



département de HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE

**LAGARDELLE-SUR-LEZE**

RÉALISÉ PAR : bureau d'études **ADRET**

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72  
E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



**PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME RÉVISION

**3 .3**

**ETUDE AMENDEMENT DUPONT**

**(article L111-8 du code de l'urbanisme)**

# SOMMAIRE

1	RAPPEL : DEFINITION DE L'AMENDEMENT DUPONT : .....	3
2	ANALYSE DU SITE.....	4
2.1	L'enveloppe concernée .....	4
2.2	L'analyse de l'état des lieux .....	5
2.2.1	La voirie .....	5
2.2.2	Les caractéristiques du site.....	5
2.2.3	Les nuisances acoustiques .....	10
2.2.4	Les aménagements paysagers existants le long de la RD4 .....	10
2.2.5	la sécurité : .....	10
3	PROPOSITIONS.....	11
3.1	Propositions concernant les nuisances acoustiques.....	11
3.2	Propositions concernant la sécurité.....	11
3.3	Propositions concernant la qualité de l'urbanisme : .....	11
3.4	Propositions concernant la qualité architecturale de la future zone d'activités : .....	12
3.5	Propositions concernant la qualité du paysage : .....	14

## **1 RAPPEL : DEFINITION DE L'AMENDEMENT DUPONT :**

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Lagardelle-sur-Lèze a été confrontée aux contraintes qui visent la zone d'activités AUFco, située en bordure de la RD4, route départementale soumise à l'article L 111.8 du Code de l'Urbanisme.

### **Article L 111.6 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 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 du Code de l'Urbanisme :**

*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 du Code de l'Urbanisme :**

*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.*

L'article L111.6 s'applique donc aux terrains situés jusqu'à une distance de 75 m (comptée à partir de l'axe de la voie) de part et d'autre de la RD4 sur le territoire communal. Dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> révision de son PLU, la Commune de Lagardelle-sur-Lèze avait confié au bureau ADRET la réalisation d'une étude spécifique ayant pour objet de déroger à cette règle conformément à l'article L111.8. Cette étude a été réactualisée dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> révision du PLU de Lagardelle-sur-Lèze.

## 2 ANALYSE DU SITE

### 2.1 L'enveloppe concernée

Le projet de zone d'activités de la grange, sur commune de Lagardelle, longe la RD 4 sur une distance de l'ordre de 560 m, au lieu-dit « la Grange ».

Ce projet entre dans le cadre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, qui stipule dans ce cas une bande d'inconstructibilité de 75 m à compter de l'axe de la voie, et de l'article L111.8 (dit amendement DUPONT) qui prévoit des dérogations possibles.

L'enveloppe concernée est indiquée dans le schéma ci-contre. La présente étude portera donc sur l'ensemble des terrains situés en bordure de la RD4, et compris entre la limite communale avec la commune d'Eaunes, et le giratoire avec la RD 12.



 PHOTO AERIENNE DU PROJET DE ZONE D'ACTIVITES DE LA GRANGE

## 2.2 L'analyse de l'état des lieux

### 2.2.1 La voirie

On distingue, côté Lagardelle :

- × La RD 4, voie de transit importante reliant Toulouse à Foix en longeant la vallée de la Lèze ; la RD 4 borde la limite ouest de la future zone d'activités,
- × La RD 12, voie départementale qui relie Auterive à l'Isle-Jourdain via Lagardelle, Muret et Saint-Lys ; perpendiculaire à la RD 4, séparée d'elle par un rond-point, la RD 12 longe la limite nord de la zone d'étude ; elle se prolonge à l'ouest dans la commune d'Eaunes.

