

COMMUNE DE MONTESQUIEU PLAN LOCAL D'URBANISME

ETUDE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME APPLIQUEE A LA RD 119, SECTEUR NEGRE / PERAOUTA (ZONE AUX)

Pièce 6.6

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU

Le 17 juillet 2014

DEBAT SUR LE PADD

Le 16 juin 2015

ARRET DU PLU

Le 18 novembre 2016

ENQUETE PUBLIQUE

Du 19 juin 2017 au 18 juillet 2017

APPROBATION DU PLU

Le 13 décembre 2017

UrbaDoc

Chef de projet : Etienne BDIANE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE	5
1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	6
2. ANALYSE PAYSAGERE	18
3. DONNEES SECURITAIRES : DEPLACEMENT, SECURITE ROUTIERE, SIGNALIETIQUE, TRAFIC ROUTIER.....	26
CHAPITRE II : LE PARTI D'AMENAGEMENT	27
1. LA QUALITE URBAINE	28
2. LA QUALITE ARCHITECTURALE	30
3. LA QUALITE PAYSAGERE	33
4. PRISE EN COMPTE ET LIMITATION DES NUISANCES	37
5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX SECURITAIRES	39
6. PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	41
SYNTHESE.....	42

PREAMBULE

Contexte

La municipalité, afin d'assurer le développement d'une zone d'activités sur le secteur situé en entrée Ouest du village et au Sud du lieu-dit l'Espérance et de la RD 119, souhaite favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments en continuité de la zone artisanale de Larqué implantée à Cruzeau.

La présente étude est motivée par la volonté de répondre favorablement à l'accueil de nouvelles activités sur ce site stratégique d'entrée de village et à proximité immédiate des équipements (école, pôle enfance, mairie, Eglise...).

Cette ambition est formulée dans l'orientation 3-1 du projet d'aménagement et de développement du plan local d'urbanisme de la commune : il s'agit notamment de pérenniser les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités. Le Conseil municipal a ainsi prévu la création d'une zone commerciale pour l'implantation d'un multiservices, en entrée Ouest de l'agglomération Montesquinoise, le long de la RD 119, classée à grande circulation.

La municipalité désire pour cela déroger à l'interdiction de construire à moins de 75 m de l'axe de la RD 119, dans le cadre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

L'amendement Dupont – L.111-6 à L.111-8 (anciennement L.111-1-4) du code de l'urbanisme – s'applique aux espaces non urbanisés de part et d'autre des voies qualifiées à grande circulation. Il définit une bande d'inconstructibilité de 75 ou 100 mètres de part et d'autre de la voie, à partir de l'axe médian, où toute construction et installation sont interdites.

Article L111-6 du Code de l'urbanisme :

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 à l'article L. 141-19.

De par leurs localisations en bordure de la RD 119, l'implantation de constructions sur le secteur Peraouta/Nègre, est soumise à une bande d'inconstructibilité de 75 m à compter de l'axe de la voie.

Il est important de noter que l'aménagement de la zone artisanale, située à Larqué et classée dans le PLU en zone Ux, a fait l'objet d'une étude Amendement Dupont similaire en 2003.

Les dispositions de l'article L.111-8 du CU

Les dispositions de l'amendement Dupont découlent de l'article 52 de la loi n° 95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, et de l'article 200 de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

Partant du constat d'une urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations, d'une banalisation et d'une uniformisation des entrées de villes, le législateur a souhaité que les collectivités locales mènent une réflexion d'ensemble avant tout aménagement aux abords des principaux axes routiers.

L'article L.111-8 du code de l'urbanisme précise les modalités permettant de déroger à l'article L.111-6.

Article L111-8 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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.

La présente étude a pour objet de rendre constructible les abords de la RD 119 pour les emprises intéressant la zone AUx dans le cadre d'un projet urbain de qualité prenant en compte les contraintes et les spécificités du site identifié en terme de sécurité, d'aspect environnemental et d'intégration urbanistique et paysagère des constructions à venir.

Cette étude comporte deux volets :

- **le diagnostic**, analyse de l'existant. La zone concernée par l'étude est analysée en s'attachant à développer les thématiques suivantes : les séquences paysagères le long de la RD 119 sur le secteur précité, le fonctionnement urbain et la forme bâtie à proximité immédiate, l'environnement (contraintes diverses, sécurité, etc.).
- le schéma d'organisation, présentant **les principes d'aménagement** retenus pour les parcelles intéressées par la présente étude, et qui sont établies en marge de l'emprise la voie départementale RD 119.

À défaut de cette analyse, indispensable pour élaborer un projet urbain de qualité, le texte (article L.111-6 du code de l'urbanisme) impose une marge de recul de 75 (voies à grande circulation) ou de 100 mètres (autoroutes et déviations d'agglomération) en bordure des infrastructures concernées pour les espaces non urbanisés.

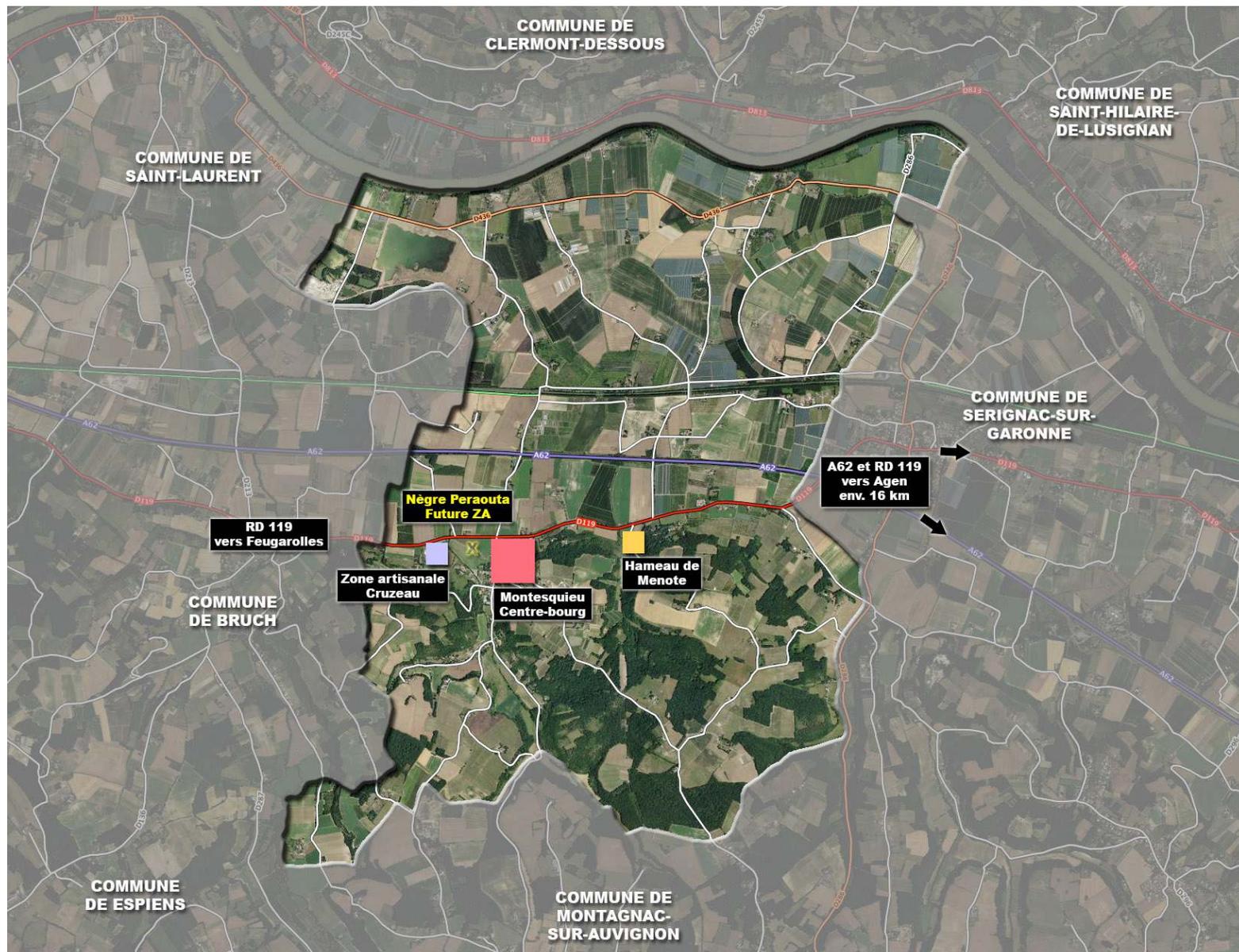
La route départementale 119 reliant localement Feugarolles à Agen circonscrit la zone AUx définie dans le PLU sur sa partie Nord ;

Sans réflexion préalable, la levée de l'inconstructibilité ne peut aboutir ce qui aurait pour conséquences :

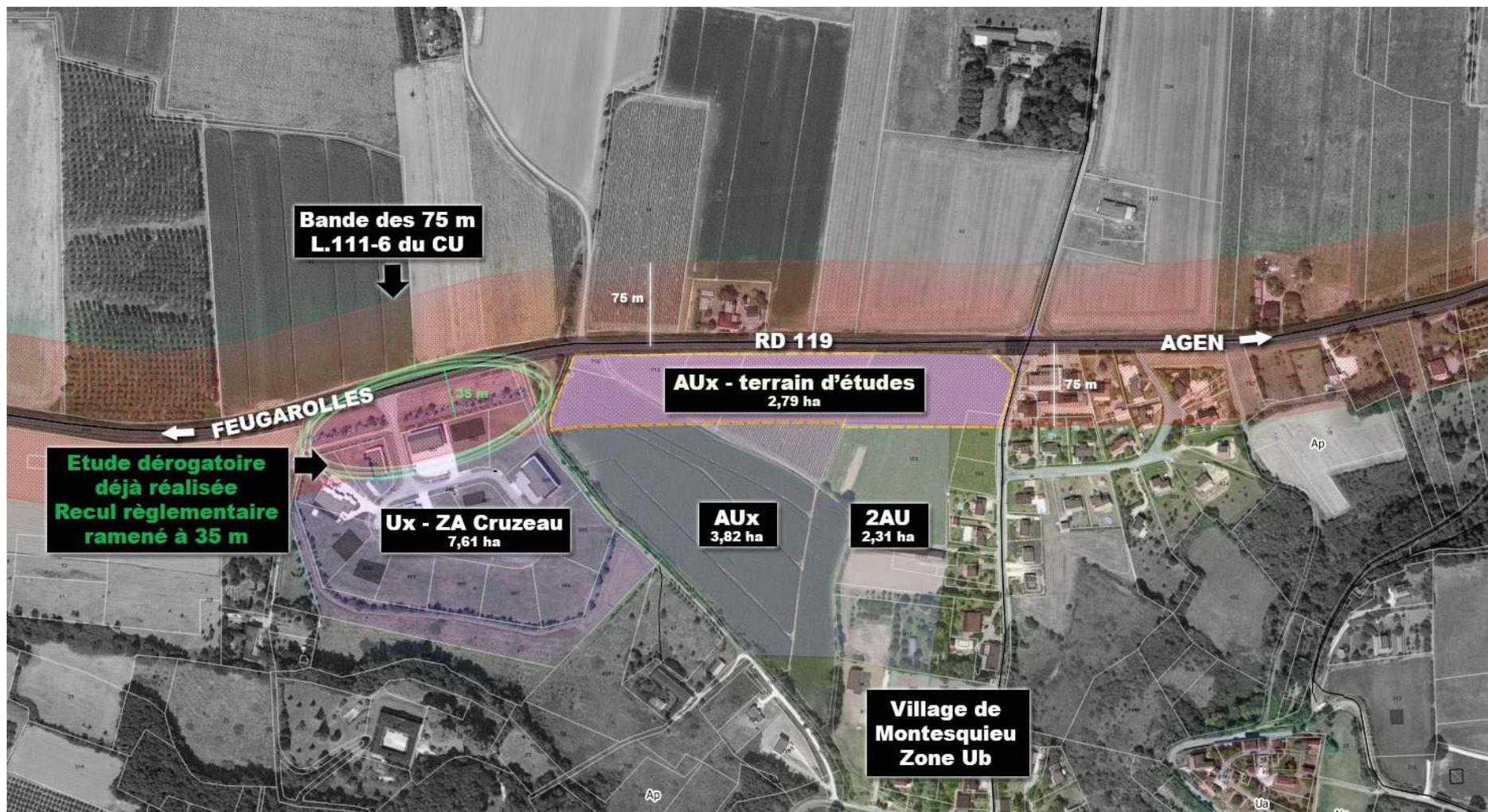
- de grever de manière importante les possibilités de développement économique sur la commune avec l'obligation d'identifier de nouveaux emplacements quant à l'implantation de nouvelles constructions, plus en retrait du village et remettant en cause l'efficacité des logiques urbaines recherchées au niveau du village.

Il est indiqué qu'une étude similaire a été réalisée en décembre 2003 pour l'aménagement de la zone artisanale située à Cruzeau. Dans le précédent document d'urbanisme – PLU 2004 – cette zone était située en zone agricole.

