

Etude du projet d'extension du parc d'activités intercommunal de la Pomme avec une démarche environnementale

***Notice de présentation***

Agence Torres Borredon architectes urbanistes / Jérôme Classe géographe paysagiste / BCET - Bureau d'études VRD / Karl Petersen - Urbaniste réglementaire



Située à l'entrée de la Ville de Revel, la zone d'activités de la Pomme s'étend sur environ 80 ha et permet un accès rapide à l'autoroute A 61 et à la métropole toulousaine.

Une cinquantaine d'entreprises de tailles différentes, représentant un nombre important d'emplois pour le bassin de vie, sont présentes sur le site. De nombreuses entreprises du secteur agroalimentaire sont implantées sur cette zone et viennent conforter la vocation de la zone en faveur de la transformation des produits issus de l'agriculture.

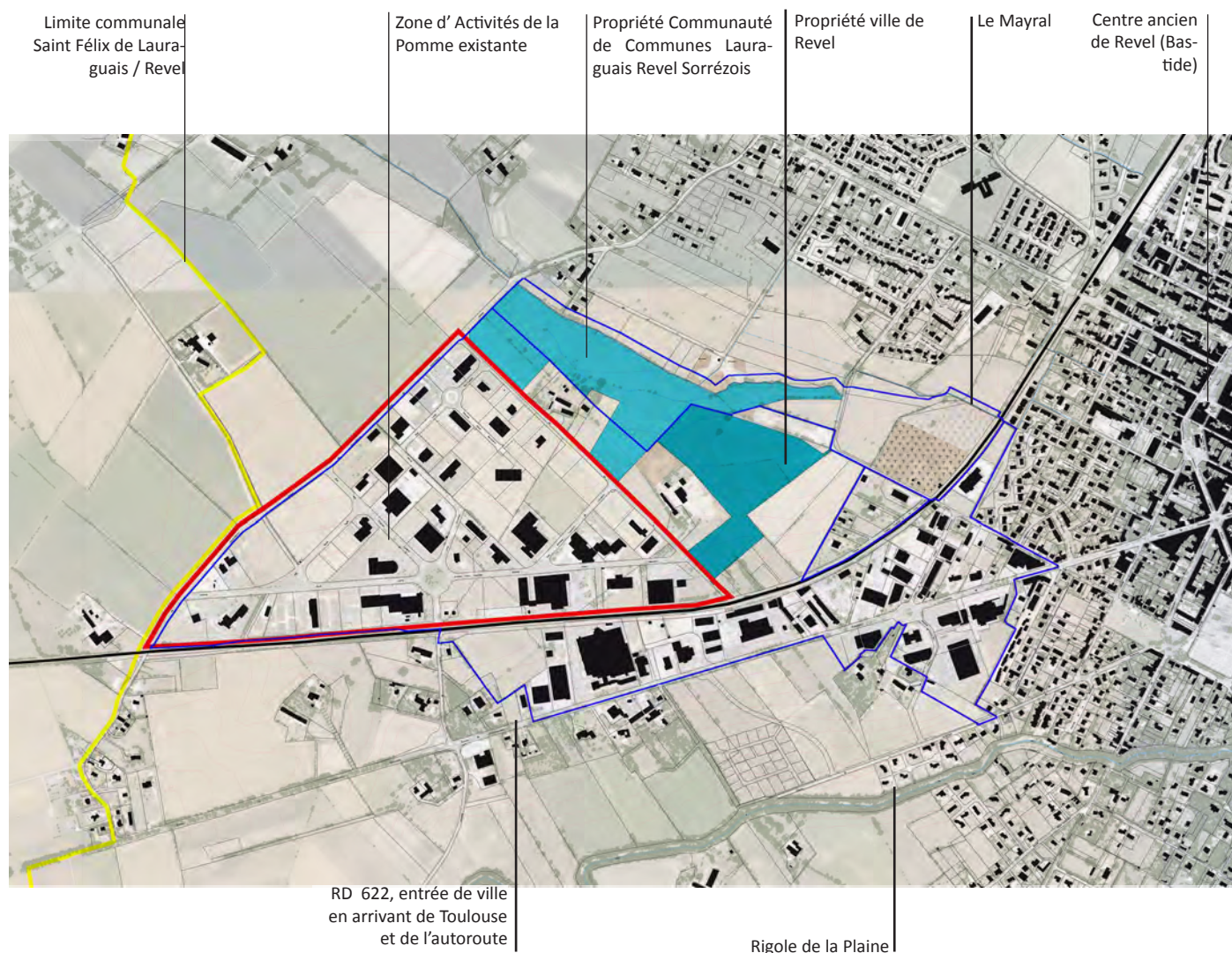
La zone d'activités de la Pomme bénéficie d'un dynamisme économique important en accueillant également des industries de divers secteurs comme la cosmétique, la logistique, le transport, des services publics (centre de tri de la Poste, Syndicat Intercommunal pour les Ordures Ménagères,...).

