

Elaboration du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Phase approbation

Pièce N° 1b

Etude justifiant la
levée d'inconstructi-
bilité - Entrée de
ville Sud A61/RD611

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

- 1 INTRODUCTION..... 2**
- 2 DIAGNOSTIC..... 3**
 - 2.1 ETAT DES LIEUX 3**
 - 2.1.1 SITUATION DE LA ZONE A URBANISER 3
 - 2.1.2 CARACTÉRISTIQUES DE L'AXE ROUTIER ET DES VOIES DE CIRCULATION 5
 - 2.1.3 ANALYSE DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LA MARGE DE RETRAIT 5
 - 2.2 ENJEUX DE LA ZONE CONSIDÉRÉE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION 14**
 - 2.2.1 VOCATION ÉCONOMIQUE – POTENTIALITÉS DU SITE 14
 - 2.2.2 INTÉRÊT URBAIN, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL DE LA ZONE 15
- 3 DÉTERMINATION DU PROJET URBAIN..... 17**
 - 3.1 DESCRIPTION DU PROJET..... 17**
 - 3.1.1 PROJET D'AMENAGEMENT 17
 - 3.1.2 FREQUENTATION ROUTIERE ET PRISE EN COMPTE DES NUISANCES 18
 - 3.1.3 QUALITE ARCHITECTURALE ET INTEGRATION DU PROJET..... 20
- 4 TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN DANS LE P.L.U. 28**

1 INTRODUCTION

La commune de LEZIGNAN CORBIERES souhaite procéder à l'implantation d'une zone d'activité à vocation logistique située au Sud de l'agglomération (sortie autoroute A61). En effet, le secteur concerné est classé en zone NAe du POS (urbanisation future à vocation d'activités économiques) dans le prolongement de la zone d'activité actuelle de Caumont.

Les terrains étudiés sont situés en entrée de ville Sud. Ils sont proches de la route départementale (RD) n°611 et non loin de l'autoroute A61.

La voie A61 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 « CAUMONT » dans les 100 mètres de l'axe de la A61 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 des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme prescrite par DCM¹ n°98 du 16/11/2005.

¹ 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 CAUMONT, au Sud du territoire de LEZIGNAN CORBIERES. Il s'inscrit dans le prolongement Sud de la Zone d'activité de « Caumont» (superficie de l'ordre de 28,49 hectares).

Il est bordé au Nord par la zone d'activité existante de CAUMONT, à l'Ouest par la RD611, à l'Est par la ripisylve de l'ORBIEU (site Natura 2000).

Il est bordé par l'autoroute A61 au Sud. Il totalise 25,01 hectares de superficie au POS, soit environ 14% du tissu des zones d'activités Lezignanaises. Superficie au PLU : 18,62 hectares.



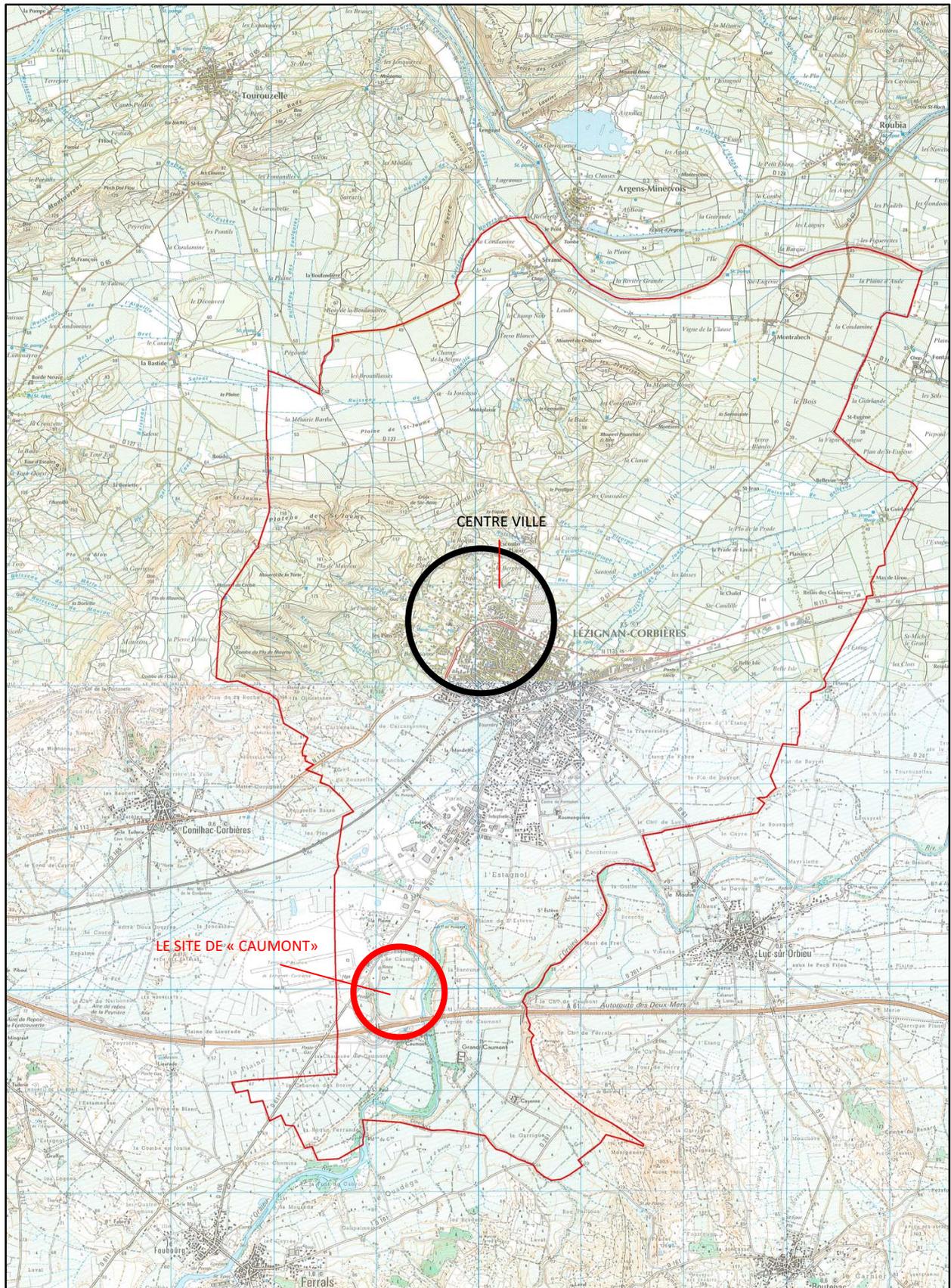
Le site depuis le SUD/EST - - le long de l'A61 (derrière le talus à gauche de l'image)



Le site depuis le SUD - le long de l'A61 (en contre bas à gauche de l'image)



Le site le long de la RD611



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

L'autoroute A61 assure le transit autoroutier Narbonne–Toulouse. Elle relie notamment Carcassonne à Narbonne et traverse la commune de LEZIGNAN CORBIERES dans un sens Ouest/Est au Sud de l'agglomération.

