



OAP 43

**Communauté de Communes des
Monts d'Alban et du Villefrancois**

Commune de Curvalle (81)

**Zone d'activités de
Carmenel**

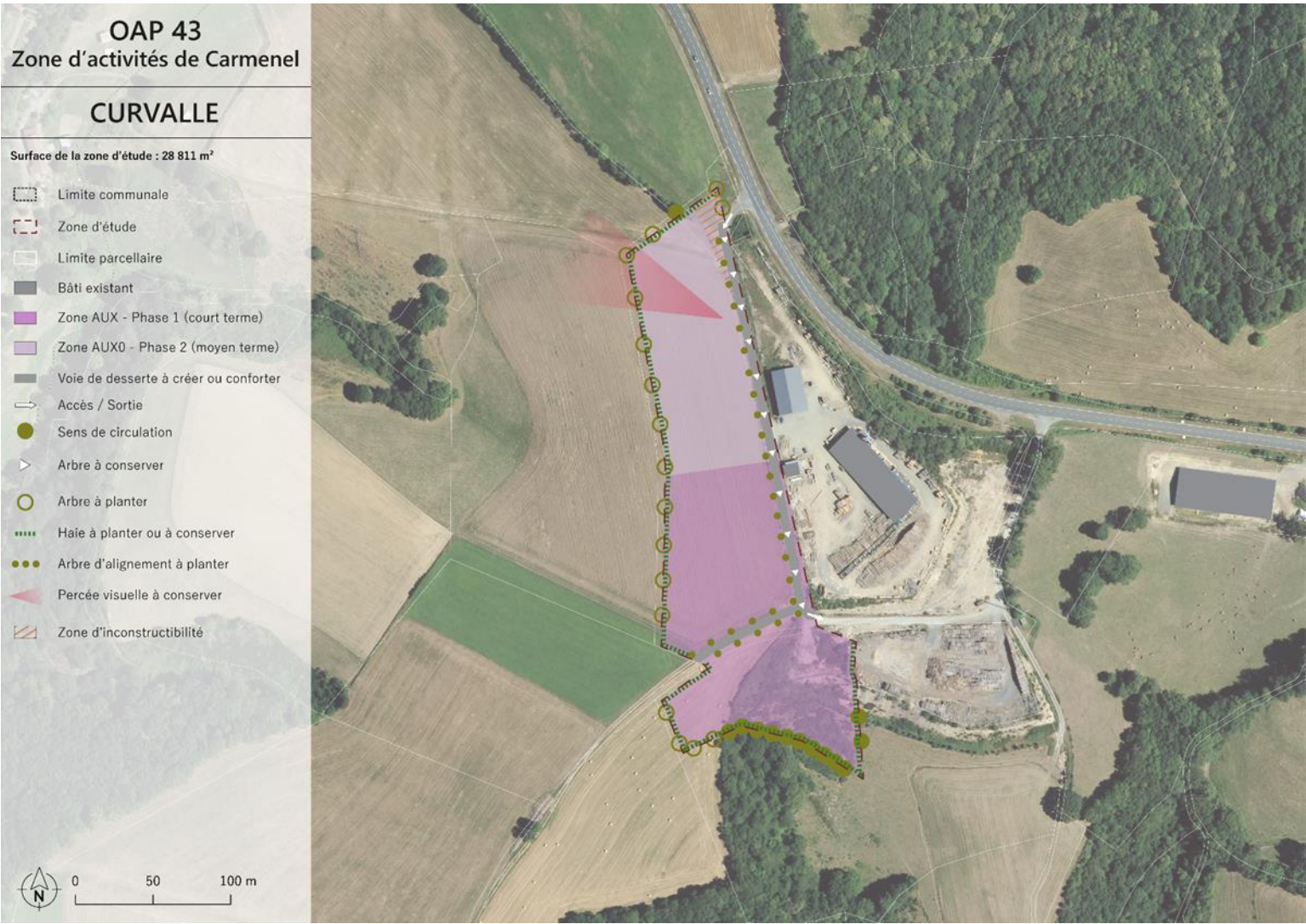
Mission

Pièce	Orientation d'Aménagement et de Programmation
Version	Approbation du 04/04/2024
Maîtrise d'Ouvrage	Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefrancois
Bureau(x) d'étude(s)	
Rédacteurs	Durand Jimmy Lima Anabela