Les entreprises de la zone d'activités sont raccordées aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone, de gaz, réseau haut débit ainsi qu'à une station de traitement des eaux usées. Pour certaines d'entre elles, une convention a été conclue avec la Ville de Revel afin de définir les modalités administratives, techniques, financières et juridiques de déversement des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement.

La zone de la Pomme bénéficie également de services à haute valeur ajoutée complétant ainsi les critères requis par la Région Midi-Pyrénées pour atteindre la qualification de zone d'intérêt régional de niveau 2.

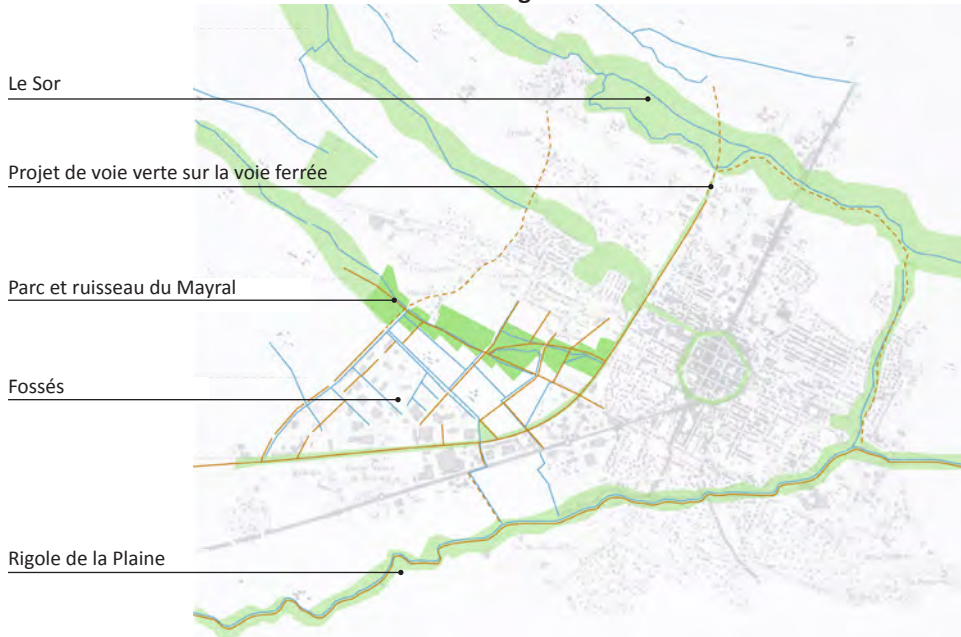
La volonté de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorézois est d'étendre son parc d'activités vers le Nord, Nord / Est, dans le cadre du pôle BioVallée Lauragais. Le périmètre d'étude s'étend sur une emprise foncière d'environ 30 ha, en vue d'accueillir une vingtaine d'entreprises (stockage, transformation, services, logistique) à moyen terme.

A ce jour, dans le cadre d'une première tranche de travaux, la Communauté de Communes et la commune ont acquis 19 ha.



## II - LES PRINCIPES FONDATEURS DU PROJET ET SES COUTURES

### Une trame verte liée à l'eau sur la structure végétale du territoire



Le Mayral, le Sor et leurs affluents ouverts sur le paysage renvoient le regard à la montagne noire et à la plaine du Lauragais. La trame verte pourra se prolonger jusqu'à la Rigole et jusque dans la ville.

Dans cette trame vient prendre place l'espace naturel du Mayral. Espaces agricoles, jardins familiaux, parcours pédestres et équipements peuvent dialoguer dans un espace ouvert de transition entre habitations et activités.

Le réseau de fossés et de ruisseaux liés au Mayral reste le guide visuel et topographique de la ZA actuelle et de son extension.

### Deux structures viaires orthogonales qui se rencontrent dans l'espace naturel

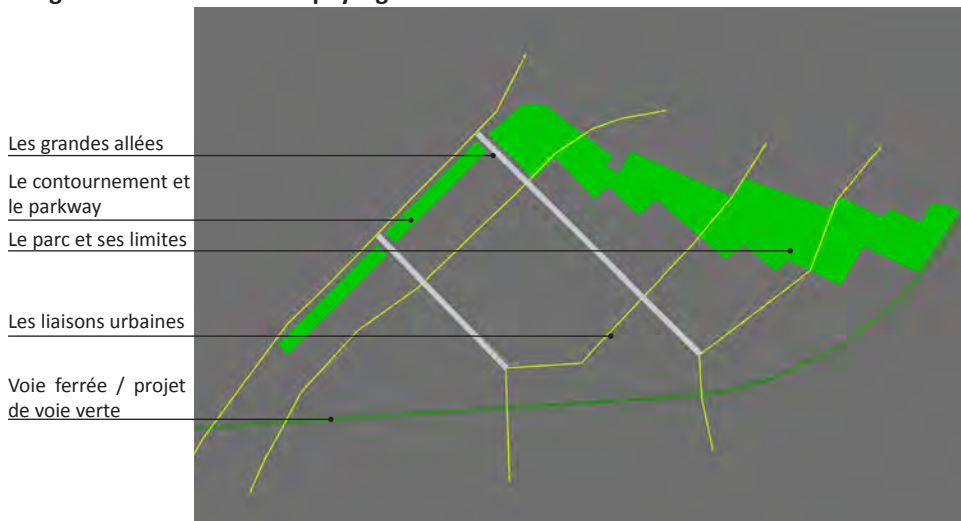


Deux trames orthogonales liées par un parc urbain, des axes reliant les grands axes et un maillage secondaire vers les secteurs d'habitats.

