

### 6<sup>ème</sup> modification simplifiée

#### 2.1.

#### NOTICE EXPLICATIVE



Mise à disposition  
du public

PLU approuvé le : 20/12/2012

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 23/07/2015

Modification simplifiée n°2 approuvée le : 17/12/2015

Modification n°1 approuvée le : 21/04/2017

Modification simplifiée n°3 approuvée le : 18/07/2017

Modification simplifiée n°4 approuvée le : 11/10/2018

Mise en compatibilité approuvée le : 2/06/2020

Modification n°2 approuvée le 16/12/2021

Modification simplifiée n°5 approuvée le 16/07/2024

Modification simplifiée n°6 approuvée le





## SOMMAIRE

<b>I – EXPOSE DES MOTIFS .....</b>	<b>4</b>
<b>    1.1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire .....</b>	<b>4</b>
1.1.1.Faire évoluer le règlement de la ZAC du Rivel pour tendre vers un quartier durable à énergie positive .....	4
1.1.2.Les objets de la modification du PLU.....	7
1.1.3.Cohérence du projet de modification avec le PADD .....	7
1.1.4.Le recours justifié à une procédure de modification simplifiée.....	8
<b>II – LES ETAPES DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>11</b>
<b>III – LE CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>12</b>
<b>    3.1. Mise à jour de l'OAP « ZAC du Rivel » .....</b>	<b>12</b>
3.1.1. Mise à jour des plans et des schémas.....	12
3.1.2. Le phasage de l'opération .....	14
3.1.3. Basculer certaines règles, actuellement dans l'OAP, vers le règlement écrit ou renvoyés vers le CPAUPE .....	15
<b>    3.2. Reformulation et correction d'erreurs matérielles.....</b>	<b>21</b>
3.2.1. Reformulations .....	21
4.5. Les autres outils permettant d'encadrer les constructions dans la ZAC .....	23
3.2.2. Correction d'erreurs matérielles.....	24
<b>    3.3. Renforcer la qualité paysagère et environnementale du parc d'activités .....</b>	<b>25</b>
3.3.1. Renforcer les prescriptions paysagères sur certains îlots .....	25
3.3.2. Faciliter l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures .....	25
3.3.3. Renforcer la qualité environnementale des futures constructions .....	26
<b>    3.4. Encourager l'optimisation foncière et la compacité des constructions .....</b>	<b>29</b>
3.4.1. Assouplir les conditions d'implantation des constructions sur les limites séparatives des lots .....	29
<b>IV – CONCLUSION .....</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>31</b>

## I – EXPOSE DES MOTIFS

### 1.1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire

La commune de Montgiscard dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal le 20 décembre 2012.

Le PLU a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions :

- 1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 23 juillet 2015,
- 2<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2015,
- 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 23 février 2017,
- 3<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 18 juillet 2017,
- 4<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 11 octobre 2018,
- Mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP ZAC du Rivel par arrêté préfectoral du 2 juin 2020
- 2<sup>ème</sup> modification approuvée le 16 décembre 2021
- Révision générale du PLU engagée le 18 décembre 2023.
- 5<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 16 juillet 2024

Le PLU de la commune de Montgiscard fait actuellement l'objet d'une procédure de révision générale, prescrite par délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2023. L'article L. 153-35 du code de l'urbanisme permet que des procédures d'évolution du PLU puissent être effectuées simultanément.

Ainsi, la modification simplifiée du PLU de la commune de Montgiscard sera menée parallèlement à sa révision générale actuellement en cours. Le PADD du projet de révision du PLU a été débattu au sein du conseil municipal le 22 mai 2025.

#### **1.1.1. Faire évoluer le règlement de la ZAC du Rivel pour tendre vers un quartier durable à énergie positive**

➤ Rappel- Historique :

La Communauté d'Agglomération du SICOVAL, compétente en matière de développement économique, est maître d'ouvrage de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Rivel située sur les communes de Montgiscard (environ 62 ha) et sur la commune de Baziège (environ 48 hectares). Sur une superficie totale d'environ 110 hectares, ce projet s'attache à répondre à une volonté d'équilibre Nord-Sud du territoire du Sicoval.

La ZAC, aujourd'hui nommée « écoparc du Rivel » est situé en plein cœur du Lauragais, à une vingtaine de kilomètres au sud-Est de Toulouse, dans la vallée de l'Hers. Elle porte le nom du ruisseau qui la traverse. Elle est également traversée d'Ouest en Est par la RD 16 et la voie ferrée Toulouse-Narbonne. Elle se situe à proximité du nouvel échangeur autoroutier de Montgiscard et est desservie par la RD 16 et le barreau de liaison RD 813.

La ZAC a été créée par délibération du conseil de communauté du Sicoval le 2/11/2015. Les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 2 juin 2020, emportant mise en compatibilité du PLU. L'autorisation environnementale unique tenant lieu d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et de dérogation aux interdictions d'atteinte aux espèces protégées, a été délivrée par arrêté préfectoral le 19 juin 2020. Un arrêté modificatif n°1 a été signé le 20 juillet 2022, puis un deuxième arrêté modificatif n°2 le 25 avril 2023.

Le 7 mars 2022, le Sicoval décide de concéder l'aménagement de la ZAC à la Société Publique Enova Aménagement. Le dossier de réalisation a été adopté par le Sicoval le 4 juillet 2022.



La réalisation de la ZAC s'échelonnera en 3 phases, de façon coordonnée avec la suppression du passage à niveau de Montgiscard et la réalisation de deux ouvrages d'art. Les travaux de voiries et de réseaux des phases 1 et 2, situés sur la commune de Montgiscard, ont démarré depuis fin 2023. Ces travaux permettront, dans un premier temps, de dévier la RD 16 et de supprimer le passage à niveau de Montgiscard, jugé dangereux. La nouvelle RD 16, ainsi que le pont-route sur la voie ferrée, ont été ouverts à la circulation le 30 juin 2025.

Les travaux de viabilisation des lots de la phase 1 de l'opération sont en phase de réception. La commercialisation des terrains de la phase 1 est en cours.



Photo2025@olivier Muscat

*Les travaux en cours de la ZAC du Rivel :  
Déviation de la RD 16 et suppression du passage à niveau de Montgiscard (PN 201)*

L'aménagement de la ZAC du Rivel s'inscrit dans la démarche de certification ISO 14001 du métier d'aménageur de zones d'activités économique du Sicoval.

Par conséquent, ses aménagements doivent prendre en compte le respect et la protection de l'environnement, notamment en matière de transports, d'énergie, de biodiversité et d'économie circulaire.

Ainsi, le Sicoval s'engage à définir clairement les enjeux environnementaux du parc et à trouver des solutions pour réduire et maîtriser au maximum les impacts environnementaux, prévenir les pollutions et prendre en compte les risques et opportunités. A cette fin, pour chaque projet et chaque phase sont donc

**Plan Local d'Urbanisme**

définis les Aspects Environnementaux Spécifiques (AES) ainsi que le Programme Environnemental (PE) et un Tableau de Bord (TB) permet de suivre le projet.

Dès 2018, la Sicoval affiche une ambition de faire de cette ZAC, le premier parc d'activités à énergie positive de la région Occitanie.

Depuis 2021, des réflexions et des études approfondies portant sur les mobilités, la santé, la biodiversité, la gestion de l'eau, la perméabilité des sols, l'énergie et le bas carbone, ont été réalisée dans le cadre de la labellisation « quartier durable Occitanie, niveau bronze », et de l'inscription du projet dans l'AMI quartier E+, C- (Ademe) et de l'AMI Démonstrateur de la Ville Durable, France 2030.

### **1.1.2. Les objets de la modification du PLU**

Ces études ont permis de préciser les contours des exigences environnementales du maître d'ouvrage et de préciser les conditions d'aménagement des lots de l'écoparc du Rivel, avec la réalisation d'un « **Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères, Urbaines et Environnementales** » (CPAUPE). Il permet de transmettre et illustrer ces exigences auprès des porteurs de projet. Ce document définit les grands principes d'implantation des constructions, gabarits, aspects des constructions, occupation et aménagement des espaces libres, traitement des clôtures, etc.... Il s'applique aux futures constructions et sera joint en annexe du PLU et aux cahiers de charge de cession des terrains de la ZAC. Il ne se substitue pas aux règles du PLU, mais il les complète et les illustre, de façon à assurer la cohérence urbaine, paysagère et environnementale sur l'ensemble de la ZAC.

**Ainsi, la présente modification simplifiée du PLU a pour objet principal d'assurer cette cohérence entre le CPAUPE et les règles du PLU de Montgiscard qui portent sur la ZAC.**

Par arrêté du 11 juin 2025, le Maire de Montgiscard, a décidé de lancer une modification simplifiée de son PLU pour les raisons suivantes :

- Renforcer la qualité paysagère et environnementale du parc d'activités,
- Encourager l'optimisation foncière et la compacité des constructions,
- Reformulation et correction d'erreurs matérielles,
- Mise à jour de l'OAP « ZAC du Rivel »,
- Intégrer le CPAUPE de la ZAC du Rivel, en annexe du PLU.

Les modifications du PLU portent essentiellement sur les pièces suivantes :

- Le règlement écrit (Zone AUz),
- l'OAP « ZAC du Rivel »,
- Création d'une annexe au PLU: « Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères, Urbaines et Environnementales ZAC du Rivel ».

### **1.1.3. Cohérence du projet de modification avec le PADD**

#### **A/ Rappel des orientations inscrites au PADD en vigueur, adopté le 20 décembre 2012 :**

Orientation 1 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé : cet axe porte sur le développement de l'habitat uniquement. Le développement de la ZAC du Rivel n'est pas concerné par cet axe

Orientation 2 : renforcer l'attractivité du cœur de village :

Orientation 3 : organiser les déplacements à l'échelle de la commune : la ZAC du Rivel répond aux enjeux de requalification des entrées de ville, de sécurisation des déplacements et de développement des liaisons douces. Le développement de la ZAC du Rivel s'inscrit bien dans la dynamique de l'ouverture de

l'échangeur autoroutier et du maillage des voies, des mobilités et des transports en commun inscrits dans le pacte urbain signé en 2018.

**Orientation 4 :** Développer la dynamique économique : Le développement de la ZAC du Rivel est identifié dans le PADD comme projet de ZAC à vocation principale d'activités sur le secteur de Majouret/Rivel.

**Orientation 5 :** Protéger et valoriser l'environnement : La ZAC du Rivel s'inscrit pleinement dans cette orientation puisqu'elle a pour ambition d'être la première Zone d'activités à énergie positive et bas carbone. De plus, elle intègre, à l'intérieur de son périmètre, environ 13 hectares d'espaces de compensation et de renaturation, principalement, le long du cours d'eau du Rivel.

**B/ Les orientations du PADD du projet de révision générale en cours, débattues en conseil municipal le 22 mai 2025 :** Dans le cadre de la révisions en cours du PLU de Montgiscard, le PADD a été débattu au sein du conseil municipal du 22 mai 2025. L'arrêt du PLU est prévu fin 2025/début 2026. La ZAC du Rivel est inscrite dans l'axe 1 du PADD qui s'intitule « un développement assumé au plus près des besoins de la commune ». L'axe 1c porte sur l'équilibre des espaces d'activités économiques, avec un objectif d'intégrer la ZAC du Rivel dans le développement de la commune et du pôle d'équilibre du sud du territoire constitué par les communes de Baziège, Montgiscard et Ayguesvives.

La modification du PLU envisagée s'inscrit bien dans cet axe du PADD du futur PLU.

**C/ En conclusion :** les évolutions prévues ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine, paysagère et environnementale de la ZAC du Rivel en cours de réalisation. Ces évolutions sont compatibles avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur, ainsi que le PADD débattu dans le cadre de la révision du PLU en cours.

#### **1.1.4. Le recours justifié à une procédure de modification simplifiée**

Conformément aux dispositions de l'*article L153-45* du code de l'urbanisme, La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'*article L. 153-41* ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'*article L. 151-28* ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans les cas prévus au II de l'*article L. 153-31*

Cette procédure est à l'initiative du maire de la commune de Montgiscard.

Pour rappel, les dispositions de l'*article L153-41* précisent que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'*article L. 131-9* du présent code.

Les évolutions prévues dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLU ont pour objectifs de faire évoluer Les pièces réglementaires couvrant la zone dans laquelle s'inscrit la ZAC du Rivel, afin de les mettre en cohérence avec le Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères, Urbaines et Environnementales (CPAUPE).

Les modifications portent principalement sur l'OAP « ZAC du Rive » et le règlement de la zone AUz:

- **L'OAP « ZAC du Rivel » :** Les évolutions de l'OAP consistent en la mise à jour des plans et des schémas à partir des éléments plus récents issus du dossier de réalisation, de la transcription de certaines orientations (distances par rapport aux limites, coefficient d'espace vert) vers le règlement écrit, de la suppression de certains paragraphes qui sont traités dans le CPAUPE. En effet, le CPAUPE reprend plus en détail les prescriptions telles que le traitement des aires de stationnement, la qualité architecturale, le traitement paysager de la parcelle, les couleurs les matériaux, le traitement des clôtures, etc.... Le phasage sera de l'opération sera légèrement modifié de façon à mieux correspondre à la réalité de la commercialisation en cours, sans modifier les possibilités de construire. Le schéma général de l'OAP sera également complété par des prescriptions paysagères supplémentaires permettant de mieux organiser la continuité des espaces verts entre les lots.  
Enfin, quelques reformulations sont nécessaires pour une meilleure interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, comme le terme « façade principale » qui sera remplacé par « axe principal d'implantation ».

- **Règlement écrit de la zone AUz :** Les modifications du règlement consistent en la modification du coefficient d'espaces de pleine terre qui passe de 0,15 à 0,20. L'évolution de ce coefficient n'aura pas d'impact sur la constructibilité, car le coefficient d'espaces verts est maintenu à 0,30. Par ailleurs, le coefficient de biotope par surface sera légèrement augmenté à 0,35. Cette évolution n'a pas d'impact sur la constructibilité car il a pour objectif de favoriser l'intégration de la végétalisation dans l'acte de construire et de donner une image positive et favorable à la biodiversité.
- L'assouplissement de la règle sur les toitures permettant les toitures en pente, sous conditions, n'engendrera pas de surface de plancher supplémentaire dans la mesure où une cote NGF de 180m ne doit pas être dépassée, en tout point de la construction.  
Seules les conditions d'implantation des constructions sur les limites séparatives évolueront, ayant pour effet une légère augmentation des possibilités de construire qui ne dépasseront pas 20%. L'objectif de cette évolution est de favoriser la compacité des constructions à l'échelle d'un îlot, grâce à la possibilité de construire en mitoyenneté sur toute la hauteur de la construction. Les autres règles de hauteur, d'emprise au sol et de prospect sont inchangées.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères, Urbaines et Environnementales de la ZAC du Rivel sera annexé au PLU, et aux cahiers des charges de cession des terrains de la ZAC. Bien qu'il ne traite pas de la constructibilité des lots, il viendra compléter les règles et orientations du PLU sur des aspects plus qualitatifs, ayant vocation à assurer la qualité des constructions et des aménagements qui seront réalisés au sein de la ZAC.

L'analyse des évolutions projetées du PLU, qui permettent principalement de veiller à la qualité du projet urbain de l'opération d'aménagement du Rivel, offre un faisceau d'indices permettant de conclure que ces évolutions n'augmentent pas les possibilités de construire de plus de 20% sur l'ensemble de la zone AUz et que ces évolutions ne diminuent en aucun cas les possibilités de construire sur cette même zone. Il s'agit ainsi, d'accompagner les projets sur les lots ou les îlots, vers une qualité constructive et paysagère, dans la continuité de l'ensemble des études prospectives et techniques réalisées depuis 3 ans (Quartier Durable Occitanie ; Quartier E+, C- ; Démonstrateurs France 2030). L'objectif de la ZAC à énergie positive et bas carbone s'accompagne d'ambitions affirmées en matière de biodiversité, de durabilité et de résilience.

La présente modification n'a pas pour objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

De plus, la modification n'est pas concernée par l'application de l'article L 131-9 du code de l'urbanisme, car la procédure ne concerne pas un PLUiH.

A noter que la présente modification simplifiée n'est pas concernée par les dispositions du 2<sup>ème</sup> paragraphe (II<sup>o</sup>) de l'article L151-3,1 relatif aux projets énergétiques.

**Par conséquent, le recours à une procédure de modification simplifiée est justifié,**

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associés (PPA) mentionnées aux L.132-7 et L.132-9 **sont mis à disposition du public pendant un mois minimum**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

La mise à disposition du projet de modification simplifiée sera à disposition du public uniquement à la Mairie de Montgiscard, aux heures d'ouvertures au public du :

--/-/--- au --/-/--- inclus.

**Le dossier mis à la disposition du public** comprend les pièces suivantes :

- 0. Les pièces administratives
- 1.1. La présente notice explicative
- 4.1. L'orientation d'aménagement et de Programmation « ZAC du Rivel » modifiée
- 5.2. Le Règlement écrit modifié
- 6.3. Annexe « Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères, Urbaines et Environnementales ZAC du Rivel »

Le rapport de présentation n'est pas modifié, mais complété par la présente notice explicative.

Le projet de modification du PLU est notifié aux personnes publiques associées préalablement à la mise à disposition du public.

Considérant que la présente modification simplifiée du PLU n'a pas d'effet notable sur l'environnement, le Maire a décidé de consulter la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'un examen au cas par cas du dossier, afin de déterminer si une évaluation environnementale doit être réalisée, conformément aux articles R.104-33 à 37 du code de l'urbanisme. L'avis conforme de la MRAe du 31 octobre 2025, de dispense de réalisation d'une évaluation environnementale, sera intégré dans le dossier mis à disposition du public et dans le dossier d'approbation de la modification simplifiée du PLU.

En outre, conformément à l'article L. 153-39 du code de l'urbanisme, « *Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.*

## II – LES ETAPES DE LA PROCEDURE

### Arrêté du Maire de lancement de la modification simplifiée (11/06/2025)

Mesure de publicité : affichage + insertion dans 1 journal

Elaboration du projet de modification simplifiée du PLU

Envoi notice cas par cas à la MRAe pour avis conforme

*Délai 2 mois*

### Délibération motivée suite à avis conforme de la MRAe (---/---)

### Délibération définissant les modalités de mise à disposition du public (---/---)

Notification du dossier + délibération + avis conforme MRAe, aux Personnes Publiques Associées

*Avant mise à disposition du public*

### Mise à disposition du public (du ---/--- au ---/---).

*1 mois minimum*

Mesure de publicité : affichage + un journal régional ou local

*8 jours au moins avant la mise à disposition du public*

Modifications éventuelles du projet avant approbation

### Avis du Sicoval conformément à l'article L. 153-39 du code de l'urbanisme (---/---)

*Préalable à l'approbation*

### Présentation du bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée du PLU (---/---)

Mesure de publicité : affichage en mairie + insertion dans un journal régional ou local

Intégration des documents modifiés au portail National de l'Urbanisme

PLU modifié opposable après accomplissement de toutes les mesures de publication

*Envoi du dossier visé par la Préfecture au service des autorisations du droit des sols*

### III – LE CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION

L'objet principal de la modification porte sur l'évolution du règlement de la ZAC du Rivel (OAP et règlement écrit AUz), afin de répondre aux ambitions environnementales du projet et de mettre en cohérence les différents documents qui encadreront les futures constructions sur la commune de Montgiscard, ce qui correspond aux phases 1 et 2 de la réalisation de la ZAC.

Les modifications apportées au contenu des pièces écrites (règlement écrit et OAP) sont de deux ordres :

- **Les ajouts** sont indiqués par une police rouge soulignée, tel que suit : **ajouts**
- **Les suppressions** sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : **suppression**

Le contenu de la modification simplifié porte sur les points suivants :

#### 3.1. Mise à jour de l'OAP « ZAC du Rivel »

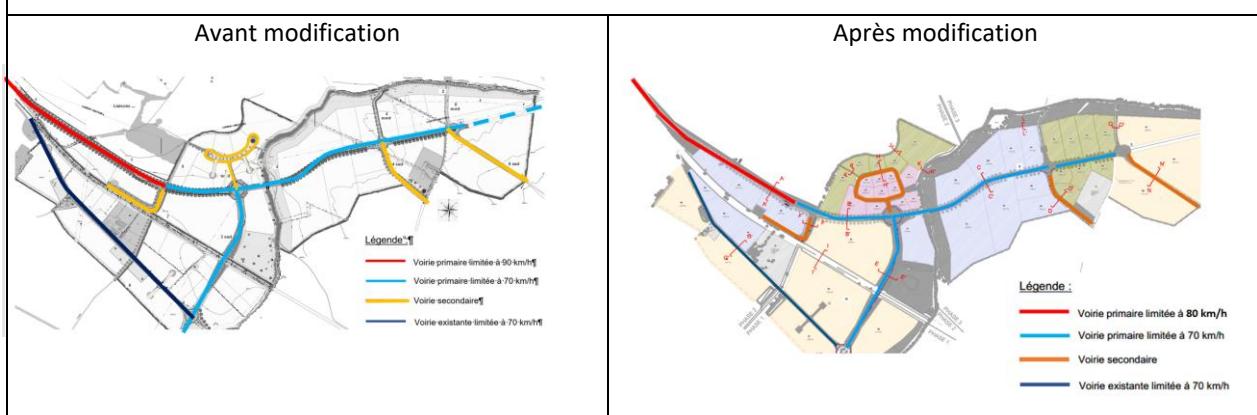
##### 3.1.1. Mise à jour des plans et des schémas

**Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Montgiscard a été élaboré en 2018-2019, sur la base des études menées pour le dossier de DUP.**

Il convient de mettre à jour certains plans et schémas sur la base d'études plus approfondies du dossier de réalisation approuvé le 4 juillet 2022, ainsi que les prescriptions liées aux autorisations environnementales de juin 2020.

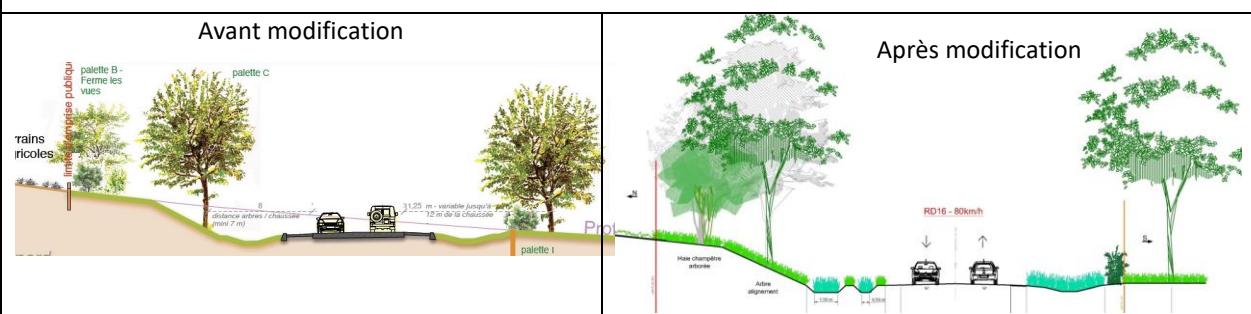
Ainsi, les plans et les schémas du chapitres 3 : « Les déplacements et le stationnement » de l'OAP seront mis à jour selon le tableau ci-dessous (voir OAP avant et après modification en annexe de la présente notice) :

Le schéma des voiries est remplacé par celui extrait du dossier de réalisation. Seule la voie secondaire au nord a subi une légère évolution de son tracé, afin de mieux organiser la desserte des terrains sous forme d'une boucle et de supprimer les impasses

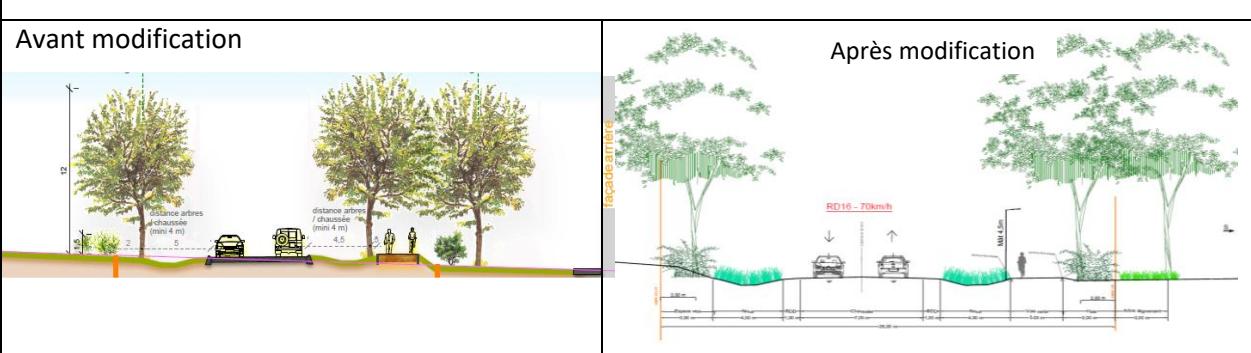


1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU

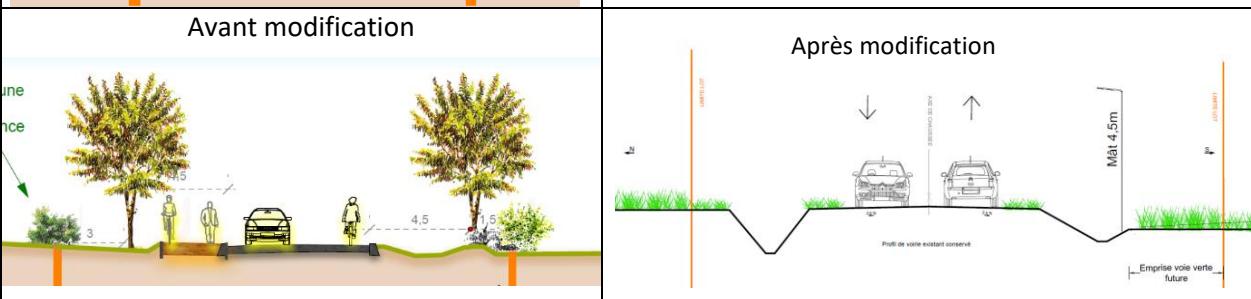
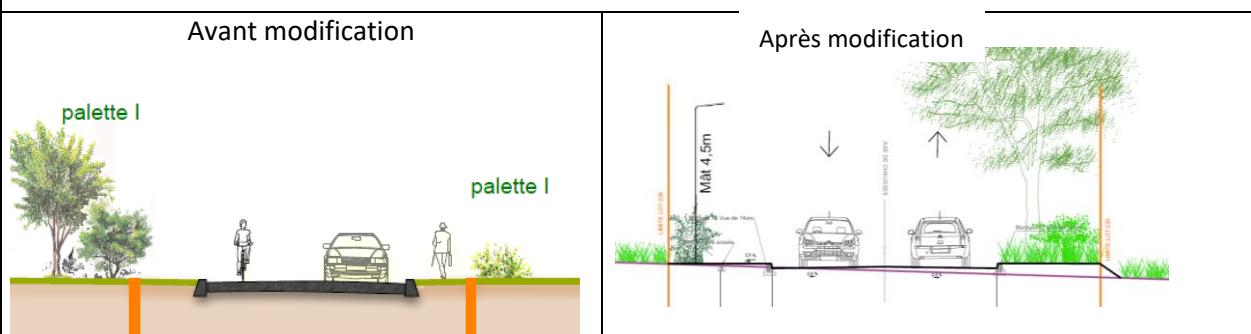
Voie primaire : profil de la déviation de la RD 16, limitée à 80 km/h depuis 2018, est remplacé par celui extrait du dossier de réalisation



Voie primaire : Le profil de la déviation de la RD 16 limitée à 70 km/h, est remplacé par celui extrait du dossier de réalisation

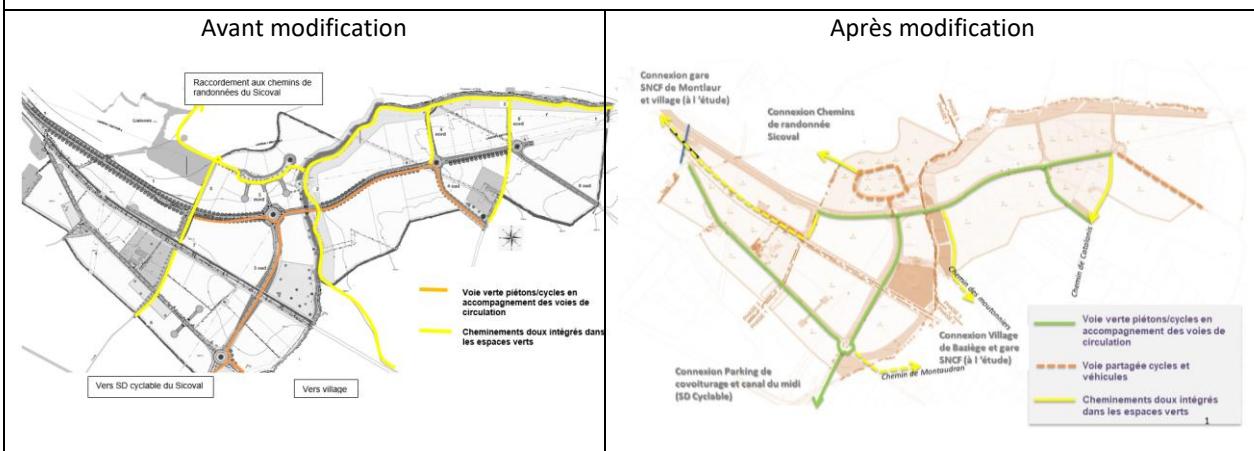


Profils de voies secondaires, remplacés par ceux extraits du dossier de réalisation



1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU

Le schéma des modes actifs est mis à jour sur la base du plan issu du dossier de réalisation et modifié suite à la mise au point du plan de gestion des espaces de compensation environnementale, situés le long du ruisseau du Rivel. Les aménagements piétons le long du cours d'eau sont supprimés ou déplacés car ils ne sont pas compatibles avec la préservation des espaces de biodiversité, en application des prescriptions du Conservatoire des Espaces Naturels, gestionnaire du site compensatoire.



