

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE EAUNES



P.L.U.

**1^{ère} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROUVE

**2. Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

**2.2 Orientations d'Aménagement et de
Programmation - Activités**

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
27.10.2022

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2.2

OAP de la zone d'activités Mandarin

TABLE DES MATIERES

A.	Localisation et accès à la zone	2
B.	Occupation du sol.....	2
C.	Objectif.....	2
1.	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	3
▪	Implantation du bâti et organisation de la parcelle	3
▪	Construction	3
▪	Paysage.....	7
2.	Les besoins en matière de stationnement.....	10
▪	Stationnement des véhicules	10
▪	Bornes de recharge des voitures électriques.....	10
▪	Stationnement des vélos.....	10
3.	Les DEPLACEMENTS.....	10
	▪ Transports en commun	10
	▪ Les modes actifs	10
D.	SCHEMA.....	12

A. LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE

L'OAP de la zone d'activités du Mandarin se situe au sud-est de la commune d'Eaunes. L'entrée et la sortie de la zone se fait par la route départementale D12, au Nord du périmètre de l'OAP.



B. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP est classé dans le zonage UX correspondant à la zone d'activité du Mandarin.

L'OAP recouvre la zone d'activité à requalifier (15 hectares).

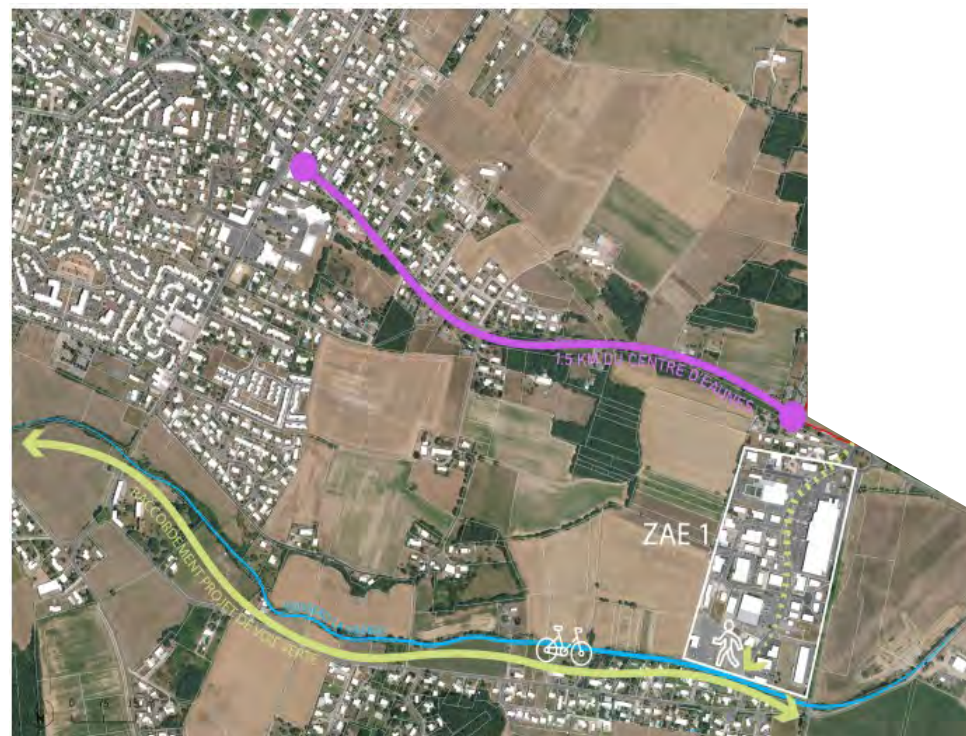
Sur Mandarin, le découpage des lots et des espaces publics est existant.

C. OBJECTIF

Cette OAP va permettre de répondre à des enjeux à l'échelle de la commune et de Mandarin en mettant l'accent sur un aménagement orienté sur la qualité paysagère, la requalification et la densification de la zone de Mandarin ainsi que sur l'optimisation du foncier.

Pour se faire, les plantations seront encouragées dans la zone d'activités du Mandarin qui souffre actuellement d'un manque au niveau des aménagements paysagers.

Enfin, l'objectif de cette OAP est d'accompagner les entreprises dans l'optimisation du foncier, la mutualisation des stationnements, la performance énergétique et la qualité de l'aspect extérieur des bâtiments.



Enjeux à l'échelle de la commune



Enjeux à l'échelle de la ZAE Mandarin

1. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

■ Implantation du bâti et organisation de la parcelle

➤ Implantation et alignement du bâti

Une implantation des bâtiments en limite séparative est à privilégier dans une logique d'optimisation du foncier.

