URBanisme Aménagement
et Développement Durable

17 rue len de l'el 81 310 PARISOT
09.66.04.11.95
sebastien.charruyer@orange.fr

URBA 2D

DEPARTEMENT DE L'AVEYRON

COMMUNE DE RECOULES PREVINQUIERES

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2011

Le Maire

MAIRIE de RECOULES PREVINQUIERES (Aveyron)

6-4 ETUDE DEROGATOIRE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

URBA 2D

URBanisme Aménagement
et Développement Durable

DEPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE RECOULES PREVINQUIERES

PROJET DE CREATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU PLA D'AVEYRON

Secteurs soumis aux dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme



Octobre 2009

URBA2D EURL au capital social de 8000 € RCS Albi 515 193 811
17 rue Len de l'el 81310 PARISOT ✆ 05 63 57 30 78
sebastien.charruyer@orange.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

A - ETAT DES LIEUX : ANALYSE DU SITE 4

1. LA DESSERTE ROUTIERE : CARACTERISTIQUES ET FONCTIONS GENERALES 4
1.1 CADRE GENERAL 4
1.2 LA DESSERTE DU FUTUR SITE ECONOMIQUE 4

2. CONTEXTE NATUREL ET PAYSAGER DU SITE 6
2.1 LE CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGRAPHIQUE 6
2.2 L'OCCUPATION DU SOL 7
2.3 PERCEPTIONS ET AMBIANCES PAYSAGERES 9

3. DESCRIPTION DU FONCIER ET DES EQUIPEMENTS 10
3.1 LE POS ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 10
3.2 LA MAITRISE FONCIERE ET LES RESEAUX 10

B - LES ENJEUX 11

1. LA SECURITE, L'ACCESSIBILITE, LA DESSERTE 11

2. LES NUISANCES 11

3. LA QUALITE DE L'URBANISME 12

4. LA QUALITE ARCHITECTURALE 12

5. LA QUALITE DES PAYSAGES 12

C - LE PROJET 13

1. LES AMENAGEMENTS ROUTIERS 14
1.1 LA DESSERTE INTERNE 14
1.2 LA VOIE D'ACCES A LA ZONE D'ACTIVITES 15

2. LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES MARGES DE RECUL 16

3. LA COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE 18

D - ELEMENTS DE PRECONISATION ET DE RECOMMANDATION 19

1. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES 19

2. LISTE A TITRE INDICATIF DE LA PALETTE VEGETALE A METTRE EN OEUVRE 20

INTRODUCTION

Dans le cadre du développement économique et de la mise en valeur de son tissu économique, la Communauté de Communes de Sévérac le Château souhaite créer une zone d'activités sur des terrains dont la commune de Recoules Prévinquières a la maîtrise foncière, sur son territoire. La maitrise d'ouvrage sera communautaire.

La commune de Recoules Prévinquières possède une zone d'activité à proximité du site, séparée par la voie ferrée, ce qui provoque une discontinuité avec l'urbanisation existante. Située au nord du village, elle sera desservie par les voies communale et départementale qui relie le giratoire de la déviation (futur accès à une éventuelle sortie de la future 2x2 voies RN88) et le village. Elle aura une vocation d'activités artisanale, commerciale, de bureaux et de services.

La déviation de Recoules Prévinquières est une voie classée à grande circulation. L'article L.111.1.4 oblige un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés. Cet état de fait conduit à l'inconstructibilité d'une grande partie du site :

> *L'article L.111.1.4 (*) offrant la possibilité de s'affranchir de ces marges de recul, sous conditions particulières, la collectivité s'engage dans cette démarche et met au point un véritable projet urbain de qualité garant notamment d'une préservation optimale du site et de son environnement.*

D'autre part, la future 2x2 voies comportera un retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie pour les constructions hors des parties actuellement urbanisées.

Le dossier, ainsi créé, sera intégré dans le Plan d'Occupation des Sols, actuellement en cours de révision, par une procédure de révision simplifiée ou intégré à la révision en cours. Il définit des principes d'aménagement et des dispositions réglementaires assurant la cohérence de l'ensemble de cette future zone économique.

(*) **Art L.111-1-4** : « 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, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

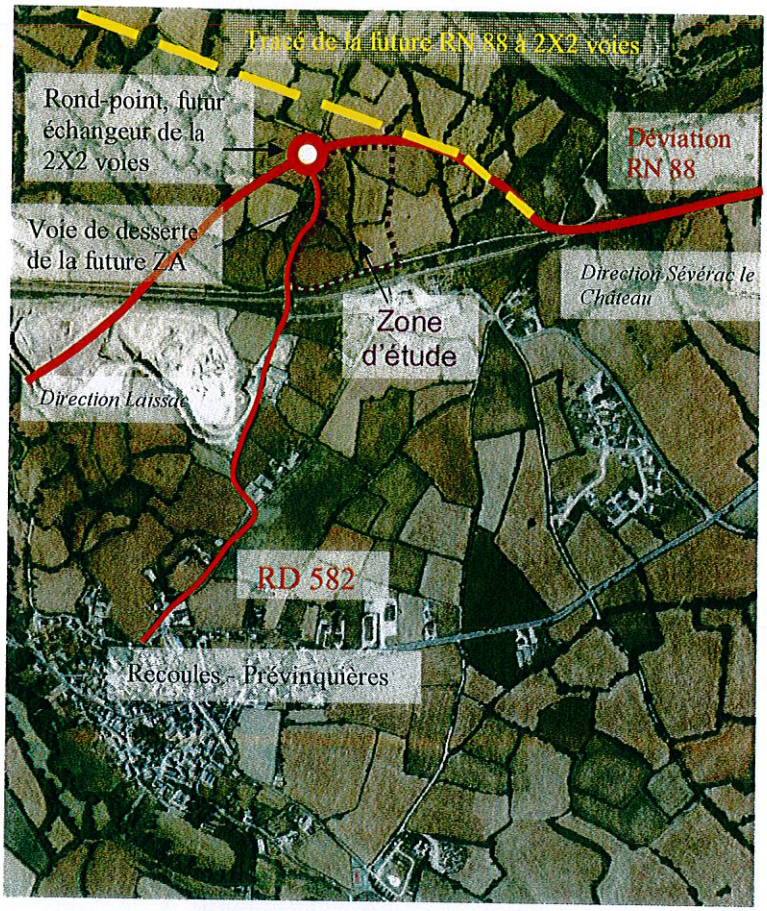
Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale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

La présente étude a donc pour objectif de définir les modalités d'aménagement de cette zone au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité paysagère, architecturale et d'urbanisme.