Les profils montrant l'insertion des modes doux dans l'aménagement sont mis à jour sur la base du dossier de réalisation. Le profil portant sur le chemin de promenade le long du ruisseau est supprimé pour les raisons évoquées ci-dessus



Le schéma général de l'OAP (chapitre 6) est également mis à jour concernant le déplacement des aménagements piétons au bord du ruisseau du Rivel, bien que cette mise à jour concerne plutôt la commune de Baziège.



### 3.1.2. Le phasage de l'opération

La poursuite des réflexions sur le mode de commercialisation des terrains, a amené l'aménageur à procéder à la vente sous forme de surface de plancher et non de surface de terrains, pour amener plus de souplesse dans le découpage et la compacité des constructions, en vue d'une meilleure rationalisation des lots. Ainsi, le chapitre 5 de l'OAP portant sur le phasage prévisionnel du projet sera

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU

modifié de façon à traduire la notion de surface de terrain par la surface de plancher. Le programme des constructions de la ZAC est inchangé. Ainsi, le développement prévu d'environ 300 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur 750 000 m<sup>2</sup> de terrain, sur l'ensemble de la ZAC correspond à un coefficient de 0,4. Par conséquent, les surfaces indiquées dans la légende du schéma seront converties en surface de plancher en appliquant ce coefficient, comme indiqué ci-après :

Avant modification	Après modification
<p><b>Les phases de réalisation de la ZAC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Terrains pouvant recevoir des constructions <b>phase 1 = 123 400 m<sup>2</sup> environ</b></li> <li> Terrains pouvant recevoir des constructions <b>phase 2 = 300 000 m<sup>2</sup> environ</b></li> <li> Terrains pouvant recevoir des constructions <b>phase 3 = 330 400 m<sup>2</sup> environ</b></li> </ul>	<p><b>Les phases de réalisation de la ZAC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Terrains pouvant recevoir des constructions <b>phase 1 = environ 49 000 m<sup>2</sup> SDP</b></li> <li> Terrains pouvant recevoir des constructions <b>phase 2 = environ 120 000 m<sup>2</sup> SDP</b></li> <li> Terrains pouvant recevoir des constructions <b>phase 3 = environ 132 000 m<sup>2</sup> SDP</b></li> </ul>

Par ailleurs, le démarrage de la commercialisation laisse présager une commercialisation légèrement plus rapide de la phase 2, ce qui permettrait de favoriser un bon remplissage des phase 1 et 2 concomitamment, étant donné que la voie principale et le pont-route sont aujourd'hui réalisés. Afin de répondre aux nombreuses demandes sur la phase 2, il convient de réduire le taux de surface de plancher autorisé de 50% à 40% afin de permettre la commercialisation de la phase plus rapidement. Cette évolution n'a pas d'impact sur les possibilités de construire initiales. Les conditions de développement de la phase 3 sont inchangées :

Les constructions des phases 2 et 3 ne pourront être réalisées qu'après la réalisation d'une partie des constructions envisagées, ainsi que mise en œuvre de deux ouvrages d'art tels que mentionnés dans le plan joint à la présente OAP:

**Les constructions de la phase 2** sont conditionnées à la fois à la réalisation de l'**Ouvrage d'Art n°1** = pont-route de la voie ferrée, ainsi que la construction d'au moins **50% 40%** de la surface **des terrains de plancher** constituant la phase 1 (autorisations de construire accordées)

**Les constructions de la phase 3** sont conditionnées à la fois à la réalisation de l'**Ouvrage d'Art n°2** = franchissement du ruisseau du Rivel, ainsi que la construction d'au moins 50 % de la surface **des terrains de plancher** constituant la phase 2 (autorisations de construire accordées)

Le terme « surface des terrains » est remplacé par « surface de plancher » (SDP) dans l'encadré concernant les conditions de réalisation des constructions :

### **3.1.3. Basculer certaines règles, actuellement dans l'OAP, vers le règlement écrit ou renvoyés vers le CPAUPE**

⇒ **Chapitre 3.4 de l'OAP portant sur le stationnement :**

Le paragraphe sur le traitement des aires de stationnement est supprimé et repris dans le CPAUPE (chapitre 3.1. : Traitement des espaces de desserte et stationnement)

**Les aires de stationnement visibles depuis l'espace public, lorsqu'elles sont indispensables, doivent être traitées par des haies de façon à masquer au moins la partie basse des véhicules.**

## ⇒ Chapitre 4.2 de l'OAP portant sur l'aspect des constructions

Une partie du premier paragraphe du chapitre 4.2. de l'OAP est reformulé de façon à renvoyer les prescriptions concernant les matériaux, l'architecture et l'aspect des façades vers le CPAUPE (chapitre 3.2 : matériaux de construction et traitement des façades).

L'alinéa concernant les toitures ainsi que les prescriptions concernant l'emprise au sol seront supprimés car ils seront traités dans le règlement écrit (voir chapitre 3.3.3. de la présente notice)

Le chapitre 4.2. de l'OAP est ainsi modifié :

L'homogénéité et la qualité de l'ensemble doivent être recherchées par des formes architecturales simples et l'utilisation de matériaux et des couleurs sobres, de qualité et pérennes dans le temps :

### → Aspect des constructions

Les enduits et bardages resteront relativement sobres et homogènes. Le choix des couleurs et des matériaux mats seront privilégiés de manière à éviter les brillances des revêtements et des éléments techniques connexes. Les bâtiments devront se fondre sur le fond des terres du Lauragais et conserver une relation avec les constructions existantes. En règle générale, la simplicité et l'authenticité seront recherchées. Un petit nombre de matériaux différents sera préféré (3 matériaux différents maximum). Il en est de même pour les couleurs, les formes et les modernisations. Des prescriptions et Une palette des couleurs et des matériaux sera intégrée au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) issu du dossier de réalisation de la ZAC et annexé au PLU.

Les toitures terrasses seront obligatoires pour les nouveaux bâtiments et leur végétalisation sera encouragée.

La hauteur des constructions doit permettre de préserver les points de vue, notamment depuis le château de la terrasse (220 m/NGF) ou le chemin de randonnée sur le site de Fourtanier (200m/NGF environ).

**Cette volumétrie se matérialisera par :**

La hauteur des constructions limitée par strates, en suivant les courbes de niveau selon le plan et la légende de l'orientation d'aménagement. L'objectif étant que le point haut des constructions ne dépasse pas la côte de 180 m/NGF pour les phases 1 et 2 (Montgiscard) et 195 m/NGF pour la phase 3 (Baziège).

la forme et l'aspect général des constructions devront être simples, en harmonie avec les lieux et les constructions avoisinantes. Les façades trop linéaires et monochromes sont à éviter. Il conviendra d'établir un rythme permettant d'animer la façade, soit par des différences de matériaux, soit par des retraits ou décrochements, par des pleins et des vides, des percements, etc...



**Exemples de façades rythmées par des retraits, des différences de matériaux ou des percements**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, seul le coefficient d'espaces verts de 0,30 réglementera les espaces non construits sur la parcelle. Ainsi, un coefficient de Biotope par Surface est imposé sur chaque unité foncière, afin de permettre une certaine flexibilité de la constructibilité, tout en favorisant de systèmes innovants en matière de perméabilisation des sols et d'infiltrations des eaux de ruissellement. La méthode de calcul de ce coefficient est précisée dans le règlement écrit et impose au moins 15% de l'unité foncière traitée en espaces verts de pleine terre (pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, récupération des eaux de pluie...). Sont compris, les

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU

~~surfaces en eau ou liées à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (mare, bassin, noue, etc...), à condition que ces surfaces soient aménagées en espaces verts, sans clôture et appropriables par les usagers. Les espaces traités en pleine terre, doivent être plantés d'au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup>.~~

**Modification du règlement écrit :** Ainsi, l'article 11AUz, alinéas 2.2 et 2.3. concernant les matériaux et les couleurs doivent renvoyer au CPAUPE et non à l'OAP :

2.2. Matériaux

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit. Toutefois, dans le cas de composition architecturale originale, la brique creuse pourra être utilisée pour revêtement à condition que son jointolement soit des plus soigné,
- Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, colombages est interdite.

Le choix et la mise en œuvre des matériaux doivent respecter les prescriptions ~~de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et environnementales, annexé au PLU (pièce 6.3.)~~

2.3. Couleurs

Les couleurs devront respecter les prescriptions ~~de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel, ainsi que le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC, annexé au PLU.~~

⇒ **Chapitre 4.3 de l'OAP portant sur la qualité urbaine de l'opération**

La première partie du chapitre subit quelques modifications afin d'être cohérente avec le CPAUPE. Les modifications du chapitre 4.3 apportée sont les suivantes :

Il s'agit de s'inspirer de l'orthogonalité du centre urbain de Baziège ~~et de l'orientation de la plupart des façades principales vers le sud/sud-Ouest~~, en gérant des épannelages homogènes selon les courbes de niveau et en maîtrisant ~~la palette des matériaux et des couleurs l'architecture et l'intégration des constructions dans le site (voir CPAUPE)~~.

La qualité de l'espace public, au bénéfice de tous, dépend en grande partie de la qualité des espaces privés, sous la responsabilité de chacun. Les espaces privés sont visibles depuis la rue et participent à la qualité perçue de la rue. Les projets seront examinés en tenant compte de la manière dont les aménagements extérieurs, les volumes et l'implantation des bâtiments dialogueront avec les espaces publics.

L'implantation des bâtiments de part et d'autre des voies, viennent borner la perspective.

Les paragraphes suivants sur le positionnement des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux limites séparatives sont supprimées de l'OAP et traitées dans le règlement écrit :

→ **Positionnement des constructions par rapport aux emprises publiques**

~~Les règles de positionnement par rapport à l'espace public permettront de créer des perspectives à la bonne échelle, ainsi qu'un cadre visuel aux liaisons. :~~

~~Le long des voies identifiées avec un alignement obligatoire ou un recul minimum, selon la légende de l'OAP, toute construction doit obligatoirement :~~

- ~~soit, avoir un point au moins de la construction implantée entre 12 et 14 mètres de l'emprise publique.~~
- ~~soit avoir un recul minimum de 12 mètres par rapport à l'emprise publique.~~

~~En dehors de ces voies, toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :~~

- ~~1. Voies et emprises publiques existantes et futures~~ : la distance doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres par rapport à l'emprise
- ~~2. Voie ferrée~~ : 25 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitat autorisées, 20 m par à l'axe pour les autres constructions.
- ~~3. Ruisseau Rivel~~ : 25 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau (corridor écologique)
- ~~4. Ruisseau de l'Hers vieux~~ : 12 mètres par rapport à l'axe (coulée verte)
- ~~5. Autres ruisseaux et fossés~~ : 6 mètres par rapport à l'axe

~~L'implantation des constructions par rapport à la voie ferrée et les voies principales sera en accord avec le schéma d'orientation d'aménagement. Le schéma des voies de la ZAC, ainsi que le découpage parcellaire favorisent une approche~~

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU

~~environnementale favorable. Les façades principales seront tournées vers le cadran sud (vallée de l'Hers), permettant ainsi de favoriser un ensoleillement optimal des espaces de travail.~~

→ **Positionnement des constructions entre elles dans une même parcelle**

~~Les constructions sur une même parcelle devront être parallèles ou perpendiculaire entre elles, dans l'objectif d'obtenir un ensemble qualitatif, visible depuis la vallée, qui sera comparé à la trame urbaine du centre bourg de Baziège. L'orientation principale des bâtiments doit respecter le schéma d'orientation d'aménagement de la présente OAP (chapitre 6).~~

→ **Positionnement des constructions par rapport aux limites séparatives**

~~Toute construction et installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.~~

~~Les constructions sur la limite séparative sont admises à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et que ladite limite séparative ne soit pas assujettie à des prescriptions paysagères identifiées sur le plan de la présente OAP ou qu'elle ne concerne pas les limites des parcelles des constructions existantes avant la création de la ZAC.~~

~~Sur les limites assujetties à des prescriptions paysagères identifiées sur le plan général de la présente OAP, aucune construction ou installation ne sera admise sur une bande de 10 mètres comptée à partir de ladite limite~~

~~A l'intérieur de la marge de recullement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et les débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.~~

- Modification du règlement écrit :

Ainsi, l'articles 6 AUZ du règlement écrit complété comme suit :

## ARTICLE 6 AUZ- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. ~~L'implantation des constructions devront être réalisées dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel~~

**1- Le long des voies identifiées avec un alimenter obligatoire ou un recul minimum, selon la légende de l'OAP, toute construction doit obligatoirement :**

- soit, avoir un point au moins de la construction implantée entre 12 et 14 mètres de l'emprise publique.
- soit avoir un recul minimum de 12 mètres par rapport à l'emprise publique.

**2-En dehors de ces voies, toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :**

- **Voies et emprises publiques existantes et futures** : la distance doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres par rapport à l'emprise
- **Voie ferrée** : 25 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitat autorisées, 20 m par à l'axe pour les autres constructions.
- **Ruisseau Rivel** : 25 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau (corridor écologique)
- **Ruisseau de l'Hers vieux** : 12 mètres par rapport à l'axe (coulée verte)
- **Autres ruisseaux et fossés** : 6 mètres par rapport à l'axe

**3-** Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants avant l'approbation du présent règlement, pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.

**4-** Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0,5 mètre de la limite de l'emprise.

De la même façon, l'article7 AUZ du règlement écrit est complété et modifié de façon à tenir compte des évolutions décrites à l'article 3.4.1. de la présente modification :

**ARTICLE 7 AUZ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- ~~1. L'implantation des constructions devront être réalisées dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel~~
- ~~1. Toute construction et installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière d'au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure, 4 mètres, ou être implantée sur la limite séparative.~~
- ~~2. Les constructions sur la limite séparative sont admises à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et que ladite limite séparative ne soit pas assujettie à des prescriptions paysagères identifiées sur le plan de la présente l'OAP ou qu'elle ne concerne pas les limites des parcelles des constructions existantes avant la création de la ZAC.~~
- ~~3. Sur les limites assujetties à des prescriptions paysagères identifiées sur le plan général de la présente l'OAP, aucune construction ou installation ne sera admise sur une bande de 10 mètres comptée à partir de ladite limite~~
- ~~4. A l'intérieur de la marge de recullement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et les débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.~~

~~L'implantation des constructions devront être réalisées dans le respect de l'orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel~~

- ~~5. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit sur la limite, soit à une distance minimale de 0,5 mètre de la limite séparative.~~

L'alinéa 2 de l'article 7AUZ est modifié dans le cadre de la présente procédure, en vue d'encourager l'optimisation foncière et la compacité des constructions (voir chapitre 3.4 de la présente notice).

⇒ **Chapitre 4.4 de l'OAP portant sur la qualité paysagère**

L'image illustrant le premier paragraphe de ce chapitre sera supprimée car elle ne correspond pas à la réalité.

La dernière partie du chapitre portant sur les limites public/privé (clôtures) est supprimée de l'OAP et repris et développé dans le CPAUPE (chapitre 3.1.)

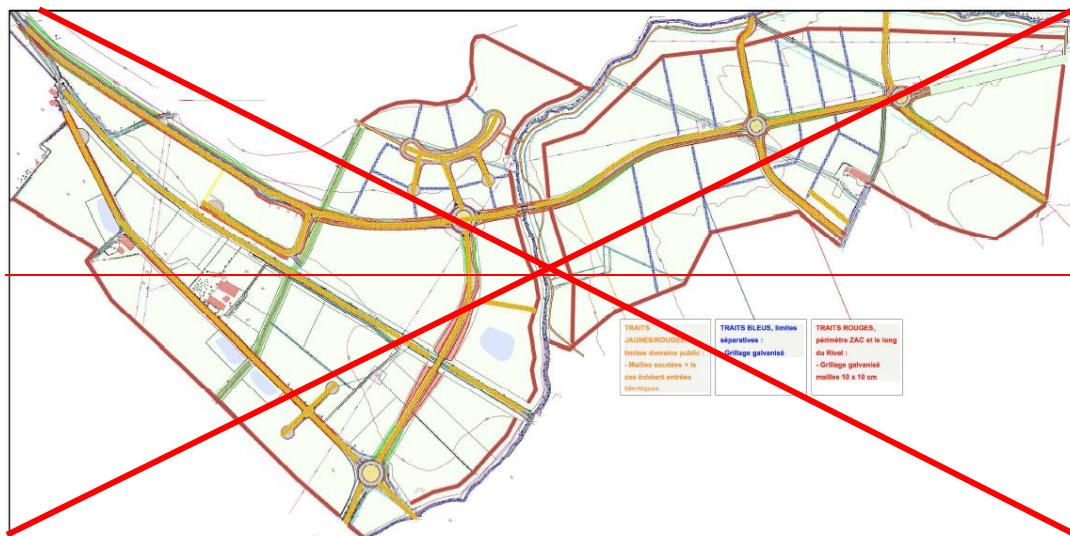
~~Les limites public/privé~~

~~Les clôtures, pour marquer la limite public/privé ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles peuvent se matérialiser de plusieurs façons :~~

- ~~– soit par la plantation de haies (rôle de coupe-vent et de coupe-vue) composée de plusieurs espèces indigènes.~~
- ~~– soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie composée de plusieurs espèces indigènes~~
- ~~– des murs pleins sont admis lorsqu'ils marquent une entrée de lot ou pour des questions de sécurité dument justifiées (hors zones PPRI).~~

~~Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m. La plantation des haies sur les limites non construites seront placées sur une bande traitée en espace vert, en suivant les prescriptions ci-après.~~

~~Selon leur situation (voir schéma ci-dessous), on pourra trouver les types de clôtures suivantes :~~

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU

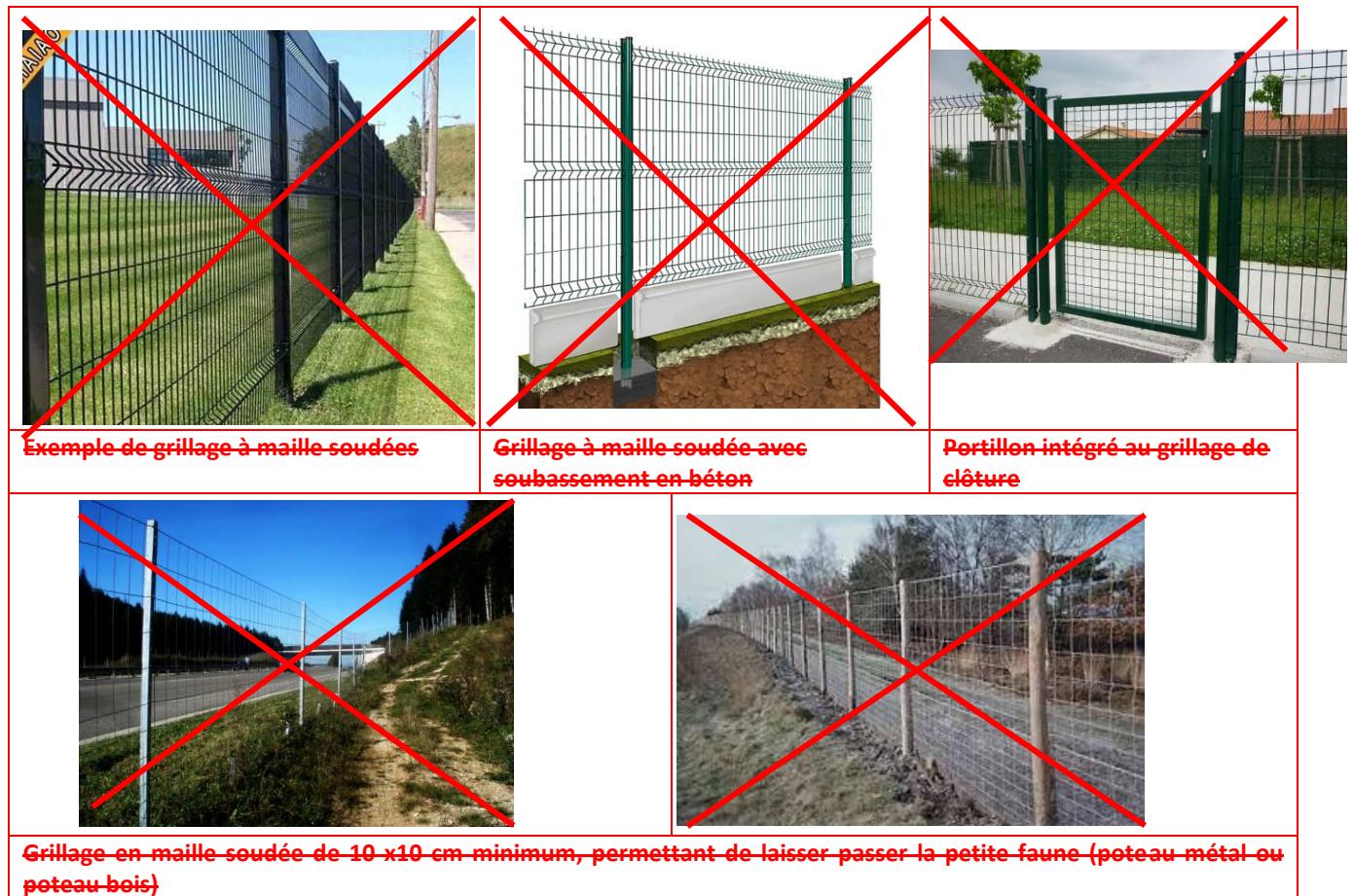
**limites séparatives entre lots** (latérales et de fond, en bleu sur le schéma) : la clôture sera composée d'un grillage simple torsion en acier galvanisé, doublé d'une haie.

**Limite domaine public** (couleur ocre sur le schéma) : La clôture sera composée de mailles soudées, dans une tonalité de gris. Un soubassement en béton de 20 cm maximum pourra être accepté. La clôture devra être doublée d'une haie basse posée sur une bande traitée en espace vert d'au moins trois mètres de large.

- Des portillons peuvent être intégrés à la clôture en limite du domaine public, de façon à faciliter l'accès des piétons et des cycles aux aménagements publics dédiés. Ils devront être de même facture et de même qualité que la clôture
- Les entrées des lots font partie la composition de la clôture. Elles seront marquées par des murs pleins de part et d'autre de l'entrée principale (hors PPRI), afin de matérialiser l'entrée des véhicules et d'intégrer les coffrets techniques et autres informations concernant l'entreprise. Un recul du portail d'accès à l'intérieur du lot pourra être exigé par l'aménageur, selon les cas, afin de permettre aux véhicules de s'engager sans perturber la circulation générale. Le revêtement des parties maçonneries devra être en harmonie avec la construction principale. Le portail sera de facture simple, soit à âme pleine, soit à barreaudage vertical. La hauteur et la teinte seront en harmonie avec le mur de clôture.

**Limite en périmètre de ZAC et le long du ruisseau du Rivel** (couleur rouge sur le schéma) : La clôture sera constituée d'un grillage, dans une tonalité de gris, en mailles soudées 10 x 10cm au moins, de façon à laisser libre la circulation de la petite faune. Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie champêtre constituée de plusieurs espèces indigènes posée sur une bande traitée en espace vert d'au moins 10 mètres de large. Cet espace pourra éventuellement recevoir un dispositif de récupération des eaux de pluie paysagé.

**Les murs de soutènement** réalisés sur la limite de la parcelle sont autorisés à condition d'être strictement nécessaires au soutien des terres et de ne pas dépasser 1 mètre de hauteur. La hauteur totale du mur + clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. Le revêtement des parties maçonneries devra être en harmonie avec la construction principale.



- **Modification du règlement écrit :**

l'article, 11 AUz, alinéa 5.1 portant sur les clôtures sera complété suite au basculement des prescriptions liées aux clôtures, depuis l'OAP, vers le CPAUPE. La hauteur maximale des clôtures est portée à 1,60 m afin de respecter la charte des clôtures du Sicoval qui a été révisée en 2024 : (<https://www.sicoval.fr/app/uploads/2024/12/Charte-cloture-Sicoval-2024.pdf>) :

L'édition d'une clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'elles existent, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,60 m. Cette hauteur maximale est portée à 1,80 m pour le portail et le muret technique attenant. Un dépassement de 20 cm maximum pourra être accepté ponctuellement afin d'absorber la pente du terrain. Elles devront L'ensemble devra respecter les prescriptions du l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel, ainsi que le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC du Rivel, annexé au PLU.

## 3.2. Reformulation et correction d'erreurs matérielles

### 3.2.1. Reformulations

La commercialisation des terrains de la phase 1 est lancée et les premiers projets vont être examinés préalablement au dépôt des autorisations de construire ou d'aménager. A la relecture des documents encadrant les futures constructions de la ZAC du Rivel, il convient de corriger ou reformuler certains termes ou phrases afin de faciliter leur interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme :

**A/** Le terme de « façade principale » est utilisé, dans certains cas, pour définir l'orientation principale de la construction, afin d'obtenir un ensemble accompagnant de façon harmonieuse, la future trame

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU

urbaine de la ZAC. La définition de la notion de « Façade principale » étant associée à l'entrée principal de la construction, il convient de proposer le terme d'« axe principal d'implantation » permettant de répondre à tous les cas de figure.

Ainsi, l'alinéa 2.1 de l'article 11 AUz est modifié comme suit :

## 2 Façades, couleurs et matériaux

### 2.1. Dispositions générales

- Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.
- **La façade principale L'axe principal d'implantation de la construction doit respecter l'orientation prévue dans L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel.**

Le lexique du règlement écrit est complété comme suit :

**AXE PRINCIPAL D'IMPLANTATION : axe servant de base pour préciser l'orientation principale d'un bâtiment. Cet axe permet de guider l'implantation de la construction et d'assurer la cohérence urbaine de l'ensemble.**

La légende du schéma de l'OAP sera également modifiée afin de remplacer le terme « Façade principale » par « axe principal d'implantation » :

Extrait légende avant modification	Extrait légende après modification																				
<p><b>Les orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC du Rivel</b></p> <p><b>La composition urbaine et paysagère</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Aménagements paysagers marquant l'entrée de zone</td> </tr> <tr> <td>Parc linéaire thématique</td> </tr> <tr> <td>Prescriptions paysagères sur les lots privés</td> </tr> <tr> <td>Préservation/renforcement des haies et ripisylves</td> </tr> <tr> <td>Systèmes de rétention des eaux de pluie paysager.</td> </tr> <tr> <td>Alignment obligatoire d'au moins un point de la façade entre 12m et 14 m.</td> </tr> <tr> <td>Recul minimal obligatoire de 12 m.</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale des constructions à 15 m.</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale des constructions à 9 mètres</td> </tr> <tr> <td>Orientation de la façade principale</td> </tr> </table>	Aménagements paysagers marquant l'entrée de zone	Parc linéaire thématique	Prescriptions paysagères sur les lots privés	Préservation/renforcement des haies et ripisylves	Systèmes de rétention des eaux de pluie paysager.	Alignment obligatoire d'au moins un point de la façade entre 12m et 14 m.	Recul minimal obligatoire de 12 m.	Hauteur maximale des constructions à 15 m.	Hauteur maximale des constructions à 9 mètres	Orientation de la façade principale	<p><b>Les orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC du Rivel</b></p> <p><b>La composition urbaine et paysagère</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Aménagements paysagers marquant l'entrée de zone</td> </tr> <tr> <td>Parc linéaire</td> </tr> <tr> <td>Prescriptions paysagères sur les lots privés</td> </tr> <tr> <td>Préservation/renforcement des haies et ripisylves</td> </tr> <tr> <td>Systèmes de rétention des eaux de pluie paysager.</td> </tr> <tr> <td>Alignment obligatoire d'au moins un point de la façade entre 12m et 14 m.</td> </tr> <tr> <td>Recul minimal obligatoire de 12 m.</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale des constructions à 15 m.</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale des constructions à 9 mètres</td> </tr> <tr> <td><b>Axe principal d'implantation</b></td> </tr> </table>	Aménagements paysagers marquant l'entrée de zone	Parc linéaire	Prescriptions paysagères sur les lots privés	Préservation/renforcement des haies et ripisylves	Systèmes de rétention des eaux de pluie paysager.	Alignment obligatoire d'au moins un point de la façade entre 12m et 14 m.	Recul minimal obligatoire de 12 m.	Hauteur maximale des constructions à 15 m.	Hauteur maximale des constructions à 9 mètres	<b>Axe principal d'implantation</b>
Aménagements paysagers marquant l'entrée de zone																					
Parc linéaire thématique																					
Prescriptions paysagères sur les lots privés																					
Préservation/renforcement des haies et ripisylves																					
Systèmes de rétention des eaux de pluie paysager.																					
Alignment obligatoire d'au moins un point de la façade entre 12m et 14 m.																					
Recul minimal obligatoire de 12 m.																					
Hauteur maximale des constructions à 15 m.																					
Hauteur maximale des constructions à 9 mètres																					
Orientation de la façade principale																					
Aménagements paysagers marquant l'entrée de zone																					
Parc linéaire																					
Prescriptions paysagères sur les lots privés																					
Préservation/renforcement des haies et ripisylves																					
Systèmes de rétention des eaux de pluie paysager.																					
Alignment obligatoire d'au moins un point de la façade entre 12m et 14 m.																					
Recul minimal obligatoire de 12 m.																					
Hauteur maximale des constructions à 15 m.																					
Hauteur maximale des constructions à 9 mètres																					
<b>Axe principal d'implantation</b>																					

**B/** le chapitre 4.5 de l'OAP décrivant les outils permettant d'encadrer les constructions dans la ZAC, à titre informatif, doit être mis à jour, afin de prendre en compte l'existence du CPAUPE dans le PLU et les documents de la ZAC.