➤ Organisation du stockage

Les stockages en extérieur devront se situer à l'arrière des bâtiments. Si leur emprise est plus large que le bâtiment, c'est à dire si ces stockages sont visibles depuis la voie structurante ou depuis les habitations, un écran pare-vue devra compléter le masque formé par le bâtiment. La nature de cet écran pare-vue n'est pas imposée, elle peut être de différentes sortes : structure pour plante grimpante, haie, lame bois, moucharabieh, mur gabion... ou tout autre dispositif soumis à validation. Les dépôts sauvages ou remblais seront interdits.

■ Construction

➤ Matériaux biosourcés

Afin de réduire l'impact carbone, de favoriser l'économie circulaire et d'améliorer les performances énergétiques et thermiques des constructions, celles-ci s'orienteront vers l'utilisation de matériaux biosourcés (bois, liège, etc.) pour la structure, l'isolation et le revêtement des façades des constructions.

➤ Energie

Les constructions devront proposer une approche bioclimatique dans la conception d'ensemble, le traitement des extérieurs et le choix des matériaux.

L'installation d'au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est obligatoire.

Les constructions devront répondre à la RE2020 ou a minima à la RT 2012 améliorée de 10%, et à la RE 2020 dès son entrée en vigueur. si les éléments permettant d'évaluer la RE 2020 ne sont pas connus.

➤ L'aspect extérieur des façades et des menuiseries

Afin d'apporter une harmonie dans le paysage local, les nouvelles constructions s'orienteront vers un revêtement des façades utilisant des matériaux et des coloris en accord avec l'architecture existante dans l'environnement immédiat du site.

Les matériaux destinés à être recouverts sont interdits s'ils sont laissés apparents. De plus, les matériaux auront un caractère pérenne permettant de conserver leur aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux apparents suivants devront respecter les conditions de pose ci-dessous :

- **Bardage métallique à ondes** : Pose verticale
- **Cassette plane ou bardage mince** : Pose verticale ou horizontale
- **Maçonnerie enduite**, finition grattée fin
- **Béton armé** destiné à rester apparent y compris brut de décoffrage
- **Vitrage** : clair, dépoli

Pour accentuer cette harmonie, le traitement des façades des constructions évitera les couleurs très sombres telles que le noir foncé (RAL 9005) ou assimilé, ainsi que le blanc pur (RAL 9010) ou assimilé.

Les teintes autorisées sont les suivantes :

- **Bardage métallique** :
 - o Teintes foncées (sauf le noir) soumises à validation, y compris tous les accessoires, bavettes, plagues, etc, pas de contraste entre les pièces de finitions et les à plat
 - o Bardage mince, ex-fibro ciment, résine, etc, seront soumis à validation
- **Maçonnerie enduite** : beige clair, sable clair.
- **Béton armé** : teinte naturelle, autres teintes dans la masse ou lasures soumises à validation

- **Menuiseries extérieures** :

- o Les châssis vitrés aluminium, pvc ou métalliques seront assortis avec les bardages, pas de contraste entre la teinte du matériau de façade et la teinte des menuiseries
- o Les châssis vitrés bois seront de teinte naturelle, avec une protection la plus neutre possible, (lasure, huile).

- **Serrureries** : assorties avec les bardages, pas de contraste entre la teinte du matériau de façade et la teinte des serrureries

Les détails de façades seront traités avec un soin particulier pour assurer la qualité de la composition architecturale des constructions. Les dispositifs techniques, y compris d'évacuation des eaux pluviales, pourront être intégrés dans le volume des constructions nouvelles. Dans le cas où ces dispositifs seraient laissés apparents, ils seront traités de manière à limiter l'impact visuel.

➤ Volumétrie des constructions

La forme des nouvelles constructions, notamment celles comportant plus d'un rez-de-chaussée, devra être travaillée de manière à éviter l'effet « bloc ». Les pentes de toiture et les espaces d'aération (césures, attiques, etc.) dans les volumes des constructions seront donc pensés de manière à limiter l'impact visuel, notamment pour les bâtiments visibles depuis les routes départementales.

➤ Toitures

L'ensemble des toitures sur le périmètre de l'OAP du Mandarin devront être réalisées de manière à limiter au maximum leur visibilité. Pour cela, les toitures plates seront privilégiées. En cas de toitures à pente, nécessaires pour l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, la pente sera inférieure ou égale à 15%.

