



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Pièce 4.3.a. - Etude au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme (amendement Dupont) - Commune d'Alban -

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
du **19 décembre 2013** approuvant le projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1.	PREAMBULE & EXPOSE DES MOTIFS	3
a.	Etude L.111-1.4 - Amendement Dupont	3
b.	Note de contexte de la présente étude	5
2.	CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE : PLU & TRADUCTION DE L'ARTICLE L.111-1.4.....	6
a.	Plan Local d'Urbanisme intercommunal	6
b.	Traduction de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme	8
3.	STRUCTURE PHYSIQUE DU SITE D'ETUDE	9
a.	Relief	9
b.	Occupation du sol	11
4.	CONTEXTE PAYSAGER	13
a.	Éléments structurants du paysage et points d'appel	13
b.	Analyse paysagère de la traversée du secteur	14
5.	DIAGNOSTIC ACCESSIBILITÉ ET SÉCURITÉ.....	23
6.	DIAGNOSTIC RISQUES ET NUISANCES	23
7.	PROJET – PARTI D'AMENAGEMENT	24
a.	Les enjeux et objectifs du projet d'urbanisme	24
b.	Le parti d'aménagement	24
8.	PROPOSITIONS	25
a.	Principes généraux.....	25
b.	Propositions relatives aux Orientations d'Aménagement et de programmation du secteur	25
c.	Propositions relatives au règlement des zones concernées	36
9.	CONCLUSION.....	54
10.	ANNEXES.....	55

1. PREAMBULE & EXPOSE DES MOTIFS

a. Etude L.111-1.4 - Amendement Dupont

❖ *Références juridiques*

- La loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement de l'environnement dite Loi Barnier » (article 52)
- La loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (article 200)
- La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages
- La circulaire du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme sur l'amendement Dupont
- L'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'Amendement Dupont
- Les articles L.122-1 à L.122-5, L.151-1, L.151-2 et L.151-5 du Code de la Voirie routière et l'article R.1 du Code de la Route sur le classement des infrastructures routières.

❖ *Contenu*

Article L111-1-4 _ Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 124

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- ⇒ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ⇒ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ⇒ aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ⇒ aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local

d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

❖ Objectifs généraux

L'amendement Dupont a pour objectifs de :

- ⇒ Inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes,
 - ⇒ Lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers,
- Finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme locaux

❖ Champs d'application

Les dispositions de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

- à toutes les communes dont une partie du territoire longe une autoroute, une voie express, une déviation ou une route classée à grande circulation.
- aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies.

b. Note de contexte de la présente étude

D'après le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, la communauté de communes des Monts d'Alban s'est engagée dans une procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La communauté de communes des Monts d'Alban est traversée par la Route Départementale 999, route classée à grande circulation, pour lesquelles l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme s'applique et impose :

- un recul des constructions de 75m à partir de l'axe de la RD 999.

DÉPARTEMENT	ROUTE	ROUTE de début de section	COMMUNE de début de section	ROUTE de fin de section	COMMUNE de fin de section
81	RD 999	N88	ALBI	LIMITE DEPARTEMENT 81 / 12	MIOLLES

⇒ Le but de la présente étude est d'intégrer à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal les dispositions permettant de déroger au recul de 75m imposé par l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme au niveau de l'entrée Ouest du bourg d'Alban - zone du Dolmen.

La présente étude garantit la prise en compte des différents points abordés dans l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La protection contre les risques et les nuisances,
- La sécurité des riverains et des utilisateurs des infrastructures citées ci-dessus,
- La qualité des principes urbanistiques du site,
- La qualité architecturale et paysagère du site.

La présente analyse permet de :

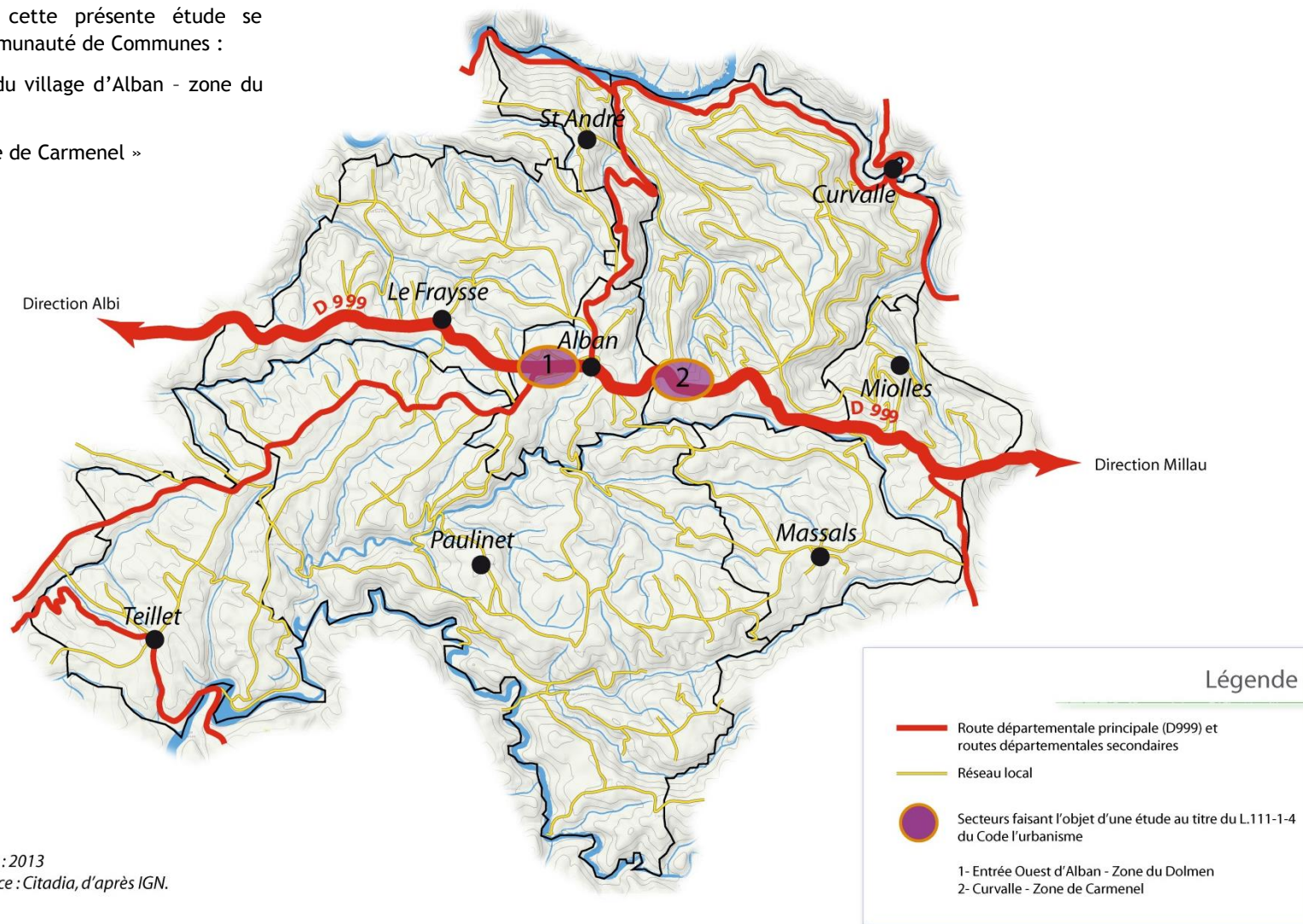
- ⇒ Comprendre la logique de site (analyse de la structure spatiale et de la fonctionnalité du site) des zones aux abords des routes à grande circulation concernées par l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Justifier le choix de réduire la bande inconstructible de 75 m pour ces zones.

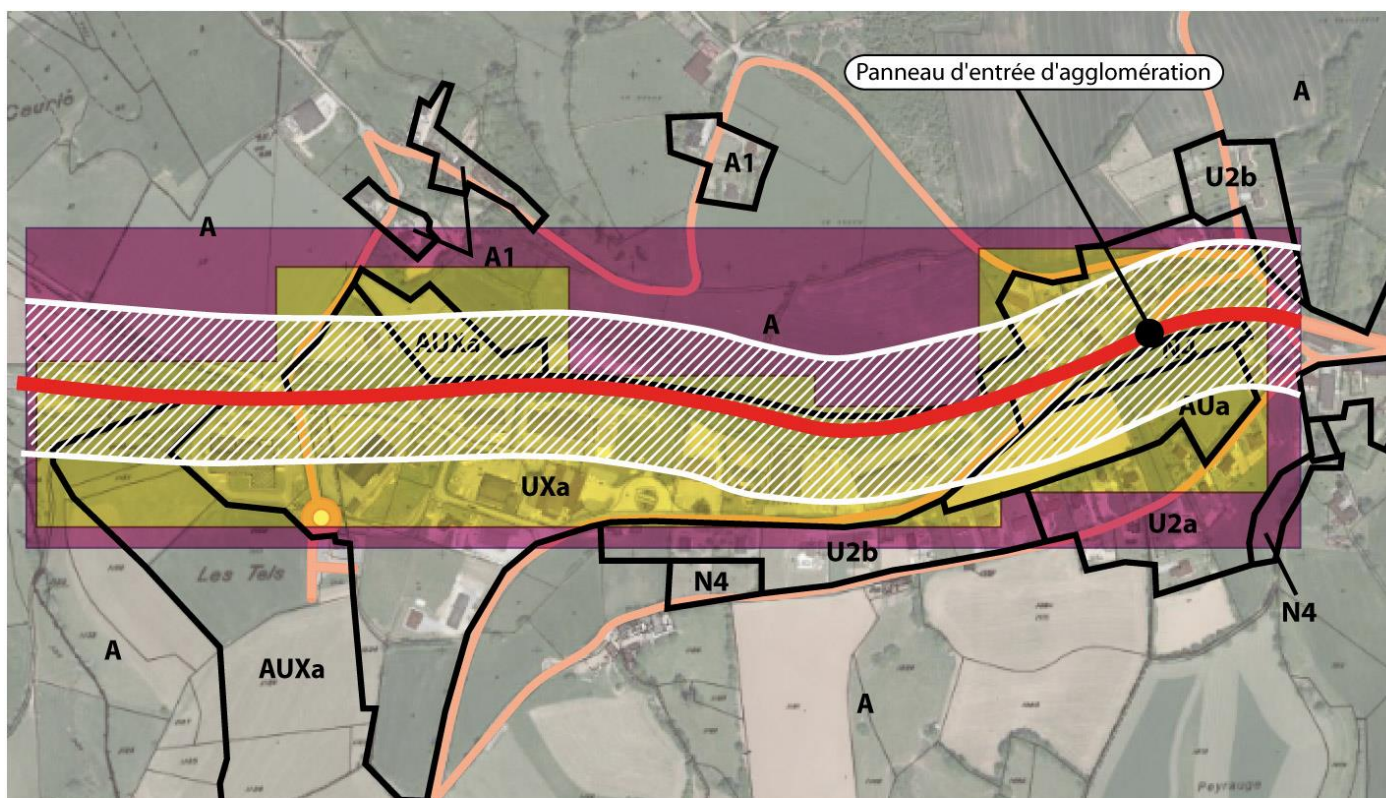
2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : PLU & TRADUCTION DE L'ARTICLE L.111-1.4

a. Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les zones faisant l'objet de cette présente étude se concentrent sur 1 site de la communauté de Communes :

- Le site "Entrée Ouest du village d'Alban - zone du Dolmen"
- Le site « Curvalle - zone de Carmenel »

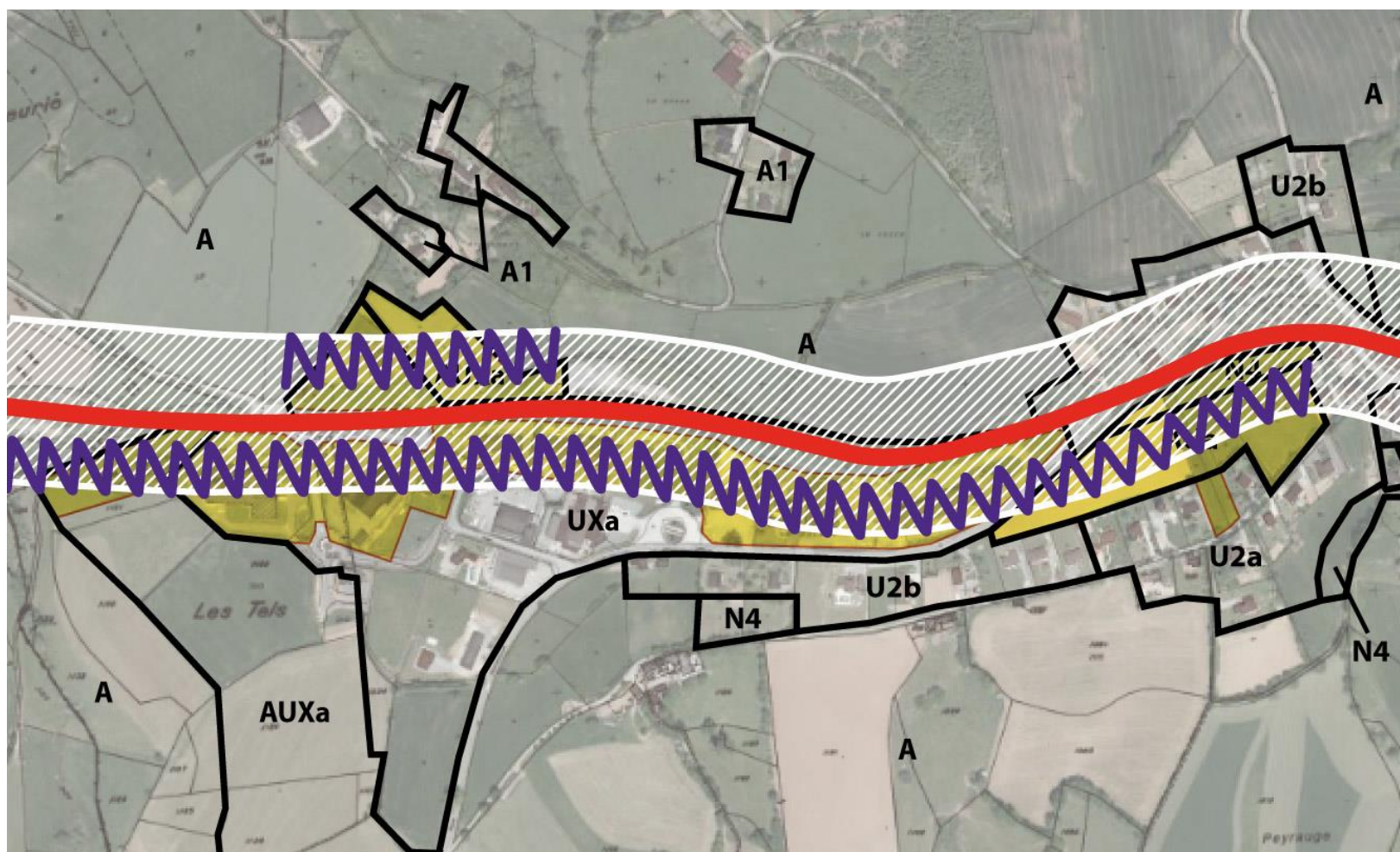




Divers types de zones au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme sont présentes sur le périmètre d'étude :

- Zone urbanisée à vocation d’habitat, « U2a », « AUa »
- zones économiques, « UX », « UXa », « AUXa »
- secteurs de jardins, « N4 »

b. Traduction de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme



Parcels concernés
par l'étude Amendement Dupont
au titre de l'article L111-1-4
du Code de l'Urbanisme



RD 999 - recul obligatoire
de 75 mètres



Proposition de dérogation
de l'article L.111-1-4 du
Code de l'Urbanisme
(Amendement Dupont)

3. STRUCTURE PHYSIQUE DU SITE D'ETUDE

a. Relief

Concernant l'extension Ouest de la ZA du Dolmen, les terrains sont en pente en direction de l'Ouest.



Source : google maps



Source : Géoportail

Quant à la zone AUXa située au Nord de la RD999, il s'agit d'une surface plane, pour partie occupée (ancienne discothèque)



Source : google maps

En ce qui concerne la zone AUa, elle présente une surface plane et se situe en hauteur par rapport à la RD999 (un talus sépare la RD999 de la zone AUa).



Source : google maps

b. Occupation du sol

L'espace non bâti concerné par la présente étude Amendement Dupont est à vocation urbaine puisqu'il est classé en zone « UXa », "AUXa", "AUa" du projet de PLUi. La zone « UXa » correspond à la zone d'activité du Dolmen qui est à ce jour très largement occupé. C'est pourquoi la zone "AUXa" correspond à sa future extension sur la partie Ouest de la zone existante et au Nord de la RD 999. La zone "AUa" correspond à un futur quartier d'habitat inséré entre la zone du Dolmen et des zones d'habitat pavillonnaire. Une zone "N4" correspond à des secteurs de jardins est également prévue au projet de PLU pour intégrer une transition entre la zone "AUa" et la RD999.

