

3.3

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de SAINT-FELIX-LAURAGAIS

ELABORATION

P.L.U. arrêté le 1 MAR. 2006

P.L.U. approuvé le 18 Décembre 2007

Exécutoire depuis
le 1. FEV. 2008

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**APPLICATION DE
L'ARTICLE L.111-1-4
DU CODE DE L'URBANISME**

SOMMAIRE

<u>I RAPPEL</u>	2
<u>II CONTEXTE ET OBJECTIFS</u>	3
<u>III ETAT DES LIEUX</u>	4
<u>1 – Situation</u>	4
<u>2 – La bande des 75 m de l'article L111-1-4 et le site</u>	5
<u>3 – Relevé photographique :</u>	6
<u>IV ANALYSE DU SITE ET DE SES ABORDS</u>	7
<u>1 – Les nuisances sonores :</u>	7
<u>2 – La sécurité :</u>	7
<u>3 – La qualité architecturale :</u>	8
<u>4 – La qualité urbaine :</u>	9
<u>5 – La qualité des paysages :</u>	9
<u>V LE PROJET ET SON IMPACT AU REGARD DES CINQ THEMES</u>	10
<u>1 – Nuisances sonores</u>	10
<u>2 – Sécurité</u>	10
<u>3– Architecture</u>	11
<u>4– Urbanisme</u>	11
<u>5 – Paysage</u>	11
<u>VI – TRADUCTION REGLEMENTAIRE</u>	12
<u>1 – La nécessité de prévoir une organisation.</u>	12
<u>2 – Le paysage résultant en bordure de la RD 622</u>	12
<u>3 – La maîtrise des logements de fonction</u>	12

I RAPPEL

Rappel de l'Article 111.1.4 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 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 de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.

... "

II CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le site concerné se trouve en bordure de RD 622 reliant Toulouse à REVEL.

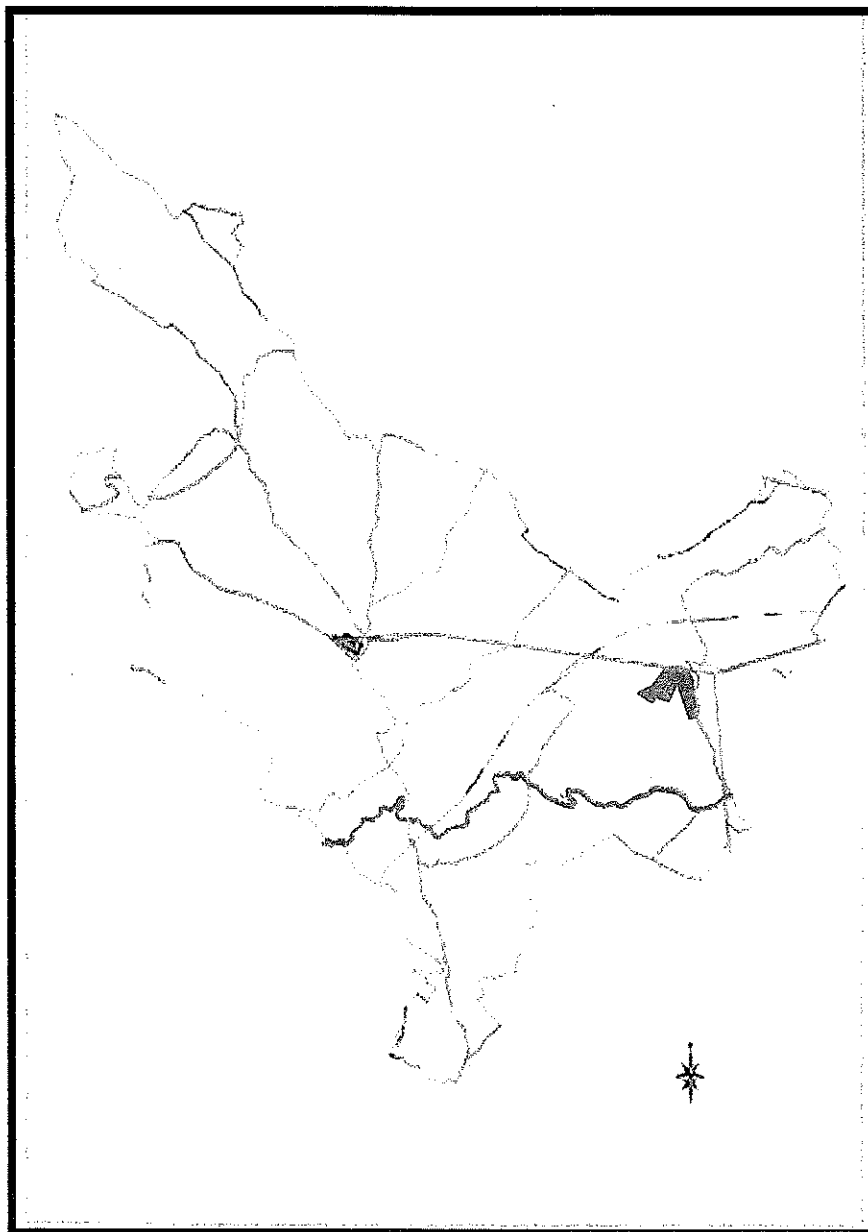
Le site a vocation au P.L.U. en cours d'élaboration, à recevoir des activités à caractère industriel, artisanal et commercial. Il accueille déjà une scierie et deux locaux artisanaux récemment autorisés..