Une structure viaire et paysagère articulant trame de la ZA existante et trame de la bastide

Une valorisation de la ZA avec une façade attractive vers le projet de contournement.

### Les grands motifs urbains et paysagers



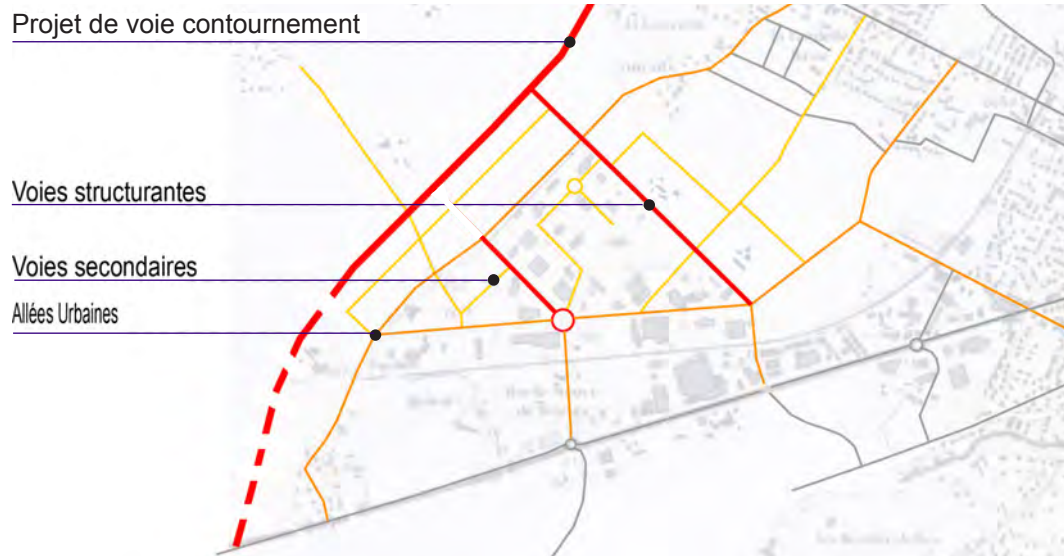
Les grands motifs font le lien entre la requalification de la ZA actuelle et les futures extensions sur les terrains de la communauté de communes mais aussi sur les terrains privés et aux abords du futur contournement.

Les grandes allées permettent de garder les vues sur le grand paysage et font figure d'axes majeurs.

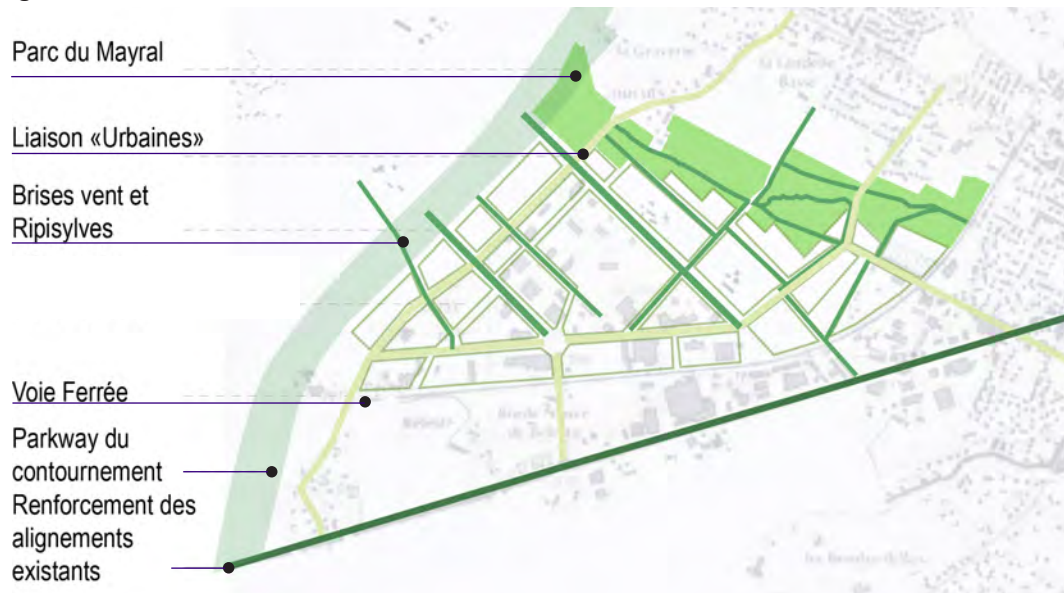
Les liaisons urbaines et la voie verte sont des axes qui lient la ZA avec les restes du tissu urbain en déplacements doux ou motorisés.

