



ZAC DU CARCHET

ETUDE DE LEVER DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE LIII-I-4



RAPPORT

MARS 2006

N° 4 32 0271



AGENCE DE PAU

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT - 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 - FAX 05 59 84 30 24
BUREAUX D'ANGLET : LES ARCS - BAT. II - 27 RUE DE PITOYS - ZONE DE MAIGNON - 64600 ANGLET - TEL. 05 59 31 41 56 - FAX 05 59 31 41 57

SOMMAIRE

	Pages
1. CONTEXTE	1
2. ETAT INITIAL ET ENJEU	3
3. SYNTHESE DE L'ANALYSE DU SITE ET PRECONISATIONS	8

1. CONTEXTE

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme impose l'interdiction de construire sur de larges bandes, le long des routes à grande circulation.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme tels que les plans locaux d'urbanisme.

Cependant, si des règles imparties à ces espaces sont inscrites dans les documents d'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas.

Ces règles doivent répondre aux questions liées aux critères de :

- nuisances,
- sécurité,
- qualité architecturale,
- qualité de l'urbanisme,
- paysage.

Le but de cette étude sera de définir et de justifier les règles intégrées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vic-Fezensac en vue d'une urbanisation harmonieuse des abords de la RN 124 dans la Zone d'Activités Economiques de Carchet.

La Direction de l'architecture et de l'urbanisme précise le cadre de l'étude dans la circulaire N°96-32 du 13 Mai 1996 :

- les espaces concernés sont les espaces non urbanisés au regard de la réalité physique,
- il est nécessaire d'aboutir à des règles d'urbanisme ayant pour objet d'assurer la qualité de l'urbanisation,
- une réflexion globale doit être menée afin de justifier et de motiver ces règles d'urbanisme,
- cette réflexion globale permettra la mise en place d'une stratégie de développement ou de restructuration des espaces concernés : le projet urbain,
- du projet urbain découleront notamment les dispositions réglementaires qui permettront d'assurer la qualité de l'urbanisation (nuisance, sécurité, architecture, paysage, transport).

👉 ETAT DES LIEUX : LA ROUTE NATIONALE 124

La route nationale n°124 relie Toulouse à la RN 10 à l'ouest de Dax. De dimension inter-régionale, la RN 124 traverse le département du Gers d'est en ouest via sa préfecture de Auch. Elle traverse l'espace rural de Gascogne perpendiculairement à l'axe de ses coteaux dans un modelé harmonieux de reliefs et de courbes.

Elle a récemment fait l'objet de nombreux aménagements dans le cadre de la création de l'itinéraire à grand gabarit emprunté pour acheminer les éléments de l'Airbus A380 du port de Langon à Toulouse.

Cette opération a été assortie de mesures environnementales pour valoriser le paysage à travers un programme paysager complet élaboré et suivi par des paysagistes.

L'IGG implique des prescriptions particulières en matière d'occupation du sol comme notamment un recul de 6 m par rapport à la bande de roulement des constructions et des plantations.

☛ LE SITE

Le secteur d'étude se situe sur le territoire administratif de Vic-Fezensac, à l'ouest de cette ville, à proximité des débouchés des routes départementales n°1 et 157 qui irriguent le sud du territoire de la communauté des communes.

Il représente une superficie de 10 ha située sur les premières pentes de la rive droite de l'Auzoue et hors zone inondable, au nord de la RN 124.

Il est situé à proximité d'un point bas, le long d'un tronçon en ligne droite de la RN 124 où le champ de vision est favorable à une accélération des véhicules usagers de la route.

☛ LE PROJET

La création de cette zone d'activités répond à un besoin à l'échelle intercommunale de redynamiser l'espace rural.

L'objectif de la Communauté des Communes d'Artagnan en Fezensac est de réaliser au cœur de son territoire une zone d'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services qui bénéficiera de l'effet de vitrine de la route nationale.

2. ETAT INITIAL ET ENJEU

Il est au préalable distingué 3 séquences représentatives des unités de caractéristiques homogènes du site (voir plan page suivante).

Pour chacune de ces séquences, le diagnostic de l'état initial du site est établi au regard des nuisances de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité des paysages.