A - ETAT DES LIEUX : ANALYSE DU SITE

1. LA DESSERTE ROUTIERE : CARACTERISTIQUES ET FONCTIONS GENERALES

1.1 Cadre général



Le futur site d'activités se situe à proximité directe de la déviation de Recoules Prévinquières. La déviation est en fait un tronçon de l'axe Rodez – Sévérac le Château (RN 88).

En outre, la transformation de la RN 88 en 2x2 voies est prévue, selon le tracé reporté ci-dessus.

1.2 La desserte du futur site économique

A l'échelle de la commune, le futur site se situe à proximité du secteur de la gare, où il y a déjà des activités de l'autre côté de la voie ferrée.

La desserte du futur site économique se fera par la route départementale 582, à proximité du rond-point qui desservira, dans le futur, la RN 88 en 2X2 voies, qui a été élargie.

Le site est stratégique et facilement accessible puisqu'il est localisé au croisement de la RN 88 et de la RD 582 qui mène au village de Recoules Prévinquières.

Conclusion

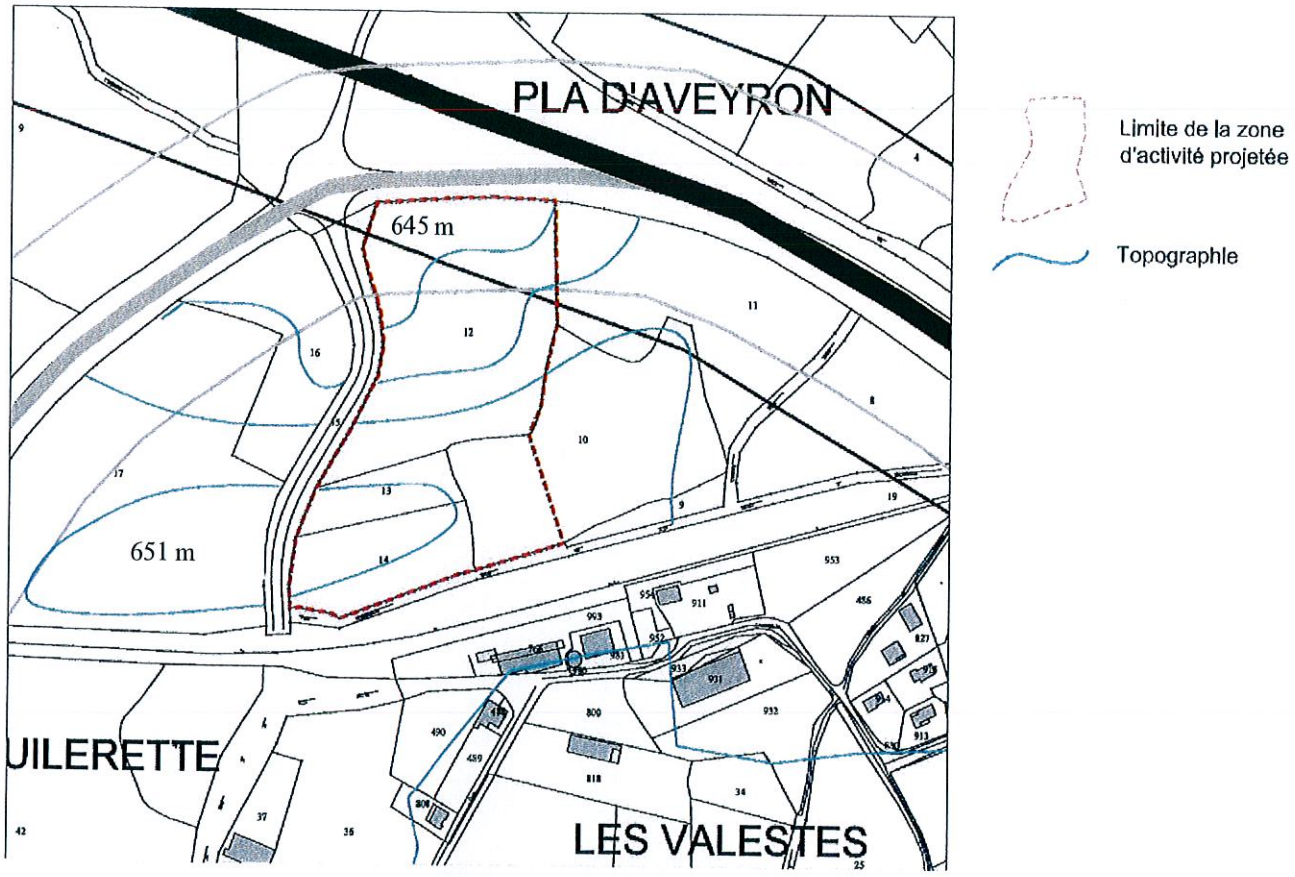
Le site bénéficie déjà d'un emplacement privilégié, à proximité de la déviation et d'un accès à la commune.
En outre, son implantation est réfléchie par rapport à l'évolution des nouvelles dessertes routières (RN 88 en 2X2 voies).

La desserte de la zone est déjà calibrée pour pouvoir recevoir sans problème le trafic supplémentaire occasionné par la ZA : la route départementale 582 a été élargie, le carrefour avec la RN88 est déjà aménagé en rond-point, et l'aménagement du pont sur la voie de chemin de fer, au sud, est terminé.

La gêne vis-à-vis de l'habitat est très réduite car aucune zone d'habitat ne se situe à proximité (l'habitation la plus proche se situe à 220 m).

2. CONTEXTE NATUREL ET PAYSAGER DU SITE

2.1 Le contexte topographique et hydrographique



Le pendage général du site est dirigé vers le nord. En effet, si le site est relativement plat (un dénivelé 6 m), on rencontre les points les plus hauts vers le sud de la zone, sous la forme d'un plateau.

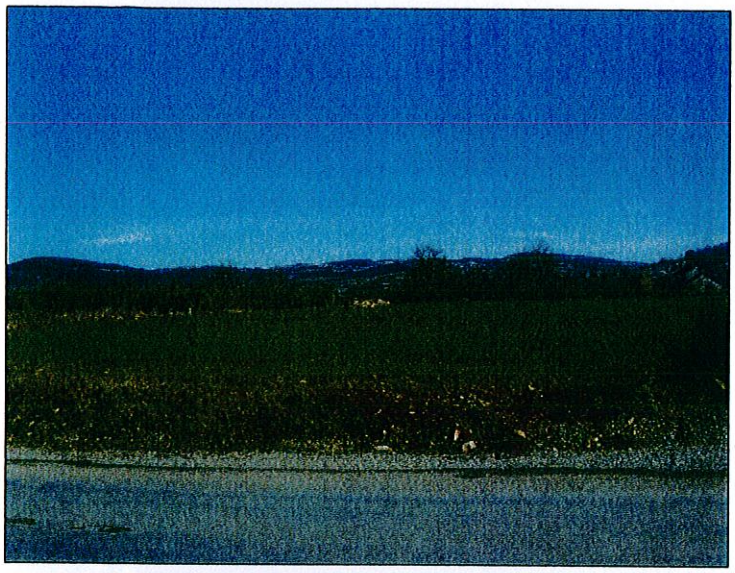
Concernant le réseau hydrographique, on ne relève pas de fossés, excepté ceux de la route.