Le site est occupé par :

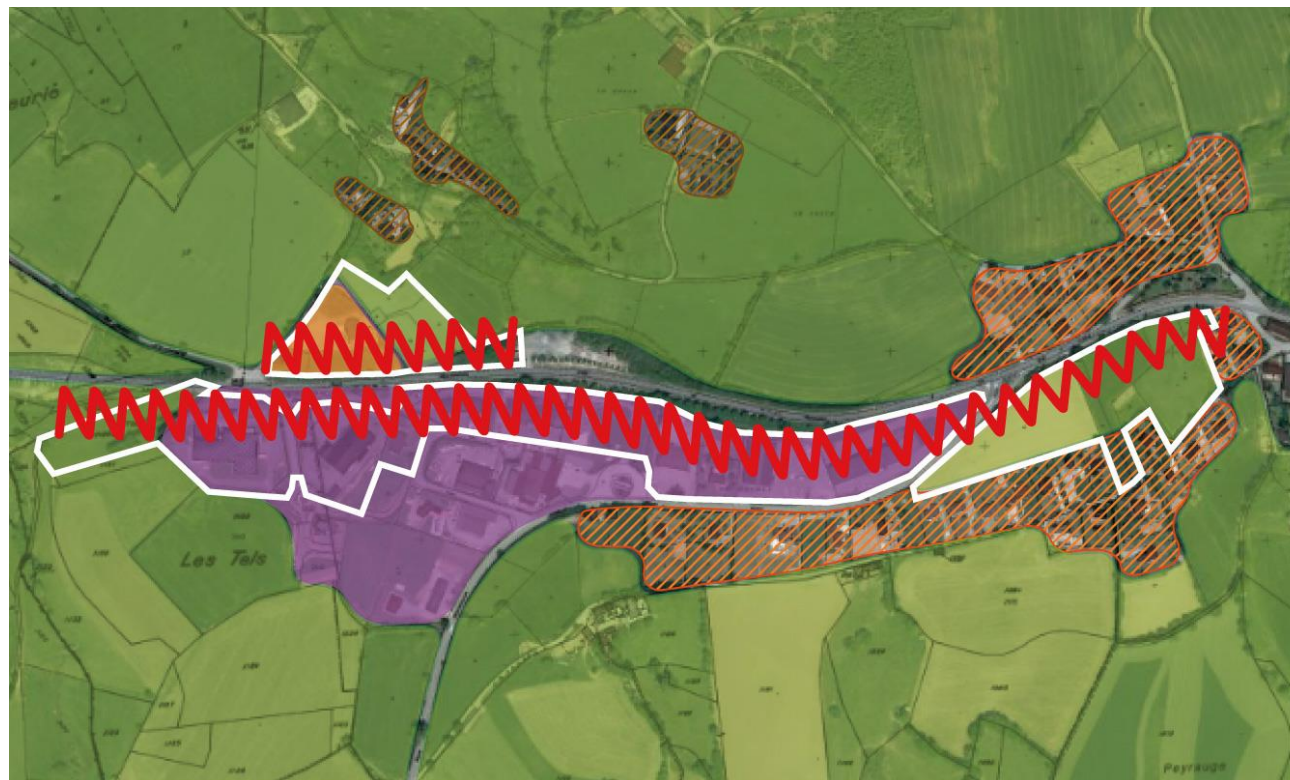
- Des prairies et autres espaces à caractère agricole
- Des possibilités limitées de densification de la zone du Dolmen

La végétation est présente :

- alignements d'arbres
- merlons naturels
- plantations ponctuelles permettant une intégration paysagère de la zone d'activités du Dolmen
- bois et bosquets perceptibles

Le milieu bâti est composé :

- D'un tissu économique, artisanal et industriel sur la partie Sud de la RD999, occupant largement l'espace
- Au nord la RD999, de l'ancienne discothèque constitue une friche urbaine
- d'un tissu pavillonnaire de constructions récentes (RdC), agrémentées de petits jardins et bordées de haies



-  Tissu pavillonnaire
-  Tissu économique, artisanal et industriel
-  Ancienne discothèque (friche urbaine)
-  Habitat isolé
-  Espace en herbe ou à dominante agricole



Parcelles concernées
par l'étude Amendement Dupont
au titre de l'article L111-1-4
du Code de l'Urbanisme



Proposition de dérogation
à 35 mètres pour les constructions à
usage d'habitation et à 25 mètres
pour les autres constructions de
l'article L.111-1-4 du
Code de l'Urbanisme
(Amendement Dupont),
imposant un recul obligatoire de 75
mètres de l'axe de la RD 999

4. CONTEXTE PAYSAGER

a. Eléments structurants du paysage et points d'appel

D'une manière générale - et d'un point de vue *plastique*¹, les principaux éléments structurant du paysage sont de trois ordres :

Les volumes

Les principaux volumes qui structurent le paysage et lui apportent une "troisième dimension" sont végétaux et bâtis :

- **Bosquets et arbres isolés** : représentent des éléments paysagers ponctuels et apportent un rythme au paysage selon le niveau de répétition.
- **Haies** : soulignent la rectitude des voies de communication et constituent également un élément paysager linéaire.
- **Constructions à vocation économique**
- **Château d'eau**
- **Habitations**

Les lignes

Les lignes directrices du paysage sont dictées par :

- **Les routes, parfois accompagnées de talus**, notamment le long de la RD999 partie Sud et Nord.
- **Les haies, alignement d'arbres et merlons naturels**, soulignant la rectitude des voies de communication : leur impact visuel est important sur les deux sites d'étude. Ils devront dans la mesure du possible être conservés et mis en valeur pour valoriser l'aménagement de ces deux sites.
- **Les silhouettes créées par l'épannelage** de la zone d'activité du Dolmen

Les surfaces

Les surfaces concernées sont pour l'essentiel :

- **Des espaces à vocation économique**
- **Des prairies et des espaces libres**, prédominantes sur les deux sites d'étude.

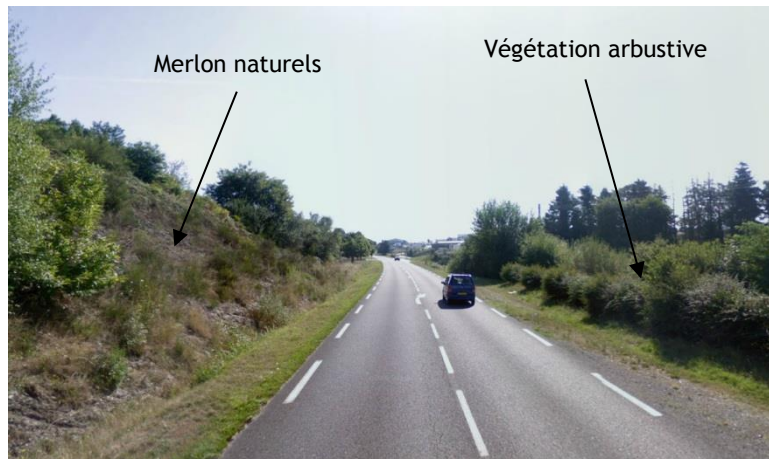
Ces composantes paysagères jouent le rôle de *codes visuels*. Elles sont toutes présentes sur les deux sites de l'étude, avec plus ou moins de force.

¹ Analyse plastique du paysage : il s'agit d'analyser le paysage comme un tableau qui s'offre à la vue et d'en dégager les composantes essentielles permettant de retranscrire ce qui fait l'identité de ce paysage en quelques coups de crayon

b. Analyse paysagère de la traversée du secteur

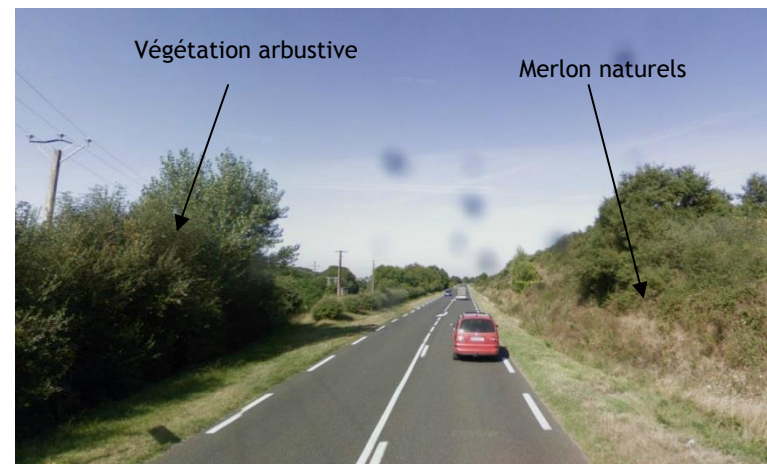


Direction Millau



Source : google maps

Direction Albi



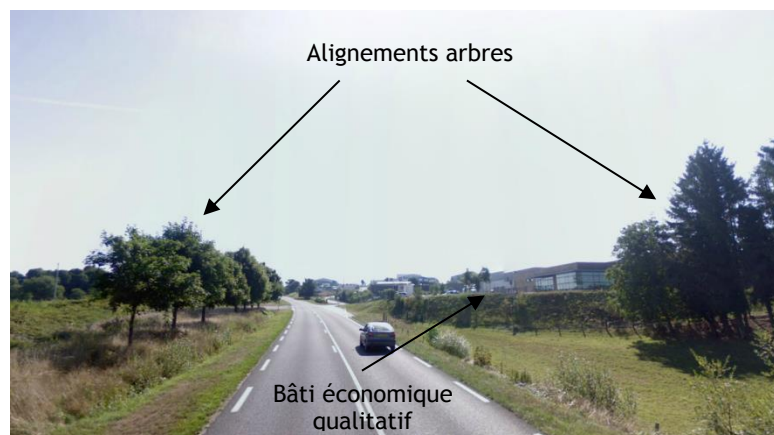
Source : google maps

Merlon naturels et
végétation arbustive
qui guident le regard
au loin.

En Direction de
Millau, la vue sur les
bâtiments de la zone
du Dolmen se
dessine.

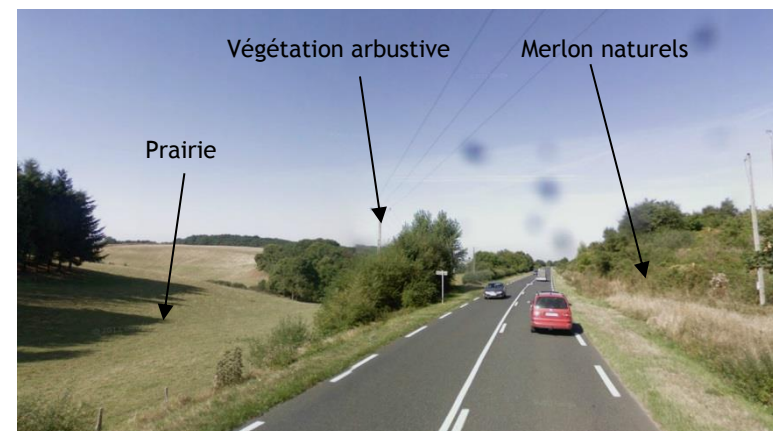


Direction Millau



Source : google maps

Direction Albi



Source : google maps

Merlon naturels, alignements d'arbres et végétation arbustive attirent ou guident le regard.

En Direction de Millau, les alignements d'arbres créent des écrans végétaux favorise l'insertion paysagère de la zone d'activités.

En direction d'Albi, la fin de la traversée de la ZA du Dolmen ouvre une séquence agro-naturelle.

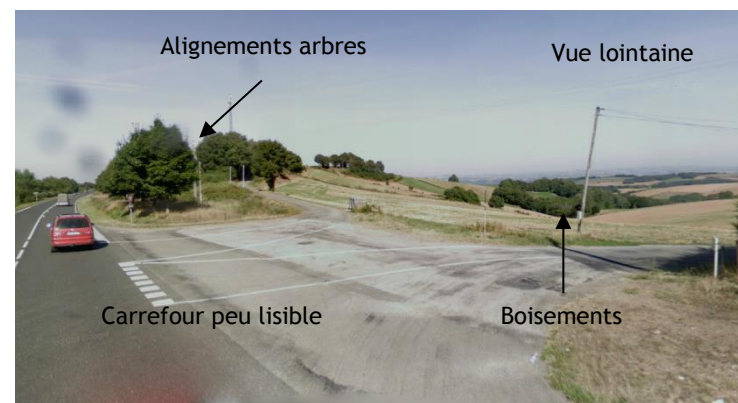


Direction Millau



Source : google maps

Direction Albi



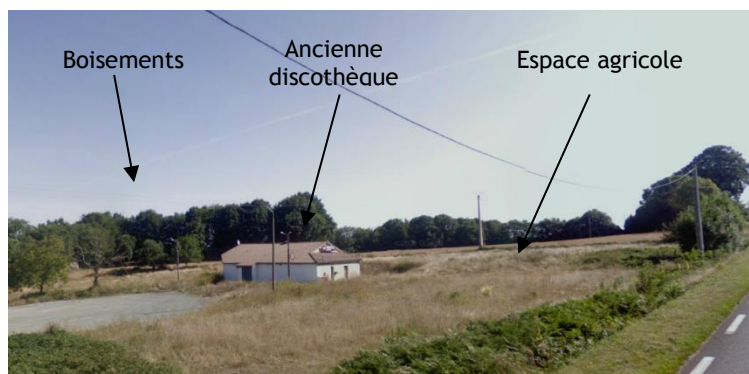
Source : google maps

En Direction de Millau, l'entrée de ville se dessine à partir de ce point mais mériterait d'être plus clairement affirmée par l'aménagement du carrefour

En direction d'Albi, une courte fenêtre sur une vue lointaine se dessine au niveau du carrefour avec quelques points de repères visuels (boisements, alignements d'arbres).

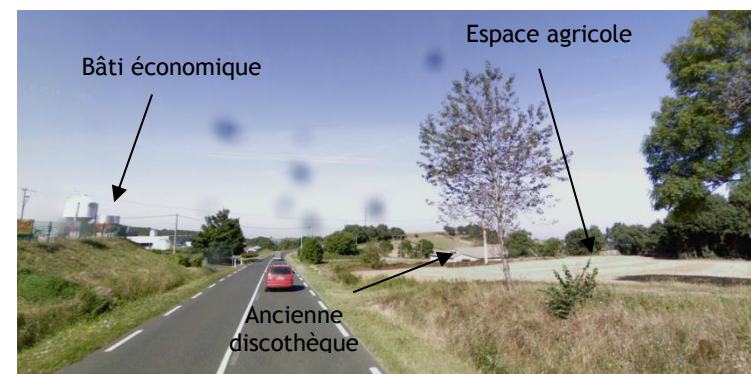


Direction Millau



Source : google maps

Direction Albi



Source : google maps

En Direction de Millau, la fin d'alignements de haies attire le regard vers l'ancienne discothèque.

En direction d'Albi, c'est également la fin d'une série d'alignements d'arbres qui ouvre le paysage vers des espaces agricoles et l'ancienne discothèque un peu plus loin

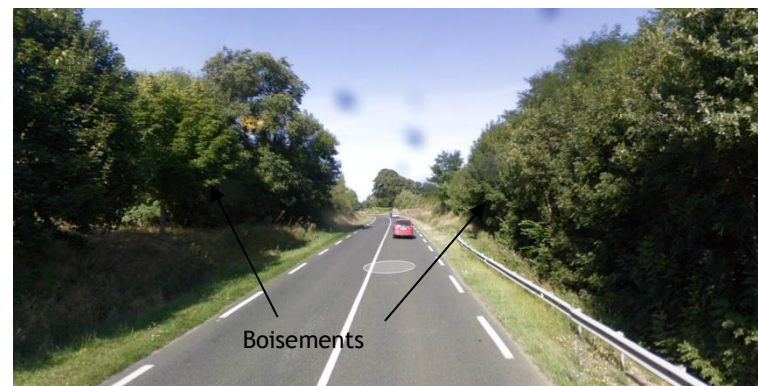


Direction Millau



Source : google maps

Direction Albi



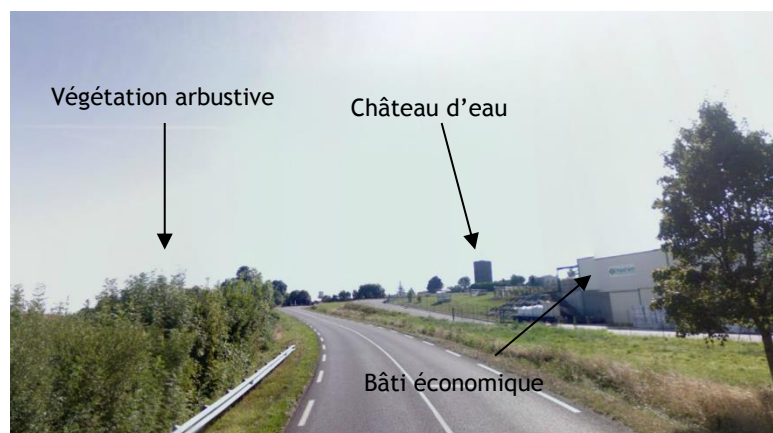
Source : google maps

Des merlons naturels et des boisements ferment les vues et guident le regard au loin.