### III - LES PRINCIPES FONDATEURS DU PROJET DANS LA ZA

#### L'armature viaire



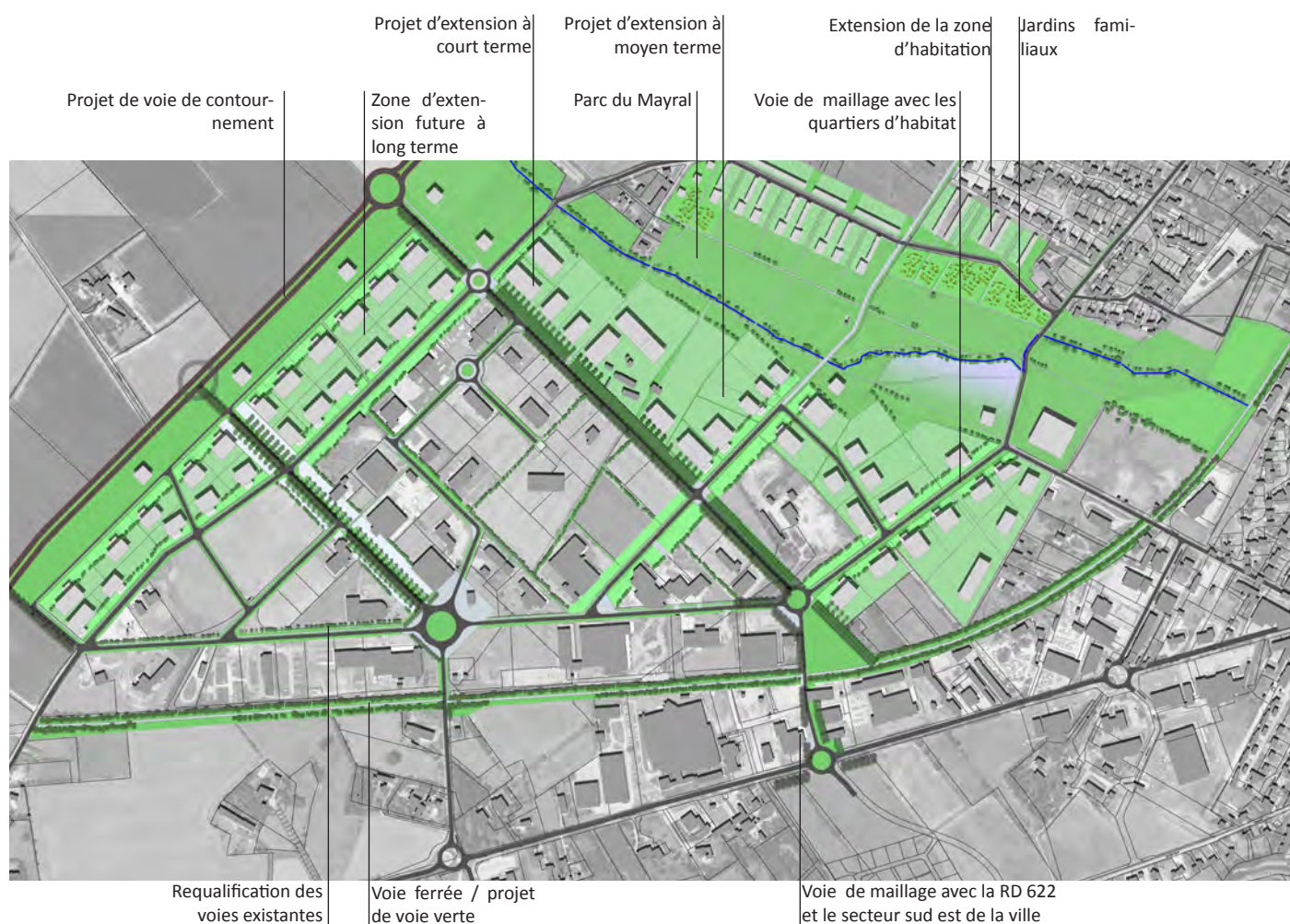
#### L'armature végétale



#### La structure urbaine



## IV - UN PROJET D'EXTENSION ET DE REQUALIFICATION A TRAVERS UN PLAN GUIDE



Le projet se décompose en :

- le projet de requalification de la ZI existante
- le projet d'extension
- la zone sud du parc du Mayral associée à l'extension de la ZI
- le développement de la zone d'habitat, accompagnée des jardins familiaux et de la zone nord du parc du Mayral
- la zone d'extension future et le parkway le long de la voie de contournement
- le maillage vers la RD 622
- la voie verte sur l'emprise de la voie ferrée