Conclusion

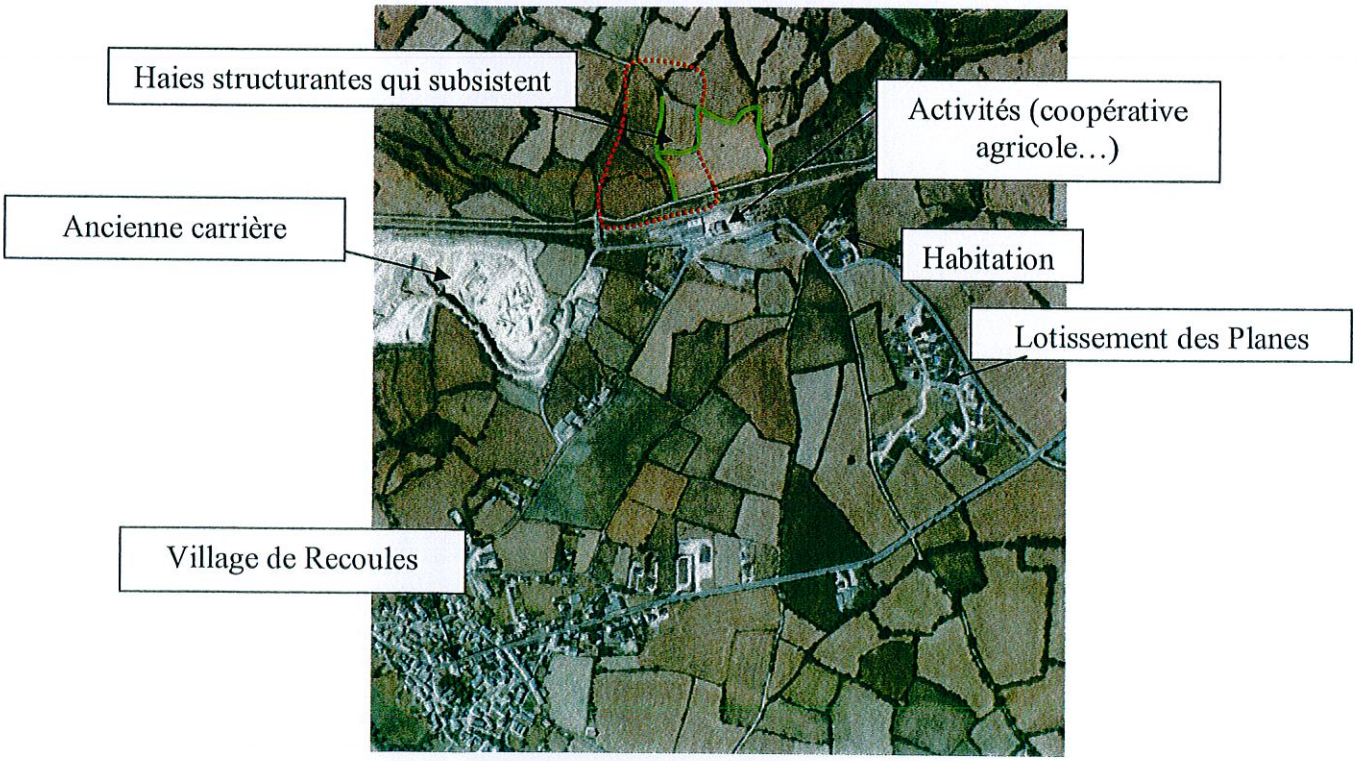
Les dénivelés sont faibles, ce qui permettra une implantation des bâtiments sans qu'il y ait de travaux de terrassements importants. Cela limitera l'impact d'éventuels talus. Néanmoins, l'aménagement de la zone économique va devoir intégrer le mouvement général du terrain (faible pente vers le nord) :
- ruissellements liés à une imperméabilisation des terrains, en direction du giratoire ;
- intégration paysagère des bâtiments situés sur les points les plus hauts.