◆ Séquence 1

– Critères de nuisances

- pas d'habitation au droit de la séquence,
- la zone n'est pas vouée à recevoir de l'habitat.

Pas d'enjeu notable pour les futures habitations.

– Critère de sécurité

- zone en dévers par rapport à la RN 124,
- accès à niveau existant à l'est de la séquence, nécessité de remblayer dans le reste de la séquence,
- séquence située à proximité du point bas de la RN 124 où la vitesse des véhicules est maximale,
- séquence bénéficiant d'un champ de vision favorable au débouché sur la RN 124 sauf à l'est à proximité du talus bordant la parcelle n°170,
- l'espace disponible dans la zone permet d'aménager par remblaiement un tourne-à-gauche au droit de cette séquence,
- un tourne-à-gauche est présent à peu de distance du site, à l'intersection de la RD 157. Une succession d'aménagements peut générer des conflits de visibilité.

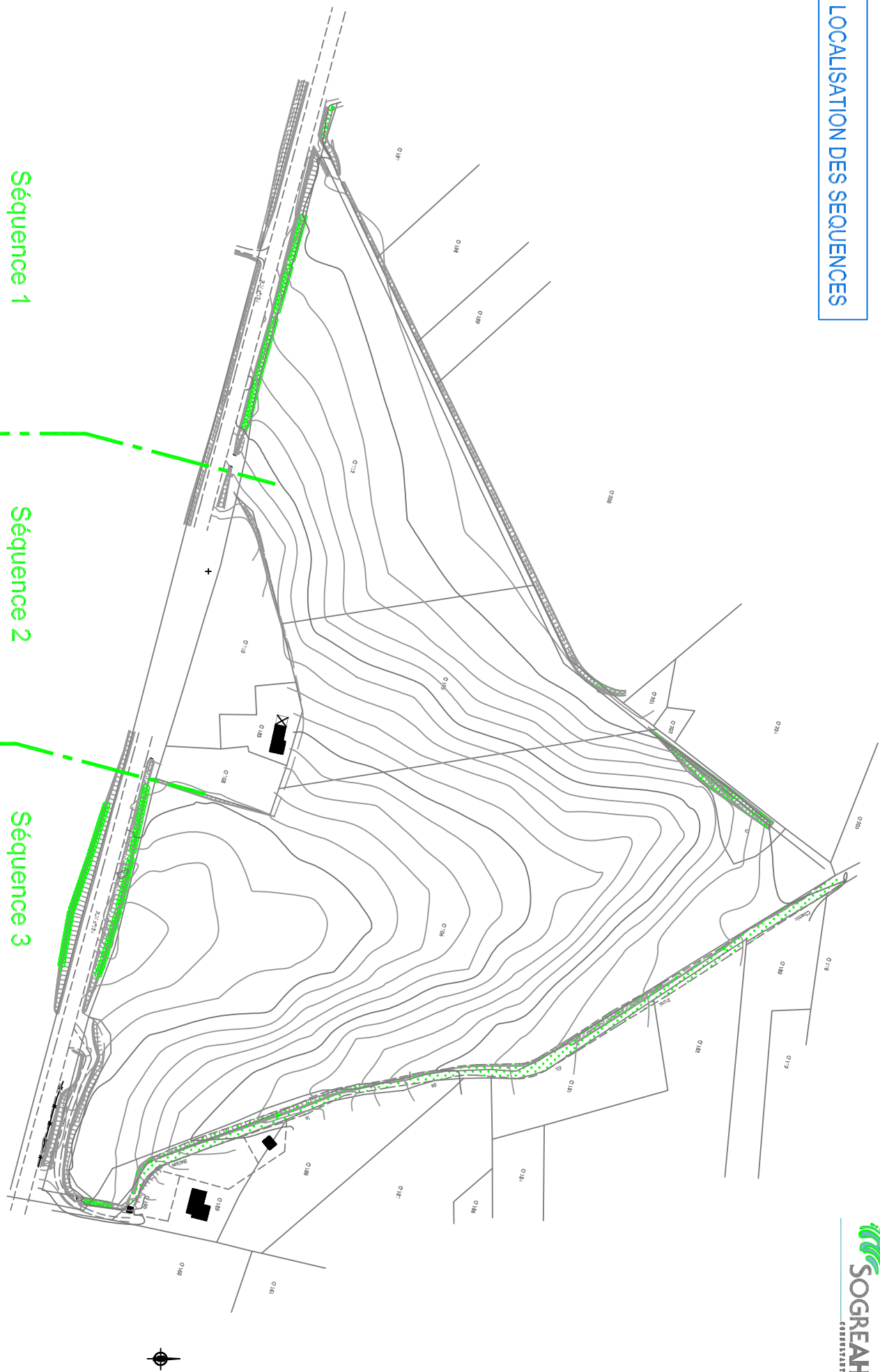
– Qualité architecturale

- site vierge de constructions au droit de la séquence.

– Qualité de l'urbanisme et des paysages

- secteur essentiellement agricole, mité par de l'habitat diffus non agricole,
- paysage rural ouvert trouvant ses points d'appuis dans les lignes de crête de la vallée et la végétation arbustive ou arborée en bordure de voie, de fossé ou de cours d'eau,
- au droit de la séquence, on note la présence d'une trame discontinue de haies arbustives et de hautes tiges située à environ 6 mètres de la bande de roulement de la RN 124,
- la séquence située en contre bas de la route, est fortement soumise à la vue. Toutefois le dénivelé naturel du site (2 à 4 mètres) permet d'envisager des hauteurs de constructions conséquentes.

LOCALISATION DES SÉQUENCES



Affaire :	N° : 4 32 0271
Dessinateur	JCS
Ingénieur	AVU
Indexe/date	A Avril 2005