Le chapitre 4.5 de l'OAP est ainsi modifié :

#### **4.5. Les autres outils permettant d'encadrer les constructions dans la ZAC**

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit des orientations opposables à tout projet d'aménagement ou de construction, dans un rapport de compatibilité. Le règlement écrit traduit les invariants opposables à tout projet de construction, dans un rapport de conformité. Un « Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères, Urbaines et Environnementales » (CPAUME) est joint en annexe du PLU (Pièce 6.3.).

De plus, les futures constructions de la ZAC, ainsi que les modifications des constructions existantes pourront être maîtrisées par l'aménageur de la ZAC par le biais de plusieurs outils, en fonction de la situation :

1/ Les terrains appartiennent à l'aménageur :

Un cahier des charges de cession du terrain doit obligatoirement être joint au dossier de permis de construire. Ce cahier des charges reprendra, entre autres, les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du CPAUME issues du dossier de réalisation de la ZAC. Ces prescriptions seront adaptées et traduites sur chaque lot, sous forme d'une fiche de lot fournie par l'aménageur.

2/ Les terrains sont laissés à l'initiative privée :

Lorsqu'un terrain intégré dans la ZAC, n'a pas fait l'objet d'une cession par l'aménageur, une convention doit être conclue entre l'aménageur et le constructeur qui précise, notamment les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. Cette convention peut intégrer des prescriptions relatives aux futures constructions (fiches de lot, prescriptions architecturales, paysagères, urbaines, et environnementales) issues du dossier de réalisation de la ZAC.

Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou d'aménager

**C/ Dans le cadre d'une amélioration de l'instruction des autorisations de construire, des précisions et des ajustements doivent être apportées dans le règlement écrit de la zone AUz, à savoir :**

- **Article 3 AUz , alinéa 1- Accès,** le deuxième paragraphe sera supprimé car l'OAP n'indique pas les accès des lots, mais uniquement des principales liaisons propres à l'aménagement de la ZAC :

**Les accès devront respecter les prescriptions de l'orientation d'aménagement de la « ZAC du Rivel ».**

- **Article 3 AUz, alinéa 2 – voie nouvelle,** le deuxième paragraphe doit être complété de façon à bien définir les voies concernées par la prescription. De plus, les études techniques approfondies montrent que les voies susceptibles de recevoir des poids lourds, doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres et non 5 mètres et une plateforme minimale de 9 mètres au lieu de 8 mètres. Des prescriptions dans le cas de voies en sens unique est également rajouté, bien que cette configuration ne soit pas à privilégier :

#### **2 – Voirie nouvelle**

Les voies nouvelles devront être adaptées aux équipements qu'elles desservent, à la fonction qu'elles assurent et devront respecter l'orientation d'aménagement de la ZAC du Rivel.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 8-9 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 5-6 mètres,

Les voies en sens unique sont à éviter. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 4 mètres,

- l'alinéa 2 de l'article 13AUz doit être complété de la façon suivante :

## 2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles

Toutes les voies nouvelles publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, de plus de 11 mètres de plateforme devront être plantées d'arbres à haute tige sur un côté au moins. Le choix des essences doit être fait en accord avec l'aménageur de la ZAC.

- L'**article 13 AUz, alinéa 5.1** concernant les espaces verts devra renvoyer vers les prescriptions du CPAUPE (Chapitre 3.1. : Traitement des espaces libres de toute construction) qui détaille le traitement et la gestion des espaces verts dans le ZAC :

5.1. Les espaces verts doivent être réalisés dans le respect du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ZAC du Rivel.

- L'**article 12 AUZ concernant le stationnement**, le 1<sup>er</sup> alinéa devra renvoyer à l'OAP et au CPAUPE, reprenant en détail les prescriptions. Concernant **le stationnement des deux roues**, des prescriptions volontaristes et précises sont inscrites dans le CPAUPE. Il convient donc que l'**alinéa 6 de l'article 12AUZ** renvoie aux prescriptions du CPAUPE :

1. La conception d'ensemble des aires de stationnement doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du Rivel.

### 6. Stationnement des deux-roues :

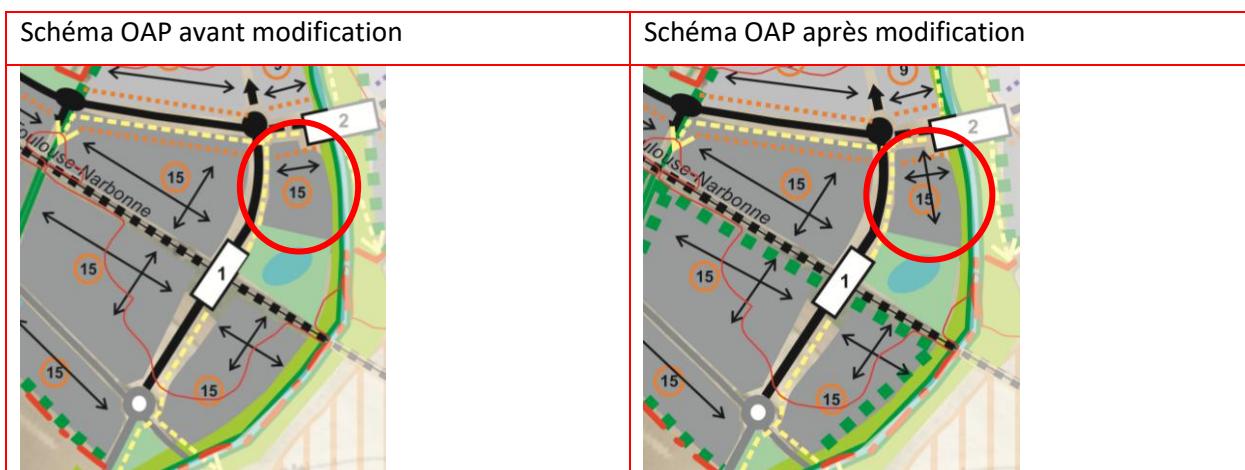
Un ou plusieurs emplacements sécurisés doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des deux roues. Les règles du code de la construction relatives à l'obligation en matière de réalisation de stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent. Ces emplacements doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles depuis l'espace public et doivent respecter les prescriptions du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC du Rivel, en annexe du PLU (Pièce 6.3.)

### 3.2.2. Correction d'erreurs matérielles

#### A/ sur le schéma de l'OAP

L'un des enjeux de l'OAP est d'organiser l'implantation des futures constructions de façon à observer une certaine orthogonalité, en s'inspirant de la trame urbaine des centre bourg de Baziège et Montgiscard. Si l'implantation Est-ouest des constructions est privilégiée sur la majorité des lots, il convient de permettre une double orientation sur les lots et îlots situés à l'angle des principaux carrefours de la ZAC, de façon à mieux dialoguer avec ces espaces de croisement des flux. C'est déjà le cas pour 3 des 4 îlots. Il convient de corriger un oubli sur le 4<sup>ème</sup> îlot situé au Nord-Est de la voie ferrée.

Ainsi le schéma de l'OAP est complété comme suit :



### 3.3. Renforcer la qualité paysagère et environnementale du parc d'activités

Depuis 2021, des études approfondies portant sur les mobilités, la santé, la biodiversité, la gestion de l'eau, la perméabilité des sols, l'énergie et le bas carbone, ont été réalisée suite à la reconnaissance du projet comme « quartier durable Occitanie, niveau bronze », et son admission dans l'AMI quartier E+, C- et l'AMI « Démonstrateur de la Ville Durable ».

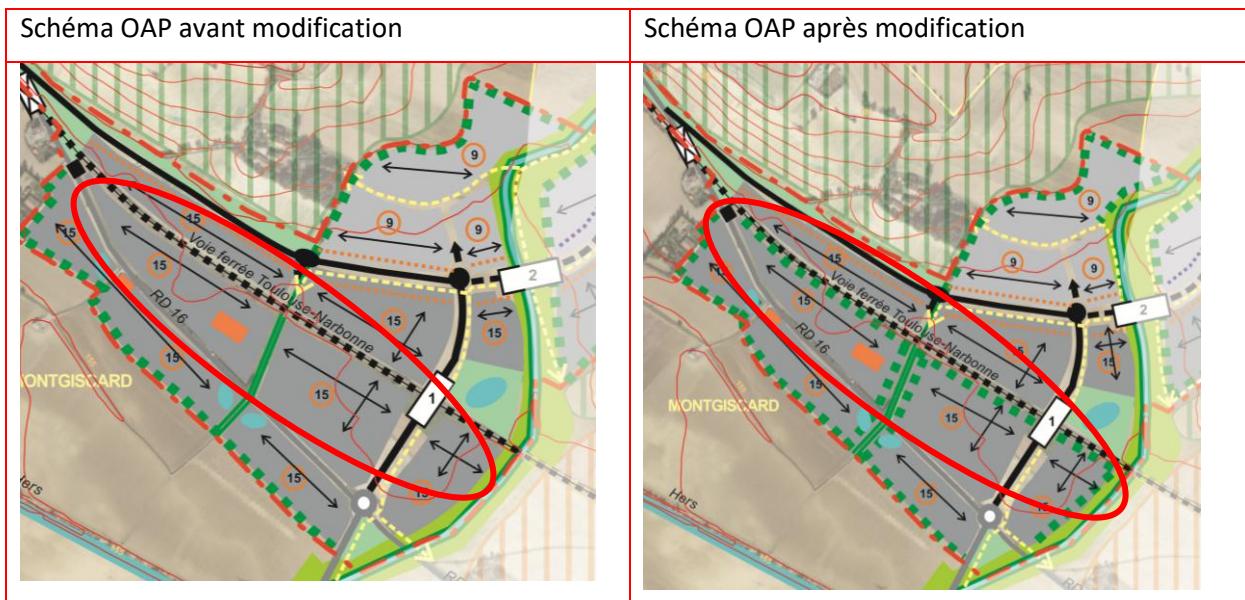
Les différentes réflexions et études ont été traduites dans un Cahier **des Prescriptions Architecturales, Paysagères, Urbaines et Environnementales (CPAUPE)**, destiné à accompagner chaque projet de construction, en accord avec les ambitions du Sicoval, maître d'ouvrage de la ZAC. Il ne se substitue pas aux règles du PLU, mais il les complète, de façon à assurer la cohérence urbaine et paysagère sur l'ensemble de la ZAC. Il sera ajouté en annexe du PLU.

#### ***3.3.1. Renforcer les prescriptions paysagères sur certains îlots***

L'OAP « ZAC du Rivel définit des périmètres de prescriptions paysagères positionnées (pointillés verts), à l'interface entre les lots constructible sur une bande de 10 mètres et les espaces naturels, écologiques ou agricoles. Sur ces périmètres, l'OAP interdit toute construction ou installation, à partir de la limite de la parcelle. Cette règle sera basculée dans le règlement écrit, sans être modifié.

L'objectif de cette règle est de renforcer le maintien de la biodiversité en organisant le positionnement des espaces verts et les espaces de pleine terre imposés sur chaque parcelle de façon à favoriser le maillage de ces espaces et la circulation de la petite faune.

Ainsi, le schéma de l'OAP est modifié comme suit :



Cette évolution permet de mieux organiser les surfaces imposées des espaces verts et ne réduit pas les possibilités de construire.

#### ***3.3.2. Faciliter l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures***

Les études approfondies visant à faire de la ZAC du Rivel, la première ZAC à énergie positive de la Région Occitanie, ont mis en évidence que les toitures en pente sont intéressantes pour recevoir des dispositifs de production d'énergie solaire. De plus, la réalisation de toitures plates, limite les possibilités d'éclairage naturel ou de ventilation naturelle des locaux (de type « scheds »). L'évolution de cette prescription doit néanmoins respecter les codes architecturaux et les proportions liées à des constructions de type industriel, de production ou artisanal. Les couvertures en tuile ne sont pas adaptées à ce type de constructions.

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU

De plus, les règles de hauteur, ainsi que les hauteur NGF maxi imposées étant inchangées cette modification n'augmentera pas les possibilités de construire sur la zone.

Ainsi, il est proposé de **modifier l'article 11 AUz, les alinéas 3.2. et 3.3.** du règlement écrit , de la façon suivante :

**3.2. Seules les toitures terrasse sont autorisées (pente < 15%). Les toitures doivent avoir une pente maximum de 35%. La couverture en tuile est interdite pour les constructions neuves.**

**3.3. Les toitures en tuiles sont admises uniquement dans le cas d'extension ou surélévation d'une construction existante ou annexe, déjà couverte par une toiture en tuile, à la date d'approbation du présent règlement. Dans ce cas, la pente sera comprise entre 30 et 35 %.**

### **3.3.3. Renforcer la qualité environnementale des futures constructions**

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) s'impose aux futures constructions dans le règlement écrit de la zone AUz. Le CBS décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle ou d'un îlot. L'atteinte d'un coefficient donné dans le PLU permet de s'assurer de la qualité d'un projet au regard de plusieurs enjeux : amélioration du climat, infiltration des eaux de pluie, création/valorisation d'espaces pour la faune et la flore.

Le PLU en vigueur affiche l'atteinte d'un CBS de 0,30. Au regard des exigences souhaitées par le maître d'ouvrage, ce coefficient est porté à 0,35. Cette évolution du CBS ne réduira pas les possibilités de construire car le coefficient d'espaces verts à 0,30 initialement indiqué dans l'OAP (chapitre 4.2.) n'est pas modifié et sera reporté dans le règlement écrit (voir ci-dessous). L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le PLU en vigueur.

Ainsi, le **paragraphe 5 de l'article AUz 13** est modifié comme suit :

**5.2. Un coefficient d'espaces verts au moins égal à 0,30 s'applique sur chaque unité foncière avec une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre au moins égale à 0,20.**

**5.3. Sur chaque unité foncière, un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) d'au moins 0,30 0,35 est imposé, dont une part obligatoire de surface aménagée en espace vert de pleine terre au moins égale à 0,15.**

Méthode de calcul :

- CBS = surface éco-aménageable /surface de la parcelle.
- Surface éco-aménageable =  $\sum$  Surface de type X x ratio Y coefficient

Le tableau des coefficients de valeur écologique en fonction du type de surfaces est intégré en annexe du présent règlement.

Ratio de pondération :

Type de surface (X)	Ratio (Y)
Espace vert en pleine terre	1
Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale égale ou supérieure à 80 cm	0,7
Terrasse ou toiture planté avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Surface semi ouverte (revêtement perméable pour l'air et l'eau garantissant l'infiltration d'eau de pluie avec végétation)	0,5
Surface verticale végétalisée	0,3

Le Tableau des coefficients de valeur écologique en fonction du type de surface affiché dans le CPAUPE, sera intégré en annexe du règlement écrit.

L'annexe du règlement écrit sera complétée comme suit :

### CBS (Coefficient de Biotope par Surface)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

CBS = surface éco-aménageable / surface de la parcelle.

Tableau : Coefficients de valeur écologique en fonction du type de surface

Surface	Coeff.	Exemple de surfaces
Semi perméables sans végétation	0,3	Revêtement perméable à l'air et à l'eau (pavés sur couche de sable, sablé, enrobé drainant, dallage à joints ouverts, graviers...)
Semi perméables avec végétation	0,5	Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec présence d'une végétation (dalles parking engazonnées, pavés à joints larges ensemencés, dallage pierre ou bois à joints larges...)
Terre sur dalles (jusqu'à 80 cm)	0,5	Espaces verts sur dalle avec mise en œuvre de terre végétale, jusqu'à 80 cm d'épaisseur. Cette hauteur n'inclut pas les couches de protection
Terre sur dalles (supérieur à 80 cm)	0,7	Espaces verts sur dalle avec mise en œuvre de terre végétale sur une hauteur supérieure à 80 cm. Cette hauteur n'inclut pas les couches de protection
Pleine terre	1	Espaces verts mis en œuvre sur du substrat naturel, sans éléments maçonnerés en dessous, en lien direct avec les couches géologiques (tout espace vert directement sur un substrat naturel y compris les bois et forêt)
Infiltration d'eau de pluie	0,8	Espace dédié à l'infiltration de l'eau dans le sol. L'eau ne doit pas présenter de risques de pollutions (système de dépollution obligatoire en amont en présence d'eaux de voiries). La surface retenue dans le calcul est celle relevée sur plan. (Noue, fossé engazonné ou planté, bassin d'infiltration couvert ou aérien)

Surface VRD

Espaces verts

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU

	Surface	Coeff.	Exemple de surfaces
Milieux humides	Mare	1	Zone humide construite pour accueillir la biodiversité, mise en œuvre « naturelle » avec hauteurs d'eau variées. Attention aux parois qui ne doivent pas être un piège mortel ni une zone de dangers pour les usagers du site. (Mare, étang, piscine naturelle)
	Bassin d'agrément	0,5	Aménagement d'agrément maçonné accueillant un milieu humide, ne reproduisant pas les conditions fonctionnelles optimales pour le développement de la biodiversité mais permettant une fréquentation. Attention aux parois qui ne doivent pas être un piège mortel ni une zone de dangers pour les usagers du site. (Fontaine en pierre, bassin de baignade pour oiseaux)
Toitures <sup>1</sup>	Extensive	0,3	Toiture présentant un substrat d'une épaisseur inférieure à 15 cm pour un poids inférieur à 100 kg/m <sup>2</sup> et présentant une végétation aux strates et à la diversité limitées (principalement sédum et mousse). L'intérêt pour le développement et le maintien de la biodiversité urbaine est limité, mais cet aménagement est tout de fois plus intéressante d'un point de vue écologique qu'une toiture classique
	Semi-intensive	0,7	Toiture présentant un substrat d'une épaisseur de 12 à 30 cm pour un poids de 150 à 350 kg/m <sup>2</sup> et présentant une végétation où les plantes grasses ne sont pas majoritaires
	Intensive	0,9	Toiture présentant un substrat d'une épaisseur supérieure à 30 cm pour un poids supérieur à 500 kg/m <sup>2</sup> et présentant une végétation aux strates variées
	Type « brownroof »	0,6	Zones dédiées à la végétation pionnières et à la faune, constituées de matériaux bruts (sable, pierre, bois, etc.)
1 : les panneaux photovoltaïques ou ECS intégrés à une toiture végétalisée sont à comptabiliser au même titre que la toiture végétalisée les entourant			
Végétalisation	Façade végétalisée	0,5	Façades à plantes grimpantes ou à plantes palissées. Les autres systèmes (cassettes, nattes, etc.) sont soumis à avis. La surface prise en compte est la surface de couverture des végétaux à taille adulte (Mur de Lierre, plantes grimpantes sur filins, etc)
	Jardinière	0,5	Jardinières intégrées au bâti, présence pérenne, hauteur de terre d'eau moins 20 cm
	Mobilier urbain	0,5	Végétalisation, le plus souvent plantes grimpantes, accompagnant les aménagements type pergola, abris, etc. La surface prise en compte correspondant à la surface pouvant être couverte par les plantes (addition possible des surfaces verticales et horizontales) (couverture des locaux vélos sur grillages, etc)

Source Effinature Construction 2020

## 3.4. Encourager l'optimisation foncière et la compacité des constructions

### 3.4.1. Assouplir les conditions d'implantation des constructions sur les limites séparatives des lots

Le PLU en vigueur permet l'implantation des constructions en limite séparative, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 4 m. Afin d'obtenir un ensemble de constructions plus compact et une meilleure optimisation du foncier, il convient d'autoriser la construction sur les limites séparatives, sans limitation de hauteur. Cette disposition est plus adaptée pour la réalisation d'entrepôt ou d'industries nécessitant une grande hauteur sous plafond.

Ainsi, la règle concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives de l'OAP (basculée dans le règlement écrit (voir chapitre 3.1.3 de la présente notice), l'**article 7 AUZ** du règlement écrit, est modifié comme suit :

Toute construction et installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière ~~d'au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure~~ 4 mètres, soit ou être implantée sur la limite séparative.

Les constructions sur la limite séparative sont admises à condition ~~que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et~~ que ladite limite séparative ne soit pas assujettie à des prescriptions paysagères identifiées sur le plan de ~~la présente l'~~OAP ou qu'elle ne concerne pas les limites des parcelles des constructions existantes avant la création de la ZAC.

Sur les limites assujetties à des prescriptions paysagères identifiées sur le plan général de ~~la présente l'~~OAP, aucune construction ou installation ne sera admise sur une bande de 10 mètres comptée à partir de ladite limite

A l'intérieur de la marge de recullement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et les débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

## IV – CONCLUSION

Les évolutions prévues dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLU, ont pour effet de mettre à jour et assurer la cohérence entre les différents documents encadrant les futures constructions de la ZAC du Rivel.

Les grands équilibres du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur ne sont, en aucun cas, remis en question.

Les modifications apportées ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

**Cette modification simplifiée du PLU ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances. En conséquence, la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.**

## ANNEXES

- 1- OAP « ZAC du Rivel » AVANT modification
- 2- OAP « ZAC du Rivel » APRES modification
- 3- Règlement de la zone AUz + annexe + lexique faisant apparaitre les évolutions

## Commune de MONTGISCARD

### Mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP ZAC du Rivel

#### 4.1. OAP ZAC du Rivel



PLU approuvé le : 20/12/2012

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 23/07/2015

Modification simplifiée n°2 approuvée le : 17/12/2015

Modification n°1 approuvée le : 21/04/2017

Modification simplifiée n°3 approuvée le : 18/07/2017

Modification simplifiée n°4 approuvée le : 11/10/2018

Mise en compatibilité approuvée le : 2/06/2020





## SOMMAIRE

<b>Rappel .....</b>	<b>5</b>
<b>Contexte et enjeux .....</b>	<b>5</b>
<b>    1. Présentation du projet.....</b>	<b>5</b>
1.1. Situation .....	5
<b>    2. Les enjeux du projet.....</b>	<b>6</b>
2.1. Un projet inscrit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Montgiscard .....	7
2.2. Renforcer le pôle d'équilibre du sud du Sicoval .....	8
2.3. Assurer la maîtrise entre le développement de l'habitat, le développement économique et le développement des transports sur le sud du territoire .....	8
2.4. Mettre en scène un paysage de grande qualité par des projets respectueux des coteaux et du canal du midi.....	9
2.5. Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet .....	11
<b>    3. Les déplacements et le stationnement .....</b>	<b>12</b>
3.1. Un réseau de voies hiérarchisé .....	12
3.2. La réalisation d'ouvrages d'art .....	13
3.3. Les modes actifs .....	13
3.4. Le stationnement.....	15
<b>    4. La qualité de l'insertion architecturale, paysagère et environnementale .....</b>	<b>16</b>
4.1. Le programme des constructions envisagé .....	16
4.2. La qualité architecturale et urbaine de l'opération .....	16
4.3. La qualité urbaine de l'opération .....	17
4.4. La qualité paysagère .....	20
4.5. Les autres outils permettant d'encadrer les constructions dans la ZAC .....	23
<b>    5. Le Phasage prévisionnel du projet .....</b>	<b>24</b>
5.1. La phase 1 : .....	24
5.2. La phase 2 .....	24
5.3. La phase 3 .....	24
<b>    6. Schéma des orientations d'aménagement et de programmations de la ZAC du Rivel .....</b>	<b>26</b>



## Rappel

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations établies en cohérence avec le rapport de présentation et le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Montgiscard. Les OAP sont opposables à tous travaux au travers d'une simple compatibilité et non de stricte conformité. Ainsi, les travaux ne doivent pas remettre en cause les objectifs et les principes de l'OAP, sans contradiction majeure. En cas de contraintes techniques rendant impossible l'application de certaines orientations, le projet sera regardé, au cas par cas, dans un rapport de compatibilité avec les orientations générales d'aménagement du secteur.*

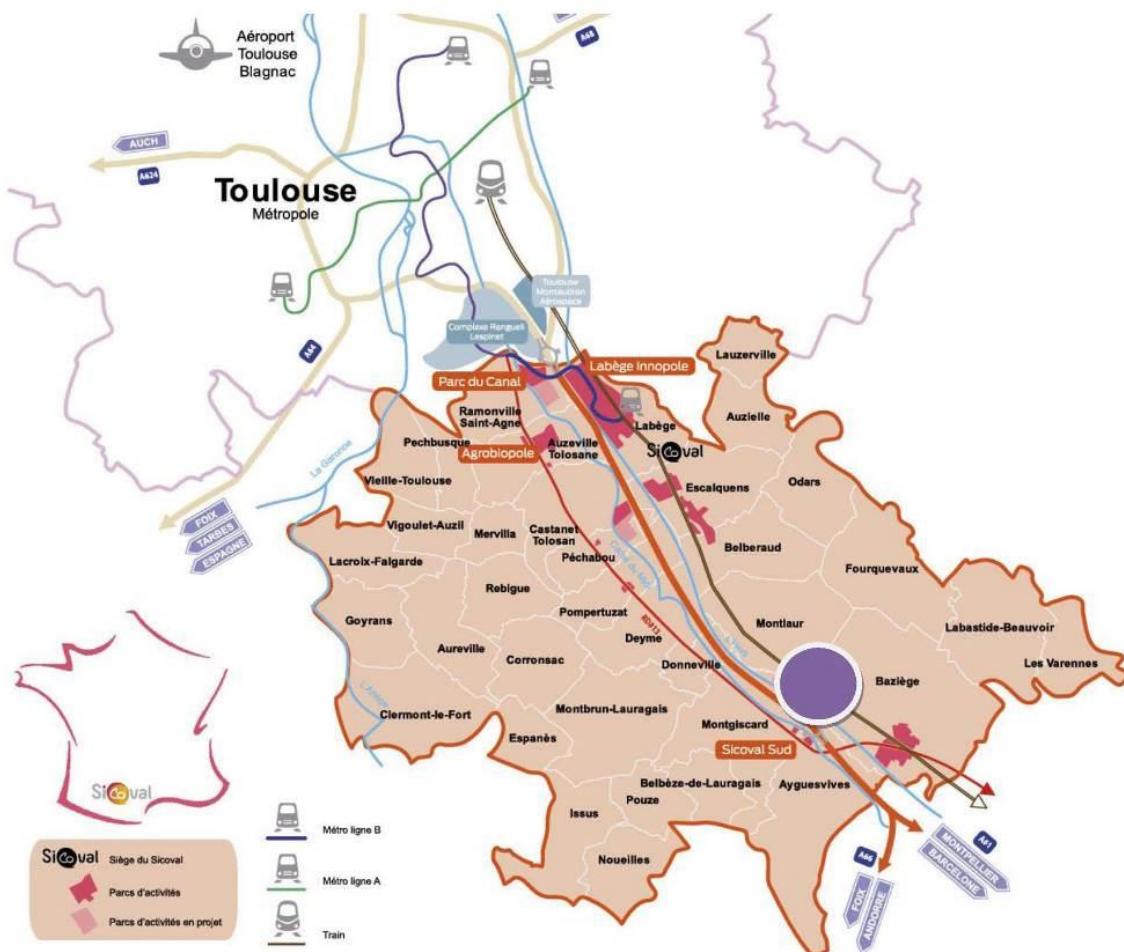
## Contexte et enjeux

### 1. Présentation du projet

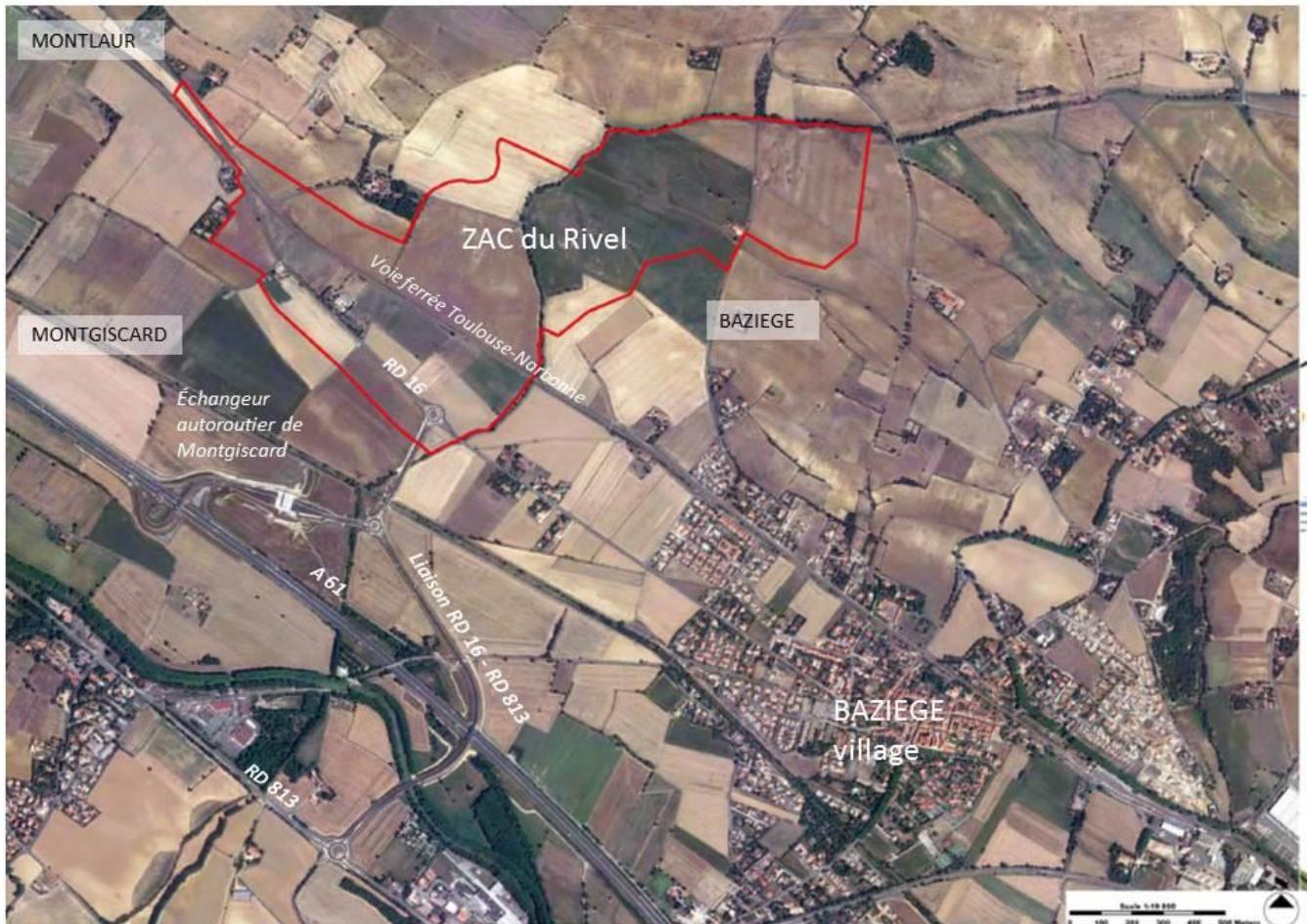
#### 1.1. Situation

Le projet retenu de la ZAC du Rivel s'étend sur une surface d'environ 110 ha. Il est localisé sur les communes de Montgiscard (62 hectares) et Baziège (48 hectares) et limitrophe de la commune de Montlaur.