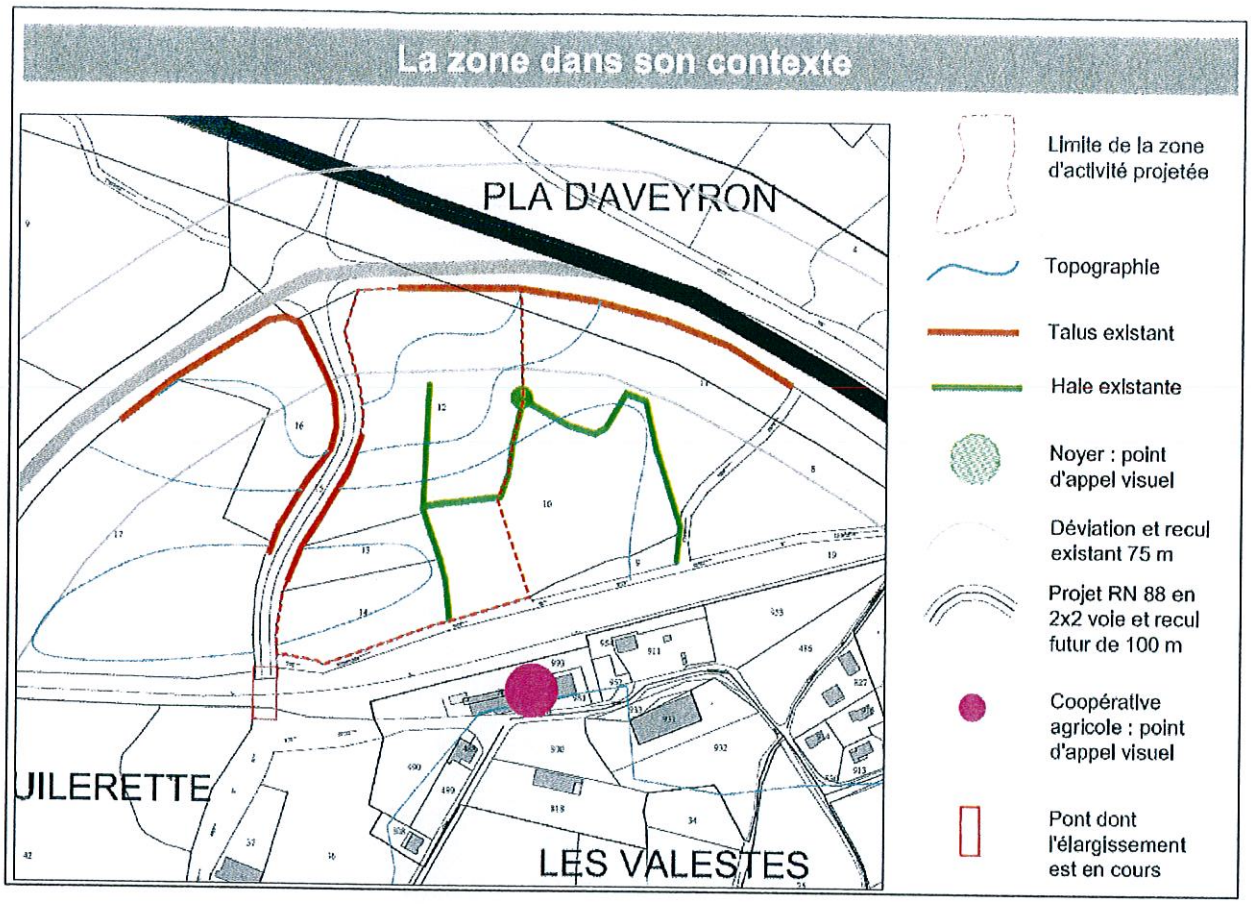
2.2 L'occupation du sol

L'emplacement se situe au niveau d'une zone agricole avec quelques haies.
Cependant, certaines haies ont déjà disparu pour laisser place à des parcelles agricoles plus importantes. Les haies restantes structurent le paysage et constituent donc des éléments à préserver dans l'aménagement.



ZONE D'ETUDE : CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET URBAIN





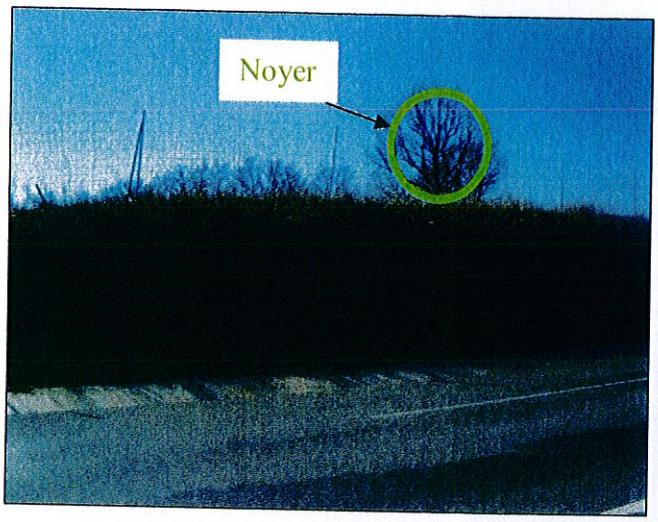
ATOUTS ET CONTRAINTES

- Les haies structurantes constituent des éléments forts à conserver, ainsi que le noyer, arbre remarquable qui représente un point d'appel intéressant.
- Vers le Sud, l'espace est marqué par les bâtiments actuels présents au niveau de la gare (ancienne gare, coopérative agricole…). Ces bâtiments sont marquants.
- Vers le Nord, l'espace est coupé par la déviation de Recoules, qui est en contrebas. Au-delà, l'espace est agricole, avec, en premier des haies qui structurent l'espace, et, en dernier plan, un paysage avec une colline bocagère.
- Vers l'Ouest, l'espace est également coupé par la RD 582, mais moins fortement. Cependant, cela limite les vues de ce côté-ci.
- Le village est éloigné, seules quelques habitations (à environ 230 mètres à l'est) sont les plus proches, mais ne sont pas directement concernées par les accès.

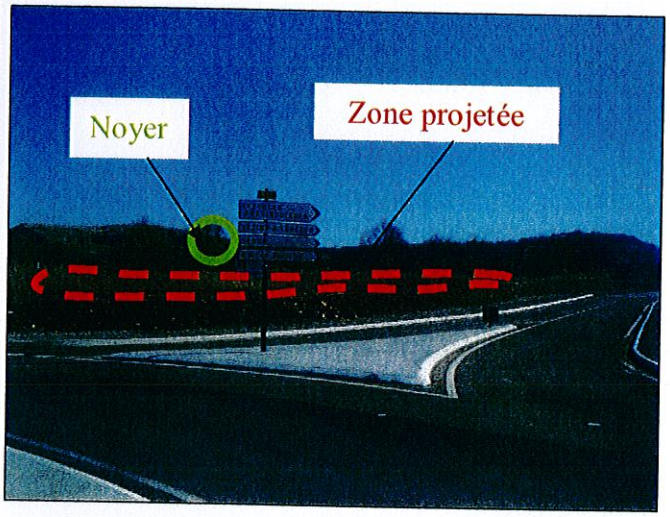
2.3 Perceptions et ambiances paysagères

La dynamique paysagère et les perceptions sont étroitement liées à la topographie et à l'occupation des lieux.

Vue depuis la déviation de Recoules



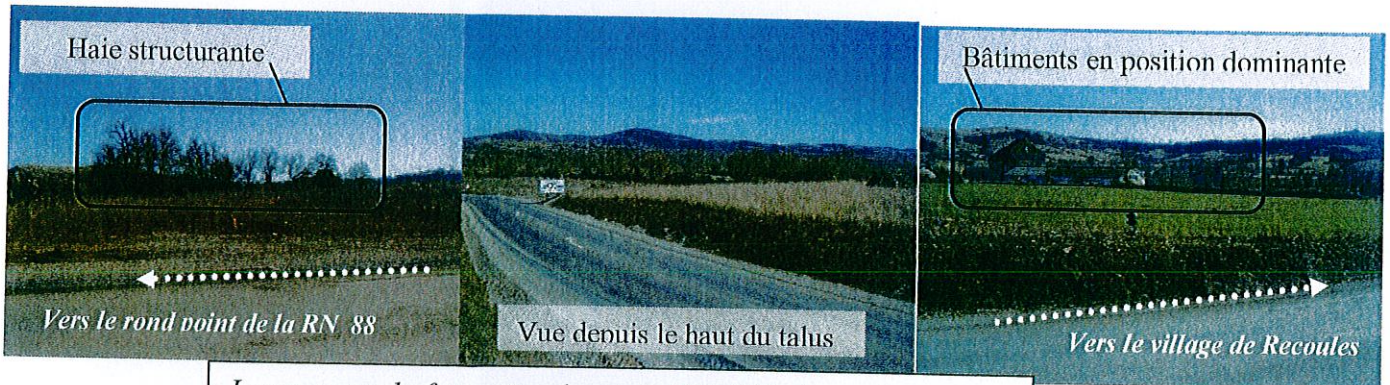
La déviation de Recoules représente la limite nord de la future zone d'activités. Un talus, de hauteur maximale de 2 m, barre la vue sur le site en venant de Sévérac, puisque la route est en contrebas. Les vues sur la future zone d'activité seront donc limitées.