### 2.2.2 Les caractéristiques du site

Pour l'usager de la RD 4, plusieurs séquences paysagères se succèdent depuis la limite sud de la commune jusqu'au giratoire de la RD 12 :

#### ◆ Côté Lagardelle (à l'est de la RD 4) :

✓ *Vue rapprochée* : trois séquences paysagères, toutes trois caractérisées par une même topographie quasi-plane ont été distinguées :

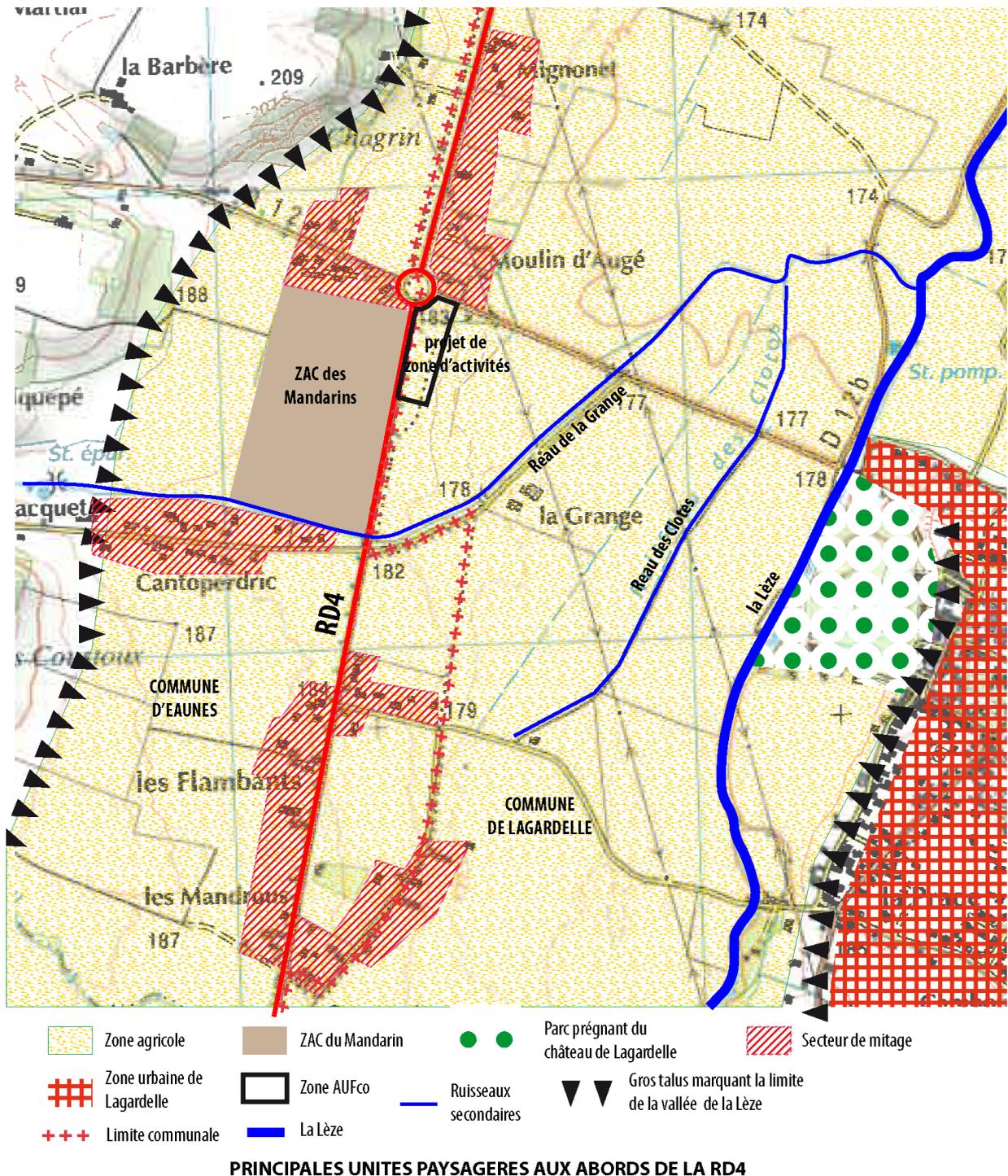
▶ Dans la première séquence paysagère, située intégralement sur commune d'Eaunes, et délimitée au nord par les abords du ruisseau des Clotes, le paysage est celui d'un mitage très présent, mais situé essentiellement en retrait par rapport à la RD 4 : le bâti, constitué de quelques corps de ferme traditionnels auxquels se sont progressivement rajoutés des pavillons, est implanté essentiellement le long de chemins secondaires (« les Flambants », « la Source ») ; le long de la RD 4, les terrains sont généralement à vocation agricole. Le ruisseau des Clotes s'apparente en fait à un fossé, très peu perçu, longeant un petit chemin goudronné.

