

# Elaboration du PLU

## Plan Local d'Urbanisme

### Phase approbation

Pièce N° 1c

Etude justifiant la  
levée d'inconstructi-  
bilité - Entrée de  
ville Est RD 6113

Levée d'inconstructibilité  
le long des grands axes  
routiers (art. L111-6 à L111-8  
du code de l'urbanisme)



Prescription DCM .....	16/11/2005
Prescription compl. DCM .....	30/05/2016
Débat PADD .....	30/05/2016 & 12/01/2017
Arrêt DCM .....	22/03/2017
Enquête publique AM .....	01/08/2017
Approbation DCM.....	21/12/2017

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DIAGNOSTIC.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>ETAT DES LIEUX .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1.1</b>	<b>SITUATION DE LA ZONE A URBANISER .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1.2</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES DE L'AXE ROUTIER ET DES VOIES DE CIRCULATION .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.3</b>	<b>ANALYSE DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LA MARGE DE RETRAIT .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>ENJEUX DE LA ZONE CONSIDÉRÉE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....</b>	<b>10</b>
<b>2.2.1</b>	<b>VOCATION ÉCONOMIQUE – POTENTIALITÉS DU SITE .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2.2</b>	<b>INTÉRÊT URBAIN, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL DE LA ZONE .....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>DÉTERMINATION DU PROJET URBAIN.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1</b>	<b>DESCRIPTION DU PROJET.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1.1</b>	<b>PROJET D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1.2</b>	<b>FREQUENTATION ROUTIERE ET PRISE EN COMPTE DES NUISANCES .....</b>	<b>14</b>
<b>3.1.3</b>	<b>QUALITE ARCHITECTURALE ET INTEGRATION DU PROJET.....</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN DANS LE P.L.U. ....</b>	<b>23</b>

# 1 INTRODUCTION

La commune de LEZIGNAN CORBIERES souhaite procéder à l'extension de la zone d'activité située à l'Est de l'agglomération (route de Narbonne), secteur de « La Roue » afin notamment de permettre l'implantation d'une grande surface commerciale. En effet, le secteur concerné est principalement en zone NBe du POS (NB à vocation d'activités économiques) dans le prolongement de la zone d'activité actuelle. Un tiers de la superficie au Nord de la zone à urbaniser « AU » prévue au PLU était classés en zone agricole « NC » dans l'ancien POS.

Les terrains étudiés sont situés en entrée de ville Est, en limite de la commune de Cruscades. Ils sont contigus à la route départementale (RD) n°6113, route à grande circulation.

La voie RD6113 est concernée par les dispositions de la « loi Barnier ». En effet, l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme stipule :

*"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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, de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.*

*(...)*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages."*

Afin de lever l'interdiction de construire sur le secteur de « LA ROUE » dans les 75 mètres de l'axe de la RD6113 et de permettre la mise en œuvre du PLU sur ce site, le présent document constitue l'étude justifiant la dérogation de la Loi Barnier.

Il aborde les éléments suivants :

- le diagnostic et l'analyse de l'état existant de l'espace et de la voie concernée ;
- la définition du projet urbain et la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement d'intention sur le secteur;
- la traduction du projet urbain dans le PLU en matière de règlement permettant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture.

Le présent document est établi pour être intégré dans la Révision du Plan d'Occupation de Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme prescrite par DCM<sup>1</sup> n° 98du 16/11/2005.

---

<sup>1</sup> Délibération du Conseil Municipal

## 2 DIAGNOSTIC

### 2.1 ETAT DES LIEUX

#### 2.1.1 SITUATION DE LA ZONE A URBANISER

Le secteur d'étude se situe lieudit LA ROUE, en limite Est du territoire de LEZIGNAN CORBIERES, limitrophe de la commune de Cruscades. Il s'inscrit dans le prolongement Est de la Zone d'activité de « Belle Isle » (superficie de l'ordre de 32 hectares).

Il est bordé par au Nord par la plaine agricole, il n'y a aucun cours d'eau, seule la « voie d'accès » au domaine de « Plaisance » bordée de cyprès le traverse.

Il est bordé par la RD6113 au Sud. Il totalise 18,78 hectares de superficie, soit environ 7% du tissu des zones d'activités Lezignanaises). Superficie zone « AU » retenue au PLU : 16,67 ha.