Par contre, au niveau du rond-point, les niveaux entre la route et le futur site sont similaires.
En premier plan se situent les champs agricoles, formant une partie des terrains accueillant le futur projet, avec un écran végétal formé par les haies en second plan.
En dernier plan, il y a une vue sur des collines.

Vue depuis la RD 582, route menant à Recoules

Là encore, la route est un petit peu encaissée par rapport au terrain naturel, de quelques mètres, dans la partie médiane.

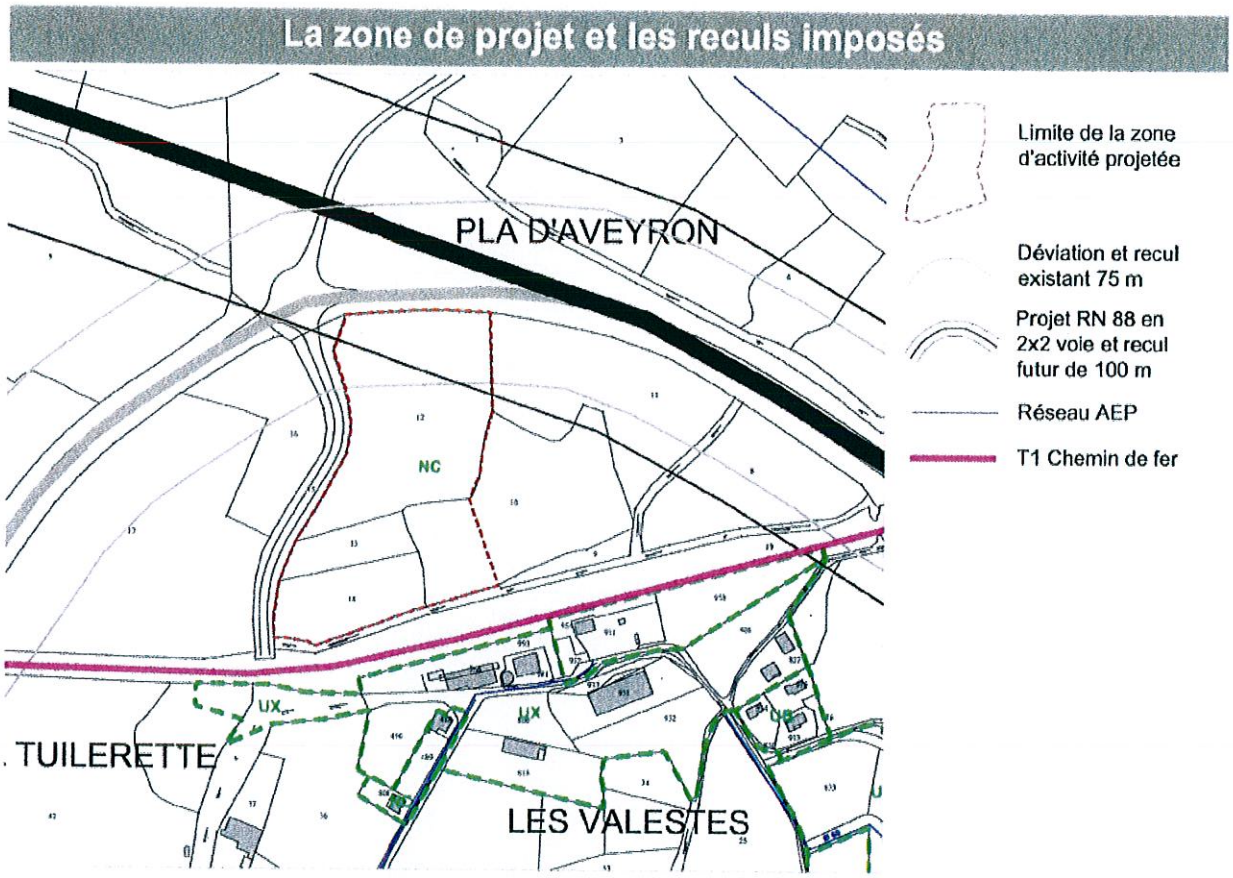


Les vues sur le futur site, depuis la RD 582, du nord au sud.

Les haies constituent un écran végétal qui arrête le regard.
Plus au sud, ce sont les bâtiments du site de l'ancienne gare qui constituent des points d'appels dans le paysage.

3. DESCRIPTION DU FONCIER ET DES EQUIPEMENTS

3.1 Le POS et les Servitudes d'Utilité Publique



Ces terrains ne sont directement concernés par aucune Servitude d'Utilité Publique.

3.2 La maîtrise foncière et les réseaux

La commune de Recoules Prévinquières a la maîtrise foncière de ces terrains à l'exception de la parcelle 10.

Concernant les réseaux, le réseau AEP arrive jusqu'à la zone d'activité (coopérative agricole…) juste au sud de la voix de chemin de fer, néanmoins une extenslon de la condulte principale qui passe au nord doit être envisagée.

La mise en place de l'assainissement collectif, n'est pas envisagée du fait du franchissement de la voie ferrée. L'assainissement individuel est réalisable.

Le réseau électrique doit également être étendu.