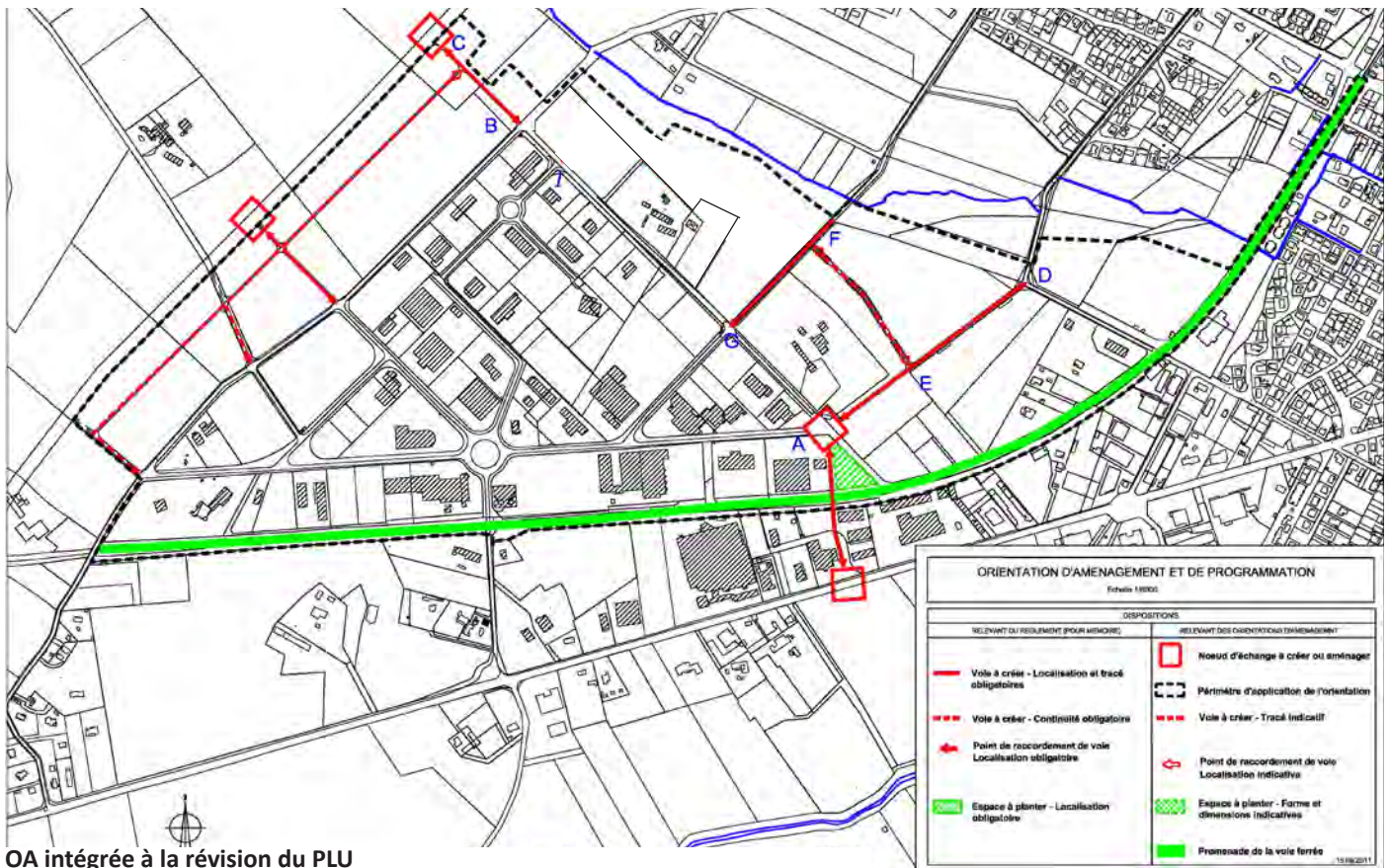
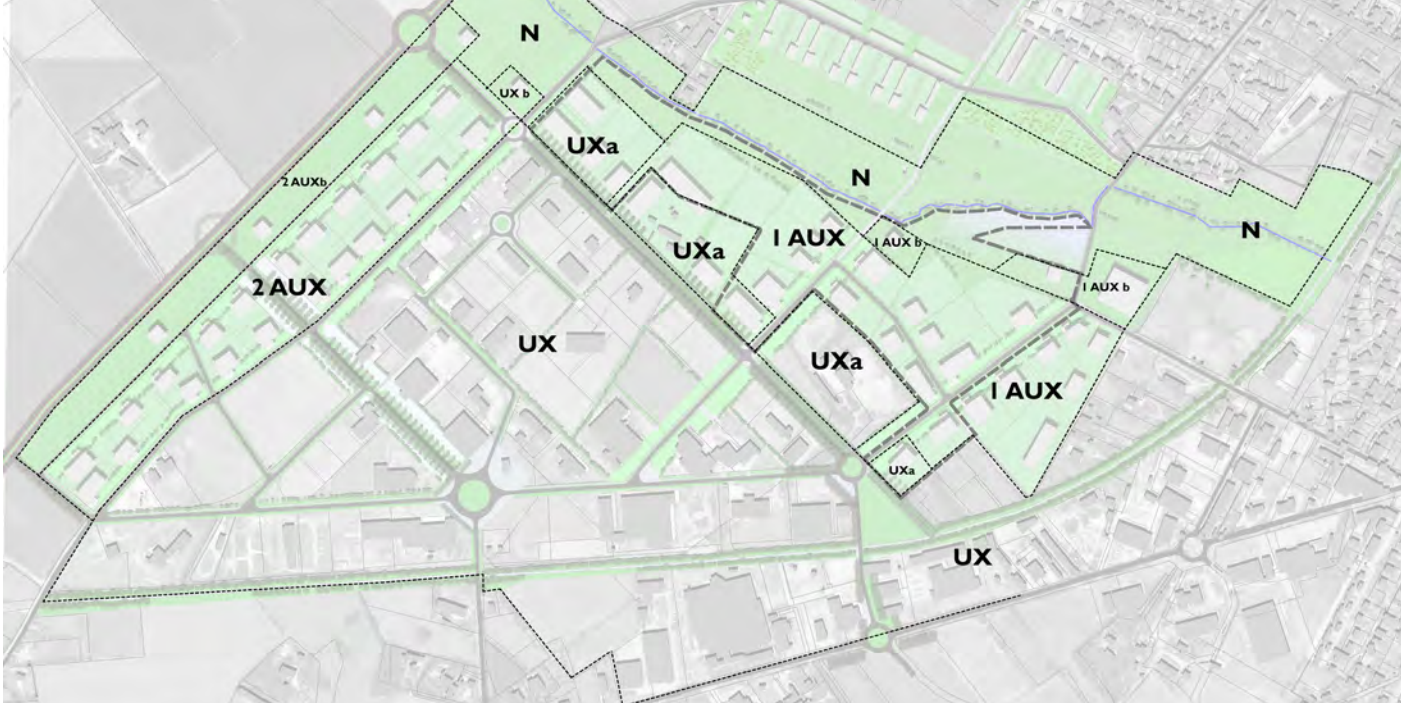
Le projet d'extension et la partie du parc associée, la zone future d'extension le long de la voie de contournement et le projet de requalification ont donné lieu à une charte paysagère, architecturale, un projet de signalétique. Les faisabilités techniques et économiques n'ont porté que sur le projet d'extension et le projet de requalification.