Elle constitue un des axes de circulations principaux de la région Occitanie.

Lézignan-Corbières est idéalement situé à mi chemin entre Narbonne et Carcassonne, le site situé immédiatement à la sortie de l'autoroute est très aisément accessible par les poids lourds via la RD 611, sans nuisances pour la commune.

La RD611 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

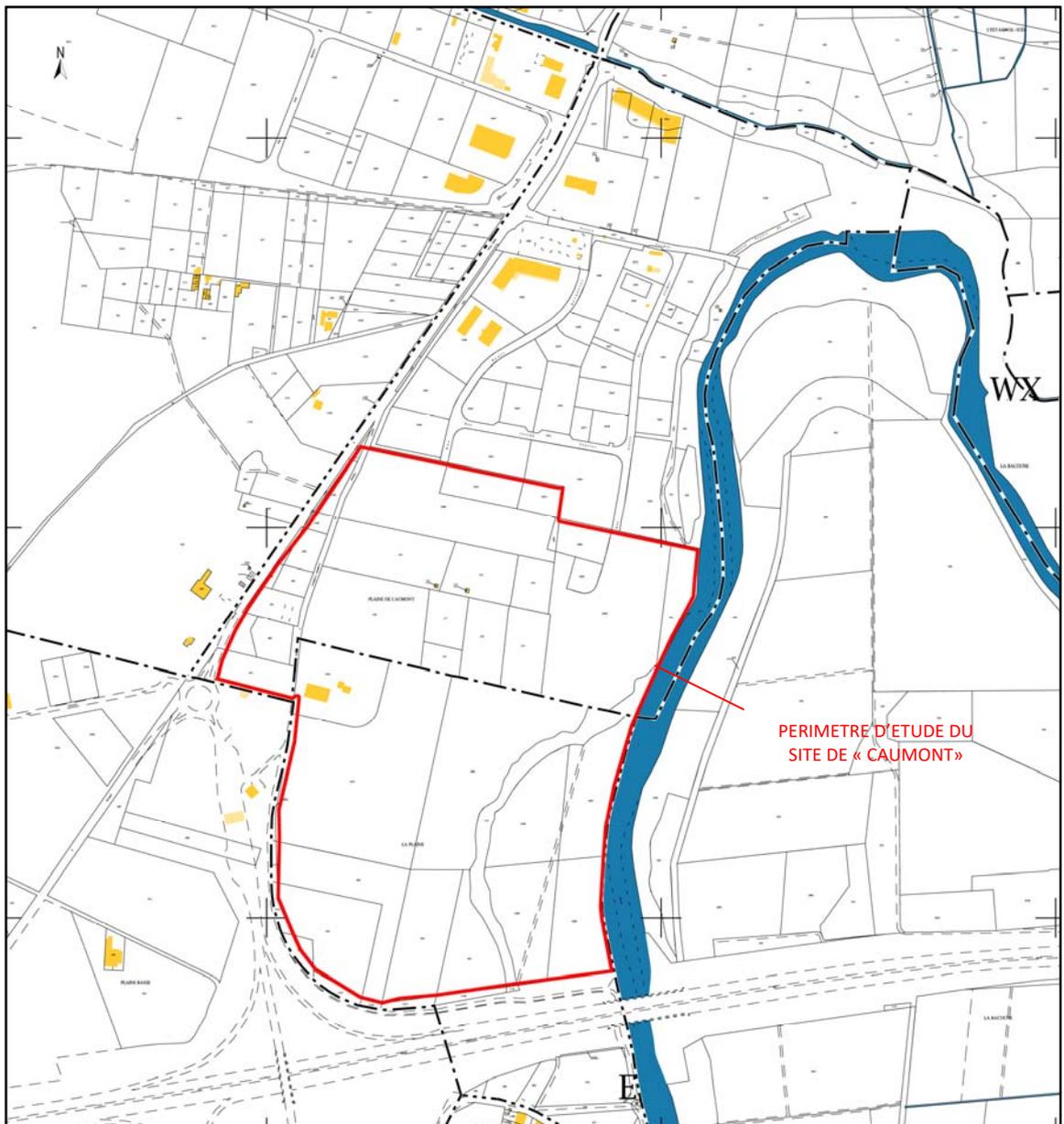
2.1.3.1 Morphologie urbaine, parcellaire et bâti

Au POS (Plan d'Occupation des Sols), le secteur « CAUMONT » est principalement en zone « N Ae » à vocation d'activité économique, bordée par la zone ND de la ripisylve de l'Orbieu, en sa limite Est, par la RD611 à l'Ouest et par l'autoroute A61 au Sud.

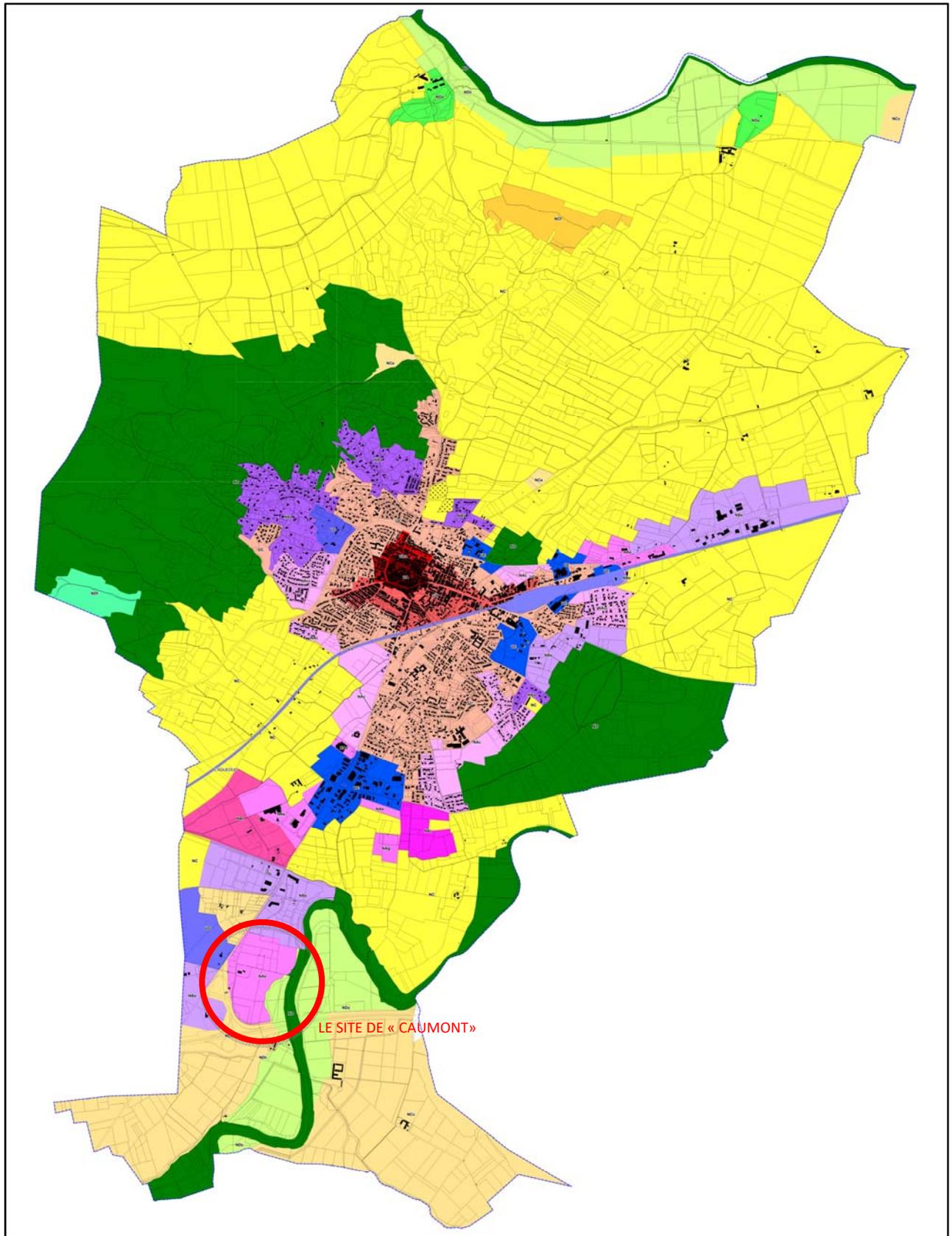
Sa superficie au départ de l'étude est d'environ 25,01 hectares (superficie dans l'ancien plan d'occupation des sols, POS). A noter que la zone à urbaniser (AU) finalement retenue au plan local d'urbanisme (PLU) approuvé totalise 18,62 hectares, suite à évaluation environnementale et à l'application de mesures d'évitement de l'impact sur l'environnement.

