

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
CONTEXTE	6
1. LA PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	7
2. LE CONTEXTE DE L'ETUDE	8
DIAGNOSTIC ET PARTI D'AMENAGEMENT	11
1. LES NUISANCES	12
2. LA SECURITE DU SITE	14
3. LA QUALITE ARCHITECTURALE	19
4. LA QUALITE DE L'URBANISME.....	20
5. LA QUALITE DU PAYSAGE.....	21
6. CONCLUSION	22

PREAMBULE

OBJECTIFS ET RAPPEL DES ARTICLES L.111-6 A L.111-8

DU CODE DE L'URBANISME

Suite au constat du progressif manque de qualité urbanistique et paysagère des entrées de ville, le sénateur Dupont a élaboré un rapport dont certaines propositions ont été reprises dans l'article 52 de la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement, devenu l'article L. 111-6 et L.111-8 du code de l'urbanisme.

Il s'agit par ces articles de maîtriser l'urbanisation d'entrées de ville par le biais de la mise en place d'une bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des voiries classées à grande circulation sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs d'ores et déjà urbanisés. Afin de déroger à ces règles d'implantation des constructions, une étude dite Amendement Dupont doit être effectuée, dont l'objectif est de justifier de la possibilité et de la nécessité d'édiction de règles d'implantation différentes.

Article L.111-6

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.

Article L. 111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

Article L. 111-8

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.

Dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de Lectoure renouvelle son souhait de se développer sur le secteur du Couloumé, en entrée de ville est sur la Route Nationale n°21. Ce secteur est ouvert à l'urbanisation pour accueillir de l'habitat relativement dense et des activités économiques n'entraînant pas de nuisances pour l'habitat pavillonnaire présent aux alentours.

Classé en zone AU au sein du PLU révisé, le secteur du Couloumé est donc situé en bordure de la RN 21, classée comme route à grande circulation. Cela signifie qu'au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75m, en dehors des secteurs déjà urbanisés. Le secteur est situé après l'emplacement actuel du panneau d'entrée d'agglomération mais les terrains sont cependant non urbanisés. La bande inconstructible s'applique donc bien sur ce secteur.

CONTEXTE

1. LA PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La Commune de Lectoure est située au nord du département du Gers, à égale distance (35km) entre Agen au nord et Auch au sud. Bureau centralisateur du canton de Lectoure-Lomagne, comprenant 26 communes, avec une superficie de 45 600 hectares, elle est la deuxième commune la plus grande du département. Elle fait partie de l'arrondissement de Condom.

La Commune est traversée, du nord au sud, par la RN 21, reliant Limoges à Lourdes et d'est en ouest par la D7, reliant Condom à Pessoulens.

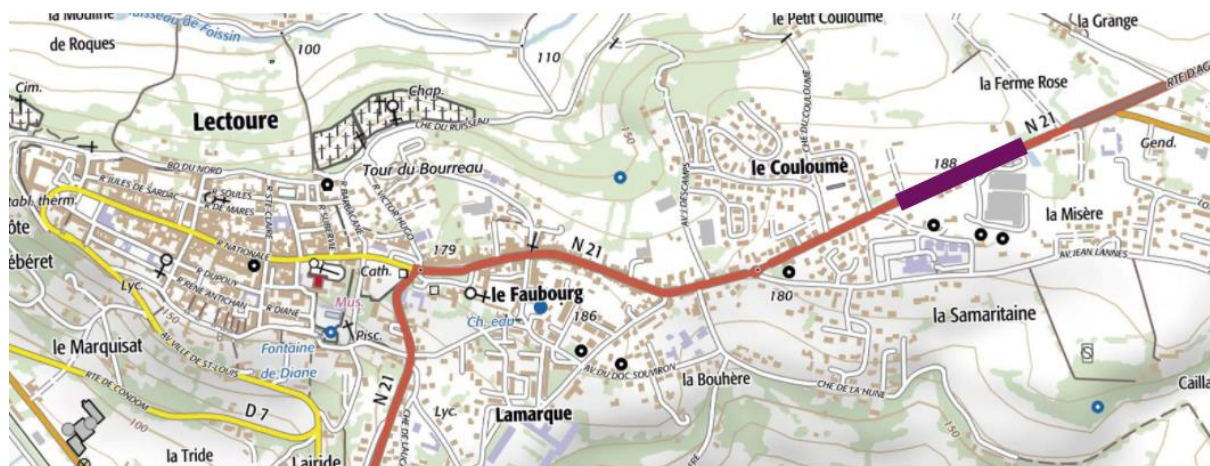
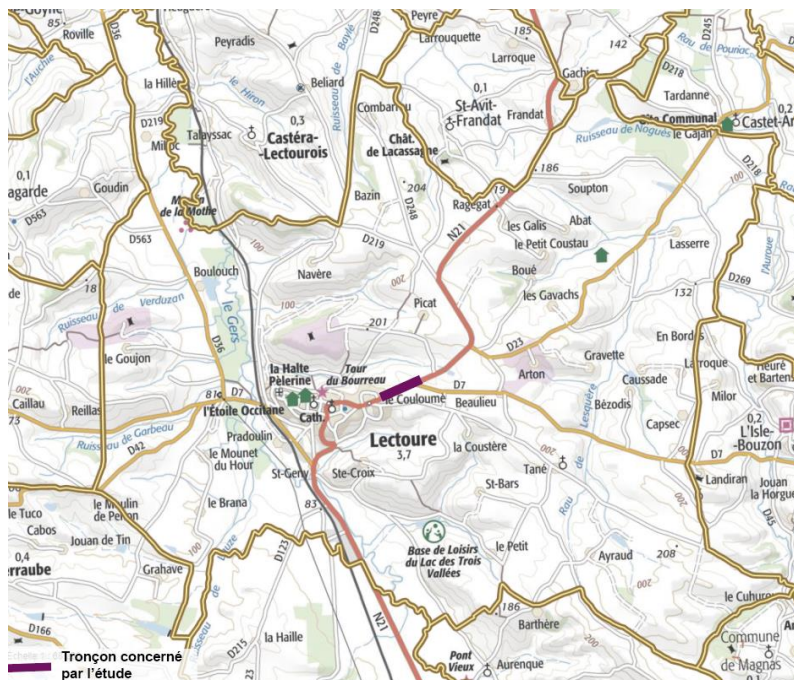