Inscription de la RD 119 sur la commune de Montesquieu : axe connectant le bourg de Montesquieu avec le pôle d'Agen



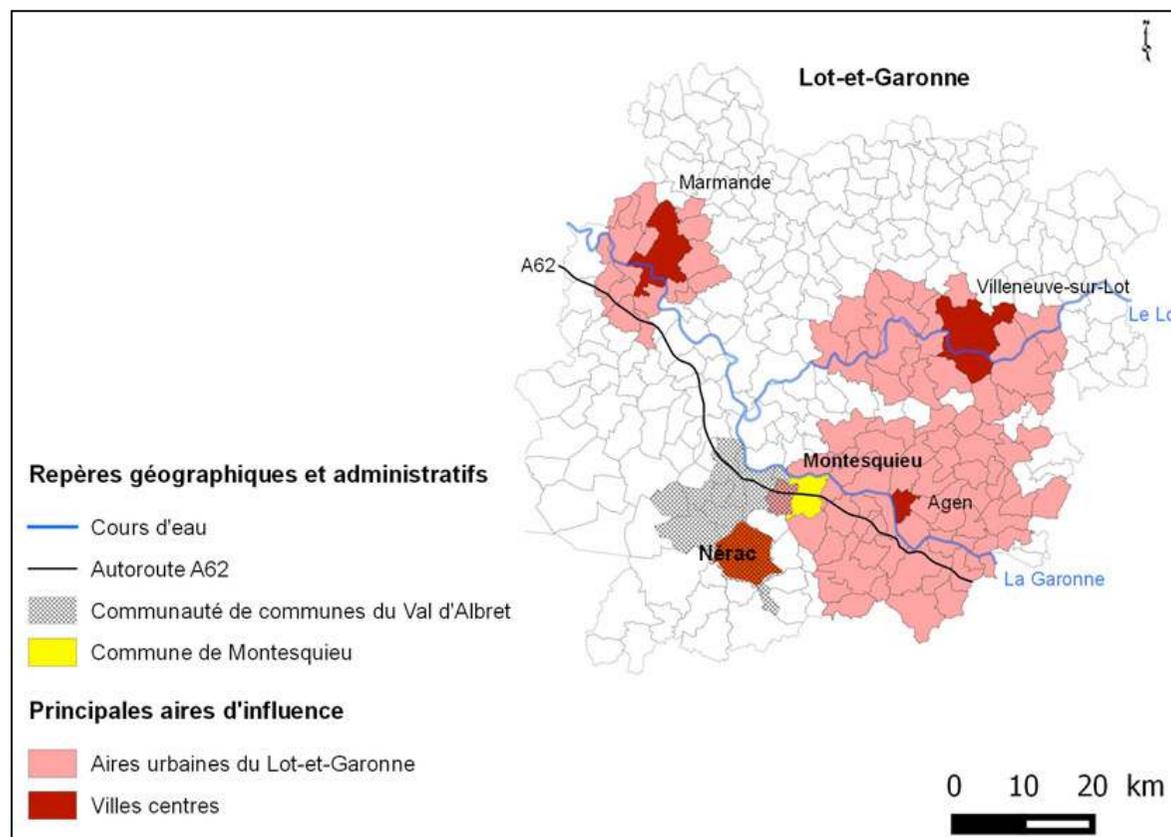
Distanciation de 75 mètres établie de part et d'autre de l'axe de la RD 119, intéressant le secteur Nègre/Peraouta, en entrée Ouest du village. La quasi-totalité de l'emprise de la zone AUx est impactée par la bande d'inconstructibilité.



CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

1.1. Inscription territoriale de la commune



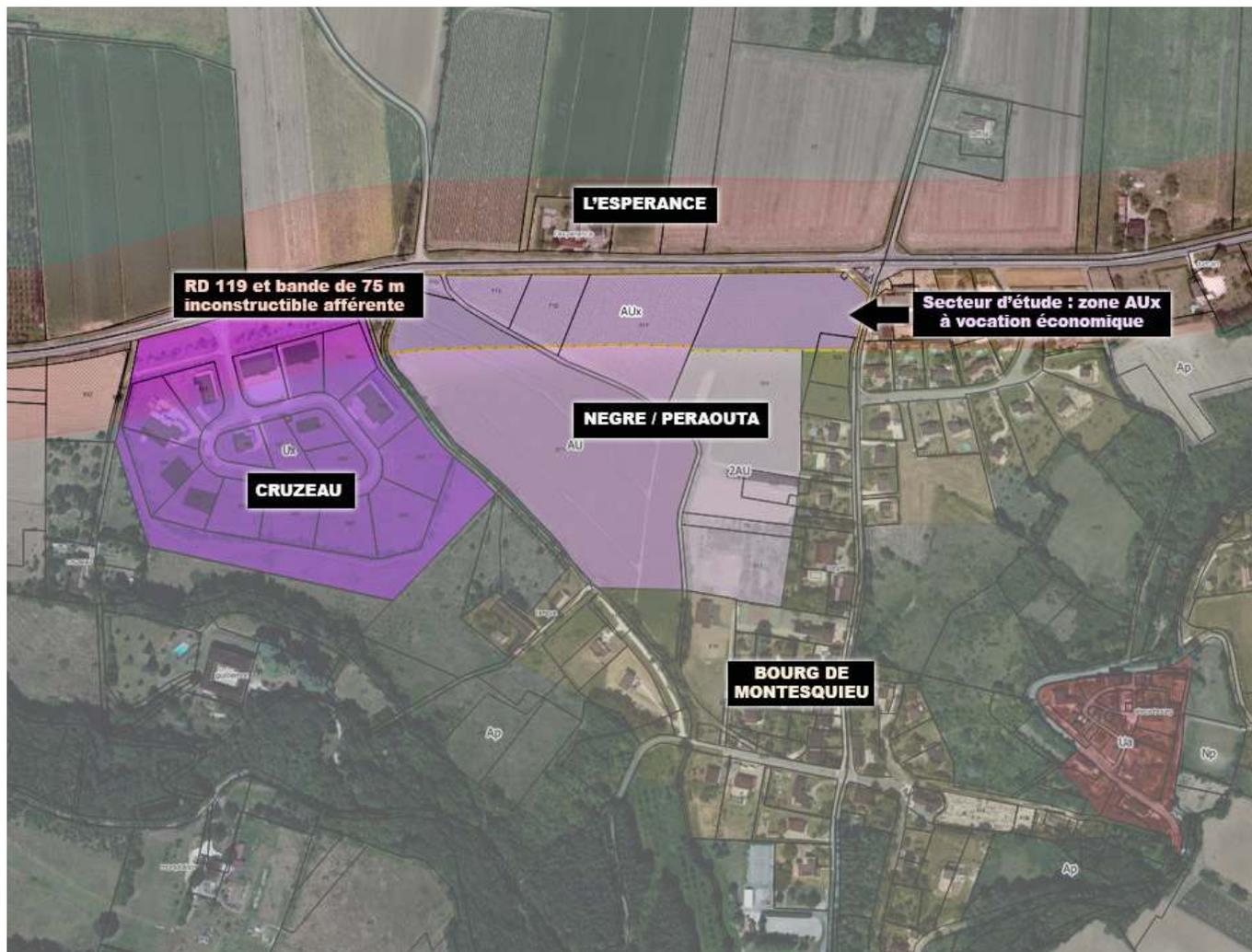
Montesquieu est un petit village situé au sud du département du Lot-et-Garonne. La commune appartient à l'arrondissement de Nérac et à la Communauté de Communes du Val d'Albret. Elle est incluse dans le périmètre du SCOT du Pays de l'Albret Porte de Gascogne en cours d'élaboration et dépend de l'aire urbaine d'Agen.

Montesquieu appartient au bassin de vie de Nérac, distant de 14 km, pour lequel cette dernière commune constitue le principal pôle démographique, d'activités et de services.

La commune bénéficie via la RD 119 de la proximité du pôle agenois situé à 16 km plus à l'Est.

Afin de limiter la dépendance à ces polarités, la municipalité souhaite favoriser l'accueil de nouvelles activités sur le territoire. La matérialisation de la zone AUs dédiée au développement d'activités commerciale, faisant l'objet de la présente étude, répond de cette volonté.

1.2. Localisation de la zone d'étude



Le secteur Nègre/Peraouta se localise sur la moitié Sud du territoire communal. Le site appréhendé s'inscrit en entrée Ouest du noyau villageois de Montesquieu.

La zone AUx est attenante de zones AU pressenties pour le développement de l'urbanisation résidentielle et d'activités compatibles. De plus le secteur de Peraouta constitue un entre-deux entre le bourg et le lotissement artisanal de Larqué réalisé à Cruzeau. L'urbanisation de cette zone permettra de structurer davantage le noyau villageois.

Le tracé de la route départementale n°119 crée une démarcation avec les espaces agricoles et le bâti diffus présent au Nord.

A partir de cette infrastructure, les perceptions et effets vitrine en direction de la zone AUx sont importantes, cela compte tenu :

- du tracé rectiligne et établi au même niveau topographique que

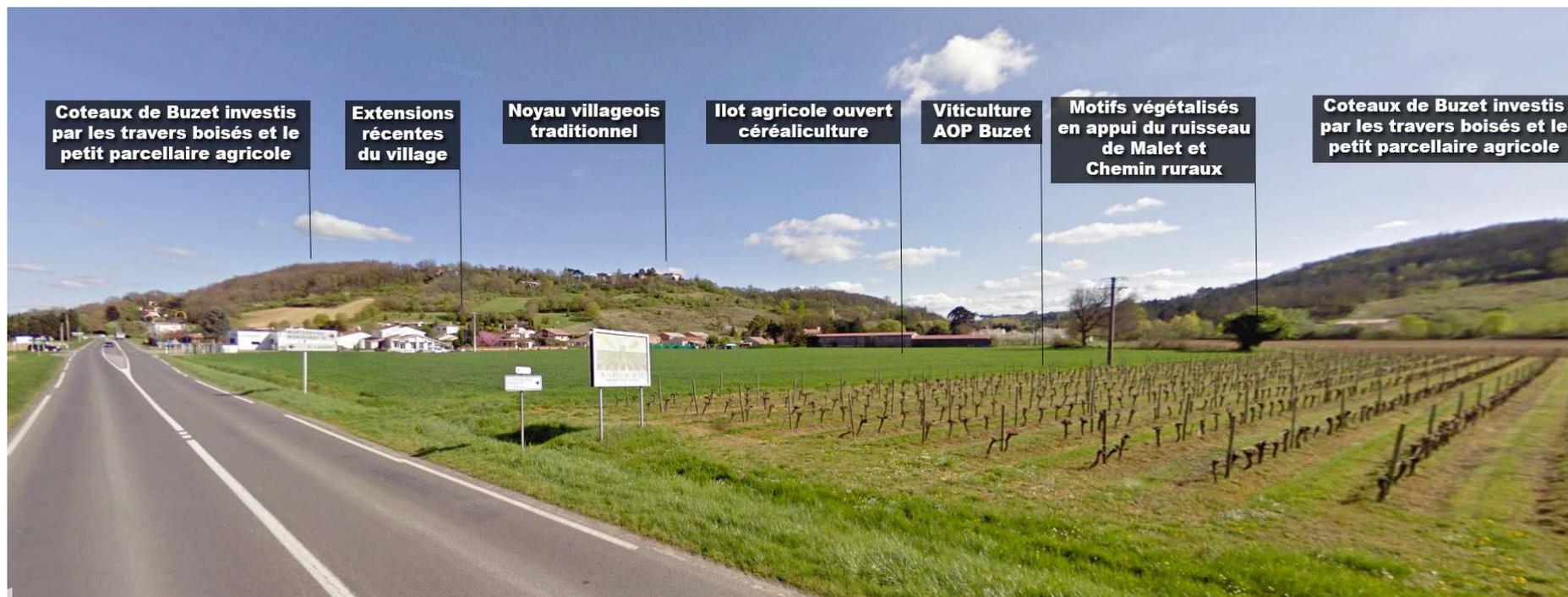
les terrains bordier (aucun encaissement) ;

- de la faible représentation des motifs paysager en bordure de cet axe, sur cette section.

Le secteur de Peraouta s'inscrit au sein d'un paysage aux caractéristiques agrestes bien marquées comme en atteste la présence d'un corps de ferme en marge Nord du site, à l'Espérance, et de larges îlots valorisés par la viticulture et la céréaliculture.