Les terrains concernés par le projet sont cadastrés Section E n° 279, 281, 600, 886, 890, 891, 892, 893, 963, 965, 970, 983, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1177, 1189, 1181, 1954, 1955, 2023, 2024, 2084, 2085, 2086, 2087 et 2088.

Les terrains concernés par la marge de recul relative à la Loi Barnier sont cadastrés section E n° 963, 965, 983, et 970, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1955 partiellement.



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



Plan de zonage et contexte règlementaire du site avant la révision du POS – extrait du POS en vigueur

2.1.3.2 Situation par rapport aux espaces urbanisés

La zone à urbaniser de « CAUMONT » se trouve au SUD de l'agglomération et de la Zone d'activité de « Caumont », dans le prolongement de ce secteur voué aux activités logistiques. L'ensemble forme un tissu d'activité d'importance, à l'entrée de ville.

La zone industrielle existante se caractérise par un bâti ayant d'assez importantes emprises au sol bordant la RD611, ponctuée d'enseignes et de quelques pré enseignes.

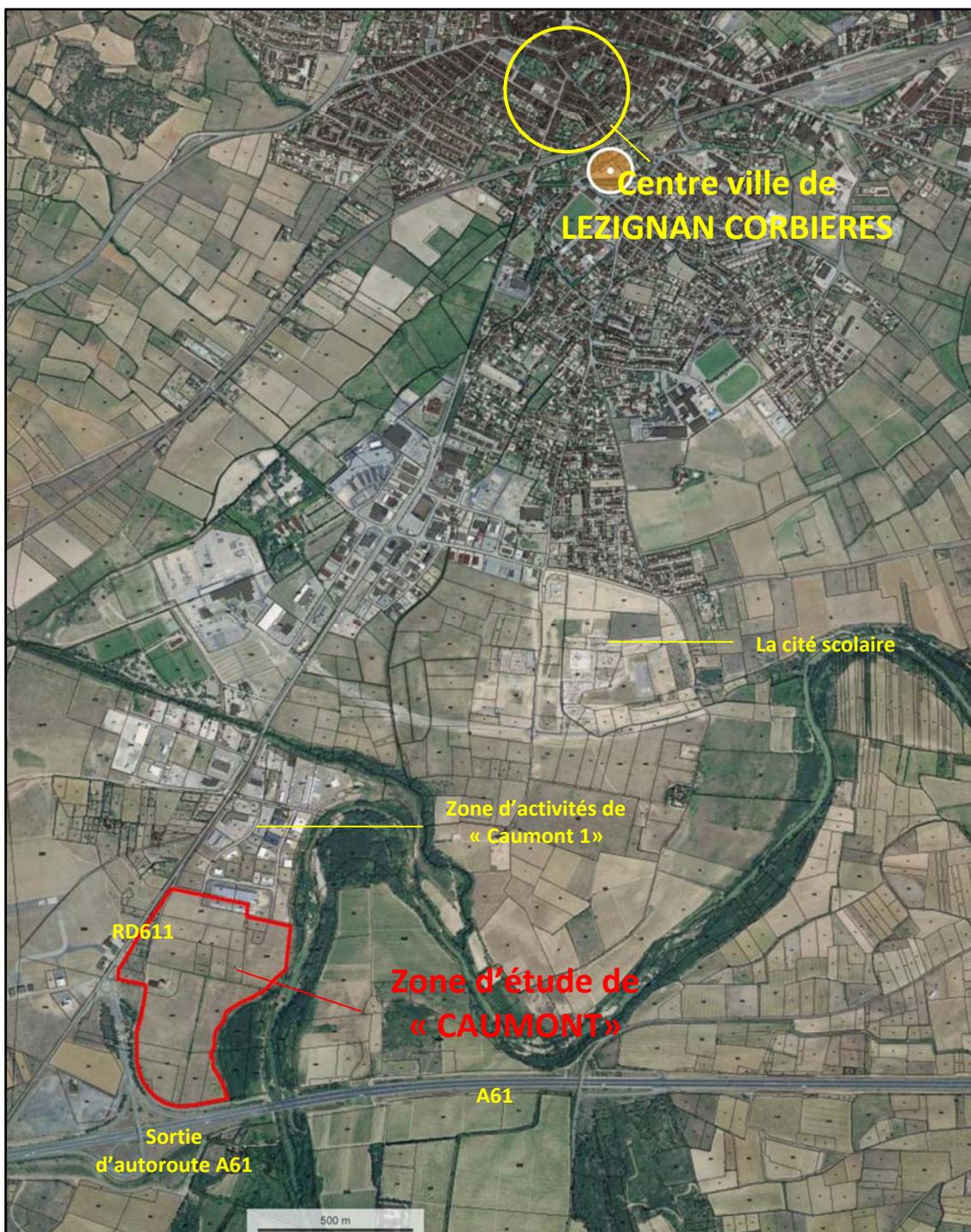
Cette zone d'activité est en continuité d'urbanisation avec les zones d'activités déjà existantes, les zones résidentielles et de services, et le centre historique. Seul les « corridors écologiques » traversent ces espaces urbanisés amenés à se densifier.

Elle couvre au total une superficie d'environ 25,01 hectares (en zone NAe du POS). Règlementairement, il est admis dans cette zone tous type de vocation (à l'exception du logement) sans coefficient d'emprise au sol, sans coefficient d'occupation du sol et sans limite de hauteur.