## V - LES OUTILS REGLEMENTAIRES

La globalité du périmètre donnera lieu à une évolution du PLU en cours de révision, et à une Orientation d'Aménagement. Le dossier d'aménagement d'ensemble intégrera des prescriptions architecturales et paysagères aussi précises que nécessaires pour garantir la qualité de réalisation de l'ensemble. Ce pourra être au travers du règlement de lotissement, de ZAC si ces outils opérationnels sont retenus.

### Le plan de zonage du PLU induit suite à l'étude préalable

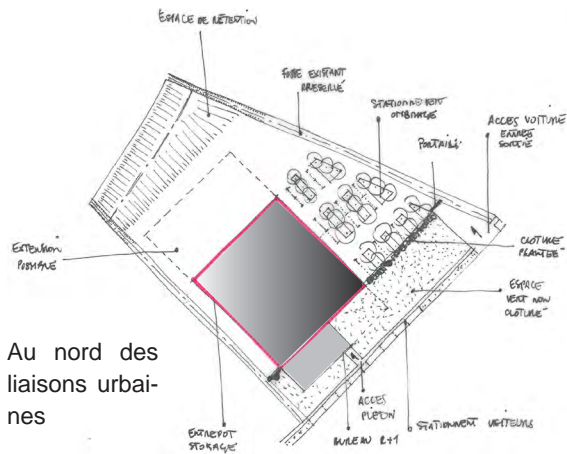


OA intégrée à la révision du PLU

## VI - EXTRAIT DE LA CHARTE

La charte présente 3 volets, la charte globale, celle de la requalification, et celle de l'extension.