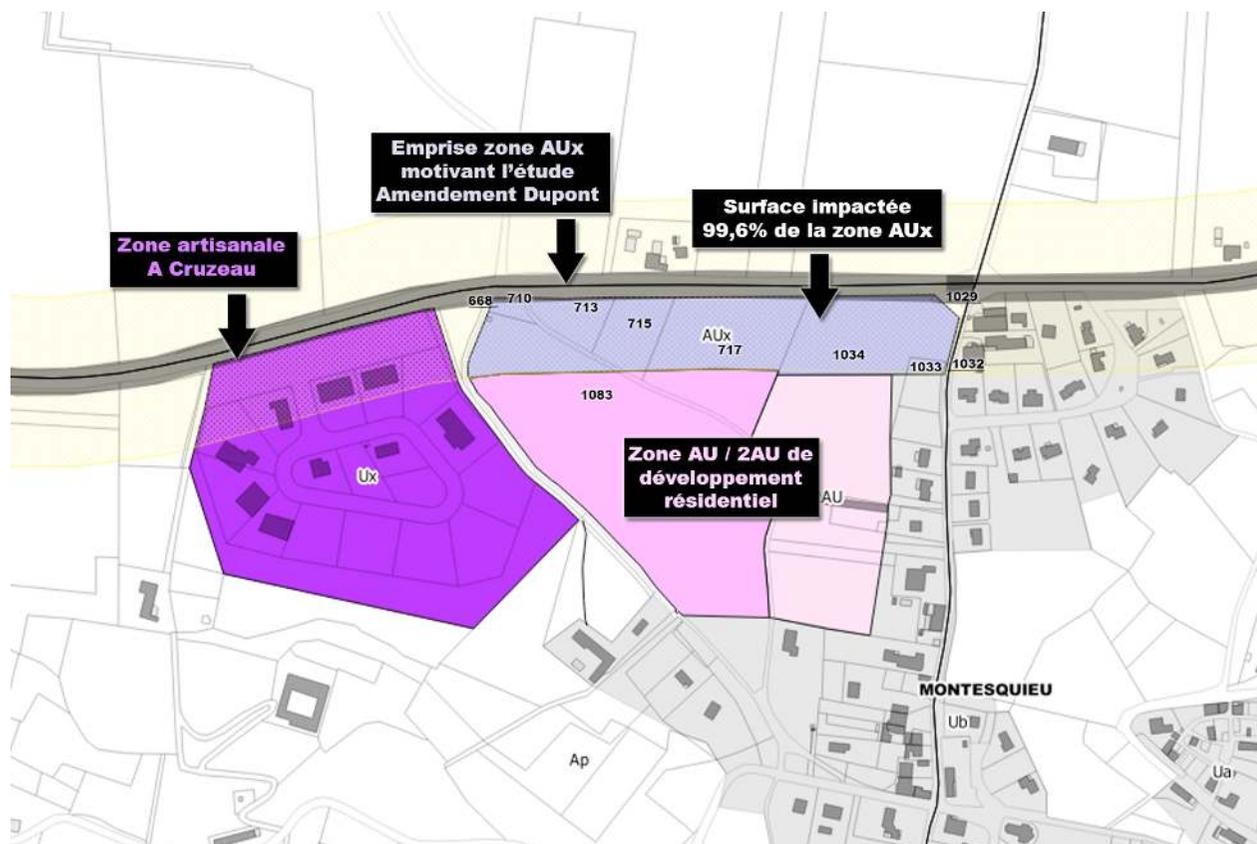
L'éloignement de la zone d'activités en retrait des zones les plus densément bâties permet de limiter les nuisances et les conflits de voisinage ;

Mais la zone considérée est également établie en périphérie immédiate du village de Montesquieu et des futurs quartiers d'habitation tels que défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette proximité, **sans aménagement adapté et ou la définition de règles d'implantation restrictives**, est de nature à multiplier les conflits de voisinage.



Visibilité orientée Nord-Ouest / Sud-Est sur le village de Montesquieu et la zone AUx de Peraouta

1.3. Détail parcellaire et maîtrise foncière



Extrait cadastral centré sur les emprises foncières au lieu-dit Nègre/Peraouta

Le développement de la zone d'activités économiques intéresse toute ou partie des parcelles détaillées dans le tableau ci-dessous.

Le foncier est pour partie communal : parcelles G710, G713, G715 et G717. Les autres parcelles – G1033 et G1034 – font partie d'une unité foncière appartenant à un propriétaire privé.

La parcelle G1029 est inhérente à la station de refoulage.

Le foncier communal représente une superficie de 1,34 ha, et équivaut à 48% de la superficie totale de la zone AUx qui porte sur 2,79 ha.

La quasi intégralité de cette zone est impactée par la bande d'inconstructibilité. Seule une infime partie des parcelles 0G 1032, 1033 et 1034, échappe à cette bande compte tenu d'un très léger décrochage au

niveau de la délimitation Sud de la zone AUx.

La zone AUx représente 63% des surfaces de développement économique, en complément des potentiels de remplissage restant au sein du lotissement artisanal de Cruzeau. ; Sur les 17 lots initiaux proposés à la vente, la zone artisanale offre des potentiels de remplissage pour 7 lots équivalents à une superficie libre de 1,64 ha.

Détail et contenance des parcelles intéressant le secteur Nègre/Peraouta

Référence cadastrale nouvelle / ancienne référence	Superficie totale des parcelles (en m ²)	Superficie zone AUx (en m ²) (hors cheminement rural)	Contenance des parcelles inscrites en AUx impactées par la bande inconstructible (en m ²)
0G 668 /	16	16	16
0G 710	543	543	543
0G 713	2 064	2 064	2 064
0G 715	3 249	3 206	3 206
0G 717	11 302	7 601	7 601
0G 1029	25	25	25
0G 1032	140	24	22
0G 1033	1 436	416	382
0G 1034	24 739	9 238	8 881
0G 1083 / 0G 671	36 980	4 155	4 155
TOTAL	43 514	27 288	26 895

Foncier communal équivalent à 48% de la superficie de la zone AUx

En comptant le cheminement rural scindant la zone AUx, sur sa partie Ouest, les parcelles G 713, G 715 positionnées à l'Est de ce tracé et G 710 et G 1083 situées à l'Ouest de ce tracé, la surface globale de la zone AUx est de 2,79 ha.

L'emprise du cheminement inscrit en zone AUx couvre une surface de 478 m².

La zone AUx se développe sur une superficie de 2,79 ha. Le foncier appartient à la commune et à un seul autre propriétaire. La bande non aedificandi impacte la zone sur une surface de 2,69 ha environ, soit plus de 99% de l'emprise globale de la zone d'activités.

1.4. Cadre réglementaire

Le document d'urbanisme s'appliquant sur la commune est un plan local d'urbanisme approuvé le 2 novembre 2004 et actuellement en cours de révision. Dans ce document de 2004, le site étudié est inscrit en zone agricole, avec en marge Ouest, une emprise de 5000 m² réservée par la municipalité pour y implanter une station d'épuration. Ce projet a déjà été réalisé sur un autre site, en marge de l'autoroute A62.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'intégralité du secteur d'étude a été classée en zone AUx destinée à accueillir des activités à vocation artisanale, industrielle et commerciale.

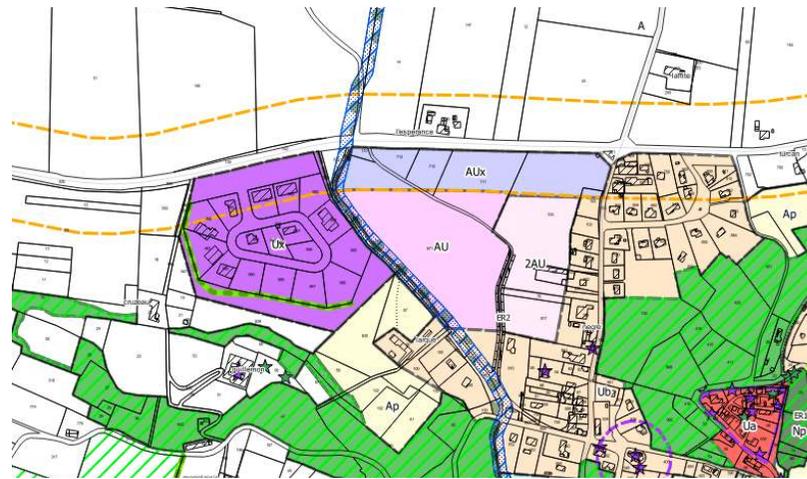
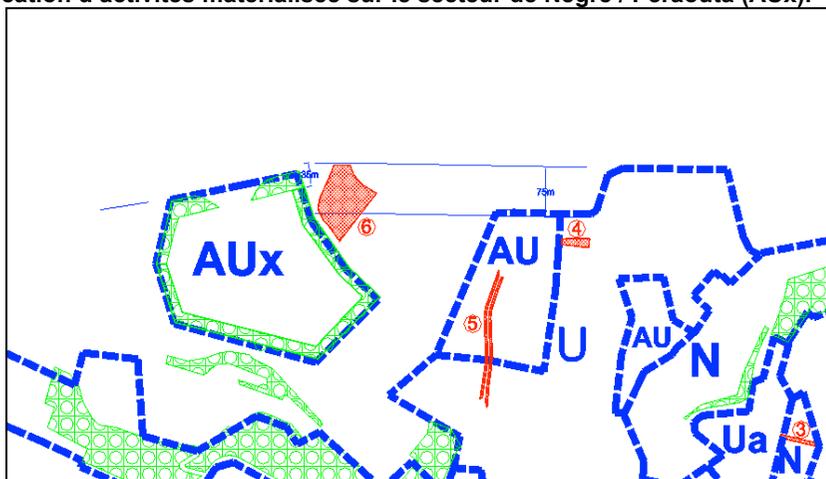
Le règlement écrit du PLU stipule à l'article 2 de la zone AUx que sont admis :

- Les constructions à usage artisanal, industriel ou commercial, bâtiments d'activité ou d'entrepôts ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- Les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale ;
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements.

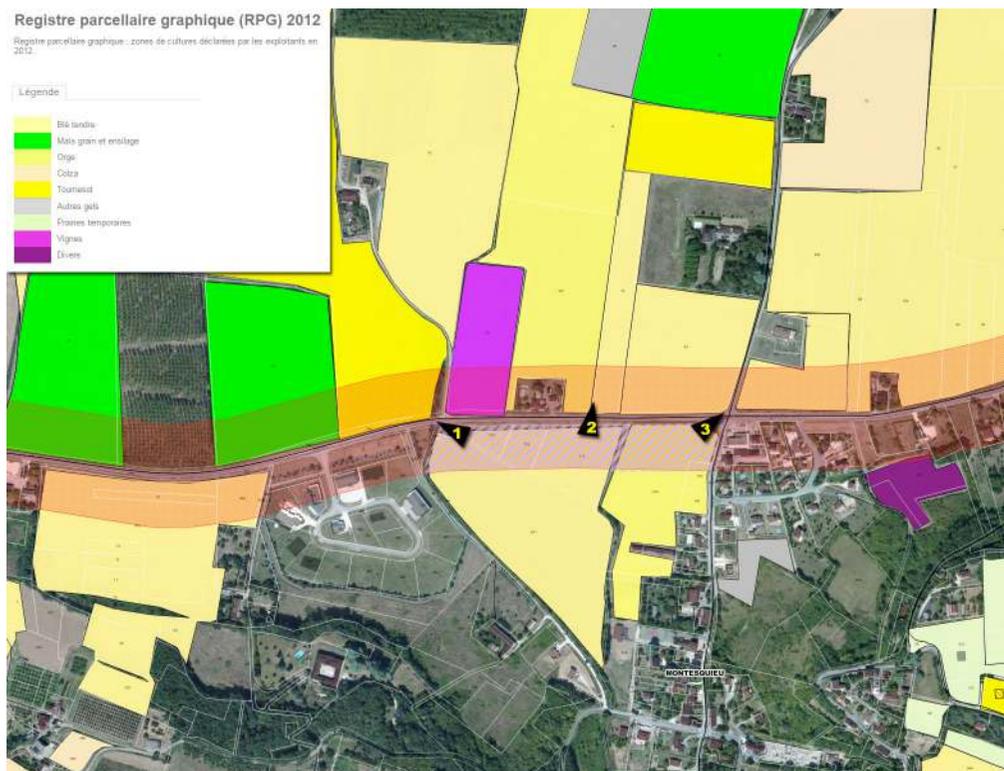
Volonté est affichées de prévoir la création d'une zone commerciale pour l'implantation d'un multi-service en entrée Ouest du bourg (orientation 3-1 du PADD).

Dans cette optique, la présente étude anticipe les premières réflexions portées par la municipalité en ce qui concerne la thématique du développement des activités économiques sur le territoire.

Extrait du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (2004) avec en vis-à-vis un extrait du PLU en cours d'élaboration (2016) centré sur la zone à urbaniser à vocation d'activités matérialisée sur le secteur de Nègre / Peraouta (AUx).



1.5 Utilisation du sol



La zone AUx caractérise un large îlot agricole. Les données issues du registre parcellaire graphique de 2012 montrent une valorisation de ces parcelles par la céréaliculture : blé tendre et orge.

Le diagnostic agricole réalisé le 12 février 2015 a permis de préciser ces éléments. La pérennité du foncier agricole, hors parcelles communales, y a été notée comme incertaine.

En marge Nord de la RD 119, à l'Espérance, quelques parcelles, au même titre que les parcelles communales sont dévolues à la viticulture. L'INAO dans son préavis du 10 juin 2016 portant sur le projet de révision du PLU a émis un avis favorable pour l'aménagement du cadran nord-Ouest du bourg. Y est précisé que le vignoble présent sur ce secteur était classé antérieurement en AOC.

Environnement proche dominé par les céréalicultures et un reliquat de viticulture.



1.6. Accessibilité et conditions de circulation

Les flux de circulation nombreux sur ce secteur s'expliquent par la proximité du pôle de Nérac, distant de 14 km. La localisation de plusieurs entités bâties génèrent également un trafic riverain entre le village la zone artisanale de Larqué mais également au niveau de l'habitat implanté de manière plus diffuse en marge de cet axe.