La zone à urbaniser de « CAUMONT », vouée à l'extension de la zone d'activité de « CAUMONT 1 » selon les objectifs de développement et leur prise en compte dans le POS en vigueur, est occupée actuellement par d'anciens terrains agricoles. Seule la parcelle E n°1954 est encore cultivée (1 hectare, sur les 25 ha de la zone AUCa).

Le site étudié offre des tènements « 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 « Caumont 1 ») et par des réseaux viaires, parfaitement adaptés (giratoire existant) et peu à peu renforcés (aménagement de l'entrée de ville, cheminements doux en projet au PLU).



Plan de situation par rapport aux espaces urbanisés

2.1.3.3 Topographie du site

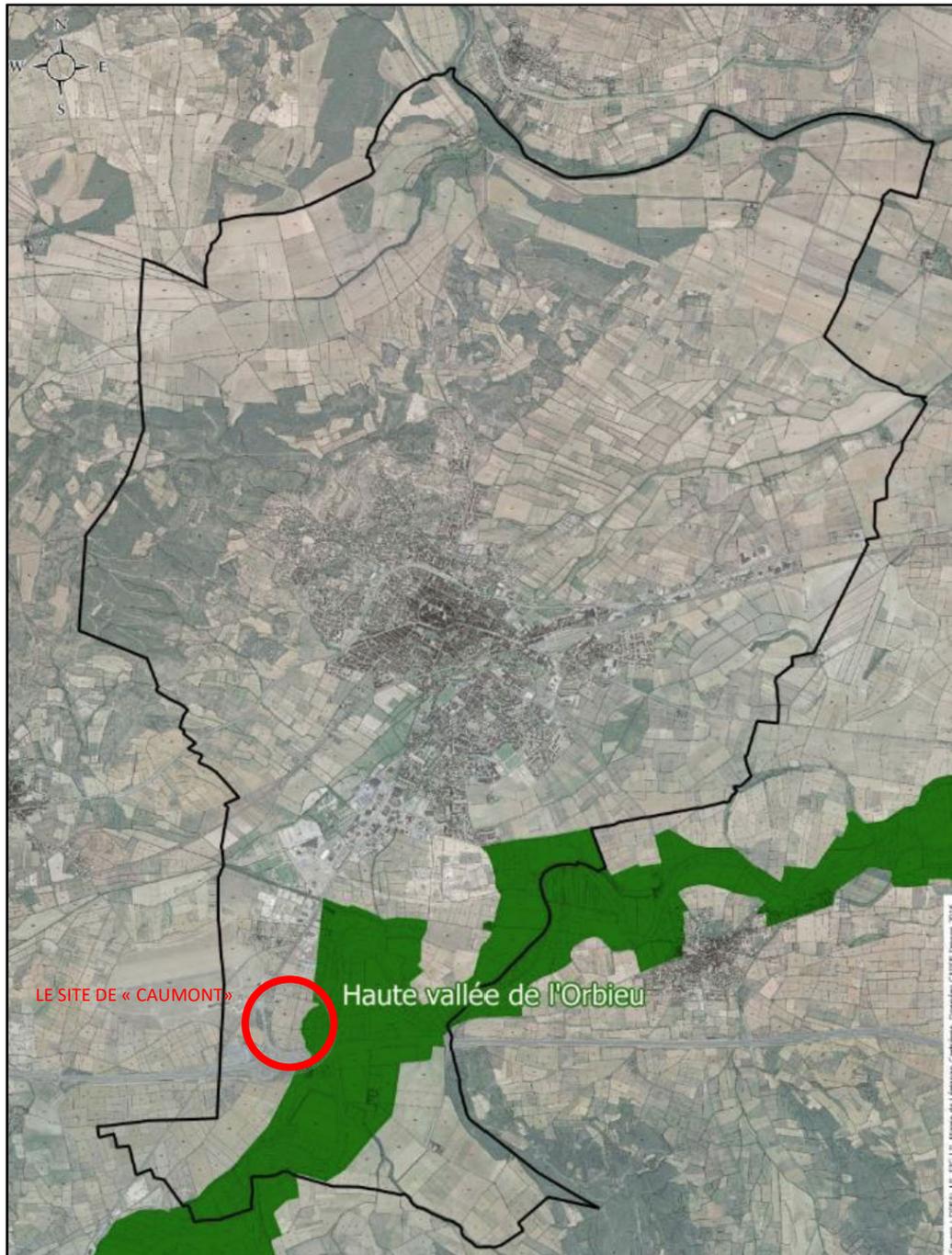
Le site se trouve au Sud du territoire communal, entre l'autoroute A61 et la zone d'activité de « Caumont 1 ». Il est caractérisé par des anciennes terres agricoles de niveau avec la RD611 présentant de très faibles déclivités de la A61 au Sud vers la zone de « Caumont 1 » au Nord, et de la ripisylve de l'Orbieu à l'Est vers la RD611 à l'Ouest. Le site se situe sur la côte altimétrique 53 m NGF. Cette morphologie est particulièrement adaptée à

l'implantation des surfaces bâties importantes que nécessitent les bâtiments d'activités logistiques (faibles terrassements).

2.1.3.4 Hydrographie

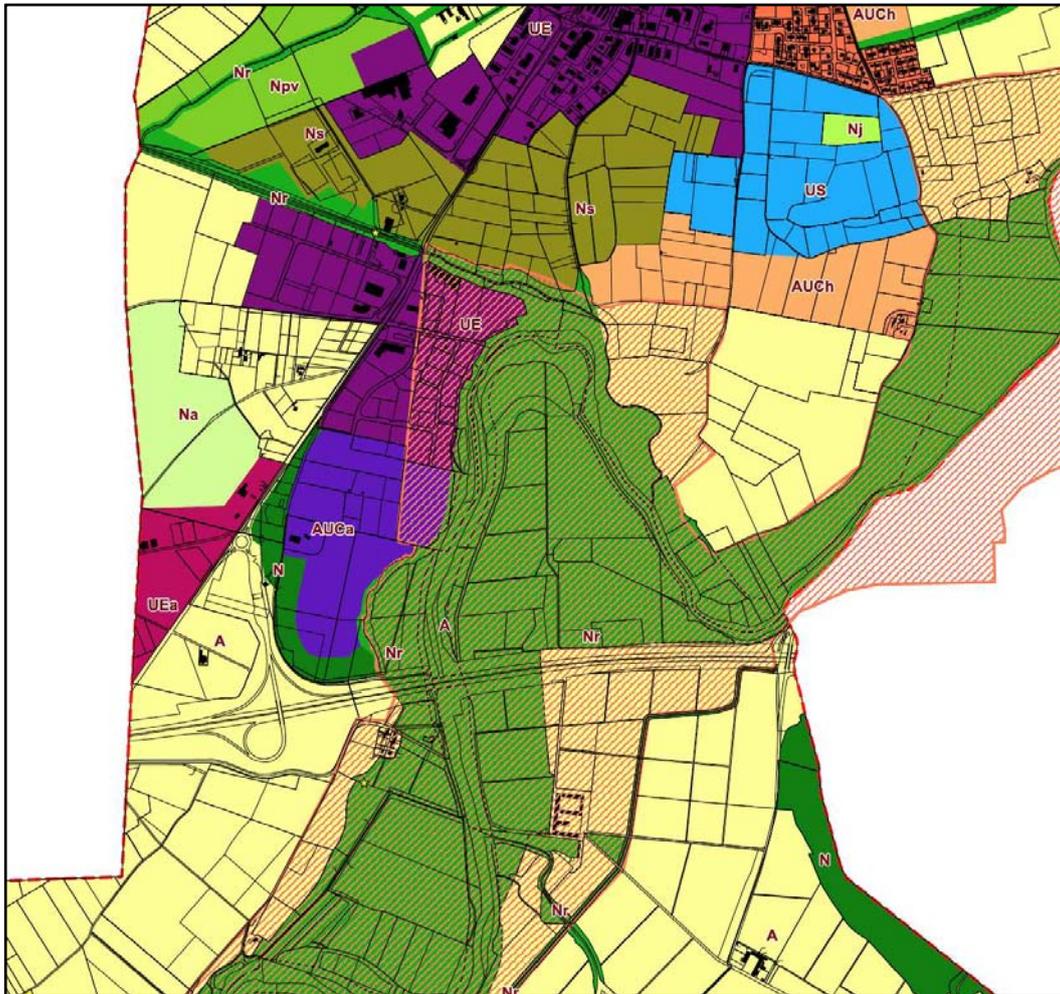
La présente révision du POS et sa transformation en PLU tient compte du PPRi et a fait l'objet d'une évaluation environnementale du bureau d'étude « CAPSE » (Pièce 1b du PLU).