Le projet est situé en plein cœur du Lauragais, à une vingtaine de kilomètres au sud-Est de Toulouse, dans la vallée de l'Hers. La ZAC du Rivel porte le nom du ruisseau qui la traverse, elle est traversée par la RD 16 et la voie ferrée Toulouse Narbonne. Elle se situe à proximité du nouvel échangeur autoroutier de Montgiscard et est desservie par le barreau de liaison RD 813 et RD 16.



Carte : localisation de la ZAC du Rivel



Carte : périmètre de la ZAC du Rivel

## 2. Les enjeux du projet

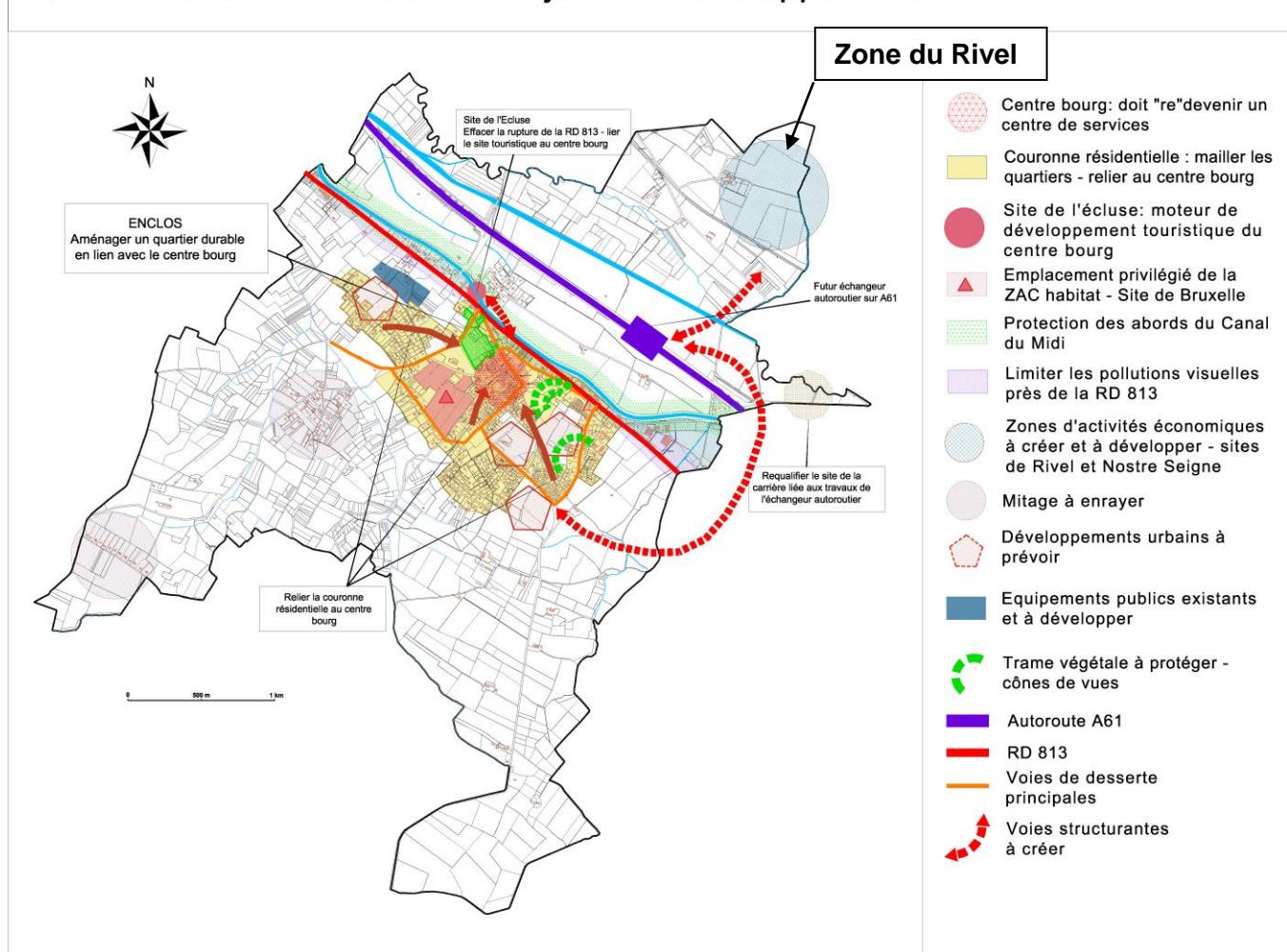
La Communauté d'Agglomération du SICOVAL, compétente en matière de développement économique, est maître d'ouvrage du projet de Zone d'Aménagement Concertée du Rivel, à vocation économique. Les enjeux qui ont conduit l'intercommunalité à lancer ce projet sont :

- une volonté politique foncière locale (4 ZAD: Rivel, Nostre Seigne, Visenc Nord et Sud entre 2000 et 2002) ;
- en 2001: une convention tripartite CG31/SICOVAL/ASF pour la réalisation d'un échangeur autoroutier à Montgiscard ;
- l'ouverture de l'échangeur de Montgiscard en novembre 2011 à proximité du site ;
- un site traversé par la RD 16 et la voie ferrée ;
- un projet de diversification des entreprises et des emplois et l'amélioration des services aux habitants du secteur ;

## 2.1. Un projet inscrit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Montgiscard

Le Plan d'Aménagement et de Développement durable du Plan Local d'Urbanisme de Montgiscard identifie le projet de ZAC dans l'orientation « Développer la Dynamique économique ». Les actions étant axées sur la réservation des terrains du Majouret et du Rivel. Cette action découle de la prise en compte de l'ouverture de l'échangeur de Montgiscard, vecteur de développement économique. Le projet de ZAC du Rivel est associé au développement du territoire et à de nombreux autres projets visés dans le secteur, dont notamment l'aménagement d'une zone d'activités sur le site Nostre-Seigne en entrée Sud-Est de Montgiscard.

### Commune de MONTGISCARD Enjeux de développement

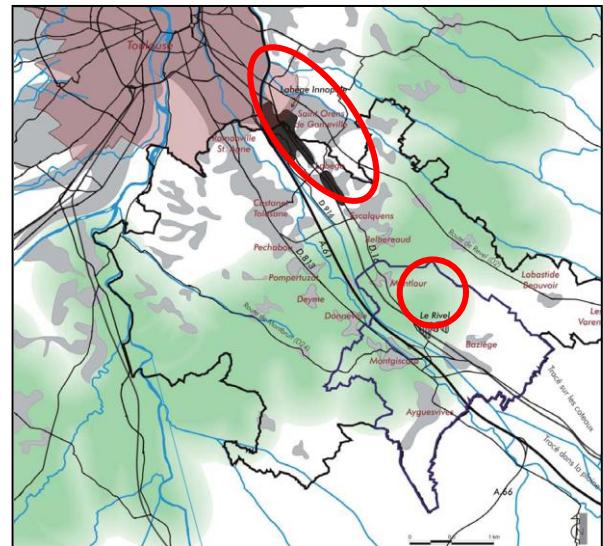


Carte : synthèse du PADD du PLU de Montgiscard

## 2.2. Renforcer le pôle d'équilibre du sud du Sicoval

Sur les communes de Baziège, Ayguesvives et Montgiscard en offrant des emplois progressivement, en parallèle du développement du logement, des équipements, des services de proximité et des transports.

En 2012 et 2013 une réflexion globale sur le développement du sud du Sicoval a abouti à un document cadre d'organisation et de programmation des actions. Cette étude a permis d'alimenter une réflexion en termes de cohérence urbanisme/transports sur l'ensemble du secteur.



## B. Un projet à horizon 2040 pour une dynamique dès aujourd'hui «l'Eco Projet Plaine-Coteaux : la vallée des synergies»

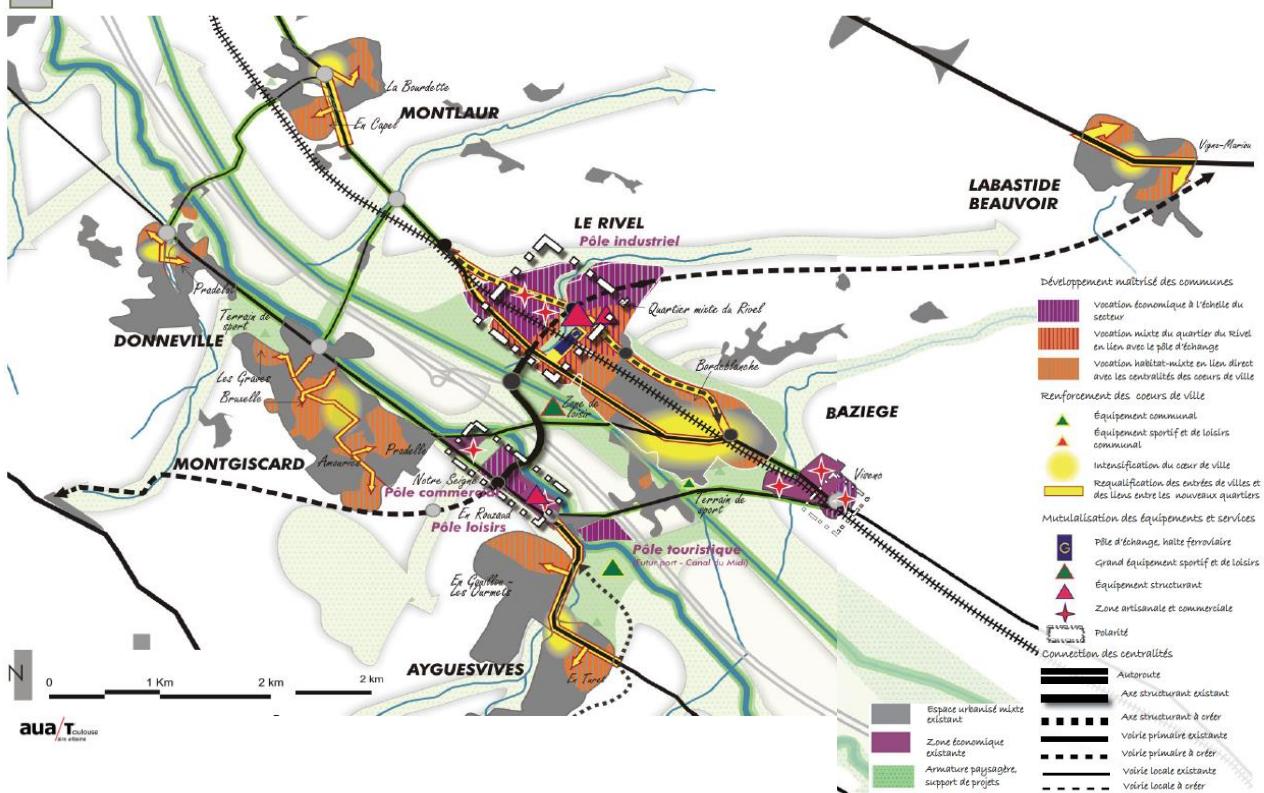


Schéma global de développement du sud du Sicoval (AUAT- 2013)

## 2.3. Assurer la maîtrise entre le développement de l'habitat, le développement économique et le développement des transports sur le sud du territoire

Cette démarche se traduit par la mise en forme d'un « pacte urbain » dans lequel l'ensemble des autorités compétentes en matière de transport et d'urbanisme s'engagent sur les projets et les

études identifiées. Ainsi, on obtient une vision globale de l'évolution du secteur à court, moyen et long terme :

→ **A court terme :**

- Chaque commune se développe avec sa capacité identifiée dans son PLU, tout en s'inscrivant dans un projet global à long terme.
- La 1<sup>ère</sup> phase du Rivel et les ZAC Nostre-Seigne et En Rouzaud se renforcent à travers programmation économique définie et un projet de requalification des espaces publics.
- Adapter l'offre de transports en lien avec le développement urbain des communes

→ **A moyen terme :**

- Poursuivre l'évolution des entités urbaines existantes, conjointement au développement économique du Rivel afin de mettre en place les conditions d'un développement équilibré.
- Poursuite du développement économique des secteurs Nostre Seigne et En Rouzaud complété par le développement du secteur du Rivel.
- Poursuite de l'adaptation de l'offre de transports en lien avec le développement urbain des communes

→ **A long terme :**

- Le quartier du Rivel se diversifie et s'organise autour d'une nouvelle halte ferroviaire en harmonie avec le cœur de Baziège.
- Des quartiers mixtes se développent autour de chaque noyaux villageois, mêlant habitat et services sur des espaces fédérateurs (espaces publics, espaces de loisirs,...).

## 2.4. Mettre en scène un paysage de grande qualité par des projets respectueux des coteaux et du canal du midi



*Vue de la vallée de l'Hers depuis le point haut de Majouret. En premier plan : la voie ferrée et la RD 16. En second plan : l'autoroute et l'échangeur de Montgiscard, puis les alignements d'arbres du canal du midi*

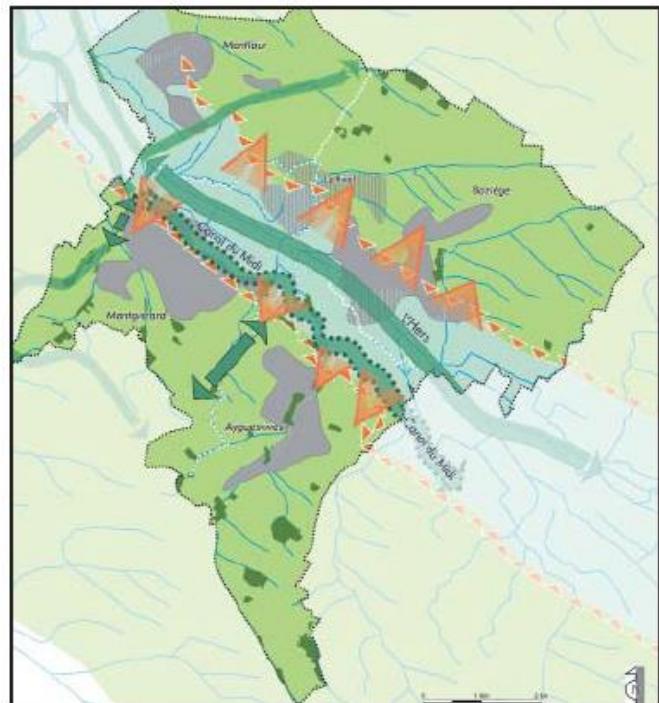


*Le ruisseau de l'Hers et sa ripisylve*



*Le ruisseau du Rivel, élément naturel majeur traversant la ZAC*

Le projet s'appuie sur les composantes naturelles et structurelles du secteur, afin d'inscrire le développement urbain dans une démarche durable, en respectant les vues et échappées visuelles sur la vallée et sur toutes les composantes naturelles (alignements d'arbres, masses boisées, haies, ripisylves,...)

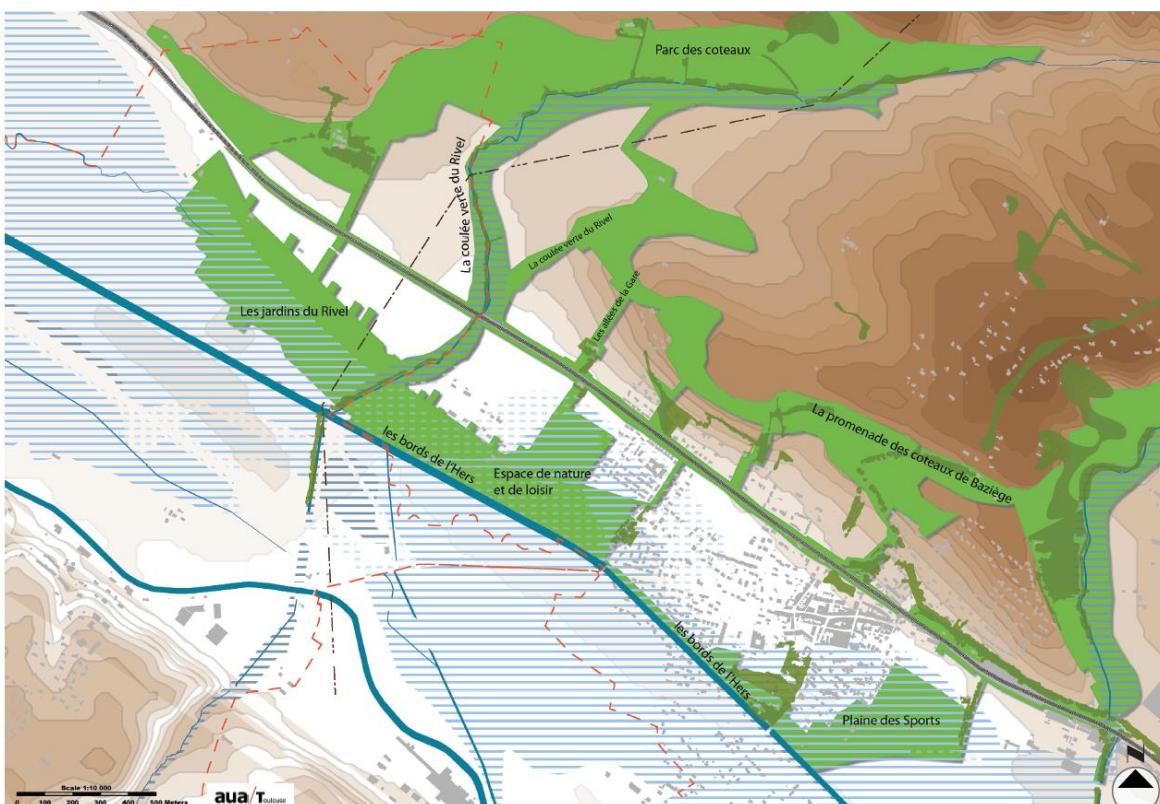


**Insertion du projet dans le site (simulation 3D)**

## 2.5. Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet

### → Conforter la trame verte et bleue

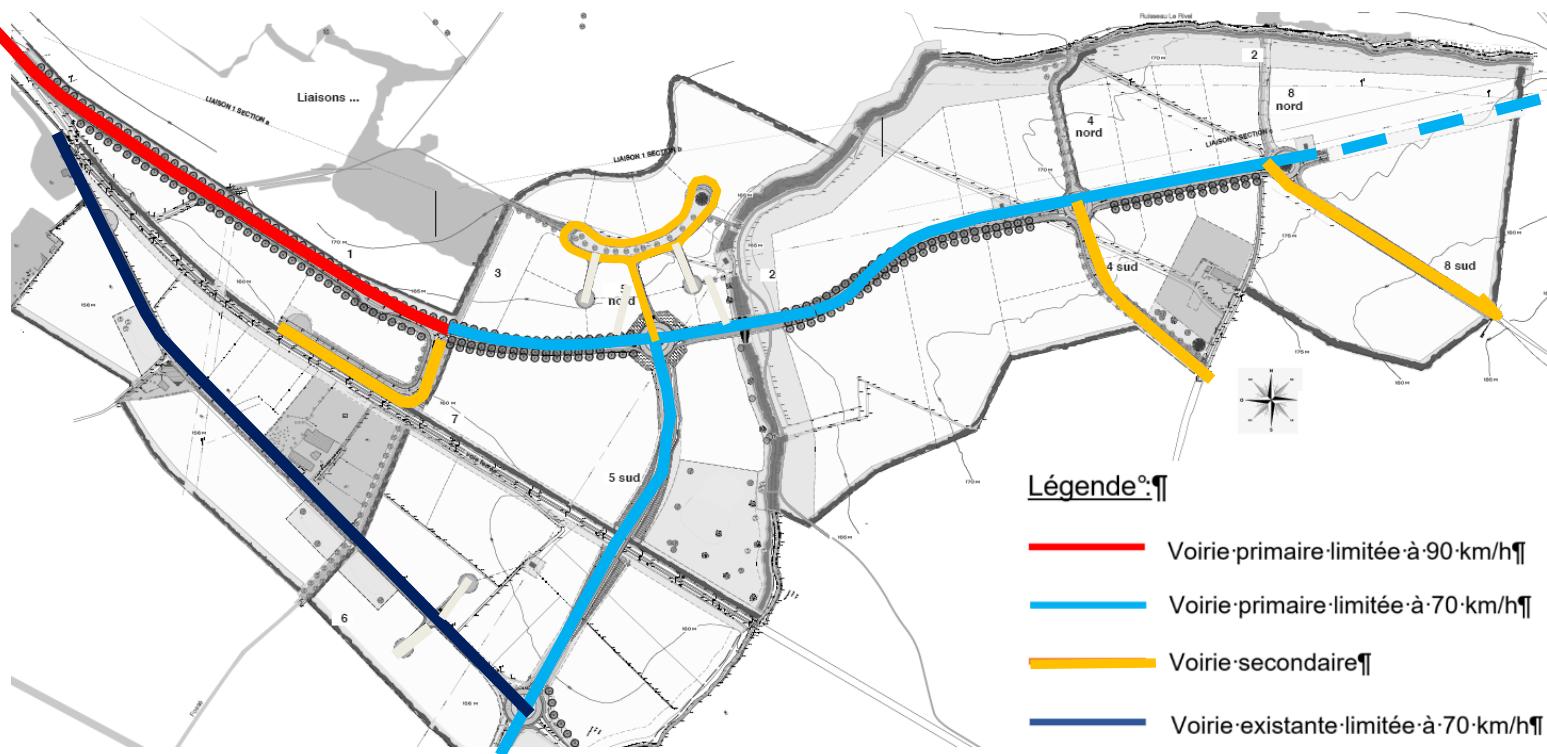
Le projet contribuera à renforcer ou rétablir les continuités écologiques entre les coteaux nord et la vallée de l'Hers, renforcer visuellement les trames vertes existantes autour de la ZAC, en traversant celle-ci de façon à l'intégrer au mieux dans le site naturel.



### → Adopter une démarche de management environnementale du projet.

Depuis plus de 40 ans, le Sicoval crée des parcs d'activités, avec la volonté d'inscrire cette dynamique dans une démarche de développement innovant et responsable. En pratique, afin d'associer le concept de développement durable à l'outil d'accueil économique qu'incarnent les parcs d'activités, le Sicoval s'est engagé dans la mise en place d'un système de management environnemental (défini dans la norme ISO 14001). Ainsi, Depuis juillet 2017, le Sicoval est certifié ISO 14001, pour son métier d'aménageur des parcs d'activités. La collectivité veille ainsi à maîtriser ses impacts, à chaque étape de la création ou de l'extension d'une zone d'activités : études de conception, réalisation des travaux, commercialisation et implantation des entreprises.

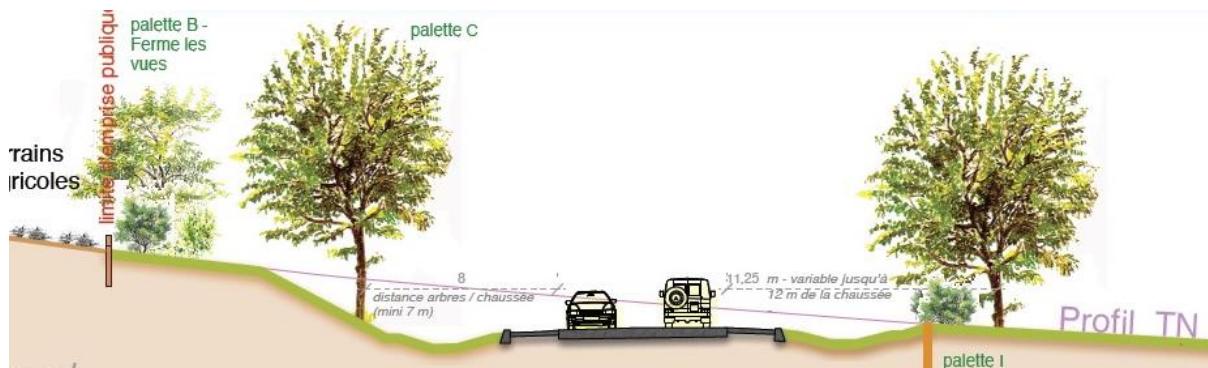
### 3. Les déplacements et le stationnement



#### 3.1. Un réseau de voies hiérarchisé

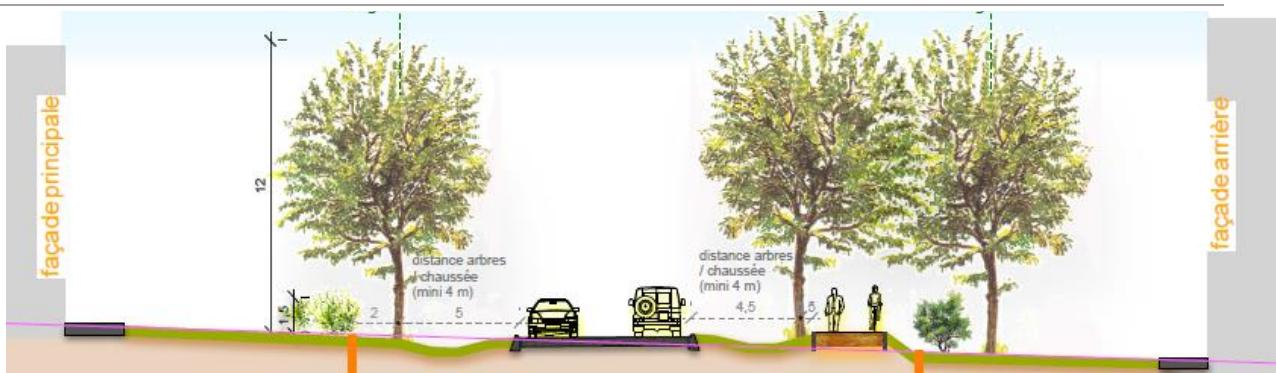
Le programme d'aménagement de la ZAC du Rivel s'appuie sur un réseau de voiries structuré par :

- **La déviation de la RD 16 :** permettant de s'inscrire dans un programme de suppression de la traversée du passage à niveau de Montgiscard jugé dangereux. Cette déviation nécessitera la réalisation d'un pont au-dessus de la voie ferrée.



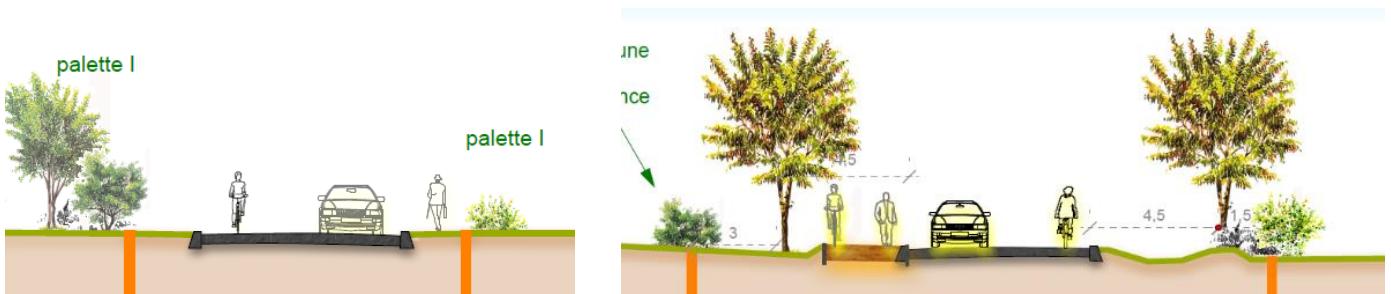
Principe d'aménagement de la voie primaire limitée à 90 km/h (déviation de la RD 16).

- **La création d'une voie primaire** dans la continuité de la future route départementale, qui pourra se prolonger à plus long terme afin de répondre aux besoins de déplacements futurs en permettant notamment de relier la RD2 (route de Revel) vers l'échangeur autoroutier, sans traverser le village de Baziège.



Principe d'aménagement de la voie primaire limitée à 70 km/h

→ **La création de voies secondaires** permettant d'assurer la desserte des lots et de permettre le maillage avec les voies existantes.



