

DOSSIER D'ENREGISTREMENT ICPE DU PROJET DE CREATION D'UN ENTREPOT LOGISTIQUE

Castets (40)

**PIECE JOINTE N°4 : COMPATIBILITE AVEC L'OCCUPATION DES
SOLS**

Juillet 2023

N° Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	Version	Vérifié par
CASTETS	SI TOU	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive	Patrick LACAN

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

SOMMAIRE

1	COMPATIBILITE VIS-A-VIS DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	5
1.1	REGLEMENT DE LA ZONE AUE	5
1.2	REGLEMENT DE LA ZONE NP	8
2	PLANS DE PREVENTIONS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	10
2.1	COMPATIBILITE VIS-A-VIS DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)	10
2.2	COMPATIBILITE VIS-A-VIS DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)	10
2.2.1	RISQUES SISMIQUES.....	10
2.2.2	RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN	10
2.2.3	RISQUE D'INONDATION	11
2.2.4	RISQUE INCENDIE	11
3	CONTRAINTES ET SERVITUDES	12
4	BILAN	13

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Cartographie du PLU de Castets au droit de la zone du projet	5
Figure 2 : Localisation de la servitude du chemin d'exploitation (extrait du plan de masse PC)	12

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

1 COMPATIBILITE VIS-A-VIS DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La commune de Castets est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 octobre 2017. Selon la cartographie du PLU de Castets, le terrain du projet est classé en zone AUE au PLU en vigueur (secteur « activités économiques ») et en zone Np (Naturelle) sur sa limite Est.