Le secteur de CAUMONT est limitrophe de l'Orbieu à l'EST.



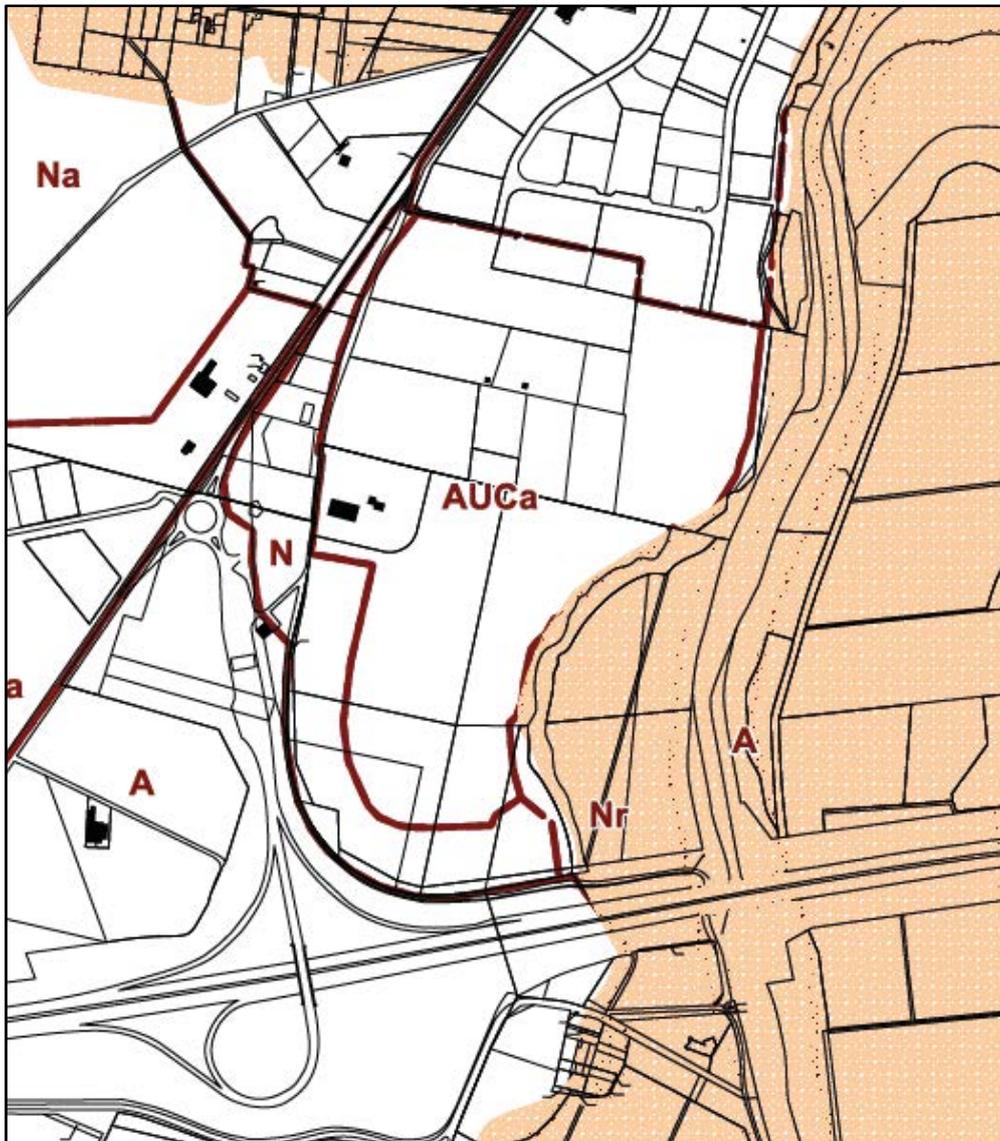
Localisation du site Nature 2000 « Vallée de l'Orbieu »

L'emprise du site Natura 2000 a été présentée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement et est rappelé sur la Figure ci-avant. L'Orbieu traverse la commune dans son premier quart Sud dans un sens Sud-Ouest – Nord-Est et passe sous l'autoroute A61 au niveau du Sud de la plaine de Caumont. L'emprise du site Natura 2000 sur la commune de Lézignan-Corbières est de 275,5 hectares, soit 7,3 % du territoire communal.



Superposition du règlement graphique du PLU et du périmètre du site Natura 2000 (Hachuré orangé)

La nécessité de disposer d'un foncier d'envergure pour les besoins du projet d'aménagement a également conduit à tenir compte du PPRi (Plan de Prévention du Risque inondation).



Extrait du Règlement graphique du PLU (Zone AUCa de « Caumont » + PPRi (hachuré beige))

2.1.3.5 Milieu naturel et végétation

Le site présente les caractéristiques des friches agricoles, hormis la parcelle E 1954 encore cultivée de vignes.

Ces friches agricoles sont entourées par l'A61, La RD611, La zone d'activité de « Caumont 1 » et le site Natura 2000 de la vallée de l'Orbieu.

L'évaluation environnementale montre :

« Au niveau des deux zones d'activités partiellement concernées par le périmètre du site Natura 2000, des investigations naturalistes ont eu lieu sur le terrain en vue de la réalisation de la ZA de Caumont II.