*Situation géographique de la commune de Lectoure vis-à-vis de l'agglomération toulousaine Sources :
Fond cartographique IGN (site Internet GeoPortail)*

2. LE CONTEXTE DE L'ETUDE

2.1. LOCALISATION DU SITE

Situé au lieudit « Couloumé », la zone d'étude est localisée à l'est du centre ancien de la commune de Lectoure, dans la continuité de tissus pavillonnaires et de la zone d'activités commerciales de l'entrée de ville est. La commune souhaite accompagner le développement de ce quartier en entrée de ville afin de poursuivre son développement urbain dans la continuité des espaces déjà bâtis et de soigner ses entrées de ville.

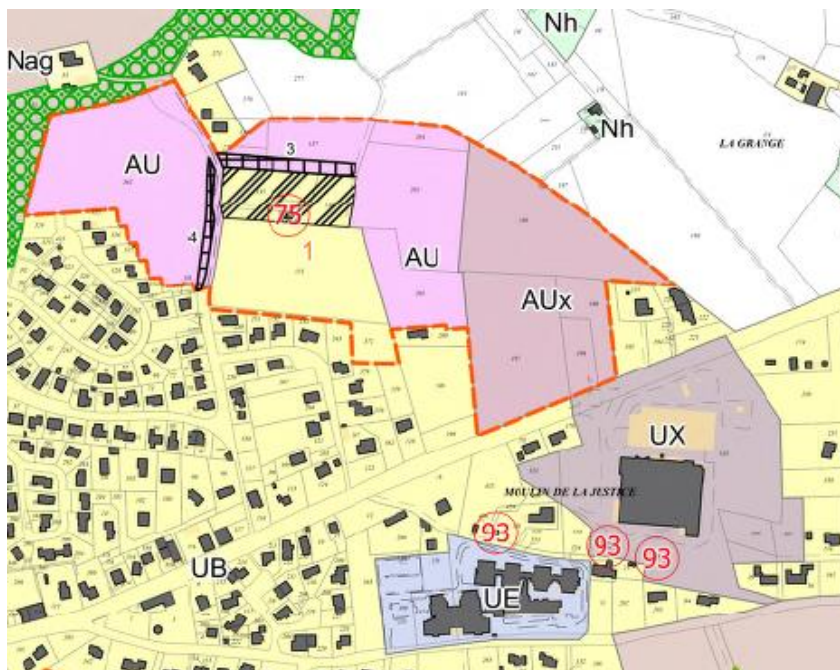


Situation géographique de la zone d'étude à l'échelle de la commune de Lectoure

Source : Fond cartographique IGN (site Internet GeoPortail)

Le site est classé en zone 1AU et 1AUX au règlement du PLU, c'est-à-dire une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, principalement à destination de l'habitat et une autre dédiée uniquement à l'activité économique.

