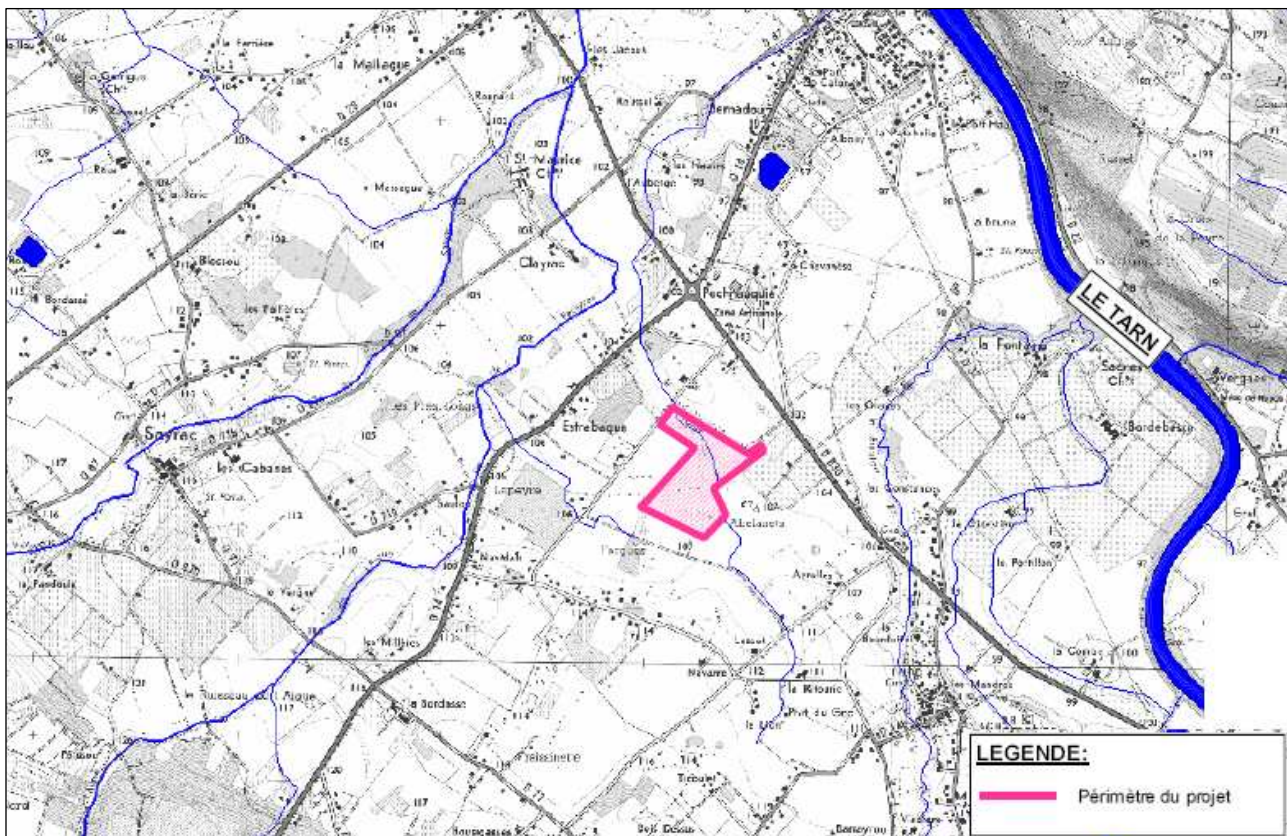
Nom	N° ID	Type	Intérêts patrimoniaux	Espèces patrimoniales pouvant représenter des enjeux liés au projet	Distance du projet
Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou	FR7301631	SIC - ZSC	Mammifères ; Poissons ; Invertébrés	Petit rhinolophe ; Grand rhinolophe ; Barbastelle commune ; Minioptère de Schreiber ; Murin à oreilles échancrées ; Grand Murin ; Loutre d'Europe ; Écaille chinée ; Lucane cerf volant ; Grand Capricorne.	1,7 Kilomètres au Nord Est



Carte des zonages d'intérêt écologiques inventoriés ou protégés au niveau de l'aire d'étude éloignée.

2.5 HYDROLOGIE

2.6 CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE GENERAL



Contexte hydrographique général – Extrait carte IGN

2.7 Les eaux souterraines

Aspect quantitatif

Sur l'ensemble du bassin Adour Garonne, l'année 2005/2006 a été une année de recharge moyenne pour les eaux souterraines.

Lors de la campagne de reconnaissance réalisée, des niveaux d'eau non stabilisés ont été mesurés à partir de 2.8/3.5m de profondeur au droit des sondages réalisés.

Ces mesures sont ponctuelles dans le temps et ne permettent pas de préciser les variations saisonnières de la nappe. Seul le suivi du niveau de la nappe sur au minimum un cycle hydrogéologique complet permettrait d'estimer le niveau des hautes eaux.

Aspect qualitatif

La qualité des eaux souterraines dépend en partie de la protection naturelle assurée par les couches limoneuses et/ou argileuses de surface.

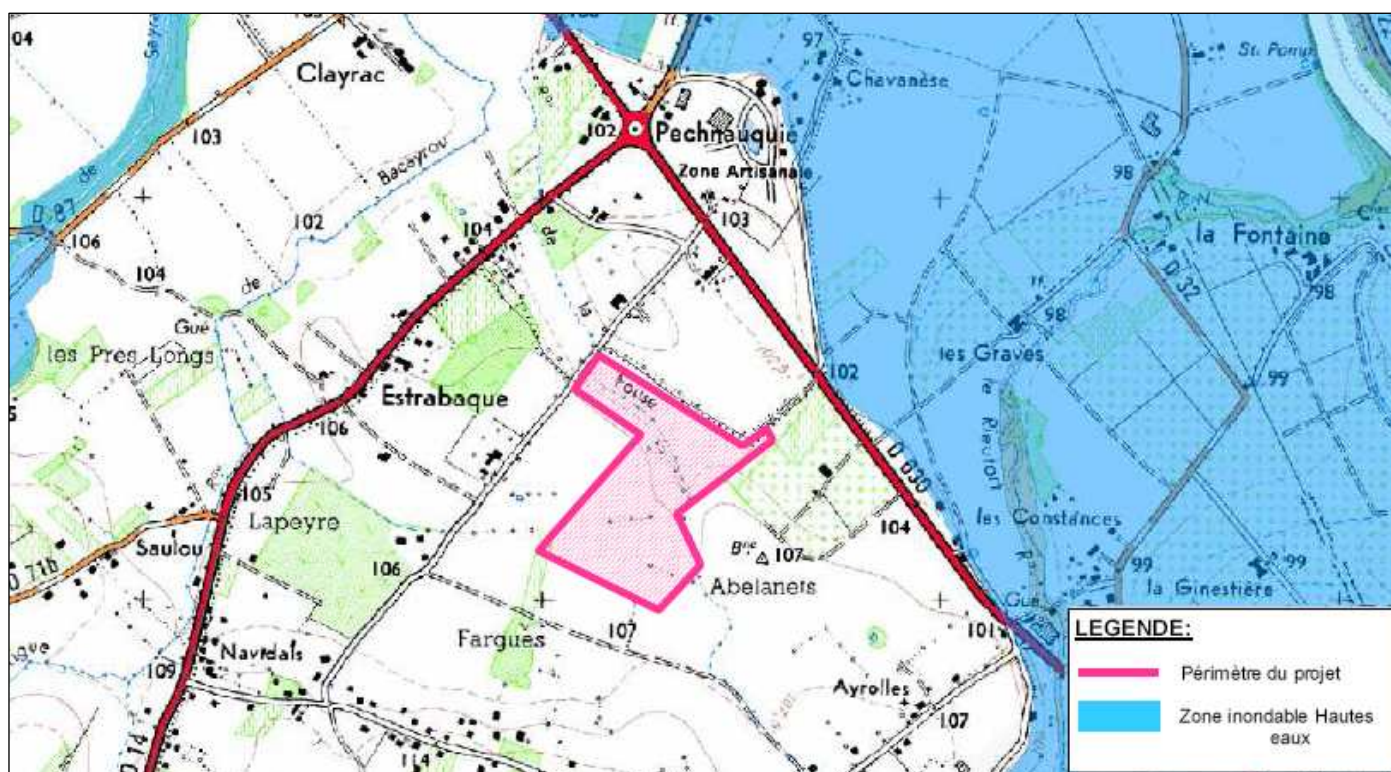
Ces nappes sont donc vulnérables aux différentes pollutions capables de percoler à travers les couches de sols.