Principes d'aménagement des voies secondaires, selon le contexte

### 3.2. La réalisation d'ouvrages d'art

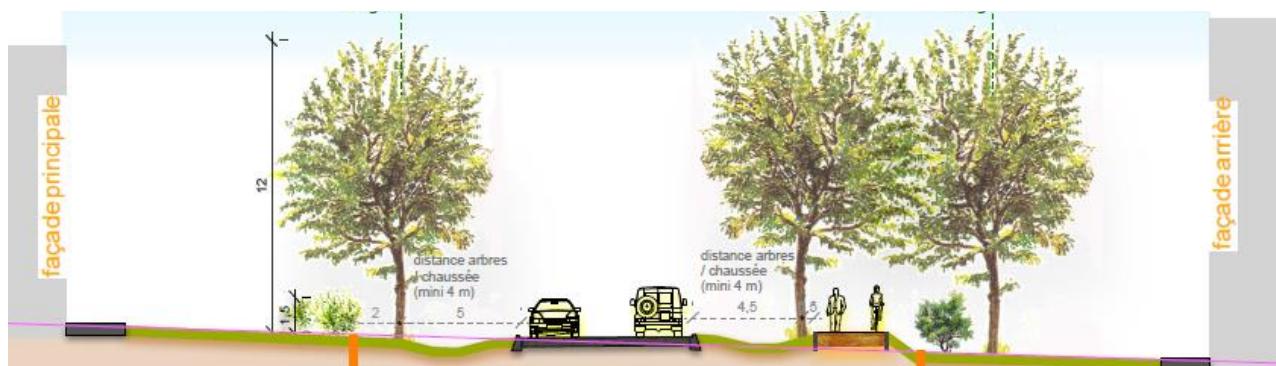
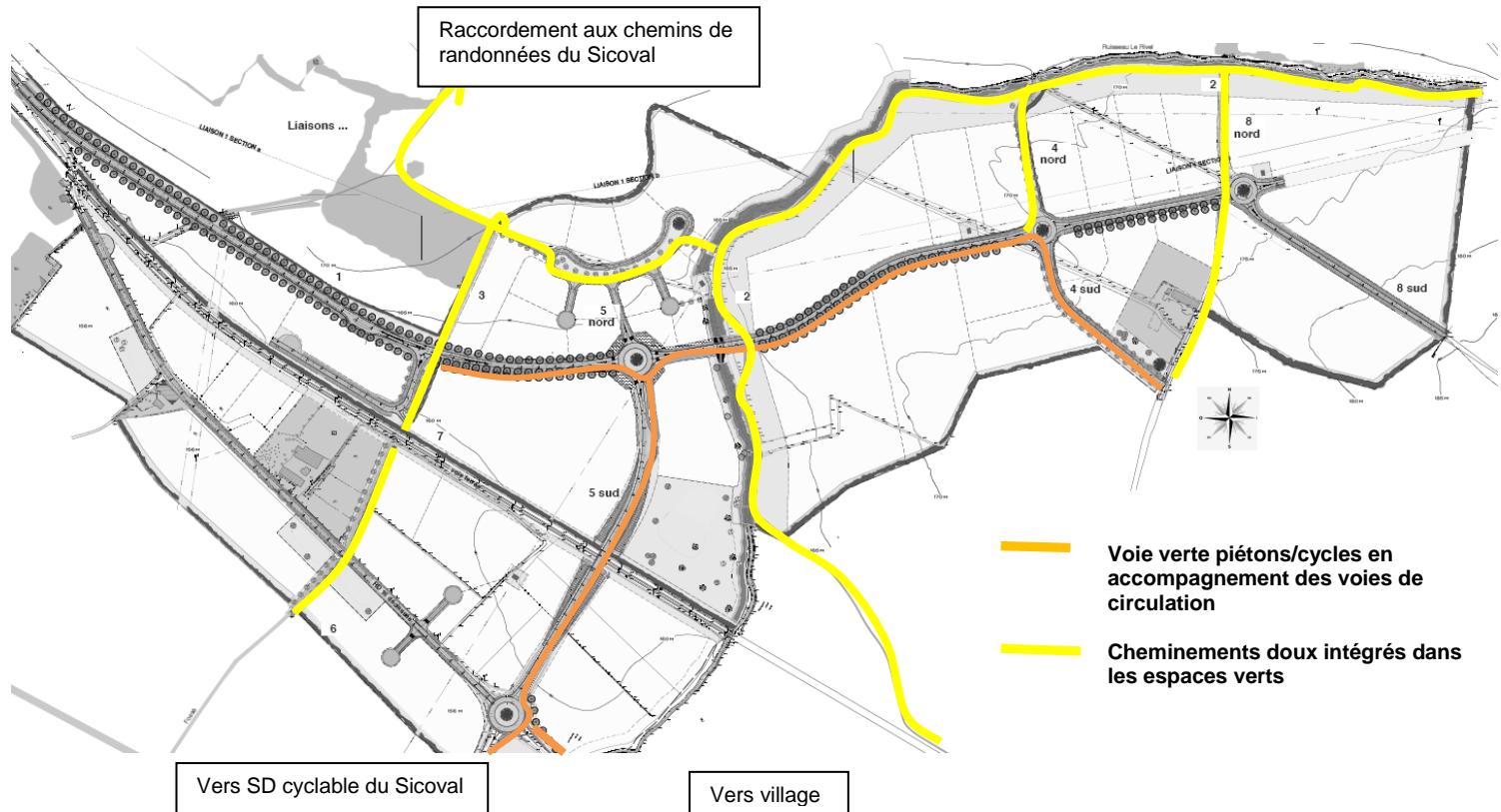
Le projet d'aménagement de la ZAC du Rivel prévoit la réalisation de deux ouvrages d'art :

- Un premier ouvrage nécessaire pour assurer le franchissement de la voie ferrée, en remplacement du passage à niveau n° 201. Ce dernier étant identifié comme dangereux, est inscrit au programme de sécurisation national. Le projet de ZAC prend donc en compte la suppression de ce passage à niveau.
- Un deuxième ouvrage d'art permettra le franchissement du ruisseau du Rivel, dans le prolongement de la future voie principal de la ZAC.

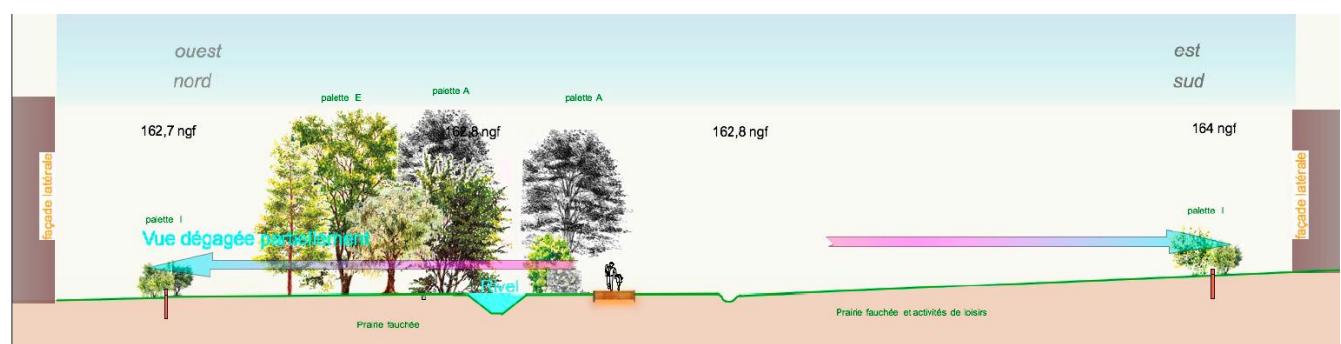
### 3.3. Les modes actifs

Le projet prévoit la création d'un maillage de cheminements pour les modes actifs soit, en accompagnement des voies principales, soit en accompagnement des aménagements le long du Rivel. De plus, une attention particulière sera portée sur les liaisons avec les cheminements existants ou à créer en dehors de la ZAC, permettant ainsi un maillage cohérent vers les principaux équipements (commerces, centre bourg, gare, parking de covoiturage, canal du midi, etc....).

**Mise en compatibilité du P.L.U. de Montgiscard  
DUP ZAC du Rivel**



**Principe d'une voie verte séparée de la voie de circulation par une noue paysagée (voir liaisons piétons/cycles dans le schéma des orientations d'aménagement, chapitre 6)**



**Chemin de promenade le long du ruisseau du Rivel**



**Exemple d'aménagement d'une voie verte longeant une noue.**



**exemple de chemin circulable par les engins d'entretien, en engazonnement renforcé**

### 3.4. Le stationnement

Les parcs de stationnement nécessaires aux activités autorisées, devront être conçus de manière à rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

Le positionnement des parcs de stationnement doit s'organiser avec le bâti, de façon à assurer un rythme harmonieux des pleins et des vides.

Les aires de stationnement visibles depuis l'espace public, lorsqu'elles sont indispensables, doivent être traitées par des haies de façon à masquer au moins la partie basse des véhicules.

Des matériaux de revêtement autres de l'enrobé doivent être recherchés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.



**Exemples de traitement des parcs de stationnement**

Des systèmes de gestion mutualisée du stationnement pourront être recherchés de façon à optimiser l'offre et économiser l'espace.

## 4. La qualité de l'insertion architecturale, paysagère et environnementale

### 4.1. Le programme des constructions envisagé

Sur un périmètre de 110 hectares environ, le site accueillera des constructions à vocation d'activités économiques sur environ 75 hectares (environ 68%), des espaces verts et espaces naturels (27%) et la voirie (5%).

Sur les 75 ha de terrains constructibles, environ 300 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont attendus. La programmation des constructions sera centrée sur les valeurs du vivre ensemble et du développement durable. Les activités envisagées seront ciblées autour de :

- l'économie circulaire ;
- les green-technologies et agro chaines ;
- Les technologies numériques en lien avec les activités existantes et en complémentarité avec les autres zones d'activités.

Selon la typologie des terrains, la future zone du Rivel pourra accueillir:

- la grande industrie sur des terrains de 1 à 6 ha
- La petite industrie PME/TPE sur des terrains de 0,5 à 1 ha
- La conception et la recherche, les bureaux, sur des terrains de 2500 à 5000 m<sup>2</sup>

La programmation de cette opération n'exclut pas l'implantation de surfaces spécifiques liées au commerce, avec un maximum de **5000 m<sup>2</sup> par unité commerciale**, sans dépasser une surface cumulée de **20 000 m<sup>2</sup>** pour l'implantation de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> calculé sur l'ensemble de la commune de Montgiscard, conformément au SCOT en vigueur. L'implantation de commerces sur la ZAC du Rivel répondra à des logiques de visibilité et de vitrine depuis les axes principaux de la zone. De plus, la facilité d'accès depuis l'autoroute pourrait être un atout pour les commerces.

### 4.2. La qualité architecturale et urbaine de l'opération

L'homogénéité et la qualité de l'ensemble doivent être recherchées par des formes architecturales simples et l'utilisation de matériaux et des couleurs sobres, de qualité et pérennes dans le temps :

#### → **Aspect des constructions**

Les enduits et bardages resteront relativement sobres et homogènes. Le choix des couleurs et des matériaux mats seront privilégiés de manière à éviter les brillances des revêtements et des éléments techniques connexes. Les bâtiments devront se fondre sur le fond des terres du Lauragais et conserver une relation avec les constructions existantes. En règle générale, la simplicité et l'authenticité seront recherchées. Un petit nombre de matériaux différents sera préféré (3 matériaux différents maximum). Il en est de même pour les couleurs, les formes et les modénatures. Une palette des couleurs et des matériaux sera intégrée au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales issu du dossier de réalisation de la ZAC et annexé au PLU.

Les toitures terrasses seront obligatoires pour les nouveaux bâtiments et leur végétalisation sera encouragée.

La hauteur des constructions doit permettre de préserver les points de vue, notamment depuis le château de la terrasse (220 m/NGF) ou le chemin de randonnée sur le site de Fourtanier (200m/NGF environ).

### Cette volumétrie se matérialisera par :

- La hauteur des constructions limitée par strates, en suivant les courbes de niveau selon le plan et la légende de l'orientation d'aménagement. L'objectif étant que le point haut des constructions ne dépasse pas la côte de 180 m/NGF pour les phases 1 et 2 (Montgiscard) et 195 m/NGF pour la phase 3 (Baziège).

- la forme et l'aspect général des constructions devront être simples, en harmonie avec les lieux et les constructions avoisinantes. Les façades trop linéaires et monochromes sont à éviter. Il conviendra d'établir un rythme permettant d'animer la façade, soit par des différences de matériaux, soit par des retraits ou décrochements, par des pleins et des vides, des percements, etc...



**Exemples de façades rythmées par des retraits, des différences de matériaux ou des percements**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, seul le coefficient d'espaces verts de 0,30 réglementera les espaces non construits sur la parcelle. Ainsi, un coefficient de Biotope par Surface est imposé sur chaque unité foncière, afin de permettre une certaine flexibilité de la constructibilité, tout en favorisant de systèmes innovants en matière de perméabilisation des sols et d'infiltrations des eaux de ruissellement. La méthode de calcul de ce coefficient est précisée dans le règlement écrit et impose au moins 15% de l'unité foncière traitée en espaces verts de pleine terre (pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, récupération des eaux de pluie...). Sont compris, les surfaces en eau ou liées à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (mare, bassin, noue, etc...), à condition que ces surfaces soient aménagées en espaces verts, sans clôture et appropriables par les usagers. Les espaces traités en pleine terre, doivent être plantés d'au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

### 4.3. La qualité urbaine de l'opération

Il s'agit de s'inspirer de l'orthogonalité du centre urbain de Baziège et de l'orientation de la plupart des façades principales vers le sud/sud-Ouest, en gérant des épannelages homogènes selon les courbes de niveau et en maîtrisant la palette des matériaux et des couleurs.

La qualité de l'espace public, au bénéfice de tous, dépend en grande partie de la qualité des espaces privés, sous la responsabilité de chacun. Les espaces privés sont visibles depuis la rue et participent à la qualité perçue de la rue. Les projets seront examinés en tenant compte de la manière dont les aménagements extérieurs, les volumes et l'implantation des bâtiments dialogueront avec les espaces publics.

L'implantation des bâtiments de part et d'autre des voies, viennent borner la perspective.

#### → **Positionnement des constructions par rapport aux entreprises publiques**

Les règles de positionnement par rapport à l'espace public permettront de créer des perspectives à la bonne échelle, ainsi qu'un cadre visuel aux liaisons. :

##### **Le long des voies identifiées avec un alimenter obligatoire ou un recul minimum, selon la légende de l'OAP**, toute construction doit obligatoirement :

- soit, avoir un point au moins de la construction implanté entre 12 et 14 mètres de l'emprise publique.
- soit avoir un recul minimum de 12 mètres par rapport à l'emprise publique.

**En dehors de ces voies**, toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

1. **Voies et entreprises publiques existantes et futures** : la distance doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres par rapport à l'emprise
2. **Voie ferrée** : 25 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitat autorisées, 20 m par à l'axe pour les autres constructions.
3. **Ruisseau Rivel** : 25 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau (corridor écologique)
4. **Ruisseau de l'Hers vieux** : 12 mètres par rapport à l'axe (coulée verte)
5. **Autres ruisseaux et fossés** : 6 mètres par rapport à l'axe

L'implantation des constructions par rapport à la voie ferrée et les voies principales sera en accord avec le schéma d'orientation d'aménagement. Le schéma des voies de la ZAC, ainsi que le découpage parcellaire favorisent une approche environnementale favorable. Les façades principales seront tournées vers le cadran sud (vallée de l'Hers), permettant ainsi de favoriser un ensoleillement optimal des espaces de travail.

#### → **Positionnement des constructions entre elles dans une même parcelle**

Les constructions sur une même parcelle devront être parallèles ou perpendiculaire entre elles, dans l'objectif d'obtenir un ensemble qualitatif, visible depuis la vallée, qui sera comparé à la trame urbaine du centre bourg de Baziège. L'orientation principale des bâtiments doit respecter le schéma d'orientation d'aménagement de la présente OAP (chapitre 6).

#### → **Positionnement des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction et installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

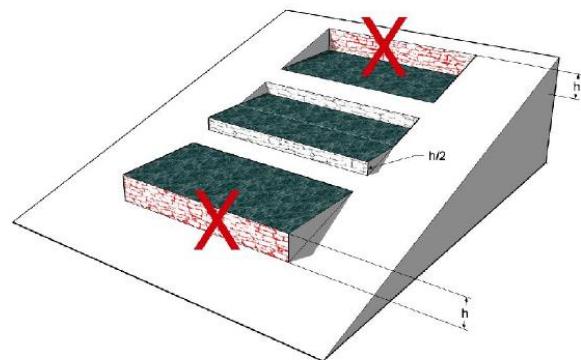
Les constructions sur la limite séparative sont admises à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et que ladite limite séparative ne soit pas assujettie à des prescriptions paysagères identifiées sur le plan de la présente OAP ou qu'elle ne concerne pas les limites des parcelles des constructions existantes avant la création de la ZAC.

Sur les limites assujetties à des prescriptions paysagères identifiées sur le plan général de la présente OAP, aucune construction ou installation ne sera admise sur une bande de 10 mètres comptée à partir de ladite limite

A l'intérieur de la marge de recullement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et les débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

→ ***Intégration des constructions dans la pente***

Les constructions, ainsi que l'aménagement des abords s'inscriront autant que possible dans le mouvement naturel du terrain, dans un souci de bonne adaptation au sol de l'ensemble.



Afin de limiter les terrassements, le centre de la plateforme supportant la construction et ses abords, devra correspondre au niveau du terrain naturel.

→ ***Intégration des stationnements dans la pente***

L'aménagement des parkings doivent observer les mêmes principes d'adaptation au sol que pour les constructions. Les voies principales de distribution du stationnement doivent être parallèles aux courbes de niveau du terrain d'assiette avant travaux.

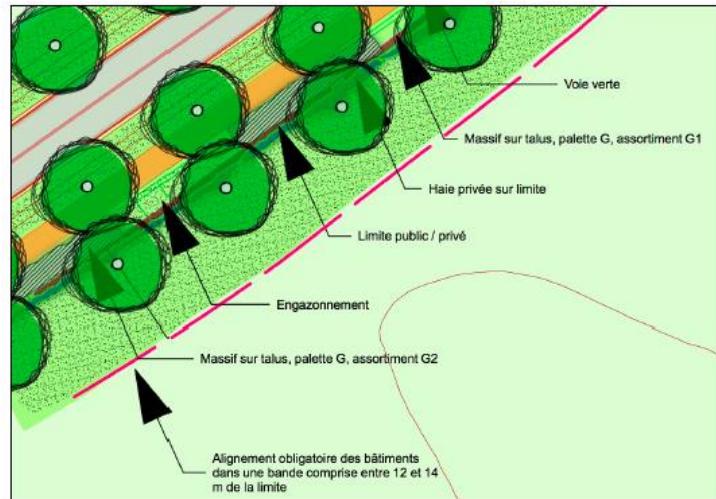


Exemple d'aménagement de parkings adapté à la pente : les différences de niveau sont gérées par des espaces verts plantés.

#### 4.4. La qualité paysagère

La création d'une ossature paysagère permettra une mise en scène du site dans le grand paysage. L'objectif étant de créer une identité paysagère forte permettant aussi d'apporter un confort aux usagers, de jouer un rôle de corridor écologique et une protection climatique efficace.

L'ossature paysagère, à terme, aura une présence comparable à celle du canal du midi et des routes bordées de platanes. La trame paysagée sera déployée :



- **sur le domaine public**, autour des infrastructures de déplacements (y compris la voie ferrée) et autour des milieux naturels tels que le ruisseau du Rivel et les réseaux humides (noues).

- **Sur le domaine privé**, les limites public/privé (clôtures, haies) et le traitement des parties privatives qui s'offrent à la vue de part et d'autre de l'emprise publique devront être traités avec le plus grand soin, avec notamment la plantation d'arbres de haute tige venant, par endroits, renforcer l'ossature paysagère générale.

*Exemple : Parc d'activités des Collines à Mulhouse*



*Exemple de réalisation de mail planté - entrée Ouest en venant de Montlaur*

*Exemple : parc technologique de la Porte des Alpes*

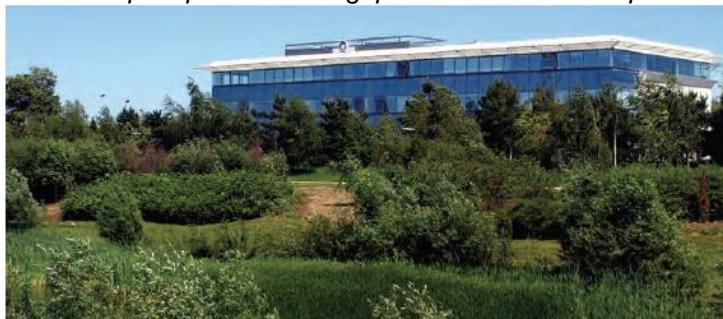


*Exemple d'aménagement de l'espace public et du traitement des limites public/privé sur les voies primaires.*

La présence du ruisseau du Rivel qui traverse la ZAC, permet d'envisager la constitution d'une trame, support de la reconquête écologique du secteur, dont la ripisylve de ce ruisseau constituera l'axe. Cette qualité écologique et paysagère participera à la qualité du cadre de vie de futurs usagers, intégrant des pratiques vertueuses de l'utilisation de ces espaces.

L'objectif est de concevoir une trame diversifiée, en connexion avec les milieux voisins de façon à ce que la zone devienne, à la fois un lieu de développement pour toutes les strates de flores et de faunes, mais aussi un lieu de passage.

Exemple : parc technologique de la Porte des Alpes



**Exemple d'aménagements le long de cours d'eau permettant une reconquête écologique et paysagère du secteur participant à la qualité de vie des futurs usagers.**

#### → *Les limites public/privé*

Les clôtures, pour marquer la limite public/privé ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles peuvent se matérialiser de plusieurs façons :

- soit par la plantation de haies (rôle de coupe-vent et de coupe-vue) composée de plusieurs espèces indigènes.
- soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie composée de plusieurs espèces indigènes
- des murs pleins sont admis lorsqu'ils marquent une entrée de lot ou pour des questions de sécurité dument justifiées (hors zones PPRI).

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture **ne doit pas dépasser 1,50 m**. La plantation des haies sur les limites non construites seront placées sur une bande traitée en espace vert, en suivant les prescriptions ci-après.

Selon leur situation (voir schéma ci-dessous), on pourra trouver les types de clôtures suivantes :



- **limites séparatives entre lots** (latérales et de fond, en bleu sur le schéma) : la clôture sera composée d'un grillage simple torsion en acier galvanisé, doublé d'une haie.

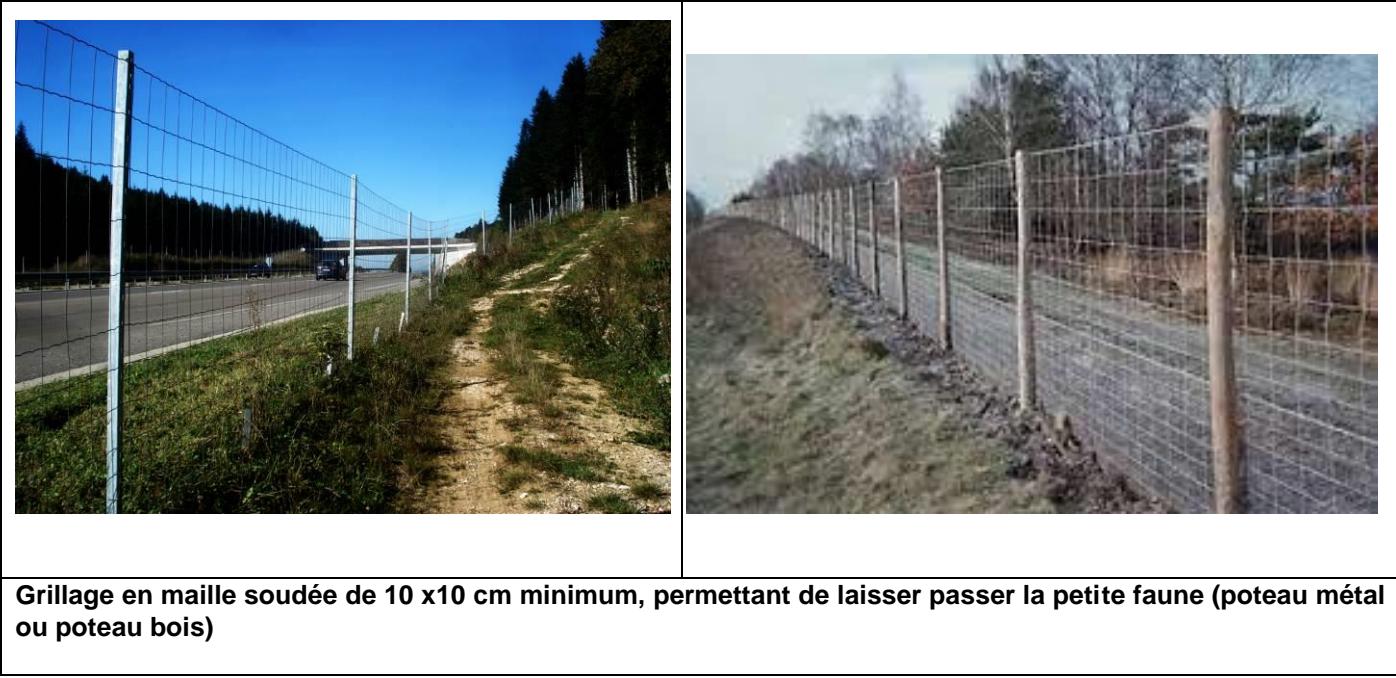
- **Limite domaine public** (couleur ocre sur le schéma) : La clôture sera composée de mailles soudées, dans une tonalité de gris. Un soubassement en béton de 20 cm maximum pourra être accepté. La clôture devra être doublée d'une haie basse posée sur une bande traitée en espace vert d'au moins trois mètres de large.

- Des portillons peuvent être intégrés à la clôture en limite du domaine public, de façon à faciliter l'accès des piétons et des cycles aux aménagements publics dédiés. Ils devront être de même facture et de même qualité que la clôture
- Les entrées des lots font partie la composition de la clôture. Elles seront marquées par des murs pleins de part et d'autre de l'entrée principale (hors PPRI), afin de matérialiser l'entrée des véhicules et d'intégrer les coffrets techniques et autres informations concernant l'entreprise. Un recul du portail d'accès à l'intérieur du lot pourra être exigé par l'aménageur, selon les cas, afin de permettre aux véhicules de s'engager sans perturber la circulation générale. Le revêtement des parties maçonneries devra être en harmonie avec la construction principale. Le portail sera de facture simple, soit à âme pleine, soit à barreaudage vertical. La hauteur et la teinte seront en harmonie avec le mur de clôture.

- **Limite en périmètre de ZAC et le long du ruisseau du Rivel** (couleur rouge sur le schéma) : La clôture sera constituée d'un grillage, dans une tonalité de gris, en mailles soudées 10 x 10cm au moins, de façon à laisser libre la circulation de la petite faune. Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie champêtre constituée de plusieurs espèces indigènes posée sur une bande traitée en espace vert d'au moins 10 mètres de large Cet espace pourra éventuellement recevoir un dispositif de récupération des eaux de pluie paysagé.

- **Les murs de soutènement** réalisés sur la limite de la parcelle sont autorisés à condition d'être strictement nécessaires au soutien des terres et de ne pas dépasser 1 mètre de hauteur. La hauteur totale du mur + clôture ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. Le revêtement des parties maçonneries devra être en harmonie avec la construction principale.

		
Exemple de grillage à maille soudées	Grillage à maille soudée avec soubassement en béton	Portillon intégré au grillage de clôture



#### 4.5. Les autres outils permettant d'encadrer les constructions dans la ZAC

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit des orientations opposables à tout projet d'aménagement ou de construction, dans un rapport de compatibilité. Le règlement écrit traduit les invariants opposables à tout projet de construction, dans un rapport de conformité.

De plus, les futures constructions de la ZAC, ainsi que les modifications des constructions existantes pourront être maîtrisées par l'aménageur de la ZAC par le biais de plusieurs outils, en fonction de la situation :

##### 1/ Les terrains appartiennent à l'aménageur :

- Un cahier des charges de cession du terrain doit obligatoirement être joint au dossier de permis de construire. Ce cahier des charges reprendra, entre autre, les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales issues du dossier de réalisation de la ZAC. Ces prescriptions seront adaptées et traduites sur chaque lot, sous forme d'une fiche de lot fournie par l'aménageur.

##### 2/ Les terrains sont laissés à l'initiative privée :

Lorsqu'un terrain intégré dans la ZAC, n'a pas fait l'objet d'une cession par l'aménageur, une convention doit être conclue entre l'aménageur et le constructeur qui précise, notamment les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. Cette convention peut intégrer des prescriptions relatives aux futures constructions (fiches de lot, prescriptions architecturales, paysagères et environnementales) issues du dossier de réalisation de la ZAC.

Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou d'aménager

## 5. Le Phasage prévisionnel du projet

Le projet d'aménagement de la ZAC du Rivel s'organisera autour de 3 phases de réalisation:

### 5.1. La phase 1 (concerne la commune de Montgiscard):

Correspond aux terrains situés au sud de la voie ferrée, les plus proches de du giratoire existant sur la RD 16 et proches l'échangeur de l'A 61. Ces terrains seront desservis à la fois par la nouvelle RD 24 (liaison RD 813 et Rd 16) et la RD 16 existante. Cette dernière sera déclassée par la suite, une fois que la déviation sera réalisée lors de la phase 2 des travaux de la ZAC.

Des travaux de réseaux d'eau potable et d'assainissement sont prévus dès le lancement de cette première phase pour alimenter les constructions.

### 5.2. La phase 2 (concerne majoritairement la commune de Montgiscard) :

La deuxième phase de travaux sera engagée à partir de la réalisation du pont route qui traverse la voie ferrée. Cette phase correspond également à la réalisation de la déviation de la RD 16 et la suppression du passage à niveau n°201.elle permettra ainsi de développer des constructions au nord de la voie ferrée, ainsi que sur la deuxième partie de la RD 16, une fois que le passage à niveau sera supprimé et que la RD sera déclassée et remplacée par une nouvelle voie, au nord de la voie ferrée.