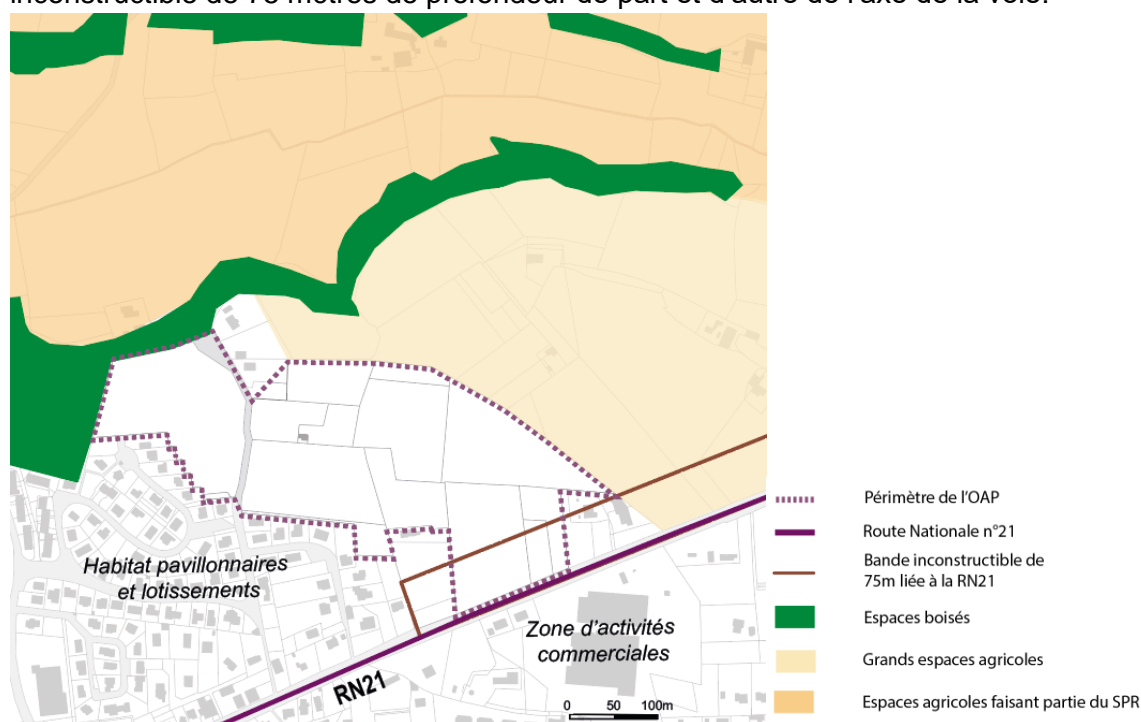
Il est entouré d'ensemble pavillonnaire dense à l'ouest et plus lâche au sud, et d'espaces agricoles à enjeux paysagers et environnementaux à l'est.



Extrait du site au règlement graphique du PLU

En effet, les espaces non urbanisés à proximité présentent des enjeux de co-visibilités. Une partie bordant le site est en outre concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), dont il constitue la zone naturelle. Les autorisations d'urbanisme sont soumises à avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le site est également bordé par des espaces boisés, permettant à l'inverse de faire une barrière visuelle entre la zone à urbaniser et les grands espaces agricoles.

La RN 21 étant une voie classée à grande circulation sur l'ensemble du territoire lectourois, l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique, imposant le principe de bande inconstructible de 75 mètres de profondeur de part et d'autre de l'axe de la voie.



Situation géographique de la zone à l'échelle du projet
(source : fond de plan cadastral)

D'une superficie d'environ 10 hectares, dont 1.7 hectares fait déjà l'objet d'un permis d'aménager pour de l'habitat (classé en UB), l'extension du quartier du Couloumé est destiné à une urbanisation pour de l'habitat dans sa partie ouest et pour des activités économiques, telles que de l'artisanat, du commerce, des services... dans sa partie est.

Ce projet répond à une extension de la zone urbaine, en cohérence avec le PADD. L'urbanisation dans la partie de la zone agglomérée est restreinte à Lectoure du fait de la topographie et de la présence de la servitude d'utilité publique AC4, anciennement la zone de protection du patrimoine architectural et urbain et du paysage (ZPPAUP), devenu SPR.

DIAGNOSTIC ET PARTI D'AMENAGEMENT

Afin de lever l'inconstructibilité liée aux voies à grande circulation, la commune doit justifier sa proposition vis-à-vis de nouvelles règles au regard de la prise en compte de cinq critères : les nuisances, la sécurité du site, la santé publique, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et la qualité du paysage.

1. LES NUISANCES

Le site est relativement épargné par les nuisances olfactives, visuelles, sanitaires...

En effet, concernant les **nuisances sonores**, l'arrêté préfectoral du 21 mars 2012 classe la RN21 comme étant de catégorie 3 ou 4 mais uniquement concernant sa partie sud et l'entrée de ville sud. Le site concerné par la présente étude ne fait donc pas l'objet de nuisances sonores.