▶ La seconde séquence paysagère, définie entre la tête de vallon du ruisseau des Clotes et la RD 12, est constituée de terres à vocation agricole ; les événements paysagers de proximité sont rares, et de faible intérêt : le ruisseau de la Grange correspond à un fossé mètre de 6 à 8 m en gueule, de section trapézoïdale, caractéristique des cours d'eau récemment recalibrés ; il est bordé par une ripisylve (=haie de bordure) dégradée à base d'ormes et de prunelliers, de faible hauteur (peu prégnante dans le paysage). Le bâti est inexistant, à l'exception de la ferme de « la Grange », située en retrait, en bordure d'un petit chemin goudronné. Le seul événement paysager de quelque importance est formé par l'alignement de platanes planté le long de la RD 4 ; cet alignement, même résiduel, reste très prégnant dans le paysage.

▶ Au nord du giratoire, le mitage est considérable le long de la RD 4.

✓ *Vue lointaine:*

- ▶ La rivière Lèze, qui coule selon une direction sud-nord, grossièrement parallèle à la RD 4, est perçue à travers sa ripisylve, qui, même dégradée, reste assez structurante dans le paysage.
- ▶ Au-delà, au sud-est, sur la ligne de crête, on perçoit une partie du village de Lagardelle, dont l'urbanisation paraît toute en longueur.
- ▶ Plus au nord, la vue sur le parc du château de Lagardelle et du clocher de son église est omni-présente, et de grande qualité.



◆ **Côté Eaunes (à l'ouest de la RD 4) :**

✓ *Vue rapprochée* : deux séquences paysagères, toutes deux caractérisées par une même topographie quasi-plane ont été distinguées :

▶ Dans une première séquence paysagère, assez courte, située jusqu'au droit du ruisseau des Clotes, s'étale un mitage assez conséquent implanté en bordure de la RD 4.

▶ Une seconde séquence, beaucoup plus longue, puisque parvenant jusqu'aux abords du giratoire de la RD 12, correspond à la zone agricole de type intensif (orge, colza, jachère...). Elle est cependant ponctuée par plusieurs événements :

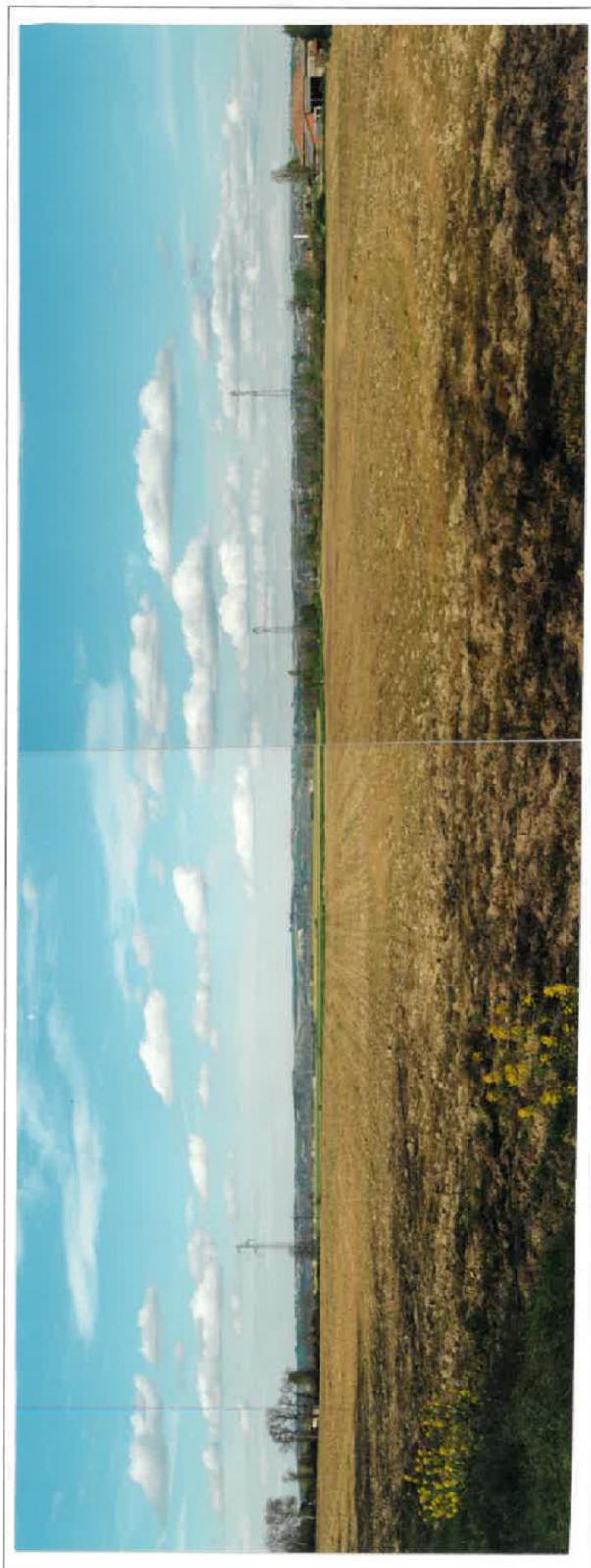
→ Un secteur de mitage récent situé de part et d'autre du chemin de « Canto-perdrix », en net retrait par rapport à la RD 4,