B - LES ENJEUX

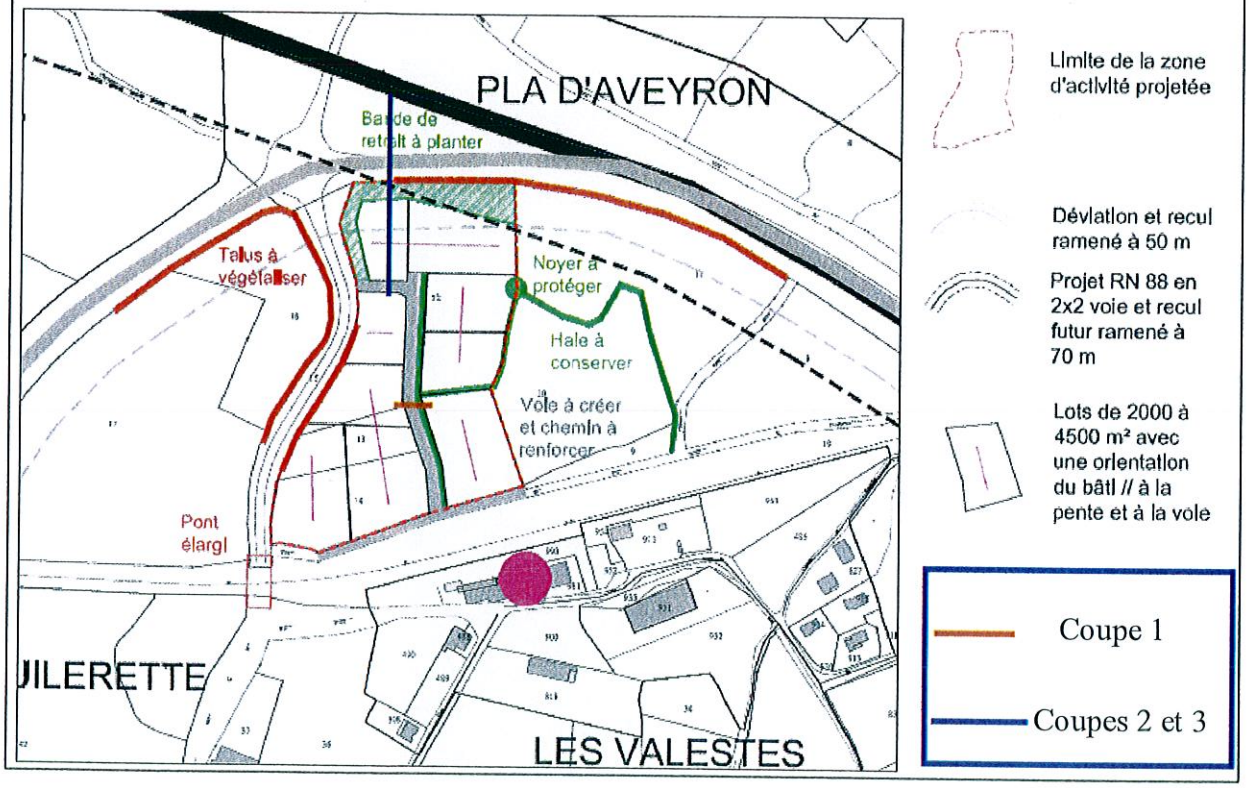
	LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS A ATTEINDRE
1. LA SECURITE, L'ACCESSIBILITE, LA DESSERTE	· Desservir au maximum le site à partir des voies existantes. · Prévoir l'extension de la zone à long terme en évitant les voies en impasse et en prévoyant les connexions futures. · Favoriser une répartition équilibrée des flux de circulation. · Intégrer le contexte urbain environnant et sa vocation principale (habitat…) dans la composition urbaine.
2. LES NUISANCES	· Isoler suffisamment l'habitat existant le plus proche du site par des barrières végétales. · Anticiper les impacts directs et indirects du développement de la zone (gestion des eaux de ruissellement, des eaux usées, des flux de circulation, nuisances sonores, visuelles,…). · Intégrer le contexte paysager dans la composition urbaine. · Assurer un recul suffisant des futures entreprises par rapport à la déviation pour les isoler des nuisances sonores.

3. LA QUALITE DE L'URBANISME	· Rechercher la meilleure insertion possible des formes d'urbanisation en jouant sur la densité, la hauteur et l'implantation des bâtiments. · Donner une image attractive du secteur en favorisant les espaces verts et le traitement paysager des abords du site. · Eviter les effets d'écran (merlons, murs…) le long de la déviation de Recoules (RN 88) et de la RD 582 menant au village. Veiller à éviter la mise en place de projets "discordants".
4. LA QUALITE ARCHITECTURALE	· Offrir une certaine souplesse réglementaire pour favoriser les projets contemporains et originaux. · Tenir compte de l'environnement bâti dans l'organisation et la typologie générale des projets. · Composer les volumes architecturaux avec le contexte paysager.
5. LA QUALITE DES PAYSAGES	· Utiliser et préserver au maximum la trame verte et les éléments paysagers structurants existants : haies actuelles et arbres remarquables, notamment le noyer. · Veiller à utiliser autant que possible les essences locales dans les plantations à réaliser. · Intégrer les perspectives existantes sur le site dans l'aménagement d'ensemble pour en assurer la promotion. · Aménager les marges de recul en combinant « effet vitrine » et intégration du site.

C - LE PROJET

Le plan ci-dessous montre le découpage parcellaire à mettre en place, le tracé de voie à créer, , l'orientation des bâtimlentsl'aménagement paysager des abords de manière à intégrer le projet dans son contexte paysager.

L'aménagement de la zone



1. LES AMENAGEMENTS ROUTIERS

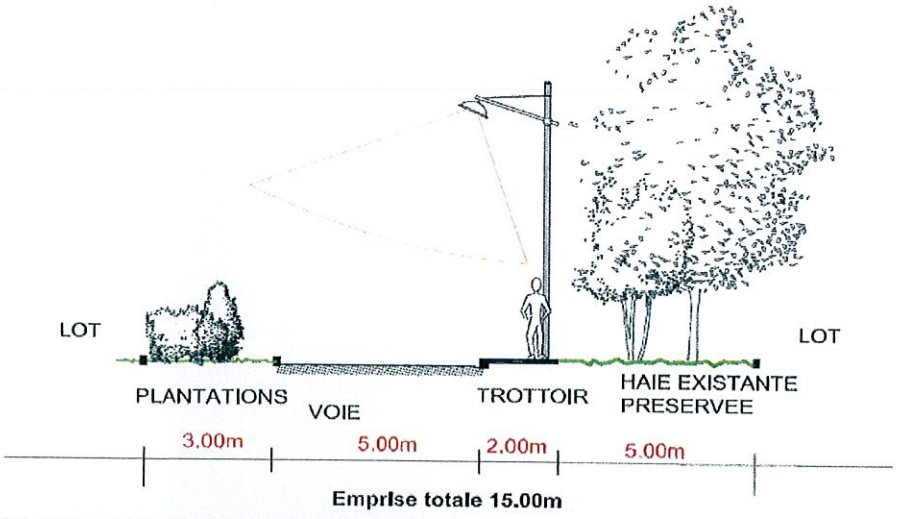
1.1 La desserte interne

Une partie de la voirie suivra le chemin déjà existant, tout à fait au sud de la zone. Il sera à renforcer afin de permettre un accès satisfaisant.
Le projet prévoit la création d'une voirie interne, vers le nord, afin de desservir les lots qui accueilleront les futures entreprises et de permettre une circulation sans impasse et palette de retournement. Cette voirie à créer débouchera en effet sur le RD 582. La voirie préconisée dans le cadre du projet vise à desservir un maximum de parcelles grâce à un minimum de linéaire, en suivant la morphologie du terrain et des parcelles et en assurant une sécurité routière.
En outre, le tracé proposé permet la préservation des haies, décrites dans l'état des lieux. En effet, la voirie suit le linéaire de haies, ce qui permettra d'avoir une qualité paysagère de la voirie interne intéressante.