TIERES

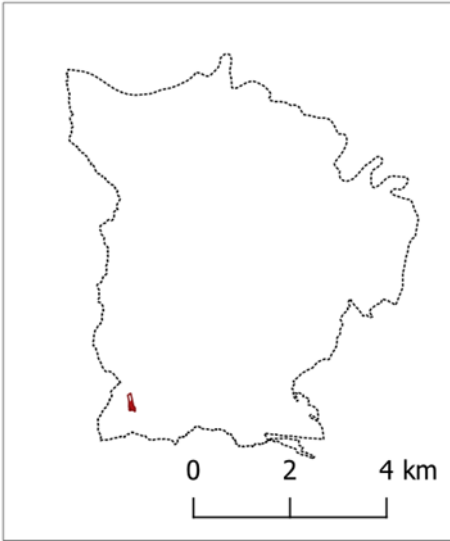
1.	Schéma d'Aménagement.....	4	C.	Gestion des risques et des nuisances	10
2.	Éléments de programmation.....	5	D.	Adaptation au changement climatique	10
A.	Mixité fonctionnelle.....	5	5.	Organisations des déplacements.....	11
B.	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation.....	6	A.	Desserte des terrains par les voies (y compris modes doux).....	11
C.	Mixité sociale.....	6	B.	Besoins en matière de stationnement	11
3.	Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	6	C.	Desserte par les transports en commun	11
A.	Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions	6	6.	Réseaux.....	11
1.	Traitement des espaces partagés	6	A.	Eau potable.....	11
2.	Volumétrie et implantation des constructions	7	B.	Assainissement.....	11
B.	Principes de qualité architecturale.....	7	1.	Eaux usées	11
C.	Principes Patrimoniaux et paysagers.....	8	2.	Eaux pluviales	12
4.	Qualité environnementale et prévention des risques.....	10	3.	Eaux résiduaires industrielles.....	12
A.	Continuités écologiques (réservoirs et corridors)	10	C.	Électricité et télécommunication.....	12
B.	Gestion des eaux pluviales	10	D.	Défense extérieur contre l'incendie.....	12

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



Localisation

- Département du Tarn
- Limite communale
- ▣ Zone d'étude



Point d'attention : Les surfaces peuvent varier selon les données de calcul utilisées.

Dans la présente procédure de révision, la surface de projet correspond à la zone UX et à la zone AUX du PLUi approuvé.

La présente OAP affiche une surface de 28 811 m².

2. ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante économique et accueillera des constructions à usage d'activités : exploitation forestière, équipements d'intérêt collectif et services publics. Le site est dédié à la filière bois.

Interdictions
Sont <u>interdites</u> les destinations et sous destinations suivantes :
• Les terrains de camping et de caravanning • Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée, et les habitations légères de loisirs • Les constructions à usage de logement non mentionnées dans les limitations • L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière • Les constructions liées à l'exploitation agricole • Les hébergements • La restauration • Les hôtels

- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les centre de congrès et d'exposition
- Les panneaux photovoltaïques au sol

Limitations
Sont <u>autorisées</u> sous conditions décrites ci-dessous, les destinations et sous-destinations suivantes :
• Les constructions à usage de logement sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 30 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. • Les installations à usages d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

B. ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ Échéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de la zone AUX à court terme, dans les 2 ans, à partir de l'approbation de la procédure de révision allégée du PLUi. La zone AUX0 sera ouverte à l'urbanisation dans un second temps, à moyen terme, dans les 4 ans, lorsque que l'ensemble de la zone AUX sera urbanisée. Afin d'observer une cohérence dans le cadre de l'aménagement global, la création et/ou confortation des routes et les arbres d'alignements se feront dans le cadre de la première phase.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.

C. MIXITE SOCIALE

Non-réglémenté.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

1. TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les aires éventuelles de dépôts et stockage seront privilégiées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue (sauf besoins spécifiques liés aux activités). Dans le cas où il est nécessaire de masquer l'espace de stockage, cela pourra prendre la forme d'un aménagement paysager avec la plantation d'arbustes ou de haies vives de manière à créer un écran de verdure dense.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, seront idéalement plantés et l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement, la culture des surfaces concernées et/ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, etc.).
- L'ensemble des plantations réalisées prendra pour référence celles préconisées par le CAUE du Tarn, pour assurer la localité des essences et leur adaptation au climat.

2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions :

Afin d'assurer un principe d'aménagement cohérent de la zone, une hauteur maximale comprise entre 10 et 12 mètres inclus à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux sera privilégiée.

