



Commune de **Montrem (24)**
Dossier d'enregistrement d'une station de transit
et de concassage

Pièce jointe n°4 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME



COLAS France - 51 Route de Montanceix – 24 110 SAINT-ASTIER

Octobre 2023 / Dossier E6294



TABLE DES MATIERES

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTREM	2
2. FOCUS SUR LA REVISION ALLEGE N°1 DU PLU	2
3. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU PLU DE MONTREM	4
3.1. LA ZONE UY	5
3.2. LA ZONE N	8

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Modification apportée au règlement graphique lors de la révision allégée n°1 du PLU de Montrem	3
Figure 2 : Localisation du projet vis-à-vis des PLU de Montrem et Saint-Astier (au Sud et à l'Ouest du projet)	4

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTREM

La commune de Montrem est dotée d'un PLU, approuvé initialement le 02 octobre 2007. Il a depuis fait l'objet de diverses modifications et révision. La dernière est la modification simplifiée n°5 approuvée le 29 juin 2023.

2. FOCUS SUR LA REVISION ALLEGE N°1 DU PLU

Pour mémoire, **la mise en place de la plateforme, objet du présent dossier, a été prévue dans la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Montrem en 2021.**

En effet, la notice de présentation (Pièce n°2) de la révision allégée n°1 précise que sur la commune de Montrem :

« L'objectif de la révision à modalités allégées du PLU de Montrem est **de classer en zone UY un terrain de 2,34 hectares pour y autoriser une plate-forme de stockage de matériaux, y compris en installation classée.** Il s'agit ainsi de permettre la réalisation du projet de l'entreprise Colas Sud-Ouest qui a fait l'acquisition de terrains situés en zone N et NCa dans la continuité de ses locaux situés en limite communale à Saint-Astier afin de créer une plate-forme de stockage de matériaux, correspondant à une installation classée (ICPE).

Ce projet qui répond à un objectif écologique et de développement durable est important pour permettre à l'entreprise de se mettre en conformité avec l'article 79 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et de recycler ou valoriser 70% des matériaux issus des déconstructions avant 2021. »

Cette révision a entraîné une modification du règlement graphique (Cf. Figure 1) et une modification du règlement sur l'article suivant :

UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTES PAR LES RESEAUX PUBLICS – 2 D° Modification en bleu

d) Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption **et au traitement** des eaux pluviales sur leur terrain **avant rejet dans le milieu naturel**, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.



 Emprise du projet

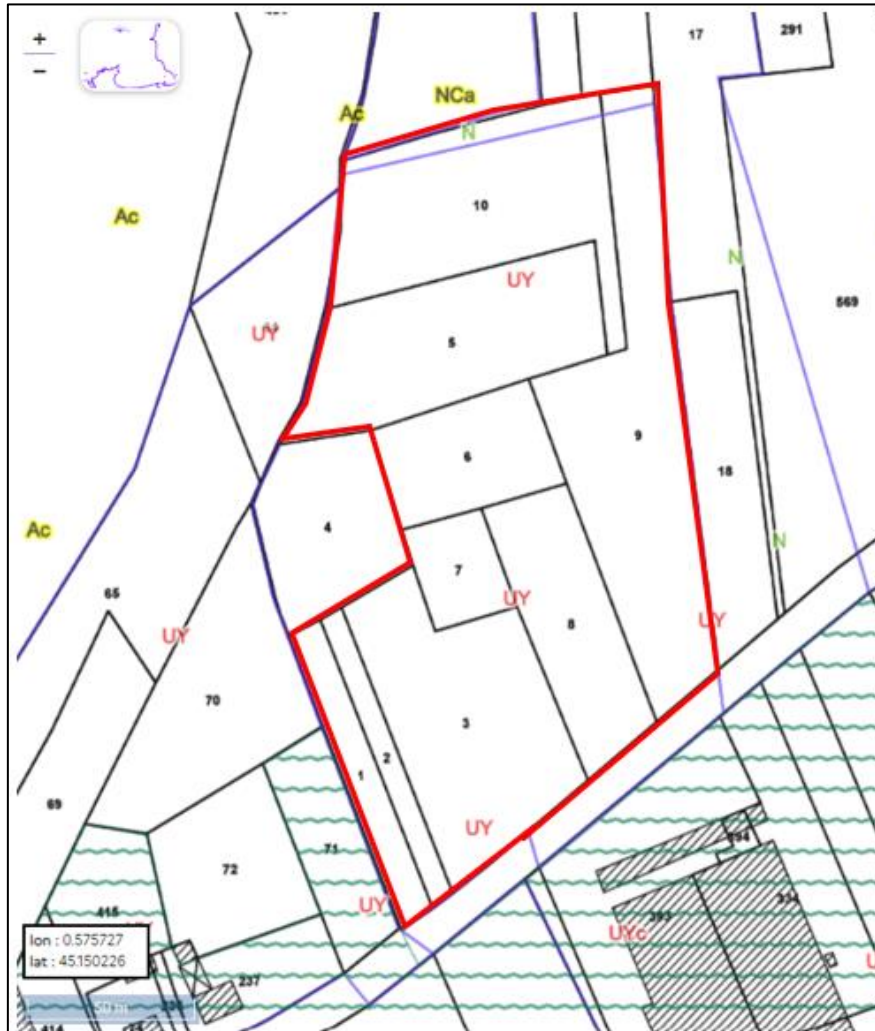
Figure 1 : Modification apportée au règlement graphique lors de la révision allégée n°1 du PLU de Montrem

Une bande au Nord de l'emprise du projet a été volontairement exclue du nouveau zonage dans le but de maintenir un alignement d'arbres et arbustes qui s'y trouve.

3. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU PLU DE MONTREM

L'emprise du projet se situe donc sur 2 zonages définis dans le PLU de Montrem :

- Zone UY (majorité du site) dite Zone Urbaine affectée aux activités ;
- Zone N (bande au Nord de l'emprise du site) dite Zone Naturelle et Forestière.



- Emprise du projet
- UY Zone urbaine affectée aux activités
- Nca Zone naturelle et forestière correspondant aux carrières d'extraction de matériaux
- N Zones naturelle et forestière
- Ac Zone agricole carrière
- UYc Zone urbaine affectée aux activités spécifiques carrières

Figure 2 : Localisation du projet vis-à-vis des PLU de Montrem et Saint-Astier (au Sud et à l'Ouest du projet)

3.1. LA ZONE UY

Cette zone englobe des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel. Elle correspond aux petits sites d'activités communales.

Les paragraphes suivants justifient de la conformité du projet avec les règles applicables à la Zone UY.

ARTICLE UY 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ce secteur sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- Les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantées dans la zone et sous réserve d'être incluses au volume du bâtiment d'activité ;
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc....) ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

Le projet entre bien dans les occupations autorisées au PLU surlignées en gris ci-dessus.

ARTICLE UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plateforme au moins égale à 8 mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, d'opérer aisément un demi-tour (tourne-bride).

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

L'accès à la plateforme depuis la voie publique a été créé conformément aux règles précédentes. La visibilité est bonne. Le portail se situe en recul vis-à-vis de la route D 41 afin de garantir la sécurité des usagers de la route et des transporteurs. En effet, les camions transportant les matériaux peuvent

patienter en sécurité sur cette zone dans l'attente de l'ouverture ou de la fermeture du portail et non sur la voie publique. L'accès a été créée de manière que 2 camions puissent se croiser. Une borne incendie a été installée à l'entrée du site.

ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2. Assainissement

a. Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b. Dispositions applicables en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome est autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement à un réseau public d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce branchement sera effectué à leur frais. Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives privées (lotissements ou ensembles de logements, ...).

c. Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

d. Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption et au traitement des eaux pluviales sur leur terrain avant rejet dans le milieu naturel, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Le projet ne sera pas raccordé à l'eau potable ni à l'assainissement. Les eaux pluviales seront gérées dans le site via des bassins d'infiltration. Le site est alimenté en électricité (portail) en souterrain.

LES ARTICLES UY 5 A UY 10 CONCERNENT DES PRESCRIPTIONS EN RAPPORT AVEC DES CONSTRUCTION

Le projet n'est pas concerné par ces prescriptions car il ne fait pas l'objet de construction.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A. Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. Prescriptions particulières

1. Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- Peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- Tôle galvanisée employée à nu
- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

2. Constructions à usages d'habitations

Ces constructions devront respecter le caractère architectural de la zone U la plus proche.

Dans le cadre du projet, une clôture et un portail de couleur vert mousse (RAL6005) ont été mis en place autour du site. Des merlons végétalisés masquent la majorité du site depuis l'extérieur.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement
2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.
3. Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75m² de surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Dans le cadre du projet, aucune zone de stationnement ne sera nécessaire. Le stationnement se fera soit à l'agence travaux COLAS France attenante soit au niveau de la centrale d'enrobage à froid COLAS France qui disposent déjà d'un nombre de places de stationnement suffisant.

ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Des merlons végétalisés ont été mis en place en périphérie du site (Sud, Est et Sud-ouest). Les bandes boisées Nord et Nord-ouest seront maintenues et entretenues. L'ensemble du site et de son accès seront maintenus en bon état de propreté (entretien de l'entrée du site, des pistes, de la signalisation, de la clôture, évacuation régulière des déchets éventuels, ...)

ARTICLE UY 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone U.

Sans objet

3.2. LA ZONE N

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Comme vu précédemment (Cf. Chapitre 2), cette bande en zone N au Nord de l'emprise du projet a été volontairement exclue du zonage Uy dans le but de maintenir un alignement d'arbres et arbustes qui s'y trouve.

Cet alignement d'arbres et d'arbustes est aujourd'hui inclus dans le périmètre du site (clôturé). Cependant, cette zone n'est pas occupée par l'activité de transit et de concassage criblage. L'alignement d'arbres et d'arbustes a bien été maintenu.

Compte-tenu des activités pratiquées au niveau des parcelles visées par le projet, il est compatible avec le PLU de Montrem.