Dans le cas présent, la nappe phréatique identifiée bénéficie d'une couverture de protection composée de limons sableux. La qualité des eaux reste cependant sensible à la pollution en nitrates, fer et manganèse issus des activités industrielles et/ou urbaines. Ainsi que toute autre pollution relative à l'exploitation agricole.

Caractérisation des eaux superficielles

Aspects quantitatifs

Selon la cartographie informative des zones inondables de Midi Pyrénées établie par la DIREN le terrain du projet se situe en dehors des zones d'influence des crues exceptionnelles.



La problématique des eaux pluviales a été traitée dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau soumis à déclaration.

Ce dossier a été enregistré et validé en date du 26/01/2011.

Il est noté que des dispositifs de rétention des eaux pluviales sont prévus dans le cadre de l'aménagement de la zone.

2.9 Faune et flore

L'importance des espaces verts et des boisements se résume au boisement central, aux prairies et aux haies bocagères du site d'étude.

Le boisement est l'élément présentant le plus fort intérêt écologique de la zone, néanmoins les haies bocagères et les autres éléments naturels créant des corridors biologiques entre le boisement et les autres éléments naturels sont également précieux dans le cadre de la conservation de la biodiversité.

3 LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Extrait de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme : lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction **ou d'une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour la commune** ou pour toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la **rectification d'une erreur matérielle**, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9. Le dossier d'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Dans le cas présent, la révision simplifiée porte :

- sur la création d'une zone AUXc dans le but de pouvoir accueillir une zone d'activité économique à vocation artisanale et industrielle.

La présente révision simplifiée devra faire l'objet de l'avis de la chambre d'agriculture car il y a une réduction des terres agricoles et d'une dérogation du SCOT.

La commune de Villematier possède deux Appellations d'Origine Contrôlée (Fronton rosé et rouge), l'avis de l'Institut National des Appellations d'Origine est donc nécessaire.

4 LES DIFFERENTES INCIDENCES DE LA PRESENTE REVISION SIMPLIFIEE

4.1 SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

Réduction de la zone A et de la zone N et augmentation de la zone AUXc pour la création de la zone d'activité économique.

Réduction de 17.7 ha de la zone A

Réduction de 0.4 ha de la zone N

Création d'un secteur AUXc d'une surface de 18.1 ha.

La création d'un espace boisée classé sur le boisement situé au centre de la future zone d'activité économique.

Certaines ripisylves situées en bordure du périmètre de la zone sont préservées au titre des dispositions de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

4.2 SUR LE REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

Création d'une zone AUXc permettant la réalisation de la zone d'activité économique, cette zone a pour vocation d'être une zone économique elle aura des règles similaires

Cette zone a son règlement particulier, les points importants sont listés ci-dessous :

Article AUXc 1:

Toutes les constructions et installations non liées à l'artisanat et à l'industrie.

Article AUXc 2:

On fait référence à l'orientation d'aménagement pour cadrer l'aménagement de ce secteur.

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité et ne devra pas avoir une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher.

Article AUXc 4 :

Toutes les constructions et installations devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Article AUXc 6:

Un retrait de 5 minimums est imposé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

Article AUXc 7:

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait de H/2 avec un minimum de 3 mètres

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

Article AUXc 9:

L'emprise au sol est fixée à 60%.

Article AUXc 10:

Pour les constructions à usage d'activités, une hauteur maximale est fixée à 10 mètres hors process industriel ou usage particulier nécessaire à l'activité de l'entreprise le justifiant.

Article AUXc 11:

Les règles devront être en conformité avec les prescriptions définies au sein de l'orientation d'aménagement

Article AUXc 12:

Les règles devront être en conformité avec les prescriptions définies au sein de l'orientation d'aménagement

Article AUXc 13:

Les règles devront être en conformité avec les prescriptions définies au sein de l'orientation d'aménagement

4.3 SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Une orientation d'aménagement est créée sur le secteur AUXc.

Des principes sont définis en ce qui concerne :

- la voirie
- les carrefours,
- la préservation d'espaces verts
- le type de plantation selon le secteur de la zone d'activité économique
- les essences à utiliser pour les plantations

L'aménagement du secteur AUXc se fera en plusieurs phases, ces phases sont différenciées dans cette orientation d'aménagement.

4.4 SUR LE MILIEU NATUREL

Il existe un boisement au centre qui sera classé en Espace Boisé Classé dans le but de le préserver en l'état et ainsi de conserver le patrimoine naturel du site.

Les ripisylves bordant la zone seront préservées au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

4.5 INCIDENCES SUPRA COMMUNALES A PRENDRE EN COMPTE.

Le territoire communal se trouve dans le périmètre du SCOT Nord Toulousain, il sera donc soumis aux règles et objectifs décrits par celui-ci lorsqu'il sera applicable. Aujourd'hui le SCOT est en cours d'élaboration. Un dossier de dérogation a été transmis au SCOT conformément à l'article L122-2 du code de l'urbanisme. Cette dérogation a été validée par le SCOT.

4.6 COHERENCE AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

La commune a annulé la délibération qui a été faite le 19 août 2009, celle-ci permettait l'extension de la zone d'activités de Pechnauquié sur une surface de 20 ha suite à une déclaration d'utilité publique. Cette zone était située à l'est du projet de zone d'activité économique concernée par la présente révision simplifiée en bordure de la RD630.

ANNEXE

La commune a réalisé une réflexion sur les énergies renouvelables lui permettant de connaître davantage les opportunités qui pourrait éventuellement s'offrir à elle sur la zone économique. Cette réflexion se trouve ci-après.

ETUDE DE FAISABILITE SUR LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT EN ENERGIES RENOUVELABLES

1- CONTEXTE DU PROJET

1-1 Description du projet

La commune de Villematier a choisi de lancer la réalisation d'une Zone d'activité économique à vocation industrielle et artisanale.

Cette zone est située au Nord Ouest du territoire communal en continuité avec les zones économiques de Pechnaudoulié situé sur la commune de Villemur sur Tarn.

Cette zone a une superficie d'environ 19 ha, et l'aménagement se fera en deux phases :

- phase 1 = Nord
- Phase 2 = Sud

En complément de ces deux phases, pourra être réalisé une phase conditionnelle.