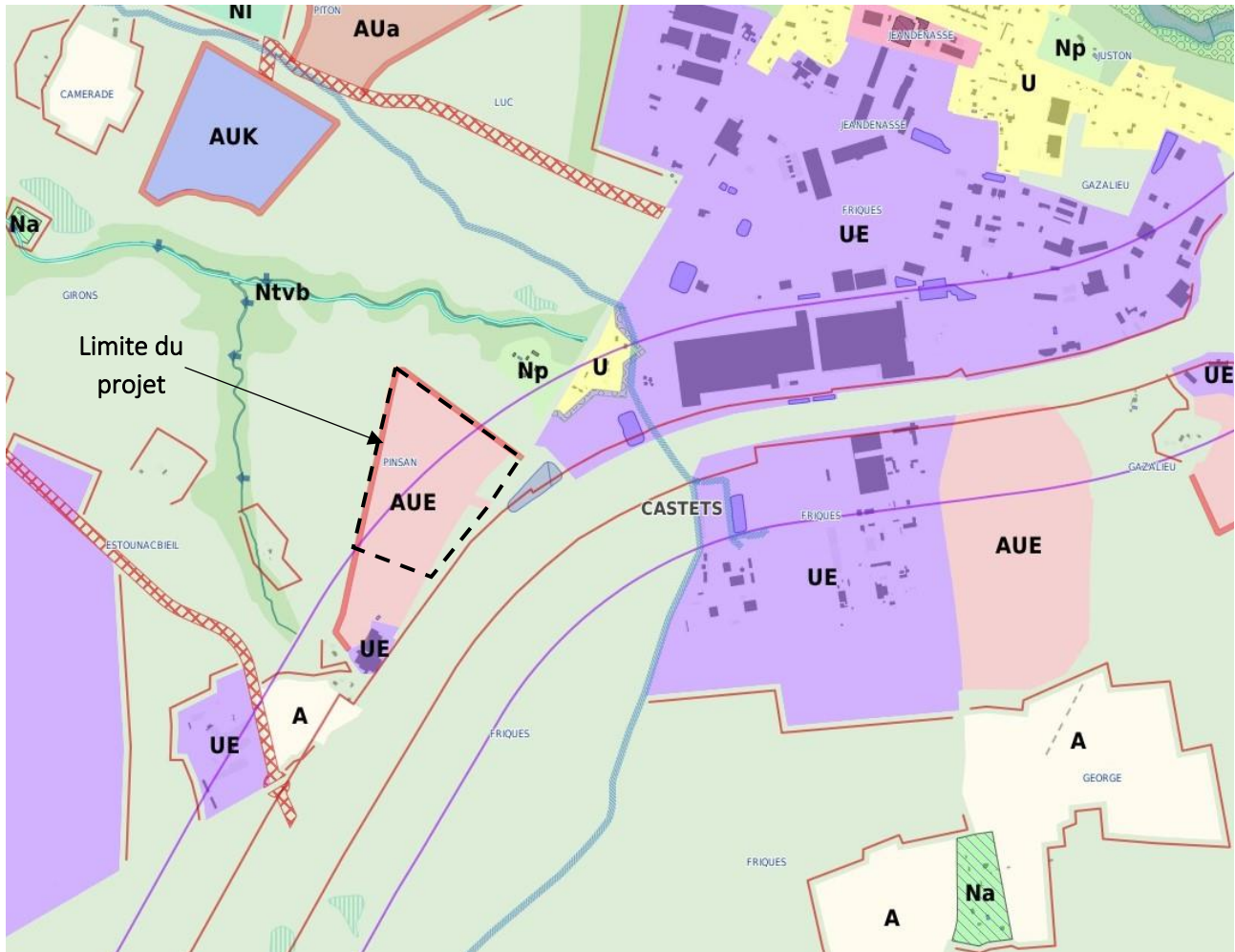


Figure 1 : Cartographie du PLU de Castets au droit de la zone du projet

La compatibilité du projet avec les premiers articles du règlement de la zone AUE et la zone N du PLU de Castets est présentée en suivant.

1.1 REGLEMENT DE LA ZONE AUE

ARTICLE AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

- Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes isolées.

Le projet d'entrepôt s'inscrit dans un secteur d'activité dédié à la logistique de la commune de Castets. Le futur entrepôt Altae est une ICPE qui ne génère pas de nuisances incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité de cette zone d'activité logistique.

L'activité est donc compatible avec les activités prévues par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'activités industrielles, artisanales, ou commerciales, à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement d'une bande paysagère définie par le retrait de 10 m par rapport à la rue du centre routier, la route de Pillart et la route de Taller, sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement d'une bande de défense incendie portée au plan de zonage.

2.2 - Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

2.3 - Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier, de bureau, d'entrepôt situées en dehors d'une opération d'aménagement à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de respecter les principes d'organisation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.4 - Les constructions nouvelles destinées au commerce à condition de présenter une surface de plancher de 900 m².

2.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.6 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation n'excèdent pas 60 m² de surface de plancher et soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

2.7 - Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans des servitudes d'urbanisme à condition que soient

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Installations classées

2.8 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient liées à une activité dans la zone.

Le projet d'entrepôt logistique Altae se compose de 12 cellules représentant une surface de plancher total de 34 012 m² soit 3,3 ha, sur une parcelle de moins de 10 ha. Chaque cellule d'entrepôt logistique disposera d'un bureau d'environ 150m² attenant (soit 900 m² de bureaux au total), mais aucun local d'habitation n'est prévu. La construction de l'entrepôt sera distante d'au moins 20m des limites parcellaires. Il s'agit d'une ICPE qui disposera d'une voie périphérique pour la lutte incendie.

Par ailleurs, le projet respecte les principes d'organisation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, décrits dans le permis de construction.

1.2 REGLEMENT DE LA ZONE NP

Un secteur Np à caractère patrimonial composé de propriétés bâties dans un parc boisé à préserver ; au titre de l'article L151-19, le règlement identifie certaines constructions en secteur Np en élément de paysage à protéger et mettre en valeur et définit des prescriptions de nature à assurer leur préservation

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.*
- *Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.*

La seule installation présente dans la zone Np dans le cadre du projet est la bande de défense incendie non boisée et engazonnée d'une largeur de 12m sur la partie Nord du site.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Na, Np, N11 et N12 :

2.7 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :

- *dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,*
- *dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.*

2.8 Les constructions et les installations annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :

- *qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,*
- *que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² ; cette emprise concerne uniquement les bâtiments ;*
- *que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,*
- *qu'elles se situent à une distance de 40 m maximum du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe*
- *d'une limitation à une seule annexe nouvelle par bâtiment d'habitation tous les 10 ans.*
- *qu'elles respectent les dispositions déclinées à l'article N11 ☐ BATIMENTS ANNEXES LIES A UN AIRIAL complétées de 2 fiches jointes en Annexe du présent Règlement.*

2.9 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition d'être destiné à l'habitation, l'hébergement hôtelier ou le commerce et que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDPNS).

2.10 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conformément au RIPFCI (règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies) et conformément à l'alinéa 13.7 du règlement de la zone AUE du PLU, une bande de défense incendie de 12m

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

engazonné et non boisée sera mise en place dont une partie sera implantée dans la portion Nord de la zone N. Cette bande de défense incendie permettra la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Il s'agit donc d'une installation d'intérêt collectif, compatible avec les activités forestières du terrain.