En Direction de Millau, le château est notamment perceptible.



Direction Millau



Source : google maps

En Direction de Millau, une végétation arbustive en partie gauche de la route ouvre le regard vers la droite avec des perceptions sur le bâti économique ou le château d'eau.

En Direction d'Abi, ces mêmes végétations attirent clairement l'attention vers les bâtiments d'activités.

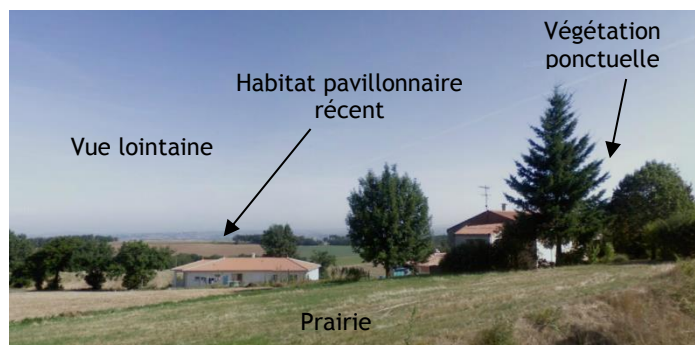
Direction Albi



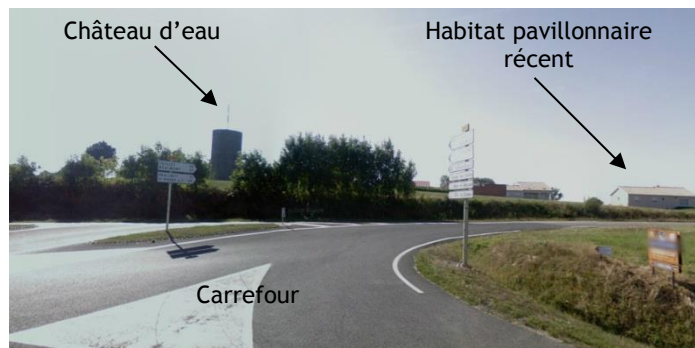
Source : google maps



Direction Millau

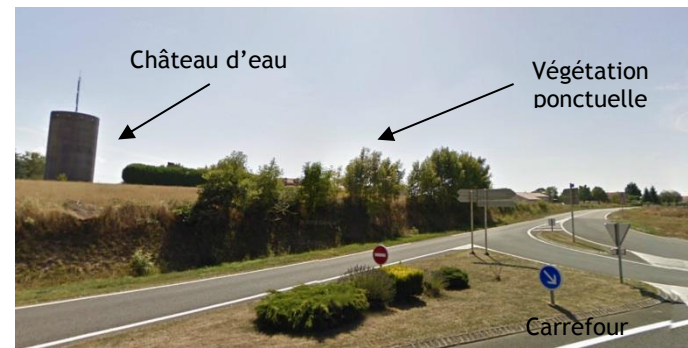
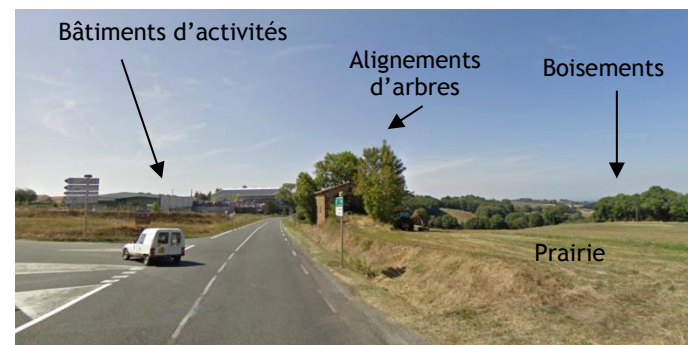


En Direction de Millau, sur la partie gauche de la route des vues lointaines se dégagent mais le regard est attiré par une habitation récente. Sur la partie droite de la route, le carrefour attire l'attention avec des points de repères ponctuels (château d'eau, végétation et habitat récent).



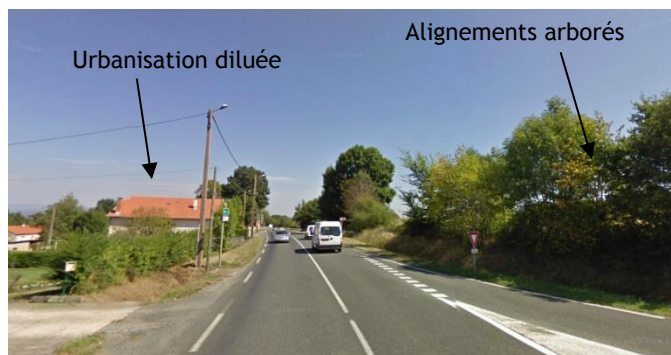
En Direction d'Abi, sur la partie gauche de la route, le carrefour attire l'attention avec des points de repères ponctuels (château d'eau et végétation). Sur la partie droite, le regard est attiré par les vues qui s'ouvrent au loin.

Direction Albi





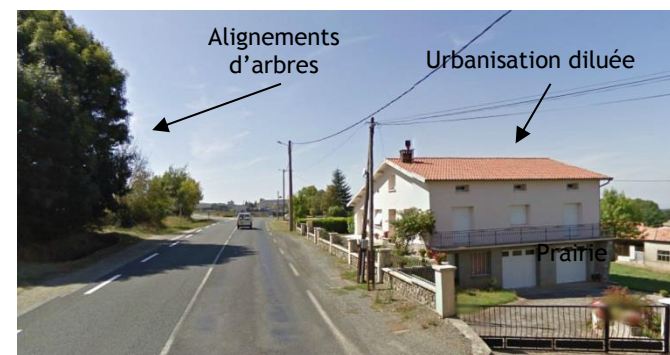
Direction Millau



En Direction de Millau, la partie gauche de la route présente une urbanisation non continue ne rendant pas clairement identifiable l'entrée de ville. La partie droite est composée d'un talus arboré laissant quelques fenêtres ouvertes sur la prairie située en arrière.

En Direction d'Abi, sur la partie droite, on retrouve cette urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire. A droite, le château crée un point d'appel lorsque les alignements d'arbres sont discontinus.

Direction Albi





Direction Millau



Direction Albi



Dans les deux directions, le talus arboré guide le regard vers l'aire de pique-nique

Source : google maps

Source : google maps

5. DIAGNOSTIC ACCESSIBILITÉ ET SÉCURITÉ

Caractéristiques générales de la voie

La RD999 traverse le territoire d'Ouest en Est en passant au cœur d'Alban. Elle permet de relier Albi à Millau.

Caractéristiques techniques de la voie

La RD999 comporte une large chaussée à 2 voies. Son traitement est de type routier : enrobé noir, rives marquées au sol, accotements enherbés et arasés, pas d'éclairage public.

Sur le secteur concerné par l'étude au titre de l'article L111-1-4, deux carrefours mériteraient d'être davantage lisibles et sécurisés (carrefour RD999-RD86 et carrefour entrée ZA Dolmen-accès ancienne discothèque).

Circulation

La vitesse est limitée à 90 km/h jusqu'au panneau d'entrée d'agglomération situé peu avant l'aire de pique-nique (direction Millau).

L'absence d'aménagements urbains n'invite pas les automobilistes à réduire leur vitesse. L'aménagement sécurisé des deux carrefours mentionnés plus haut permettrait de mieux marquer l'entrée de ville et de réduire les vitesses en arrivant sur la zone d'activités du Dolmen puis dans le bourg d'Alban.

Cet axe de desserte principale a une fonction de transit et est classé "voies à grande circulation". Il connaît notamment un important trafic poids lourds qui traverse donc le bourg d'Alban.

6. DIAGNOSTIC RISQUES ET NUISANCES

Les principales nuisances sont d'ordre sonore. La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, pose le principe de la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures terrestres bruyantes dans les documents d'urbanisme.

La RD 999 n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures routières établi à l'échelle du Tarn.

7. PROJET - PARTI D'AMENAGEMENT

a. Les enjeux et objectifs du projet d'urbanisme

- ⇒ Un axe de desserte principale à grande circulation : RD999
- ⇒ Des caractéristiques de voie (traitement routier, lignes droites, visibilité large) incitant à la vitesse et des carrefours peu sécurisés
- ⇒ Des séquences paysagères plus ou moins rythmées et lisibles

b. Le parti d'aménagement

Le PLUi souhaite créer, aux abords de la RD 999 faisant l'objet de la présente étude, une zone tampon pour isoler les constructions des nuisances liées à cette voie : concernant le secteur de la zone AUa une zone tampon inscrite en zone naturelle de jardins (N4) a ainsi été instaurée le long de la RD 999 pour réduire l'effet de covisibilité depuis la RD et les nuisances sonores liées au trafic routier.

Par ailleurs, le PLUi souhaite redonner de la lisibilité aux entrées villes : une réflexion est menée quant aux masques boisés significatifs à protéger et aux distances d'implantation des constructions par rapport à la voie pour générer un front urbain structurant ("vitrine d'activités").

Les reculs proposés (35 mètres pour les constructions d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions) s'appuient sur les reculs demandés dans le cadre du référentiel de sécurité routière du Conseil Général du Tarn concernant les routes départementales de 1^{ère} catégorie (cas de la RD999).



Matérialiser l'entrée de ville d'Alban



Sécuriser les carrefours principaux



Permettre un développement des activités économiques



Structurer un quartier d'habitat



Créer des secteurs de jardins



Eléments végétaux à maintenir ou créer



Parcelles concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



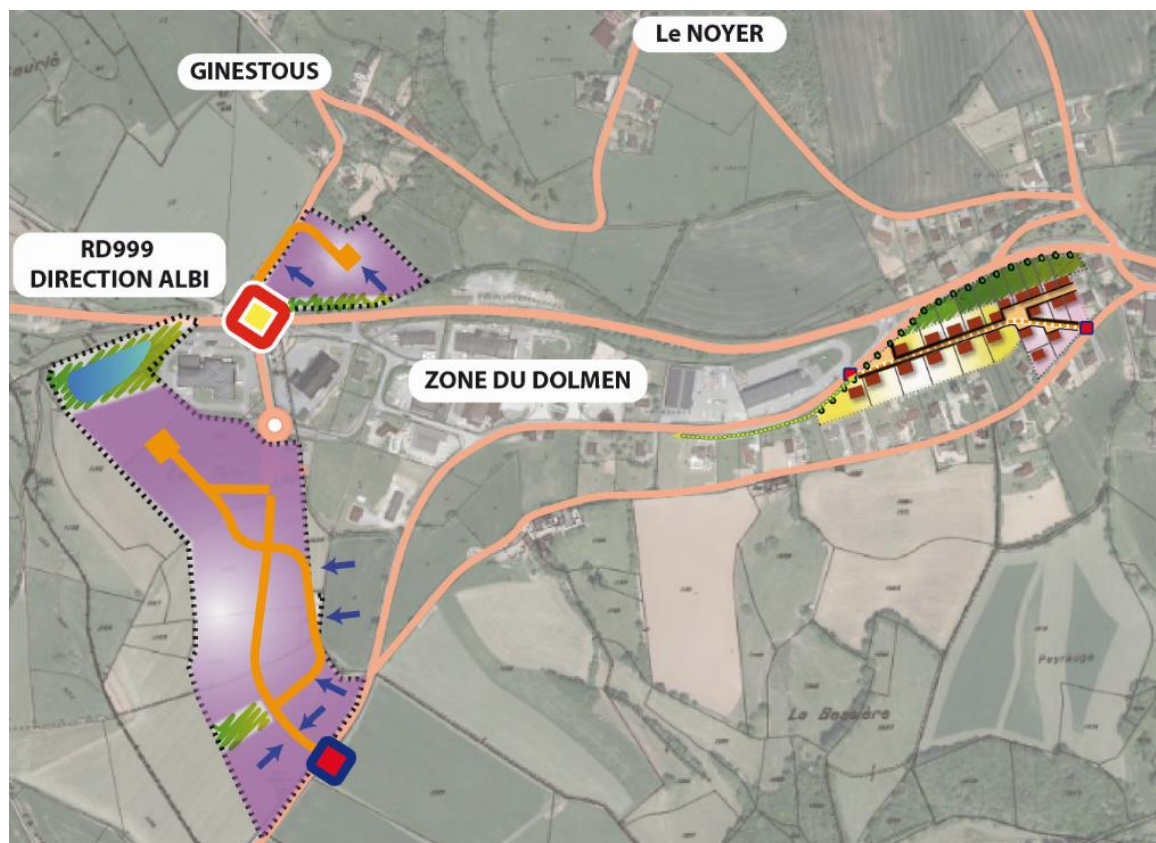
Proposition de dérogation à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 25 mètres pour les autres constructions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont), imposant un recul obligatoire de 75 mètres de l'axe de la RD 999

8. PROPOSITIONS

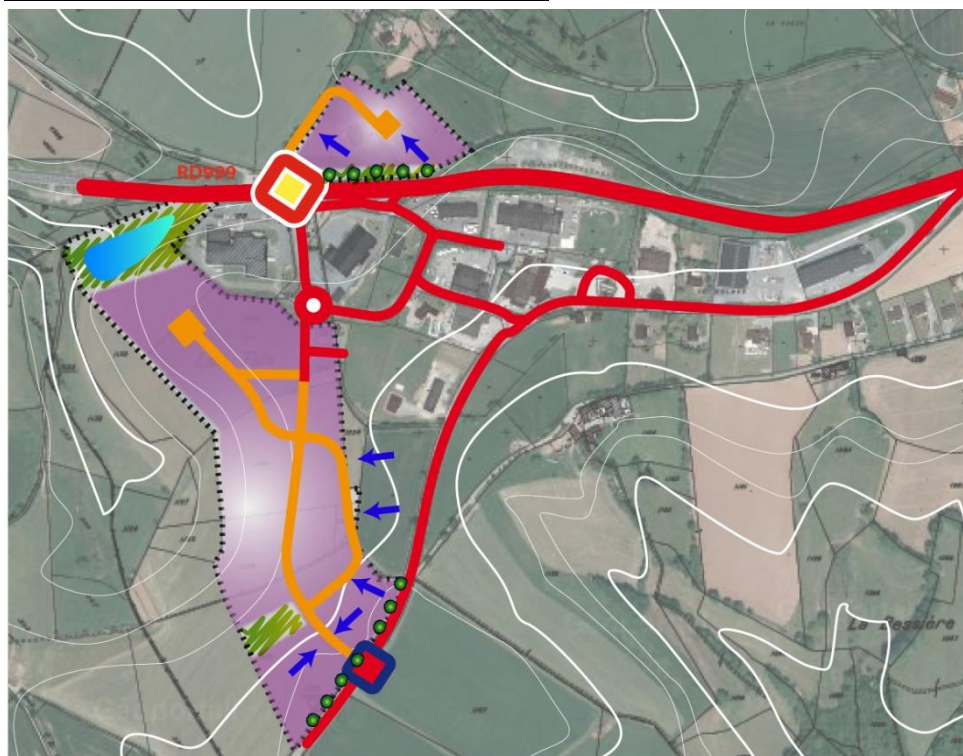
a. Principes généraux

- ⇒ Protéger les espaces agricoles et naturels de transition le long de la RD 999
- ⇒ Préserver les masques boisés structurants (recherche de rythmes visuels, rappel des haies bocagères, principes de préservation des corridors biologiques) et créer de nouvelles plantations (voir liste des essences locales à respecter en annexes)
- ⇒ Isoler les constructions des nuisances acoustiques générées par le trafic routier
- ⇒ Sécuriser les accès à la RD depuis les zones d'urbanisation future et interdire la création de nouveaux accès sur la RD 999
- ⇒ Créer une vitrine commerciale et économique lisible, d'entrée de ville, paysagée depuis la RD999

b. Propositions relatives aux Orientations d'Aménagement et de programmation du secteur



OAP extension de la Zone d'Activités du Dolmen



Principes d'occupation de l'espace

- Principe de création d'ilôts artisanaux, industriels, commerciaux ou de services

Principes d'accès et de desserte

- Principe de desserte viaire principale existante
- Principe de carrefour à sécuriser : cette sécurisation contient l'ouverture à l'urbanisation du secteur situé au nord de la RD999
- Principe de carrefour sécurisé à aménager
- Principe de voirie de desserte interne à créer (double sens et zone 30 Km/h)
- Principe d'accès des ilots (création d'accès nouveau à proscrire sur la RD)

Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...)
- Principe de dispositif de gestion des eaux pluviales

Cette extension de la zone actuelle du Dolmen est composée de deux secteurs. Le premier se situe à l'Ouest de la zone actuelle en continuité directe de cette dernière. Le second est situé au Nord de la RD999. Il est à noter que le secteur de la zone du Dolmen fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme afin de déroger au recul obligatoire de 75 m par rapport à la RD999.