1-2 Contexte supra communal

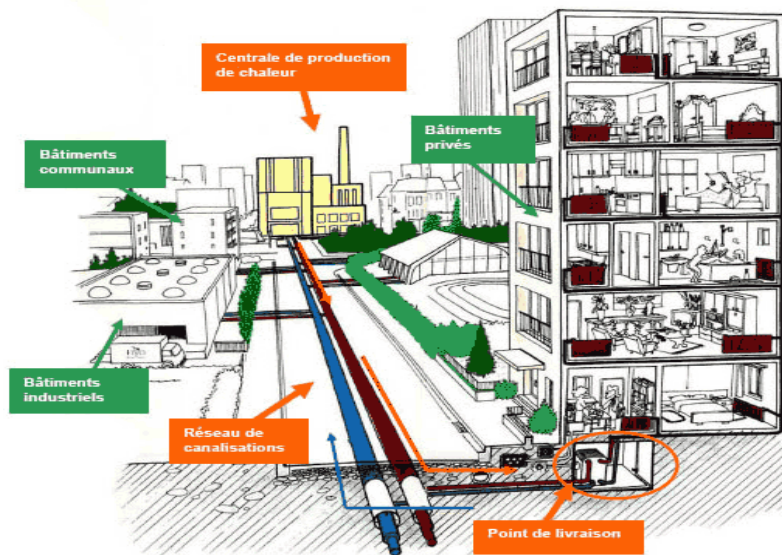
La commune de Villematier fait partie du périmètre du SCOT Nord Toulousain (Schéma de Cohérence Territoriale).

Le PADD du SCOT fixe plusieurs objectifs du point de vue économique qui sont notamment:

- Veiller à proposer une offre de locaux adaptée aux besoins des entreprises,
- Proposer une offre en immobilier d'entreprises variée permettant l'accueil et le démarrage de divers types d'activités et favoriser la mise en place de services communs dans les pôles économiques majeurs,
- Améliorer la densité bâtie en zones d'activités en ajustant les parcelles aux besoins.

2- RESEAU CHALEUR ET BIOMASSE

Le réseau de chauffage urbain ou réseau de chaleur correspond à une installation qui comprend une ou plusieurs sources de chaleur, un réseau primaire de canalisations empruntant la voirie publique ou privée et aboutissant à des postes de livraison de la chaleur aux utilisateurs, les sous-stations. Les sous-stations de transfert correspondent à la chaudière chez l'utilisateur. Elles servent d'une part à séparer l'installation hydraulique du réseau de chaleur des équipements individuels des usagers, et d'autre part à distribuer à l'utilisateur la chaleur qu'il nécessite pour le circuit de chauffage et pour la production d'ECS. L'échange calorifique est réalisé par l'intermédiaire d'un échangeur de chaleur à plaques ou à faisceaux tubulaires. Du point de vue juridique, un réseau de chaleur doit desservir au moins deux clients.

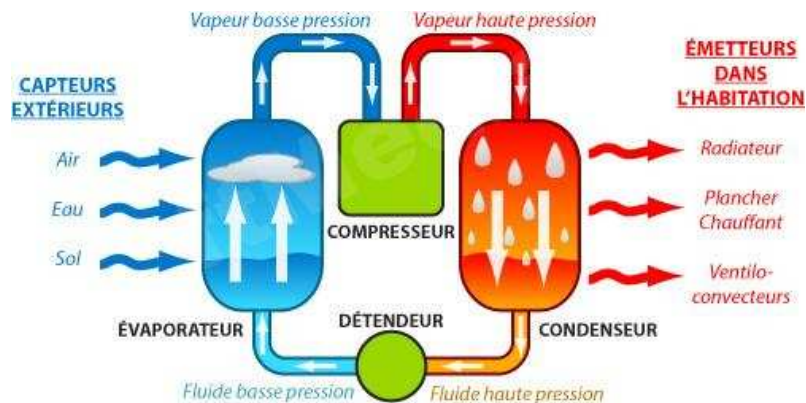


Il n'existe aucun réseau chaleur à proximité de la zone d'accueil de la future zone d'activité économique aucun raccordement à des réseaux existants n'est donc possible.

Concernant le développement d'un réseau de chaleur propre à la zone d'activité économique à partir de la ressource biomasse, il faut souligner que la ressource en bois dans la région Midi-Pyrénées est difficilement mobilisable. En effet, bien que les superficies en bois, forêts et peupleraies occupent près de 30% du territoire régional, soit 1,3 millions d'hectares ; de nombreuses difficultés pèsent sur les prélèvements, notamment en raison du morcellement parcellaire de la propriété forestière. De plus, la diversité de bâtiment devant s'implanter sur le site n'étant pas déterminée, il est très difficile de projeter un dimensionnement adapté de l'installation.

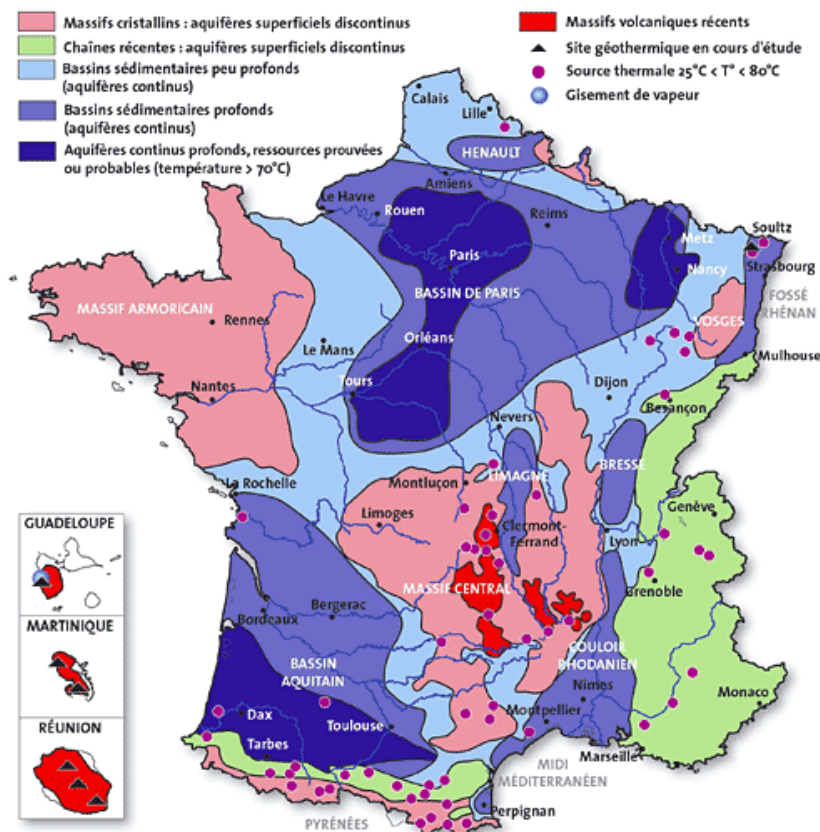
3- GEOTHERMIE, POMPES A CHALEUR

Un réseau de chaleur peut également être alimenté grâce à des pompes à chaleur (PAC) puisant des calories dans des milieux naturels notamment. Cette technologie permet d'alimenter des bâtiments en énergie grâce aux calories captées dans un aquifère, dans le sol ou encore dans des canalisations d'eaux usées.



La zone d'implantation de la future zone d'activité économique est susceptible de recouvrir un potentiel de production d'énergie à partir de la géothermie (car située sur un bassin sédimentaire profond), néanmoins chaque entreprise s'implantant sur la zone d'activité économique a la possibilité de mener ou de commander des études plus fines pour déterminer s'il est avantageux ou non d'avoir recours à un système géothermique privatif.