La démarche réalisée au titre de l'article L111-1-4 vise à répondre à ses critères spécifiques (nuisances, sécurité, qualité de l'urbanisme, de l'architecture, qualité des paysages), dans le respect des objectifs qui sont les siens.

III ETAT DES LIEUX

1 – Situation

Le site se trouve à l'écart du village, à mi-chemin entre celui-ci et REVEL. Il n'est pas éloigné des zones d'activités de cette commune qui se sont développées vers l'ouest, la plaine aidant.



Localisation du site sur l'axe SAINT-FELIX-LAURAGAIS – REVEL

3 – Relevé photographique :

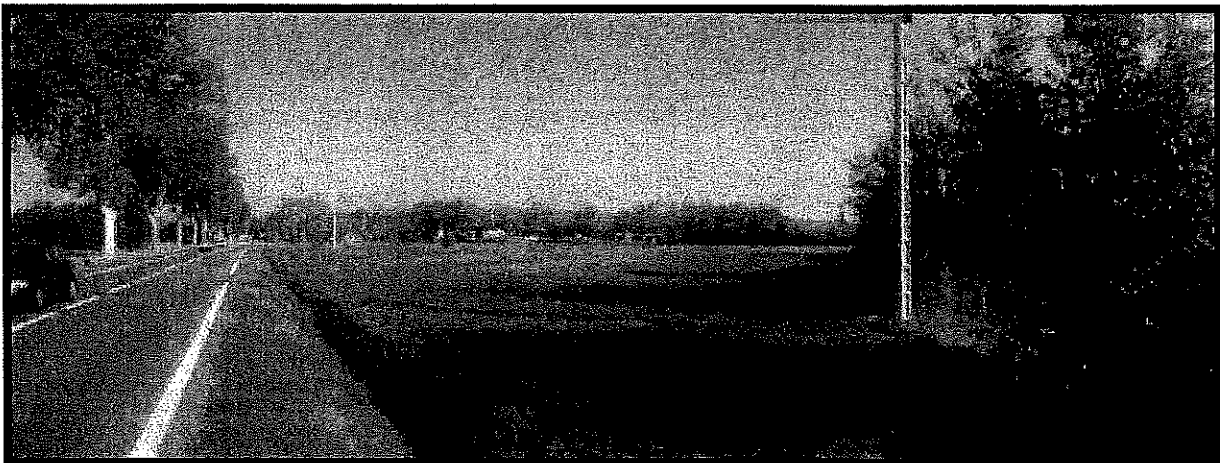
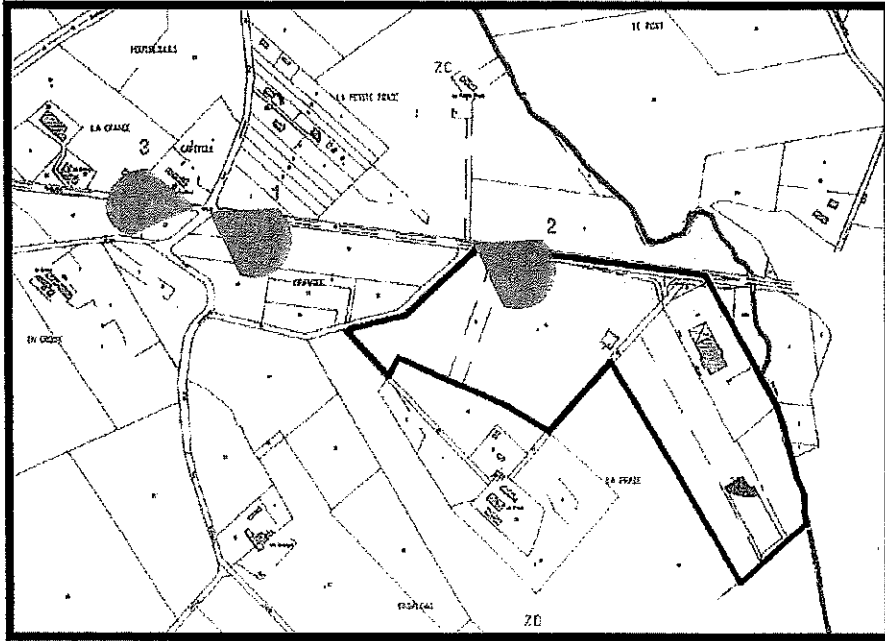