L'OAP propose comme objectifs de desserte de se greffer au réseau viaire existant. L'enjeu majeur du secteur est la prise en compte de la problématique de sécurité routière. En effet, il s'agira de sécuriser les carrefours amenant sur la RD999 et sur la RD86. Concernant le carrefour sur la RD999, sa sécurisation est une condition préalable à l'urbanisation du secteur AUX situé au nord de la RD999. Aucun aménagement de ce dernier ne sera possible sans sécurisation du carrefour. Sur la RD86, il s'agira d'aménager un carrefour sécurisé qui permettra également de marquer l'entrée de ville en ralentissant la circulation automobile. En effet, les véhicules circulent aujourd'hui à une vitesse importante sur ce secteur (régulièrement au-dessus des 90 km/h autorisés). Par ailleurs, comme précisé sur le schéma, aucun accès direct supplémentaire ne sera créé sur les RD999 et RD86.

L'OAP prend également compte l'insertion paysagère du secteur et la gestion des eaux pluviales.

⇒ Principes à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités du Dolmen

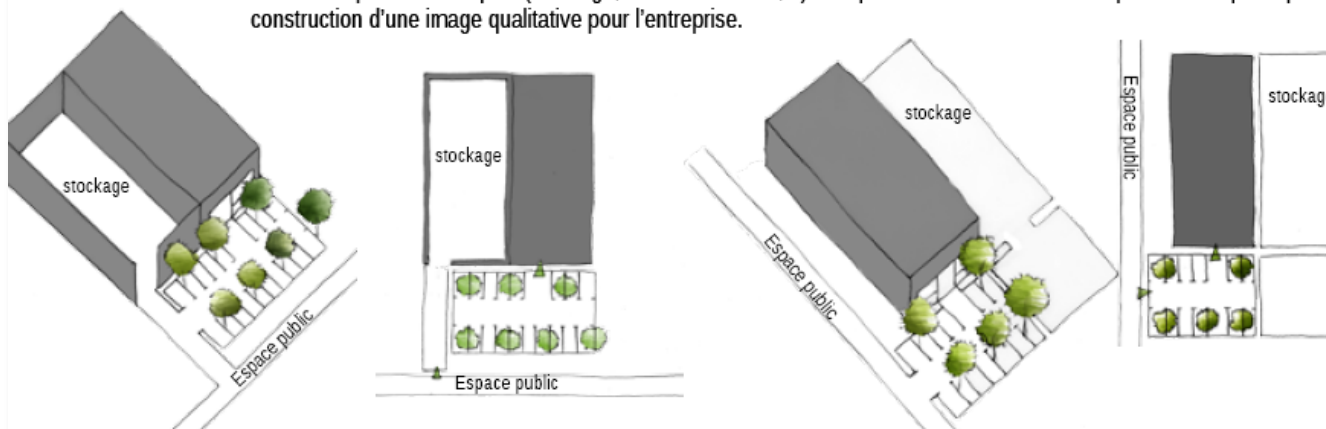
- Aménagement et fonctionnement de la parcelle

01.1 Prendre en compte la perception depuis l'espace public

La relation entre le bâtiment et l'espace public traduit les rapports que l'entreprise souhaite instaurer avec le public (retrait, mise en avant de la façade). La façade perçue depuis l'espace public est l'un des principaux supports de communication et d'identification de l'entreprise ; elle doit être traitée avec la plus grande attention.

01.2 Agencer les espaces techniques

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) sont peu valorisants. Les rendre peu visibles participe à la construction d'une image qualitative pour l'entreprise.



► Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage,...)

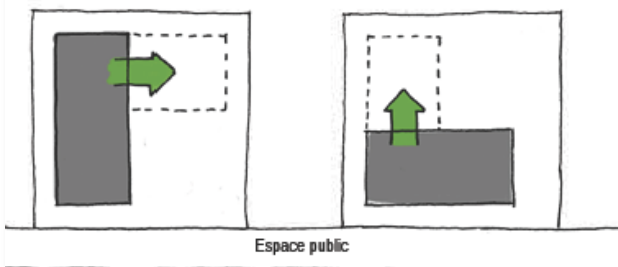
► Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public

01.3 Optimiser la forme de la parcelle

Dimensionner la taille des différents espaces (circulation, stationnement) au plus près des usages revêt un intérêt économique et logistique. Une organisation compacte de la parcelle permet de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voirie inutile.

Source : CAUE du Lot

01.4 Anticiper les extensions du bâtiment



Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.

► L'extension d'un bâtiment est facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle plutôt qu'au centre

01.5 Aménager la parcelle entre usages et paysage

L'aménagement de la parcelle doit prendre en compte les aspects techniques et économiques liés au statut de l'entreprise. Pour ce faire, il est nécessaire d'adapter les espaces au plus proche des besoins. Cette démarche visant à optimiser les aménagements de la parcelle (parking, logistique, voirie) doit aussi contribuer à réduire l'artificialisation des abords des bâtiments et à favoriser leur insertion paysagère.

Limiter les surfaces imperméabilisées

Autour des bâtiments, les sols des circulations, des zones de stockage ou des stationnements sont souvent traités avec des revêtements imperméables qui modifient le régime naturel des écoulements d'eau en surface et dans les parties superficielles du sol. Les exigences du développement durable (prise en compte des risques d'inondation, limitation de la pollution, etc...) invitent à limiter cette imperméabilisation pour favoriser l'infiltration gravitaire des eaux de pluie :

- conserver un maximum de surfaces de sol naturel,
- concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues,
- au regard des besoins, favoriser un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...

Valoriser le paysage existant

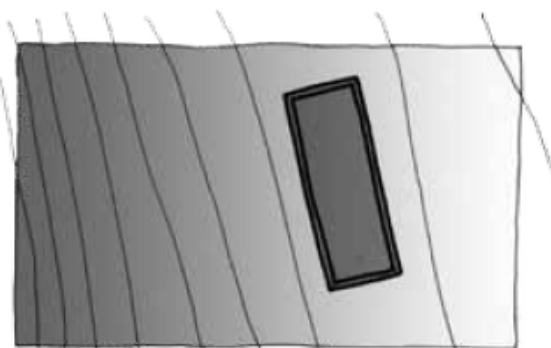
La prise en compte de la structure paysagère existante (topographie, couvert végétal...) et du traitement des abords dans le cadre du projet sont essentiels. L'insertion paysagère du bâtiment et plus largement de la zone d'activité participe à la valorisation de l'image de l'entreprise.

o Terrassements

02.1

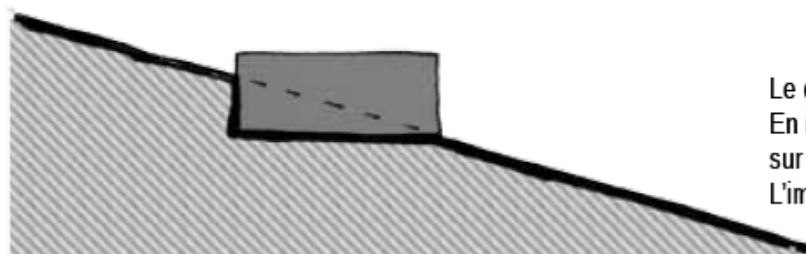
Adapter le projet au terrain plutôt que le terrain au projet

L'adaptation au terrain permet de minimiser les terrassements accompagnant la construction d'un bâtiment. Une adaptation optimale peut aussi aider à minimiser les coûts tout en valorisant l'image de l'entreprise.



► Principe d'implantation d'un bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux du terrain

Les différents degrés de pente du site donnent des indications sur l'endroit le plus judicieux pour implanter son bâtiment. L'installer là où la pente est la plus faible minimisera le nivellement du terrain. Orienter la grande longueur de son bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux est également un moyen d'éviter les terrassements superflus.



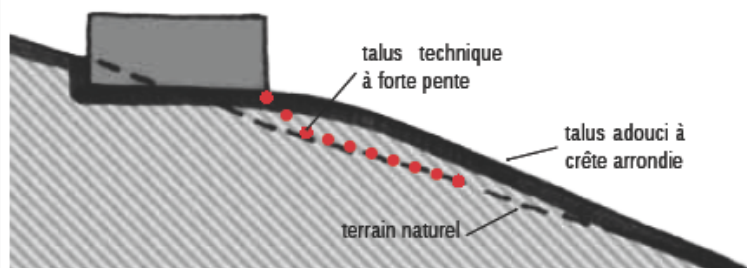
► Principe d'incrustation d'un bâtiment dans la pente

Le déblai est à préférer au remblai.
En inscrutant le bâtiment dans la pente, plutôt qu'en le «perchant» sur un remblai important, l'impact visuel dans le paysage est diminué. L'image de l'entreprise est valorisée et l'environnement préservé.

Source : CAUE du Lot

02.2 Modeler le terrain en «douceur» !

Un travail du modelage du terrain doit accompagner tous travaux de terrassement pour les rendre le moins artificiels possibles et minimiser l'impact sur le paysage.



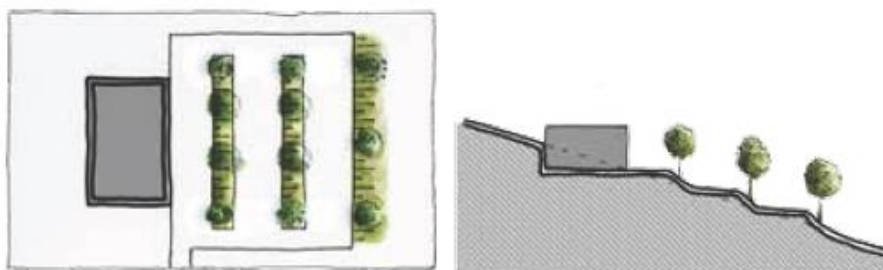
► Principe de remblai en pente douce

Les grands talus raides et très pentus sont inutilisables, difficiles à entretenir et ils dévalorisent le paysage.

Afin d'optimiser l'usage du terrain, de simplifier l'entretien et d'autoriser un traitement paysager qualitatif, les plateformes d'accueil des bâtiments gagnent à être raccordées au terrain naturel en souplesse par des pentes douces.

Source : CAUE du Lot

02.2 Accompagner le dénivelé



► Principe de décomposition d'une pente en terrasses

Les grandes surfaces planes représentées par les espaces de stockage, de stationnement, de logistique, ... nécessitent un important nivellement du terrain. Pour diminuer leur impact, minimiser les volumes de remblai et maîtriser les coûts, ces surfaces peuvent être organisées en terrasses étagées.

02.3

Choisir un dispositif de soutènement adapté



L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qui les constituent. De manière générale, concernant les proportions, il est souhaitable que la hauteur des soutènements n'excèdent pas 1m50.

► Principe de proportion d'un soutènement

Source : CAUE du Lot

○ Architecture

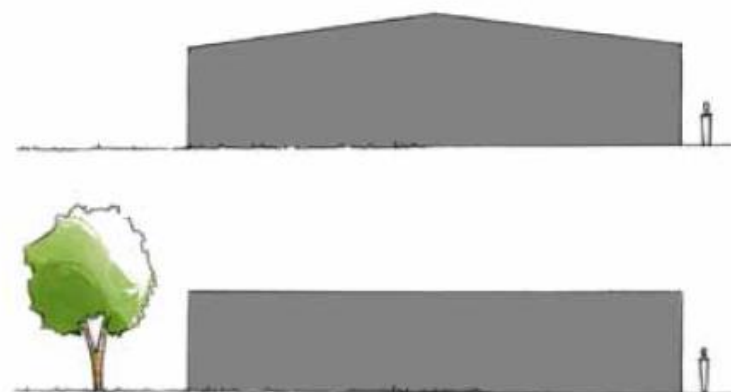
03.1 Fabriquer un paysage commun

Opter pour des formes simples

- Au delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale de la zone d'activité. Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.



► Un exemple de volume simple bardé en bois adapté à un contexte rural - Hôtel d'entreprise à Puceul (44) - GLV architectures - © Ph. Ruault



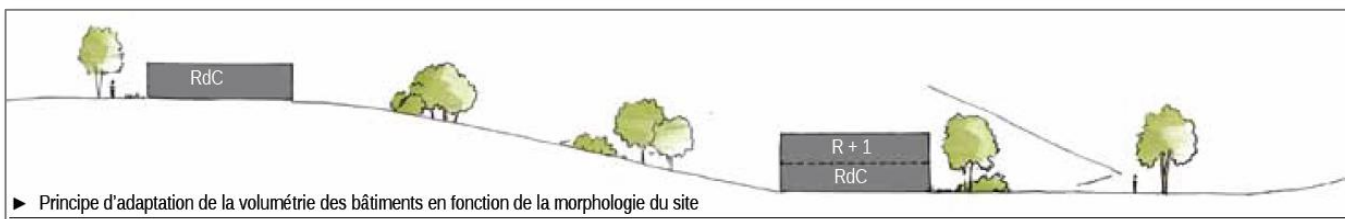
► Exemple de bâtiments à volumétrie simple couverts par des toitures à faible pente ou des toits terrasses.

Source : CAUE du Lot

Une volumétrie en accord avec le site

La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activité.

- De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments apparaissant « tapis » dans leur environnement. Ex. : hauteur maximale de 6 m. mesurée au faîtiage ou à l'acrotère des toits terrasse.
- Sur les points dominants, il conviendra de favoriser des bâtiments de faible hauteur. En revanche, les creux pourront être choisis pour implanter des bâtiments de plus grande hauteur.



Une architecture au plus proche des usages

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre :

- d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...),



- d'adapter les bâtiments au terrain naturel.



Source : CAUE du Lot

03.3 Le traitement des façades : un point essentiel du projet architectural

La composition des façades (positionnement et taille des ouvertures) doit prendre en compte l'échelle et la typologie nécessairement contemporaine des bâtiments d'activités et adopter un vocabulaire architectural d'aujourd'hui. Les références à l'architecture traditionnelle sont inadaptées.

L'enveloppe du bâtiment est l'élément architectural qui organise les relations entre intérieur et extérieur. La façade avant (côté espace public) et arrière ne dialoguent pas de la même manière avec leur environnement. La première communique avec l'extérieur (le public), la façade technique a plus vocation à se fondre avec le paysage.

A - Les façades : un élément à composer

Dans la réflexion concernant le percement des façades, il est nécessaire de prendre en compte les usages (éclairage, ventilation, accès...) mais également d'intégrer la dimension de composition architecturale nécessaire à l'aspect du bâtiment et à la valorisation de l'entreprise.



► Le regroupement de l'ensemble des fenêtres de la façade principale sous forme d'un bandeau prolongeant la porte de service est une proposition simple qui a néanmoins permis de conférer une écriture contemporaine au bâtiment.

B - Les façades : support de communication

L'architecture doit pouvoir s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale.

Source : CAUE du Lot

OAP "Entrée Ouest d'Alban"



Principes d'occupation de l'espace

- Principe de création d'îlot résidentiel "dense aéré"
Densité globale : 15 à 20 logements / ha
Formes majoritaires : individuel mitoyen
- Principe de création d'îlot résidentiel "pavillonnaire"
Densité globale : 8 à 10 logements / ha
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement.
- Principe d'implantation des constructions et de découpage parcellaire (à caractère indicatif)

Principes d'accès et de desserte

- Principe de desserte viaire principale existante
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de voirie de desserte interne à créer (sens unique)
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de placette (stationnement résidentiel possible)

Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...)
- Arbres d'alignement (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

Principes de prise en compte du risque incendie

Une attention particulière devra être portée à la défense incendie du secteur.

Cette OAP concerne une zone AUa qui constitue un espace en prairie ceinturé par la zone du Dolmen à l'Ouest, un tissu pavillonnaire au Nord, au Sud et à l'Est. L'objectif est de finaliser ce quartier en prenant également en compte la présence de la RD999. Le secteur fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme afin de déroger au recul obligatoire de 75 m par rapport à la RD999. Le recul proposé par cette étude est de 35 m. Ce recul correspond à une zone de jardins (N4) qui crée un espace tampon entre la RD999 et les futures habitations.

L'OAP propose des densités plus importantes en direction du centre-bourg d'Alban avec un habitat mitoyen qui s'articule autour d'un espace public fédérateur. Un habitat pavillonnaire est proposé sur la partie Ouest du secteur.

En termes de desserte, l'OAP propose une rue de quartier en sens unique selon un axe Ouest-Est avec des accès qui seront réalisés sur cette rue. Une liaison douce a vocation à être créée de manière à relier la zone du Dolmen au centre-bourg via le futur quartier.

L'OAP demande l'implantation d'alignements d'arbres en bordure nord du secteur tant pour une intégration paysagère du secteur que pour marquer une transition par rapport à la zone du Dolmen et à la RD999.

c. Propositions relatives au règlement des zones concernées

❖ Règlement de la zone UX

Dispositions réglementaires

Article 1 :

Sont interdits dans la zone Ux :

- Les terrains de camping et de caravanning
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles

Article 2 :

Dans l'ensemble de la zone Ux, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques (PPR) naturels annexés. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Dans les secteurs mentionnés sur le règlement graphique et relatif aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions projetées veilleront à respecter les éléments paysagers identifiés. Les constructions sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent de façon qualitative au cadre paysager (maintien des vues).