Les toitures privilégieront l'utilisation de matériaux de couverture ayant un caractère pérenne et un soin particulier sera apporté aux détails des couvertures (couvertines,

rives, etc.) pour assurer l'aspect qualitatif dans le temps. Les toitures avec un revêtement réfléchissant devront être évitées.

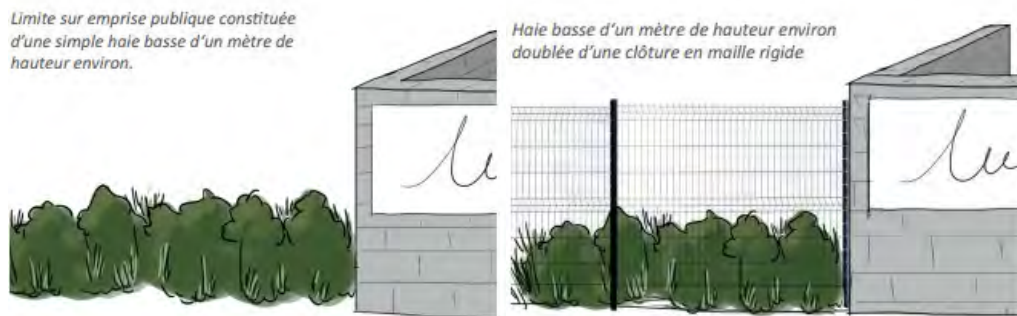
Pour accentuer une harmonie globale de la composition architecturale de la construction, les dispositifs d'éclairage naturel sur les toitures à pente (châssis de toit, verrière, etc.) présenteront des dimensions et des alignements en cohérence avec les composantes des façades.

Les toitures végétalisées sont privilégiées et devront être conçues ou entretenues de manière à conserver leurs propriétés initiales.

➤ Clôtures

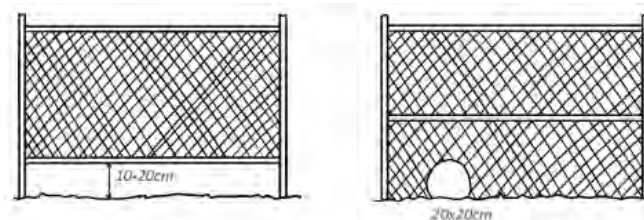
Sur les limites de propriété des parcelles, et de l'emprise publique, les clôtures seront constituées d'une haie végétale d'une largeur minimale d'1m (cf. palette végétale) et pourront être doublées d'une grille à panneaux rigides, d'une hauteur maximale de 1,80m, de couleur gris anthracite (RAL 7016). (Cette hauteur pourra être portée à 2 mètres sous condition pour les ICPE)

Le schéma suivant permet d'illustrer les éléments précédemment indiqués :



La hauteur de la haie est indicative et pourra être supérieure à 1 mètre.

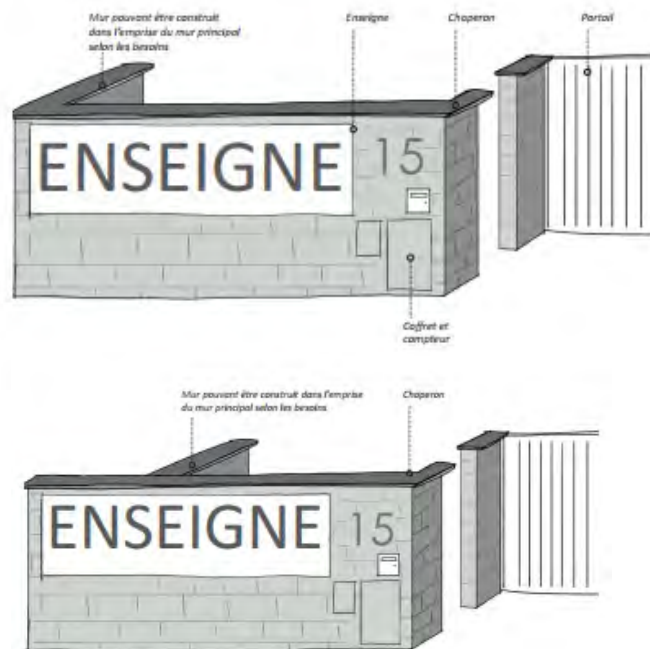
En cas d'édification de clôture, des espaces devront être prévus pour permettre le passage de la petite faune. Les schémas suivants illustrent les dispositifs permettant le passage de la petite faune :