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

2 PLANS DE PREVENTIONS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

2.1 COMPATIBILITE VIS-A-VIS DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

La commune de Castets est couverte par un PPRT pour l'établissement "DRT Dérivés Résiniques et Terpéniques" prescrit le 30/12/2008 et approuvé le 05/04/2013. Cette installation se situe à environ 800 m à l'Est du site du projet.

Selon la carte réglementaire du PPRT de DRT à Castets, le site du projet est situé en dehors des zonages à risques.

En conséquence, aucune prescription particulière en matière de risque technologique n'est applicable à l'entrepôt logistique d'Altae.

2.2 COMPATIBILITE VIS-A-VIS DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)

2.2.1 RISQUES SISMIQUES

Le zonage sismique français en vigueur à compter du 1er mai 2011 est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement. Ce zonage, reposant sur une analyse probabiliste de l'aléa, divise la France en 5 zones de sismicité :

- Zone 1 : sismicité très faible
- Zone 2 : sismicité faible
- Zone 3 : sismicité modérée
- Zone 4 : sismicité moyenne
- Zone 5 : sismicité forte.

La commune de Castets est classée en **zone de sismicité très faible (1)** au sens des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

Compte tenu du niveau de risque de sismicité très faible aucune prescription particulière n'est à prendre vis-à-vis des aménagements projetés.

2.2.2 RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux et le plus souvent dénommés « argiles », « glaises », « marnes », ou « limons ». Ils sont caractérisés notamment par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment : collant aux mains, parfois « plastiques », lorsqu'ils sont humides, durs et parfois pulvérulents à l'état desséché. Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique.

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

A la suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, et gonflement lorsqu'il y a des apports d'eau. Cette variation de volume est accompagnée d'une modification des caractéristiques mécaniques de ces sols. Ces variations sont donc essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques.

La contrainte appliquée augmente lors de la construction du bâtiment, et s'oppose plus ou moins au gonflement éventuel du sol. On constate en tout cas que plus le bâtiment est léger, plus la surcharge sur le terrain sera faible et donc plus l'amplitude des mouvements liés au phénomène de retrait-gonflement sera grande.

Selon le BRGM, la zone du projet n'est pas concernée par **un aléa de retrait-gonflement**.

Le risque de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles sera pris en compte dans le cadre de la création d'un entrepôt logistique

2.2.3 RISQUE D'INONDATION

La commune de Castets n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Par conséquent, la zone du projet n'est pas concernée par un risque d'inondation.

2.2.4 RISQUE INCENDIE

Conformément à l'arrêté du 20 avril 2016 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, le projet sera maintenu en état débroussaillé autour des constructions de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'au niveau des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

Conformément à l'alinéa 13.7 du règlement du PLU zone AUE, une bande de défense incendie de 12 m sera mise en œuvre dans le cadre du projet (cf Plan de masse – Annexe PJ Complément). Notons que cette exigence est également mentionnée dans l'article 2 du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des landes de Gascogne de Décembre 2011 pour les opérations d'aménagement.

Enfin, l'article 12 de l'arrêté préfectoral du 23 mai 2016 portant approbation du règlement interdépartemental de protection des forêts contre les incendies précise que « Les bâtiments industriels sont interdits à moins de 20 mètres de tout peuplement de résineux. Cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion ». Dans le cadre du projet, compte tenu de la présence de murs extérieurs coupe feu REI 120 et des résultats de la simulation Flumilog (effets thermiques de 3 kW/m² jusqu'à 15m), le bâtiment d'entrepôt est porté à 20 m, étant donné qu'aucun risque particulier d'incendie ou d'explosion n'est ainsi matérialisé dans cet espacement de 20 m. Précisons que les seuils réglementaires restent à l'intérieur du site, notamment le seuil des effets dominos (8 kW/m²).

Ainsi, le maintien d'une distance de 20 m entre l'entrepôt et les premiers peuplements de résineux n'entraîne pas de risque supplémentaire et est conforme à la réglementation en vigueur.

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

3 CONTRAINTES ET SERVITUDES

Conformément aux demandes de maintien du cheminement forestier de l'OAP, une bande de 5m de large sera préservée au Sud du projet, en dehors des limites du périmètre ICPE (cf carte ci-après).
 Ce chemin permettra l'accessibilité au chemin d'exploitation forestière et servira de voie mixte piéton/cycle.