Article 3 :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

Article 4 :

Alimentation

En eau potable

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 750

m² de surface de plancher.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ou à sa propre unité de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux résiduaires industrielles :

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

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

Electricité - téléphone :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Les réseaux seront idéalement réalisés en souterrain.

Collecte des déchets urbains :

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

Article 5 :

Non réglementé.

Article 6 :

Les façades des constructions devront être implantées avec un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RD999, classée route à grande circulation, hormis sur les secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur lesquels un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 est imposé pour les habitations et 25 m de l'axe pour les autres constructions
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement) : RD 53, RD 57, RD77, RD 79, RD 81, RD 86, RD 94, RD95, RD127, RD 138, RD 163, RD 164, RD167
- Pour les autres voies : 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

- Toutefois, à l'intérieur des parties agglomérées, dans le cas où deux constructions riveraines sont implantées à l'alignement de l'emprise publique ou dans un faible retrait, la construction ou l'extension peut s'implanter en alignement des constructions riveraines (même retrait).

Des décrochements ponctuels peuvent être réalisés.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

Article 7 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur au faîtage du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article 8 :

Non réglementé

Article 9 :

Non réglementé

Article 10 :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages publics et les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Article 11 :

1. Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les constructions et installations ne devront pas compromettre les vues identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.

2. Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Au moins une des 4 façades comportera du bois (Douglas ou bois de pays).

Il n'y aura pas de panneaux de bardage continus et uniformes de plus de 60 m².

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, ...
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

3. Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les couleurs de toitures seront uniformes, grises de préférence, sauf pour les extensions de bâtiments, où la couleur d'origine sera conservée.

4. Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

60 % au moins du pourtour de la parcelle, recevra une haie avec des essences locales (buis, noisetiers, lilas, frênes, chênes, houx ...).

Les clôtures métalliques seront vert foncé.

Les murs de clôture seront habillés de pierre ou enduits à la chaux blanche avec sable ocre.

5. Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

6. Enseignes

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant aux façades des bâtiments sans débordement au-dessus de la sablière ou du pignon.

7. Traitement des abords :

Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnés d'une haie (0,80 m de hauteur minimum) doublée d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Article 12 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

Article 13 :

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 100 m² de surface libre.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 50 m² de surface. Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les dépôts, résidus et déchets autorisés en application de l'article Ux-2 devront être masqués par des écrans de verdure.

Les talus doivent être végétalisés et une risberme plantée est obligatoire au-delà de 3 m de hauteur de talus.

Les résineux sont interdits en plantation d'alignement continu ou en boqueteaux. Ils sont acceptés comme arbre isolé de décoration.

Article 14 :

Le COS n'est pas réglementé.

Article 15 :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article 16 :

Dans le cas d'opération d'ensembles, les bâtiments d'activités devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit...)

❖ Règlement de la zone AUX

Dispositions réglementaires

Article 1 :

- Idem UX

Article 2 :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de Programmation
- Les constructions compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation
- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- Les constructions et installations mentionnées ci-dessus ne compromettant pas les vues identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Article 3 :

Idem UX

Article 4 :

Idem UX

Article 5 :

Idem UX

Article 6 :

Etude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

Idem UX
<u>Article 7 :</u>
Idem UX
<u>Article 8 :</u>
Idem UX
<u>Article 9 :</u>
Idem UX
<u>Article 10 :</u>
Idem UX
<u>Article 11 :</u>
Idem UX
<u>Article 12 :</u>
Idem UX
<u>Article 13 :</u>
Idem UX
<u>Article 14 :</u>
Idem UX
<u>Article 15 :</u>
Idem UX
<u>Article 16 :</u>
Idem UX

❖ Règlement de la zone AUa

Dispositions réglementaires

Article 1 :

Sont interdits dans l'ensemble la zone AU :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les commerces ou entrepôts de plus de 300 m² de surface de plancher au sol
- Les constructions destinées au stationnement collectif des caravanes,
- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...)
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres hormis celles mentionnées à l'article 2
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²

Article 2 :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels.

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de programmation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de programmation
- Les constructions compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation
- L'extension de constructions existantes est autorisée dans la limite de 50% de la superficie existante du bâtiment et 225 m² de surface de plancher au total (ancien + nouveau).

- Les antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 m ne sont autorisées que sur les bâtiments et le foncier publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

Pour l'ensemble des zones AU : Toute opération de 10 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 600 m² devra consacrer 20% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux dont la définition est précisée dans la pièce 3 du PLU - Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions projetées veilleront à respecter les éléments paysagers identifiés. Les constructions sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent de façon qualitative au cadre paysager (maintien des vues).

Article 3 :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales existantes sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...); Par ailleurs elles intégreront en supplément dimensionnel des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie). Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article 4 :

Alimentation

En eau potable

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Assainissement

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

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou des fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 750 m² de surface de plancher.

Les aménagements doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Dans le seul secteur AUa :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Electricité - téléphone :

Electricité

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Collecte des déchets urbains :

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

Article 5 :

Non réglementé

Article 6 :

Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare sur les orientations d'aménagement et de programmation :

Les constructions doivent s'implanter au plus près de l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. La façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres.

Dans les secteurs présentant une densité de 12 à 20 logements par hectare sur les orientations d'aménagement et de programmation :

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 m par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Dans les secteurs présentant une densité de 5 à 12 logements par hectare sur les orientations d'aménagement et de programmation :

Les constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Dans l'ensemble des secteurs AU :

En tout état de cause, hors agglomération, les constructions devront s'implanter à une distance :

- d'au moins 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 999, classée à grande circulation, hormis sur les secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur lesquels un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 est imposé pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.
- d'au moins 15 m de l'axe ou à 20 m en présence d'arbres d'alignement, pour les routes classées en catégorie 2 ou 3 (RD 53, RD 57, RD77, RD 79, RD 81, RD 86, RD 94, RD95, RD127, RD 138, RD 163, RD 164, RD167).

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

Article 7 :

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain présente une largeur entre 10 et 20 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Si la façade du terrain est supérieure ou égale à 20 m, une implantation est possible en retrait des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions s'appliquent lot par lot et non par rapport à l'ensemble de l'opération concernée.

Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 3,7 mètres au faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

Article 8 :

Non réglementé

Article 9 :

Non réglementé

Article 10 :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux (R+2+combles). Une surélévation de 50 cm est néanmoins possible en cas d'isolation par l'extérieur conformément aux dispositions de l'article 15.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Article 11 :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions et installations ne devront pas compromettre les vues identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont prosrites.

1. Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2. Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières en harmonie avec l'environnement de la construction.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.

En cas de toiture mono-pente, la pente de la toiture respectera le sens de la pente naturelle du terrain.

3. Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades et des toitures, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique ou pierre pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits ou de bardages.

Les teintes dans des tons ocre seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction. Les bardages ardoise sont également autorisés, notamment sur les façades orientées au Nord/Nord Ouest.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Les teintes des menuiseries devront s'accorder avec les teintes d'enduit.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public (sauf contrainte technique majeure).

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

Les dispositifs de stockage d'eau pluviale seront intégrés au bâti ou enterrés.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit maximum de 0,80m, surmonté d'une grille ou d'un grillage. Les murs existants d'une hauteur

supérieure pourront être refaits à l'identique ou étendus.

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques seront proscrites sauf haies traditionnelles de houx et de buis. Les murs maçonnés éventuels seront limités à une hauteur de 1,8 mètre sur au maximum 25 % du périmètre de la parcelle. Sur le reste du pourtour de la parcelle, la hauteur des murs maçonnés éventuels est limitée à 0,8 mètre. Sur les limites séparatives avec la zone agricole, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Pour les lotissements et les ensembles d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées. Les fonctions techniques : compteurs EDF, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

Article 12 :

Dans l'ensemble des secteurs AU :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles devra être assuré en dehors des voies de circulation et des trottoirs.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Par ailleurs, pour les immeubles d'au moins 250 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 50 m² de Surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 50 m² de Surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

Pour les constructions à usages autres que d'habitation :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article 13 :

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurés aux documents graphiques, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L-130 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces verts à créer identifiés sur les orientations d'aménagement devront être réalisés.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison :

- d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface libre dans les secteurs destinés à accueillir une densité de 20 à 30 logements par hectare identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- d'un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de surface libre dans les secteurs destinés à accueillir une densité de 10 à 20 logements par hectare identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre dans les secteurs destinés à accueillir une densité de 5 à 10 logements par hectare identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 50 m² de surface. Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour de la zone urbanisée.

Article 14 :

Non réglementé

Article 15 :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article 16 :

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensembles, les constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

9. CONCLUSION

Cette étude s'inscrit dans une démarche :

- ⇒ d'adaptation des règles d'urbanisme aux besoins du territoire
- ⇒ d'optimisation de la ressource foncière,
- ⇒ de prise en compte des dispositions de l'article L.111-1.4 à travers les partis d'aménagements retenus pour le projet.

10. ANNEXES

La liste des essences végétales à privilégier est issue des travaux réalisés par l'association *Arbes et Paysages Tarnais*. Sur le Ségala du Tarn, voici la liste des essences locales rencontrées qu'il s'agira de privilégier dans le cadre des aménagements paysagers à réaliser :

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| ⇒ Alisier torminal | ⇒ Houx |
| ⇒ Aubépine monogyne | ⇒ Laurier tin |
| ⇒ Aulne à feuilles en cœur | ⇒ Lilas |
| ⇒ Aulne glutineux | ⇒ Merisier |
| ⇒ Bouleau verruqueux | ⇒ Néflier |
| ⇒ Bourdaine | ⇒ Noisetier |
| ⇒ Buis | ⇒ Noyer commun |
| ⇒ Cèdre de l'Atlas et Liban | ⇒ Orme champêtre |
| ⇒ Charme | ⇒ Peuplier "sauvage" |
| ⇒ Châtaignier | ⇒ Prunier myrobolan |
| ⇒ Chêne pédonculé | ⇒ Robinier faux acacia |
| ⇒ Chêne rouge d'Amérique | ⇒ Saules |
| ⇒ Chêne sessile | ⇒ Sorbier domestique |
| ⇒ Cognassier | ⇒ Sorbier des oiseleurs |
| ⇒ Cornouiller sanguin | ⇒ Sureau noir |
| ⇒ Cytise | ⇒ Tilleul à grandes feuilles |
| ⇒ Eglantier | ⇒ Tilleul à petites feuilles |
| ⇒ Erable champêtre | ⇒ Tremble |
| ⇒ Erable plane | ⇒ Troène commun |
| ⇒ Erable sycomore | ⇒ Viorne lantane |
| ⇒ Frêne commun | ⇒ Viorne obier |



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Pièce 4.3.b. - Etude au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme (amendement Dupont) - Commune de Curvalle -

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
du **19 décembre 2013** approuvant le projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1.	PREAMBULE & EXPOSE DES MOTIFS	3
a.	Etude L.111-1.4 - Amendement Dupont	3
b.	Note de contexte de la présente étude	5
2.	CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE : PLU & TRADUCTION DE L'ARTICLE L.111-1.4.....	6
a.	Plan Local d'Urbanisme intercommunal	6
b.	Traduction de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme	8
3.	STRUCTURE PHYSIQUE DU SITE D'ETUDE	9
a.	Relief	9
b.	Occupation du sol	10
4.	CONTEXTE PAYSAGER	11
a.	Éléments structurants du paysage et points d'appel	11
b.	Analyse paysagère de la traversée du secteur	12
5.	DIAGNOSTIC ACCESSIBILITÉ ET SÉCURITÉ.....	17
6.	DIAGNOSTIC RISQUES ET NUISANCES	17
7.	PROJET – PARTI D'AMENAGEMENT	18
a.	Les arguments justifiant la demande de dérogation au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (Amendement Dupont)	18
b.	Le parti d'aménagement	18
c.	Principes généraux.....	19
d.	Propositions relatives au règlement des zones concernées	25
8.	CONCLUSION.....	34
9.	ANNEXES.....	35

1. PREAMBULE & EXPOSE DES MOTIFS

a. Etude L.111-1.4 - Amendement Dupont

❖ *Références juridiques*

- La loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement de l'environnement dite Loi Barnier » (article 52)
- La loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (article 200)
- La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages
- La circulaire du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme sur l'amendement Dupont
- L'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'Amendement Dupont
- Les articles L.122-1 à L.122-5, L.151-1, L.151-2 et L.151-5 du Code de la Voirie routière et l'article R.1 du Code de la Route sur le classement des infrastructures routières.

❖ *Contenu*

Article L111-1-4 _ Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 124

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- ⇒ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ⇒ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ⇒ aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ⇒ aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local

d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

❖ **Objectifs généraux**

L'amendement Dupont a pour objectifs de :

- ⇒ Inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes,
 - ⇒ Lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers,
- Finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme locaux

❖ **Champs d'application**

Les dispositions de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

- à toutes les communes dont une partie du territoire longe une autoroute, une voie express, une déviation ou une route classée à grande circulation.
- aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies.

b. Note de contexte de la présente étude

D'après le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, la communauté de communes des Monts d'Alban s'est engagée dans une procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La communauté de communes des Monts d'Alban est traversée par la Route Départementale 999, route classée à grande circulation, pour lesquelles l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme s'applique et impose :

- un recul des constructions de 75m à partir de l'axe de la RD 999.

DÉPARTEMENT	ROUTE	ROUTE de début de section	COMMUNE de début de section	ROUTE de fin de section	COMMUNE de fin de section
81	RD 999	N88	ALBI	LIMITE DEPARTEMENT 81 / 12	MIOLLES

⇒ Le but de la présente étude est d'intégrer à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal les dispositions permettant de déroger au recul de 75m imposé par l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme au niveau du secteur de Carmenel, sur la commune de Curvalle.

La présente étude garantit la prise en compte des différents points abordés dans l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La protection contre les risques et les nuisances,
- La sécurité des riverains et des utilisateurs des infrastructures citées ci-dessus,
- La qualité des principes urbanistiques du site,
- La qualité architecturale et paysagère du site.

La présente analyse permet de :

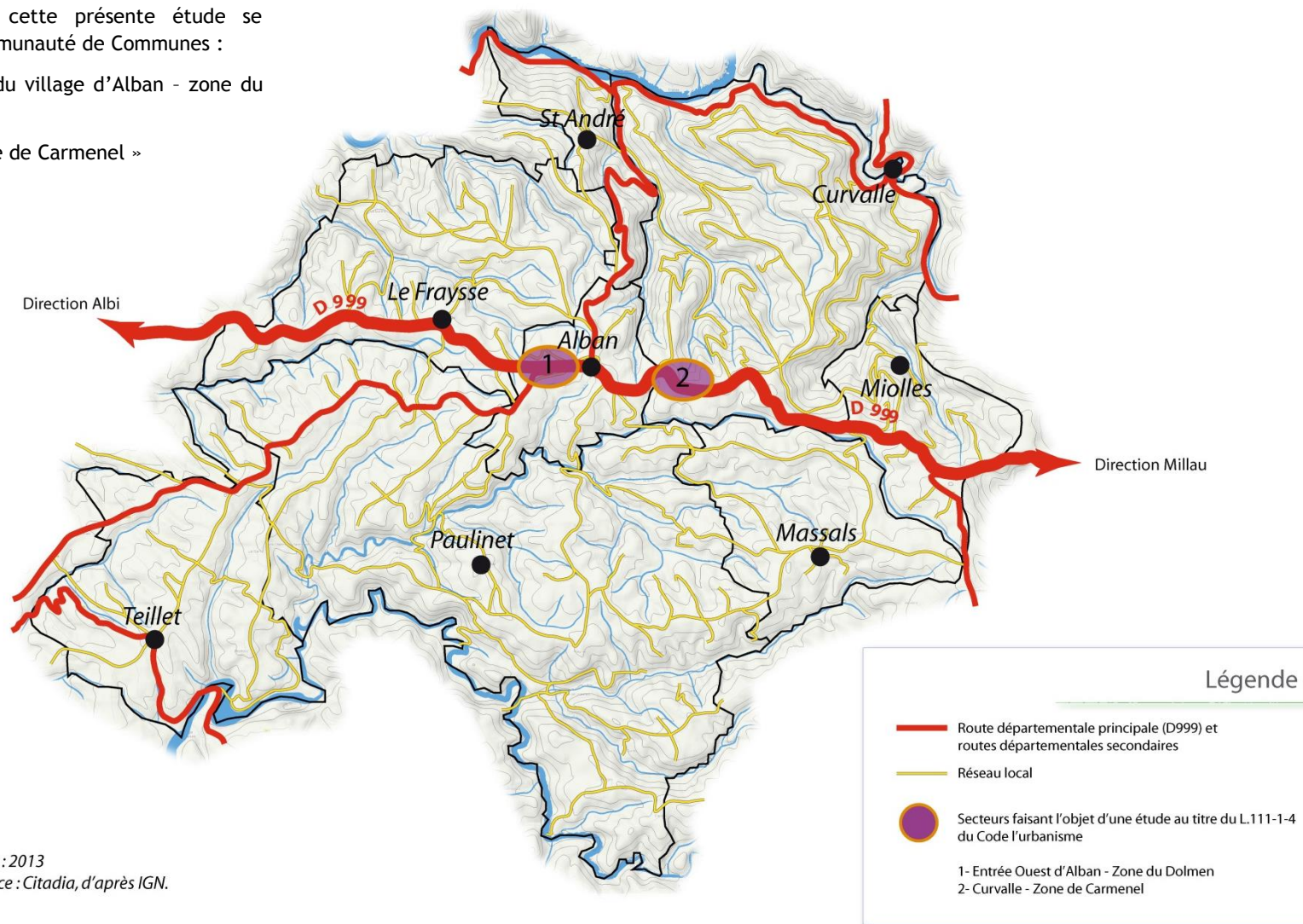
- ⇒ Comprendre la logique de site (analyse de la structure spatiale et de la fonctionnalité du site) des zones aux abords des routes à grande circulation concernées par l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Justifier le choix de réduire la bande inconstructible de 75 m pour ces zones.