De plus, le panneau d'entrée d'agglomération étant localisé avant le périmètre, la vitesse est déjà limitée à 50km/h. La présence du giratoire desservant la zone d'activités commerciales et anticipant également l'urbanisation du site, participe à la réduction de la **vitesse de circulation**.

Au niveau des **activités présentes**, il s'agit d'activités commerciales (grande surface alimentaire, enseigne de bricolage...) ne générant que peu de nuisances.

En termes de **publicité**, le secteur est assez chargé du fait de la présence de la zone d'activité commerciale. Cependant, des efforts ont été effectués par la commune et les acteurs économiques présents sur la zone UX du Plan Local d'Urbanisme afin de réduire les dispositifs publicitaires et notamment de se mettre en conformité avec le règlement national de publicité.

Vue 1 depuis la RN 21



Vues 2 et 3 depuis la RN 21 : panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération



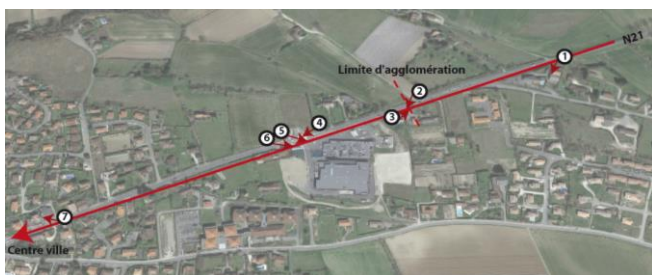
Vue 4 depuis le rond-point d'Intermarché RN 21



Vue 5 depuis le rond-point d'Intermarché RN 21



Vue 6 depuis le rond-point d'Intermarché RN 21



Recensement de la publicité sur l'entrée de ville - Source : diagnostic du Règlement Local de Publicité révisé

- **ENJEU**

- Prendre en compte ces nuisances dans l'aménagement de la zone
- Aménager l'espace public afin qu'il participe au caractère d'entrée de ville qualitative et qu'il vise à limiter la vitesse de circulation ;
- Anticiper l'implantation de nouvelles activités économiques en termes de publicité.

- **PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET**

Lors de l'urbanisation de la zone, il convient de valoriser le futur quartier et l'entrée de ville afin d'assurer les transitions entre les différents espaces : quartiers pavillonnaires, zones d'activités est grands espaces agricoles.

En termes de publicité, le Règlement Local de Publicité en cours de révision de façon conjointe au Plan Local d'Urbanisme, prévoit la prise en compte du règlement national de publicité sans restriction plus forte. La commune souhaite laisser la possibilité aux acteurs économiques de pouvoir manifester leur présence tout en sanctionnant les dispositifs qui ne sont pas conforme avec la règle nationale. Un travail de sensibilisation sera menée avec les acteurs économiques dans ce sens, comme cela a été entamée sur la zone industrielle de la Gare, sur la Départementale n°7, au sud du centre historique.

2. LA SECURITE DU SITE

2.1. LE RESEAU VIAIRE ET LE TRAFIC ROUTIER

- **ETAT DES LIEUX**

Tout d'abord, les contraintes d'aménagement liées à la proximité de l'emprise de la RN 21 sont dues à son classement en tant que **voie à grande circulation** qui implique un recul inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de route départementale.

Néanmoins, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la présente étude Amendement Dupont vise à réduire ce recul par les principes d'aménagement et les prescriptions architecturales et paysagères définies par la suite.

Le **réseau viaire** de la commune est organisé autour de la RN 21, voie traversant la commune du nord au sud. Différentes voies départementales traversent ensuite le territoire communal d'est en ouest.

Il s'agit d'une route supportant un trafic relativement important. Le conseil départemental a réalisé en 2016 plusieurs comptages temporaires (4x1 semaine) sur la RN21 à proximité du site. Ils révèlent une circulation allant de 1326 à 3367 véhicules par semaine. Entre 2 et 7% des véhicules sont des poids lourds.

Durant la période 2007-2011, 6 accidents, faisant un mort et 7 blessés ont eu lieu sur la RN21 sur le tronçon traversant la commune de Lectoure.

La **vitesse** est actuellement limitée à 50 km/h car le site étudié est localisé après le panneau d'entrée d'agglomération de Lectoure.

Plusieurs accès secondaires desservent déjà le site, à la fois par la partie dédiée à de l'habitat à l'ouest et le giratoire permettra d'accès au site par l'est.



Etat des lieux de la trame viaire

Source : Urbactis

Hors agglomération, la RN 21 ne supporte pas de piétonnier ni de piste cyclable. Cependant, le récent aménagement du giratoire (2011) prévoit que le site du Couloumé soit desservi par une piste cyclable. Cet aménagement a pour objectif de pouvoir rejoindre les nouveaux quartiers d'habitation en extension, les zones d'activités commerciales et le centre historique.