➤ Intégration des locaux dédiés aux ordures ménagères

Afin d'éviter de créer une nuisance visuelle liée aux bacs à ordures ménagères en limite d'emprise publique ou de voie, un aménagement spécifique à la charge du constructeur sera réalisé à proximité des accès et constitué à minima de deux murs en L, avec une façade de 5ml sur rue. L'implantation sera définie par un point d'angle sur voie et allée d'entrée dans la parcelle. La profondeur sera déterminée en fonction des besoins spécifiques. Ce mur écran étant ouvert sur l'espace public pour permettre le ramassage des containers, les propriétaires sont libres de fermer ou non cette aire à l'intérieur de la parcelle. Une ouverture d'1,5m de large sera nécessaire sur le retour coté entrée pour la collecte des ordures ménagères depuis la voie publique. Pour cet écran, la maçonnerie sera constituée de blocs de béton creux teintés dans la masse et calibrés ainsi que d'un chaperon assorti tous étant destinés à rester apparents sans enduit. La teinte sera gris naturel. La hauteur sera de 1,94 m, soit 9 rangs de blocs et un chaperon. L'arase sera couronnée par un chaperon du même matériau formant goutte d'eau côté rue. Le sol sera en dur, béton ou enrobé facilement nettoyable. Les boîtes aux lettres et les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz) seront encastrés sur la façade du mur située sur l'emprise publique et parallèle à la voie structurante. Par ailleurs, les enseignes pourront être directement intégrées sur ces murs, tout en conservant une taille et une colorimétrie adaptées à l'environnement proche.

Détail du local ordures ménagères :



Matériaux :

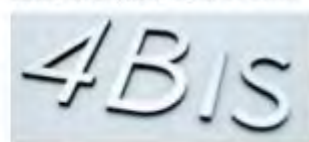
Blocs de béton creux teintés dans la masse



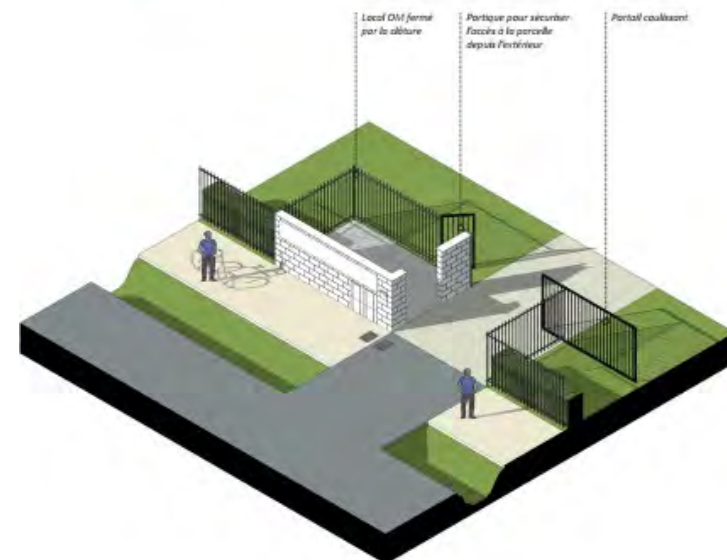
Chapereau en béton



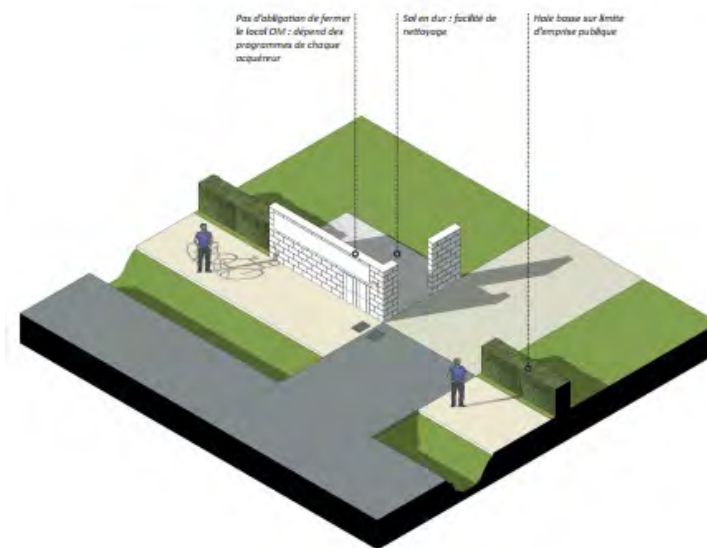
Numéro gravé, typographie century gothic. Couleur alu brossé, dimension 60*35mm



LOCAL FERMÉ



LOCAL OUVERT



➤ Enseignes

Elles seront supportées soit par les murs des enclos containers (leur hauteur maximale sera celle des murs support, sans pouvoir dépasser l'arase) soit en façade sur voie structurante. Dans ce cas elles seront d'une hauteur maximale de 1,2 m, et leur point haut sera aligné sur l'acrotère.