2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : PLU & TRADUCTION DE L'ARTICLE L.111-1.4

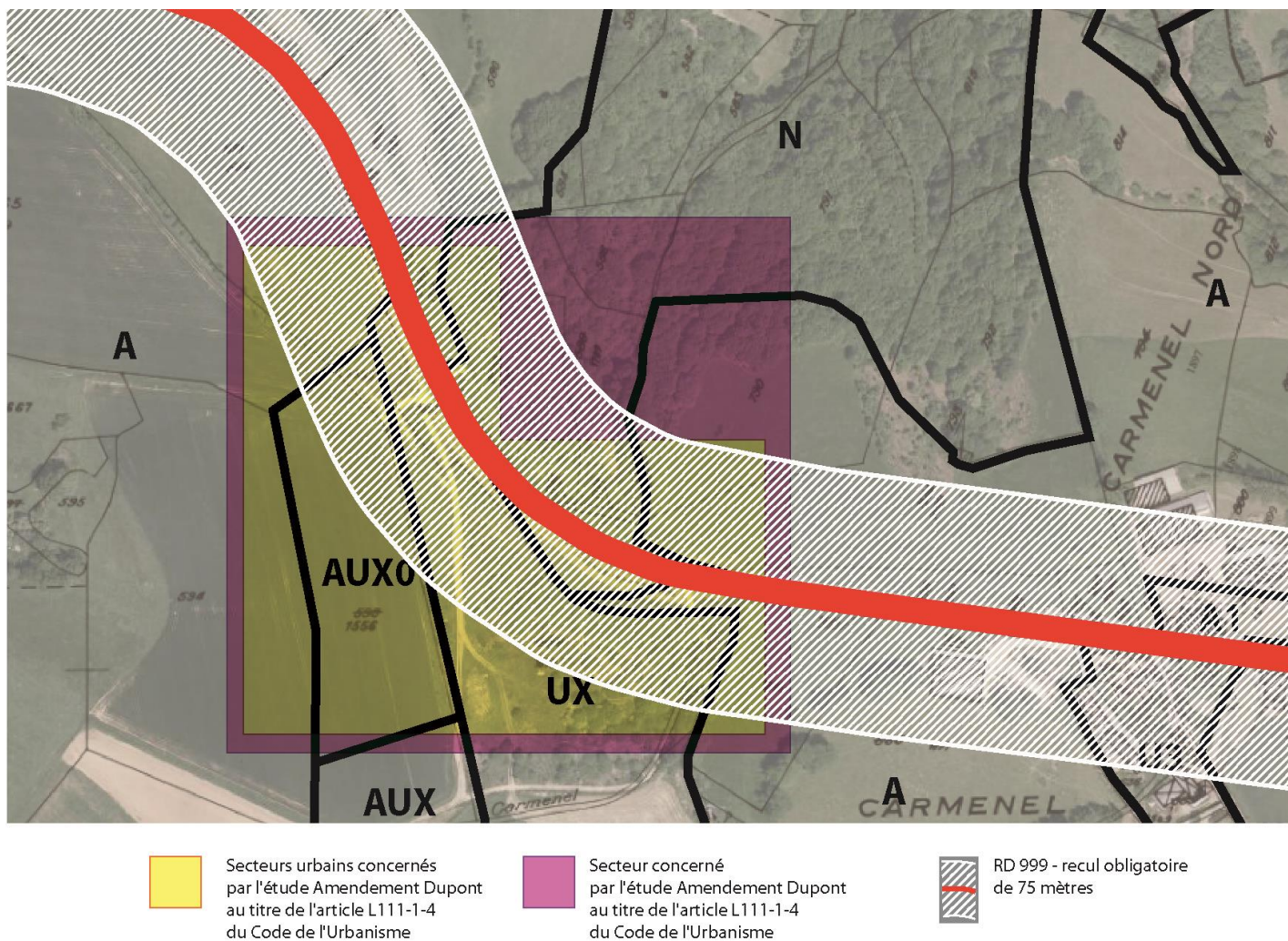
a. Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les zones faisant l'objet de cette présente étude se concentrent sur 1 site de la communauté de Communes :

- Le site "Entrée Ouest du village d'Alban - zone du Dolmen"
- Le site « Curvalle - zone de Carmenel »

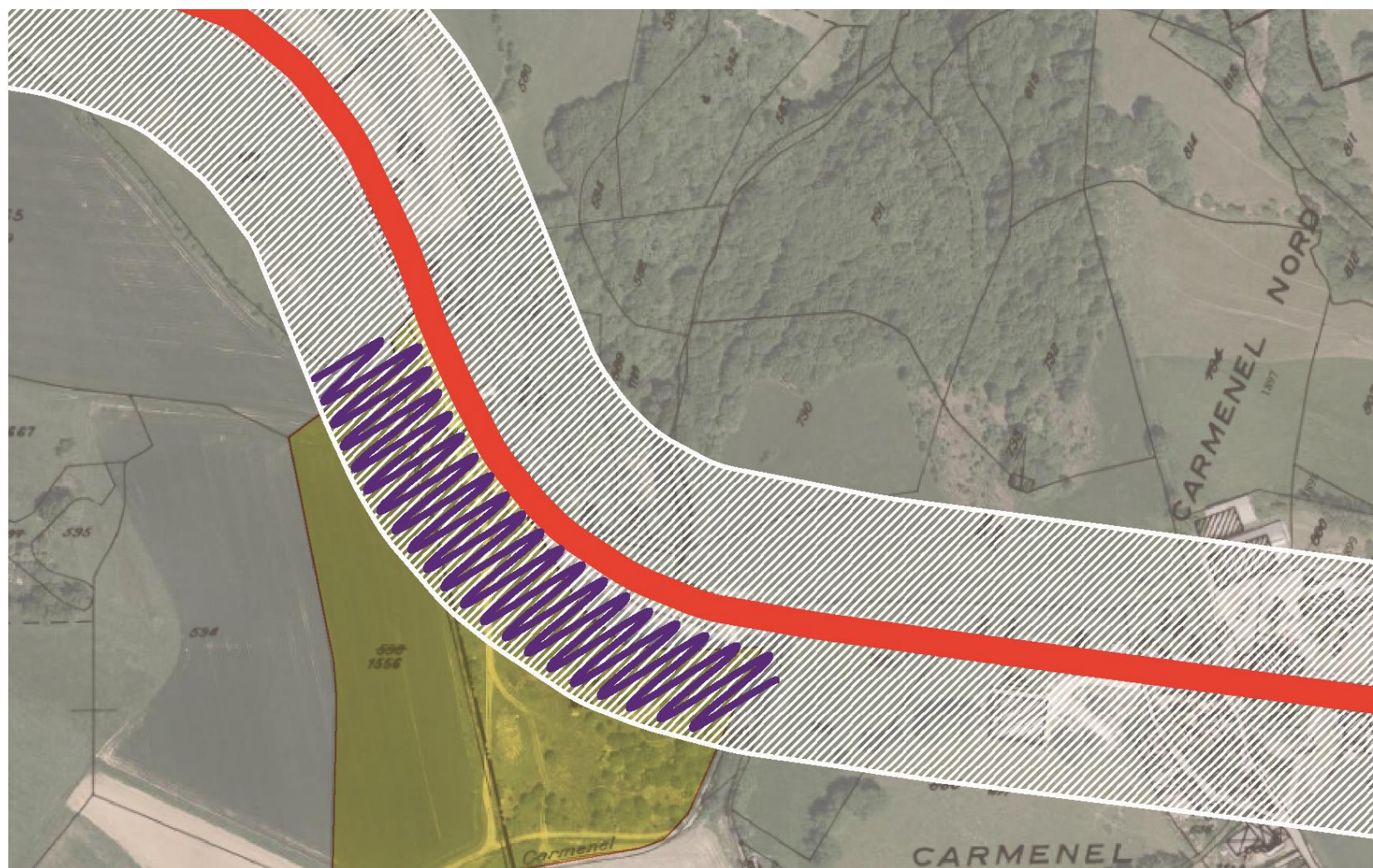


Date : 2013
Source : Citadia, d'après IGN.



Le type de zones au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme présentes sur le périmètre d'étude correspondent à une vocation économique : « UX », « AUX0 »

b. Traduction de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme



 Parcelles concernées
par l'étude Amendement Dupont
au titre de l'article L111-1-4
du Code de l'Urbanisme

 RD 999 - recul obligatoire
de 75 mètres

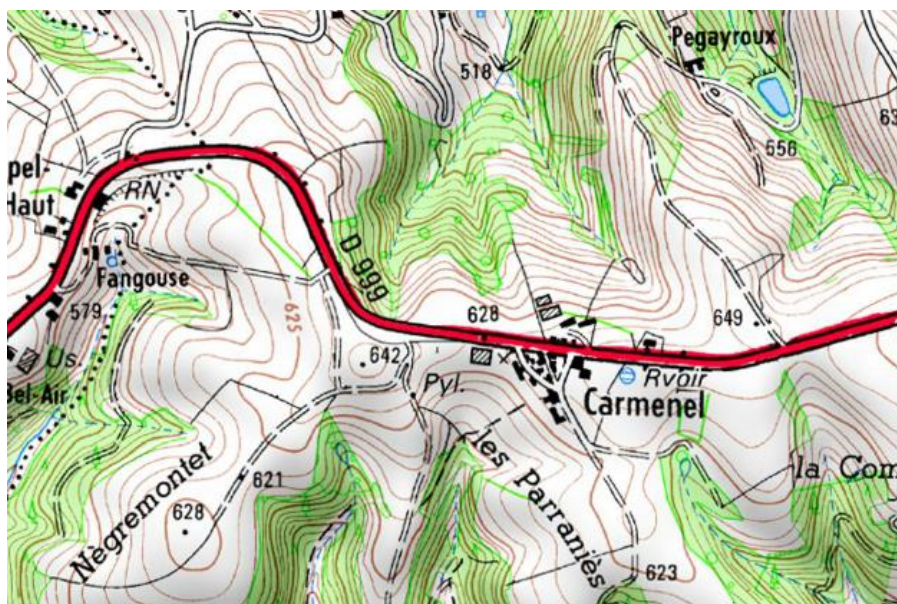
 Proposition de dérogation de
l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme
(Amendement Dupont)

3. STRUCTURE PHYSIQUE DU SITE D'ETUDE

a. Relief

Le site d'études se localise sur la ligne de crête sur laquelle a été aménagée la RD 999.

La partie Nord propose un relief relativement doux caractérisé par la présence d'un point haut (642 m) alors que la partie Sud offre une plus forte déclivité du terrain en lien avec deux vallons boisés qui s'amorcent à ce niveau.



Source : Géoportail



Source : Citadia d'après IGN

b. Occupation du sol

L'espace non bâti concerné par la présente étude Amendement Dupont est à vocation urbaine puisqu'il est classé en zone « UX », "AUX", et "AUX0" du projet de PLUi.

La zone « UX » correspond au secteur qui est à ce jour très largement aménagé et notamment occupé par la scierie.

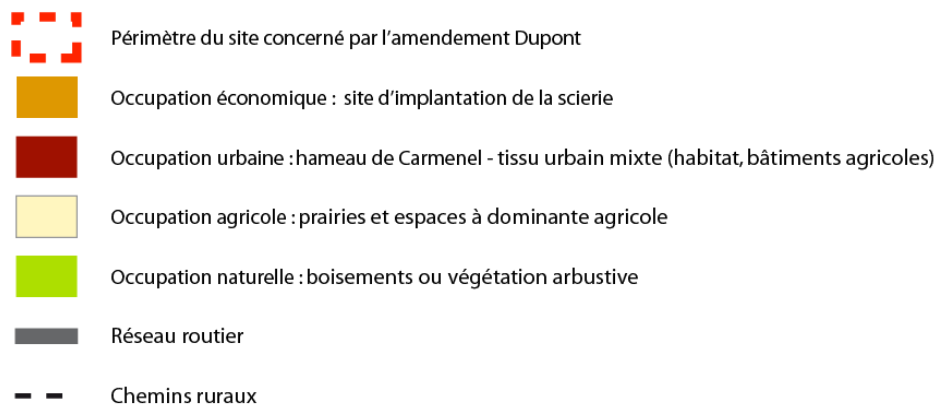
Le site est occupé par :

⇒ La végétation :

- alignements d'arbres
- merlons naturels
- bois et bosquets perceptibles

⇒ Le milieu bâti:

- bâti lié à la scierie et des aménagements d'infrastructures réalisés
- hameau de Carmenel, situé à l'Est du périmètre d'études.

- 
-  Périmètre du site concerné par l'amendement Dupont
 -  Occupation économique : site d'implantation de la scierie
 -  Occupation urbaine : hameau de Carmenel - tissu urbain mixte (habitat, bâtiments agricoles)
 -  Occupation agricole : prairies et espaces à dominante agricole
 -  Occupation naturelle : boisements ou végétation arbustive
 -  Réseau routier
 -  Chemins ruraux



4. CONTEXTE PAYSAGER

a. Eléments structurants du paysage et points d'appel

D'une manière générale - et d'un point de vue *plastique*¹, les principaux éléments structurant du paysage sont de trois ordres :

Les volumes

Les principaux volumes qui structurent le paysage et lui apportent une “troisième dimension” sont végétaux et bâtis :

- **Bosquets et arbres isolés** : représentent des éléments paysagers ponctuels et apportent un rythme au paysage selon le niveau de répétition.
- **Haies** : soulignent la rectitude des voies de communication et constituent également un élément paysager linéaire.
- **Bâtiments agricoles**
- **Habitations**

Les lignes

Les lignes directrices du paysage sont dictées par :

- **Les routes, parfois accompagnées de talus**, notamment le long de la RD999.
- **Les haies, alignement d'arbres et merlons naturels**, soulignant la rectitude des voies de communication : leur impact visuel est important sur les deux sites d'étude. Ils devront dans la mesure du possible être conservés et mis en valeur pour valoriser l'aménagement de ces deux sites.

Les surfaces

Les surfaces concernées sont pour l'essentiel :

- **Des espaces à vocation économique**
- **Des espaces boisés**
- **Des prairies et des espaces libres**, prédominantes sur les deux sites d'étude.

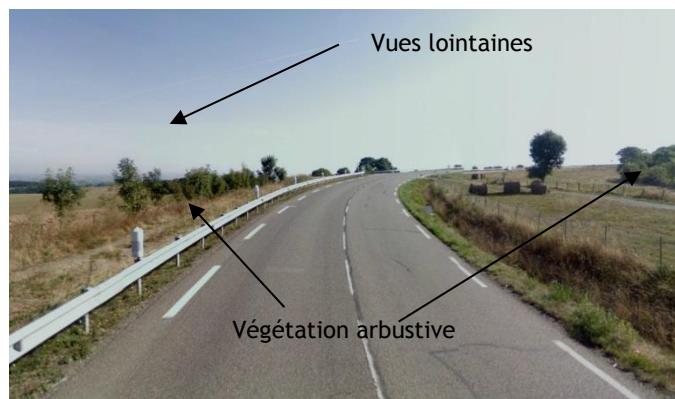
Ces composantes paysagères jouent le rôle de *codes visuels*. Elles sont toutes présentes sur les deux sites de l'étude, avec plus ou moins de force.

¹ Analyse plastique du paysage : il s'agit d'analyser le paysage comme un tableau qui s'offre à la vue et d'en dégager les composantes essentielles permettant de retranscrire ce qui fait l'identité de ce paysage en quelques coups de crayon

b. Analyse paysagère de la traversée du secteur



Direction Millau



Source : google maps

En direction de Millau, la végétation arbustive située à gauche de la route a tendance à guider le regard vers les vues lointaines situées à droite.

En Direction d'Albi, la vue le village d'Alban se dessine.