- **ENJEUX**

- Assurer une connexion à la RN 21, axe structurant à l'échelle du quartier et de la commune ;
- Constituer un réseau cyclable maillé sur l'ensemble du quartier ;
- Prévoir un bouclage de l'ensemble du site à urbaniser en utilisant les accès existants pour encourager la mixité fonctionnelle.
- Limiter les accès sur la RN 21 pour veiller à la sécurité.

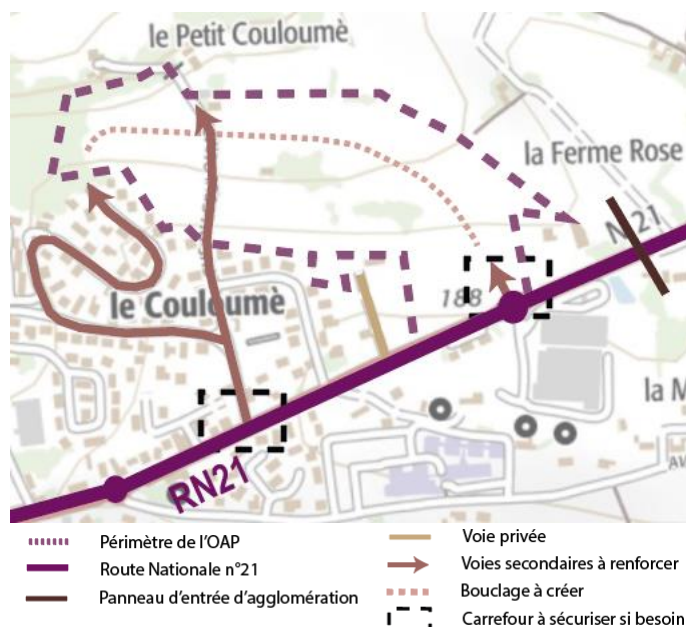
- **PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET**

Les accès principaux devront être localisés sur le Chemin du Couloumé à l'ouest et sur le giratoire à l'est.

Le chemin du Couloumé sera à renforcer pour supporter le trafic engendré par l'urbanisation de la zone et le carrefour avec la RN21 devra être sécurisé si besoin.

La desserte de la zone sera composée d'un réseau de voiries bordé par des aménagements piétons et cycles ainsi que de plantation d'alignement.

Les voies principales à créer devront affirmer clairement un caractère de rue par la réalisation d'aménagements adéquats (cheminements piétonniers, alignements d'arbres, pose de milieu urbain...). Elles pourront comprendre des aires de stationnement en bordure



Prise en compte de la trame viaire dans le projet

Source : Urbactis

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (piétons/vélos) seront favorisés, par l'aménagement de pistes piétonnes et cyclables sur la voie est/ouest à créer. L'objectif est de faire le lien avec le giratoire où un tronçon cyclable existe déjà et ainsi connecter les habitations avec la zone commerciale existante et à créer et avec le centre historique.

2.2. LA SECURITE ET LA SANTE PUBLIQUE

- ETAT DES LIEUX

Le secteur d'études est desservi par le **réseau** d'eau potable, d'assainissement collectif et d'eaux pluviales. Il est à proximité du réseau électrique de moyenne et basse tension. Les autres réseaux sont à proximité ou desservent en partie le site (fibres optiques, incendie...)

- ENJEU

- Assurer la sécurité et la santé publique
- Assurer la mise en place des travaux appropriés si nécessaire pour la mise en capacité des réseaux

- PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

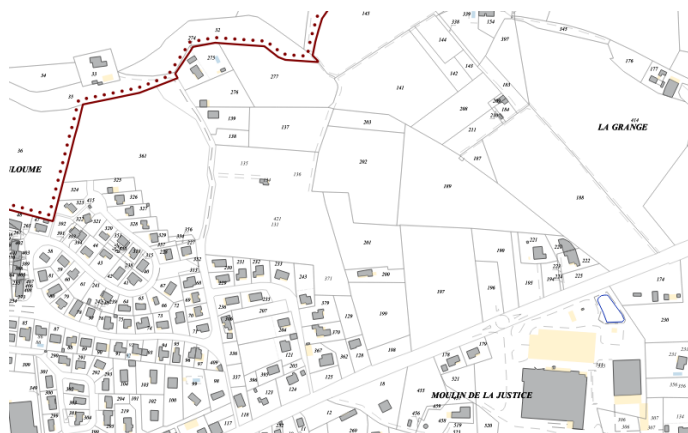
Les réseaux en capacité insuffisante seront développés et/ou étoffés (fibres optiques, incendie...).

2.3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **ETAT DES LIEUX**

Le périmètre du site n'est impacté directement par aucune Servitude d'Utilité Publique.

Il est cependant bordé par la servitude AC4 qui correspond au Site Patrimonial Remarquable (SPR).