- **Les différentes voiries délimitant la zone AUx**



RD 119

Site perçu en marge de la RD 119 à hauteur de Peraouta, l'Espérance, dans un sens Feugarolles vers Agen.

La voie de délestage centrale permet d'assurer le tourner à gauche en direction du bourg de Montesquieu pour les véhicules en provenance d'Agen.

La route départementale offre un effet vitrine sur la zone AUx sur une distance de 390 m.



Avenue Jean-de-Secondat

Site perçu à partir de l'Avenue Jean-de-Secondat qui circonscrit sur une distance d'environ 50 m la zone AUx sur sa frange Est.

Cette voie caractérise l'entrée principale dans le bourg. Des stationnements sont matérialisés en linéaire de cet axe compte tenu de la présence d'équipements structurants regroupés sur cette entrée de village (pôle enfance, etc).



Croisement RD 119 / Avenue Jean-de-Secondat

Site perçu à hauteur de l'intersection entre la RD 119 et l'avenue Jean-de-Secondat. L'arrêt de bus présent sur ce secteur permet le ramassage scolaire.



Chemin rural

Un chemin rural est présent sur la partie Ouest de la zone AUx. Ce tracé relie la RD 119 à la voie communale n°4 plus au Sud dite de Bertrand. Sous condition, ce tracé pourra être considéré comme un point d'accès supplémentaire pour la desserte de la zone d'activités.

Cartographie des cheminements et des accès greffés en appui de la RD 119 entre la limite communale avec Bruch et le hameau de Menote. Cheminements communaux et ruraux assurant la desserte riveraine et servant aux déplacements à l'échelle locale (VC n°1).



1.7. Les réseaux de distribution de flux

▪ Le réseau EDF

Le site est correctement desservi par le réseau électrique : réseau en basse tension établi en souterrain et réseau haute tension en aérien.

▪ Le réseau d'eau potable

Ce secteur est correctement desservi avec un réseau d'adduction d'eau potable établi en 200 mm fonte en linaire de la RD 119 et en 125 mm fonte en appui de l'avenue Jean-de-Secondat.

▪ La défense incendie

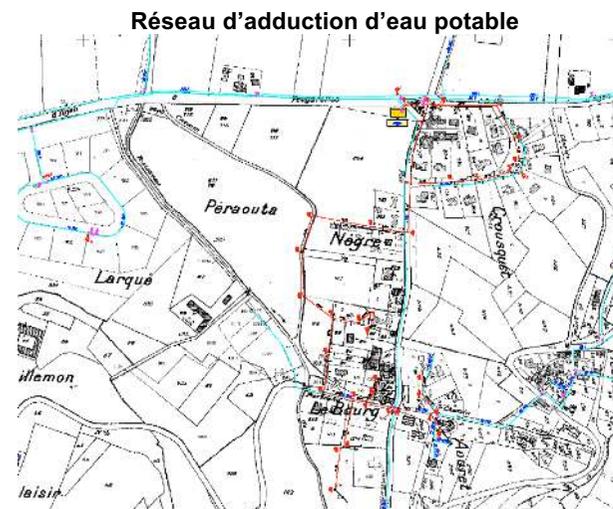
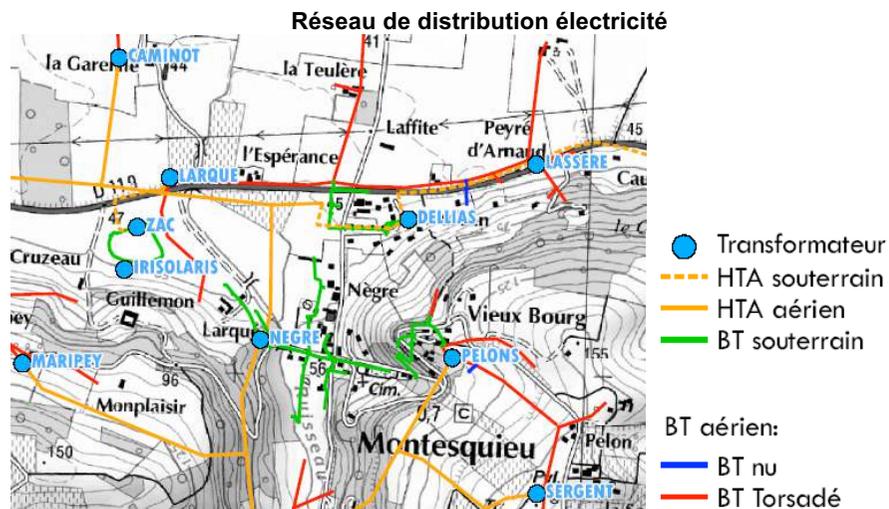
Un poteau de défense incendie est implanté à proximité immédiate, au niveau de l'intersection entre la voie communale n°1 et la RD 119, en marge Nord de cet axe, côté Espérance. Il est noté également que la zone AUx est délimitée sur sa partie Ouest par un petit drain hydrographique : le ruisseau de Malet.

▪ L'assainissement

Ce secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif présent au niveau de l'avenue Jean-de-Secondat.

▪ Les réseaux de télécommunications numériques

La zone est correctement couverte par les réseaux de télécommunication numériques – réseau téléphonie mobile en 4G et réseau ADSL compris entre 10 et 20 MB/s – lesquels constituent un préalable nécessaire à l'accueil de nouveaux acteurs économiques.

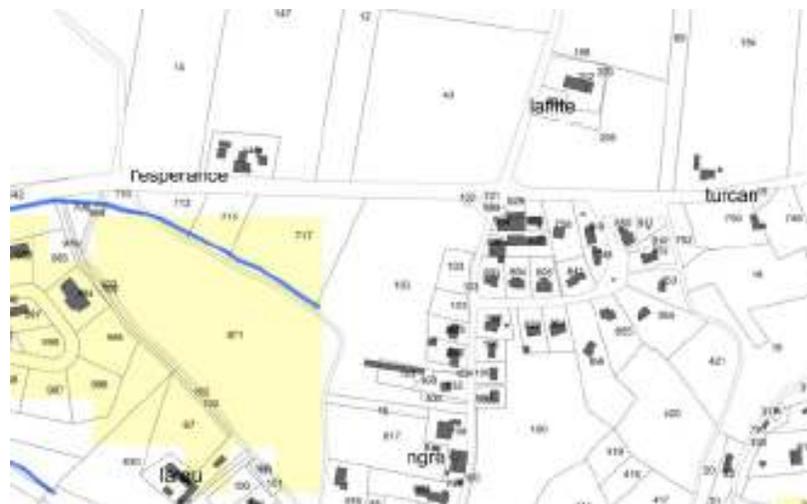


1.8. Principales contraintes et servitudes d'utilité publique

▪ Les servitudes d'utilité publique et les risques

La zone AUx est concerné par les servitudes d'utilité publiques suivantes :

- **Servitude A2** attachée à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation : établie sensiblement en linéaire du tracé rural présent sur ce secteur.
- **Servitude I4** inhérente au passage d'une ligne électrique haute tension : ligne de 63 KV Bruch-Catoy SNCF-Colayrac établie en linéaire de la RD 119. Cette servitude impose de réserver un libre passage d'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.
- **Servitude PM1** relative au plan de prévention des risques naturels liés aux mouvements de terrain par tassement différentiel : la partie Ouest de la zone est impactée par un risque très faible (cartographié ci-dessous en jaune clair)



Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision prendra en compte l'ensemble des risques et servitudes identifiés sur ce secteur.

2. ANALYSE PAYSAGÈRE

2.1. Le paysage : éléments de définition

Paysage : le terme évoque « **la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donnés, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard** » ; chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

Notre perception du paysage dépend donc de notre culture personnelle et collective ainsi que de notre histoire.

Le paysage apparent a déjà été, sauf à de rares exceptions, largement modifié par l'homme. Le mode de vie, l'évolution de l'agriculture ont modifié beaucoup de paysages jusqu'à des cas extrêmes de modification du relief. De ce fait l'homme exerce une pression sur le paysage pour le façonner à son image, à son mode de vie, à sa culture ou à sa perception. Un paysage naturel – c'est-à-dire peu modifié par l'homme – représente, l'harmonie des formes et des couleurs et la liberté d'accéder à cette même nature voir la possibilité de façonner ce paysage pour ses propres aspirations.

Le paysage communal est défini par différents paramètres :

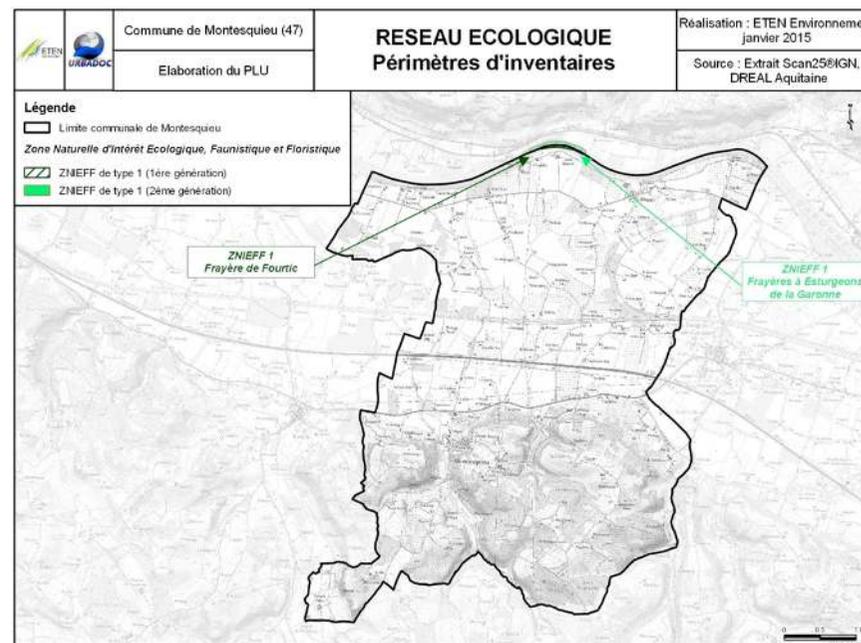
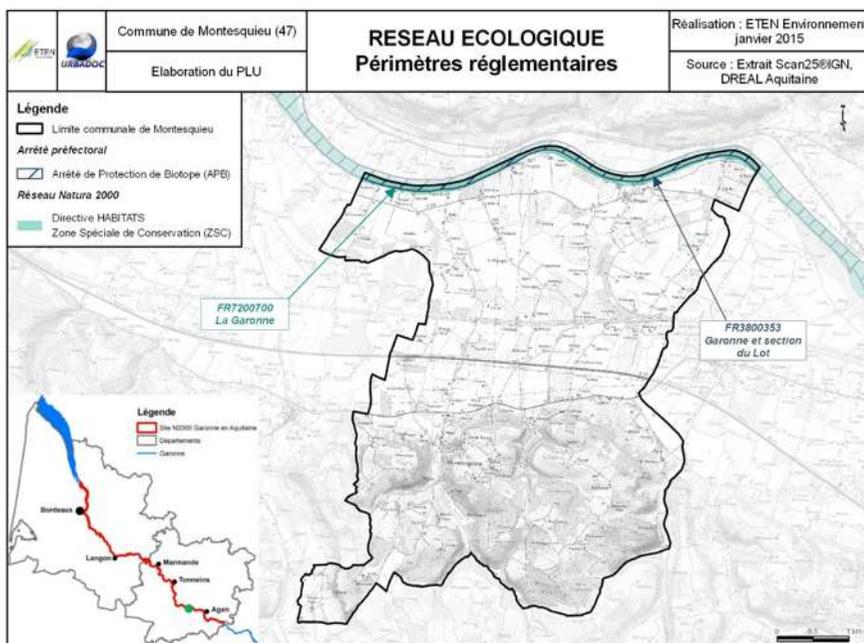
- le relief ;
- l'hydrographie ;
- l'occupation et l'utilisation des sols

La levée du principe de réservation d'une bande inconstructible passe notamment par une analyse pertinente de l'environnement et des paysages. Aucun projet ne pouvant aboutir sans cette prise en considération, l'étude dresse un "état des lieux" environnemental et paysager.

2.2. Le milieu naturel à l'échelle communale

▪ Les périmètres règlementaires et d'inventaire

La zone de Peraouta / Nègre n'est concernée par aucun des périmètres règlementaires et d'inventaires répertoriés sur la commune.



Localisation de la zone Natura 2000 « La Garonne » et Arrêté de Protection du Biotope (APPB) « Garonne et section du Lot » et des ZNIEFF de type 1 « Frayère de Fourtic » (ZNIEFF de première génération) et « Frayères à Esturgeons de la Garonne » (ZNIEFF en cours de modernisation)

Le périmètre réglementaire Natura 2000 « La Garonne » est identifié au Nord du territoire. L'intérêt de ce site qui concerne l'ensemble du lit mineur de la Garonne ainsi que les berges attenantes, réside dans la très grande diversité d'habitats présentés (16 dont 5 prioritaires) et d'espèces (mammifère, oiseaux et invertébrés...). Il contient également des zones de frayères potentielles de Saumon Atlantique.