Direction Albi

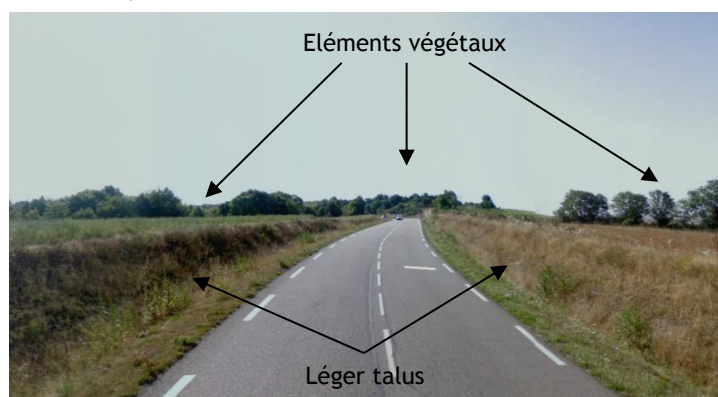


Source : google maps

Vues sur Alban



Direction Millau



Source : google maps

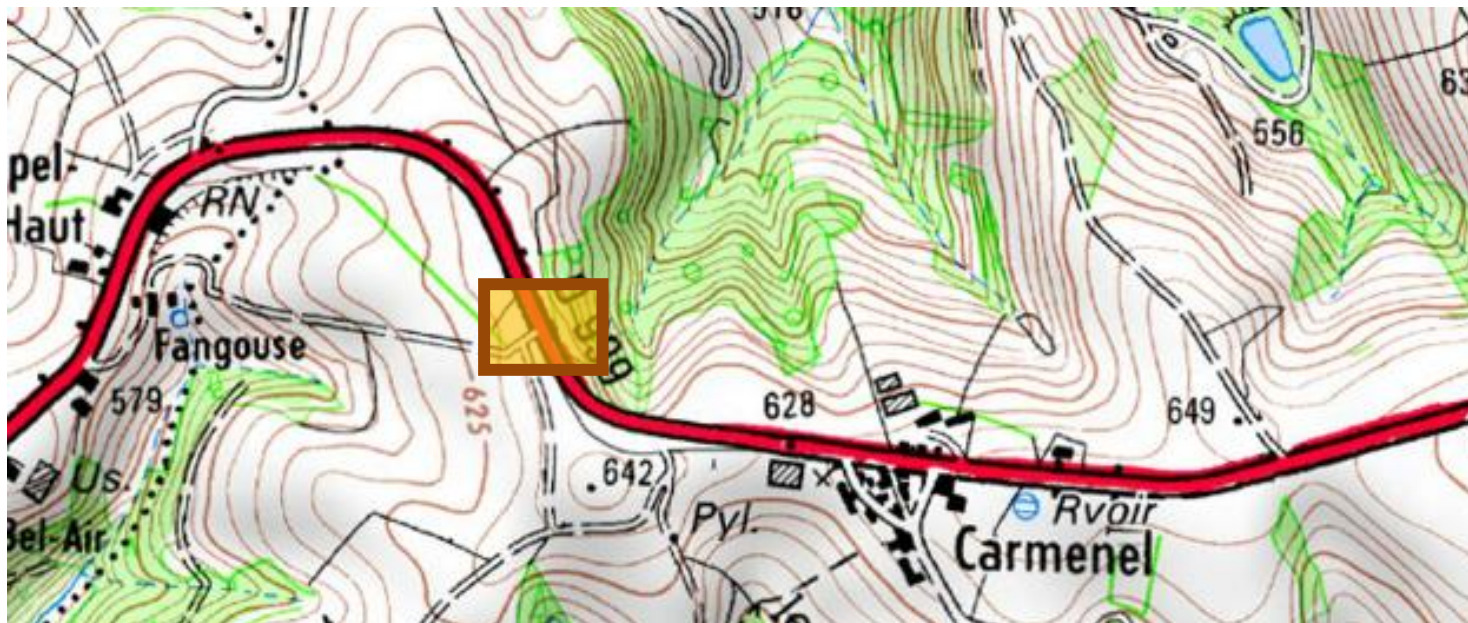
En Direction de Millau, les alignements d'arbres et les légers talus de part et d'autre de la RD999 ont tendance à guider le regard au loin

En direction d'Albi, la route en pente offre des vues lointaines remarquables.

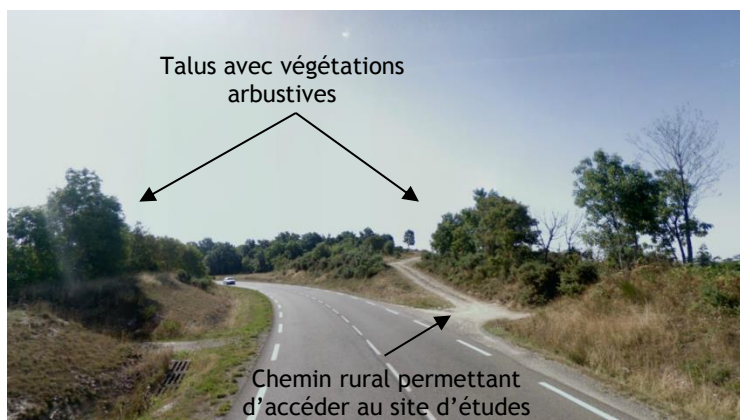
Direction Albi



Source : google maps



Direction Millau



Source : google maps

Direction Albi



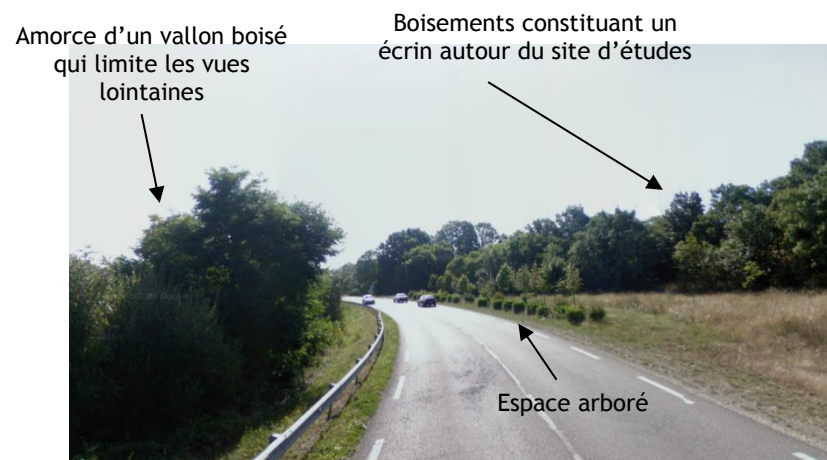
Source : google maps

En Direction de Millau, les talus deviennent plus marqués de part et d'autre l'axe et referment le paysage pour une séquence davantage « naturelle » en lien avec la végétation.

En direction d'Albi, les talus accompagnés de végétation ferment les vues latérales et guident le regard au loin vers le paysage qui s'ouvre de part et d'autre.

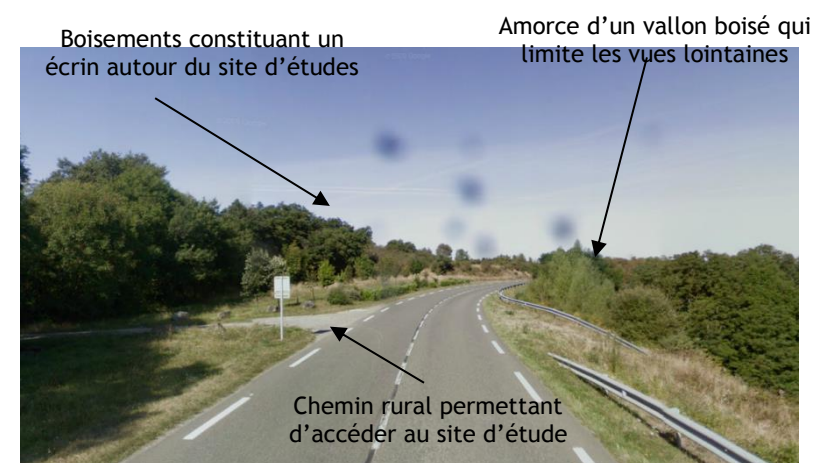


Direction Millau



Source : google maps

Direction Albi

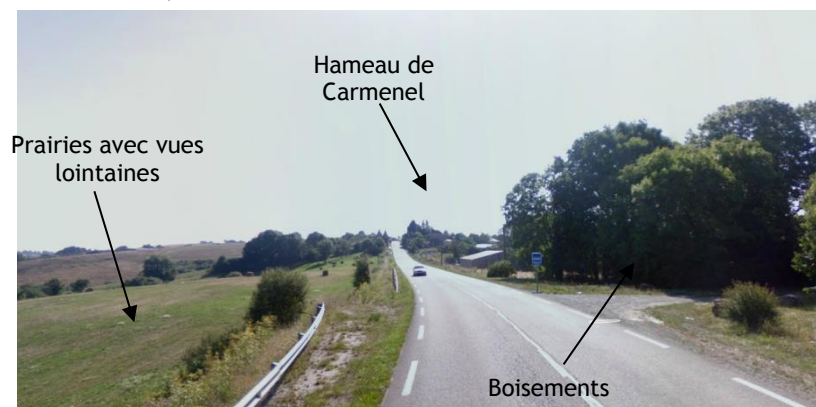


Source : google maps

La présence de boisements constitue un écran végétal faisant la transition entre la RD999 et le périmètre d'études.



Direction Millau

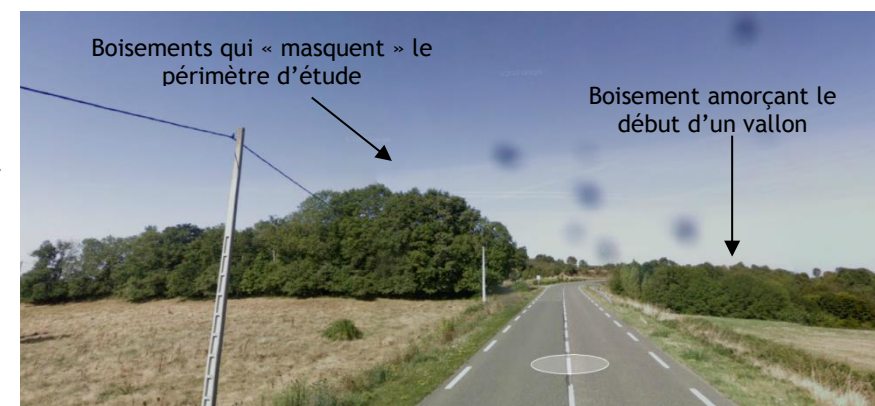


Source : google maps

En direction de Millau, la végétation située à droite de l'axe guide le regard vers les vues lointaines situées sur la gauche.

En Direction d'Albi, les boisements marquent le paysage. A gauche de la route, ils créent notamment un écran végétal pour le périmètre d'études

Direction Albi



Source : google maps

5. DIAGNOSTIC ACCESSIBILITÉ ET SÉCURITÉ

Caractéristiques générales de la voie

La RD999 traverse le territoire d'Ouest en Est en passant notamment au cœur d'Alban et en longeant le périmètre d'études. Elle permet de relier Albi à Millau.

Caractéristiques techniques de la voie

La RD999 comporte une large chaussée à 2 voies. Son traitement est de type routier : enrobé noir, rives marquées au sol, accotements enherbés et arasés, pas d'éclairage public.

Sur le secteur concerné par l'étude au titre de l'article L111-1-4, les deux carrefours qui permettre l'accès au site d'étude mériteront d'être davantage lisibles et sécurisés.

Par ailleurs, la voie comporte, sur une partie de la traversée du site d'étude, en partie droite de la voie en direction d'Albi, des glissières de sécurité. Néanmoins, ces dernières ne comportent pas de second rang de rail au niveau du sol (les poteaux espacés qui soutiennent le rail constituent un danger accru pour les motards en cas de chute).

Circulation

La vitesse est limitée à 90 km/h de la sortie d'Alban jusqu'au hameau de Carmenel à partir duquel la vitesse est limitée à 70 km/h.

L'absence d'aménagements urbains n'invite pas les automobilistes à réduire leur vitesse. L'aménagement sécurisé des deux carrefours mentionnés plus haut permettrait de mieux marquer la traversée de ce secteur et de réduire les vitesses en arrivant sur le secteur.

De plus, les dépassements automobiles sont possibles sur ce secteur de par la ligne en pointillé malgré des virages rendant une vision lointaine difficile. Les boisements situés notamment à la droite de la route en direction d'Albi accentuent cette problématique.

Cet axe de desserte principale a une fonction de transit et est classé "voies à grande circulation". Il connaît notamment un important trafic poids lourds.

6. DIAGNOSTIC RISQUES ET NUISANCES

Les principales nuisances sont d'ordre sonore. La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, pose le principe de la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures terrestres bruyantes dans les documents d'urbanisme.

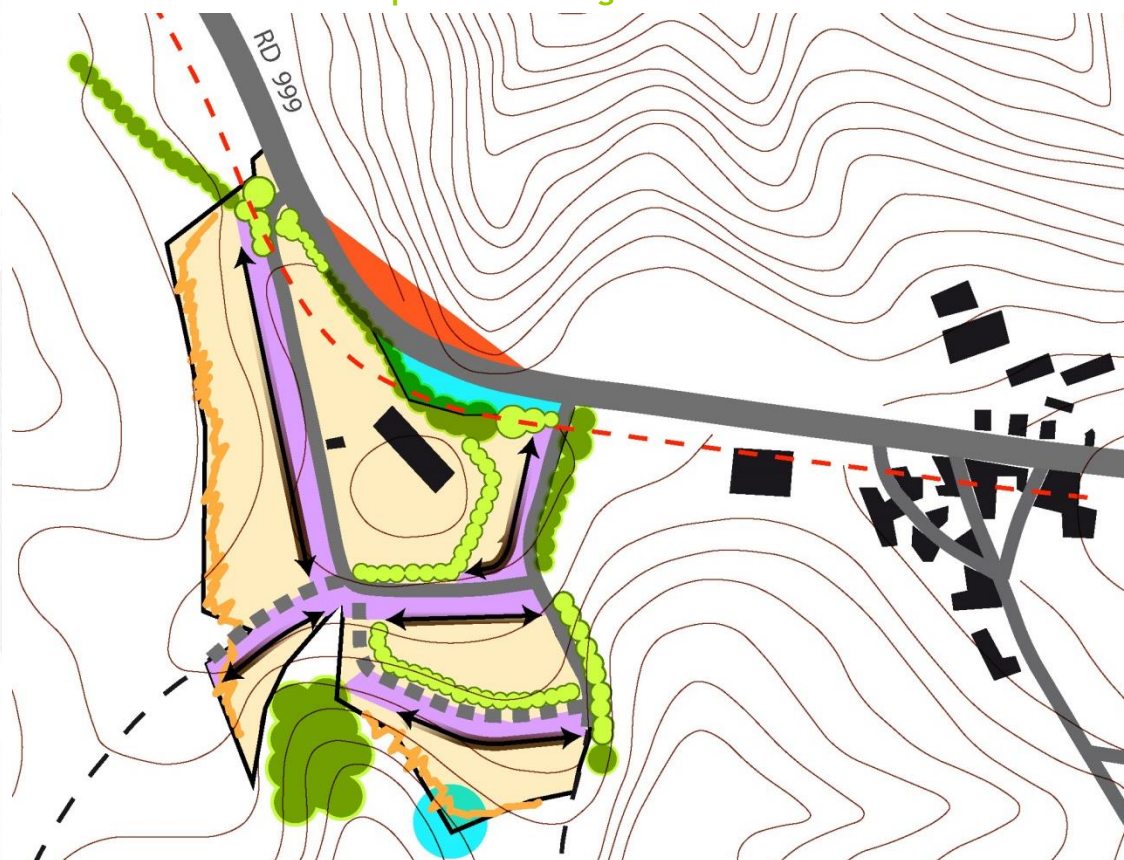
La RD 999 n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures routières établi à l'échelle du Tarn.

7. PROJET - PARTI D'AMENAGEMENT

a. Les arguments justifiant la demande de dérogation au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (Amendement Dupont)

- ⇒ Un espace peu contraint par le relief localisé sur un périmètre réduit en partie Sud de la RD999 : la possibilité d'implantation des constructions à 25 m de l'axe de la RD999 permettra d'optimiser l'espace.
- ⇒ La configuration des lieux avec deux rideaux d'arbres (côté Nord et côté Est) qui facilitent l'insertion paysagère et architecturale des futurs bâtiments
- ⇒ L'absence totale de gêne pour une extension future de la RD999, compte-tenu de la topographie et du tracé routier. Le site projeté pour la zone économique s'inscrit en effet dans la zone extérieure d'une courbe de la RD999.
- ⇒ Le recul proposé (25 mètres) s'appuie sur les reculs demandés dans le cadre du référentiel de sécurité routière du Conseil Général du Tarn concernant les routes départementales de 1ère catégorie (cas de la RD999).

b. Le parti d'aménagement



- Zone économique de Carmenel
- - - Amendement Dupont : principe de la bande inconstructible de 75m à 25m
- Infrastructures routières existantes
- Chemins ruraux existants
- Principe d'infrastructures routières à créer
- ↔ Principe de front bâti et d'alignement des constructions (implantation et sens de façage respectant le relief, traitement des façades qualitatif)
- Principe d'espace qualitatif aménagé devant les bâtiments d'activité (espaces verts éventuellement agrémentés de quelques stationnements)
- Principe de gestion des transitions avec la campagne et les espaces agricoles
- Principe d'éléments végétaux existants à conserver ou recréer
- Principe d'éléments végétaux à créer
- Principe de gestion des eaux à créer (lagune, bassin de rétention ...)
- Principe de talus à modifier pour assurer une visibilité à 150 m

c. Principes généraux

⇒ En termes d'intégration paysagère et architecturale :

- préservation de bandes boisées,

Valoriser le paysage existant

La prise en compte de la structure paysagère existante (topographie, couvert végétal...) et du traitement des abords dans le cadre du projet sont essentiels. L'insertion paysagère du bâtiment et plus largement de la zone d'activité participe à la valorisation de l'image de l'entreprise.