Répartition des ressources géothermiques en France



Source : BRGM

4- USINE D'INCINERATION D'ORDURES MENAGERES (UIOM)

Les déchets constituent une source d'énergie alternative. En effet, la valorisation énergétique des déchets permet de transformer leur combustion ou leur fermentation en énergie.

L'incinération avec récupération de l'énergie de la combustion sous forme de chaleur ou d'électricité est une technologie faisant appel à la valorisation des déchets ménagers.

Les ordures ménagères sont incinérées dans un four à 1000 °C, ce qui permet donc à la chaleur dégagée de chauffer de l'eau contenue dans une chaudière. La température de l'eau est calibrée par un turboalternateur qui permet ensuite de récupérer de l'énergie sous forme de vapeur d'eau. La vapeur d'eau est ensuite utilisée dans le circuit primaire de distribution pour le chauffage et la production d'eau chaude des bâtiments raccordés aux réseaux de chauffage urbain.

Différents types de déchets peuvent ainsi être valorisés énergétiquement :

- les déchets ménagers,
- les déchets industriels banals (DIB),
- les déchets issus des activités de soins,
- les déchets refusés dans les centres de tri,
- les boues de stations d'épuration.



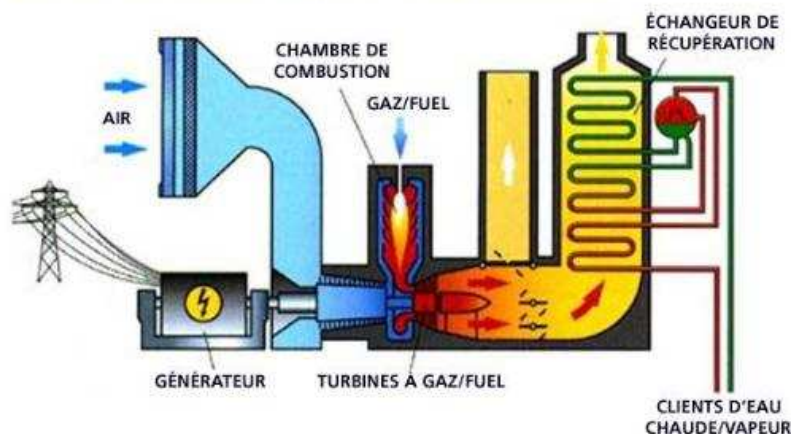
Il n'existe aucune usine d'incinération d'ordures ménagères ou station d'épuration à proximité immédiate de la zone d'accueil de la future zone d'activité économique, la valorisation des déchets issus de la zone d'activité économique n'est donc pas envisageable.

5- COGENERATION

La cogénération correspond au principe de la production simultanée d'électricité et de chaleur à partir de gaz naturel, de produits pétroliers, de charbon, de déchets ou de biomasse. La chaleur dégagée lors de la production d'électricité est récupérée afin d'alimenter en chauffage et en eau chaude sanitaire (ECS) l'ensemble des bâtiments raccordés au réseau de chaleur.

Dans le cadre de la cogénération, l'énergie thermique est récupérée sur les gaz d'échappement et les circuits de refroidissement des moteurs ou turbines à gaz, ou sur la vapeur détendue dans les turbines à vapeur. Elle est valorisée dans des réseaux de chaleur ou des procédés industriels. L'énergie mécanique est généralement transformée en électricité par couplage avec un alternateur ; elle est ensuite vendue à EDF et/ou consommée sur le site de production.

Schéma : centrale de cogénération avec turbine à gaz



Il n'existe aucune centrale de production électrique à proximité immédiate de la zone d'accueil de la future zone d'activité économique, la mise en place d'une distribution de chaleur issue d'une unité de cogénération n'est donc pas envisageable.

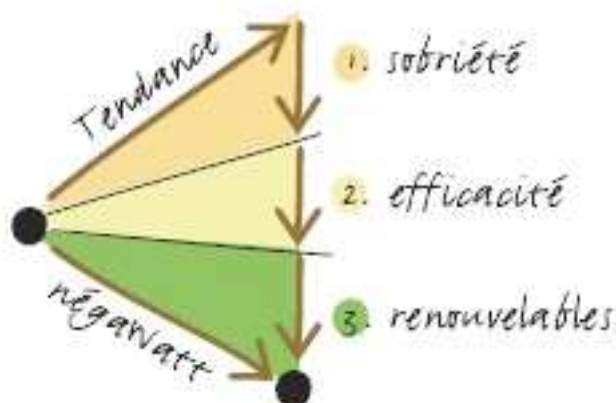
6- GAZ DE VILLE

La technologie des chaudières gaz alimentant un réseau de chaleur est aujourd'hui parfaitement maîtrisée. On utilise des chaudières à haut rendement (chaudières basse température et chaudières à condensation) qui permettent de limiter les pertes avec des rendements améliorés.

Le fonctionnement d'un réseau de chaleur qu'il soit alimenté par du gaz ou du bois est identique. Seules les technologies des chaudières varient du fait de la différence de nature du combustible.



La zone d'activité économique a la possibilité de profiter d'un réseau de gaz de ville existant sur la zone économique de Pechnaucuié, située en continuité de la future zone d'activité économique. Ainsi, le raccordement à ce réseau a le mérite de correspondre à la solution la plus économique en termes d'investissement puisque la commune souhaite avoir un coût d'investissement pour les entreprises le plus faible possible. De plus, ce choix énergétique s'inscrit pleinement dans les principes du développement durable portés par le scénario « Négawatt » qui prône l'efficacité des réseaux existants en amont de la mise en place de système de production d'énergie basé sur les énergies renouvelables.



Scénario « Négawatt »

7- ENERGIE SOLAIRE

Une installation photovoltaïque se compose de modules solaires, qui sont eux-mêmes constitués de cellules photovoltaïques, généralement conçues à base de silicium. Ces générateurs transforment directement l'énergie solaire en électricité. La puissance est exprimée en Watt-crête (Wc), unité qui définit la puissance électrique disponible aux bornes du générateur dans des conditions d'ensoleillement optimales.

Les capteurs solaires thermiques permettent la prise en charge partielle des besoins énergétique liés à la production d'eau chaude sanitaire (ECS) et réduisent donc les besoins énergétiques globaux des bâtiments.



La diversité des constructions à venir sur le site de la future zone d'activité économique ne permet pas de mettre en place ce type de technologies dans un premier temps puisque les impacts des différentes ombres portées ne peut pas être défini, or des ombres portées, même minimales, diminuent fortement le potentiel de production énergétique des panneaux solaires.

8- EOLIEN

Les éoliennes recouvrent plusieurs formes. Leur taille varie de moins de 12 m jusqu'à plus de 110 m de haut. En dessous d'une hauteur de mât de 12m l'éolienne est dite « urbaine ». L'éolien est dissocié de part sa taille en deux types : l'éolien et le « petit » éolien.



L'énergie éolienne est disponible localement. Son utilisation ne pose pas de problème de sécurité des approvisionnements et de variations incontrôlables des prix comme c'est le cas pour les énergies fossiles. Son usage est aujourd'hui proche de la compétitivité économique avec les prix du marché européen de l'électricité.

Néanmoins, à l'image des technologies solaires citées précédemment, il paraît difficile de mettre en place une production d'énergie issue de l'éolien du fait que l'on ne connaît pas encore la typologie (volumétrie, hauteur) des bâtiments qui seront amenés à s'implanter sur la zone d'activité économique. En effet, au delà du fait que l'implantation de petites éoliennes en milieu urbain reste encore expérimentale, les différents bâtiments induisent des turbulences impactant la production énergétique, ces turbulences ne pouvant pas être anticipées puisque l'on n'a pas de vision du type de bâtiment amené à s'implanter.