Les servitudes aux abords du site

- **ENJEU**

- Veiller aux enjeux de co-visibilité avec la zone agricole protégée du PLU, qui correspond au zonage « Zone naturelle » de la ZPPAUP

- **PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET**

Le projet d'aménagement veille, par sa qualité urbanistique et paysagère à limiter les enjeux de co-visibilités et à qualifier le traitement, des interfaces entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles.

2.4. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

- **ETAT DES LIEUX**

La commune est concernée par le transport de marchandises dangereuses. Néant.

Plusieurs sites Basias sont recensés sur la commune mais aucun n'est localisé sur le site d'étude.

- **ENJEU**

- Assurer la sécurité et la santé publique

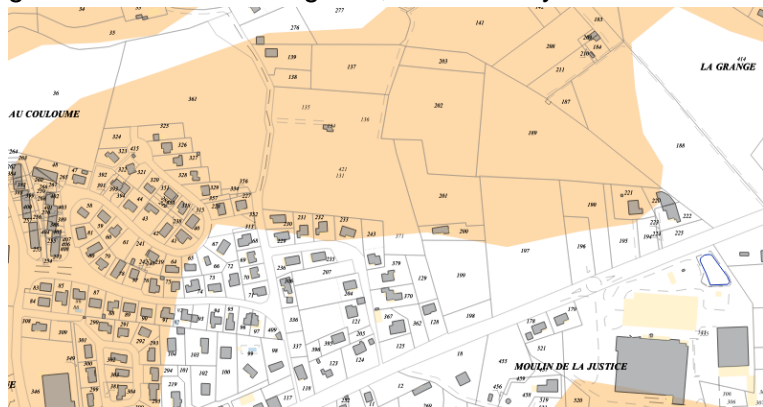
- **PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET**

2.5. LES RISQUES NATURELS

• ETAT DES LIEUX

La commune est concernée par le risque inondation et le risque de mouvements de terrain.

Le site, quant à lui est concerné uniquement par le retrait-gonflement des sols argileux, en aléa moyen et nul.



Le retrait-gonflement des argiles aux abords du site

• PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Les constructions nouvelles du quartier du Couloumé veilleront à respecter les différentes prescriptions et recommandations différenciées selon l'usage du bâtiment du règlement écrit du PPR.

2.6. LES CONTRAINTES ARCHEOLOGIQUES

• ETAT DES LIEUX

Le secteur d'études n'est pas impacté par le périmètre archéologique présent sur la commune, qui est concentré sur le centre historique de la commune.

• PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Néant.

3.LA QUALITE ARCHITECTURALE

- **ETAT DES LIEUX**

Aujourd'hui, le secteur d'études se situe à l'interface d'un tissu résidentiel à l'ouest et de la zone d'activité commerciale au sud. Les constructions en bordure de la RN21 seront des bâtiments d'activités qui devront s'insérer en harmonie avec les constructions existantes de l'autre côté du giratoire et qui devront veiller à rendre qualitative cette entrée de ville.

*Vue sur la zone commerciale du Moulin de la Justice
Source : Urbactis*



Les constructions existantes ont une hauteur qui permet une bonne insertion dans l'environnement, tout en répondant aux nécessités techniques liées à l'usage des bâtiments.

- **ENJEU**

- Intégrer les nouvelles constructions au sein du tissu urbain environnant
- Assurer l'aménagement d'une entrée de ville de qualité

- **PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET**

- Volumétrie : Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. Les bâtiments devront avoir une forme simple, carrée ou rectangulaire.
- Implantation : Les constructions devront s'implanter à 15 mètres de l'axe de la route nationale 21.
- Hauteur : La hauteur autorisée sur le secteur devra être la même que dans la zone d'activité avoisinante. La hauteur maximale est fixée à 11 mètres.
- Toitures : Les toitures plates seront autorisées.

4. LA QUALITE DE L'URBANISME

4.1. LES ACCES

- **ETAT DES LIEUX**

A l'heure actuelle, sur la portion du secteur d'étude en bordure de la RN21, un accès effectif est déjà en place (Chemin du Couloumé) et une entrée est prévue par le giratoire déjà existant.

- **ENJEU**

- Assurer une connexion à la RN21, axe structurant
- Désenclaver les terrains à urbaniser

4.1. LE STATIONNEMENT

- **ETAT DES LIEUX**

L'offre en stationnement est assez peu développée puisque le site est localisé dans un tissu pavillonnaire, dans lequel le stationnement se fait dans l'extrême majorité des cas sur les parcelles individuelles.

Le stationnement proposé au sein de la zone économique du Moulin de la Justice pourrait être mutualisé mais la voirie d'accès étant peu sécurisé et peu pensée pour les modes doux, les usages ne pourront pas forcément à pieds entre les deux zones dédiées à de l'activité.