Photo 1 : Vue sens sortant depuis le carrefour d"En Croix"

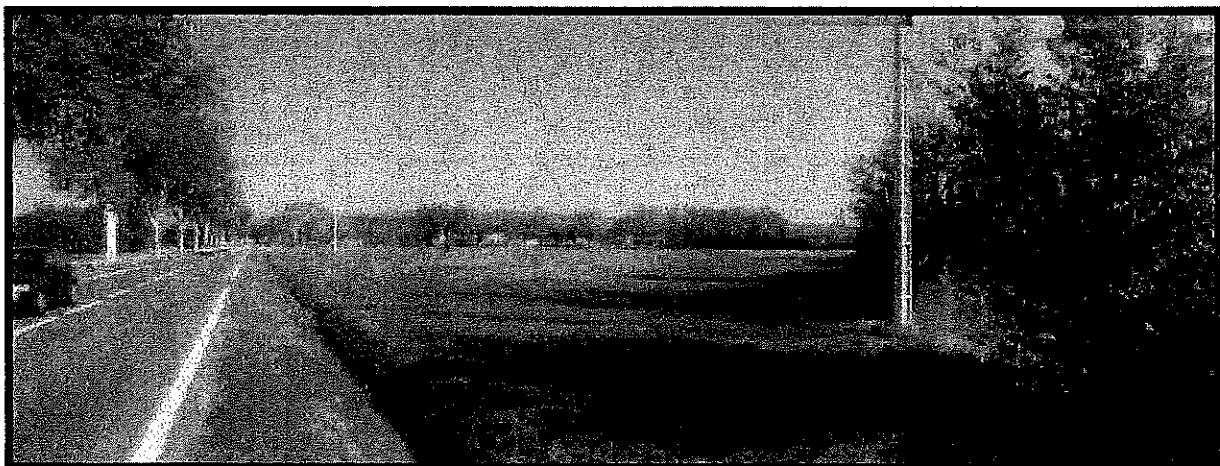


Photo 2 : Vue sur la zone sens sortant

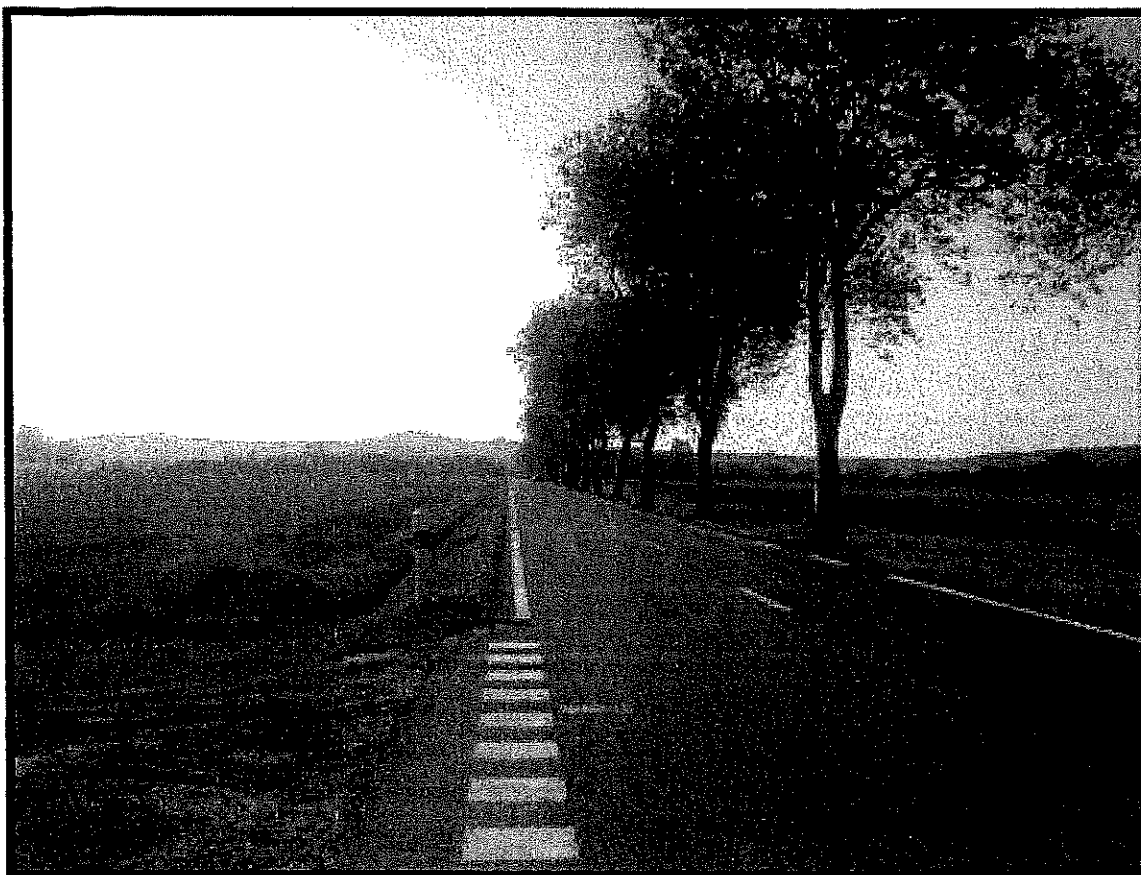


Photo 3 : Vue depuis le carrefour d'"En Croix" vers le village

IV ANALYSE DU SITE ET DE SES ABORDS

1 – Les nuisances sonores :

Il y a deux sources de nuisances sonores :