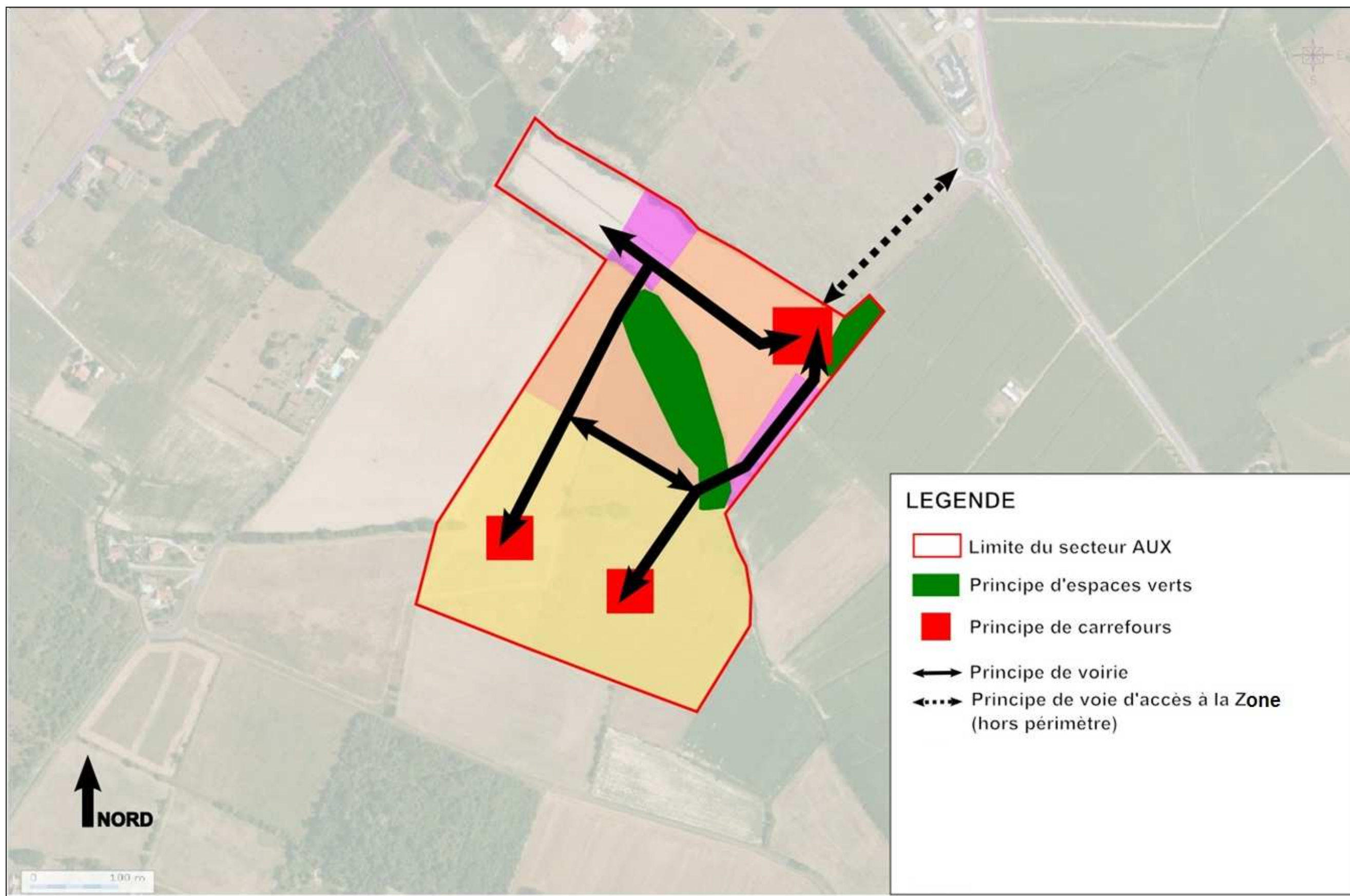
CONCLUSION

La zone d'activité économique à Villematier ne dispose donc pas d'une large palette de formes de productions d'énergie basées sur les énergies renouvelables, notamment du fait du caractère aléatoire des bâtiments amenés à s'implanter sur la zone dédiée. Devant l'impossibilité d'anticiper les différentes typologies de bâti il est donc préférable de privilégier un raccordement au réseau de gaz de ville déjà disponible sur site. De plus, ce choix s'inscrit pleinement dans une vision de développement durable du territoire en favorisant l'efficacité des réseaux existants avant de développer des réseaux alternatifs, comme l'illustre le scénario « Négawatt ». Ainsi, dans ce sens et de façon complémentaire, il s'agit de favoriser l'implantation de station ponctuelle de production d'énergie renouvelable à l'échelle de chaque bâtiment, notamment au travers de la technologie photovoltaïque.

3 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 – Schéma d'aménagement de la zone AUx

Orientation d'aménagement du secteur AUX correspondant au périmètre de la zone d'activité économique des Placettes



2 – Prescriptions architecturales et paysagères sur la zone AUx.

LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES SUR LES EMPRISES PRIVATIVES DE LA FUTURE Z.A.

LES POINTS IMPORTANTS A TRAITER par ordre de priorité

1. Traitement des transitions entre l'emprise de la Z.A. et son environnement immédiat :

- a. Conservation et protection des haies de transition existantes
- b. Traitement des fonds de parcelles périphériques
(type de clôture et de plantation à mettre en place)

2. Traitement des limites séparatives entre les parcelles privées et l'espace public :

- a. Les limites séparatives en bordure des voiries internes
- b. L'accès aux parcelles
- c. La signalétique

LES POINTS IMPORTANTS A TRAITER par ordre de priorité (suite)

3. Traitement des fonds de parcelles bordés par le ruisseau le Fouse :

- a. Conservation et protection de l'ensemble de la ripisylve existante
- b. Bande végétalisée le long du ruisseau et recul obligatoire des constructions