Nom fichier	ZAC Carchet.dwg

◆ **Séquence 2**

– **Critères de nuisances**

- Séquence isolée de la RN 124 par une propriété privative bâtie et arborée constituant un écran naturel au bruit. Les nuisances liées à la RN 124 ne sont donc pas significatives.

– **Critères de sécurité**

- Absence de débouché possible. Pas d'interaction avec l'accès existant de la propriété privée.

– **Critère architectural**

- Habitation présente de type traditionnel, en rez de chaussée + combles.

– **Qualité de l'urbanisme et paysages**

- Séquence masquée par la propriété privée qui en occupe tout le premier plan. Espace naturel végétalisé et planté. L'habitation est en recul d'environ 60 mètres.
- L'espace n'est pas visible depuis la RN 124 au droit de la séquence mais reste toutefois en partie dans le cône de vision de la séquence 1.
- La position en recul de la zone à construire permet l'implantation de constructions de hauteur conséquente.

◆ **Séquence 3**

– **Critère de nuisances**

- la zone n'est pas vouée à recevoir de l'habitat, pas d'enjeu notable pour les futures constructions,
- une habitation est présente en périphérie du secteur d'étude. En l'absence de création d'une voirie au contact direct de la propriété bâtie, pas d'interaction notable.

Pas d'enjeu notable pour les futures constructions.

– **Critère de sécurité**

- accès à niveau possible au centre de la séquence,
- le talus présent à l'ouest de la séquence a un impact négatif en terme de visibilité et de lisibilité pour la création d'une intersection,
- séquence située à mi-pente du versant dans une zone de moindre vitesse des véhicules par rapport à la première séquence,
- l'espace disponible dans la zone permet d'aménager par déblai/remblai des talus un tourne-à-gauche au droit de cette séquence.