→ Le ruisseau de la Grange, dont la ripisylve est mieux perçue que du côté Lagardelle, sous forme d'un quasi-alignement de peupliers noirs,

→ La ZAC du Mandarin, très visible depuis la RD 4, quoiqu'en net retrait : elle est notamment perçue (et différenciée par rapport au bâti pavillonnaire voisin) par des bardages métalliques de couleur blanche ou gris clair, des toitures généralement en terrasse ou revêtues par un bardage métallique...

▶ Au droit du giratoire de la RD 12, a été implantée une zone urbaine d'extension réduite. Au delà, s'étend la zone agricole, ponctuée çà et là par quelques rares constructions.

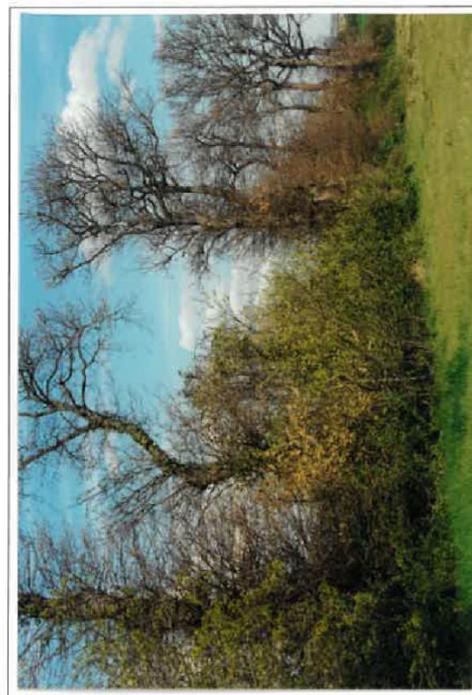
✓ *Vue lointaine*: en arrière plan, le talus séparant les hautes terrasses d'Eaunes s'apparente à des coteaux aux formes molles, largement boisées, entrecoupées de terres agricoles.