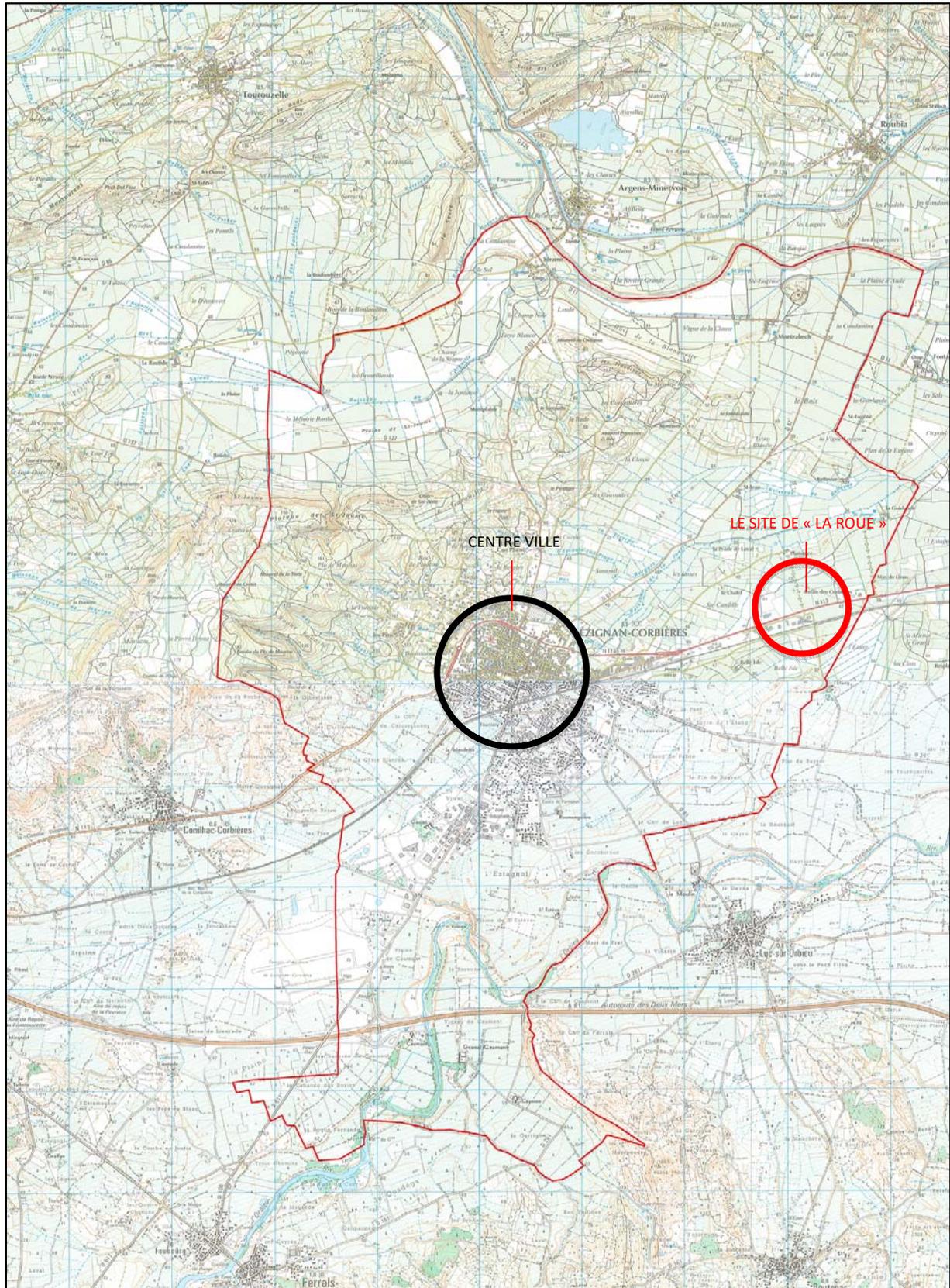
*Le site depuis l'EST*



*Le site depuis l'EST*



*Le site depuis l'OUEST*



Localisation du site sur la commune de Lézignan-Corbieres

## **2.1.2 CARACTÉRISTIQUES DE L'AXE ROUTIER ET DES VOIES DE CIRCULATION**

### **2.1.2.1 Statut et usages de la voie**

La RD6113 est une route classée à grande circulation assurant le transit routier Villefranche-Le Lauragais–Narbonne. Elle relie notamment Carcassonne à Narbonne et traverse la commune de LEZIGNAN CORBIERES dans un sens Ouest/Est au Nord de l'agglomération. Elle constitue un axe de circulation majeur permettant la desserte d'une majorité de communes du territoire de la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois, et en bordure de laquelle s'est développé un tissu économique important.

Il s'agit d'une route de liaison principale, à deux voies larges dans sa traversée de Lézignan-Corbières. Elle représente une voie structurante où coexistent des fonctions de transit et de desserte de la commune via notamment les RD24, 64, 61, 67 et 611.

La RD6113 n'est pas doublée d'une piste cyclable, ce qui limite les modes de déplacements doux.

### **2.1.3 ANALYSE DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LA MARGE DE RETRAIT**

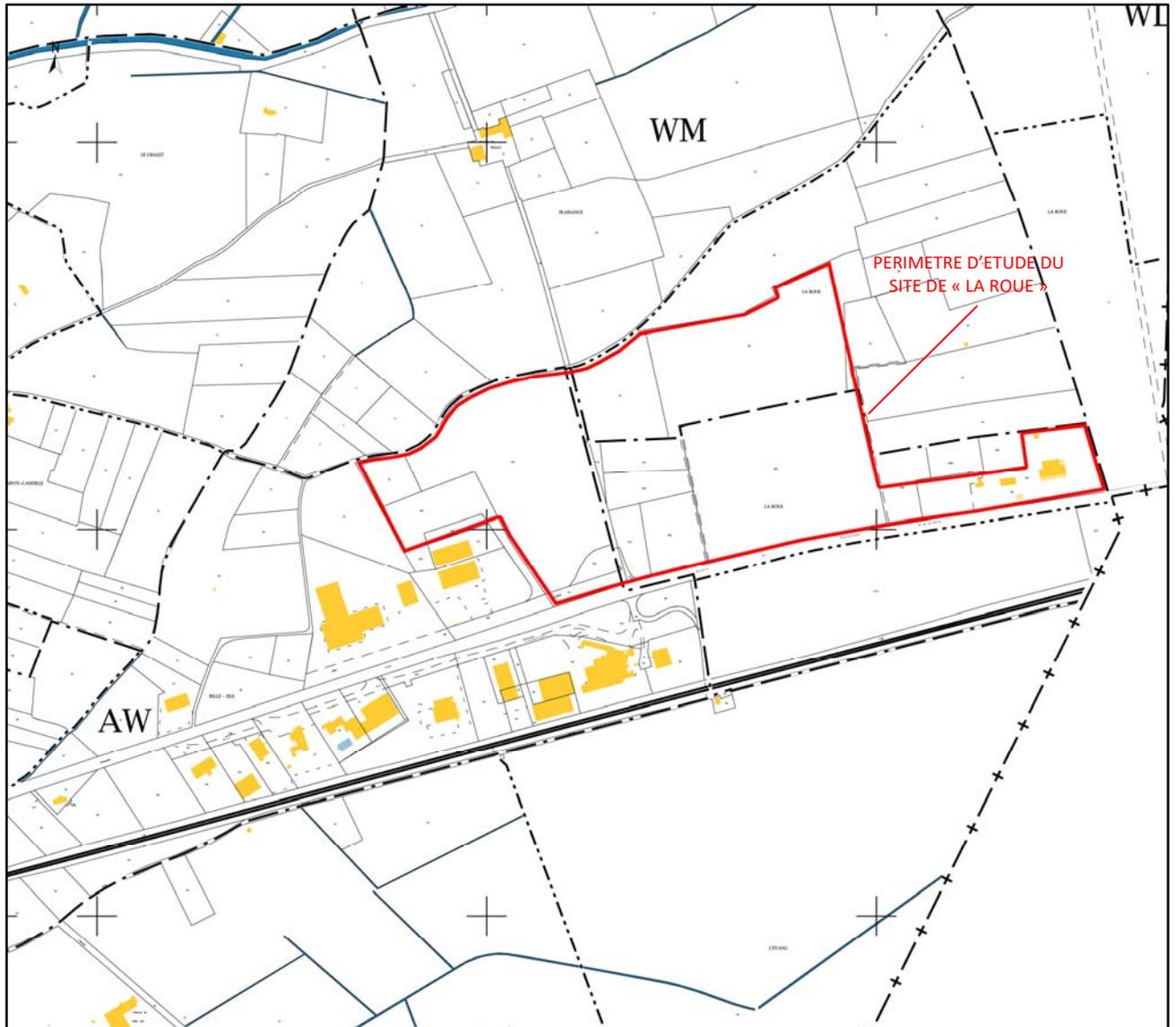
#### **2.1.3.1 Morphologie urbaine, parcellaire et bâti**

Au POS (Plan d'Occupation des Sols), le secteur « LE ROUE » était principalement en zone « NBe » à vocation d'activité économique, bordée par une autre zone NC, en sa limite Nord et par la RD6113 par le Sud.