Ces inventaires ont montré qu'aucun habitat ni espèces recensées dans la ZSC « Vallée de l'Orbieu » n'était présents au sein de la plaine de Caumont. De ce fait, il a été conclu que le périmètre du site Natura 2000 avait été tracé selon une échelle éloignée, souvent basée sur l'occupation des sols Corine Land Cover qui n'est pas précise à échelle très locale. Ainsi certaines parties des parcelles de friches herbacées, peu favorables à la faune du site Natura 2000 et ne présentant pas d'habitat d'intérêt communautaire, ont tout de même été incluses dans le périmètre du site. Ainsi, les enjeux écologiques au sein de la plaine de Caumont vis-à-vis du site Natura 2000 voisin sont apparus comme faibles. Cependant une urbanisation si proche du lit et de la ripisylve de l'Orbieu n'aurait pas été sans conséquences sur ces derniers. Des mesures d'évitement et de réduction des impacts ont donc été définies et seront respectées lors de l'urbanisation de la plaine de Caumont. De par la mise en œuvre de ces mesures, la construction de la ZA de Caumont II ne représentera pas d'impact significatif direct sur la biodiversité d'intérêt communautaire voisine.

Les constructions réalisées et qui seront réalisées dans cette plaine respectent un retrait d'une quinzaine de mètres vis-à-vis de la lisière de l'espace boisé et ne réalisent aucun rejet direct dans les eaux de la rivière. Ce retrait est d'ailleurs suffisant pour que des cheminements doux aient la place d'être aménagés en bordure Est des deux zones d'activités, ce qui est prévu par la commune. Enfin, des continuités écologiques seront maintenues au sein de ces zones d'activités pour permettre à la faune d'aller et venir entre deux réservoirs de biodiversité (notamment la plaine de l'aérodrome de Lézignan-Corbières située à l'Ouest de la plaine de Caumont).

Il sera cependant nécessaire de porter une attention particulière au cas des chiroptères, nombreux dans le site Natura 2000, vis-à-vis de la problématique de l'éclairage :

- *Certaines chauve-souris sont attirées par les lumières et vont profiter de l'éclairage des ZA pour chasser ;*
- *Mais d'autres sont lucifuges et fuiront les zones éclairées, modifiant ainsi les aires de fréquentation de certaines espèces.*

Ainsi, le futur éclairage de la ZA de Caumont II devra répondre à des critères spécifiques permettant de limiter les perturbations sur la faune :

- *éclairage avec abaisseur d'intensité lumineuse en fonction des plages horaires ;*
- *éclairage au sodium à basse pression ou à LED ;*
- *orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;*
- *l'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant ;*
- *moins de 5 % de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale ;*
- *minimiser les éclairages inutiles, particulièrement dans la Est afin de limiter l'impact sur les abords de l'Orbieu qui se trouvent en contrebas de la plaine donc d'autant plus soumis aux nuisances lumineuses. »*

Des investigations plus poussées ont révélé cependant des impacts :

« L'évaluation des impacts réalisée dans le volet naturaliste de l'étude d'impact [du projet d'aménagement] a montré qu'au niveau des habitats naturels le matorral arborescent et la haie de cyprès présents à l'Ouest de la plaine ainsi que les terrains en friches présents à ce niveau et en bordure Sud-Ouest de la plaine pouvait être affectés significativement par la réalisation des travaux. En effet, le projet dans sa version d'octobre 2016 (qui a servi de version de travail) prévoit la consommation de ces parties d'habitats présentant des enjeux écologiques plus élevés que le reste de la plaine.

Les habitats faisant partis de la végétation rivulaire de la rivière seront quant à eux épargnés.

Au niveau des impacts sur la flore, la seule espèce protégée se situe à distance suffisante du projet pour être épargnée par les impacts et le reste des orchidées sera très majoritairement évité à l'exception de deux petites populations d'Orchis bouc et d'Ophrys jaune en limite Ouest du projet. Ces deux espèces font partis des espèces d'orchidées les plus communes et sont très bien représentées aussi bien à l'échelle départementale que locale.

Au niveau des impacts sur la faune il a été montré que les travaux pouvaient être source de nuisances envers la Diane située le long du talus Est (poussières notamment, pouvant affecter le développement larvaire de l'insecte). La zone de nourrissage du couple de Lézards ocellés présent entre la vigne et le bâtiment agricole au centre-Ouest de la plaine pourrait être perturbée par les poussières dues au chantier et ces derniers se retrouveront en partie isolés du reste de la population de la vaste plaine agricole après construction de la nouvelle zone. La Couleuvre de Montpellier et le Psammodrome algire, fréquentant surtout la périphérie Ouest de la zone d'étude devraient perdre une grosse partie de leur habitat naturel lors de la réalisation du projet qui prévoit dans sa version d'octobre 2016 de venir jusqu'à la route départementale 611. Pour les mêmes raisons, le Coucou geai et le Gobemouche noir pourraient perdre une partie de leur zone de nourrissage voir de nidification car ces dernières se situent également dans la zone périphérique Ouest de la plaine de Caumont. Le Pipit farlouse et le Tarier des prés sont deux oiseaux nichant au sol et quelques individus fréquentent une large bande Sud-Ouest de la plaine de Caumont et perdront une grosse partie de leur habitat par la réalisation du projet. Les chiroptères seront modérément impactés par la ZA de Caumont II car seule une zone de chasse secondaire sera perdue mais des nuisances lumineuses et des risques de collisions avec véhicules accompagneront la fin des travaux de la zone.

Enfin, pour toutes les espèces recensées, la réalisation de travaux durant le printemps et le début de l'été représentera un risque significatif de perturbation de la reproduction des espèces en raison de la présence continu d'hommes et de véhicules de chantiers, des vibrations et poussières émises. Le tout effarouchant la faune.

En ce qui concerne les autres espèces faunistiques ou floristiques non mentionnées dans le paragraphe précédent, les impacts pressentis du projet sont faibles de par l'utilisation de la zone d'emprise du projet par l'espèce ou sa situation géographique suffisamment éloignée pour ne pas craindre d'impacts significatifs. »

Afin de réduire au minimum voire de supprimer totalement les impacts négatifs pressentis sur la faune et la flore, des mesures d'évitement et de réduction des impacts seront respectées durant la réalisation et l'exploitation de la ZA de Caumont II.

2.2 ENJEUX DE LA ZONE CONSIDÉRÉE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

2.2.1 VOCATION ÉCONOMIQUE – POTENTIALITÉS DU SITE

Les zones d'activités de LEZIGNAN CORBIERES, situées à Sudde l'agglomération, ne peuvent satisfaire les demandes d'implantation d'entreprises destinées à la logistique qui nécessitent de grands tènements fonciers. Elles sont de plus presque entièrement occupée à ce jour (76,20 hectares en zone UE et NBe au POS).

La zone NAe au lieudit « Caumont » 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 25,10 hectares, ce secteur représente un **potentiel de 33% d'extension des zones d'activité du Sud de l'agglomération**. In fine cependant, la zone à urbaniser retenue après application des mesures d'évitement et de réduction des impacts sur l'environnement représente 18,62 hectares, soit un **potentiel de l'ordre de 25% 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 l'A61 marque l'entrée sur le territoire de LEZIGNAN CORBIERES, notamment jusqu'à la zone d'activité de « Caumont 1 » (début de l'agglomération).