Ce tronçon de la Garonne génère aussi une **Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique** de type 1 : Frayères à Esturgeons de la Garonne). Les composantes paysagères sont le lit mineur de la rivière (méandre, gravières...) et sa ripisylve, des portions d'affluents ainsi que des zones boisées et agricoles. La délimitation de la zone comprend de façon approximative les fosses d'une profondeur supérieure à 3 et 4 m, favorables au frai de l'esturgeon européen. Le substrat est largement dominé par des cailloux et des graviers.

2.3. L'inscription paysagère du secteur de Peraouta / Nègre

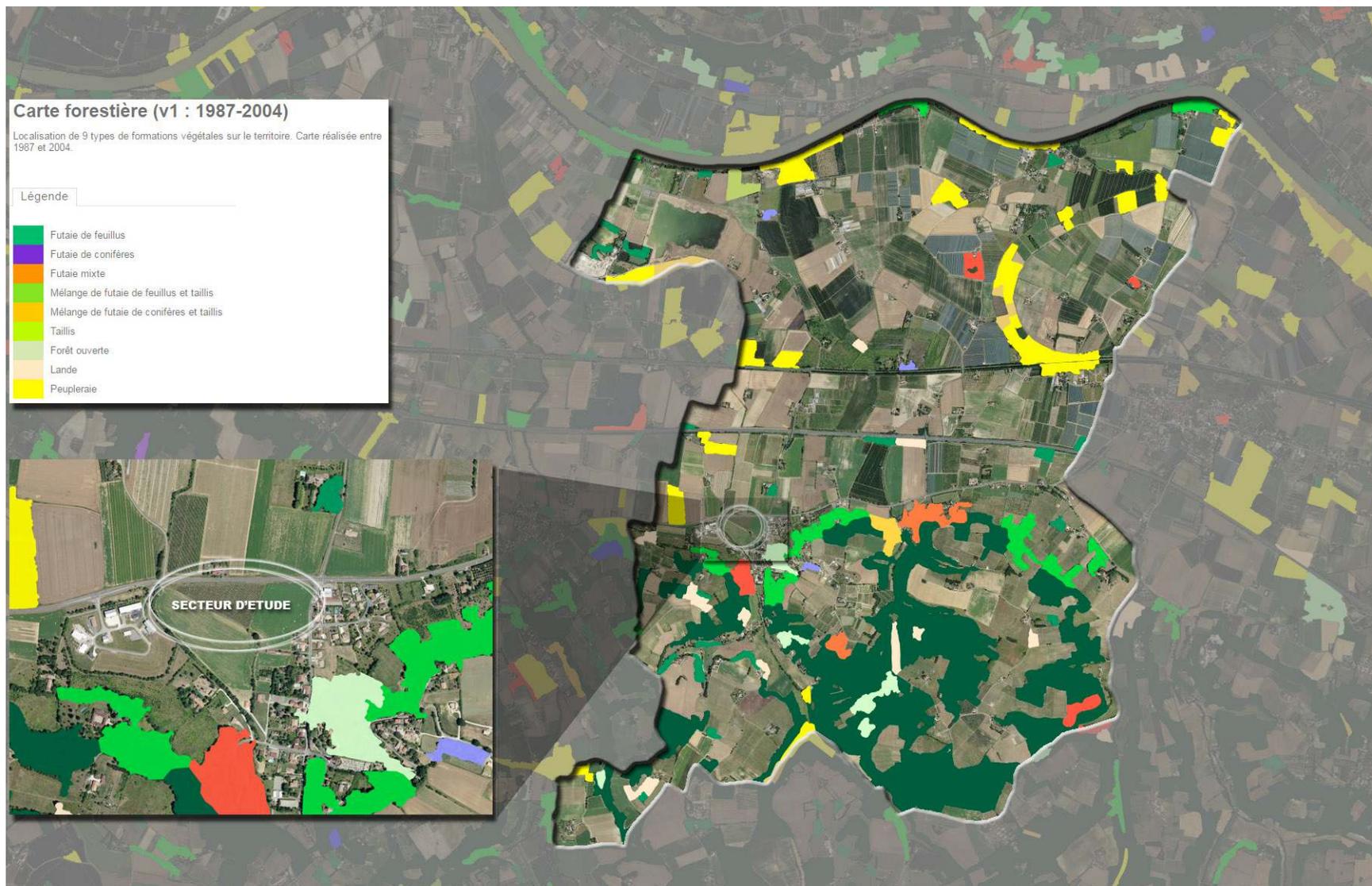
- **Un paysage aux caractéristiques agraires affirmées**

Le secteur d'étude s'inscrit au sein d'un large secteur de plaine principalement dédié aux **grandes cultures**. Le diagnostic environnemental précise que sur ces monocultures, la diversité animale et végétale reste limitée. Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant qu'elles sont souvent la source de produits phytosanitaires et d'engrais qui perturbent les milieux naturels avoisinants. La pratique de l'agriculture associée au maintien de quelques reliquats végétalisés (arbre esseulé, petites haies structurantes) sont constitutifs de l'identité rurale que l'on retrouve dans la plaine et qui caractérise le secteur d'étude.

La présence d'un corps de ferme au lieu-dit de l'Espérance en marge Nord de la RD 119 marque l'identité rurale du lieu.

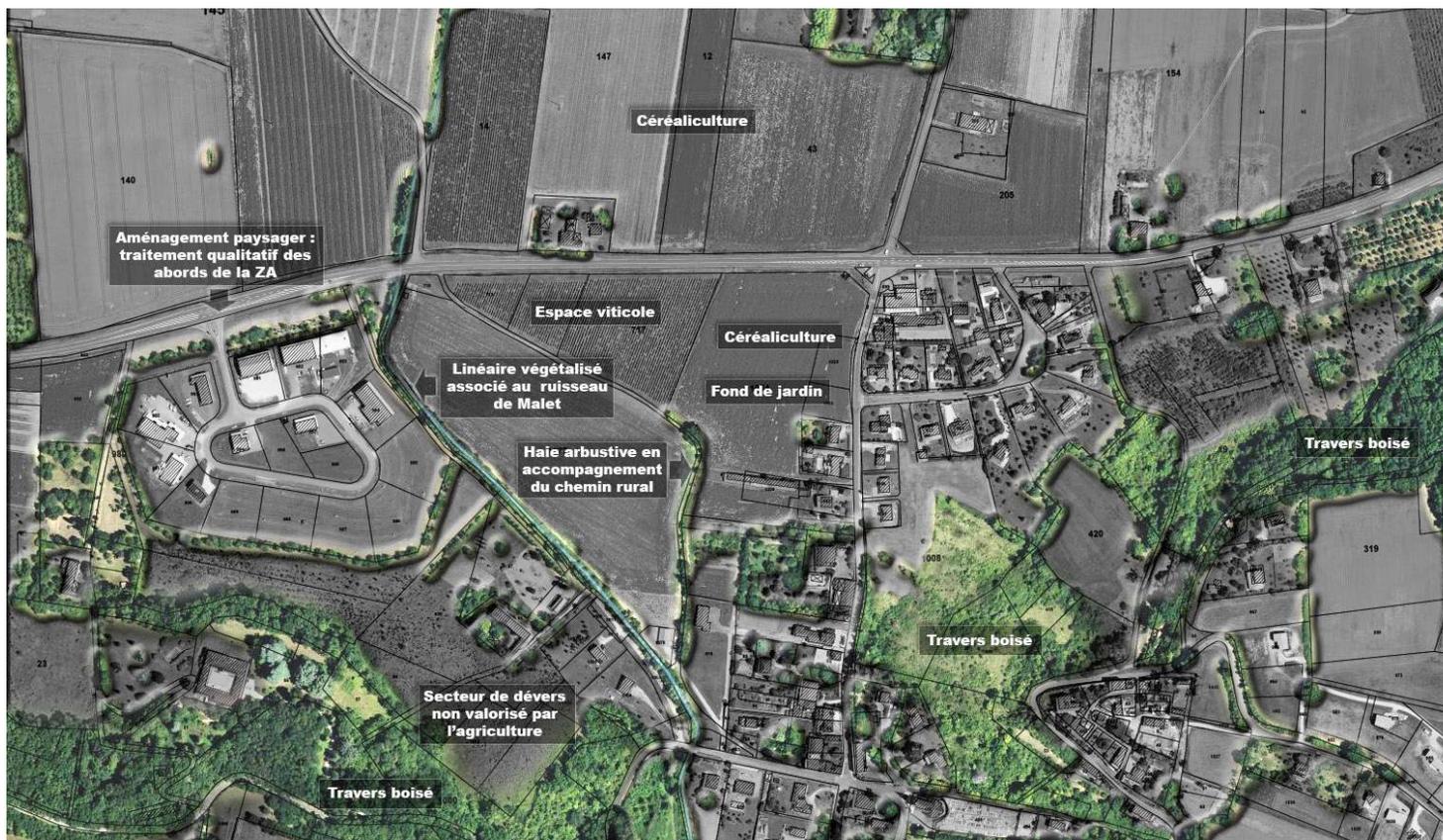
Les abords du secteur de Peraouta et de Nègre se caractérisent également par un autre paysage, celui d'infrastructures artisanales et d'urbanisme résidentiel inhérent d'une part au lotissement d'entreprises à Cruzeau et d'autre part au village de Montesquieu et aux logiques ayant conduit à son agrandissement.

Aussi la proximité de secteurs pressentis aux extensions pavillonnaires est une composante à intégrer dans les prochains aménagements de ce secteur (cf. partie bâti proche) et atteste de la volonté de la part de la municipalité de rapprocher les principaux lieux de vie et asseoir davantage le rôle polarisant du village à l'échelle communale.



Extrait de la carte forestière centré sur le territoire communal et mettant en évidence la dualité Nord / Sud entre la plaine valorisée par les grandes cultures et au Sud les coteaux dominés par les travers boisé

- Palette végétale et principaux motifs paysagers



Cadre paysager : secteur Peraouta/Nègre, Zone AUx.



Ci-dessus motifs paysagers établis en accompagnement du ruisseau de Malet.

Compte tenu d'un milieu ouvert dévolu à la céréaliculture et à la viticulture, très peu de motifs végétalisés sont présents au sein de la zone. Les éléments présentant des enjeux écologiques sont à rechercher sur les marges du secteur d'étude, tout particulièrement en accompagnement du ruisseau de Malet

▪ **Perception du secteur Peraouta / Nègre depuis la route départementale n°119**

En bordure de la route départementale n°119, la présence limitée d'aménagements paysagers permet d'ouvrir très largement les visibilitées et ménagent de nombreuses perceptions en direction du site étudié. Outre le caractère ouvert des îlots agricoles dévolus sur ce secteurs aux grandes cultures et se caractérisant à ce titre par un moindre cloisonnement du foncier, la sensibilité paysagère du site se trouve largement accrue en raison de son positionnement même dans le prolongement du village et de la configuration quant à l'implantation de ce dernier dans le cadre paysager. Le village est installé au pied d'une butte.

En provenance de Bruch, les perceptions sur le lotissement artisanal implanté à Cruzeau marquent une première séquence dans l'entrée de la commune et l'approche du village. Le franchissement du ruisseau de Malet marque une deuxième séquence avec les premières vues sur le village. Le tracé rectiligne de la route associé au parcellaire ouvert des îlots agricole permet de ménager des vues et des perceptions lointaines.

La sensibilité de ce secteur se trouve largement accrue compte tenu que la zone d'étude fait partie intégrante des caractéristiques du paysage qui se dessinent aux visiteurs : les emprises étudiées constituent le premier plan avec le village en plan intermédiaire et la zone de coteau en troisième plan.



Paysage perçu depuis la RD 119 en provenance de Bruch et à hauteur du franchissement du ruisseau de Malet; Source : Google Map, StreetView



Exemple de traitement végétalisé au niveau des espaces de premiers plan réalisé en appui de la RD 119, en accompagnement du développement de la zone d'activités à Cruzeau.