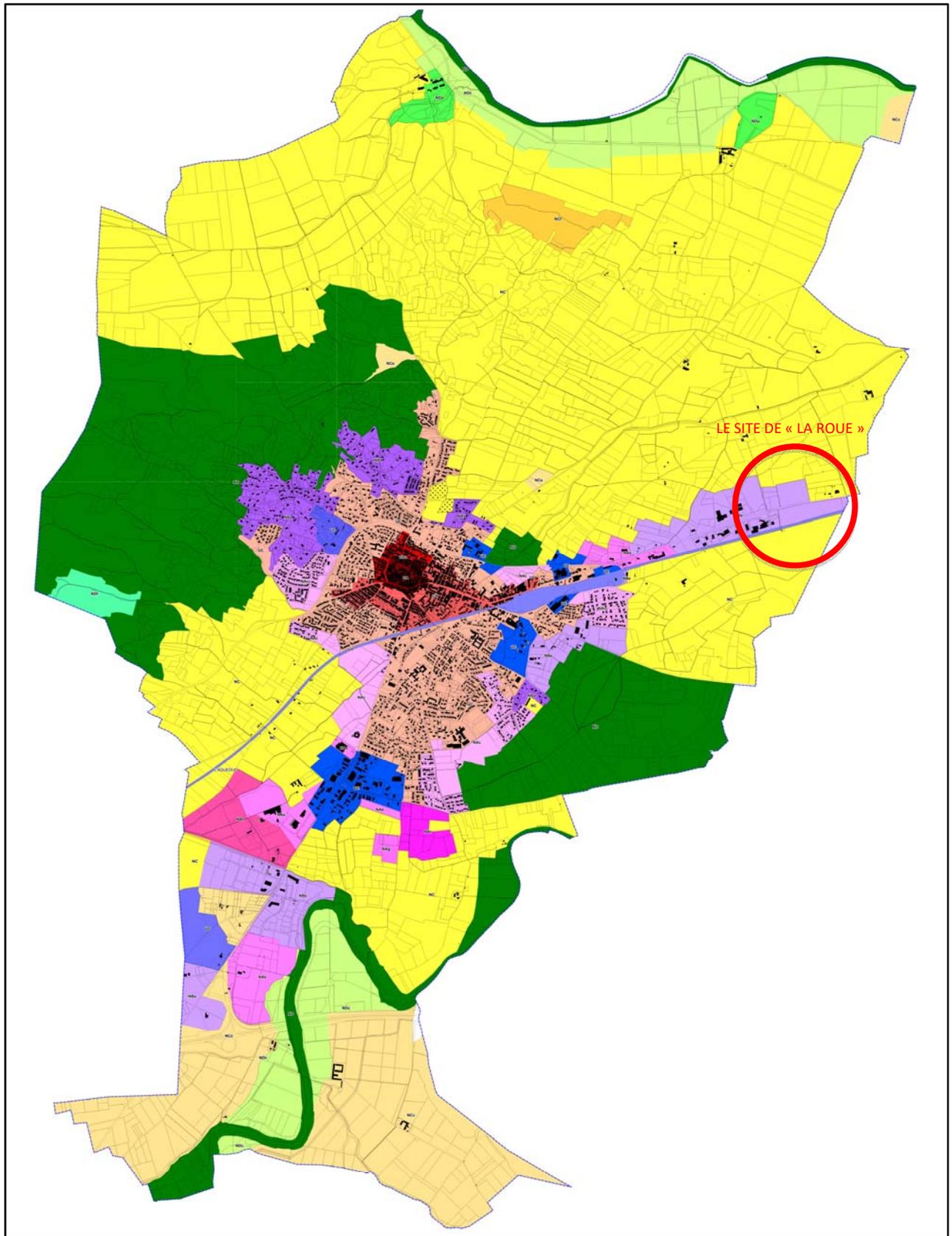
La superficie d'étude est d'environ 18,78 hectares. La superficie retenue pour les secteurs à urbaniser (AUCa) inscrits au plan local d'urbanisme (PLU) totalise 16,67 hectares.

Les terrains concernés par le projet sont cadastrés Section AW n° 45, 46, 47, 102, 103, 609, 610, 611, 624, 627, 1248, 1249, 1250, 1251, et 1095, partiellement.

Les terrains concernés par la marge de recul relative à la Loi Barnier sont cadastrés section AW n° 102, 609, 627, 1251 et 103, 624, 1095 partiellement.



Plan du parcellaire et de la morphologie urbaine – extrait du cadastre



Plan de zonage et contexte réglementaire du site avant la révision du POS – extrait du POS ancien

### 2.1.3.2 Situation par rapport aux espaces urbanisés

La zone à urbaniser de « LA ROUE » se trouve à l'EST de la Zone d'activité de « Belle Isle », dans le prolongement de ce secteur voué aux activités à l'EST du noyau villageois. L'ensemble forme un tissu d'activité d'importance, le long de la RD6113.

La zone industrielle existante se caractérise par un bâti ayant d'assez importantes emprises au sol bordant la RD6113, ponctuée d'enseignes et de quelques pré enseignes.

Cette zone d'activité est séparée physiquement du village et des zones résidentielles par la voie ferrée et la gare, des espaces agricoles et naturels.

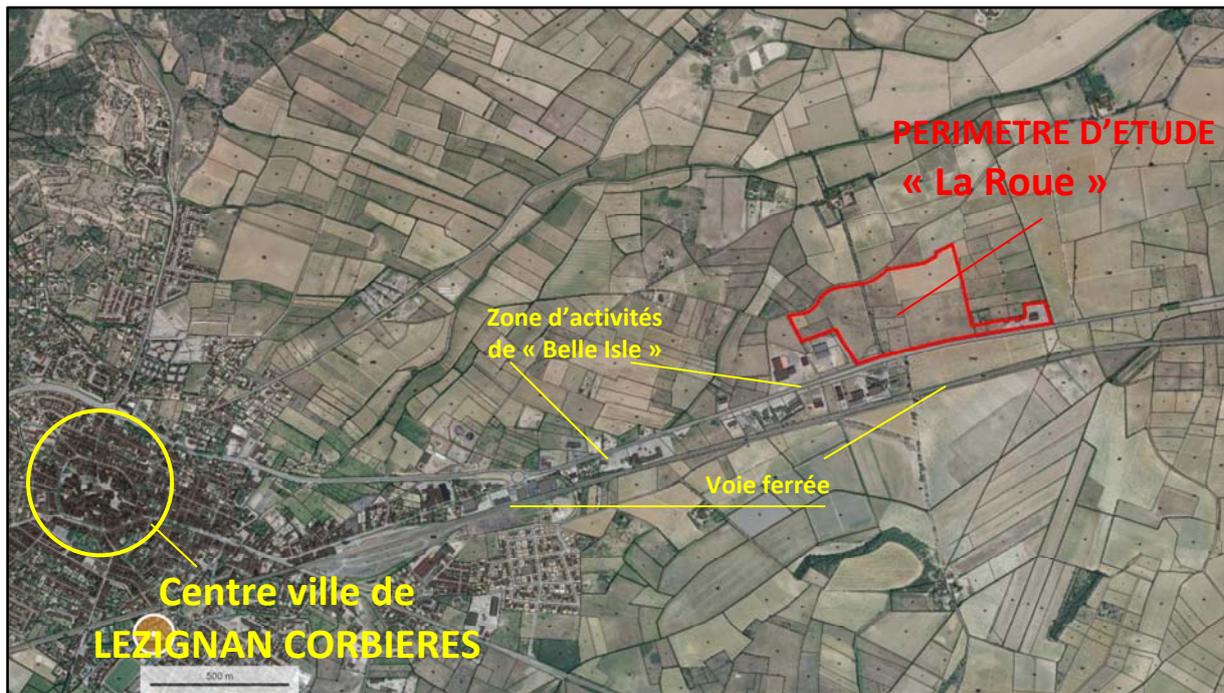
Elle couvre au total une superficie d'environ 32 hectares (dont en majorité en zone NBe du POS). Règlementairement, il est admis dans cette zone tous types de vocation (à l'exception du logement) sans coefficient d'emprise au sol, sans coefficient d'occupation du sol et sans limite de hauteur.