➤ Portail d'entrée

Dans la mesure où le constructeur souhaite installer un portail d'entrée sur la limite de l'emprise publique, ce portail sera arasé à la hauteur du mur écran soit 1,94m de haut. Seul le mur du local OM pourra être supérieur à 1,80m de hauteur.

➤ Eclairages privés

L'espace public sera éclairé dans un souci de limiter la pollution lumineuse. L'éclairage des lots privés sera conçu dans la même optique que pour l'espace public. L'éclairage de sécurité fera l'objet d'une attention particulière, notamment lorsqu'il sera créé à proximité des riverains.

L'éclairage des espaces privés devra respecter les principes suivants :

- L'utilisation de source d'éclairage utilisant des technologies de basse consommation
- L'adaptation des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surface et puissance) et à l'éclairage public pour éviter de suréclairer
- L'absence de diffusion de lumière vers le haut et au cœur des espaces verts dans une logique de préservation de la faune.
- La gestion de l'éclairage d'ambiance conçus pour permettre leur extinction ou d'en diminuer l'intensité au cours de la nuit
- Être conforme à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Les rubans LED soulignant le bâti seront interdits. Les projecteurs s'appuyant sur la façade seront recommandés afin de ne pas multiplier les différents mâts.

Dans un souci de cohérence avec l'éclairage public, l'éclairage privé devra être précisé lors de la présentation des avant-projets afin de valider les dispositifs à mettre en place.

▪ **Paysage**

➤ Les linéaires végétaux

Des alignements d'arbres à hautes tiges et/ou des haies végétales seront intégrés le long des différentes voies dans toute la zone d'activités du Mandarin.

➤ Système de rétention des eaux pluviales



Les eaux pluviales de chaque lot devront être gérées à la parcelle en privilégiant l'infiltration. Si l'infiltration n'est pas possible, le débit de fuite autorisé sera à valider avec le service gestionnaire de l'exutoire après régulation dans un ouvrage paysagé (type noues, tranchées drainantes et infiltrantes, bassins enterrés type SAUL...).

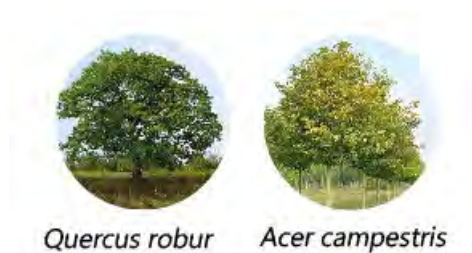
Les constructeurs de lot seront responsables du dimensionnement de ces ouvrages. S'agissant d'ouvrages d'infiltration ou de rétention, le dimensionnement sera basé sur des études de sol à charge du constructeur.

Le choix de la rétention et infiltration sur place de manière paysagée est recommandé (cf. palette ci-dessous).

➤ Palette végétale

Les essences présentes dans la palette végétale devront être utilisées en cas de nouvelles plantations ou de remplacement de plantations existantes au sein des parcelles.

- Arbres de haute tige :



- Arbres et arbrisseaux en Cépée pour les bosquets :



- Haies champêtres :



- Arbustes et couvre-sols :



- Les noues et zones humides :



➤ Espaces libres

Chaque parcelle devra atteindre un coefficient de pleine terre qui pourra être complété par des murs et/ou toitures végétalisés.

L'espace de pleine terre correspond à la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire lorsque la terre végétale est en lien direct avec les strates du sol naturel. Un espace libre est qualifié« de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé

- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface. Les stationnements perméables ne sont pas pris en compte dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