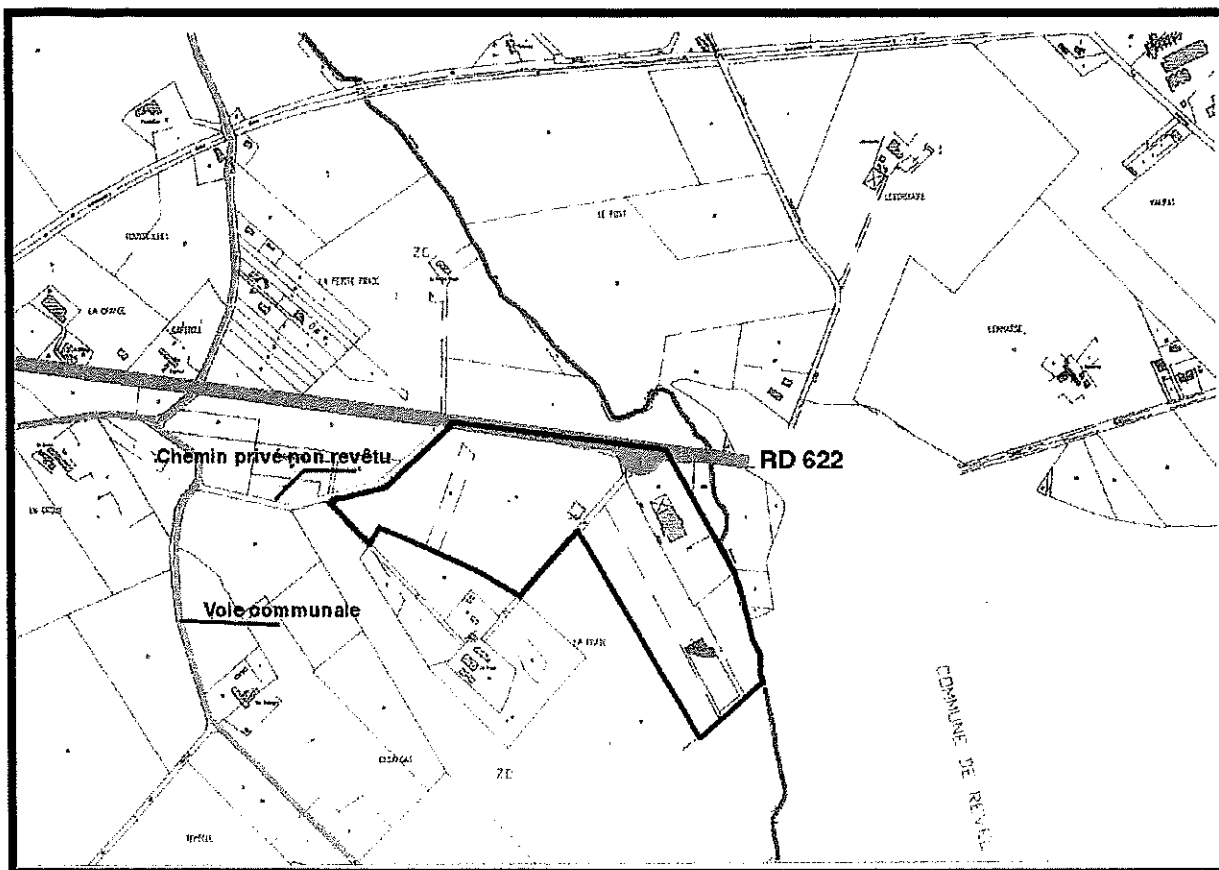
- celles liées aux trafics de la RD 622. L'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres définit de part et d'autre de la RD 622 une bande de bruit de 100 mètres de largeur.
- Celles liées à l'activité d'une scierie implantée sur le site de longue date.

2 – La sécurité :

Au droit de la zone 1AUe, les caractéristiques de la RD 622 sont celles d'une route départementale. Chaussée de 6 à 7 mètres avec un accotement enherbé souvent inférieur à un mètre et un fossé. Il n'y a pas au droit de la zone 1AUe d'alignement de platanes. Cet alignement est par contre présent sur l'autre rive de la RD.

Un tourne-à-gauche a été aménagé pour desservir initialement la scierie.