Marquée par l'activité agricole (Motoculture, Matériel agricole...), elle accueille également des entreprises à vocation commerciale (Weldom, Gamm Vert, Aldi...).

La zone à urbaniser de « LA ROUE », vouée à l'extension de la zone d'activité selon les objectifs de développement et pris en compte dans le POS en vigueur, est occupée actuellement par d'anciens terrains agricoles. Le domaine dit « de Plaisance » dont la voie d'accès traverse la zone, est lui en dehors de la zone d'étude.

Le site étudié offre des tenements « plats » de grande dimension nécessaires au développement de l'activité économique.

La vocation urbaine à venir du secteur est renforcée par la proximité d'équipements (zone d'activités de « Belle Isle ») et par des réseaux viaires peu à peu renforcés (Aménagement de l'entrée de ville, réalisation d'un giratoire, cheminements doux en projet au PLU).



Plan de situation par rapport aux espaces urbanisés

### 2.1.3.3 Topographie du site

Le site se trouve à l'Est du territoire communal, dans la plaine agricole. Il est caractérisé par des anciennes terres agricoles de niveau avec la RD6113 présentant de très faibles déclivités de la RD6 au Sud vers la plaine agricole au Nord, et de la plaine agricole à l'Est vers le centre ville à l'Ouest. Le site se situe sur la côte altimétrique 37,50 m NGF. Cette morphologie est particulièrement adaptée à l'implantation des surfaces bâties importantes que nécessite les bâtiments d'activités.

### 2.1.3.4 Milieu naturel et végétation

Le site présente les caractéristiques des friches agricoles, hormis aux abords immédiats des constructions en bordure de la RD6113.

Ces friches agricoles sont entourées par des terres cultivées limitrophes du site.

Le secteur étudié, dans le cadre de la présente révision de POS en PLU, n'est concerné par aucune protection ou inventaire de l'environnement (ZNIEFF, protections au titre du réseau Natura 2000, réserves naturelles, etc).

L'évaluation environnementale montre qu'il n'existe pas de patrimoine écologique rare, protégé ou sensible connu présent sur le site.

Les mesures suivantes permettront de protéger l'intégrité des milieux naturel et agricole à proximité:

- Choix des espèces pour les plantations (utiliser des espèces déjà présentes, proscrire les espèces envahissantes) ;
- Période des travaux préalables: débroussaillage et abattage des arbres de préférence entre octobre et février ;
- Eclairage du site: dirigé à 100% vers le sol pour réduire les impacts sur les chauves souris ;
- Mesures d'évitement du risque de pollution des eaux de surface.

Des investigations plus poussées ont révélé cependant des impacts :

« La construction de la totalité des parcelles classées en AUCa dans le zonage du PLU pourrait avoir des incidences négatives sur les espèces animales qui y ont été vues.

En effet une large partie de la zone d'étude est utilisée par plusieurs espèces d'oiseaux comme zone de nourrissage voire de nidification potentielle pour deux espèces nichant au sol (mais très souvent à l'abri d'un buisson ou arbuste). L'urbanisation de ces parcelles représentera donc une perte d'habitat pour ces quelques espèces aviaires.

La Pie-grièche méridionale, espèce emblématique, pourrait quant à elle perdre une zone de nourrissage mais pas de nidification car les seuls espaces favorables à sa reproduction ne sont pas inclus dans le projet d'urbanisation.

Le Psammodrome d'Edwards fréquente une petite portion Sud des parcelles à bâtir. Or les 2/3 des espaces qu'il fréquente sont inclus dans le projet de construction. Cette espèce perdra donc la majorité de sa zone de nourrissage voire sa zone de gîte, qui n'a pas pu être localisée précisément.

Ces impacts pressentis sont jugés comme modérés à forts pour les espèces citées à l'échelle de la zone d'étude.

D'autres impacts indirects sont également attendus et sont identiques à ceux mentionnés dans les deux projets précédents. Il s'agit une nouvelle fois des risques liés à l'émission de poussières par le chantier et du bruit, des vibrations et de la forte activité humaine l'accompagnant. Ces nuisances pourront impacter plus ou moins fortement la microfaune et par répercussion, la macrofaune prédatrice.

L'éclairage artificiel de la future zone commerciale pourra également être une source de perturbation des routes de vol des animaux nocturnes (rapaces, insectes, chiroptères et autres mammifères...) et du rythme circadien de cette faune.

Enfin l'urbanisation de la totalité de ces parcelles représentera une coupure dans la continuité écologique dans le sens-Nord-Sud mais cette problématique sera abordée dans la partie suivante.

Ainsi le projet d'urbanisation de ces parcelles pourra être responsable de la perte de zones de nourrissage voire de reproduction de quelques espèces animales protégées (dont 4 sont patrimoniales) et de perturbations durant le chantier et en phase exploitation pouvant conduire à la fuite définitive de la zone d'étude par ces espèces. »

Afin de réduire au maximum voire de supprimer totalement les impacts négatifs pressentis sur la faune, des mesures d'évitement et de réduction des impacts seront respectées durant la réalisation et l'exploitation de la nouvelle zone commerciale du secteur de la Roue.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme (PLU) précisent les mesures d'évitement et de réduction des impacts.

## 2.2 ENJEUX DE LA ZONE CONSIDÉRÉE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

### 2.2.1 VOCATION ÉCONOMIQUE – POTENTIALITÉS DU SITE

La zone d'activité de LEZIGNAN CORBIERES, située à l'Est du « centre ville » ne peut satisfaire toutes les demandes d'implantation d'entreprises, d'activités commerciales, artisanales et industrielles qui nécessitent de grands tènements. Elle est totalement occupée à ce jour (32 hectares majoritairement en zone NBe au POS).

La zone NBe au lieudit « Belle Isle » et « La Roue » porte ainsi deux enjeux majeurs qui la caractérisent d'intérêt général, soit :

- un enjeu économique en matière d'emplois : l'implantation d'activités sur ce secteur engendrera la création d'emplois qualifiés et non qualifiés. Ces emplois complètent l'offre dans le bassin d'emplois de la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois. Outre les emplois directement liés à l'implantation d'activités, cette dernière génèrera indirectement des emplois (Le SCOT prévoit la création 2000 emplois en dix ans sur le territoire dont la plus grande partie sur Lézignan-Corbières, cf. Rapport de présentation du PLU).
- un enjeu financier : d'une part pour la commune et d'autres collectivités territoriales, lui permettant de bénéficier de la taxe foncière sur les propriétés bâties. D'autre part pour la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois à travers la Contribution Economique Territoriale qui regroupe la contribution foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur leur valeur ajoutée (CVAE).