La hauteur maximale pour les ouvrages publics et les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) pourra être supérieure, mais l'effort d'intégration dans le paysage environnant constituera une composante importante de ces constructions (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel). Les remblais seront limités au maximum.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de bâtiments économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Les façades des constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 (secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) Par rapport aux autres voies et emprises publiques, au moins une façade des constructions principales sera implantée avec un retrait minimum de 5 mètres. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de
---	---

	l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
--	--

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, implantées sur 1 limite séparative latérale ou implantées sur les 2 limites séparatives latérales. En cas de retrait, un recul minimum de 5 mètres est imposé.
---	--

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans

- délai. Les matériaux devront être choisis en recherchant l'intégration de la construction dans le milieu environnant.
- Au moins une des quatre façades comportera du bois (Douglas ou bois de pays).
 - Les panneaux de bardage continus et uniformes seront limités en termes de surface pour ne pas impacter le caractère qualitatif architectural des constructions.
 - Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics. En cas d'impossibilité, des mesures d'intégration seront proposées.
 - Toute intervention de rénovation ou de réfection d'une construction existante doit contribuer à l'amélioration de l'aspect esthétique de ladite construction et à son intégration harmonieuse dans le milieu environnant.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et les accès aux constructions seront traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de construction seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les accès aux constructions devront rechercher au maximum l'utilisation de revêtements perméables, dans la limite des besoins techniques et de sécurité nécessaires au bon fonctionnement des activités présentes.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

FACADES

- Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.
- Sont interdites les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois.
- Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions.
- Au moins une des 4 façades comportera du bois (Douglas ou bois de pays).
- Les bardage continus et uniformes seront limités en termes de surface sur les constructions.
- Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.
- Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :
- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant les teintes blanches ou les couleurs trop

	claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade • De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, ... • Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments
--	---

TOITURES	Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les couleurs de toitures seront uniformes, grises de préférence, sauf pour les extensions de bâtiments, où la couleur d'origine sera conservée. Les dispositifs d'éclairage naturel sur toiture et/ou de production d'énergie solaire présenteront des dimensions, des implantations et des alignements en cohérence avec les composantes des façades.
-----------------	---

CLOTURES	Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. <u>En limite de voie ou d'emprise publique :</u> Le dispositif de clôture comportera une hauteur modérée permettant les vues sur les terrains d'assiette de projet et sur l'environnement paysager au-delà de ces derniers. Les dispositifs de clôtures comporteront une partie pleine et une partie à claire-voie, cette dernière devant être d'une hauteur inférieure à la partie pleine.
-----------------	--

	Les dispositifs de clôtures seront en harmonie les uns avec les autres tant sur l'aspect que sur la hauteur totale. Les murs de clôture seront habillés de pierre ou enduits à la chaux blanche avec sable ocre. Les dispositifs de clôtures peuvent être doublés d'une haie. <u>En limite séparative ou de fond de parcelle :</u> Les dispositifs de clôtures seront donc constitués d'un grillage à grande maille vert foncé, gris ou assimilé avec une hauteur maximale de 2 mètres, possiblement doublés d'une haie mélangée d'essences locales (buis, noisetiers, lilas, frênes, chênes, houx...). 60 % au moins du pourtour de la parcelle, recevra une haie avec des essences locales (cf préconisations du CAUE du Tarn). Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures au niveau du sol, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture. Les murs de clôture seront habillés de pierre ou enduits à la chaux blanche avec sable ocre.
--	--

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts participant à la qualité paysagère du projet. A défaut, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle. En tout état de cause, le débit de fuite après opération ne saurait être supérieur au débit avant opération.
- Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
- L'infiltration à la parcelle est à privilégier de même que la récupération des eaux de pluies. Pour la récupération des eaux de pluies, après filtration, un stockage doit être réalisé dans la parcelle, à minima sur les constructions principales. Une cuve de récupération peut également être installée en complément. Il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres, etc.).

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habitation.
- L'éclairage public et privé extérieur, s'il est prévu, devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5. ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leurs emprises.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès des futures constructions seront prioritairement réalisés sur la voie interne à l'opération.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Non concerné

6. RESEAUX

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

1. EAUX USEES

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans les secteurs qui seront desservis à terme en assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

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

2. EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

3. EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

C. ÉLECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. DEFENSE EXTERIEUR CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.