– **Critère architectural**

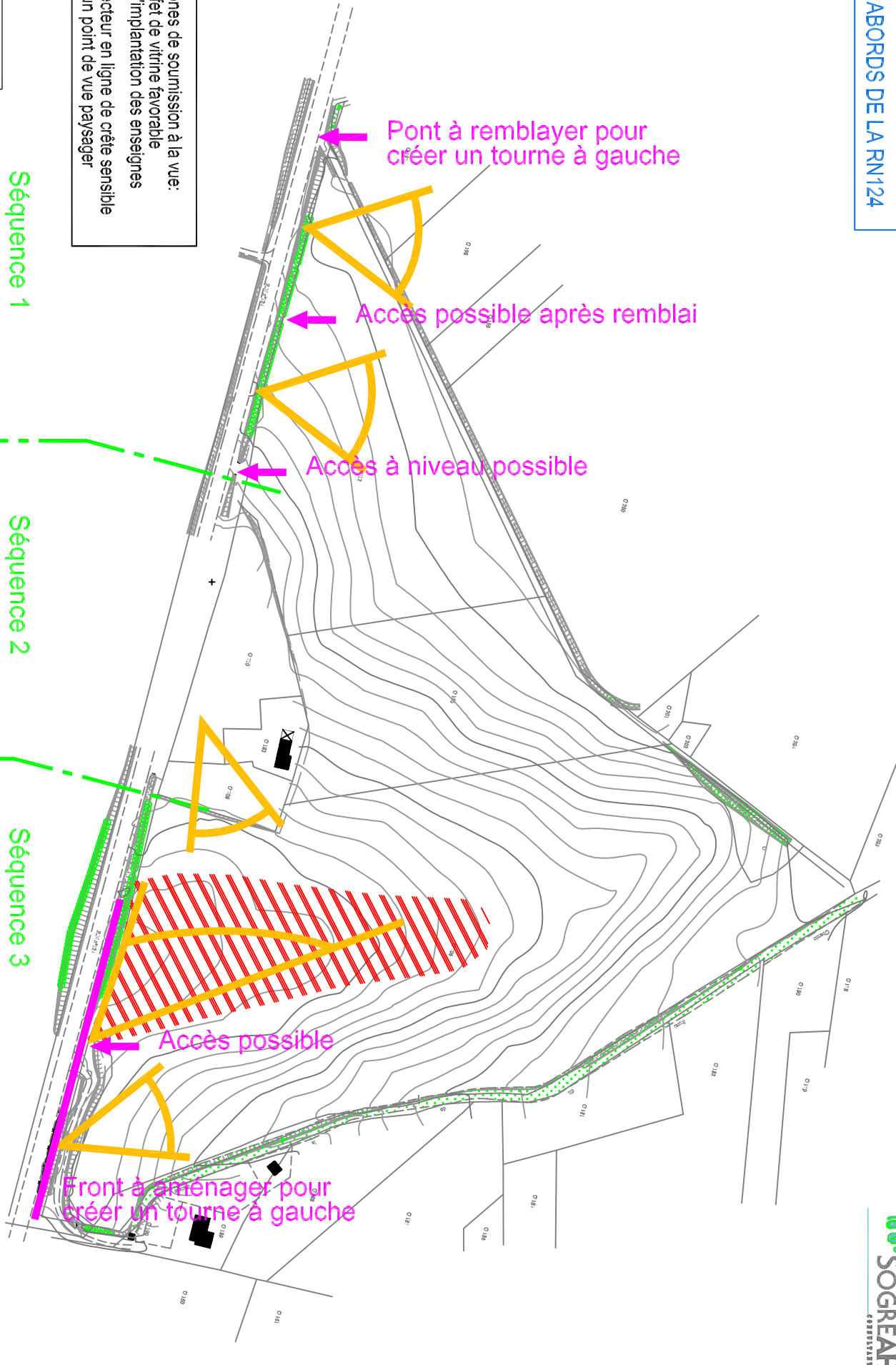
- Site vierge de construction au droit du site.

– **Qualité de l'urbanisme et des paysages**

- Existence d'une haie buissonnante persistante en partie sommitale du talus à l'ouest de la séquence.
- La partie ouest est située en surplomb de la route. La perception des futures constructions au droit de la route sera masquée par la présence du talus et de la haie. Toutefois cette partie de la séquence est fortement visible depuis la RN 124 depuis la partie est de la zone (perception en ligne de crête avec appui faible sur les collines de second plan).
- Les constructions sur cette partie de la séquence située en point haut auront un impact paysager fort. Il est donc souhaitable d'y limiter les constructions.