### 5.3. La phase 3 (concerne la commune de Baziège)

La troisième phase sera engagée à partir de la réalisation du pont de franchissement du ruisseau du Rivel. Cette phase s'organisera autour d'une voie primaire, dans le prolongement de la déviation de la RD 16. Une attention particulière sera observée en matière d'intégration, paysagère et environnementale des constructions, notamment vis-à-vis du ruisseau du Rivel.

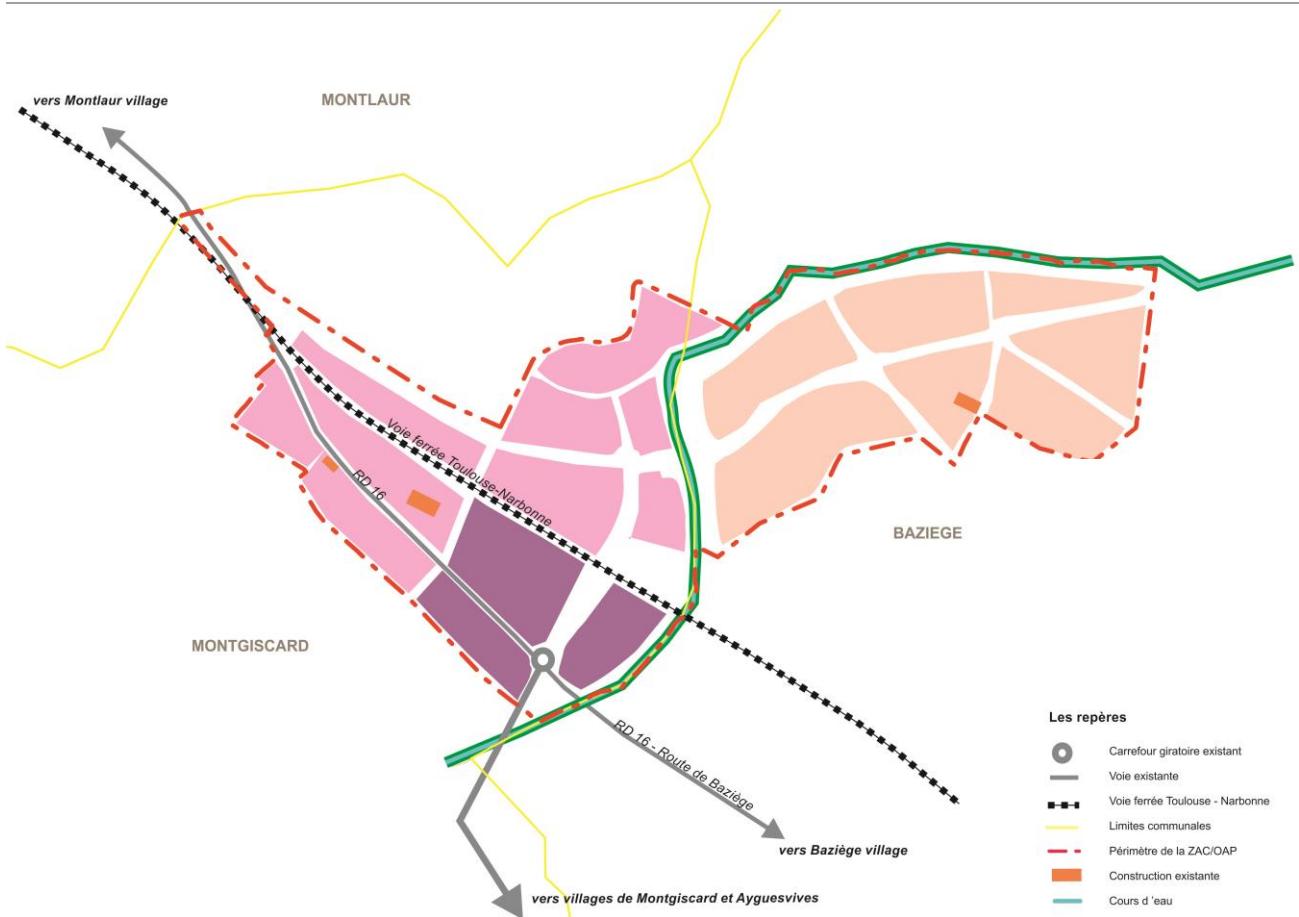
### **La réalisation des constructions sous conditions :**

Les constructions des phases 2 et 3 ne pourront être réalisées qu'après la réalisation d'une partie des constructions envisagées, ainsi que mise en œuvre de deux ouvrages d'art tels que mentionnés dans le plan joint à la présente l'OAP:

**Les constructions de la phase 2** sont conditionnées à la fois à la réalisation de **l'Ouvrage d'Art n°1** = pont-route de la voie ferrée, ainsi que la construction d'au moins 50% de la surface des terrains constituant la phase 1 (autorisations de construire accordées)

**Les constructions de la phase 3** sont conditionnées à la fois à la réalisation de **l'Ouvrage d'Art n°2** = franchissement du ruisseau du Rivel, ainsi que la construction d'au moins 50 % de la surface des terrains constituant la phase 2 (autorisations de construire accordées)

**Mise en compatibilité du P.L.U. de Montgiscard  
DUP ZAC du Rivel**



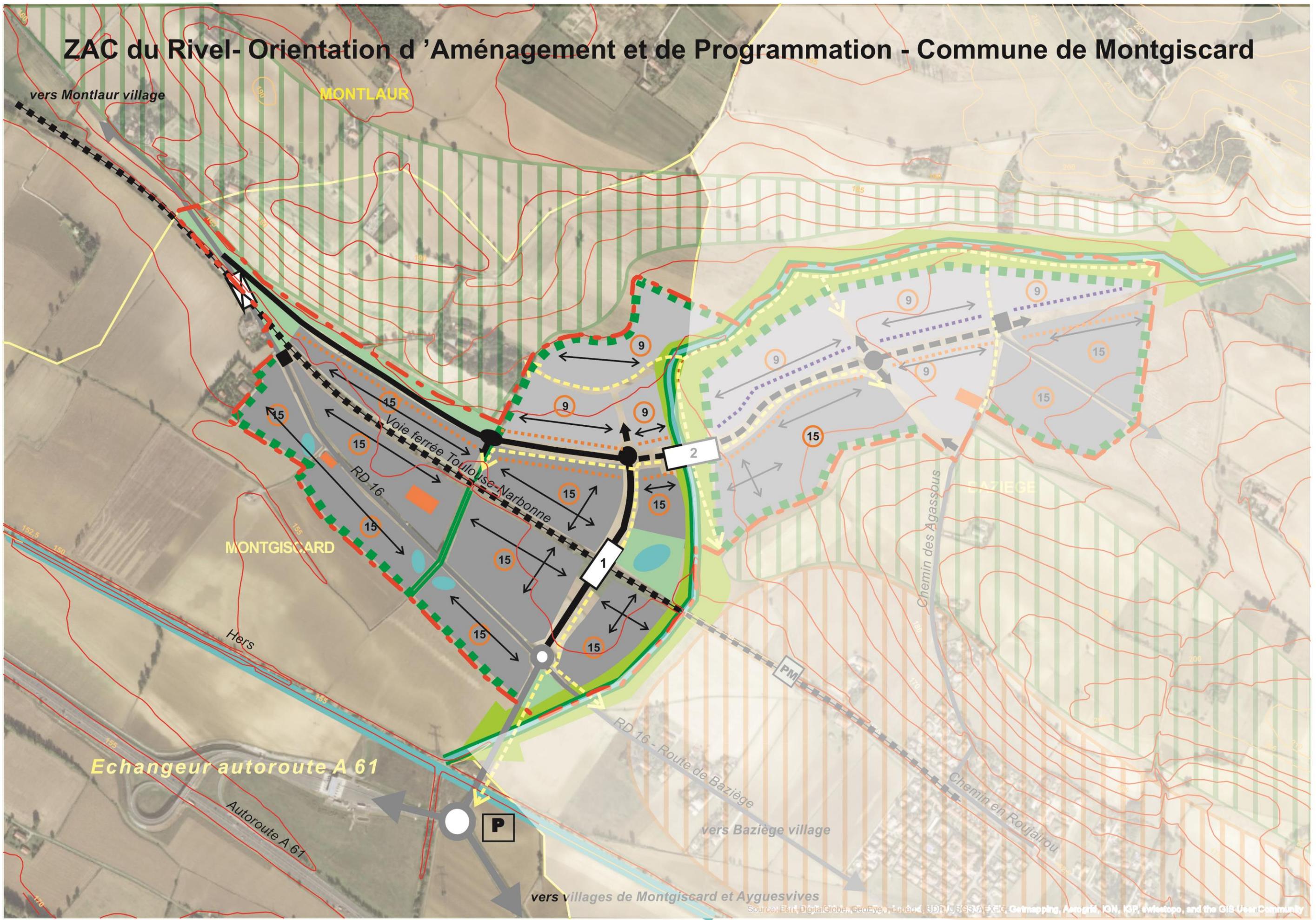
**Les phases de réalisation de la ZAC**

- Terrains pouvant recevoir des constructions **phase 1 = 123 400 m<sup>2</sup> environ**
- Terrains pouvant recevoir des constructions **phase 2 = 300 000 m<sup>2</sup> environ**
- Terrains pouvant recevoir des constructions **phase 3 = 330 400 m<sup>2</sup> environ**

## 6. Schéma des orientations d'aménagement et de programmations de la ZAC du Rivel



# ZAC du Rivel- Orientation d 'Aménagement et de Programmation - Commune de Montgiscard



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community



### 6<sup>ème</sup> modification simplifiée

#### 4.1. OAP ZAC du Rivel



Mise à disposition  
du public

PLU approuvé le : 20/12/2012

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 23/07/2015

Modification simplifiée n°2 approuvée le : 17/12/2015

Modification n°1 approuvée le : 21/04/2017

Modification simplifiée n°3 approuvée le : 18/07/2017

Modification simplifiée n°4 approuvée le : 11/10/2018

Mise en compatibilité approuvée le : 2/06/2020

Modification n°2 approuvée le 16/12/2021

Modification simplifiée n°5 approuvée le 16/07/2024

Modification simplifiée n°6 approuvée le





## SOMMAIRE

<b>Rappel .....</b>	<b>4</b>
<b>Contexte et enjeux .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>4</b>
1.1. Situation .....	4
<b>2. Les enjeux du projet.....</b>	<b>5</b>
2.1. Un projet inscrit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Montgiscard .....	6
2.2. Renforcer le pôle d'équilibre du sud du Sicoval.....	7
2.3. Assurer la maîtrise entre le développement de l'habitat, le développement économique et le développement des transports sur le sud du territoire .....	8
2.4. Mettre en scène un paysage de grande qualité par des projets respectueux des coteaux et du canal du midi.....	8
2.5. Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet .....	10
<b>3. Les déplacements et le stationnement .....</b>	<b>12</b>
3.1. Un réseau de voies hiérarchisé .....	12
3.2. La réalisation d'ouvrages d'art.....	13
3.3. Les modes actifs.....	14
3.4. Le stationnement .....	15
<b>4. La qualité de l'insertion architecturale, paysagère et environnementale .....</b>	<b>16</b>
4.1. Le programme des constructions envisagé .....	16
4.2. La qualité architecturale et urbaine de l'opération .....	16
4.3. La qualité urbaine de l'opération .....	17
4.5. Les autres outils permettant d'encadrer les constructions dans la ZAC.....	19
<b>5. Le Phasage prévisionnel du projet.....</b>	<b>20</b>
5.1. La phase 1 (concerne la commune de Montgiscard):.....	20
5.2. La phase 2 (concerne majoritairement la commune de Montgiscard) : .....	20
5.3. La phase 3 (concerne la commune de Baziège) .....	20
<b>6. Schéma des orientations d'aménagement et de programmations de la ZAC du Rivel</b>	<b>21</b>



## Rappel

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations établies en cohérence avec le rapport de présentation et le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Montgiscard. Les OAP sont opposables à tous travaux au travers d'une simple compatibilité et non de stricte conformité. Ainsi, les travaux ne doivent pas remettre en cause les objectifs et les principes de l'OAP, sans contradiction majeure. En cas de contraintes techniques rendant impossible l'application de certaines orientations, le projet sera regardé, au cas par cas, dans un rapport de compatibilité avec les orientations générales d'aménagement du secteur.

## Contexte et enjeux

### 1. Présentation du projet

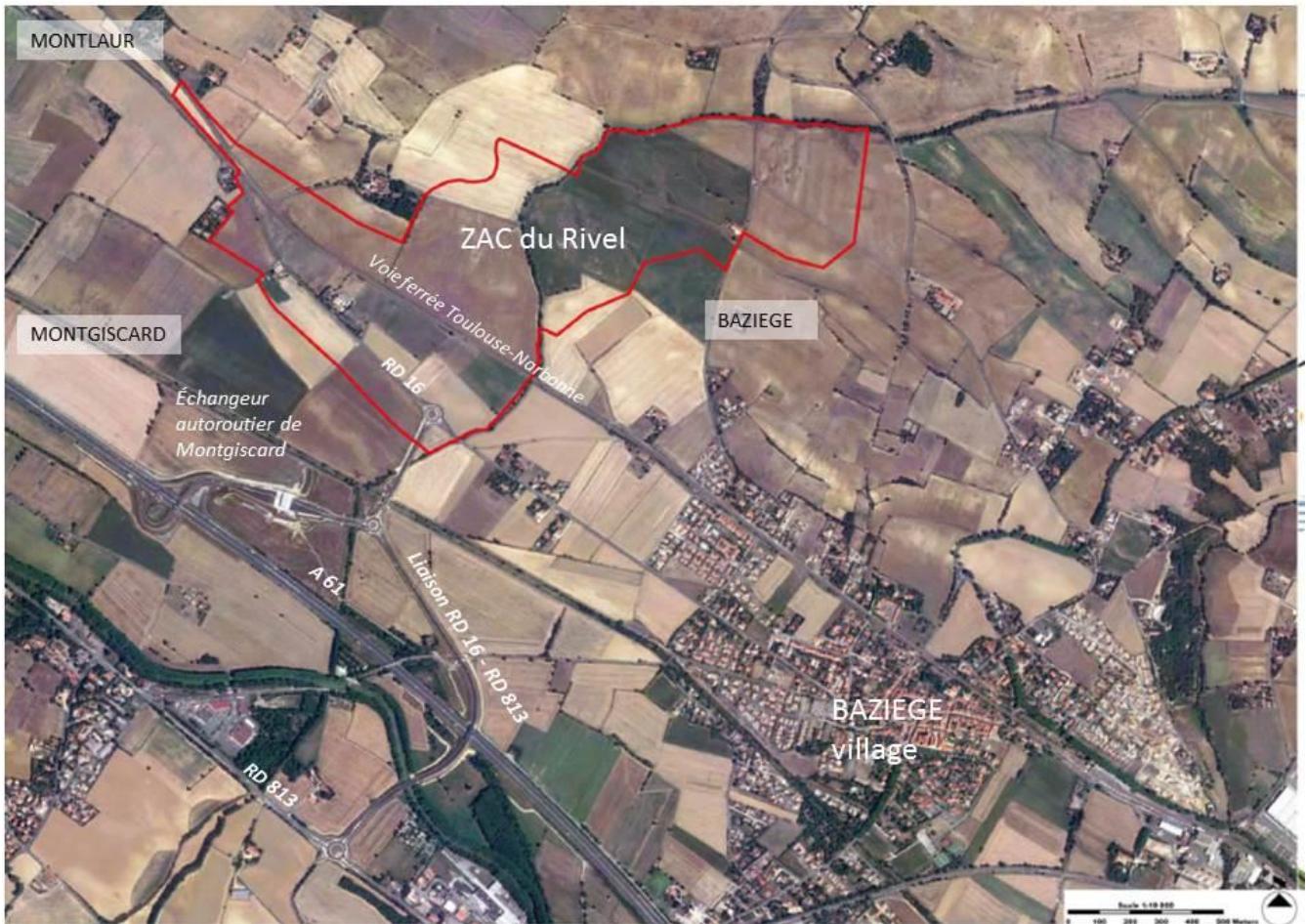
#### 1.1. Situation

Le projet retenu de la ZAC du Rivel s'étend sur une surface d'environ 110 ha. Il est localisé sur les communes de Montgiscard (62 hectares) et Baziège (48 hectares) et limitrophe de la commune de Montlaur.

Le projet est situé en plein cœur du Lauragais, à une vingtaine de kilomètres au sud-Est de Toulouse, dans la vallée de l'Hers. La ZAC du Rivel porte le nom du ruisseau qui la traverse, elle est traversée par la RD 16 et la voie ferrée Toulouse Narbonne. Elle se situe à proximité du nouvel échangeur autoroutier de Montgiscard et est desservie par le barreau de liaison RD 813 et RD 16.



Carte : localisation de la ZAC du Rivel



Carte : périmètre de la ZAC du Rivel

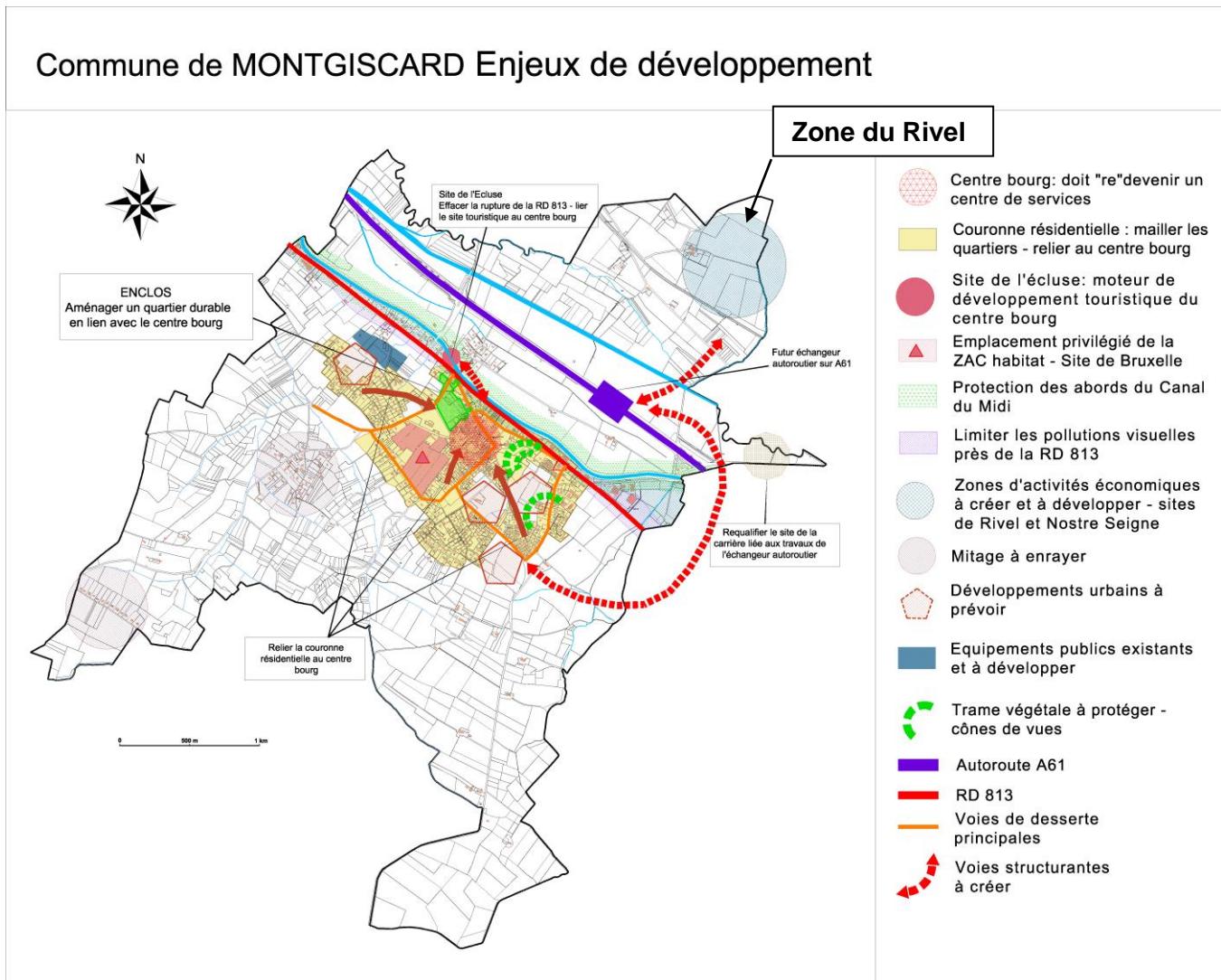
## 2. Les enjeux du projet

La Communauté d'Agglomération du SICOVAL, compétente en matière de développement économique, est maître d'ouvrage du projet de Zone d'Aménagement Concertée du Rivel, à vocation économique. Les enjeux qui ont conduit l'intercommunalité à lancer ce projet sont :

- une volonté politique foncière locale (4 ZAD: Rivel, Nostre Seigne, Visenc Nord et Sud entre 2000 et 2002) ;
- en 2001: une convention tripartite CG31/SICOVAL/ASF pour la réalisation d'un échangeur autoroutier à Montgiscard ;
- l'ouverture de l'échangeur de Montgiscard en novembre 2011 à proximité du site ;
- un site traversé par la RD 16 et la voie ferrée ;
- un projet de diversification des entreprises et des emplois et l'amélioration des services aux habitants du secteur ;

## 2.1. Un projet inscrit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Montgiscard

Le Plan d'Aménagement et de Développement durable du Plan Local d'Urbanisme de Montgiscard identifie le projet de ZAC dans l'orientation « Développer la Dynamique économique ». Les actions étant axées sur la réservation des terrains du Majouret et du Rivel. Cette action découle de la prise en compte de l'ouverture de l'échangeur de Montgiscard, vecteur de développement économique. Le projet de ZAC du Rivel est associé au développement du territoire et à de nombreux autres projets visés dans le secteur, dont notamment l'aménagement d'une zone d'activités sur le site Nostre-Seigne en entrée Sud-Est de Montgiscard.

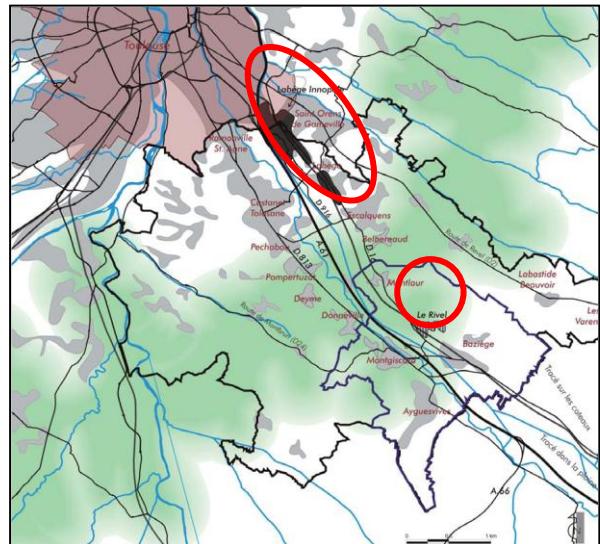


Carte : synthèse du PADD du PLU de Montgiscard

## 2.2. Renforcer le pôle d'équilibre du sud du Sicoval

Sur les communes de Baziège, Ayguesvives et Montgiscard en offrant des emplois progressivement, en parallèle du développement du logement, des équipements, des services de proximité et des transports.

En 2012 et 2013 une réflexion globale sur le développement du sud du Sicoval a abouti à un document cadre d'organisation et de programmation des actions. Cette étude a permis d'alimenter une réflexion en termes de cohérence urbanisme/transports sur l'ensemble du secteur.



### B. Un projet à horizon 2040 pour une dynamique dès aujourd'hui «l'Eco Projet Plaine-Coteaux : la vallée des synergies»

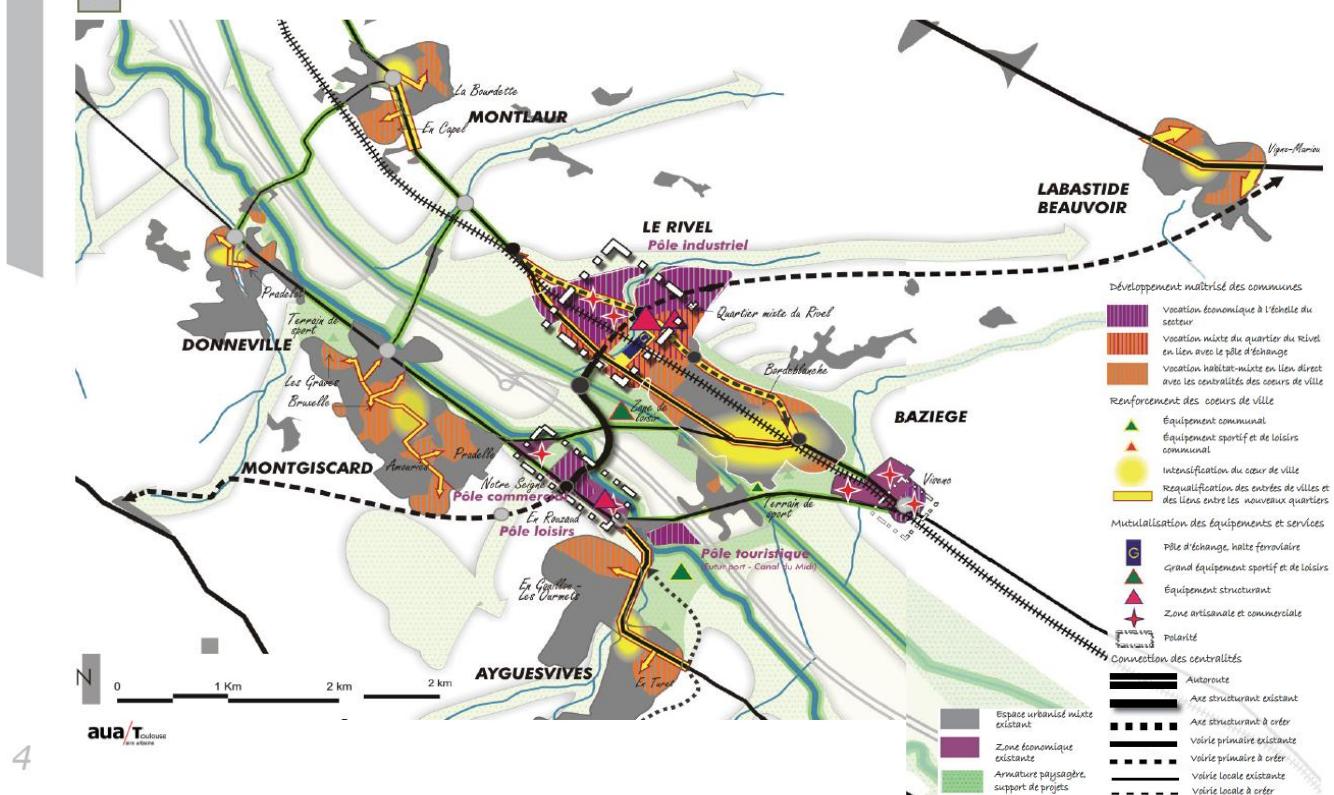


Schéma global de développement du sud du Sicoval (AUAT- 2013)

### 2.3. Assurer la maîtrise entre le développement de l'habitat, le développement économique et le développement des transports sur le sud du territoire

Cette démarche se traduit par la mise en forme d'un « pacte urbain » dans lequel l'ensemble des autorités compétentes en matière de transport et d'urbanisme s'engagent sur les projets et les études identifiées. Ainsi, on obtient une vision globale de l'évolution du secteur à court, moyen et long terme :

→ **A court terme :**

- Chaque commune se développe avec sa capacité identifiée dans son PLU, tout en s'inscrivant dans un projet global à long terme.
- La 1<sup>ère</sup> phase du Rivel et les ZAC Nostre-Seigne et En Rouzaud se renforcent à travers programmation économique définie et un projet de requalification des espaces publics.
- Adapter l'offre de transports en lien avec le développement urbain des communes

→ **A moyen terme :**

- Poursuivre l'évolution des entités urbaines existantes, conjointement au développement économique du Rivel afin de mettre en place les conditions d'un développement équilibré.
- Poursuite du développement économique des secteurs Nostre Seigne et En Rouzaud complété par le développement du secteur du Rivel.
- Poursuite de l'adaptation de l'offre de transports en lien avec le développement urbain des communes

→ **A long terme :**

- Le quartier du Rivel se diversifie et s'organise autour d'une nouvelle halte ferroviaire en harmonie avec le cœur de Baziège.
- Des quartiers mixtes se développent autour de chaque noyaux villageois, mêlant habitat et services sur des espaces fédérateurs (espaces publics, espaces de loisirs,...).