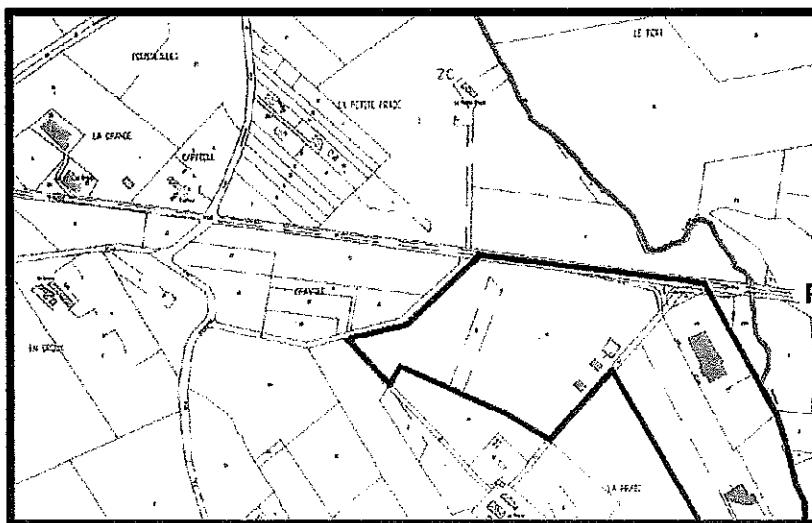
La RD 622 supporte des trafics non négligeables. Estimés à 10 882 véhicules/jour à l'intersection avec la RD 624, les trafics sont comptés à 5214 à l'entrée ouest du village.



Un seul accès à la RD 622 par un tourne-à-gauche

3 – La qualité architecturale :

Le site de "La Prade" au sud de la zone est une ancienne exploitation agricole aujourd'hui désaffectée. Des habitations citadines récentes sont édifiées au nord à "La Petite Prade". Des exploitations pratiquant l'élevage de volailles en batteries sont localisées au nord-ouest et au nord-est.



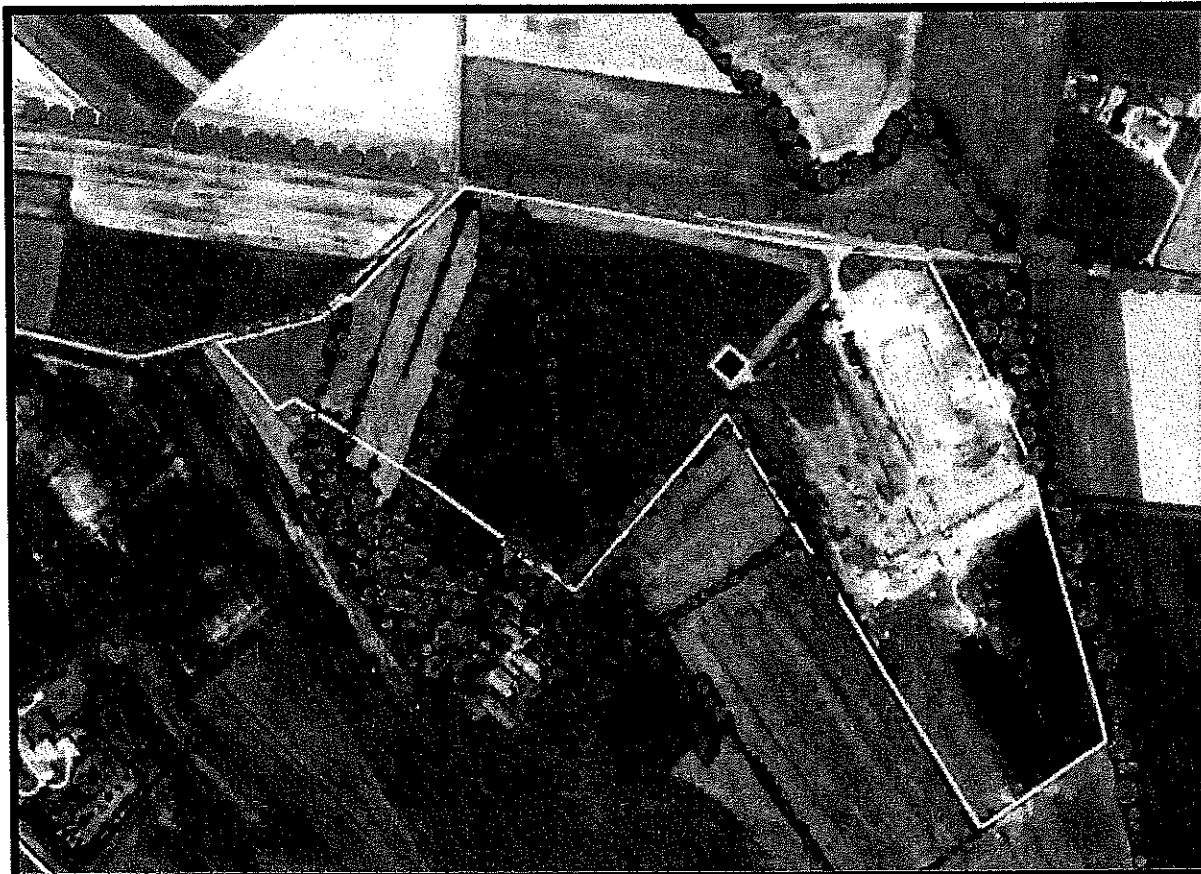
Des habitations diffuses éloignées..