ETAT INITIAL
DES ABORDS DE LA RN124

 Zones de soumission à la vue:
 Effet de vitrine favorable
 à l'implantation des enseignes
 Secteur en ligne de crête sensible
 d'un point de vue paysager



Séquence 1

Séquence 2

Séquence 3

Affaire :	N° : 4.32.0271
Dessinateur	JCS
Ingénieur	AVU
Indice/date	A Avril 2005
Nom fichier	ZAC Carchet.dwg

3. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DU SITE ET PRECONISATIONS

– Nuisances

Le site n'est pas destiné à recevoir de l'habitat. Le modelé du terrain naturel crée une alternance de zones exposées ou protégées des nuisances sonores de la RN 124.

Aucun aménagement de protection sonore n'apparaît nécessaire au droit de la route.

– Sécurité

Un seul accès à la zone sera créé, avec aménagement d'un tourne-à-gauche. Il peut être envisagé sur 2 sites situés au droit de la première et de la dernière séquence.

Si le site le plus à l'est (séquence 3) apparaît intéressant compte tenu de la vitesse moindre des véhicules à ce niveau de la RN 124, il implique des travaux d'aménagement des talus qui s'étendent notamment sur une voie d'accès privative existante.

Le site le plus à l'ouest est proche d'un carrefour en tourne-à-gauche existant avec lequel une succession d'aménagements peut s'avérer dommageable pour la lisibilité et donc la sécurité de l'ensemble. Toutefois il présente une disponibilité d'espace plus favorable tant pour l'aménagement physique d'un tourne-à-gauche que pour la visibilité étendue sur la route nationale.

L'implantation la plus à l'ouest paraît donc la plus favorable au regard de la sécurité.

– Architecture

3 parcelles sont amenées à recevoir des constructions en bordure de la RN 124.

D'un point de vue architectural, il est souhaitable d'assurer un front bâti cohérent le long de la RN 124 par un alignement des façades parallèles à la route.

Les façades pourront ainsi recevoir les différentes enseignes.

– Urbanisme et paysage

La zone se situe au cœur d'un espace agricole peu bâti. Ce caractère devra être intégré par des dispositions paysagères visant à maintenir la perception rurale du site, à savoir :

- renforcement de la haie existante d'arbustes et hautes tiges d'essences locales dans la première séquence le long de la RN 124,
- maintien d'un espace libre végétalisé (pelouse, plantations) entre la construction et la RN 124. Si des stationnements doivent être réalisés, ils devront être plantés à raison d'un arbre par 50 m²,
- les dépôts de matériaux seront interdits dans les espaces visibles depuis la RN 124.

Afin de maintenir cet espace ouvert entre les constructions et la RN 124, il sera maintenu une bande non constructible de 25 mètres comptés à partir de l'axe de la RN 124.

A l'exception de la partie sommitale de la zone située à l'est de la propriété bâtie, dans la séquence 3, une hauteur des constructions de 9 à 10 mètres pourra être autorisée. En partie sommitale, cette hauteur sera réduite de l'équivalent d'un niveau, soit 6 à 7 mètres.

L'espace situé à l'extrémité est de la zone est destiné à recevoir des équipements publics divers. Cet espace sera paysagé.

**PRECONISATIONS D'AMENAGEMENT
DES ABORDS DE LA RN124**

Hauteur des constructions: 9 à 10 m
Implantation à h/2 ou 3 m mini
en retrait des clôtures et 10 m
par rapport à l'axe des voies