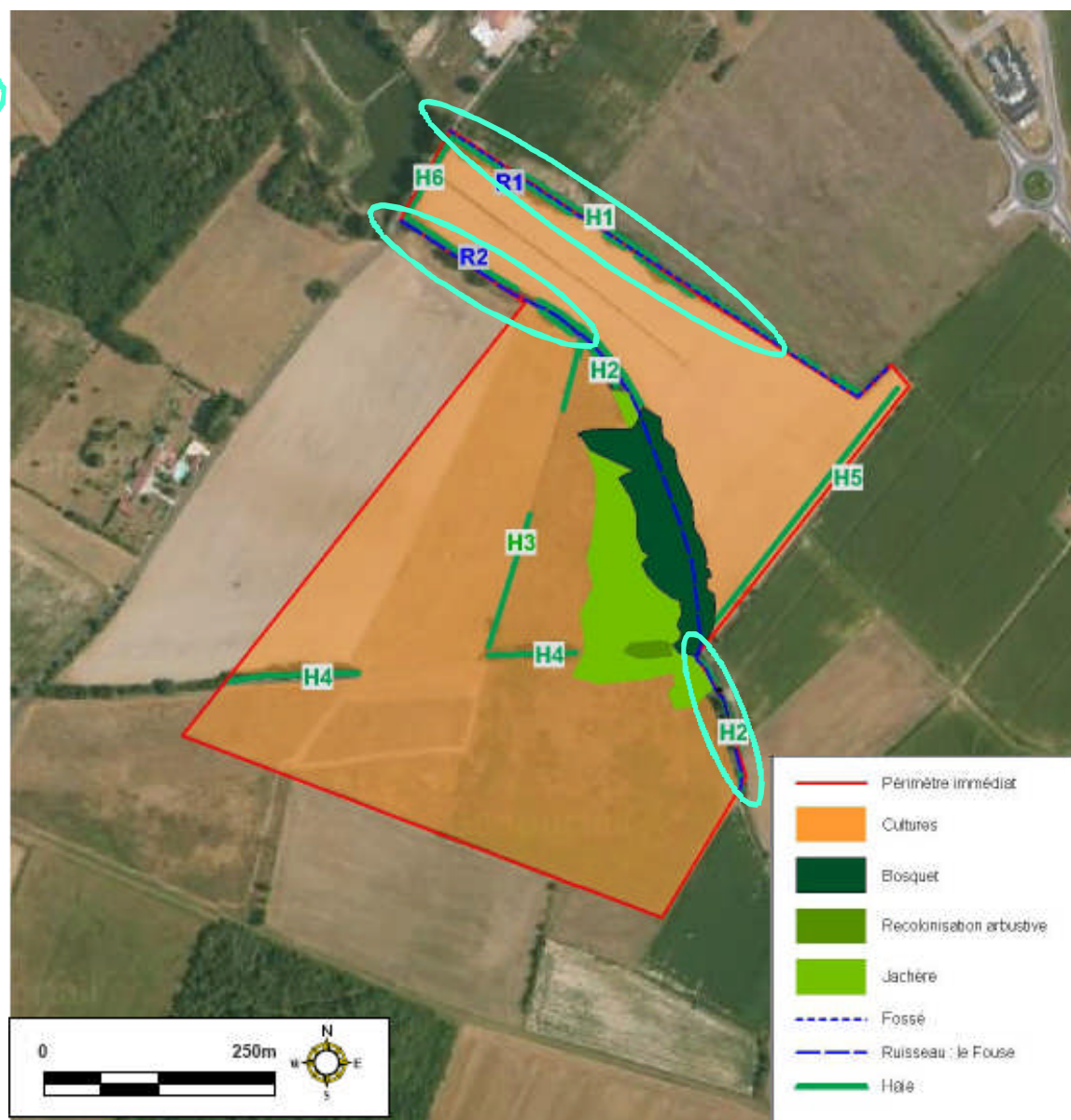
4. Traitement des parcelles privées :

- a. Les limites séparatives avec les autres lots
- b. Les espaces extérieurs (en dehors du bâti) : les espaces d'exposition, les aires de stationnement, les zones de stockage, les zones de traitement des déchets, les espaces libres et les plantations (palette végétale)...
- c. L'espace bâti
- d. Les réseaux d'eau

1. Traitement des transitions entre l'emprise de la Z.A. et son environnement immédiat :

a. Conservation et protection des haies de transition existantes en lisière :

Haie H1 presque en totalité
Haie H2 sur deux secteurs



1. Traitement des transitions entre l'emprise de la Z.A. et son environnement immédiat :

a. Conservation et protection des haies de transition existantes : H1 et H2



1. Traitement des transitions entre l'emprise de la Z.A. et son environnement immédiat :

b. Traitement des fonds de parcelles périphériques



1. Traitement des transitions entre l'emprise de la Z.A. et son environnement immédiat :

b. Traitement des fonds de parcelles périphériques

(type de clôture et de plantation à mettre en place)

- Obligation de clore pour chaque parcelle
- Clôture de type grillagé, de hauteur comprise entre 2 et 3 m, doublée d'une haie bocagère haute composée d'essences locales et variées (voir palette végétale conseillée et taille imposée pour les arbres) comprenant les 3 strates végétales suivantes : arbres de haut jet, cépées et arbustes bas buissonnants. Plantation à réaliser sur paillage à 2 m de la clôture.
- Clôture de couleur sombre : vert foncé.
- La mise en place de soubassement contre l'affouillement par les animaux est autorisée à condition que ce dernier ne soit pas visible sur plus de 30 cm au-dessus du sol après travaux.

2. Traitement des limites séparatives entre les parcelles privées et l'espace public :



2. Traitement des limites séparatives entre les parcelles privées et l'espace public :

a. Les limites séparatives en bordure des voiries internes

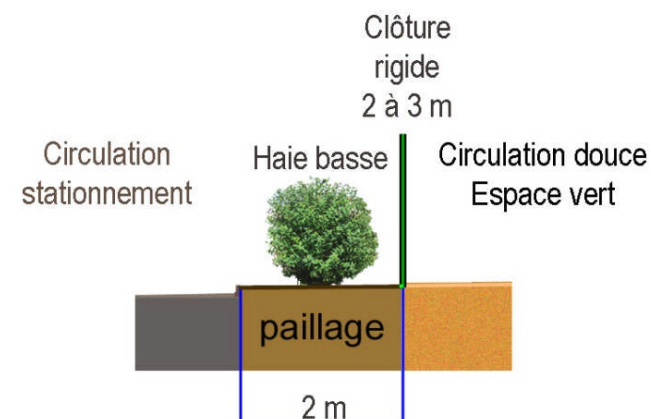
Objectif : Un traitement homogène et de qualité

- Obligation de clore pour chaque parcelle
- Clôture de grillage rigide en panneaux de hauteur comprise entre 2 et 3 m.
- Clôture et portails de couleur sombre et uniforme : gris anthracite
- La mise en place de soubassement contre l'affouillement par les animaux est autorisée à condition que ce dernier ne soit pas visible sur plus de 30 cm au-dessus du sol après travaux.
- Bande végétalisée de 2 m de large à l'arrière de cette clôture de façade plantée d'une haie basse libre ou taillée (1,5 m de haut) composée d'essences locales et variées (voir palette végétale conseillée). Plantation à réaliser sur paillage à 1 m de la clôture.



Espace privé

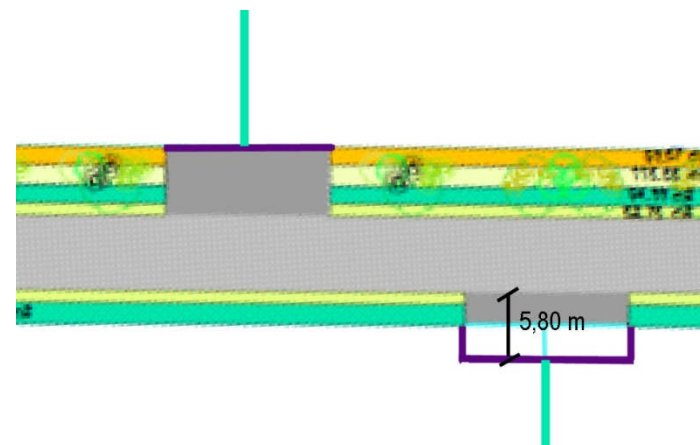
Espace public



2. Traitement des limites séparatives entre les parcelles privées et l'espace public (suite) :

b. L'accès aux parcelles

- Afin de limiter les franchissements et la segmentation des noues, l'objectif est d'obtenir des accès aux parcelles privées couplés par deux, sauf exception.
- L'accès sera prévu à proximité immédiate d'une limite séparative afin de pouvoir être couplé avec l'accès de la ou d'une des parcelles riveraines. Cette disposition ne s'applique pas en absence de parcelle riveraine.
- Dans le but de faciliter la circulation des véhicules, l'accès pourra être implanté en retrait de la limite de l'espace public (retrait minimum proposé de 5,80 m à partir de la bordure de chaussée de la voie publique de desserte concernée).
- Possibilité de créer un accès piétonnier, de petite dimension, en plus de l'accès véhicule.
- Les accès doivent figurer au permis de construire en indiquant les différents éléments de leur composition.