4 – La qualité urbaine :

Il n'y a pas à proximité d'urbanisation. Tant sur le territoire de SAINT-FELIX-LAURAGAIS que sur celui de REVEL, il existe une construction très diffuse. Le hameau des Fouets est à 1,5 km, à vol d'oiseau.

Il existe dans l'environnement de la zone 1AUe deux silos importants, à Montplaisir à 1 km à l'ouest et aux Fouets, à 1,2 km au nord-ouest.

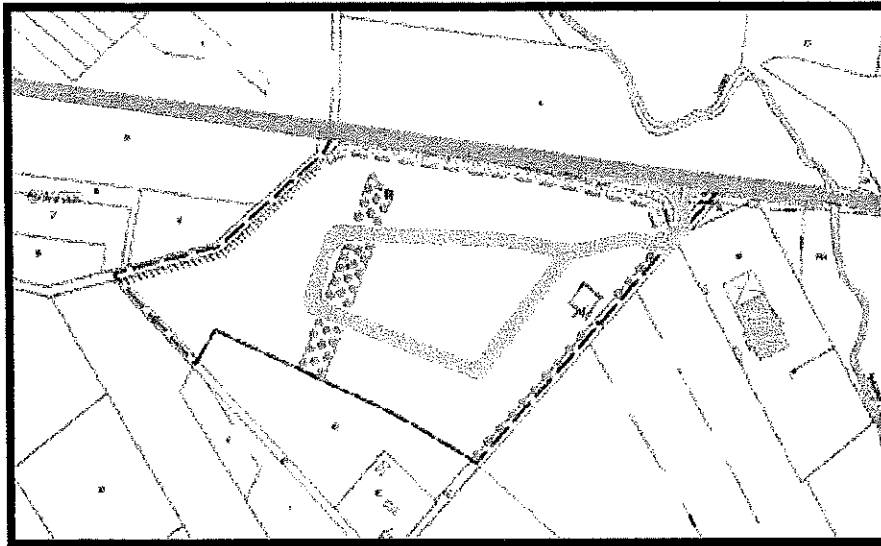
5 – La qualité des paysages :



Une végétation arbustive essentiellement linéaire.

Le site est marqué par une végétation arbustive essentiellement linéaire : alignement de bords de voie, ripisylve du Laudot, haies.

V LE PROJET ET SON IMPACT AU REGARD DES CINQ THEMES



Le scénario d'aménagement

1 – Nuisances sonores

La zone a vocation à accueillir les activités. Leur protection au regard du bruit des trafics ne s'impose pas.

Il n'y a pas de contre-indication à admettre des habitations dans une telle zone, pourvu que soient prises certaines précautions visant à éviter des dérives. Ces précautions sont les suivantes :

- la nécessaire présence permanente sur place dans un seul objectif de sécurité.
- la limitation des la SHON admise. Il est proposé de la limiter à 100 m².

En matière de protection au regard du bruit, outre les dispositions issus de la loi sur le bruit, il est préconisé que dans la bande de bruit de 100 mètres, les habitations n'aient pas de façades tournées vers le nord, c'est-à-dire vers la RD 622. Cette disposition vaut si l'habitation est en deuxième ou troisième rang dans la bande de bruit.