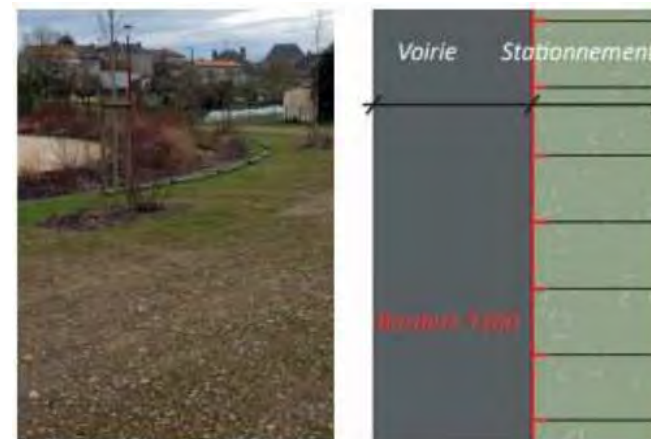
Le futur acquéreur doit démontrer que son projet respecte le coefficient de pleine terre exigé. Il devra fournir l'attestation de calcul du coefficient de pleine terre et de surface éco aménagée le cas échéant, ainsi qu'un plan de masse du projet représentant ces surfaces. Les espaces résiduels de chaque parcelle devront être traités comme des espaces verts. Il est également recommandé de végétaliser les pieds de façade afin de renforcer la qualité paysagère de chaque parcelle.

2. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

■ Stationnement des véhicules

Dans un souci écologique, paysager et environnemental, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées. Le revêtement recommandé sera le mélange terre pierre. Les stationnements seront délimités par des bordures arasées.

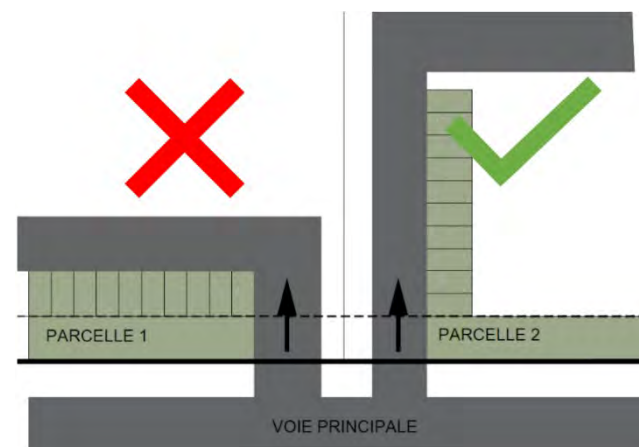
Pour tout réaménagement ou nouvel aménagement, les aires de stationnement seront végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être plantés en alignement ou en bosquet. Les arbres en cépée seront autorisés dans le cas de plantation en bosquet.



Mélange terre-pierre permet une facilité de mise en place, un faible coût d'installation et une perméabilité du dispositif

Le nombre de places de stationnement devra être suffisant pour éviter d'impacter celles du domaine public.

Les places de stationnement intégrées au sein des parcelles devront être implantées au-delà du recul de 3 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie et seront orientées perpendiculairement (dans le sens de la longueur) par rapport aux limites séparatives latérales de propriété. Le schéma suivant précise l'implantation souhaitée.



▪ Bornes de recharge des voitures électriques

Il est préconisé l'installation de bornes de recharge des voitures électriques à l'intérieur des lots afin de répondre aux besoins des véhicules de l'entreprise, de ses employés et du public qu'elle reçoit.

Il peut s'agir de bornes de recharge :

- normale (3,7 kVA) et accélérée (7 kVA à 22 kVA) pour lesquelles l'utilisateur se branche avec son propre câble dit « nomade », borne qui est associée à une place de stationnement de longue durée
- rapide (43 kVA en courant alternatif ou 50 kVA en courant continu) qui disposent de câbles que les utilisateurs branchent sur la prise de leur véhicule pour recharger la batterie rapidement (environ 30 minutes maximum)

Quelle que soit la configuration retenue, il est important d'anticiper les besoins futurs et donc de prévoir des stations évolutives (ajout ou retrait potentiel de bornes notamment).

▪ Stationnement des vélos

Des espaces de stationnement vélos seront aménagés sur l'espace commun de la ZAE Mandarin 2 et à l'intérieur de chaque lot.

Chaque parcelle devra proposer un abri couvert à ses usagers à vélo, dimensionné selon les besoins. L'aménagement de cet abri facilitera l'accessibilité (sans marche à franchir) et comprendra un dispositif d'accroche sécurisé.



3. LES DEPLACEMENTS

▪ Transports en commun

La desserte par les transports en commun se fera par les arrêts de bus existants à proximité immédiate du site du projet.

▪ Les modes actifs

L'aménagement de cheminements doux et de pistes cyclables permettra de parcourir l'ensemble de la zone d'activité du Mandarin.

De plus, ces cheminements piétons et cyclables permettront de faire le lien avec la future voie verte au sud du périmètre de la ZAE Mandarin.



D.SCHEMA