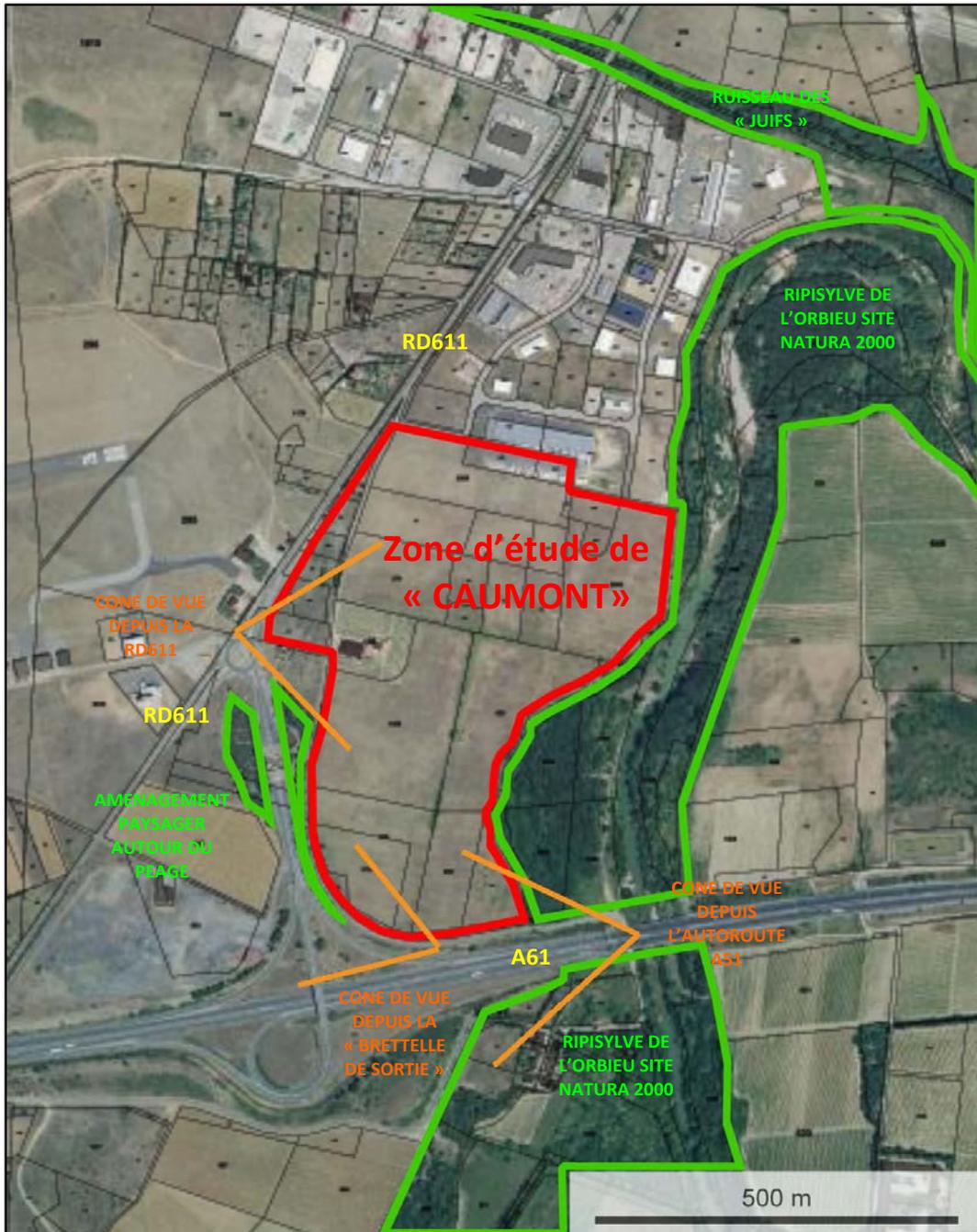
L'extension de la zone d'activité sur le secteur de CAUMONT et l'accueil d'activités sur ce site s'inscrivent dans la continuité urbaine de la zone existante et permet de circonscrire les activités au sein de deux secteurs (entrée de ville Est et entrée de ville Sud).

Le site offre en direction de l'Ouest « le long de l'autoroute A61 », une vue panoramique sur des sites naturels et agricoles avec des « reliefs » au loin, et en direction du Nord, 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 RD611, de plaine agricole au delà, et de la silhouette du centre ville en arrière plan lointain. Le rond point après la sortie d'autoroute et l'aérodrome marque le paysage en arrivant sur Lézignan-Corbières, ce sont les premières constructions, qui marquent l'entrée de ville.

Vers le Sud, la plaine agricole, traversée par l'autoroute A61 permet de belles perspectives vers le paysage lointain.

A retenir :

- La continuité du tissu d'activités;
- Le paysage compartimenté par la présence d'infrastructures existantes « notamment l'aérodrome » et la ripisylve de l'Orbieu;
- La perception des paysages lointains vers le Sud;
- La typologie bâtie liée à la zone d'activité existante.



Carte des enjeux paysagers- zoom sur le site étudié

3 DÉTERMINATION DU PROJET URBAIN

3.1 DESCRIPTION DU PROJET

3.1.1 PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le projet s'inscrit dans un environnement paysager délimité par la zone d'activité de « Caumont 1 » au Nord, la ripisylve de l'Orbieu à l'Est, la RD611 à l'Ouest et l'autoroute A61 au Sud.

Le projet dans son implantation et dans sa composition s'écarte volontairement du bord de la RD611, il est séparé de la ripisylve de l'Orbieu par une bande de recul paysager destinée à traiter l'interface avec la zone naturelle.

La future opération d'aménagement sur le site sera desservie uniquement par le carrefour giratoire RD611/sortie d'autoroute existant. A partir de ce giratoire une « voie de desserte » à double sens desservira l'ensemble des entreprises présentes sur le site et répondra au trafic lié à la zone. Une liaison douce (piste cyclable) sera également réalisée parallèlement à la RD611 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, en périphérie de la zone afin d'en diminuer l'impact environnemental et paysager et de valoriser l'image de la zone d'activité et l'entrée de ville. Ces espaces pourront recevoir le ou les bassins de rétentions créés dans le cadre de la gestion des eaux de ruissellement pluvial. De même, l'espace paysager entre la RD611 et la « zone d'activités » pourra être traité en « noue paysagère » permettant la rétention d'eaux pluviales.