Avec ses 18,78 hectares, ce secteur représente un **potentiel de 59% d'extension de la zone.** In fine cependant, la zone à urbaniser retenue après application des mesures d'évitement et de réduction des impacts sur l'environnement représente 16,67 hectares, soit un **potentiel de plus de 52% d'extension des zones d'activité du Sud de l'agglomération.**

## 2.2.2 INTÉRÊT URBAIN, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL DE LA ZONE

Le site en bordure de la RD6113 marque l'entrée sur le territoire de LEZIGNAN CORBIERES, notamment jusqu'à la zone d'activité de « Belle Isle » (début de l'agglomération).

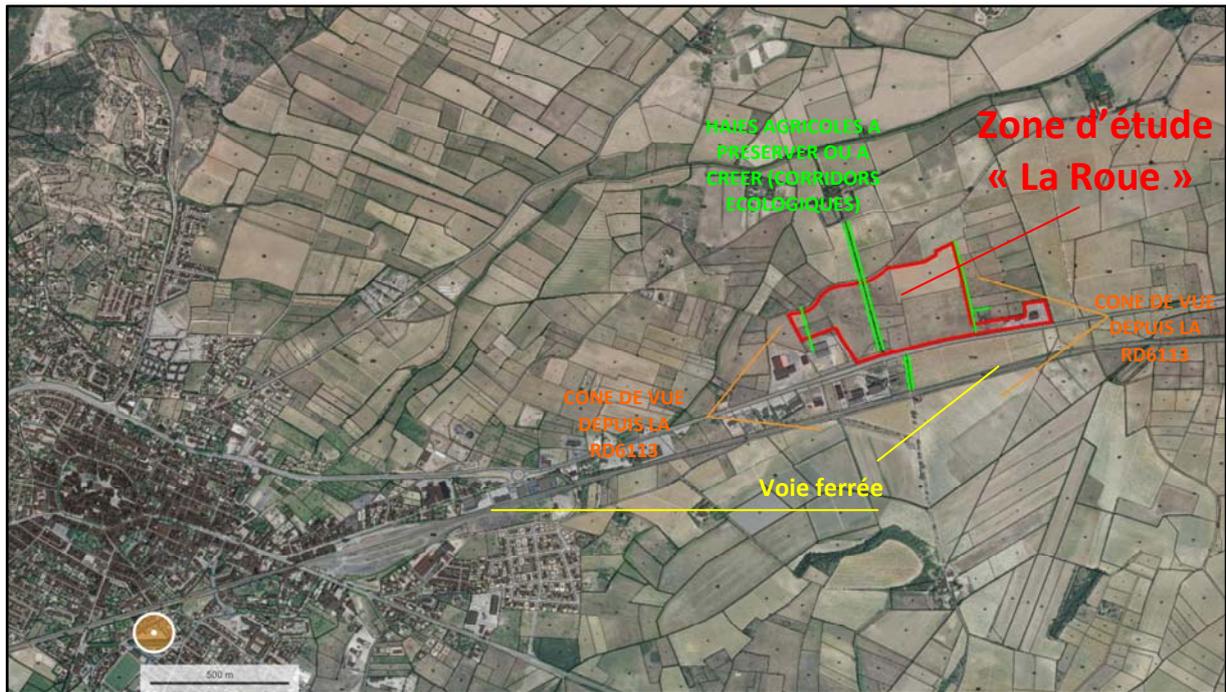
L'extension de la zone d'activité sur le secteur de LA ROUE et l'accueil d'activités sur ce site s'inscrivent dans la continuité urbaine de la zone existante et permet de circonscrire les activités au sein de deux secteurs (entrée de ville Est et entrée de ville Sud).

Le site offre en direction de l'Ouest, vers le centre ville, une vue panoramique sur un paysage constitué de bâtiments d'activités de dimensions et d'architecture un peu hétérogène le long de la RD6613, de plaine agricole au delà, et de la silhouette du centre ville en arrière plan lointain. L'hôtel restaurant marque le paysage en arrivant sur Lézignan-Corbières, c'est la première construction, il marque l'entrée et est caractéristique de ce type d'architecture développée initialement le long de « routes nationales ». Par sa présence et son aménagement d'accompagnement il joue le rôle d'écran et masque en grande majorité le site.

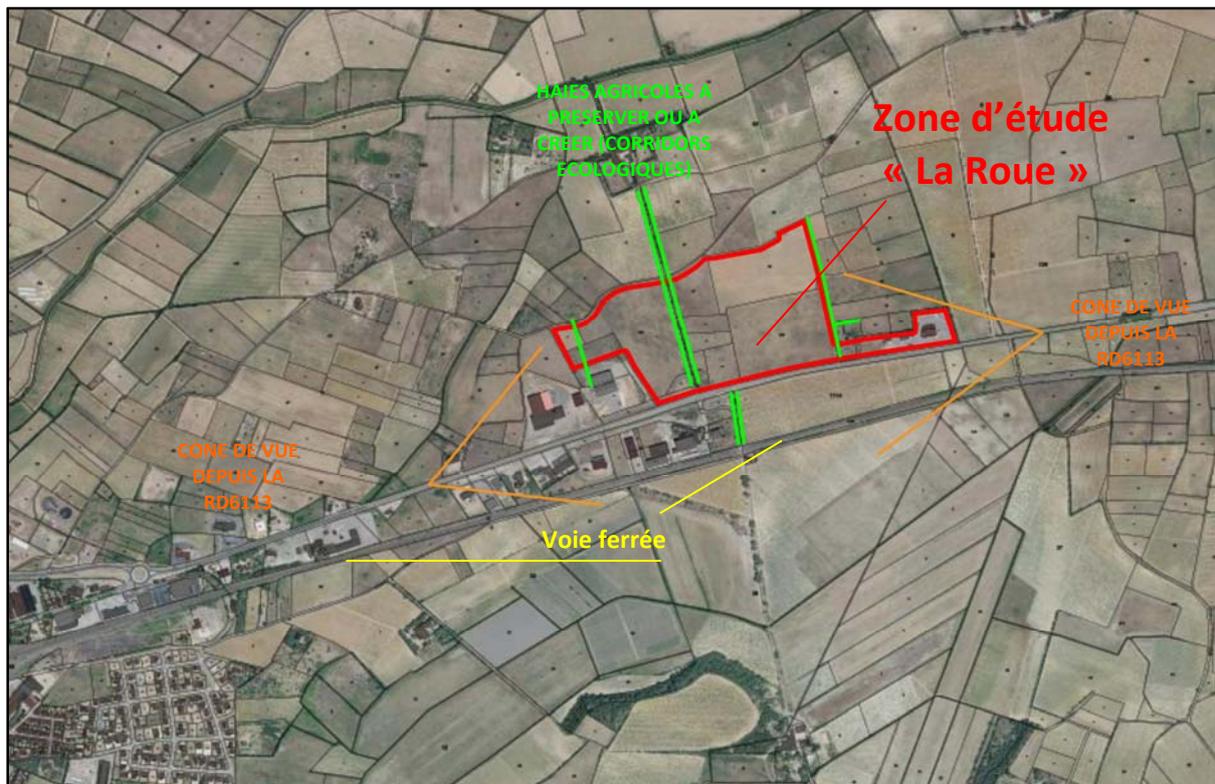
Vers le Sud, la plaine agricole, traversée par la voie ferrée permet de belles perspectives vers le paysage lointain.