Implantation du bâti par secteur pour l'extension



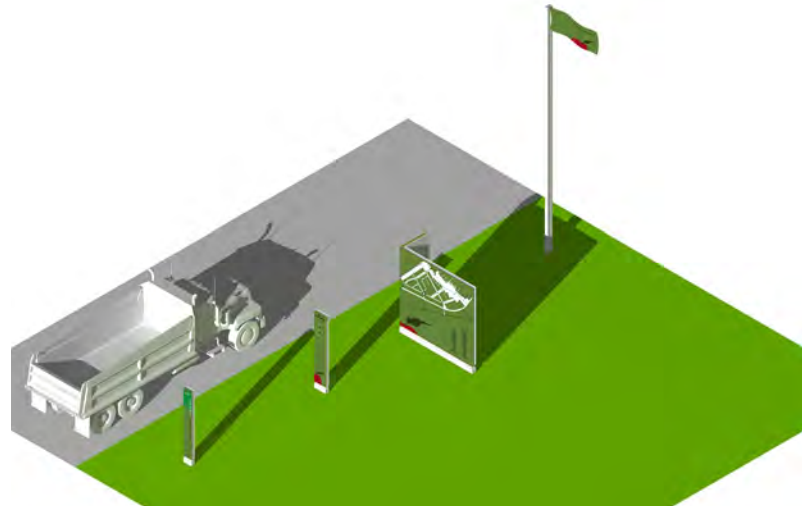
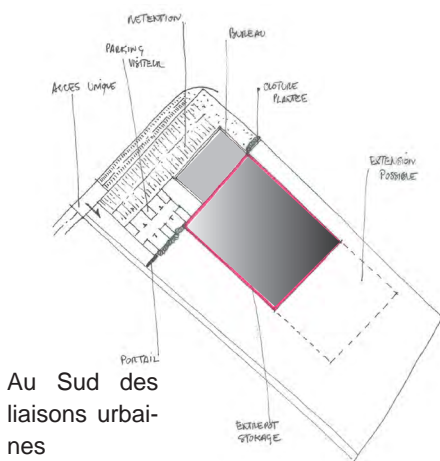
Elle traite de manière globale :

- des grands motifs paysagers et urbain
- de la gestion environnementale
- de la signalétique et de l'éclairage

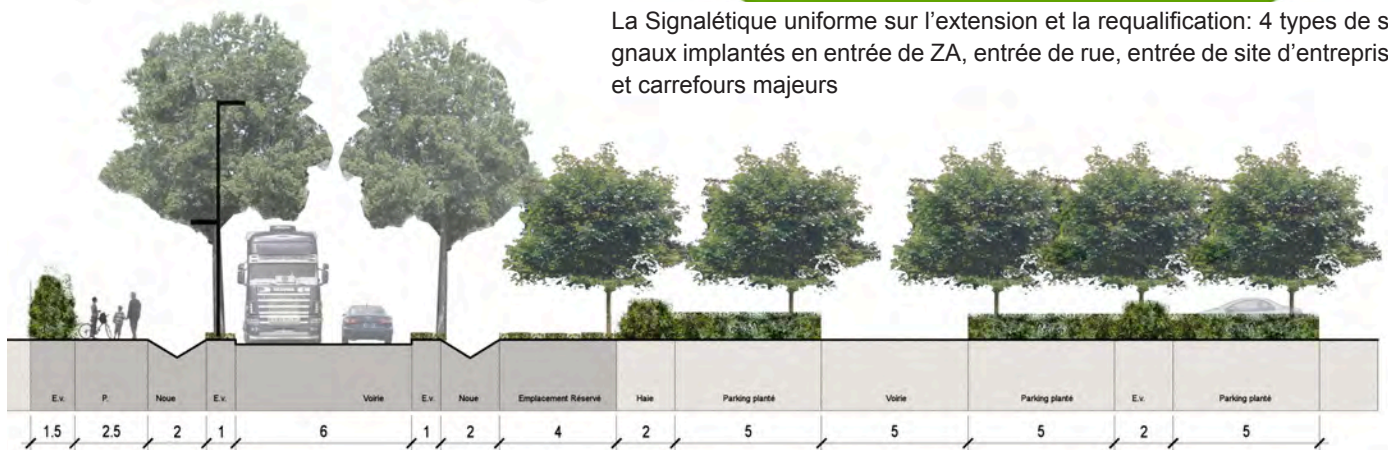
La charte de la requalification détaille :

- la gestion des stationnements,
- la nature des limites,
- les aménagements liés à la circulation
- les extensions construites possibles et leur implantation,
- les déplacements doux,
- la gestion de l'eau et,
- les émergences

La charte de l'extension traite des limites, stationnements, accès, implantations bâties, gestion de l'eau, espaces verts par secteurs



La Signalétique uniforme sur l'extension et la requalification: 4 types de signaux implantés en entrée de ZA, entrée de rue, entrée de site d'entreprise et carrefours majeurs



Principe d'aménagement des voiries décliné pour chaque typologie de voie, ici le chemin de la Pomme requalifié



**PROGRAMME GLOBAL:**

Périmètre global, 19 hectares dont:

Surface commercialisable: 14.5 hectares (+ 5.6 hectares hors emprise publique),

Espaces naturels: 3 hectares,

Espaces publics liés à la voirie: 1,5 hectares

**TRANCHE 1**

surface espace naturel du Mayral	11000
surface cessible	39100
surface totale	50100

**Détail surface cessible T1**

P1 sur chemin graverie	5700
P2 sur chemin graverie	5200
P3 sur chemin de la pomme	6600
P4 sur chemin de la pomme	6800
P5 ferme	parc. privée
arrière ferme	10000
P6 au sud	4800
total	39100