ELEMENTS DE PRECONISATION ET DE RECOMMANDATION

Coupe 1 :

COUPE SCHEMATIQUE VOIE INTERNE



Cette voirie devra être adaptée aux flux internes à la zone. Les caractéristiques suivantes sont préconisées :

- Une bande de roulement de 5 mètres est prévue afin de permettre la circulation sans contrainte des véhicules légers et des poids lourds ainsi que des véhicules d'entretien.
- Un trottoir de 2 mètres aménagés sera mis en place afin d'assurer une circulation piétonne sans risque entre les lots.
- L'absence d'impasse est nécessaire pour assurer des liaisons viaires et une circulation fluide.
- Des débouchés vers l'extérieur de la zone doivent être prévus afin d'anticiper son extension à long terme, vers l'est.
- Des accès groupés aux parcelles sont pertinents afin d'éviter une multiplication des sorties et d'optimiser la sécurité.

Ces caractéristiques répondent aux enjeux de sécurité, de lien social, de fluidité du trafic pour un fonctionnement optimal de la zone d'activités.

1.2 La voie d'accès à la zone d'activités

L'accès à la zone se fait par la route départementale 582 existante qui part de Recoules Prévinquières. Celle-ci bénéficie déjà d'un réaménagement, permettant l'accueil d'un flux supplémentaire.

Ces caractéristiques répondent aux enjeux de sécurité des zones d'habitat situées à proximité et de fluidité du trafic.

2. LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES MARGES DE RECUL

La zone d'activités projetée est notamment constituée de deux parcelles qui longent la déviation de Recoules. Ces terrains sont grevés, pour environ une moitié de leur surface, par le recul de 75 mètres imposé de part et d'autre de l'axe de la déviation. En outre, une simulation de l'emprise de la future RN 88 en 2X2 voies modifie en partie ces marges de recul. En effet, pour une des deux parcelles (celle se situant le plus à l'est), la zone inconstructible la couvrirait pratiquement en totalité, rendant de fait cette parcelle inconstructible.

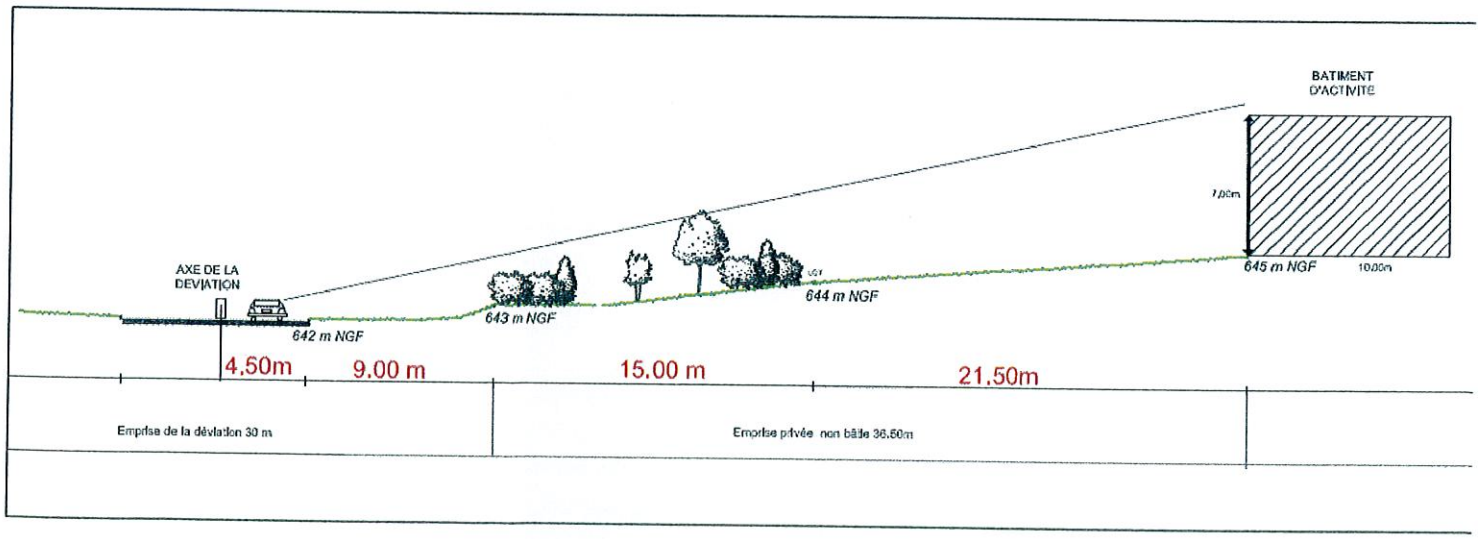
De plus, les lots les plus attractifs sont ceux situés face à la déviation (et donc de la future 2x2 voies), en raison de l'effet vitrine induit par l'axe. L'objectif est d'aménager les marges de recul afin de diminuer le retrait.

ELEMENTS DE PRECONISATION ET DE RECOMMANDATION

Le retrait est ramené à 70 mètres de l'axe de la future 2x2 voies et à 50 m pour l'actuelle déviation, et permet d'aménager les deux parcelles concernées tout en conservant un éloignement suffisant des futures constructions par rapport à l'axe. Il serait aménagé de la façon suivante :

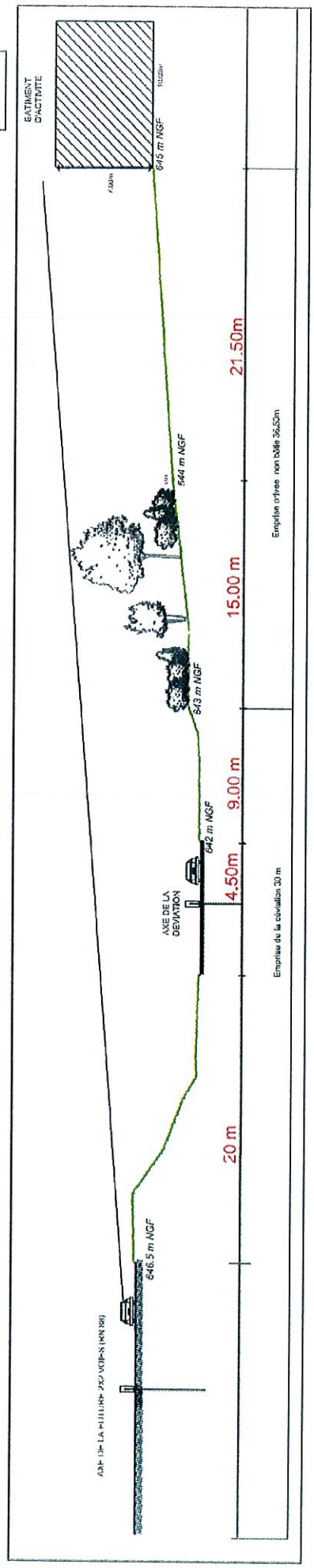
Coupe 2 :

Coupe schématique à court terme : vues depuis l'actuelle déviation.