### **A retenir :**

- La continuité du tissu d'activités;
- Le paysage compartimenté par la présence de constructions existantes « notamment l'hôtel restaurant » ;
- La perception des paysages lointains vers le Sud;
- La typologie bâtie liée à la zone d'activité existante et quelques bâtis traditionnels encore présents.



Carte des enjeux paysagers



Carte des enjeux paysagers- zoom sur le site étudié

## 3 DÉTERMINATION DU PROJET URBAIN

### 3.1 DESCRIPTION DU PROJET

#### 3.1.1 PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet s'inscrit dans un environnement paysager délimité par la plaine agricole au Nord, et à l'Est, la RD6113 au Sud et intègre dans sa composition l'hôtel restaurant existant.

Le projet dans son implantation et dans sa composition s'écarte volontairement du bord de la RD6113, il est séparé de la plaine agricole par une bande de recul paysager destinée à traiter l'interface avec la zone agricole (traitement sous forme de « haies agricole »). La « haie agricole » existante (accès au domaine de « Plaisance » est conservée dans le projet.

La future opération d'aménagement sur le site sera desservie uniquement par un Giratoire RD6113/zone d'activité à créer. A partir de ce giratoire une « contre allée » à double sens desservira l'ensemble des entreprises présentes sur le site et répondra au trafic lié à l'extension de la zone. Une liaison douce (piste cyclables) sera réalisée parallèlement à cette « contre allée » afin de relier à terme la zone au centre ville.

La zone offre des lots de tailles différentes (d'ailleurs susceptibles d'adaptation selon la demande réelle).

D'importantes surfaces d'espaces verts sont imposées, notamment au « cœur » de la zone favorisant le maintien de la percée visuelle en direction de la plaine agricole. Cet espace pourra recevoir un bassin de rétention créé dans le cadre de la gestion des eaux de ruissellement pluvial. De même, l'espace paysager entre la RD6113 et la « contre allée » pourra être traité en « noue paysagère » permettant la rétention d'eux pluviales.

Des zones de constructibilité imposées détermineront l'implantation des bâtiments à construire (le règlement écrit du PLU ajoute un coefficient d'emprise au sol maximum) et imposent des marges de recul du bâti par rapport aux voies (RD6113 notamment mais également voie nouvelles créées, contre allées etc...) afin d'atténuer l'impact des constructions, mais aussi par rapport aux entités paysagères caractérisant le site et son identité.

Les zones non aménageables définissent les espaces verts et les espaces naturels préservés afin d'effectuer un prolongement de la végétation et un traitement paysager fort.

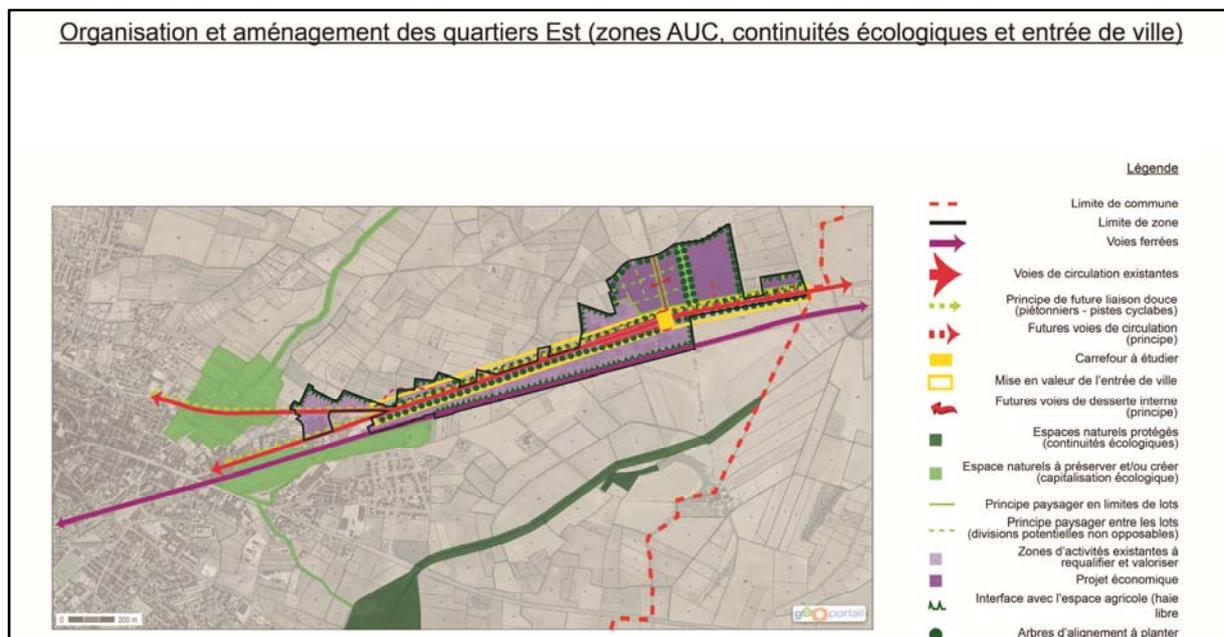
Les espaces de stationnement seront aménagés sur les parcelles des différents lots. Ils seront traités de manière paysagée et arborée afin de favoriser une intégration avec le paysage environnant.

Un accompagnement paysager est imposé le long du front bâti en premier plan en bordure de la RD6113. Cet accompagnement paysager devra être composé d'un mélange d'arbres tiges et d'arbustes issus de la palette naturelle composant les haies agricoles.

Afin de réduire au maximum voire de supprimer totalement les impacts négatifs pressentis sur la faune, des mesures d'évitement et de réduction des impacts seront respectées durant la réalisation et l'exploitation de la nouvelle zone commerciale du secteur de la Roue. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme (PLU) précisent les mesures d'évitement et de réduction des impacts.

La création du « masque végétal » le long de la RD 6113 participe au prolongement de la végétation observée sur le site, et contribue à l'intégration paysagère et à l'accompagnement des sites propres pour les modes doux projeté.

L'ensemble participera à la qualité paysagère de l'entrée de ville Est de Lézignan-Corbières et de la façade de la zone le long de la RD6113.