Les nuisances sonores issues des activités sont soumises aux normes d'isolement des établissements concernés, conformément à la réglementation.

2 – Sécurité

La desserte de la zone se fera uniquement par le tourne-à-gauche existant sur la RD 622.

Les accès sur le chemin privé existant à l'ouest de la zone doivent être interdits.

3– Architecture

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres. Dans une bande de 25 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 622, elle ne pourra excéder 8 mètres, dans un souci de ne pas massifier la rive de la voie. Les constructions artisanales récentes ont un rez-de-chaussée.

La hauteur des fermes lauragaises, celle des hangars agricoles avoisinent 9 à 10 mètres. Les silos la dépassent largement. C'est une hauteur qui demeure compatible avec le site compte tenu de sa localisation, de la conservation de plantations arbustives existantes et de la proximité des plantations de rive du Laudot.

D'autres précautions sont nécessaires :

- L'orientation dominante des façades du premier rang de constructions doit être sensiblement parallèle à l'axe de la RD 622.
- Les logements de fonction doivent être intégrés au bâtiment principal d'activité.
- Il convient de ne pas multiplier le nombre des matériaux utilisés sur une même façade
- Dans ces bâtiments pouvant présenter un volume important, les couvertures jouent un rôle important. Il est souhaité que les toitures apparentes soient privilégiées. Dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériaux de teintes sombres est préconisée. Les acrotères doivent concerner la totalité de la périphérie du bâtiment.

Les aires de stockage et d'exposition en bordure de la RD 622 sont un facteur essentiel dans la composition du paysage résultant. Afin de palier à toute dérive en la matière, il convient que, pour les terrains localisés en bordure de la RD 622, ces aires soient masquées. Le masque végétal ne présentant aucune garantie de pérennité, il est proposé de créer des masques bâtis présentant des matériaux qui soient harmonie avec la façade du bâtiment.

4– Urbanisme

Le scénario retenu est appuyé sur l'unicité d'accès à la zone.

5 – Paysage

Le maintien d'une présence végétale dans la zone est recherché. En façade sur la RD 622, il convient de prévoir une bande plantée dont la propriété, la conception, la réalisation et l'entretien doivent être unique et communal.

La récupération des eaux de pluies et de ruissellement pourra être réalisée dans cet espace pour être ensuite acheminées vers le Laudot.

VI – TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1 – La nécessité de prévoir une organisation.

Compte tenu de sa spécificité, cette zone appelle des mesures particulières, bien assises sur un règlement écrit et aussi graphique. Il est proposé que soit annexé au règlement écrit un schéma d'aménagement définissant les modalités de structuration du site, le traitement paysager.

Les accès sur les voies autres que la voie interne à la zone sont interdits.

2 – Le paysage résultant en bordure de la RD 622

2.1 - La nécessité de réaliser une bande plantée en bordure de la RD 622

C'est un impératif de paysage. Il doit autoriser une mise en valeur du bord de voie et de réagir aux éventuels dérapages en matière d'utilisation des abords des constructions.

2.3 – L'implantation des bâtiments

La marge de recul proposée est de 25 mètres mesurés à compter de l'axe de la RD 622.

2.4 – La hauteur des constructions

Il est préconisé que la hauteur des bâtiments implantés en façade de la RD 622 (sur une profondeur de 25 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie n'excède pas 8 mètres.

2.5 – L'orientation des façades

L'orientation dominante des bâtiments en premier rang par rapport à la RD 622 devra être sensiblement parallèle à cette voie.

2.4 – Le traitement des abords

Les aires de stockage et d'exposition doivent être masqués à la vue par un dispositif durable et homogène avec l'architecture des bâtiments.

2.5 – Les clôtures

Il convient d'une part d'homogénéiser les clôtures, d'autre part de minimiser leur caractère minéral.

3 – La maîtrise des logements de fonction

Les articles 1 et 2 doivent limiter les possibilités de création de logements dans la zone et la protection contre le bruit de la route. L'article 11 doit définir les conditions d'intégration de ces logements.