Retrait de 5,80 m

2. Traitement des limites séparatives entre les parcelles privées et l'espace public (suite) :

c. La signalétique

L'enseigne de l'entreprise se met en place sur une seule façade et ne peut en aucun cas dépasser en hauteur, du volume du bâtiment sur lequel elle se positionne.

Le nom, le logo et/ou le domaine d'activités sont seuls à pouvoir être repris sur cette enseigne, à l'exclusion de toute mention à caractère publicitaire.

Les enseignes ne peuvent pas être lumineuses excepté par une technologie d'éclairage à faible consommation d'énergie.

Le nombre et la taille des enseignes peuvent aussi être réglementés.

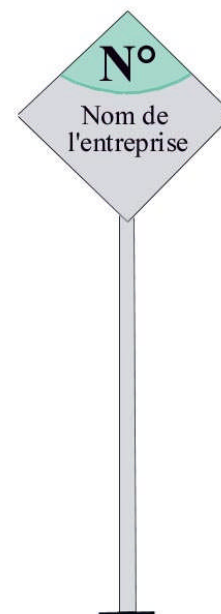
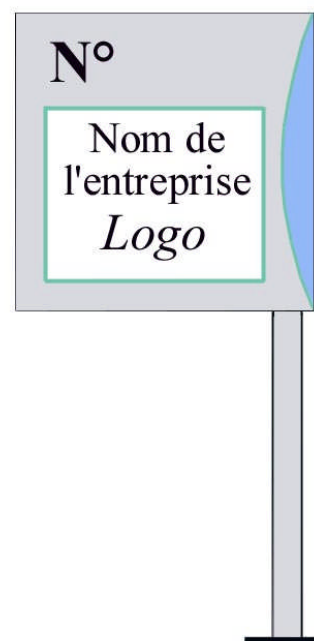


2. Traitement des limites séparatives entre les parcelles privées et l'espace public (suite) :

c. La signalétique : signalétique avancée sur rue en entrée de parcelle

Les panneaux et totems à l'entrée de la parcelle seront interdits ou devront être fournis et obéir à une charte graphique définie par le Maître d'Ouvrage.

Cette signalétique ne pourra également faire mention que du nom et du domaine d'activités de l'entreprise. Des indications concernant le repérage sur la parcelle seront autorisées.



3. Traitement des fonds de parcelles bordés par le ruisseau le Fouse :

- a. Conservation et protection de l'ensemble de la ripisylve existante
- b. Bande végétalisée de 4 m le long du ruisseau et recul obligatoire des futures clôtures



4. Traitement des parcelles privées :

a. Les limites séparatives avec les autres lots

- Obligation de clore pour chaque parcelle
- Clôture de type grillagé, de hauteur comprise entre 2 et 3 m, de couleur sombre : vert foncé conseillé.
- La mise en place de soubassement contre l'affouillement par les animaux est autorisée à condition que ce dernier ne soit pas visible sur plus de 30 cm au-dessus du sol après travaux.

4. Traitement des parcelles privées (suite) :

b. Les espaces extérieurs (en dehors du bâti) :

Le stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les sols des parkings pour véhicules légers pourront être réalisés en matériaux poreux de façon à limiter l'imperméabilisation des sols ; leur durabilité devra néanmoins être assurée. Les places de stationnement VL auront pour dimension 2,50 m x 5 m et la législation pour PMR sera respectée (nombre, dimensions et signalisation des emplacements). La plantation d'un arbre tige pour 50 m² d'aire de stationnement aménagée est imposée.

Aires de stockage et de traitement des déchets :

Les aires de stockage ou de traitement des déchets devront être dissimulées derrière des haies d'une hauteur de 2 m minimum. Les haies prescrites le long des clôtures périphériques peuvent remplir cette fonction. Elles devront être localisées sur les plans de permis de construire et faire l'objet d'un projet paysager.

Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres en bordure de voie et les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts aménagés.

Il est conseillé de traiter ces espaces en intégrant les contraintes d'entretien suivantes :

- emprise suffisante pour limiter la taille
- végétaux à développement contrôlé
- limitation des surfaces de pelouse
- gestion différenciée des grands espaces libres (prairie de fauche, boisement)
- limitation de désherbants chimiques.

Les aménagements paysagers mis en place devront également être cohérents avec la palette végétale utilisée sur les espaces publics.

4. Traitement des parcelles privées (suite):

c. L'espace bâti

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades principales donnent sur l'espace public et/ou sur l'axe vert.

Les constructions seront construites en recul d'alignement imposé de 5 m, hors constructions sur l'îlot central (cœur de l'axe vert) : implantation libre.

Occupation du sol

L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée mais la surface à maintenir en espace vert est de minimum 10% sans compter les haies prescrites le long des clôtures.

Hauteur des constructions

Non réglementé

Volumétries

L'ensemble des activités d'une entreprise sera de préférence inséré à l'intérieur d'un seul volume simple.

Si un ou plusieurs autre(s) bâtiment(s) sont nécessaires, ils pourront être accolés directement au bâtiment le plus important avec un traitement des façades différent et harmonieux.

4. Traitement des parcelles privées (suite):

c. L'espace bâti

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Façades : Pour toutes les constructions est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ('parpaings, briques creuses...'). Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Couleurs : Les couleurs utilisées doivent être majoritairement de teinte pastel afin de mieux s'insérer dans le paysage de la ZA. Les couleurs pastel sombres sont conseillées. Néanmoins, certaines rehausses de couleur pastel sont possibles au maximum sur le quart de la surface d'une façade. Le blanc et les couleurs vives sont interdites.

4. Traitement des parcelles privées (suite):

d. Les réseaux d'eau

Il est souhaitable, compte tenu des préoccupations actuelles du Grenelle de l'Environnement en matière d'économies de la ressource en eau, que chaque pétitionnaire assure une récupération des eaux pluviales des toitures à l'intérieur de cuves enterrées ou autres systèmes de stockage.

Cette ressource servira au fonctionnement de la parcelle : nettoyage, arrosage et eau non domestique...

ANNEXE : PALETTE VEGETALE

Les essences devront être choisies dans la palette végétale déclinée ci-dessous.
La taille indiquée après le nom de l'espèce est la taille minimale exigée à la plantation.

ARBRES POUR HAIES BOCAGERES ET ALIGNEMENTS

Erable champêtre - Acer campestre T 6/8
Aulne de Corse - Alnus cordata B 150/175
Frêne commun - Fraxinus exelsior T 6/8
Savonnier - Koelreuteria paniculata CM T 6/8
Merisier à grappes - Prunus padus T 6/8
Chêne vert - Quercus ilex C18l 150/175
Chêne rouvre - Quercus petraea T 6/8
Chêne blanc - Quercus pubescens B 200/250
Sophora japonica T 6/8

ARBUSTES HAUTS EN CEPEE POUR HAIES BOCAGERES

Charme - Carpinus betulus Tfe 60/90
Noisetier - Corylus avellana Tfe 3/5br 60/90
Filaire - Phillyrea latifolia C 40/60
Saule marsault - Salix caprea Tfe 5/7br 125/150
Osier des vanniers - Salix viminalis Tfe 5/7br 150/175

ANNEXE : PALETTE VEGETALE (suite)