*Orientation d'aménagement du secteur AUca au lieudit La Roue*

### 3.1.2 FREQUENTATION ROUTIERE ET PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

#### 3.1.2.1 Nuisances sonores

La voie RD6113, longeant le site au Sud est catégorie 3 parmi les infrastructures routières bruyantes générant des nuisances sonores liées aux transports terrestres. Une bande de 100 mètres est appliquée par rapport à l'axe de la RD6113 et impose des normes d'isolement acoustique pour chaque construction, conformément aux normes en vigueur. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets du 9 janvier 1995, n° 95-20 pris pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'habitation.

Un masque végétal et paysager est préconisé le long de la RD6113. Il permet une atténuation substantielle du bruit issu du trafic sur la RD6113.

Cet écran végétal atténue également l'impact visuel produit par le bâti de la zone pour les automobilistes au droit de la RD6113.

**A retenir :**

Le site est concerné par la bande de 100 mètres depuis la voie RD6113, du fait des nuisances sonores que la voie et le niveau de trafic routier génèrent. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique normalisé contre les bruits extérieurs

### 3.1.2.2 Sécurité

Le secteur de « LA ROUE » est longé par la voie RD6113, route à grande circulation, au Sud. La jonction avec le reste de la zone d'activité se fera par le carrefour giratoire à créer et par les « contre allées » à réaliser.

Ce giratoire fera l'objet d'un projet des services du Département et favorisera l'accès au site.

Le projet intégrera les rayons de girations qui conviennent à la circulation des poids lourds. La création de cet accès unique et l'aménagement des « contre allées » amélioreront l'accès à la zone, lequel sera ainsi d'avantage sécurisé et adapté au trafic de véhicules liés aux activités futures.

Concernant la sécurité interne, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité au niveau des accès aux voies et au carrefour.

La piste cyclable et piétonne qui longe la limite Sud du site sera à l'aménagement du futur giratoire. La continuité de l'itinéraire sera préservée. La piste sera isolée du front bâti des futures constructions par une bande de recul comportant un front paysager.

**A retenir :**

- Aucun accès direct depuis la RD6113 ;
- L'aménagement de l'itinéraire cyclable le long de la RD6113 ;
- Le giratoire RD6113/access à la zone pour être adapté au trafic et au type de véhicules (poids lourds)

### 3.1.2.3 Qualité et pollution de l'air

Le site est exposé à la pollution atmosphérique liée à la circulation automobile et aux transports sur la RD6113 (oxydes d'azote, ozone, monoxyde de carbone, particules, plomb, composés organiques volatils, etc.).

Les problèmes engendrés par ces pollutions sont identifiés à l'échelle locale, à proximité immédiate des sources de pollution.

Le Plan Régional pour la qualité de l'air définit des orientations pour réduire les pollutions pour les années à venir..

Le développement d'une « voie douce » reliant la zone d'activité au centre ville, la mise en place par la Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières et Minervois d'un « transport à la demande » et le développement des transports collectifs permettront de minimiser cette nuisance.

Le suivi de la qualité de l'air est une compétence intercommunale.

### **3.1.3 QUALITE ARCHITECTURALE ET INTEGRATION DU PROJET**

#### **3.1.3.1 Objectifs**

De nombreuses prescriptions sont insérées au règlement écrit de la zone à urbaniser « AUCa » de La Roue afin d'influer fortement sur la qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture.

L'implantation des bâtiments à construire vise à traiter l'entrée de ville par un front bâti à l'image tertiaire. Le premier plan bâti sera ainsi traité et qualifié comme une vitrine et une façade de qualité.

Le front bâti en premier plan depuis la RD6113 est interrompu par deux espaces maintenus paysagés, afin de conserver le caractère compartimenté des paysages du site :

- L'accès au domaine de « Plaisance » existant et la « haie agricole » qui le borde ;
- l'espace consacré aux bassins de rétention hydrauliques implantés dans la partie centrale du site.

Une harmonie et une cohérence architecturales communes au site seront favorisées. Les bâtiments auront des formes simples et des volumétries horizontales. Une attention particulière sera apportée à l'architecture des bâtiments (orientation, volumétrie, gabarits et gradation de hauteurs, matériaux employés, polychromie, signalétique, enseignes) et à leur intégration dans le cadre paysager.

La qualité architecturale des bâtiments en façade constitue aussi un argument pour la commercialisation du parc d'activités.

Les volumes bâtis seront orientés parallèlement aux voies existantes (RD6113) et aux grandes composantes paysagères. Ainsi, toute construction devra présenter un volume simple, une implantation parallèle aux éléments structurants du site, un aspect de qualité permettant une bonne intégration dans le site et une cohérence avec les autres constructions.

L'utilisation de matériaux nobles sera privilégiée (bois, métal, verre, béton, pierre) et les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les teintes présentes dans l'environnement et le paysage.

Les bâtiments à construire et les espaces à aménager devront promouvoir le développement durable et la qualité environnementale.

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels et urbains, ni à la conservation des perspectives emblématiques.

**A retenir :**

- Une harmonie, une qualité et une cohérence architecturale ;
- Un front bâti urbain en bordure de la RD6113 traité en vitrine et façade de qualité ;
- La préservation des « haies agricole » présente sur le site.

### **3.1.3.2 Volumétrie**

Les bâtiments à construire seront composés de volumes et de formes les plus simples possibles. Le développement horizontal des bâtiments, une harmonie et une cohérence d'ensemble devront être privilégiés.

Les volumes respecteront les alignements des fronts bâtis et les emprises constructibles définies sur l'orientation d'aménagement.

### **3.1.3.3 Couvertures – toitures**

Lestoitures seront de forme simple, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s), avec un faîtage parallèle ou perpendiculaires aux voies existantes ou à créer.

Les toitures des bâtiments annexes devront être traitées en harmonie avec celle de la construction principale.

Les matériaux utilisés en couverture et les équipements et installations techniques de toiture seront de teinte unique sombre, de couleur en harmonie avec les teintes présentes dans l'environnement paysager, et non réfléchissant de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

### **3.1.3.4 Façades et équipements**

Les façades des constructions seront traitées de manière sobre et harmonieuse dans un souci de cohérence propre à l'ensemble du site. Les façades principales devront être orientées vers les voies extérieures qui longent le site. Elles seront traitées comme une vitrine noble et constitueront un front bâti urbain de qualité.

Les façades «nobles» et les façades « service » pourront être distinguées, dans les choix architecturaux et leur traitement. Les façades «nobles» sont orientées vers le domaine public et la RD6113. Les façades « service » donnent sur les espaces intérieurs du secteur et sont principalement orientées au Nord.

Les façades seront ordonnancées verticalement par le marquage et le traitement d'un soubassement.

Les baies seront obligatoirement inscrites en façade « noble » et devront respecter un alignement horizontal et/ou vertical autant que possible.

Les façades auront une composition et un ordonnancement horizontal des baies.

Les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds seront disposées sur les façades «service».