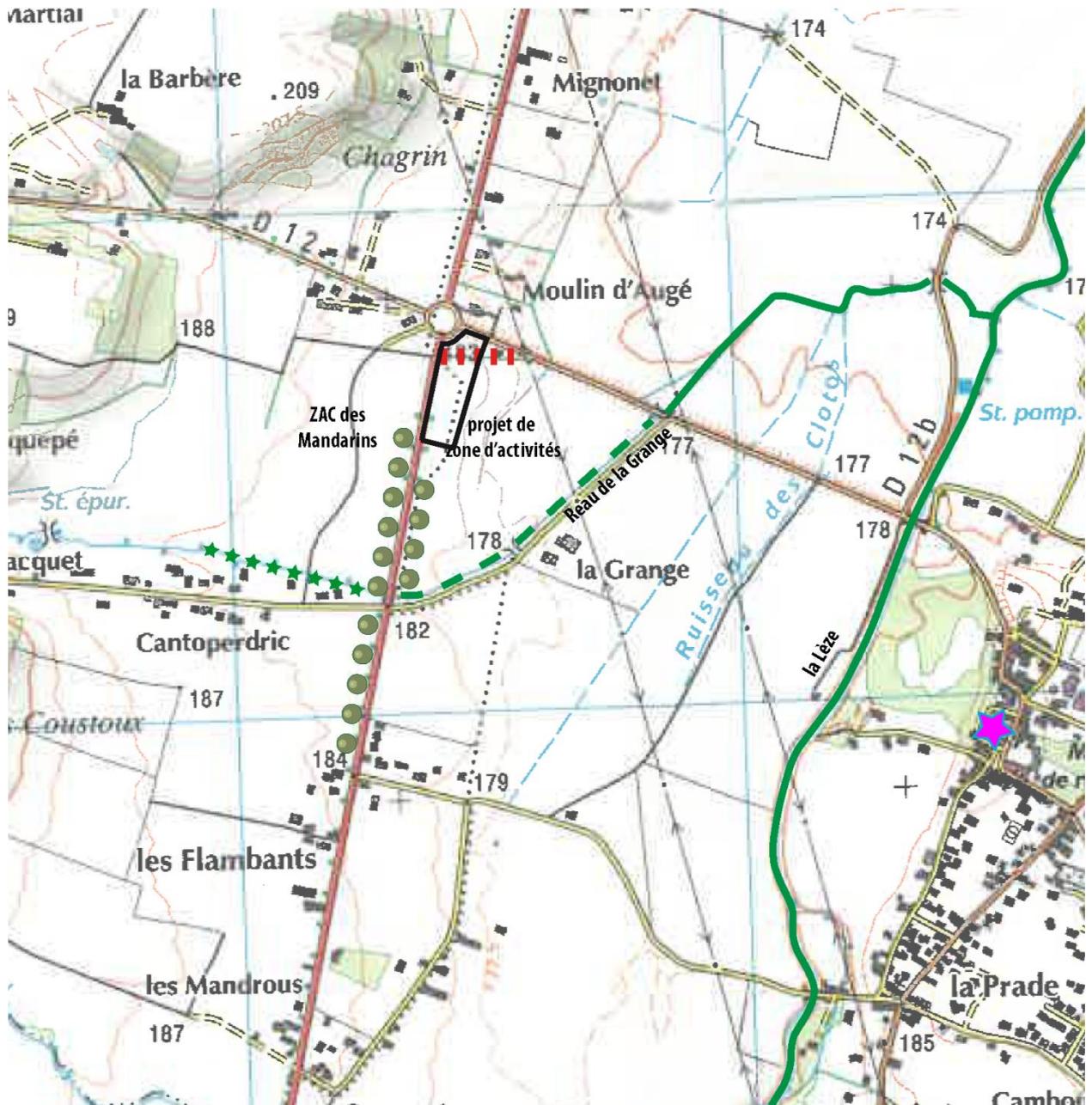
Vue panoramique de la zone AUfo. A gauche, derrière l'alignement de chênes, se situe la ferme de "la Grange". A droite, se situe la RD 12. A gauche, se situe la ferme de "la Grange"



Au premier plan, zone AUfo. Au second plan, ripisylve dégradée du ruisseau de la Grange. En arrière plan, parc du château et église de Lagardelle sont très prégnants dans le paysage



Le bel alignement de chênes situé en bordure de la RD 12, devait être préservé ; il a cependant été arraché entre temps



— Ripisylve en bon état    — Ripisylve dégradée    ★★ Quasi alignement de peupliers noirs

Bel alignement de chênes détruit    ★ Eglise de Lagardelle

**PRINCIPAUX EVENEMENTS PAYSAGERS**

### 2.2.3 Les nuisances acoustiques

Le bruit engendré par le trafic dense et rapide provenant de la RD4 est assez considérable. Les quelques corps de ferme traditionnels, ainsi que les pavillons construits en bordure de la route jusque vers les années 1970/80 subissent des nuisances acoustiques incessantes. Pour autant, aucune mesure de protection de type merlon n'a été mise en place ; seuls, des rideaux de laurine, de cyprès de Lawson ou autres ont été plantés en bordure de la RD 4 dans la plupart des parcelles bâties pour se protéger du bruit.