TRANCHE 2 : 4,1 hectares + 3.6 hectares hors périmètre

**PROGRAMME T2:**

Surface cessible: 3.4 hectares + 3.6 hectares hors périmètre

Espaces naturels: 0 hectares,

Espaces publics liés à la voirie: 0.7 hectares

TRANCHE 3: 5.9 hectares

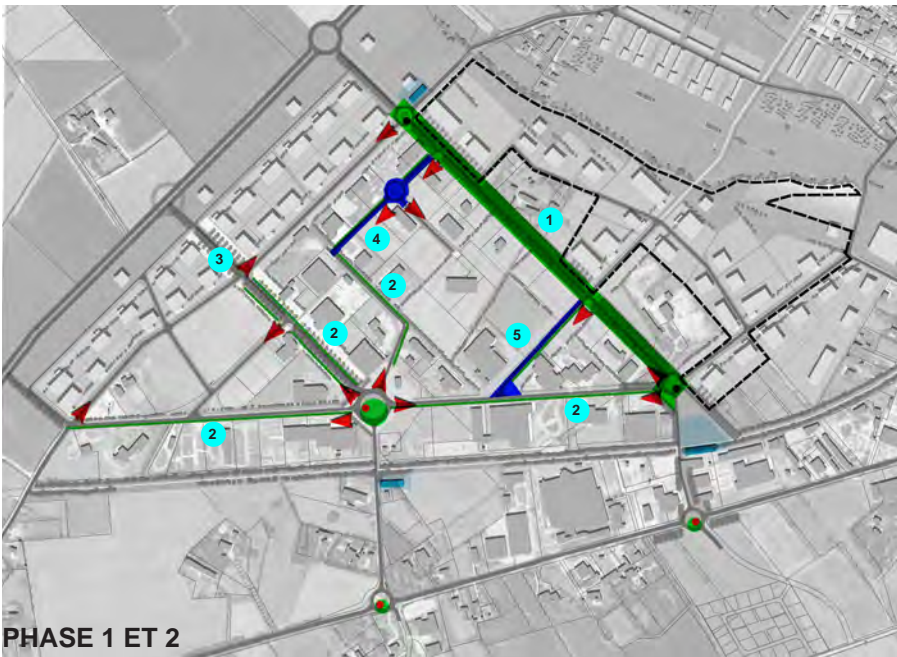
**PROGRAMME T3**

Surface commercialisable: 3,7 hectares

Espaces naturels: 1,8 hectares,

Espaces publics liés à la voirie: 0.4 hectares





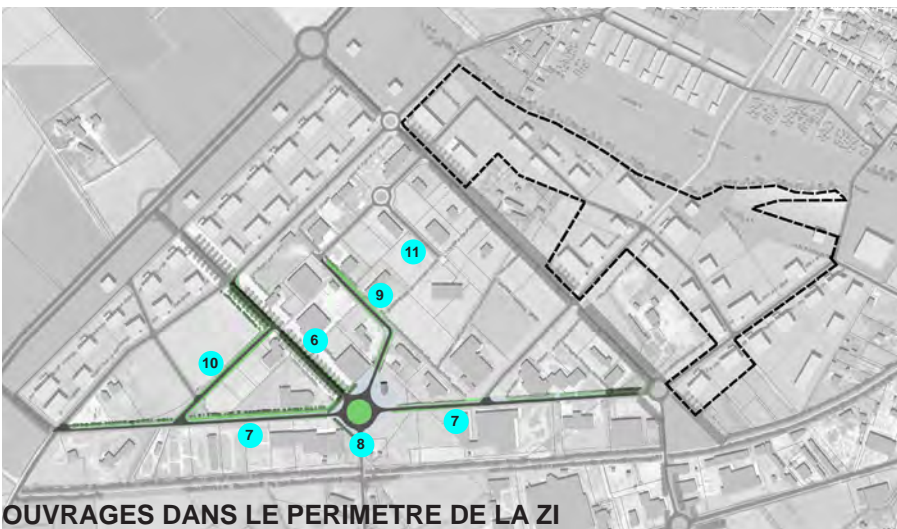
**PHASE 1:**

- 1 - Chemin de la Pomme y compris giratoires:
- 2 - Espaces vert unilatéral aux autres voies:
- 3 - Signalétique globale

**PHASE 2 :**

- 4 - Rue L. Gay-Lussac y compris giratoires:
- 5 - Rue L. Lavoisier:

PHASE 1 ET 2



**AMENAGEMENTS RESTANT DANS LE PERIMETRE:**

- 6 - Rue des freres Lumières
- 7 - Rue Paul sabatier et Marie Curie
- 8 - Giratoire Sabatier Marie Curie
- 9 - Rue Francois Arago
- 10 - Rue Denis Papin
- 11 - Allée Nicolas Appert

OUVRAGES DANS LE PERIMETRE DE LA ZI



**OUVRAGES HORS PERIMETRE:**

- 12 - Chemin de la petite Graverie et Chemin Saint pierre
- 13 - Chemin de l'Horte
- 14 - Nouvelle entrée y compris giratoire sur RD622
- 15 - Voie Ferrée et chemin Latéral
- 16 - Espace naturel du Mayral et chemins

OUVRAGES EXTERIEURS A LA ZI