Une offre en stationnement est donc à créer, elle devra cependant nuire le moins possible sur un point de vue environnementale et paysager.

- **ENJEUX :**

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Garantir une offre adaptée aux activités économiques et aux besoins des usages

- **PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET**

L'accès préexistant du giratoire est suffisant pour permettre le flux nouveau qui sera créé par l'implantation de nouvelles entreprises sur le site.

Plus à l'ouest, sur le Chemin du Couloumé, l'accès et le carrefour seront à sécuriser afin d'accompagner le développement de l'offre résidentielle.

Ainsi, le principe est un bouclage du quartier à urbaniser en évitant la création de voies en impasse et en ne créant aucun nouvel accès sur la RN21, dans un double objectif de sécurité et de qualité urbaine et fonctionnelle.

- **PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET**

Le projet devra comporter un nombre adapté de places de stationnements selon les ratios à minima pris en compte à savoir :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement
- **Artisanat et le commerce de détail** : 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher (SP)
- **Restauration** : 1 place par tranche de 10m² de SP
- **Activités de services** : surface de stationnement au moins égale 60% de SP
- **Hébergement hôtelier et touristique** : 1 place par chambre
- **Commerce de gros** : Surface de stationnement au moins égale à 60% de la SP
- **Industrie** : 1 place pour 2 postes de travail
- **Bureau** : Surface de stationnement au moins égale à 60% de la SP
- **Cinéma** : En fonction d'une étude si besoin
- **Entrepôt** : 1 place par tranche de 200m² de SP

De plus, les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

5. LA QUALITE DU PAYSAGE

• ETAT DES LIEUX

Le secteur d'étude se caractérise par :

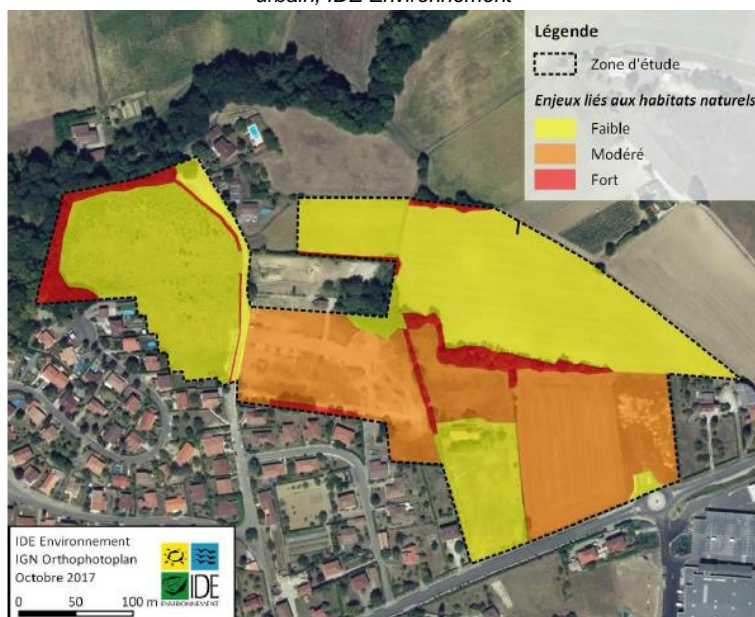
- Un cadre urbain composé principalement de lotissements à l'ouest et d'une zone d'activités commerciales de petite taille au sud ;
- D'espaces boisés de petites tailles au nord, mais qui marquent et permettent de créer des espaces de transition entre les différentes entités paysagères ;
- De vastes terrains agricoles offrant des points de vue sur la zone agricole entourant le centre historique et les faubourgs, au nord.



D'un point de vue environnemental, l'inventaire naturaliste réalisé par le bureau d'études IDE Environnement dans le cadre de la révision du PLU, a permis de mettre en évidence que les enjeux environnementaux étaient modérés.

Synthèse des enjeux environnementaux sur le site du Couloumé

Source : Inventaire naturaliste sur les zones concernées par le développement urbain, IDE Environnement



• ENJEUX

- Limiter l'impact visuel des nouvelles constructions vis-à-vis des terres agricoles et des points de vue offerts plus au nord ;
- Permettre une bonne intégration entre les constructions pavillonnaires et économiques et ainsi anticiper des problèmes de co-voisinage.

• PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

L'urbanisation du site est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, permettant de gérer l'aspect paysager. Devront être intégrés dans le programme d'aménagement de la zone :

- La conservation des alignements d'arbres, les haies, lisières forestières et fossés ;
- Conserver une bande tampon non constructible de 5m entre la lisière forestière et les futures opérations ;
- Privilégier l'urbanisation sur les grandes cultures.