Coupe 3 :

Coupe schématique à long terme :
vues depuis l'axe de la future 2X2 voies



Une bande de retrait est prévue, à planter d'arbustes et d'arbres de haute tige, afin de limiter les impacts visuels mais aussi de préserver l'effet vitrine.

Ces caractéristiques répondent aux enjeux paysagers tout en assurant une limitation des nuisances.

3. LA COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

- La zone d'activités est prévue pour l'accueil d'activités artisanales, de commerces et de services, ce qui n'occasionnera pas des constructions massives et imposantes.
- Des bâtiments imposants sont déjà à proximité de la future zone (ancienne gare, coopérative agricole)
- Le site accueille des éléments naturels et paysagers de qualité qui doivent être préservés et mis en valeur dans le cadre de l'aménagement.

ELEMENTS DE PRECONISATION ET DE RECOMMANDATION

La composition urbaine de la zone est prévue de manière à assurer un fonctionnement optimal de l'espace et en limitant les impacts du futur bâti. L'idée directrice de l'aménagement du site a été de modifier le moins possible le milieu naturel dans lequel il se trouve et d'intégrer au maximum le futur bâti à cet environnement, grâce aux principes suivants.

Prescriptions architecturale :

- **Limiter l'impact du bâti, en préconisant des lots de plus « petites tailles »** dans les parcelles en façade de la déviation. L'objectif est de favoriser l'installation d'entreprises de tailles modestes, afin d'éviter un effet rideau.
- **Favoriser une implantation du bâti le long des voies** pour une composition urbaine de la zone homogène.

Prescriptions paysagères :

- **Conserver les haies existantes**. Ces haies seront aussi le support à l'organisation de l'espace, puisqu'elles constitueront les limites de certains lots et qu'elle sert de base à la création de la voirie interne.
- **Végétaliser la bande de retrait afin de permettre une bonne intégration paysagère de la zone depuis la RD 88 (déviation) et également aménager une entrée de ville agréable**.
- **Conserver une petite bande végétalisée devant les lots** afin de limiter l'imperméabilisation du sol pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de mettre en valeur le bâti.

Ces caractéristiques répondent à l'objectif d'intégration paysagère du bâti sur la zone et dans l'environnement général.

D - ELEMENTS DE PRECONISATION ET DE RECOMMANDATION

1. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Densité - Forme urbaine

Le futur règlement de la zone devra respecter les principes suivants :

- L'emprise au sol des constructions devra être de 50% de l'emprise foncière maximum.
- Les constructions implantées en façade de la RN88 ne devront pas excéder 7 mètres de hauteur (à l'égout du toit).
- Chaque lot devra comporter 10% minimum de sa superficie traités en espaces verts.

Sécurité -Voirie

Un accès direct sera créé entre le parc d'activités et la RD 582. Cette route, qui est déjà de gabarit suffisant assurera le lien avec le futur échangeur de la 2x2 voies.

Desserte et implantations bâties

Une voirie est créée au sein de la zone afin d'assurer la desserte des différents lots d'activité.

Un recul de 70 mètres par rapport à l'axe de la future 2x2 voies et de 50 m par rapport à l'axe de l'actuelle déviation est imposé aux futures constructions du parc d'activité.

Par la suite, un règlement complétera et fixera les prescriptions particulières pour l'ensemble des secteurs constitutifs de la zone.

Végétaux utilisés et traitement des limites séparatives entre lots

L'utilisation d'essences locales, adaptées aux conditions géologiques et climatiques du lieu, est demandée dans le but de créer une véritable continuité (tant écologique qu'esthétique) avec la trame végétale existante comme d'économiser les coûts d'entretien et de gestion des plantations (cf Liste de la palette végétale page suivante).

2. LISTE A TITRE INDICATIF DE LA PALETTE VEGETALE A METTRE EN OEUVRE

Arbres d'alignement
- Erables
- Acer campestris ou Acer pseudoplatanus

Arbres ponctuant certains lieux (entrées de lots, carrefours etc..)
- Jugions regia - noyer commun
- Quercus pubescens - Chêne pubescent
- Acer monspessulanum
- Quercus ilex - Chêne vert
- Tilia cordata, Xeuropaea

Arbres de bosquets au droit des limites des lots ou prolongeant des massifs boisés
- Acer campestre, monspessulanum - Erables champêtre et de Montpellier
- Cercis silicastrum - Arbre de Judée
- Fraxinus excelsior- Frêne commun
- Sorbus aria, tormïnalîs - Sorbier ou alisier blanc et torminal
- Pinus nigra austriaca - Pin noir
- Pinus sylvestris - Pin sylvestre
- Prunus avium - Merisier
- Prunus - cerisier de Sainte Lucie
- Quercus pubescens - Chêne pubescent
- Quercus robur-Chêne pédoncule
- Quercus ilex - Chêne vert
- Ulmus glabra, carpinifolia,

Arbustes en lignes le long des voies
- Amélanchier ovalis - Amélanchier vulgaire ou poirier sauvage
- Buxus sempervirens - Buis commun
- Cornus mas - Cornouiller mâle
- Cornus sanguînea - Cornouiller sanguin
- Rosa canina - Eglantier
- Ligustrum vuigare - Troène commun
- Viburnum lantana - Viome lantane
- Rosa rugosa - Rosier rugueux
- Rhamnus alaternus, catharticus - Nerprun alaterne et Nerprum purgatif

Arbustes en masse, haies champêtres ou accompagnant des bosquets
- Buxus sempervirens - Buis commun
- Cornus mas - Cornouiller mâle
- Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin
- Euonymus europaeus- Fusain d'europe
- Ligustrum vuigare - Troène commun
- Lonicera xylosteum - Chèvrefeuille
- Laburnum anagyroïdes - Cytise faux ébenier
- Corylus avelana - Noisetier
- Crataegus monogyna - Aubépine
- Prunus spinosa - Prunelier
- Rosa canina - Eglantiers
- Rhamnus alaternus - Nerprun
- Pistacia terebenthus -Térébinthe
- Viburnum lantana - Viome lantane
- Viburnum opulus - Viome obier