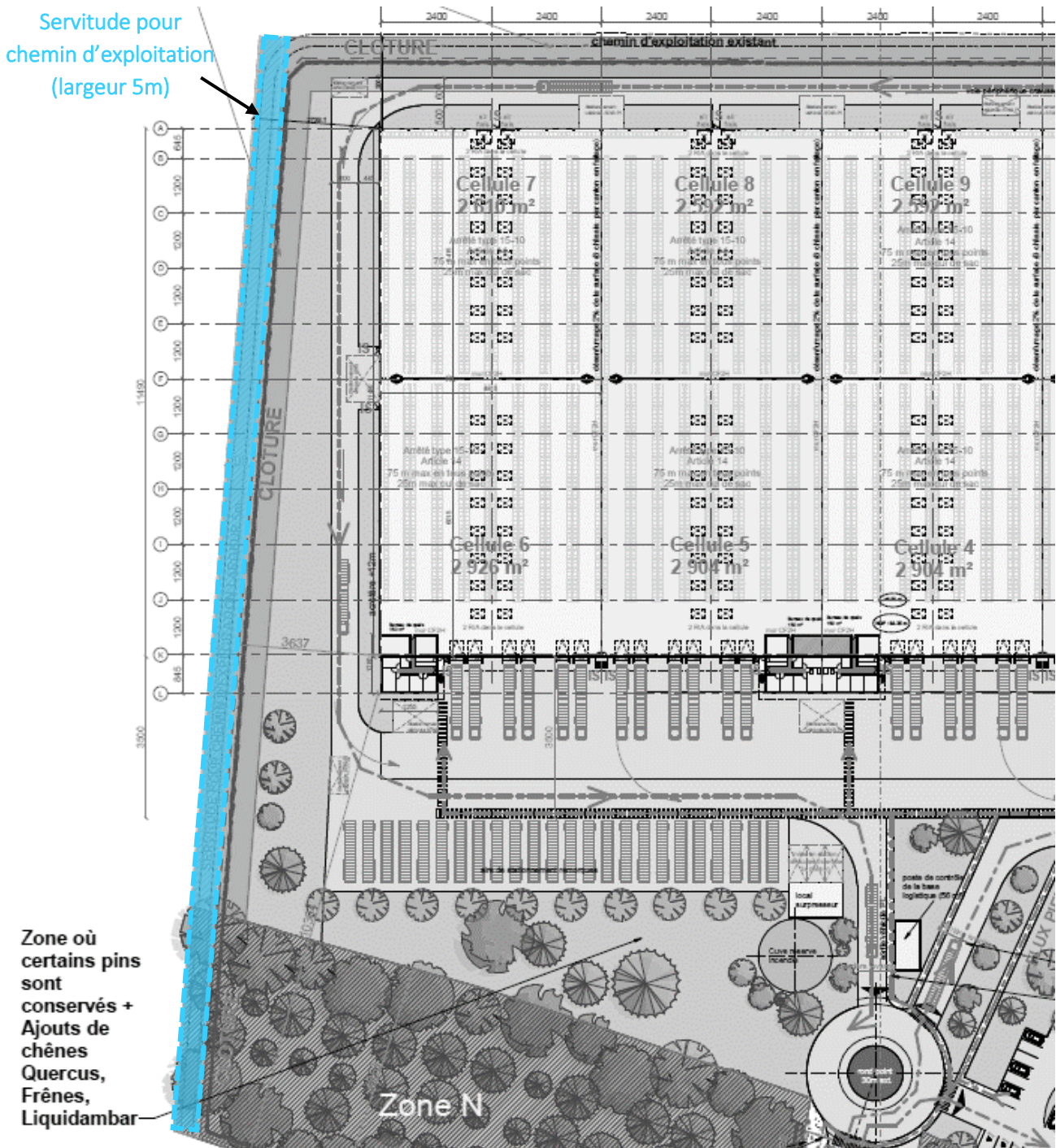


Figure 2 : Localisation de la servitude du chemin d'exploitation (extrait du plan de masse PC)

Notons également qu'une bande de défense incendie de 12m de large est matérialisé sur le plan de masse du projet en annexe de la PJ Complément.

4 BILAN

La création d'un entrepôt logistique est compatible avec les prescriptions du PLU de la commune de Castets et des plans de prévention des risques.

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 4 : Compatibilité avec l'occupation des sols	Mathilde MOUSTAFIADÈS	07/07/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État



SOLER IDE Toulouse

Bureau d'études et de conseils en Environnement

4, rue Jules Védrières – BP 94204

31031 TOULOUSE Cedex 04

Tél : 05 62 16 72 72