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

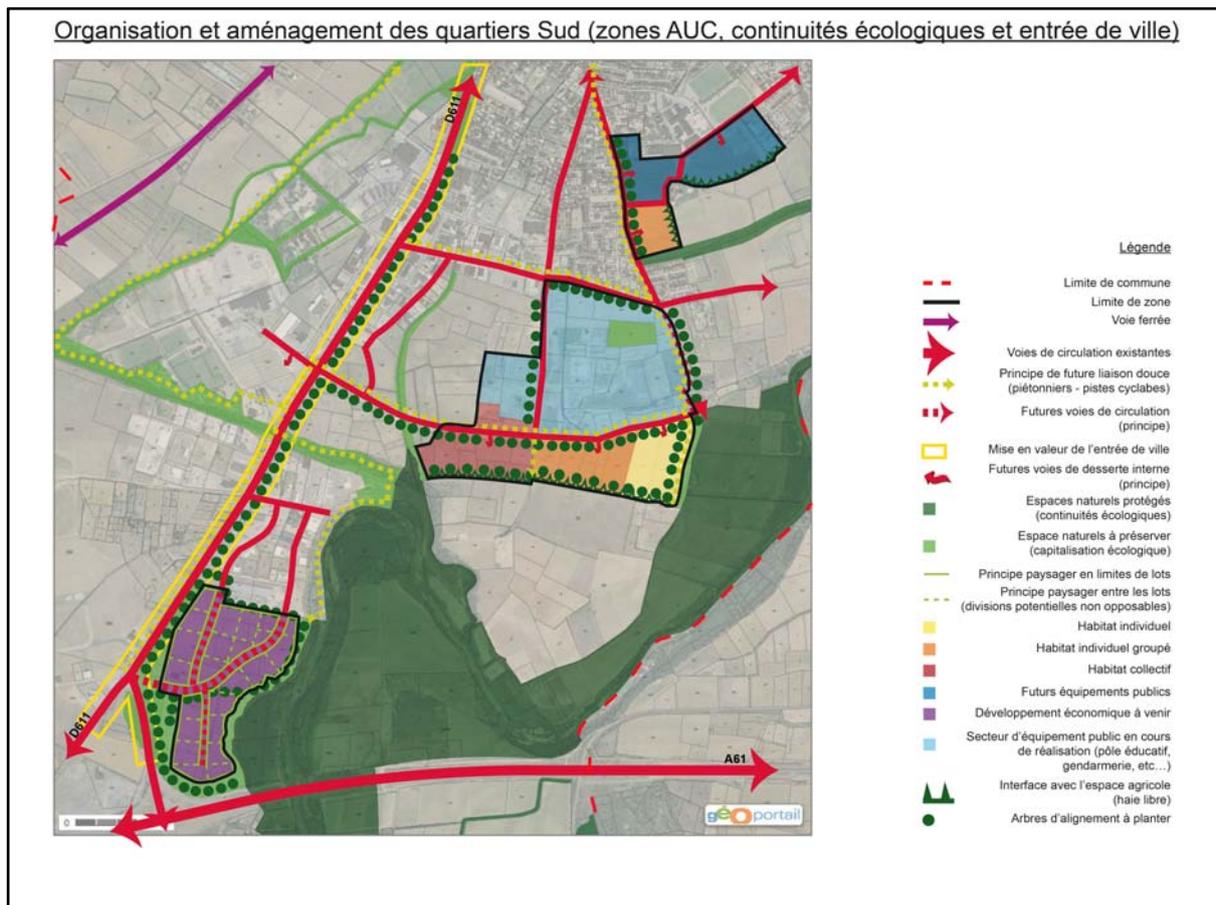
Des zones de constructibilité imposées détermineront l'implantation des bâtiments à construire (le règlement écrit du PLU ajoute un coefficient d'emprise au sol maximum) et imposent des marges de recul du bâti par rapport aux voies (RD611 notamment mais également voie nouvelles créées, contre-allées 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 A61 et de la RD611. Cet accompagnement paysager devra être composé d'un mélange d'arbres tiges et d'arbustes issus de la palette naturelle composant les haies agricoles. La création du « masque végétal » le long de la A61 et de la RD 611 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 projetés.

L'ensemble participera à la qualité paysagère de l'entrée de ville Sud de Lézignan-Corbières et de la façade de la zone le long de l'autoroute A61 et de la route départementale RD611.



Orientation d'aménagement du secteur AUCa de Caumont II

3.1.2 FREQUENTATION ROUTIERE ET PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

3.1.2.1 Nuisances sonores

L'autoroute A61, longeant le site au Sud est catégorie 1 parmi les infrastructures routières bruyantes générant des nuisances sonores liées aux transports terrestres. Une bande de 300 mètres est appliquée par rapport à l'axe de la A61 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.

La voie RD611, longeant le site à l'Ouest 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 RD611 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 ces deux axes. Il permet une atténuation substantielle du bruit issu du trafic.

Cet écran végétal atténue également l'impact visuel produit par le bâti de la zone pour les automobilistes au droit de la A61 et de la RD611.

A retenir :

Le site est concerné par la bande de 300 mètres depuis l'autoroute A61 et par la bande de 100 mètres depuis la voie RD611, du fait des nuisances sonores que les voies 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 « CAUMONT » est longé par l'autoroute A61 au Sud et la RD611 à l'Ouest. L'accès à la zone d'activité se fera par le carrefour giratoire existant à la sortie de l'autoroute. La zone sera également « connectée » à la zone de « Caumont1 » via le réseau viaire interne à créer.

Le projet intègrera les rayons de girations qui conviennent à la circulation des poids lourds. Cet accès existant et parfaitement 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 Ouest du site sera intégrée à l'aménagement futur. 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 l'A61 et la RD611 ;
- L'aménagement de l'itinéraire cyclable le long de la RD611 ;
- Le giratoire RD611/sortie d'autoroute unique accès parfaitement 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 A61 et la RD611 (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 AUCa 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 A61 et la RD611 est interrompu par des espaces maintenus paysagés, afin de conserver le caractère compartimenté des paysages du site :

- La ripisylve de l'Orbieu et l'aménagement paysager le long de l'A61 jusqu'aux aménagements paysagers existants autour du péage;
- L'aménagement paysager le long de la RD611 intégrant piste cyclable et noues paysagères.

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 (A61 et RD611) 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 A61 et de la RD611 traité en vitrine et façade de qualité ;
- La préservation des éléments paysagers présents 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

Les toitures 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 (A61 et RD611). Les façades « service » donnent sur les espaces intérieurs du secteur. 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 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 A61 et la RD611, 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 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 A61 et la RD611 seront « isolées » des futurs bâtiments à construire et du front bâti urbain créé, par des espaces aménagés successifs :

- Un fort recul par rapport à ces axes routiers,
- une bande paysagée (noue) en séparation de l'autoroute A61 et de RD611 par rapport à la zone d'activité,
- la piste voie douce le long de la RD611,
- une bande végétale et paysagère aménagée sur le site entre la voie douce et les bâtiments.

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 A61 et la RD611, et permettront aux automobilistes de ne pas être distraits aux abords du giratoire et sur la RD611.

Ces dispositifs sont définis (masque végétal, typologie de la végétation, etc.) dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la zone AUCa du 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 A61 et de la RD611. 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.

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 prosrites.

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.

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

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 actuelle long de l'A61 au droit du site (en contre-haut)
Vue d'ambiance de l'aménagement envisagé (haie « agricole »)*



Etat actuel le long de l'A61 le long de la « bretelle de sortie » - au droit du site



Vue d'ambiance de l'aménagement envisagé (noue paysagère, alignements d'arbres (type haie « agricole »)



Etat actuel le long de la RD611 depuis le giratoire de la sortie d'autoroute - au droit du site



Vue d'ambiance de l'aménagement envisagé (voie douce, noue paysagère, alignements d'arbres entrée de la zone d'activité)

Principe d'aménagement envisagé sur la zone d'activité de « CAUMONT »



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...).