Il est également prévu que le recul imposé (15 mètres) devra être planté d'essences locales afin de participer à l'intégration paysagère du site et à la biodiversité.

6. CONCLUSION

• ETAT DES LIEUX

Le secteur bénéficiera d'un règlement écrit et graphique spécifique, afin de pouvoir afficher des règles adaptées et claires (zones AU et principalement AUX), ainsi que d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de l'OAP n°1 Le Couloumé.

• REGLEMENT ECRIT :

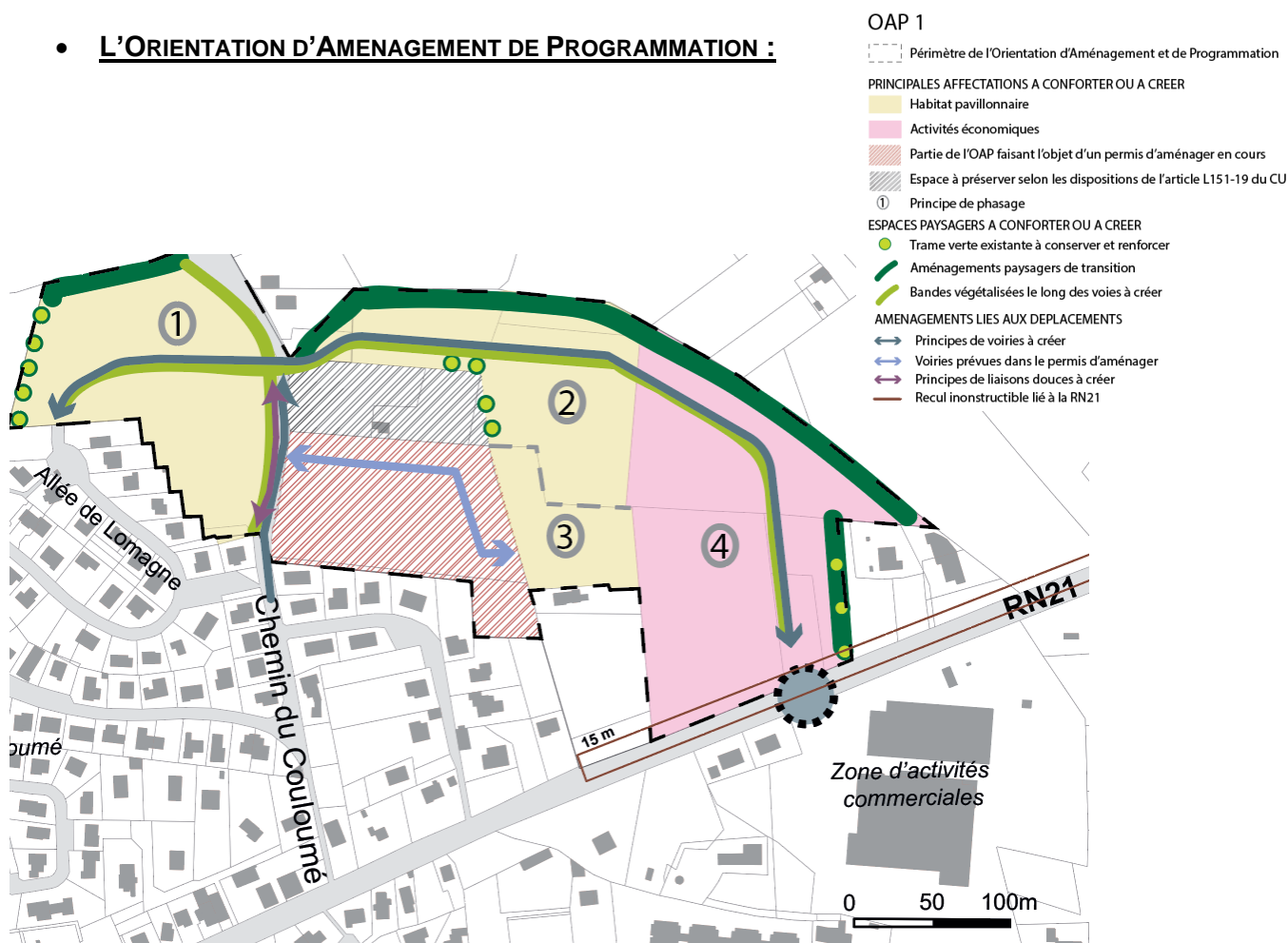
- **Implantation des constructions par rapport à l'emprise publique et aux voies :** Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la RN21
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

• L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION :

• REGLEMENT GRAPHIQUE :

- **Report du recul inconstructible** imposé sur le site, d'une largeur de 15 mètres à partir de l'axe de la RN21.



Par ailleurs, l'inconstructibilité le long de la RN21 est maintenue en dehors des espaces urbanisés sur les secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'étude au titre de l'article L111-8.