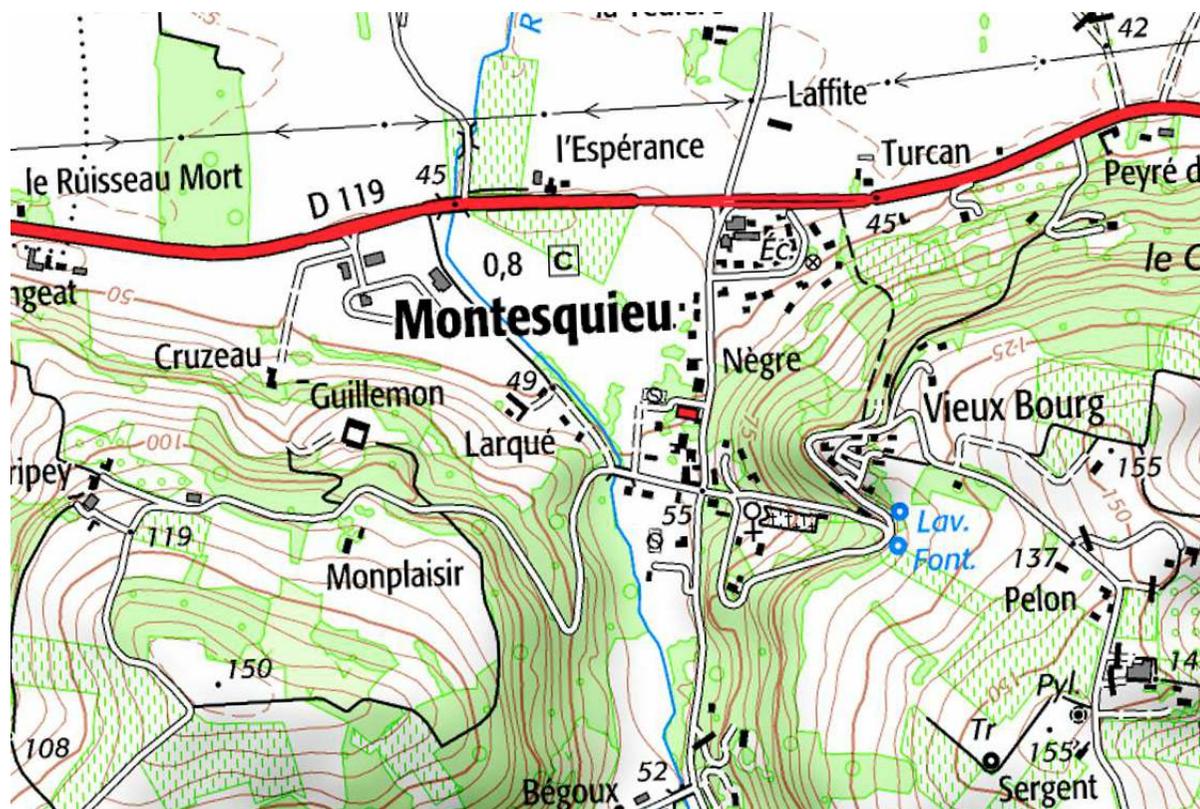
En arrière-plan, les travers boisés signalant l'amorce du coteau.

Sur l'emprise considérée, aucun motif végétalisé ne permet de créer une ponctuation dans la perception paysagère des lieux. Seul, en marge Ouest de la zone, des linéaire arbustifs sont présents, et sont constitutifs de la ripisylve du ruisseau du Malet. Les autres motifs végétalisés concernent des fonds de parcelles arborés inhérents aux jardins d'agrément des habitations riveraines.

2.4. Topographie et hydrographie

Le secteur de Peraouta / Nègre s'inscrit dans un **secteur de plaine**. Ils se caractérisent ainsi par une moindre déclivité des données topographiques avec une côte altimétrique comprise entre 45 et 50 m NGF. Cette planéité favorise de fait un aménagement aisé des secteurs appréhendés. Compte tenu de l'absence de pente, la collecte des eaux pluviales et leur écoulement sont assurés par un réseau de fossés établi en bordure des principales voies de circulation, RD 119 et chemins ruraux proches. Ces fossés limitent ainsi la vulnérabilité de ce secteur pour la gestion des eaux pluviales.

Données topographiques inhérentes au site "Peraouta / Nègre " caractérisées par un pendage quasi nul, avec des courbes de niveau établis entre 45 et 50 m NGF.



Le secteur d'études se localise en terminaison d'une entaille dessinée par le ruisseau de Malet entre deux avancées de coteaux d'une altitude de 155 m (lieu-dit Sergent, en marge Est) et 150 m (au lieu-dit Montplaisir en marge Ouest).

Le réseau hydrographique caractérisant ce secteur relève de la présence du ruisseau de Malet qui délimite la zone AUx sur sa frange Ouest. Il est noté qu'il ne génère aucun risque en terme d'inondabilité de la zone.

2.6. Environnement immédiat : bâti proche

▪ Bâti proche

Les bâtiments implantés à proximité immédiate attestent d'une multiplicité des fonctions sur ce secteur inscrit en entrée de village. Il s'agit d'une part des habitations constitutives du noyau villageois dont l'agrandissement s'est opéré pour partie par la réalisation d'opérations d'ensemble, tels que le lotissement Jeanne d'Albret. Il s'agit également des unités à vocation d'activités économiques présentes au sein du lotissement artisanal de Cruzeau, excentré du bourg pour limiter les conflits de voisinage au plus proche des secteurs les plus densément habités. Enfin, quelques unités traditionnelles – corps de ferme au lieu-dit l'Espérance, anciens séchoir et bâtiments de stockage au sud de la zone AUx – rappellent la vocation agricole de ce secteur.

La présence future d'habitations riveraines implantées au Sud de la zone AUx au sein des zones AU et 2AU est un élément à prendre en considération, cela au regard précisément du trafic automobile généré par l'implantation de nouvelles activités commerciales et du fonctionnement de ces activités (livraison, etc.).



Habitations pavillonnaires constitutives du village



Equipement structurant, pôle enfance géré par la communauté de communes



Unité artisanale, zone d'activités à Cruzeau



Bâtiment agricole en marge Sud de la zone AUx

3. DONNEES SECURITAIRES : Déplacement, sécurité routière, signalétique, trafic routier

3.1. Typologie de la RD 119 et signalisation directionnelle

Cet axe assure une liaison avec Nérac puis permet de se diriger en direction d'Agen. A ce titre, il assure une fonction de transit importante sur le territoire. A l'échelle communale, la RD 119 dessert le noyau villageois ainsi que la zone d'activités de Cruzeau. Cette voie a également une fonction de desserte riveraine pour les habitations implantées sur ses marges : corps de ferme, habitations pavillonnaires. La vitesse de circulation est fixée sur cette section à 90 km/h.



Panneau point d'information
Communauté de Communes



Malgré la ligne droite,
interdiction de dépassement
compte tenu de la proximité du
village de Montesquieu



Panneau directionnel
Montesquieu, Montagnac et
Conservatoire Végétal Régional,
puis signalétique d'arrêt de bus

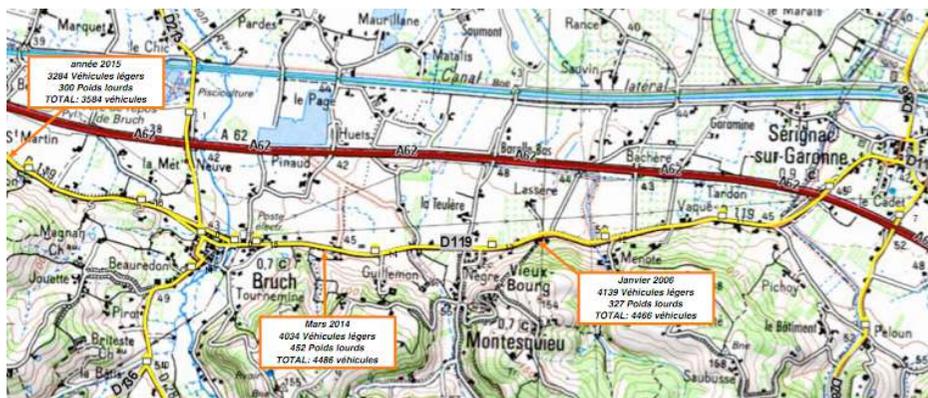


Signalétique d'entrée
d'agglomération, et passage
piétonnier à proximité du pôle
enfant



Intersection RD 199 / VC n°1,
marquage en goutte d'eau pour
dissocier les flux de circulation

3.2. Trafic moyen journalier



Deux opérations de comptage sur la RD 199 ont été effectuées sur le secteur de Montesquieu en janvier 2006 et mars 2014. En 2015 un troisième comptage a été opéré sur la commune de Bruch.

Les données de mars 2014 font état du passage de 4486 véhicules par jour dans les deux sens de circulations, véhicules lourds et légers confondus. En moyenne, 452 poids lourds empruntent chaque jour cet axe, soit près de 10% du trafic comptabilisé.

En Janvier 2006, le trafic était similaire avec 4466 véhicules par jour. En revanche la part de véhicules lourds était moindre avec 327 véhicules, soit 7% du trafic global.

CHAPITRE II : LE PARTI D'AMENAGEMENT

1. LA QUALITE URBAINE

1.1. Objectifs

Le site de Peraouta/Nègre est identifié dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) comme zone économique à développer (orientation 3-1). Il s'agit ainsi d'accompagner l'implantation de nouveaux services en accompagnement du développement résidentiel (définition de zone AU/2AU) projeté sur ce cadran du village. La volonté d'intégrer de manière cohérente au regard des enjeux sécuritaires, paysagers et architecturaux, les nouvelles constructions en marge de l'axe départemental et au sein d'un secteur qui cristallise de nombreux enjeux en terme de cohabitation et de multiplicité des fonctions urbaines.

Volonté est faite d'intégrer les nouvelles constructions à vocation d'activités commerciales dans un cadre paysager privilégié, aux caractéristiques rurales affirmées, et de garantir les conditions sécuritaires satisfaisantes pour l'accessibilité et la desserte du secteur étudié. La poursuite de ces objectifs doit permettre d'offrir de bonnes conditions pour le développement des activités sur ce secteur tout en préservant les caractéristiques d'un environnement immédiat agréable.

En ce sens, le parti d'aménagement architectural et urbain s'attache à traiter différentes échelles territoriales et répond à plusieurs enjeux :

- **La perception des bâtiments à partir de la RD 199** (échelle de l'automobile),
- **La bonne intégration des bâtiments dans le cadre paysager immédiat**, en entrée de village avec précisément une articulation entre fonction d'activités, marges résidentielles et agricoles

Le parti d'aménagement se doit ainsi d'être démonstratif de ces préoccupations en apportant, par la qualité des aménagements et de leur intégration au sein de l'environnement immédiat et du bâti proche, une réponse à ces enjeux.

1.2. Projet poursuivi

- **Besoin identifié** : L'implantation à court d'un multi services. Ce projet répond à un intérêt général, celui de conforter la dynamique économique sur place.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La présente étude est motivée par la volonté de fixer des règles dérogatoires quant à l'inconstructibilité en limite de la RD 199. En ce sens il convient de redéfinir le retrait entre les premiers bâtiments et les abords de cet axe sur ce secteur, tout en veillant à garantir une bonne intégration paysagère et en tenant compte. Les éléments suivants permettent d'explicitier le choix retenu quant à la (re)définition de la largeur d'une bande non aedificandi en limite de la RD 199.

- ✓ La lecture du site se développant à Nègre/Peraouta met en exergue que la bande non aedificandi impacte la quasi totalité de la surface de la zone AUx, cela en raison de sa matérialisation en premier rideau le long de l'axe départemental.
- ✓ Hormis l'augmentation du trafic sur cette zone, en lien également avec le développement de zones résidentielles situées plus en profondeur de l'axe départemental, les enjeux sécuritaires directement liés à la RD 199 résultent surtout des modalités d'accessibilité à la zone AUx et de la bonne gestion du trafic au niveau de l'intersection entre l'avenue Jean-de-Secondat et la RD. La proximité d'équipements structurants sur un périmètre restreint favorise également les déplacements piétonniers qu'il convient de sécuriser.
- ✓ Les visibilitées ménagées en direction de la zone AUx sont largement ouvertes compte tenu de la planéité de ce secteur couplée à l'absence de trame végétale en bordure de la RD 199 ; à ce titre seule la frondaison des arbustes accompagnant le ruisseau de Malet ainsi que la bâtisse traditionnelle à l'Espérance implantée en bordure de la RD, servent d'accroche visuelle et annonce l'approche de la zone lorsqu'on provient de Bruch. Sur ce secteur, les points d'appel visuels émanent surtout des deuxièmes plans avec la silhouette villageoise dominée par les coteaux boisés. premier plan.
- ✓ L'absence d'harmonisation concernant le recul des unités bâties en marge l'axe départemental sur ce secteur, cela en raison de l'antériorité de certaines habitations (bâti diffus tel à l'Espérance) mais aussi un véritable effort effectué lors de l'aménagement du lotissement de Cruzeau par le dimensionnement d'un couloir végétalisé d'une largeur de 35 m en façade de la zone.

Compte tenu **des spécificités** intrinsèques au site, précisément le fait que les visibilitées entrantes apparaissent largement ouvertes, il semble judicieux de maintenir une marge inconstructible au sein de la zone AUx ; à minima la **marge d'inconstructibilité sera ramenée à 25 mètres à partir de l'axe de roulement de la RD 199** sur l'ensemble de cette zone. Cette marge de recul permettra de préserver un couloir « vert » dans le prolongement de la bande non aedificandi constituée en marge du lotissement de Cruzeau. Le retrait de 35 m défini pour l'aménagement de la zone précitée n'a pas été reporté pour l'urbanisation de la zone AUx compte tenu que cette marge compromettrait de manière trop conséquente les possibilités d'aménagement au sein de la zone AUx dont la profondeur demeure limitée.



Bande de 35 m définie pour l'aménagement du lotissement artisanal à Cruzeau et végétalisation des abords de la zone et des limites parcellaires.

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au moment de l'élaboration du PLU, l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été rédigé de manière à veiller à une implantation harmonieuse des bâtiments au sein de la zone AUx. L'espace entre une limite séparative et la construction à implanter sera soit nul, ou bien ne pourra avoir une distance **inférieure à 3 m**.

Sur la frange Ouest, en marge du ruisseau de Malet, la matérialisation d'un sur-zonage trame bleue a permis de définir une bande non aedificandi de 10 m de large comptée de la bordure du ruisseau.