Espace public végétalisé
et équipements VRD divers

— Alignement du bâti à respecter
▨ Surface d'implantation potentielle du bâti

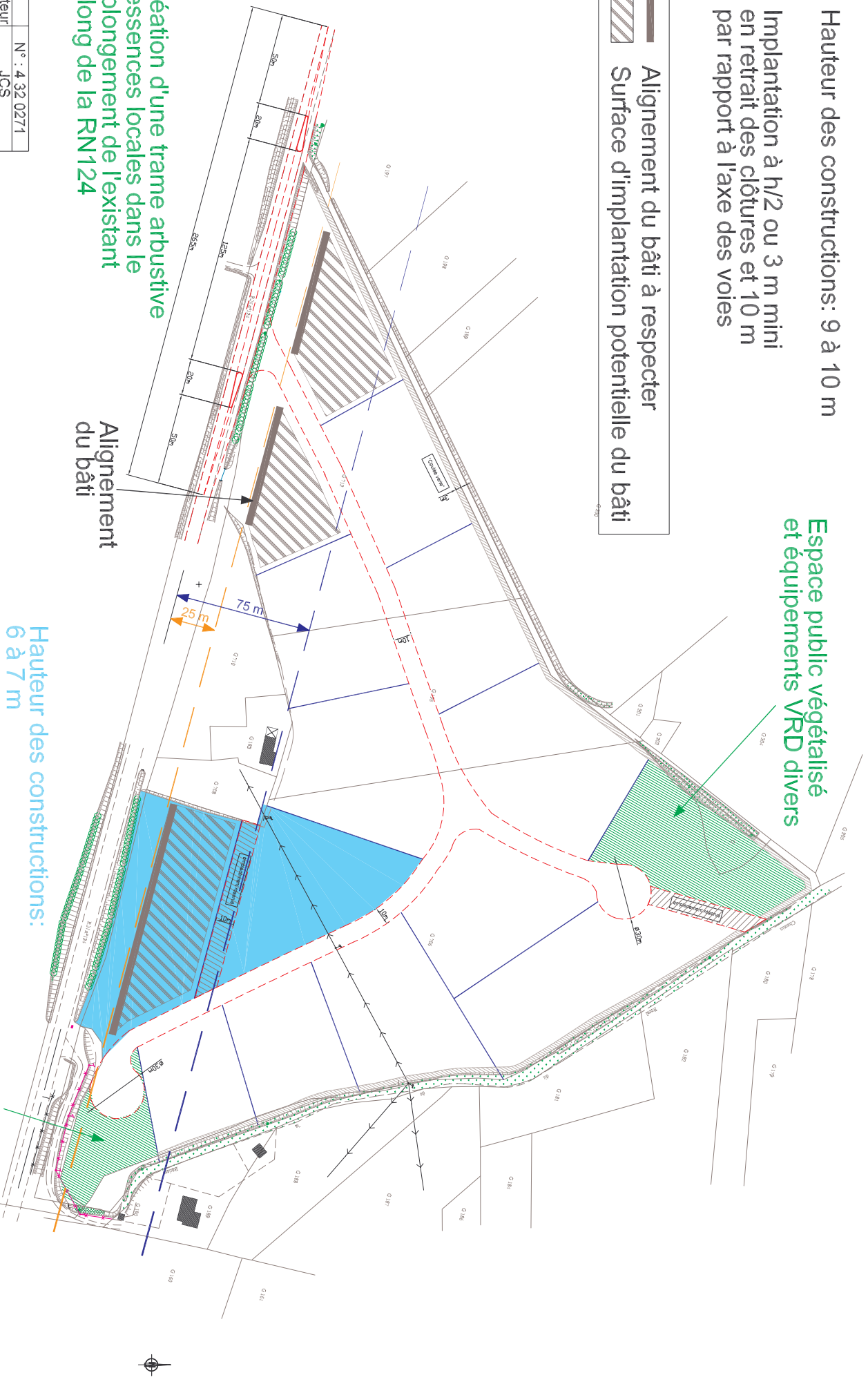
Création d'une trame arbustive
d'essences locales dans le
prolongement de l'existant
le long de la RN124

Alignement
du bâti

Hauteur des constructions:
6 à 7 m

Espace public végétalisé
et équipements VRD divers

Affaire :	N° : 4 32 0271
Dessinateur	JCS
Ingénieur	AVU
Indice/date	A / Avril 2005
Nom fichier	ZAC Carchet.dwg



ANNEXES

Planches photographiques

◆ Séquence 1



Haie discontinue d'arbustes et de hautes tiges et champ visuel le long de la RN 124



Topographie de la zone : des parcelles en contrebas de la route s'appuyant visuellement sur les coteaux en second plan



Site potentiel d'implantation de la voie d'accès

◆ Séquence 2



Séquence en surplomb de la route présentant une haie buissonnante discontinue



Habitation existante parcelle n°183

◆ Séquence 3



Parcelles situées en crête à fort impact paysager



Habitation présente en périphérie est de la zone



Site potentiel d'implantation de la voie d'accès