Les décors de façade seront sobres et discrets.

Les équipements - tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens -seront positionnés de façon ne pas être visibles depuis le domaine public. Ils seront teintés dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

### 3.1.3.5 Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs utilisés en façades et en couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils s'harmonisent le mieux possible avec l'environnement paysager et qu'ils conservent leur aspect d'origine dans le temps. Ils seront de préférence de teintes sombres et uniques sur les façades orientées au Nord ou perçues depuis les composants du Grand Paysage.

En façade, afin d'intégrer au mieux les bâtiments et de créer une zone harmonieuse qui affiche une architecture globale, les matériaux utilisés devront être de préférence : le bois, le métal, la pierre, le béton et le verre.

Les revêtements de façades seront réalisés de préférence dans les matériaux suivants, employés seuls ou en combinaisons :

- Bardage bois ;
- Panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ;
- Bardage métallique, lisse sur les façades nobles ;
- Bardage métallique lisse ou perforé sur les autres façades ;
- Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ;
- Béton désactivé et calepiné ;
- Verre (non réfléchissant).

Les ornements, décors et menuiseries seront exclusivement issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre.

Sont proscrits tout autre matériau apparent en façade ainsi que les éléments suivants :

- Les balcons ;
- Les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus), les matériaux réfléchissants, brillants, lumineux ;
- Les ornements d'architecture pastiches de style antique ou classique tels que fausses colonnades, arcades, balustres et autres frontons.

Les façades des bâtiments, visibles depuis la RD6113, devront marquer un traitement de qualité et l'emploi de matériaux nobles.

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.

### **3.1.3.6 Clôtures et portails**

Les clôtures et portails seront de forme simple, de style et de matériaux homogènes, et compatibles avec le caractère du site.

Les clôtures en limite Nord et Ouest devront respecter les prescriptions inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLU. Il pourra être dérogé aux dispositions du présent paragraphe dans le cas des contraintes de sécurité spécifiques à certaines Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les clôtures périphériques seront impérativement implantées à l'arrière d'une bande plantée d'espèces végétales mélangées de manière à ne pas être perçues depuis le domaine public. Elles auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Les espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public pourront être traités sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Les clôtures intérieures aux lots seront composées :

- soit d'une haie plantée (cf. liste des espèces préconisées à l'article AUCa 13 du PLU) ;
- soit d'un dispositif grillagé à maille simple sans soubassement de 1,80 m de hauteur maximum ;
- soit d'un tel dispositif grillagé à maille simple sans soubassement de 1,80 m de hauteur maximum mais doublé d'une haie plantée.

Sont proscrits:

- les haies taillées « au cordeau », les essences d'ornementation type thuyas, cyprès bleus, pyracanthes, les haies mono spécifiques qui banalisent le site, les espèces envahissantes.
- les murets surmontés d'un grillage ;
- l'usage de panneaux bois, panneaux acier, PVC, aluminium, béton préfabriqué, aggloméré de ciment brut, claustra, clôtures décoratives ;
- les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.) ;
- les teintes claires, blanches et vives.

Les portails de forme simple seront traités dans des teintes identiques aux façades des bâtiments.

Les clôtures seront autant que possible noyées dans la végétation.

### **3.1.3.7 Enseignes, pré-enseignes, signalétique, publicité**

Lorsque les enseignes, pré-enseignes et publicité sont perçues depuis les voies publiques, elles sont réglementées par le code de l'environnement, à défaut de règlement local de publicité.

Ailleurs (charte interne à la zone), une seule enseigne par façade est autorisée, cette enseigne devra être incluse dans la composition de la façade.

Les enseignes « néons » sont interdites, l'éclairage des enseignes se fera par un éclairage indirect.

Aucune enseigne ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment sur lequel elle est implantée.

### **3.1.3.8 Aménagements paysagers et plantations**

#### **Nuisances et impact visuels**

La RD6113 sera « isolée » des futurs bâtiments à construire et du front bâti urbain créé, par des espaces aménagés successifs :

- une bande paysagée (noue) en séparation de la RD6113 et la contre allée.
- La contre allée elle même ;
- Une bande paysagée en séparation de la contre allée et de la voie douce;
- la piste voie douce elle-même;
- une bande végétale et paysagère aménagée sur le site entre la voie douce et le bâtiment.

Le dispositif de retrait et l'aménagement d'un masque végétal atténueront l'impact visuel produit par le bâti de la zone sur les automobilistes circulant sur la RD 6113, et permettront aux automobilistes de ne pas être distraits aux abords du giratoire et sur la RD6113.

Ces dispositifs sont définis (masque végétal, typologie de la végétation, etc.) dans le schéma d'aménagement d'intention traduits dans le règlement écrit de la zone AUCadu PLU.

#### **Aménagements paysagers et plantations**

Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts et plantés, en particulier les marges de recul obligatoires le long des voies.

Un accompagnement paysager est imposé le long de la RD6113. Cet accompagnement paysager devra être composé d'un mélange d'arbres tiges et d'arbustes issus de la palette naturelle composant les « haies agricoles ». Il aura la forme d'une haie libre d'épaisseur variable.

La partie centrale du site sera conservée en espace naturel et accompagnée d'une haie libre d'arbres et de plantations venant intégrer le ou les bassins de rétention hydraulique. Ces zones de plantations reproduiront les paysages agricoles caractéristiques du site et de son environnement.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme (PLU) précisent les mesures d'évitement et de réduction des impacts.

Les aménagements des espaces verts doivent se conformer à la liste d'espèces végétales recommandées dans l'article 13 de la zone AUCa.

Les essences végétales exogènes (de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthes...) et les espèces envahissantes sont proscrites.

Les espaces en enrobé seront limités au strict minimum. Les espaces non imperméabilisés de type stabilisé seront privilégiés notamment pour les surfaces de stationnement destinées aux véhicules légers du personnel ou des visiteurs.

### 3.1.3.9 Equipements et installations techniques

Les équipements et les installations liés à la distribution de l'énergie ou à la production d'énergies renouvelables devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité ou masqué.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrées : masquées par des écrans de verdure, placées en des lieux peu visibles depuis les voies ou le domaine public.



*Etat actuel au droit de l'hôtel restaurant*



*Vue d'ambiance de l'aménagement envisagé*



*Etat actuel au droit de la zone AUCa*



*Vue d'ambiance de l'aménagement envisagé (noue paysagère, contre allée, voie douce, alignements d'arbres, interruption du « front bâti » etc.)*



*Principe d'implantation envisagé sur la zone d'activité de « LA ROUE »*

## 4 TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN DANS LE P.L.U.

Le projet sera présenté dans le rapport de présentation de la révision du POS en PLU.

L'évaluation environnementale sera jointe également.

Les règlements graphique et écrit reprendront, pour les rendre également opposables aux tiers, les dispositions spécifiques à la zone vues dans ce qui précède (en termes notamment de coefficient d'emprise au sol (CES), aspect extérieur des constructions, choix des plantations, contraintes hydrauliques...).