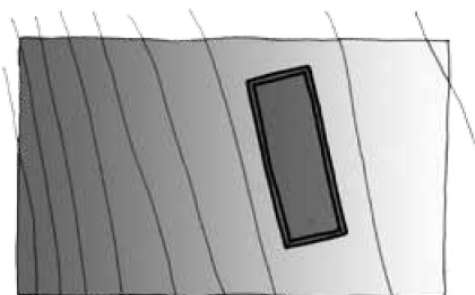
► La conservation d'un rideau d'arbres en limite de parcelle extérieure participe à une bonne insertion des bâtiments et contribue à qualifier l'espace public - Parc d'activités de Cahors Sud (46)

Source : CAUE du Lot

- réalisation de nouvelles plantations en cohérence avec les essences végétales locales (voir liste en annexe),
- coloris des toitures se rapprochant du coloris des ardoises,
- part majoritaire des façades en bois,

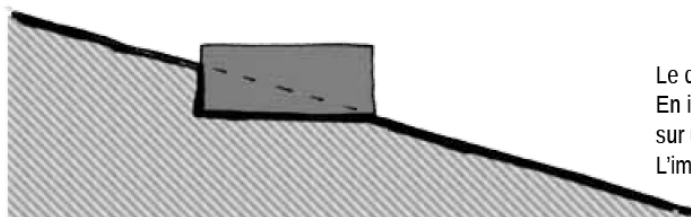
- limitation des nivellements : pas de grandes surfaces aplanies, mais adaptation au relief en réalisant plusieurs « terrasses »,

L'adaptation au terrain permet de minimiser les terrassements accompagnant la construction d'un bâtiment. Une adaptation optimale peut aussi aider à minimiser les coûts tout en valorisant l'image de l'entreprise.



► Principe d'implantation d'un bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux du terrain

Les différents degrés de pente du site donnent des indications sur l'endroit le plus judicieux pour implanter son bâtiment. L'installer là où la pente est la plus faible minimisera le nivellement du terrain. Orienter la grande longueur de son bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux est également un moyen d'éviter les terrassements superflus.

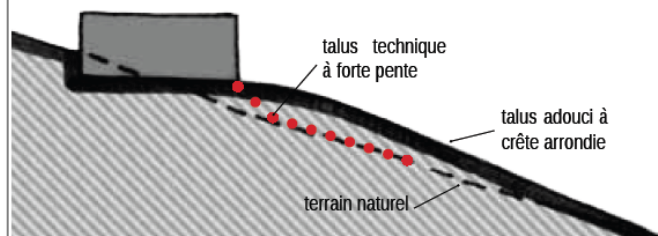


► Principe d'incrustation d'un bâtiment dans la pente

Le déblai est à préférer au remblai.
En inscrutant le bâtiment dans la pente, plutôt qu'en le «perchant» sur un remblai important, l'impact visuel dans le paysage est diminué. L'image de l'entreprise est valorisée et l'environnement préservé.

Source : CAUE du Lot

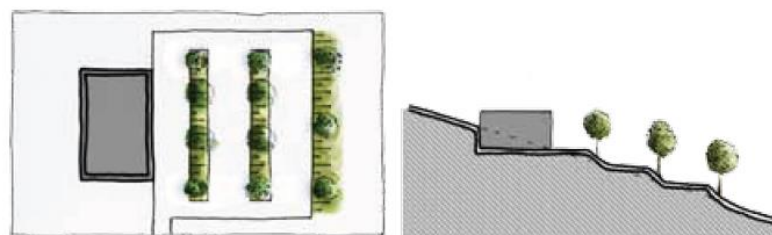
Un travail du modelage du terrain doit accompagner tous travaux de terrassement pour les rendre le moins artificiels possibles et minimiser l'impact sur le paysage.



► Principe de remblai en pente douce

Les grands talus raides et très pentus sont inutilisables, difficiles à entretenir et ils dévalorisent le paysage.

Afin d'optimiser l'usage du terrain, de simplifier l'entretien et d'autoriser un traitement paysager qualitatif, les plateformes d'accueil des bâtiments gagnent à être raccordées au terrain naturel en souplesse par des pentes douces.



► Principe de décomposition d'une pente en terrasses

Les grandes surfaces planes représentées par les espaces de stockage, de stationnement, de logistique, ... nécessitent un important nivellement du terrain. Pour diminuer leur impact, minimiser les volumes de remblai et maîtriser les coûts, ces surfaces peuvent être organisées en terrasses étagées.

Source : CAUE du Lot

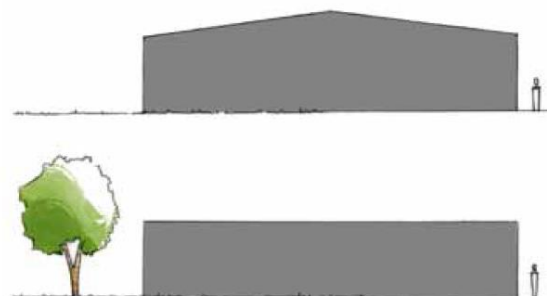
- choix de forme des bâtiments pour limiter la visibilité

Opter pour des formes simples

- Au delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale de la zone d'activité. Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.



► Un exemple de volume simple bardé en bois adapté à un contexte rural - Hôtel d'entreprise à Puceul (44) - GLV architectures - © Ph. Ruault

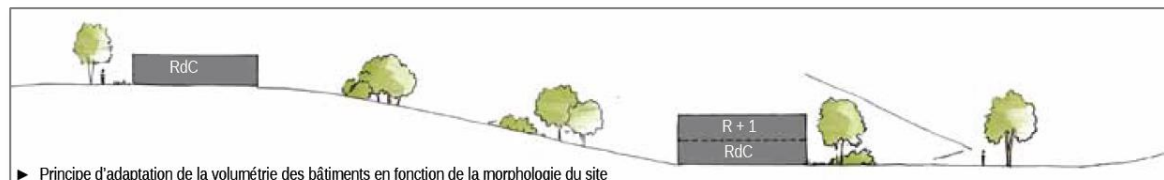


► Exemple de bâtiments à volumétrie simple couverts par des toitures à faible pente ou des toits terrasses.

Une volumétrie en accord avec le site

La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activité.

- De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments apparaissant « tapis » dans leur environnement. Ex. : hauteur maximale de 6 m. mesurée au faîtage ou à l'acrotère des toits terrasse.
- Sur les points dominants, il conviendra de favoriser des bâtiments de faible hauteur. En revanche, les creux pourront être choisis pour implanter des bâtiments de plus grande hauteur.



► Principe d'adaptation de la volumétrie des bâtiments en fonction de la morphologie du site

Source : CAUE du Lot

Une architecture au plus proche des usages

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre :

- d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...),

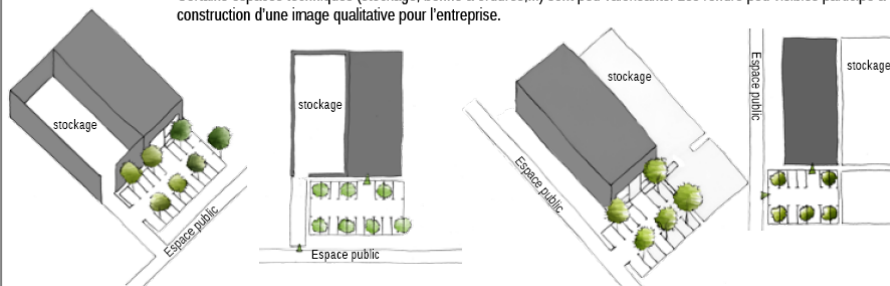


- d'adapter les bâtiments au terrain naturel.



01.2 Agencer les espaces techniques

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) sont peu valorisants. Les rendre peu visibles participe à la construction d'une image qualitative pour l'entreprise.



► Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage,...)

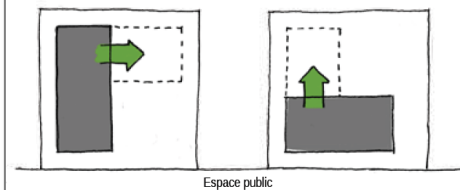
► Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public

01.3 Optimiser la forme de la parcelle

Dimensionner la taille des différents espaces (circulation, stationnement) au plus près des usages revêt un intérêt économique et logistique. Une organisation compacte de la parcelle permet de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voirie inutile.

01.4 Anticiper les extensions du bâtiment

Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.



► L'extension d'un bâtiment est facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle plutôt qu'au centre

Source : CAUE du Lot

⇒ En termes de traitement des eaux

- limitation des surfaces imperméabilisées (une partie des voiries et des espaces de stockages non goudronnés),

Limiter les surfaces imperméabilisées



Autour des bâtiments, les sols des circulations, des zones de stockage ou des stationnements sont souvent traités avec des revêtements imperméables qui modifient le régime naturel des écoulements d'eau en surface et dans les parties superficielles du sol. Les exigences du développement durable (prise en compte des risques d'inondation, limitation de la pollution, etc...) invitent à limiter cette imperméabilisation pour favoriser l'infiltration gravitaire des eaux de pluie :

- conserver un maximum de surfaces de sol naturel,
- concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues,
- au regard des besoins, favoriser un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...

Source : CAUE du Lot

- aménagement de fossés drainants pour les eaux de toitures,
- traitement des eaux de plateformes imperméabilisées par une lagune de proximité pour le projet de scierie et mise en place d'une lagune supplémentaire en aval du site pour limiter le risque de modification de débit dans le ruisseau de l'Oulas.

⇒ En termes de limitation des autres impacts environnementaux et de sécurité

- bruit :
 - éloignement des zones urbanisées,
 - hors vents dominants,
 - circuits pour éviter manœuvres et reculs des gros engins.
- sécurité routière : optimisation avec les services du Conseil général des conditions d'accès à la RD999,
- recyclage de tous les déchets,
- économies d'énergie.

d. Propositions relatives au règlement des zones concernées

❖ Règlement de la zone UX

Dispositions réglementaires

Article 1 :

Sont interdits dans la zone Ux :

- Les terrains de camping et de caravanning
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles

Article 2 :

Dans l'ensemble de la zone Ux, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques (PPR) naturels annexés. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Dans les secteurs mentionnés sur le règlement graphique et relatif aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions projetées veilleront à respecter les éléments paysagers identifiés. Les constructions sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent de façon qualitative au cadre paysager (maintien des vues).

Article 3 :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

Article 4 :

Alimentation

En eau potable

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 750

m² de surface de plancher.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ou à sa propre unité de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux résiduaires industrielles :

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

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

Electricité - téléphone :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Les réseaux seront idéalement réalisés en souterrain.

Collecte des déchets urbains :

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

Article 5 :

Non réglementé.

Article 6 :

Les façades des constructions devront être implantées avec un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RD999, classée route à grande circulation, hormis sur les secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur lesquels un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 999 est imposé pour les habitations et 25 m de l'axe pour les autres constructions
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (retrait porté à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement) : RD 53, RD 57, RD77, RD 79, RD 81, RD 86, RD 94, RD95, RD127, RD 138, RD 163, RD 164, RD167
- Pour les autres voies : 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

- Toutefois, à l'intérieur des parties agglomérées, dans le cas où deux constructions riveraines sont implantées à l'alignement de l'emprise publique ou dans un faible retrait, la construction ou l'extension peut s'implanter en alignement des constructions riveraines (même retrait).

Des décrochements ponctuels peuvent être réalisés.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

Article 7 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur au faîtage du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article 8 :

Non réglementé

Article 9 :

Non réglementé

Article 10 :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages publics et les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Article 11 :

1. Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les constructions et installations ne devront pas compromettre les vues identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue.

2. Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Au moins une des 4 façades comportera du bois (Douglas ou bois de pays).

Il n'y aura pas de panneaux de bardage continus et uniformes de plus de 60 m².

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

Pour contribuer à la qualité des entrées d'agglomération, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :

- De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (2 tons maximum), couleurs soutenues de type mat en évitant le blanc ou les couleurs trop claires, variation de la volumétrie et décrochement encouragé avec ouverture sur façade
- De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures, ...
- Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.

3. Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les couleurs de toitures seront uniformes, grises de préférence, sauf pour les extensions de bâtiments, où la couleur d'origine sera conservée.

4. Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

60 % au moins du pourtour de la parcelle, recevra une haie avec des essences locales (buis, noisetiers, lilas, frênes, chênes, houx ...).

Les clôtures métalliques seront vert foncé.

Les murs de clôture seront habillés de pierre ou enduits à la chaux blanche avec sable ocre.

5. Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

6. Enseignes

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant aux façades des bâtiments sans débordement au-dessus de la sablière ou du pignon.

7. Traitement des abords :

Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie (0,80 m de hauteur minimum) doublée d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique lorsque celle-ci constitue l'entrée de l'agglomération. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

Article 12 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

Article 13 :

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 100 m² de surface libre.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 50 m² de surface. Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les dépôts, résidus et déchets autorisés en application de l'article Ux-2 devront être masqués par des écrans de verdure.

Les talus doivent être végétalisés et une risberme plantée est obligatoire au-delà de 3 m de hauteur de talus.

Les résineux sont interdits en plantation d'alignement continu ou en boqueteaux. Ils sont acceptés comme arbre isolé de décoration.

Article 14 :

Le COS n'est pas réglementé.

Article 15 :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article 16 :

Dans le cas d'opération d'ensembles, les bâtiments d'activités devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit...)

❖ Règlement de la zone AUX

Dispositions réglementaires

Article 1 :

- Idem UX

Article 2 :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de Programmation
- Les constructions compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation
- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- Les constructions et installations mentionnées ci-dessus ne compromettant pas les vues identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Article 3 :

Idem UX

Article 4 :

Idem UX

Article 5 :

Idem UX

Article 6 :

Etude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

Idem UX
<u>Article 7 :</u>
Idem UX
<u>Article 8 :</u>
Idem UX
<u>Article 9 :</u>
Idem UX
<u>Article 10 :</u>
Idem UX
<u>Article 11 :</u>
Idem UX
<u>Article 12 :</u>
Idem UX
<u>Article 13 :</u>
Idem UX
<u>Article 14 :</u>
Idem UX
<u>Article 15 :</u>
Idem UX
<u>Article 16 :</u>
Idem UX

8. CONCLUSION

Cette étude s'inscrit dans une démarche :

- ⇒ d'adaptation des règles d'urbanisme aux besoins du territoire
- ⇒ d'optimisation de la ressource foncière,
- ⇒ de prise en compte des dispositions de l'article L.111-1.4 à travers les partis d'aménagements retenus pour le projet.

9. ANNEXES

La liste des essences végétales à privilégier est issue des travaux réalisés par l'association *Arbes et Paysages Tarnais*. Sur le Ségala du Tarn, voici la liste des essences locales rencontrées qu'il s'agira de privilégier dans le cadre des aménagements paysagers à réaliser :

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| ⇒ Alisier torminal | ⇒ Houx |
| ⇒ Aubépine monogyne | ⇒ Laurier tin |
| ⇒ Aulne à feuilles en cœur | ⇒ Lilas |
| ⇒ Aulne glutineux | ⇒ Merisier |
| ⇒ Bouleau verruqueux | ⇒ Néflier |
| ⇒ Bourdaine | ⇒ Noisetier |
| ⇒ Buis | ⇒ Noyer commun |
| ⇒ Cèdre de l'Atlas et Liban | ⇒ Orme champêtre |
| ⇒ Charme | ⇒ Peuplier "sauvage" |
| ⇒ Châtaignier | ⇒ Prunier myrobolan |
| ⇒ Chêne pédonculé | ⇒ Robinier faux acacia |
| ⇒ Chêne rouge d'Amérique | ⇒ Saules |
| ⇒ Chêne sessile | ⇒ Sorbier domestique |
| ⇒ Cognassier | ⇒ Sorbier des oiseleurs |
| ⇒ Cornouiller sanguin | ⇒ Sureau noir |
| ⇒ Cytise | ⇒ Tilleul à grandes feuilles |
| ⇒ Eglantier | ⇒ Tilleul à petites feuilles |
| ⇒ Erable champêtre | ⇒ Tremble |
| ⇒ Erable plane | ⇒ Troène commun |
| ⇒ Erable sycomore | ⇒ Viorne lantane |
| ⇒ Frêne commun | ⇒ Viorne obier |