2. LA QUALITE ARCHITECTURALE

2.1 Accompagner l'intégration architecturale des bâtiments d'activités

Les différents bâtiments d'activités qui viendront s'implanter sur le site **ne doivent pas générer un paysage bâti déstructuré** en raison tout particulièrement des volumétries et des matériaux généralement mises en œuvre pour de telles unités.

Il est noté que les façades des **bâtiments projetés** sur ce site seront rendues **visibles en premier lieu à partir de la RD 199**, cela dans une logique d'effet vitrine recherchée et de la matérialisation même de la zone AUx en premier rideau de cet axe.

Aucun bâtiment n'étant installé sur cette zone AUx spécifique, vierge de toute construction et classée auparavant agricole, il n'existe pas de bâtiments permettant de créer un premier plan qui puisse cadrer d'ores et déjà les perceptions à partir de la voie précitée. Pour autant le développement, un peu plus à l'écart, de la zone d'activités de Cruzeau permet de servir d'exemplarité.

La nature des bâtiments et des aménagements de premier plan conditionnant en grande partie l'image du site d'activités, il convient de veiller à la qualité architecturale de ces bâtiments qui ont un souhait de vitrine et de bonne lisibilité par rapport à l'espace public.

Il s'agit également de définir un plan d'aménagement de parcelle qui respecte l'environnement par l'architecture des constructions mais aussi une qualité des abords (limites de parcelle, clôture).

2.2 Prescriptions architecturales

Dans le cadre de l'instruction de permis de construire, le projet proposé tiendra compte des principes d'aménagement et d'architecture énoncés ci-après.

▪ Implantation sur la parcelle et orientation des bâtiments

L'implantation des bâtiments sur la parcelle est déterminante quant à la qualité d'aménagement perçue à l'échelle de l'ensemble de la zone d'activités. En effet, la perception depuis l'espace public participe grandement à cette qualité dans le sens où elle traduit à la fois le projet d'aménagement et le rapport que l'entreprise souhaite instaurer avec le public ou sa clientèle. Au regard des unités implantées au sein des zones d'activités adjacentes, et compte tenu de la planéité du secteur appréhendé, les plus grandes façades seront orientées de préférence parallèlement aux tracés de la RD 199 ou bien à défaut perpendiculairement à cet axe.

Les installations dites techniques (dépôts et aire de stockage pour le matériel ou les déchets) seront intégrées au bâtiment principal ou bien seront protégées. Dans le cas de protections, le bâtiment lui-même peut faire office de protection dans le sens où positionnés à l'arrière du bâtiment, les espaces de stockage seront invisibles depuis l'espace public. A défaut un traitement adapté des limites d'emprises sous forme de paysagement permettra de limiter les visibilitées en direction des installations dites techniques.

▪ Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité, comptée par rapport au niveau du sol naturel à l'égout du toit ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, ou bien de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, sera fixée de manière à ce qu'elle contribue à harmoniser l'échelle du bâtiment à implanter avec ceux présents dans les zones d'activités adjacente (Cruzeau...). Ainsi la hauteur hors sols des constructions sera conforme au gabarit du bâti environnant qui répond à la même vocation. Le niveau d'étagement maximal préconisé est de deux étages sur rez-de-chaussée. La hauteur maximale des constructions et installations ne devra pas dépasser 15 m à l'égout du toit, sauf hors gabarit et équipements de superstructure.

▪ Aspect extérieur des constructions

Les constructions, aménagements ou ouvrages, par leur architecture et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

La mise en œuvre et le traitement des matériaux de construction devront garantir leur aspect dans le temps.

TOITURES : L'aspect des toitures est un élément important en matière d'intégration paysagère pour le bâtiment. Les toitures peuvent être fortement perçues à partir des axes routiers, y compris après le paysagement des abords de la zone ou de ces axes de circulation. Le travail architectural sur la toiture devra pour cette raison s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment. **Pour les toitures terrasses, les matériaux de type bac-acier sont autorisés.** L'acrotère devra parcourir la totalité de la périphérie de la partie couverte

FACADES : Les façades des constructions doivent être réalisées en **matériaux dont la mise en œuvre et le traitement doivent garantir leur aspect dans le temps.** Pour les bâtiments dont la hauteur de façade est supérieure à 5 mètres, il peut être intéressant d'envisager que le dit bâtiment puisse comporter un soubassement marqué par un changement de matériaux ou de couleurs, cela en vue de rythmer la façade.

TEINTES : Les tons vifs et réfléchissants seront interdits, sauf éléments de détails. Les colorimétries des enduits de façade seront tirées à partir des tonalités proches ou similaires à celles déjà présentes au sein de la zone adjacente de Cruzeau et qui correspondent le plus souvent à des nuances de gris, de blanc, de beige, etc.

ENSEIGNE ET REGLEMENT DE PUBLICITE : L'implantation des enseignes est préconisée sur la façade ; les enseignes de type superstructure, au dessus du bâtiment sont interdites. Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement et la nature de son activité sont autorisées ; elles doivent s'intégrer aux bâtiments qui les supportent. Il est rappelé que les dispositions applicables à l'affichage extérieur, aux enseignes et aux pré-enseignes sont réglementées par l'article L.581-7 du Code de l'Environnement.

▪ **Stationnement**

Toujours avec le souci d'un traitement paysager qualitatif, les stationnements devront être particulièrement soignés. L'utilisation de matériaux permettant un faible degré d'imperméabilisation des surfaces dédiées aux stationnements et à la circulation des véhicules légers au sein du site d'activités sera privilégiée : dalles engazonnées, parking en evergreen, etc. Par ailleurs pour optimiser et non surdimensionner le nombre de place de stationnement à créer, l'article 12 du règlement de la zone AUx indique que le nombre de places à créer devra être adapté au besoin et au fonctionnement de l'activité et que le stationnement sera effectué en dehors des emprises publiques.

3. LA QUALITE PAYSAGERE

3.1 Objectifs

Le paysage : vecteur d'attractivité du lieu

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Si l'engouement des premiers parcs d'activité s'est limité bien souvent, à des préoccupations de viabilité, d'équipements et de réseaux, les exigences actuelles ont incorporé le paysage en tant que paramètre permettant d'assurer de façon certaine l'organisation et l'attractivité des aménagements proposés.

Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des zones à vocation d'activités ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur (marges naturelles, axe routier, habitation riveraine) ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions au sein du site appréhendé avec une volonté affichée de conforter l'image attractive du site dans son ensemble.

En ce sens l'orientation paysagère doit permettre de faire valoir les mesures compensatoires proposées dans le cadre de l'étude amendement Dupont.

La philosophie du projet s'articule comme il suit :

L'accent est mis sur le traitement des devant et fonds de parcelle de la zone, visibles depuis la RD 199 mais également à proximité des habitations riveraines quise développeront à terme au Sud de la zone AUx. En ce sens, les principes d'aménagement paysagers proposés accordent une grande valeur au **traitement des lisières de la zone AUx**.

En marge de la RD 199, le parti-pris d'aménagement paysager est sous tendu à la volonté **de prolonger le "verdissement" des abords d'ores et déjà réalisés au niveau du lotissement de Cruzeau**. Ces aménagements limiteront en corolaire le caractère anthropique et industriel de ce secteur dédié au développement économique.

Le **projet paysager retenu** répond ainsi à **deux lignes directrices principales** qui consistent d'une part à renforcer sur ce secteur les plus-values paysagères, cela par un **traitement végétalisé spécifique** aux abords de l'infrastructure routière et de l'Avenue Jean-de-Secondat et d'autre part, à veiller à l'intégration des unités au sein de leur environnement immédiat en **tenant compte des fonctions autres que celles d'activités** qui se développent en marge de ce secteurs : habitation riveraine, thématique agricole encore prégnante, enjeux naturels liée à l'hydrographie locale...

Le parti d'aménagement proposé intègre les éléments suivants :

Les lignes de force générées dans le paysage par les infrastructures majeures mais également par les futurs éléments de composition, tels que la volumétrie souvent imposante des unités à vocation industrielle qui contribueront à terme à signer le paysage sur cette entrée de village.

- Un effet vitrine intéressant car lisible à partir de la RD 199 sur plus de 300 m.
- La volonté d'assurer une protection face aux nuisances (visuelles, sonores).

3.2 Inscription paysagère

Le site, établis en retrait des secteurs d'urbanisation les plus denses, se développe au sein d'un espace marqué par des caractéristiques agrestes encore prononcées.

Le parti paysager retenu s'appuie sur les éléments de contexte suivants :

- L'inscription du secteur Nègre/Peraouta en entrée de village et sur un secteur en cours de mutation car vouée au développement d'activités économiques, de fonctions résidentielles, le tout sous-tendues par la volonté de renforcer les logiques urbaines : habitat en amorce Sud, accueil souhaité de services économiques (zone AUx). Pour autant le cadre rural reste prégnant avec de larges îlots agricoles développés au Nord de la RD 199
- Un cadre végétal, qui bien que quasi-inexistant au sein de la zone in situ – îlot agricole ouvert – n'en demeure pas moins développé sur sa frange Ouest : les motifs paysagers sont directement associés à une trame bleue par la présence d'un ruisseau
- La présence d'une zone d'activités à proximité au lieu-dit Larqué/Cruzeau dont la qualité des aménagements paysagers peut servir d'exemplarité

Ainsi le projet paysager se décline sous plusieurs aspects :

- Le **traitement des espaces de transition entre zone d'activités et habitat riverain**, par un aménagement paysager décliné en fonction d'une trame végétale composée d'essence issue de la palette végétale de la campagne locale ou bien la matérialisation de zones tampons maintenues enherbées.
- **L'aménagement paysager spécifique à la bande non aedificandi** en marge de la RD participera de cette même volonté, cela afin de valoriser l'image de la zone d'activités perçue depuis cet axe.

3.3 Intégration des sites d'activités et valorisation de l'existant

L'insertion de bâtiments professionnels à vocation économique se base sur une analyse du site qui détermine les points sensibles en terme paysager. Cette approche permet d'apporter des réponses concrètes, dans le maintien de motifs paysagers ou encore dans la localisation d'espaces propres à accueillir des plantations et aménagements paysagers divers.

Les **enjeux paysagers** identifiés sur ce secteur se traduisent comme suit :

- d'une part une faiblesse des motifs paysagers de premier plan perçus à partir de la RD qui obligent à (re)créer un environnement propices à favoriser les qualités d'aménité pour cette entrée de village.
- d'une part, la présence de motifs paysagers structurants bien que peu nombreux (ripisylve ruisseau de Malet) mérite des mesures de protection spécifiques.

Fort de ce constat, les choix retenus pour les aménagements paysagers s'articulent autour de la définition de règles strictes pour protéger l'intégrité des corridors écologiques présents sur ce secteur et sont également guidés par la volonté de renforcer, voire de créer, une trame végétale signifiante et attrayante par la **plantation de nouvelles espèces végétales** d'essence locale, selon une logique de premier plan et de façade commerciale perceptible depuis l'autoroute. Ces plantations seront réalisées, non pas pour marquer de manière rigide les limites physiques de l'emprise de la zone d'activités, mais davantage pour favoriser leur insertion dans une échelle paysagère élargie en veillant à préserver le caractère bucolique de cette partie de territoire qui se réfère à une campagne habitée.

3.5 Le traitement des limites du site

La constitution de haies paysagères : un outil d'aménagement à part entière

La plantation de haies permet une meilleure intégration du bâti isolé dans le cadre paysager et assure par ailleurs une transition en douceur entre les séquences urbaines et les espaces agricoles et naturels. L'implantation d'une **strate arborée** en bordure des secteurs étudiés permet de **souligner l'emprise des secteurs d'activités** en l'intégrant dans un parcellaire de type agreste. Pour autant, il convient de ne pas créer des barrières végétales opaques dont l'impact paysager est aussi fort que ce que l'on cherche à masquer. Toutes les limites de parcelles seront doublées de haies vives. En façade, chaque lot devra comprendre au moins 2 arbres de haute tige encadrant l'entrée (article 13 de la zone AUx).

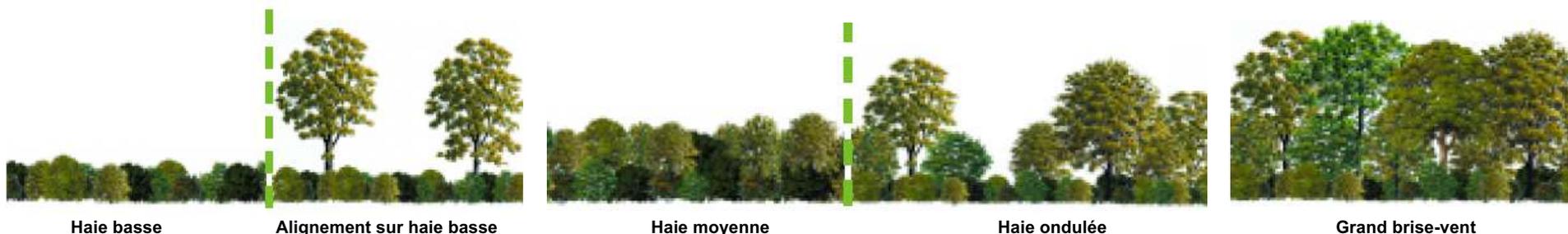
La **mise en place de motifs végétalisés ponctuels** sera privilégiée au regard des alignements continus jugés trop rigides. Ces plantations serviront à assurer l'insertion paysagère du nouveau bâtiment sans toutefois générer une frontière visuelle totale qui aurait tendance à fermer la zone sur elle-même.