### 2.4. Mettre en scène un paysage de grande qualité par des projets respectueux des coteaux et du canal du midi



Vue de la vallée de l'Hers depuis le point haut de Majouret. En premier plan : la voie ferrée et la RD 16. En second plan : l'autoroute et l'échangeur de Montgiscard, puis les alignements d'arbres du canal du midi

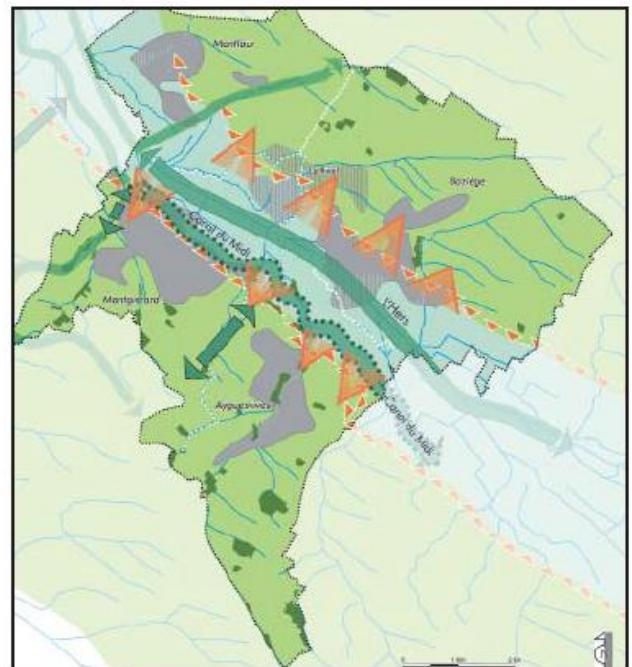


*Le ruisseau de l'Hers et sa ripisylve*



*Le ruisseau du Rivel, élément naturel majeur traversant la ZAC*

Le projet s'appuie sur les composantes naturelles et structurelles du secteur, afin d'inscrire le développement urbain dans une démarche durable, en respectant les vues et échappées visuelles sur la vallée et sur toutes les composantes naturelles (alignements d'arbres, masses boisées, haies, ripisylves,...)



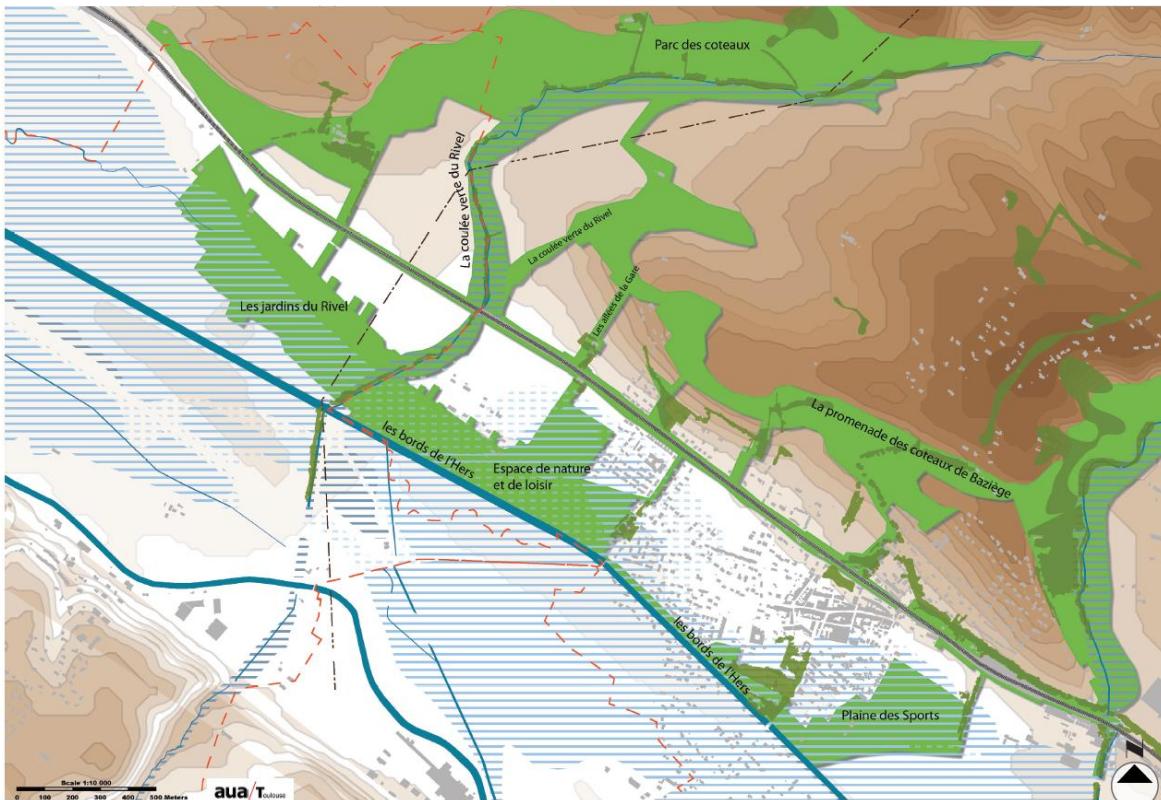


**Insertion du projet dans le site (simulation 3D)**

## 2.5. Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet

### → **Conforter la trame verte et bleue**

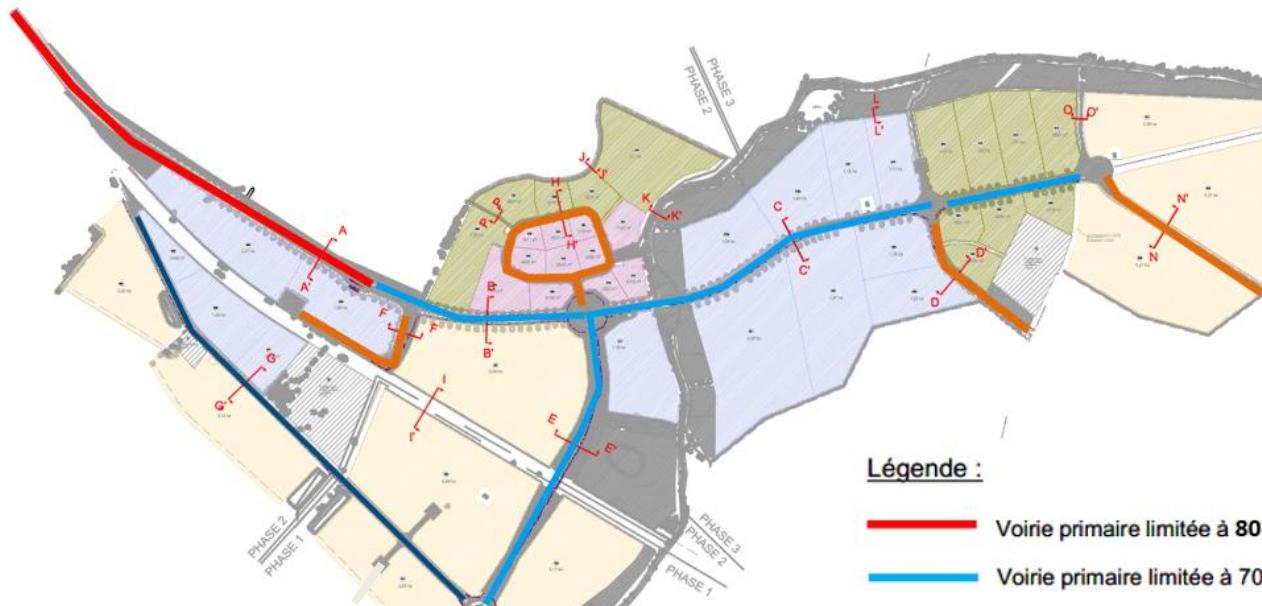
Le projet contribuera à renforcer ou rétablir les continuités écologiques entre les coteaux nord et la vallée de l'Hers, renforcer visuellement les trames vertes existantes autour de la ZAC, en traversant celle-ci de façon à l'intégrer au mieux dans le site naturel.



→ **Adopter une démarche de management environnementale du projet.**

Depuis plus de 40 ans, le Sicoval crée des parcs d'activités, avec la volonté d'inscrire cette dynamique dans une démarche de développement innovant et responsable. En pratique, afin d'associer le concept de développement durable à l'outil d'accueil économique qu'incarnent les parcs d'activités, le Sicoval s'est engagé dans la mise en place d'un système de management environnemental (défini dans la norme ISO 14001). Ainsi, Depuis juillet 2017, le Sicoval est certifié ISO 14001, pour son métier d'aménageur des parcs d'activités. La collectivité veille ainsi à maîtriser ses impacts, à chaque étape de la création ou de l'extension d'une zone d'activités : études de conception, réalisation des travaux, commercialisation et implantation des entreprises.

### 3. Les déplacements et le stationnement



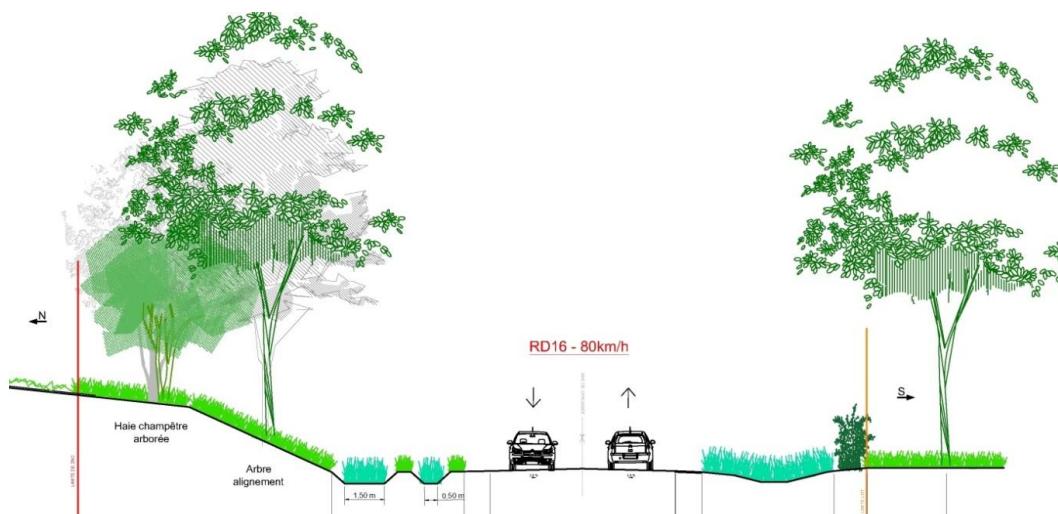
#### Légende :

- Voirie primaire limitée à 80 km/h
- Voirie primaire limitée à 70 km/h
- Voirie secondaire
- Voirie existante limitée à 70 km/h

#### 3.1. Un réseau de voies hiérarchisé

Le programme d'aménagement de la ZAC du Rivel s'appuie sur un réseau de voiries structuré par :

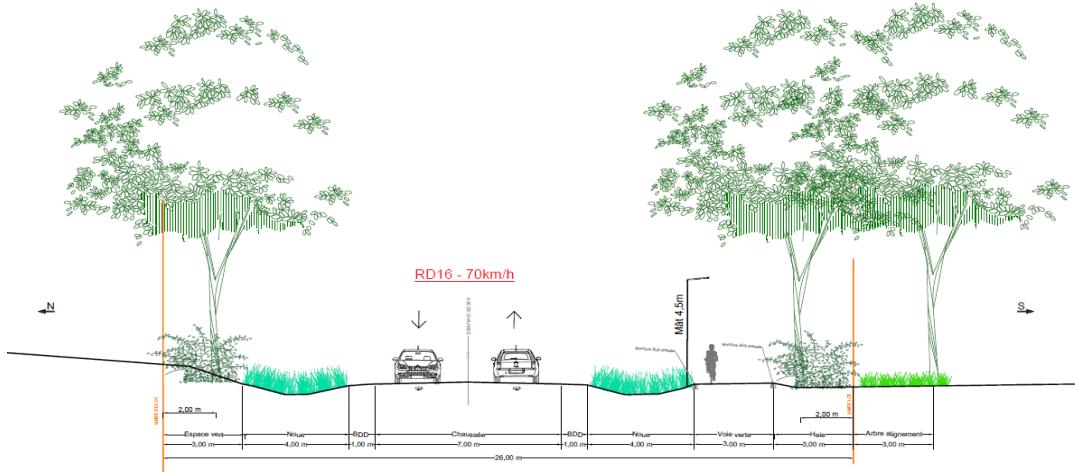
- **La déviation de la RD 16 :** permettant de s'inscrire dans un programme de suppression de la traversée du passage à niveau de Montgiscard jugé dangereux. Cette déviation nécessitera la réalisation d'un pont au-dessus de la voie ferrée.



Principe d'aménagement de la voirie primaire limitée à 80 km/h (déviation de la RD 16).

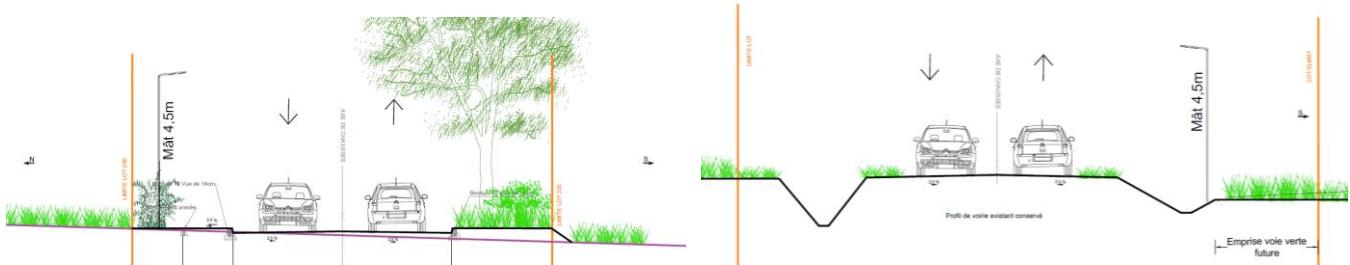
- **La création d'une voirie primaire** dans la continuité de la future route départementale, qui pourra se prolonger à plus long terme afin de répondre aux besoins de déplacements futurs en permettant

notamment de relier la RD2 (route de Revel) vers l'échangeur autoroutier, sans traverser le village de Baziège.



**Principe d'aménagement de la voie primaire limitée à 70 km/h**

- **La création de voies secondaires** permettant d'assurer la desserte des lots et de permettre le maillage avec les voies existantes.



**Principes d'aménagement des voies secondaires, selon le contexte**

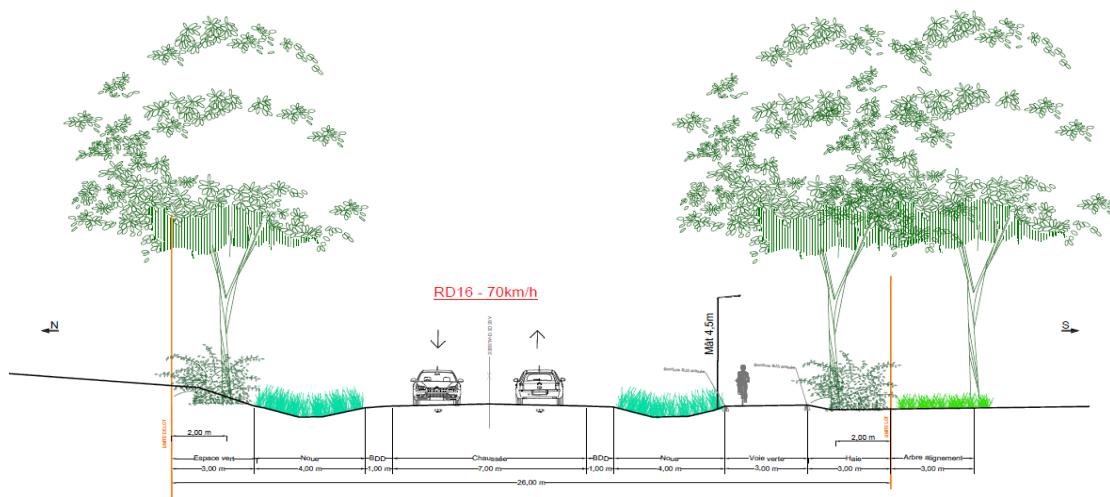
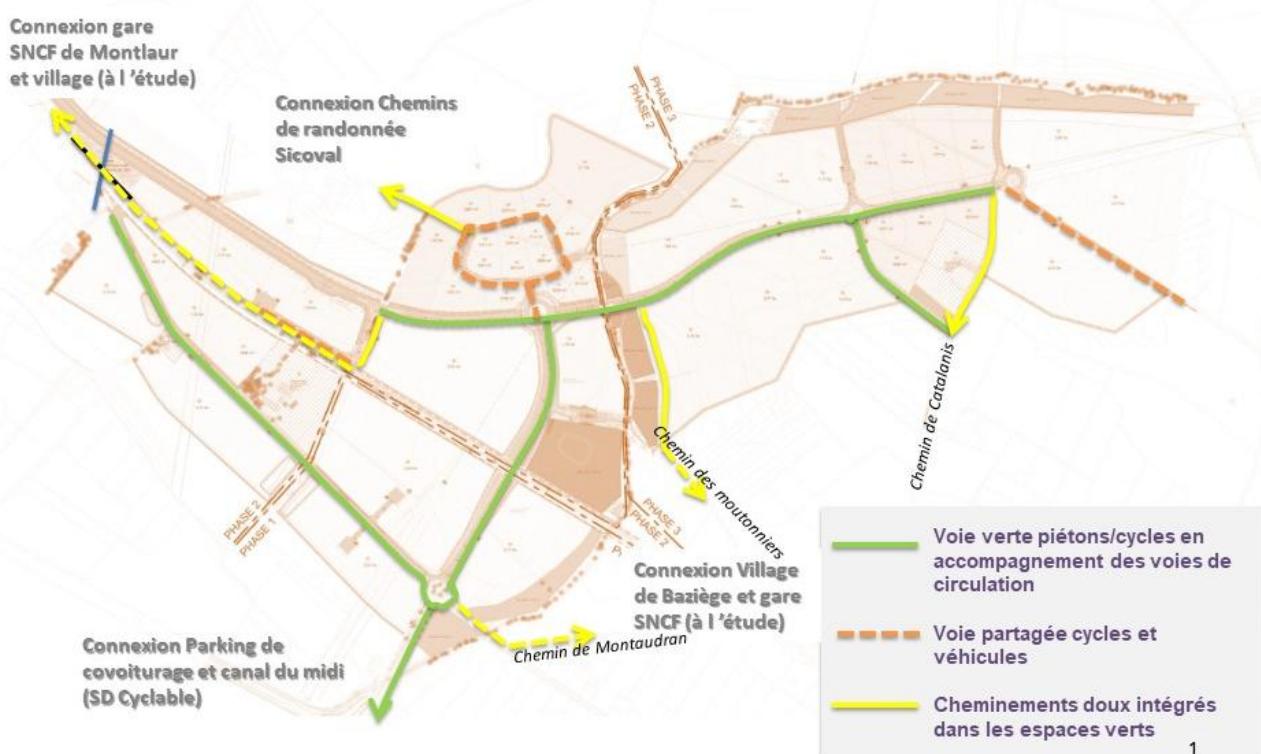
### 3.2. La réalisation d'ouvrages d'art

Le projet d'aménagement de la ZAC du Rivel prévoit la réalisation de deux ouvrages d'art :

- Un premier ouvrage nécessaire pour assurer le franchissement de la voie ferrée, en remplacement du passage à niveau n° 201. Ce dernier étant identifié comme dangereux, est inscrit au programme de sécurisation national. Le projet de ZAC prend donc en compte la suppression de ce passage à niveau.
- Un deuxième ouvrage d'art permettra le franchissement du ruisseau du Rivel, dans le prolongement de la future voie principal de la ZAC.

### 3.3. Les modes actifs

Le projet prévoit la création d'un maillage de cheminements pour les modes actifs soit, en accompagnement des voies principales, soit en accompagnement des aménagements le long du Rivel. De plus, une attention particulière sera portée sur les liaisons avec les cheminements existants ou à créer en dehors de la ZAC, permettant ainsi un maillage cohérent vers les principaux équipements (commerces, centre bourg, gare, parking de covoiturage, canal du midi, etc....).



**Principe d'une voie verte séparée de la voie de circulation par une noue paysagée (voir liaisons piétons/cycles dans le schéma des orientations d'aménagement, chapitre 6)**



**Exemple d'aménagement d'une voie verte longeant une noue.**



**exemple de chemin circulable par les engins d'entretien, en engazonnement renforcé**

### **3.4. Le stationnement**

Les parcs de stationnement nécessaires aux activités autorisées, devront être conçus de manière à rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à des espaces verts pouvant constituer des éléments de rupture.

Le positionnement des parcs de stationnement doit s'organiser avec le bâti, de façon à assurer un rythme harmonieux des pleins et des vides.

Des matériaux de revêtement autres de l'enrobé doivent être recherchés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.



**Exemples de traitement des parcs de stationnement**

Des systèmes de gestion mutualisée du stationnement pourront être recherchés de façon à optimiser l'offre et économiser l'espace.

## 4. La qualité de l'insertion architecturale, paysagère et environnementale

### 4.1. Le programme des constructions envisagé

Sur un périmètre de 110 hectares environ, le site accueillera des constructions à vocation d'activités économiques sur environ 75 hectares (environ 68%), des espaces verts et espaces naturels (27%) et la voirie (5%).

Sur les 75 ha de terrains constructibles, environ 300 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont attendus. La programmation des constructions sera centrée sur les valeurs du vivre ensemble et du développement durable. Les activités envisagées seront ciblées autour de :

- l'économie circulaire ;
- les green-technologies et agro chaines ;
- Les technologies numériques en lien avec les activités existantes et en complémentarité avec les autres zones d'activités.

Selon la typologie des terrains, la future zone du Rivel pourra accueillir :

- la grande industrie sur des terrains de 1 à 6 ha
- La petite industrie PME/TPE sur des terrains de 0,5 à 1 ha
- La conception et la recherche, les bureaux, sur des terrains de 2500 à 5000 m<sup>2</sup>

La programmation de cette opération n'exclut pas l'implantation de surfaces spécifiques liées au commerce, avec un maximum de **5000 m<sup>2</sup> par unité commerciale**, sans dépasser une surface cumulée **de 20 000 m<sup>2</sup>** pour l'implantation de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> calculé sur l'ensemble de la commune de Montgiscard, conformément au SCOT en vigueur. L'implantation de commerces sur la ZAC du Rivel répondra à des logiques de visibilité et de vitrine depuis les axes principaux de la zone. De plus, la facilité d'accès depuis l'autoroute pourrait être un atout pour les commerces.

### 4.2. La qualité architecturale et urbaine de l'opération

L'homogénéité et la qualité de l'ensemble doivent être recherchées par des formes architecturales simples et l'utilisation de matériaux et des couleurs sobres, de qualité et pérennes dans le temps :

#### → **Aspect des constructions**

Les enduits et bardages resteront relativement sobres et homogènes. Le choix des couleurs et des matériaux mats seront privilégiés de manière à éviter les brillances des revêtements et des éléments techniques connexes. Les bâtiments devront se fondre sur le fond des terres du Lauragais et conserver une relation avec les constructions existantes. En règle générale, la simplicité et l'authenticité seront recherchées. Des prescriptions et une palette des couleurs et des matériaux sera intégrée au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) de la ZAC et annexé au PLU.

La hauteur des constructions doit permettre de préserver les points de vue, notamment depuis le château de la terrasse (220 m/NGF) ou le chemin de randonnée sur le site de Fourtanier (200m/NGF environ).

#### 4.3. La qualité urbaine de l'opération

Il s'agit de s'inspirer de l'orthogonalité du centre urbain de Baziège, en gérant des épannelages homogènes selon les courbes de niveau et en maîtrisant l'architecture et l'intégration des constructions dans le site (voir CPAUPE).

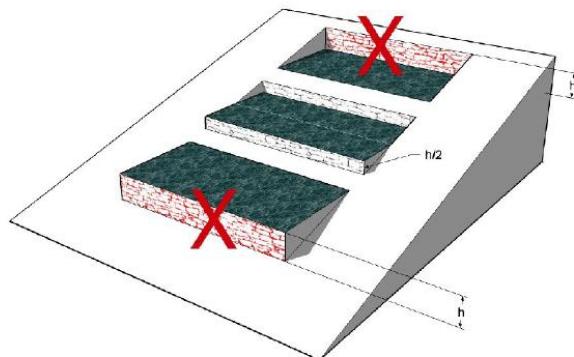
La qualité de l'espace public, au bénéfice de tous, dépend en grande partie de la qualité des espaces privés, sous la responsabilité de chacun. Les espaces privés sont visibles depuis la rue et participent à la qualité perçue de la rue. Les projets seront examinés en tenant compte de la manière dont les aménagements extérieurs, les volumes et l'implantation des bâtiments dialogueront avec les espaces publics.

L'implantation des bâtiments de part et d'autre des voies, viennent borner la perspective.

##### → ***Intégration des constructions dans la pente***

Les constructions, ainsi que l'aménagement des abords s'inscriront autant que possible dans le mouvement naturel du terrain, dans un souci de bonne adaptation au sol de l'ensemble.

Afin de limiter les terrassements, le centre de la plateforme supportant la construction et ses abords, devra correspondre au niveau du terrain naturel.



##### → ***Intégration des stationnements dans la pente***

L'aménagement des parkings doivent observer les mêmes principes d'adaptation au sol que pour les constructions. Les voies principales de distribution du stationnement doivent être parallèles aux courbes de niveau du terrain d'assiette avant travaux.



**Exemple d'aménagement de parkings adapté à la pente : les différences de niveau sont gérées par des espaces verts plantés.**

#### 4.4. La qualité paysagère

La création d'une ossature paysagère permettra une mise en scène du site dans le grand paysage. L'objectif étant de créer une identité paysagère forte permettant aussi d'apporter un confort aux usagers, de jouer un rôle de corridor écologique et une protection climatique efficace. L'ossature paysagère, à terme, aura une présence comparable à celle du canal du midi et des routes bordées de platanes. La trame paysagée sera déployée :

- **sur le domaine public**, autour des infrastructures de déplacements (y compris la voie ferrée) et autour des milieux naturels tels que le ruisseau du Rivel et les réseaux humides (noues).
- **Sur le domaine privé**, les limites public/privé (clôtures, haies) et le traitement des parties privatives qui s'offrent à la vue de part et d'autre de l'emprise publique devront être traités avec le plus grand soin, avec notamment la plantation d'arbres de haute tige venant, par endroits, renforcer l'ossature paysagère générale.

*Exemple : Parc d'activités des Collines à Mulhouse*



**Exemple de réalisation de mail planté - entrée Ouest en venant de Montlaur**

*Exemple : parc technologique de la Porte des Alpes*

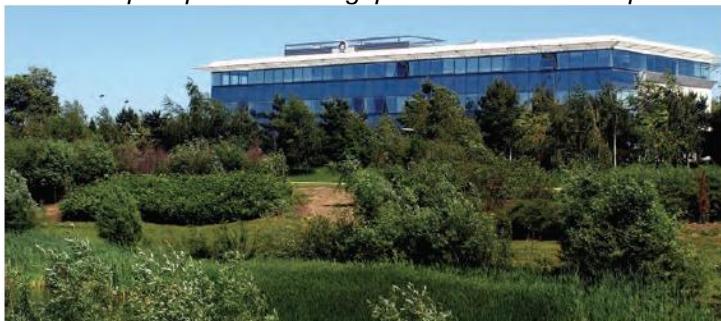


**Exemple d'aménagement de l'espace public et du traitement des limites public/privé sur les voies primaires.**

La présence du ruisseau du Rivel qui traverse la ZAC, permet d'envisager la constitution d'une trame, support de la reconquête écologique du secteur, dont la ripisylve de ce ruisseau constituera l'axe. Cette qualité écologique et paysagère participera à la qualité du cadre de vie de futurs usagers, intégrant des pratiques vertueuses de l'utilisation de ces espaces.

L'objectif est de concevoir une trame diversifiée, en connexion avec les milieux voisins de façon à ce que la zone devienne, à la fois un lieu de développement pour toutes les strates de flores et de faunes, mais aussi un lieu de passage.

*Exemple : parc technologique de la Porte des Alpes*



**Exemple d'aménagements le long de cours d'eau permettant une reconquête écologique et paysagère du secteur participant à la qualité de vie des futurs usagers.**

#### 4.5. Les autres outils permettant d'encadrer les constructions dans la ZAC

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit des orientations opposables à tout projet d'aménagement ou de construction, dans un rapport de compatibilité. Le règlement écrit traduit les invariants opposables à tout projet de construction, dans un rapport de conformité. Un « Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères, Urbaines et Environnementales » (CPAUPE) est joint en annexe du PLU (Pièce 6.3.).

De plus, les futures constructions de la ZAC, ainsi que les modifications des constructions existantes pourront être maîtrisées par l'aménageur de la ZAC par le biais de plusieurs outils, en fonction de la situation :

##### 1/ Les terrains appartiennent à l'aménageur :

Un cahier des charges de cession du terrain doit obligatoirement être joint au dossier de permis de construire. Ce cahier des charges reprendra, entre autres, les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du CPAUPE. Ces prescriptions seront adaptées et traduites sur chaque lot, sous forme d'une fiche de lot fournie par l'aménageur.

##### 2/ Les terrains sont laissés à l'initiative privée :

Lorsqu'un terrain intégré dans la ZAC, n'a pas fait l'objet d'une cession par l'aménageur, une convention doit être conclue entre l'aménageur et le constructeur qui précise, notamment les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. Cette convention peut intégrer des prescriptions relatives aux futures constructions (fiches de lot, prescriptions architecturales, paysagères, urbaines et environnementales).

Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou d'aménager.

## 5. Le Phasage prévisionnel du projet

Le projet d'aménagement de la ZAC du Rivel s'organisera autour de 3 phases de réalisation :

### 5.1. La phase 1 (concerne la commune de Montgiscard):

Correspond aux terrains situés au sud de la voie ferrée, les plus proches de du giratoire existant sur la RD 16 et proches l'échangeur de l'A 61. Ces terrains seront desservis à la fois par la nouvelle RD 24 (liaison RD 813 et Rd 16) et la RD 16 existante. Cette dernière sera déclassée par la suite, une fois que la déviation sera réalisée lors de la phase 2 des travaux de la ZAC.

Des travaux de réseaux d'eau potable et d'assainissement sont prévus dès le lancement de cette première phase pour alimenter les constructions.