ARBUSTES POUR HAIES

Abelia - Abelia x grandiflora C ou M 40/60
Arbousier - Arbutus unedo C 40/60
Charme - Carpinus betulus JP 1/1 45/60
Cornouiller mâle - Cornus mas Tfe ou C 40/60
Cornouiller - Cornus stolonifera 'Flaviramea' Tfe ou C 40/60
Arbre à perruques - Cotinus coggygria C 40/60
Prunelier - Prunus spinosa Tfe 60/90
Rhamnus alaternus CM 40/60
Groseillier des Alpes - Ribes alpinum Tfe 3/5br 40/60
Rosier rugueux - Rosa rugosa Tfe ou C 40/60
Spirée - Spiraea thunbergii Tfe ou C 40/60
Spirée - Spiraea x vanhouttei Tfe ou C 40/60
Viorne - Viburnum tinus C ou M 40/60

PLANTES COUVRE SOL

Cornouiller rampant - Cornus stolonifera 'Flaviramea' JP 0/1/1
Lierre - Hedera helix 'Little Diamond' JP 0/1/1V8
Lonicera nitida 'Red Tips' JP 0/1/1V8
Lonicera pileata/nitida 'Maigrun' JP 0/1/1V8
Filaire - Phillyrea angustifolia JP 0/1/1V8
Symphorine - Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock' JP 0/1/1V8
Pervenche - Vinca minor JP 0/1/1V8

ANNEXE : PALETTE VEGETALE (suite)

Les abréviations utilisées:

Les formes :

T : Tige

B : Baliveau

Tfe : Touffe

3/5br : nombre de branches

JP 1/1 : jeune plant 2 ans semis repiqué

JP 0/1/1 : jeune plant 2 ans bouture repiquée

JP 0/1/1V8 en godet 8

La taille des arbres tige :

6/8 : circonférence du tronc en cm à 1 m de haut du collet

La taille des arbustes

40/60 : 40 à 60 cm de hauteur hors sol

Le conditionnement :

G : Godet

C : Conteneur

M : Motte

4 – EXTRAIT DU REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUXC

Le secteur AUXc correspond à la zone d'activité économique des Placettes.

ARTICLE AUXc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et installations non liées à l'artisanat et à l'industrie

ARTICLE AUXc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement précisées à la pièce 4 du présent dossier de PLU.
- Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité et ne devra pas avoir une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet.
- Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, de bureaux, de services.

ARTICLE AUXc 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur...).

La libre circulation des piétons devra être prévue dans des conditions optimum de sécurité.

Le tracé des voies nécessaire à l'aménagement de la zone doit être compatible aux orientations d'aménagement en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE AUXc 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement:**1° - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2° - Assainissement**a) Eaux usées**

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme à la carte d'aptitude des sols ou à une enquête hydrogéologique effectuée sur la parcelle.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets et dans un réseau prévu à cet effet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3° - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

ARTICLE AUXc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles:

Non réglementé

ARTICLE AUXc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à :

- 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies communales ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

ARTICLE AUXc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait de H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même que les postes ou lignes EDF devront être implantées à une distance de 0.5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue portée sur le document graphique de zonage.

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

Non réglementé

ARTICLE AUXc 9 - Emprise au sol des constructions :

Un coefficient d'emprise au sol est fixé à 60%.

ARTICLE AUXc 10 - Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé

ARTICLE AUXc 11 - Aspect extérieur des constructions:

Les règles devront être en conformité avec les principes définis au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation

ARTICLE AUXc 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Les règles devront être en conformité avec les principes définis au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation

ARTICLE AUXc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les règles devront être en conformité avec les principes définis au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation

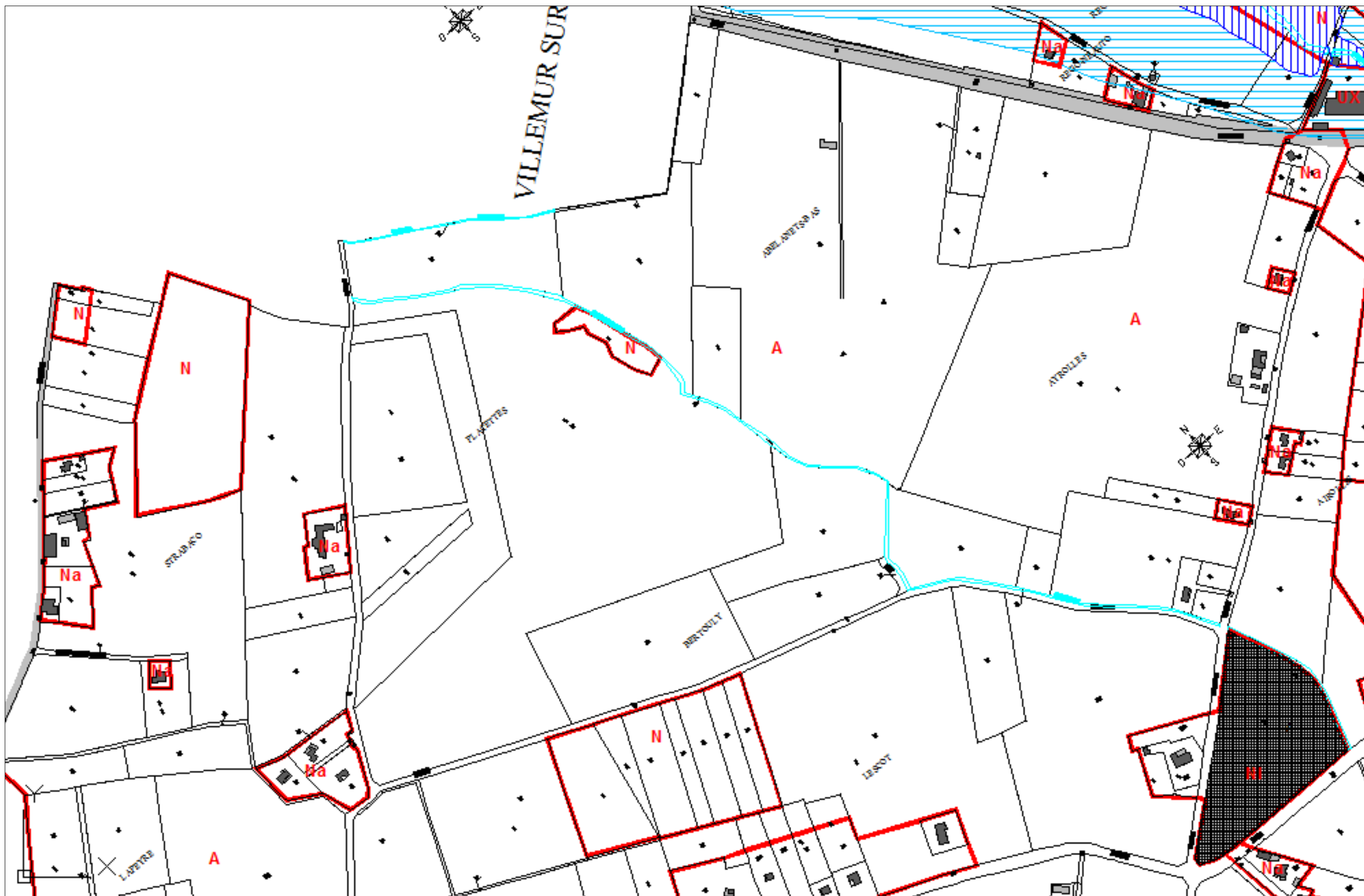
Les espaces délimités au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme sur le document graphique doivent être préservés ou maintenus en l'état.

ARTICLE AUXc 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

5 – EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

Extrait du document graphique de zonage actuel (document sans échelle)



Extrait du document graphique après ajustement (document sans échelle)