Exemple à ne pas reproduire



Les haies végétales monospécifiques déprécient fortement l'identité paysagère de ce secteur en générant notamment une dichotomie de part et d'autre de l'infrastructure routière avec d'une part un paysage ouvert (côté gauche) et d'autre part une opacité (côté droit). Exemple tiré de l'analyse paysagère menée pour l'étude Amendement Dupont sur la commune de Beaucens (65), UrbaDoc, 2012

Les différentes morphologies de haies : Elles sont variables selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers.



Haie basse

Alignement sur haie basse

Haie moyenne

Haie ondulée

Grand brise-vent

Exemple de sujets végétaux propices à une bonne intégration paysagère

Les accompagnements végétalisés concernant la strate arborée renvoient aux espèces communes de la campagne locale. Cette végétation marque ainsi un rappel au regard de la végétation présente et contribue à conforter une véritable identité au site.

Les aménagements paysagers réalisés à l'échelle de la strate arbustive sous la forme de haies plantées sont propices à dissimuler les bâtiments les plus volumineux, en certains endroits jugés sensibles : proximité d'habitations riveraines sur les franges Sud, scénarisation en marge de la RD 199.

Il convient de privilégier plusieurs essences pour créer une haie composite : une composition d'essences locale, adaptée au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, cela en évitant, la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.

STRATE ARBOREE locale



Prunellier



Peuplier



Frêne à feuille étroite



Frêne commun

STRATE ARBUSTIVE



Cornouiller sanguin



Fusain d'Europe



Sureau noir



Viorne lantane

3.6 Le traitement des surfaces libres

Les **espaces non bâtis** et non affectés à la circulation ou au stationnement **concourent** tout autant que les autres éléments de composition du site à la **qualité du paysage**. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'**éviter toute friche** qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Les surfaces libres, hors surface bâtie, aire de stationnement, et installations connexes liées à l'exploitation du site, devront être entretenues et traitées en espace vert ; la **réduction des surfaces minéralisées** permettra d'assurer un bien être en réduisant la surchauffe l'été ainsi qu'une meilleure perméabilité des sols. Il est préconisé que pour les projets de construction nouvelle, 25% au moins des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert, cela afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

4. PRISE EN COMPTE ET LIMITATION DES NUISANCES

4.1 Les nuisances liées au fonctionnement des activités

Les **nuisances liées au fonctionnement des sites d'activités** peuvent être de **différents ordres**. Les fonctions industrielles entraînent le plus souvent des **gênes sonores** (fonctionnement des machines, transport) mais également des incommodités liées aux **émissions atmosphériques** (poussière, gaz de combustion, odeur, etc.).

Des **désagréments d'ordre visuel** peuvent être générés si le bâti, les locaux techniques, les aires de stockages, les stationnements, etc., sont mal intégrés dans le cadre paysager (nuisance visuelle). La présente étude vise à limiter ces désagréments. Le projet s'attache en particulier à qualifier de manière qualitative les abords des secteurs considérés par un traitement paysager spécifique (plantation arbustive et ou d'arbres de jet).

4.2 L'articulation avec les documents d'urbanisme

Le **PLU** au travers du projet urbain et de sa déclinaison en zonage et règlement constitue un **outil de prévention** et de gestion des nuisances en cherchant à concilier les différentes activités sur le territoire communal. Il permet :

- ✓ De prendre en compte les nuisances liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales, etc.
- ✓ De penser le développement de la commune afin de limiter les risques de conflits liés à des activités nouvelles potentiellement nuisantes (pollution sonore, mais également odeur, vibrations, dépréciations visuelles).

Il existe en outre des **dispositions particulières** spécifiques aux **installations classées** ; la législation des installations classées intègre ainsi des dispositions relatives : il s'agit notamment de l'arrêté ministériel du 23 janvier 1997 relatif à la **limitation des bruits** dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation).

En matière d'**émissions atmosphériques** les arrêtés considérés fixent d'une part des valeurs limites à ne pas dépasser en sortie des points de rejets canalisés à l'atmosphère des émissions atmosphériques polluantes ou gênantes, et d'autre part des mesures à prendre pour les éventuels rejets diffus.

Enfin, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme stipule que le **projet** peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ; cette disposition ayant été étendue par la jurisprudence aux nuisances sonores.

4.3 La traduction dans le projet d'aménagement

Le schéma d'aménagement s'attache donc à concilier au mieux l'insertion paysagère des unités d'activités et locaux associés en détaillant particulièrement :

- des **marges de recul vis-à-vis des limites séparatives** pour pallier à une trop grande **proximité** des activités avec les **habitations** riveraines mais également avec les éléments naturels référencés sur site (ruisseau du Malet en limite Nord-Ouest de la zone AUx)
- des **accompagnements paysagers adaptés en limite de l'emprise publique de la RRD 199**, servant à prolonger le couloir végétalisé déjà constitué au niveau du lotissement de Cruzeau.
- des **accompagnements paysagers** sur certaines **limites séparatives** permettant l'intégration des aires de manœuvre et espaces de stockage, de manière à limiter les gênes occasionnés par ces **espaces dits techniques** et de limiter leur perception à partir des emprises publiques et habitation riveraine.
- le **traitement des lisières** de la zone d'activité en limite parcellaire afin de conférer une signature paysagère, rurale, du territoire.

5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX SECURITAIRES

Le projet tient compte de l'ensemble des enjeux sécuritaires identifiés :

5.1 Accessibilité et risque accidentogène

Les modalités d'accessibilité et de circulation s'opèreront comme suit :

- à l'Est à partir de l'avenue Jean-de-Secondat (entrée et sortie autorisées)
- au Sud, à partir du cheminement qui assurera la desserte des futures zones résidentielles et dont un emplacement a été réservé pour élargir son gabarit (entrée uniquement)
- au Nord, à partir de la RD 199 en appui de l'accès existant lié au chemin rural sur ce secteur (entrée uniquement)
- L'aménagement d'un giratoire en lien avec le conseil départemental permettra de rationaliser les flux de circulation en entrée et sortie de village au niveau du carrefour VC 1 et RD 199.
- La signalétique sera renforcée pour indiquer la limitation de vitesse qui sera ramenée de 90 à 70 km/h, cela pour anticiper l'augmentation à venir des flux de circulation (véhicule lourds et légers).

5.2 Risque incendie

La défense contre l'incendie doit être assurée :

- Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :
 - réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
 - canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
 - prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.
- Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie. Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

Le site est correctement défendu contre le risque incendie. Une borne incendie est localisée e marge Nord de la RD 199, à son intersection avec la VC n°1.

5.3 La gestion des eaux pluviales

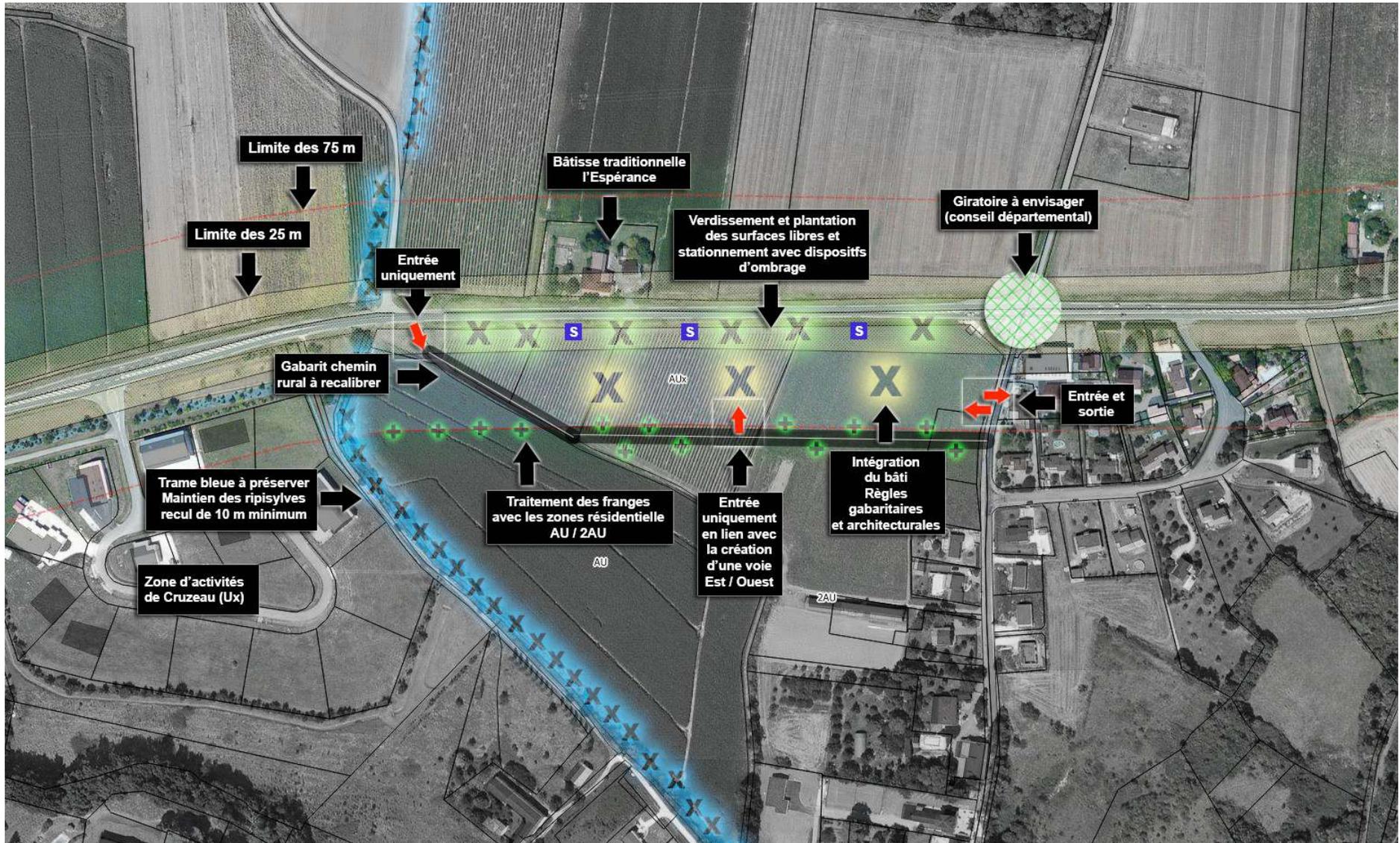
Le site étudié du fait de sa grande planéité peut être identifié comme une zone de réception des eaux de ruissellement. La morphologie de ces terrains ne permet pas une bonne évacuation des eaux sans aménagement d'évacuation spécifique.

Une bonne gestion des eaux pluviales permet de **limiter l'imperméabilisation des sols** avec en corolaire la diminution des risques d'inondation. La gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement de la zone devra prévoir la circulation des eaux de ruissellement en bordure et à l'intérieur du site d'activités. Les eaux pluviales seront collectées et traitées si nécessaire avant d'être rejetées dans le milieu naturel via des fossés.

5.5 La gestion des effluents / le risque de dégradation des milieux naturels

Les eaux usées éventuellement générées par l'activité seront traitées avant rejet dans le milieu naturel.

6. PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SYNTHESE

Cette étude définit un parti d'aménagement paysager pour le secteur appréhendé au lieu-dit Nègre/Peraouta pour la zone AUx, cela dans le respect des objectifs des articles L111-6 à L.111-8 du Code de l'Urbanisme et de l'Amendement Dupont de la Loi Barnier, visant notamment à contrôler et limiter des nuisances comme le bruit ; à améliorer la sécurité routière ; et à prendre en compte la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Objectifs poursuivis

- Faciliter l'insertion visuelle des constructions depuis la façade routière et depuis les zones rurales proches
- Générer une bonne image / cohérence du projet : règlementation architecturale, implantation des bâtiments, etc.
- Limiter les nuisances riveraines
- Renforcer la sécurité routière sur cette portion de territoire
- Veiller à une bonne inscription des projets dans un cadre paysager marqué par des caractéristiques agrestes fortes et l'entrée dans le bourg

Modalités de prise en compte dans le projet

- Gabarit des constructions conciliant impératif économique et insertion visuelle dans l'environnement avec une hauteur ne pouvant dépasser 15 mètres du terrain naturel à l'égout du toit ou de l'acrotère
- Assurer une bonne transition entre l'emprise du projet à dominante commerciale et les zones d'habitat proches
- **Recul à minima de 25 m** par rapport à la **l'axe de roulement de la RD 199** ;
- Composition des haies : végétaux monospécifiques interdits ainsi que les haies composées uniquement de persistants, taille libre des haies (éviter l'effet parallélépipédique des tailles) ; choix de végétaux d'essence locale confortant l'identité du site
- Limitation de la vitesse à étudier en lien avec le conseil départemental et à porter à 70 km/h sur cette section de la RD 199
- Sécurisation de l'intersection entre la RD 199 et la VC 1 par l'aménagement d'un giratoire en lien avec le conseil départemental