### 5.2. La phase 2 (concerne majoritairement la commune de Montgiscard) :

La deuxième phase de travaux sera engagée à partir de la réalisation du pont route qui traverse la voie ferrée. Cette phase correspond également à la réalisation de la déviation de la RD 16 et la suppression du passage à niveau n°201.elle permettra ainsi de développer des constructions au nord de la voie ferrée, ainsi que sur la deuxième partie de la RD 16, une fois que le passage à niveau sera supprimé et que la RD sera déclassée et remplacée par une nouvelle voie, au nord de la voie ferrée.

### 5.3. La phase 3 (concerne la commune de Baziège)

La troisième phase sera engagée à partir de la réalisation du pont de franchissement du ruisseau du Rivel. Cette phase s'organisera autour d'une voie primaire, dans le prolongement de la déviation de la RD 16. Une attention particulière sera observée en matière d'intégration, paysagère et environnementale des constructions, notamment vis-à-vis du ruisseau du Rivel.

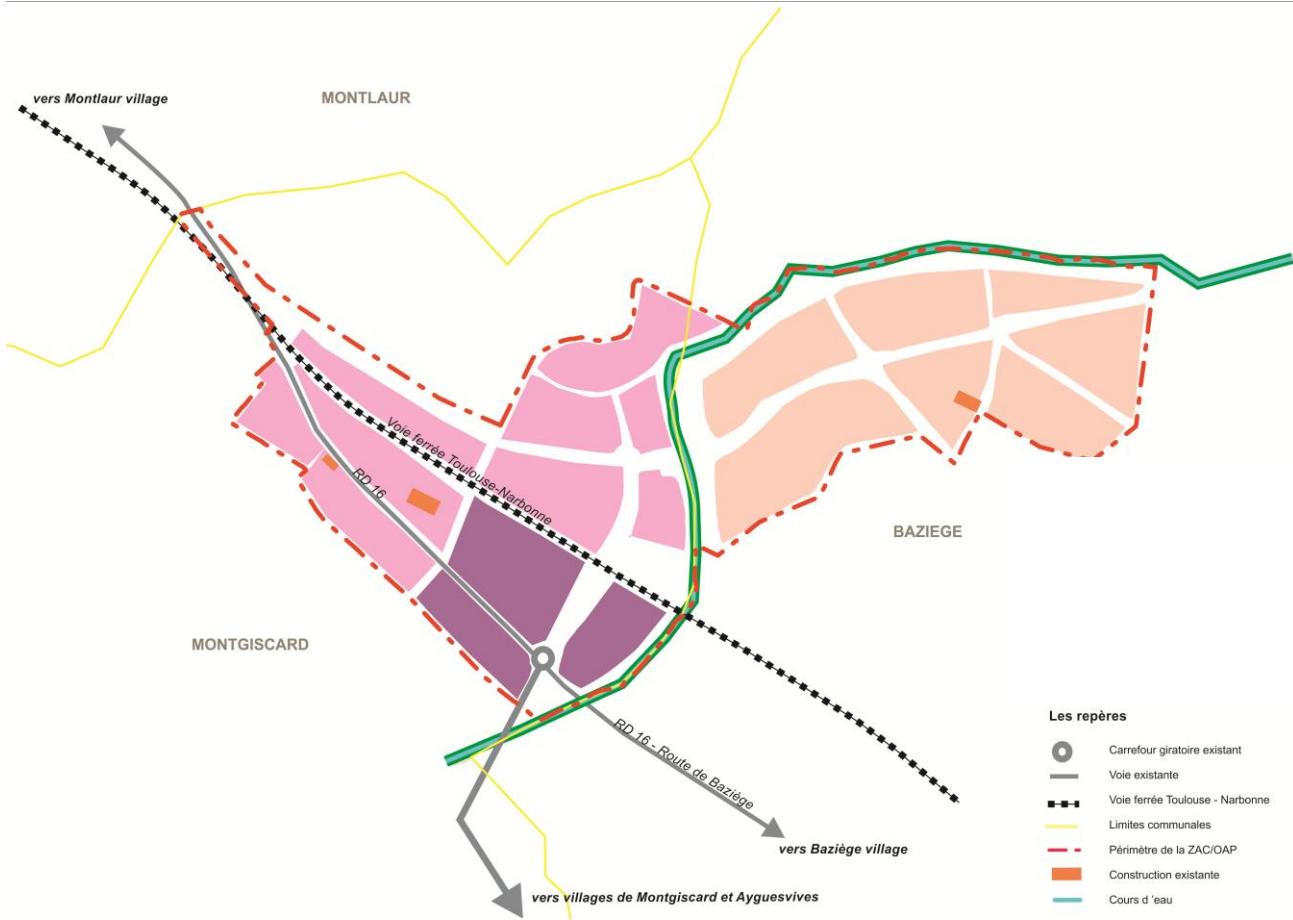
### La réalisation des constructions sous conditions :

Les constructions des phases 2 et 3 ne pourront être réalisées qu'après la réalisation d'une partie des constructions envisagées, ainsi que mise en œuvre de deux ouvrages d'art tels que mentionnés dans le plan joint à la présente l'OAP:

**Les constructions de la phase 2** sont conditionnées à la fois à la réalisation de **l'Ouvrage d'Art n°1** = pont-route de la voie ferrée, ainsi que la construction d'au moins 40% de la surface de plancher constituant la phase 1 (autorisations de construire accordées)

**Les constructions de la phase 3** sont conditionnées à la fois à la réalisation de **l'Ouvrage d'Art n°2** = franchissement du ruisseau du Rivel, ainsi que la construction d'au moins 50 % de la surface de plancher constituant la phase 2 (autorisations de construire accordées)

**PLU de Montgiscard**  
**Orientation d'Aménagement et de Programmation**  
**ZAC du Rivel**



**Les phases de réalisation de la ZAC**

- Terrains pouvant recevoir des constructions **phase 1 = environ 49 000 m<sup>2</sup> SDP**
- Terrains pouvant recevoir des constructions **phase 2 = environ 120 000 m<sup>2</sup> SDP**
- Terrains pouvant recevoir des constructions **phase 3 = environ 132 000 m<sup>2</sup> SDP**

## 6. Schéma des orientations d'aménagement et de programmations de la ZAC du Rivel

### Les orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC du Rivel

#### La composition urbaine et paysagère

-  Aménagements paysagers marquant l'entrée de zone
-  Parc linéaire
-  Prescriptions paysagères sur les lots privés
-  Préservation/renforcement des haies et ripisylves
-  Systèmes de rétention des eaux de pluie paysager.
-  Alignement obligatoire d'au moins un point de la façade entre 12m et 14 m.

-  Recul minimal obligatoire de 12 m.

-  Hauteur maximale des constructions à 15 m.

-  Hauteur maximale des constructions à 9 mètres

-  Axe principal d'implantation

#### Les projets hors ZAC

-  Protection des coteaux et lignes de crête
-  secteur de développement futur mixte (habitat/services, commerces)
-  Futur parking de covoiturage
-  pole multimodal à étudier pour le long terme (position indicative)

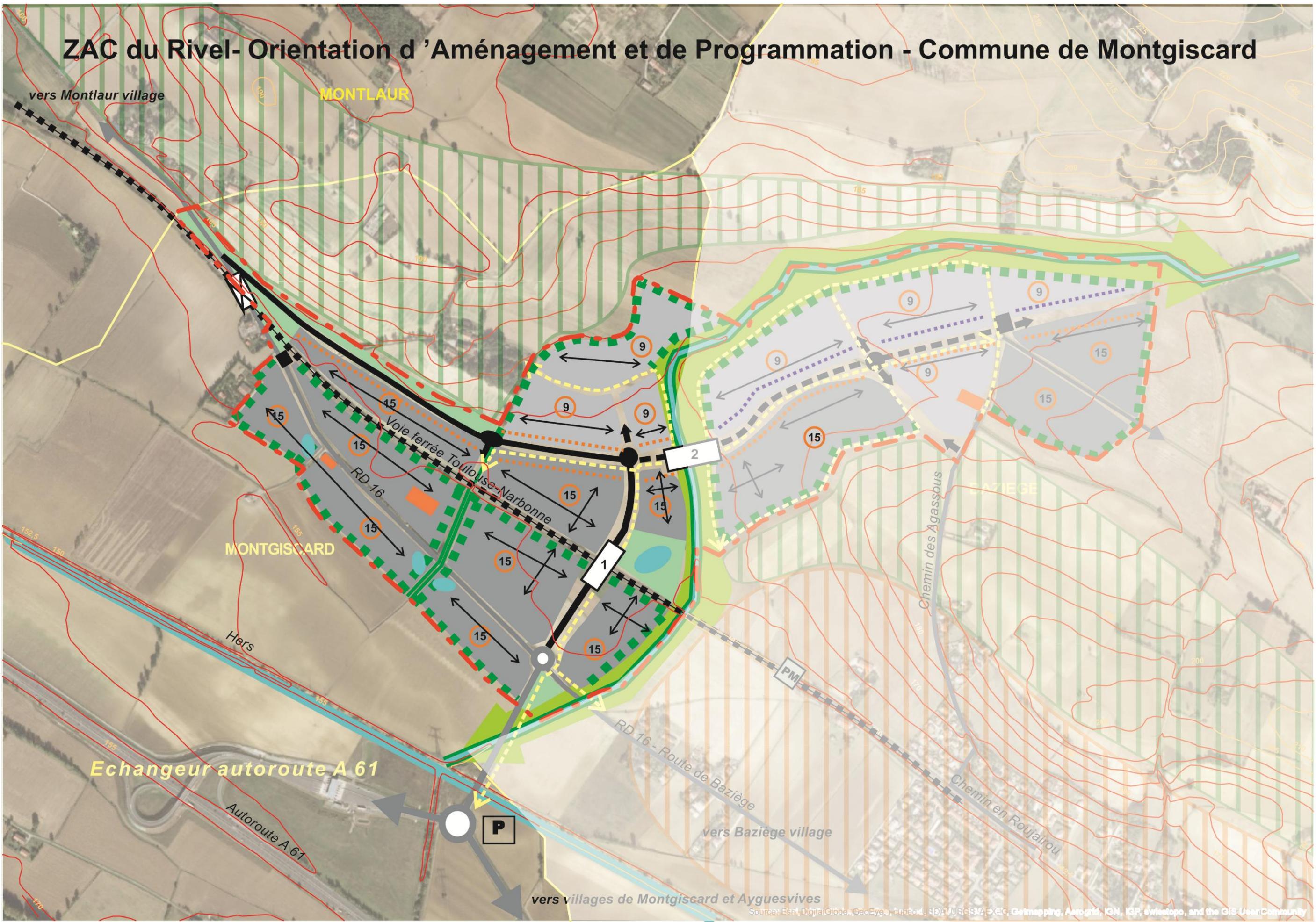
#### La circulation et les déplacements

-  Déviation de la RD 16
-  Voie Structurante de la ZAC
-  Principe de liaison inter quartier ou de distribution des lots
-  Carrefour à créer
-  Ouvrage routier de franchissement :
  - 1 = Pont route SNCF
  - 2 = Pont ruisseau du Rivel
-  Suppression du Passage à Niveau n° 201
-  Retournement poids lourds
-  Liaisons modes actifs

#### Les repères

-  Carrefour giratoire existant
-  Voie existante
-  Voie ferrée Toulouse - Narbonne
-  Limites communales
-  Périmètre de la ZAC/OAP
-  Construction existante
-  Courbes de niveau
-  Cours d'eau

# ZAC du Rivel- Orientation d 'Aménagement et de Programmation - Commune de Montgiscard



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, SDA/USGS, AEX-Ec, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community



ZONE AUZ

**ARTICLE 1 AUZ- OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1- Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article 2 AUZ,
- 2- Les constructions à usage agricole, forestier, et les installations classées autres que celles visées à l'article 2AUZ,
- 3- L'ouverture de carrières.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 5- Les installations et travaux divers de type :
  - parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
7. Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
8. Toute construction ou installation non admise dans le périmètre du PPRI

**ARTICLE 2 AUZ- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
2. Les constructions et installations à vocation agricole ou forestière, à condition de concerner une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU, ou à condition d'être complémentaire d'une activité autorisée sur la zone.
- 3 - Les constructions destinées à l'hébergement, à condition qu'elles soient directement liées aux activités de la zone
- 4 - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés, dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale de 80 m<sup>2</sup>.
- 5 - Les extensions et aménagements des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une surface de plancher créé de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière, sans création de logement supplémentaire.
- 6 – Les constructions à usage de commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface commerciale, à condition d'être compris dans la Zone d'Accueil des Commerces (ZACOM) identifiée dans le règlement graphique du PLU
- 7 -Les constructions et installations nouvelles admises ne pourront être autorisées :

- qu'à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « ZAC du Rivel »

- qu'après la réalisation des infrastructures indispensables (voies et réseaux) tels que prévus pour chaque phase de la ZAC.

Cette règle ne s'applique pas pour l'extension mesurée des constructions existantes.

8 - A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement du PPRI annexé au présent PLU.

**9- Dans le secteur identifié « étude hydraulique du Rivel » sur le règlement graphique :** Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit construit à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel. »

## **ARTICLE 3 AUZ - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 – Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

**Les accès devront respecter les prescriptions de l'orientation d'aménagement de la « ZAC du Rivel ».**

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

Les parcelles situées le long de la déviation de la RD 16 ne seront constructibles que si elles sont desservies par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de la voie,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- les accès privatifs sont interdits à moins de 30 mètres du centre d'un carrefour.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées pour permettre la sortie des véhicules en marche avant.

### **2 – Voirie nouvelle**

Les voies nouvelles devront être adaptées aux équipements qu'elles desservent, à la fonction qu'elles assurent et devront respecter l'orientation d'aménagement de la ZAC du Rivel.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées **ouvertes à la circulation publique** est soumise aux conditions minimales suivantes :

- -largeur minimale de plate-forme : **8-9mètres**,
- -largeur minimale de chaussée : **5-6 mètres**,

**-Les voies en sens unique sont à éviter. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles sont soumises aux conditions munimales suivantes :**

- **largeur minimale de plate-forme : 7 mètres,**
- **largeur minimale de chaussée : 4 mètres,**

**- les voies se terminant en impasse devront être aménagées, dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule lourd puisse aisément faire demi-tour.**

**- les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.**

### **3 - Pistes cyclables et cheminements piétons**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter quartier, et devront respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite ZAC du Rivel.

Leurs caractéristiques et implantations seront déterminées avec le Maître de l'ouvrage de la ZAC.

## **ARTICLE 4 AUZ – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 - Prescriptions générales**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **2 - Réseau d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **3 – Réseau d'assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **3.2. Eaux usées domestiques et assimilées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

### 3.3. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

### 3.4. Eaux pluviales

Les aménagements privés devront intégrer leur propre gestion pluviale. Un dispositif de rétention à la parcelle est imposé pour chaque projet de construction. Le dimensionnement du dispositif sera communiqué par l'aménageur de la ZAC.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parkings enherbés, toitures végétalisées, allées gravillonnées), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noues, fossés) seront privilégiés.

La gestion pluviale devra favoriser la récupération et le stockage. Ces ouvrages seront accompagnés d'un dispositif de débit de fuite et d'un trop-plein. L'infiltration des eaux sera favorisée en fonction de la perméabilité des sols rencontrés.

Pour l'autorisation de rejet, une note de calcul de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être fournie par le pétitionnaire et visée par les services communaux ou son délégataire.

En cas de parcelle soumise à un risque d'inondation identifié, des mesures constructives particulières peuvent être imposées.

### 3.4. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées.

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés.

4.2. L'installation de postes de transformation de courant électrique est soumise aux dispositions de l'article R. 332-16 du Code de l'Urbanisme.

## **5 - Collecte des déchets urbains**

Les installations mises en place doivent permettre le ramassage « direct » des déchets. Ces installations doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 5 AUZ – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article est sans objet.

## **ARTICLE 6 AUZ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

**1.-** l'implantation des constructions devront être réalisées dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel

**1- Le long des voies identifiées avec un alinéa obligatoire ou un recul minimum, selon la légende de l'OAP,** toute construction doit obligatoirement :

- soit, avoir un point au moins de la construction implantée entre 12 et 14 mètres de l'emprise publique.
- soit avoir un recul minimum de 12 mètres par rapport à l'emprise publique.

**2–En dehors de ces voies,** toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- **Voies et emprises publiques existantes et futures** : la distance doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres par rapport à l'emprise
- **Voie ferrée** : 25 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitat autorisées, 20 m par à l'axe pour les autres constructions.
- **Ruisseau Rivel** : 25 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau (corridor écologique)
- **Ruisseau de l'Hers vieux** : 12 mètres par rapport à l'axe (coulée verte)
- **Autres ruisseaux et fossés** : 6 mètres par rapport à l'axe

**3. 2.** les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants avant l'approbation du présent règlement, pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.

**34.-** Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0,5 mètre de la limite de l'emprise.

## **ARTICLE 7 AUZ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1-** Toute construction et installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière d'au moins 4 mètres, ou être implantée sur la limite séparative.

**2.** Les constructions sur la limite séparative sont admises à condition que ladite limite séparative ne soit pas assujettie à des prescriptions paysagères identifiées sur le plan de l'OAP ou qu'elle ne concerne pas les limites des parcelles des constructions existantes avant la création de la ZAC.

**3.** Sur les limites assujetties à des prescriptions paysagères identifiées sur le plan général de l'OAP, aucune construction ou installation ne sera admise sur une bande de 10 mètres comptée à partir de ladite limite.

**4.** A l'intérieur de la marge de recullement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) et les débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

~~L'implantation des constructions devront être réalisées dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel~~

- 1.5.** Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit sur la limite, soit à une distance minimale de 0,5 mètre de la limite séparative.

## **ARTICLE 8 AUZ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Cet article est sans objet.

## **ARTICLE 9 AUZ – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article est sans objet

## **ARTICLE 10 AUZ – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau le plus haut du dispositif d'étanchéité ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles.

2. La hauteur maximale des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement et de Programmation de la ZAC du Rivel (Pièce n°3 du dossier de PLU),
3. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les équipements publics ou assimilés ainsi que pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment principal.

4 – Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne devra pas dépasser **180 m/NGF**

## **ARTICLE 11 AUZ – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Conditions générales**

Pour être autorisées, les constructions ou installations nouvelles ou existantes doivent garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, paysages, perspectives).

- La recherche de volumes simples et d'une certaine unité de style, de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

## 2 Façades, couleurs et matériaux

### 2.1. Dispositions générales

- Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.
- L'axe principal d'implantation de la construction La façade principale doit respecter l'orientation prévue dans L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel.

### 2.2. Matériaux

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit. Toutefois, dans le cas de composition architecturale originale, la brique creuse pourra être utilisée pour revêtement à condition que son jointoiement soit des plus soigné,
- Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, colombages est interdite.

Le choix et la mise en œuvre des matériaux doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementale annexé au PLU (pièce 6.3.)

### 2.3. Couleurs

Les couleurs devront respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel, ainsi que led cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC, annexé au PLU.

## 3 – Toitures

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction, ni à l'ensemble des constructions ou installations implantées sur le site.

3.2. Seules les toitures terrasse sont autorisées (pente < 15%). Les toitures doivent avoir une pente maximum de 35 %. La couverture en tuiles est interdite pour les constructions neuves.

3.3. Les toitures en tuiles sont admises uniquement dans le cas d'extension ou surélévation d'une construction existante ou une annexe, déjà couverte par une toiture en tuile, à la date d'approbation du présent règlement. Dans ce cas, la pente sera comprise entre 30 et 35 %.

3.4. Les chiens-assis sont interdits.

3.5. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (locaux techniques des constructions ou installations, ...) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

#### 4. Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Les dispositifs de production ou à l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïque, capteurs solaires thermiques, ....) devront faire partie intégrante de la composition architecturale de l'ensemble.

#### 5. Clôtures

5.1. L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'elles existent, leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m. Cette hauteur maximale sera portée à 1,80 pour le portail et le muret technique attenant. Un dépassement de 20 cm maximum pourra être accepté ponctuellement, afin d'absorber la pente du terrain

~~eL'ensemble devranno respecter les prescriptions l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel, ainsi que led u cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC, annexé au PLU.~~

5.2. Dans tous les cas, les clôtures seront réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

5.3. Dans le cas où la limite séparative du lot jouxte un fossé d'écoulement des eaux pluviales, les abords et les pentes de ces fossés devront être aménagés de telle façon que l'écoulement des eaux pluviales ne soit pas interrompu.

#### 5.4. Dans les zones inondables :

- les clôtures devront être conformes au règlement du PPRI en vigueur.

#### 6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes, éclairage

Tout dispositif de publicité, enseignes et pré-enseignes doit respecter la réglementation en vigueur.

Tout projet d'éclairage des constructions et de leurs abords doit comporter une étude précisant notamment le niveau d'éclairage et la consommation d'énergie envisagés, ainsi qu'une présentation de l'aménagement proposé. L'objectif est de réduire les dépenses d'énergie, ainsi que les nuisances lumineuses.

#### 7 – Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paratonnerres, climatiseurs, éoliennes,... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions, et être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs ou dépôts.

Dans le cas où la clôture végétale n'est pas suffisante, les réservoirs et stockages devront bénéficier d'un traitement architectural privilégié (polychromie, intégration aux autres bâtiments, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UGC/QC – D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001

## **8 – transformateurs et annexes :**

Ils seront intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité dûment justifiée, leur traitement devra être en harmonie avec la construction principale.

## **9 - adaptation au terrain naturel :**

Tout projet doit s'intégrer au relief de façon harmonieuse :

Les travaux de déblais et remblais sur le terrain doivent être évités, notamment aux abords des limites séparatives et des emprises publiques.

### **9.1. Dans le périmètre du PPRI :**

Les travaux de remblais sont strictement interdits.

## **ARTICLE 12 AUZ – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**1.** La conception d'ensemble des aires de stationnement doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rivel, ainsi que le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du Rivel.

**2.1.** Pour les reconstructions ou rénovations des constructions existantes, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires.

**3.2.** Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les changements de destination des constructions :

**4.3. Habitat autorisé** : il est exigé une place par logement.

### **5.4. Autres constructions :**

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions. Une étude spécifique en fonction de l'activité exercée sera exigée lors de tout dépôt de permis de construire ou modificatif ou changement de destination.

Ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, la voirie de desserte, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

### **6.5. Stationnement des deux-roues :**

Un ou plusieurs emplacements sécurisés doivent être réservés et aménagés pour le stationnement des deux roues. Les règles du code de la construction relatives à l'obligation en matière de réalisation de stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent. Ces emplacements doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles depuis l'espace public et doivent respecter les prescriptions du cahier des prescriptions

architecturales, urbaines, paysagères et environnementales annexé au PLU (pièce 6.3.).

## **ARTICLE 13 AUZ – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

### **2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles**

Toutes les voies nouvelles publiques ou privées nouvelles ouvertes à la circulation publique de plus de 11 mètres de plateforme devront être plantées d'arbres à haute tige sur un côté au moins. Le choix des essences doit être fait en accord avec l'aménageur de la ZAC.

### **3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes et les aires de stockages**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être répartis ou groupés sous forme de bosquets.

Les essences d'arbres doivent être choisies avec l'accord de l'aménageur de la ZAC.

### **4 - Espaces extérieurs (aires minérales et végétales)**

Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec les architectures espaces limitrophes dont ils sont le prolongement et doivent être réalisés dans le respect des des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Rivel.

### **5 - Espaces libres et espaces verts à créer**

5.1. Les espaces verts doivent être réalisés dans le respect du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementale l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ZAC du Rivel.

5.2. Un coefficient d'espaces verts au moins égal à 0,30, s'applique sur chaque unité foncière avec une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre au moins égale à 0,20.

5.3. Sur chaque unité foncière, un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) d'au moins 0,350 est imposé, dont une part obligatoire de surface aménagée en espace vert de pleine terre au moins égale à 0,15.

#### Méthode de calcul :

- CBS = surface éco-aménageable /surface de la parcelle.

- Surface éco-aménageable =  $\sum$  Surface de type X x ratio Y Coefficient

-

- Le tableau des coefficients de valeur écologique en fonction du type de surfaces est intégré en annexe du présent règlement.

- Ratio de pondération:

Type de surface (X)	Ratio (Y)
Espace vert en pleine terre	- 1
Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale égale ou supérieure à 80 cm	- 0,7
Terrasse ou toiture planté avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	- 0,5
Surface semi-ouverte (revêtement perméable pour l'air et l'eau garantissant l'infiltration d'eau de pluie avec végétation)	- 0,5
Surface verticale végétalisée	- 0,3

5.3. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, doivent être traités en jardin d'agrément gazonné et planté d'au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre.

#### **ARTICLE 14 AUZ – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Cet article est sans objet.

#### **ARTICLE 15 AUZ – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Cet article est sans objet

#### **ARTICLE 16 AUZ – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement doit prévoir le génie civil pour les réseaux de fibre optique, dans l'attente du raccordement des constructions. Lorsque la fibre optique sera en place, les constructions devront s'y raccorder.

## LEXIQUE

**AXE PRINCIPAL D'IMPLANTATION :** axe servant de base pour préciser l'orientation principale d'un bâtiment. Cet axe permet de guider l'implantation de la construction et d'assurer la cohérence urbaine de l'ensemble.

### **CBS (Coefficient de Biotope par Surface)**

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :  
**CBS = surface éco-aménageable / surface de la parcelle.**

Tableau : Coefficients de valeur écologique en fonction du type de surface

Surface	Coeff.	Exemple de surfaces	
Semi perméables sans végétation	0,3	Revêtement perméable à l'air et à l'eau (pavés sur couche de sable, sablé, enrobé drainant, dallage à joints ouverts, graviers...)	Surface VRD
Semi perméables avec végétation	0,5	Revêtement perméable à l'air et à l'eau avec présence d'une végétation (dalles parking engazonnées, pavés à joints larges ensamblés, dallage pierre ou bois à joints larges...)	
Terre sur dalles (jusqu'à 80 cm)	0,5	Espaces verts sur dalle avec mise en œuvre de terre végétale, jusqu'à 80 cm d'épaisseur. Cette hauteur n'inclut pas les couches de protection	Espaces verts
Terre sur dalles (supérieur à 80 cm)	0,7	Espaces verts sur dalle avec mise en œuvre de terre végétale sur une hauteur supérieure à 80 cm. Cette hauteur n'inclut pas les couches de protection	
Pleine terre	1	Espaces verts mis en œuvre sur du substrat naturel, sans éléments maçonnes en dessous, en lien direct avec les couches géologiques (tout espace vert directement sur un substrat naturel y compris les bois et forêt)	Espaces verts
Infiltration d'eau de pluie	0,8	Espace dédié à l'infiltration de l'eau dans le sol. L'eau ne doit pas présenter de risques de pollutions (système de dépollution obligatoire en amont en présence d'eaux de voiries). La surface retenue dans le calcul est celle relevée sur plan. (Noue, fossé engazonné ou planté, bassin d'infiltration couvert ou aérien)	

	Surface	Coeff.	Exemple de surfaces
Milieux humides	Mare	1	Zone humide construite pour accueillir la biodiversité, mise en œuvre « naturelle » avec hauteurs d'eau variées. Attention aux parois qui ne doivent pas être un piège mortel ni une zone de dangers pour les usagers du site. (Mare, étang, piscine naturelle)
	Bassin d'agrément	0,5	Aménagement d'agrément maçonné accueillant un milieu humide, ne reproduisant pas les conditions fonctionnelles optimales pour le développement de la biodiversité mais permettant une fréquentation. Attention aux parois qui ne doivent pas être un piège mortel ni une zone de dangers pour les usagers du site. (Fontaine en pierre, bassin de baignade pour oiseaux)
Toitures <sup>1</sup>	Extensive	0,3	Toiture présentant un substrat d'une épaisseur inférieure à 15 cm pour un poids inférieur à 100 kg/m <sup>2</sup> et présentant une végétation aux strates et à la diversité limitées (principalement sébum et mousse). L'intérêt pour le développement et le maintien de la biodiversité urbaine est limité, mais cet aménagement est tout de fois plus intéressante d'un point de vue écologique qu'une toiture classique
	Semi-intensive	0,7	Toiture présentant un substrat d'une épaisseur de 12 à 30 cm pour un poids de 150 à 350 kg/m <sup>2</sup> et présentant une végétation où les plantes grasses ne sont pas majoritaires
	Intensive	0,9	Toiture présentant un substrat d'une épaisseur supérieure à 30 cm pour un poids supérieur à 500 kg/m <sup>2</sup> et présentant une végétation aux strates variées
	Type « brownroof »	0,6	Zones dédiées à la végétation pionnières et à la faune, constituée de matériaux bruts (sable, pierre, bois, etc.)

1 : les panneaux photovoltaïques ou ECS intégrés à une toiture végétalisée sont à comptabiliser au même titre que la toiture végétalisée les entourant

Végétalisation	Façade végétalisée		0,5	Façades à plantes grimpantes ou à plantes palissées. Les autres systèmes (cassettes, nattes, etc.) sont soumis à avis. La surface prise en compte est la surface de couverture des végétaux à taille adulte (Mur de Lierre, plantes grimpantes sur filins, etc)
	Jardinière		0,5	Jardinières intégrées au bâti, présence pérenne, hauteur de terre d'au moins 20 cm
	Mobilier urbain		0,5	Végétalisation, le plus souvent plantes grimpantes, accompagnant les aménagements type pergola, abris, etc. La surface prise en compte correspondant à la surface pouvant être couverte par les plantes (addition possible des surfaces verticales et horizontales) (couverture des locaux vélos sur grillages, etc)

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle ou d'un îlot.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante: CBS = surface éco-aménageable / surface de la parcelle.

## **FAÇADE**

Correspond à chacune des faces verticales, en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (parfois appelées pignons).

**Le terme de façade principale s'entend ici comme celle sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.**