### 2.2.4 Les aménagements paysagers existants le long de la RD4



En bordure de la RD 4, au droit du projet de la zone d'activités de la Grange, un alignement résiduel de platanes assez âgés (voir photo) a été implanté de part et d'autre de la route départementale. Cet alignement, probablement continu à l'origine, ne compte plus que 7 platanes côté Lagardelle.

Alignement résiduel de platanes le long de la RD 4. On aperçoit à gauche la ZAC du Mandarin ; la terre labourée à droite de la photo correspond au projet de zone d'activités de Lagardelle

### 2.2.5 la sécurité :



Panneau d'annonce du rond-point d'Eaunes/Lagardelle

Le grand nombre d'accès directs existants sur la RD4, liée aux secteurs de mitage précédemment décrits, accroît les risques d'accident sur cet important axe de circulation.

L'accès au village de Lagardelle d'une part (par la RD 12), ainsi qu'à la ZAC du Mandarin d'autre part (et à la petite zone urbaine qui lui fait face sur commune d'Eaunes) a été sécurisé par la création d'un giratoire.

### 3 PROPOSITIONS

#### 3.1 Propositions concernant les nuisances acoustiques

Le projet d'amendement Dupont de la future zone d'activités ne prévoit pas de mesures spécifiques vis-à-vis des nuisances acoustiques compte-tenu de la destination des terrains concernés (zone d'activités commerciales). Les bâtiments d'habitation qui seraient susceptibles d'être autorisés dans la zone parce que directement liées à la zone d'activité (gardiennage, surveillance des locaux) devront cependant être dotées d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits générés par les RD 4 et RD 12 conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit (décret 95-21 du 9/01/1995).

#### 3.2 Propositions concernant la sécurité

▶ Compte-tenu de l'importance du trafic le long de la RD 4, la problématique de l'accès à cette route départementale depuis la future zone d'activités constitue un enjeu important. En raison de l'impossibilité, à ce jour, de garantir l'accès à la future zone depuis le giratoire en l'absence d'une autorisation formelle du Conseil Départemental, la future zone d'activités commerciales de Lagardelle-sur-Lèze est fermée à l'urbanisation ; elle pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque les conditions d'accès auront été résolues.

▶ Deux cheminements piétonniers seront créés pour des raisons de sécurité, l'un longeant la voie primaire, l'autre en bordure de la RD 12. A terme, ce cheminement pourrait être prolongé jusqu'au parc du château de Lagardelle.

#### 3.3 Propositions concernant la qualité de l'urbanisme :

Les lots riverains, de la RD 4, seront tournés vers cette route. Afin d'asseoir l'homogénéité des constructions et de renforcer l'aspect vitrine des lots directement tournés vers la RD 4, il est demandé de construire les lots concernés en retrait de 40 m par rapport à l'axe de la RD, et à l'alignement. La façade de ces lots sera tournée vers la RD 4. Dans le même souci de privilégier la qualité de l'urbanisme de la future zone d'activités, les lots riverains de la RD 12 seront soumis à un même retrait, de l'ordre de 20 m par rapport à l'axe de la RD 12, et seront directement tournés en direction de la RD 12.



- - - Retrait et alignement des constructions à 40m par rapport à l'axe de la RD4
- - - Retrait des constructions à 20m par rapport à l'axe de la RD12

En ce qui concerne le stationnement des véhicules, il devra être obligatoirement effectué en dehors des voies publiques à raison d'une place de stationnement par poste de travail.

### 3.4 Propositions concernant la qualité architecturale de la future zone d'activités :

- Préconisations concernant la hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 m.

- Préconisation concernant l'aspect extérieur des constructions :

Toutes les constructions doivent assurer le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleur. En façade sur la RD4, les styles, les formes et les couleurs des constructions autorisées devront être en harmonie. Les toitures- terrasses sont autorisées.



La RD 4 au droit de la zone AUFo dont on peut voir une partie à gauche de la photo.



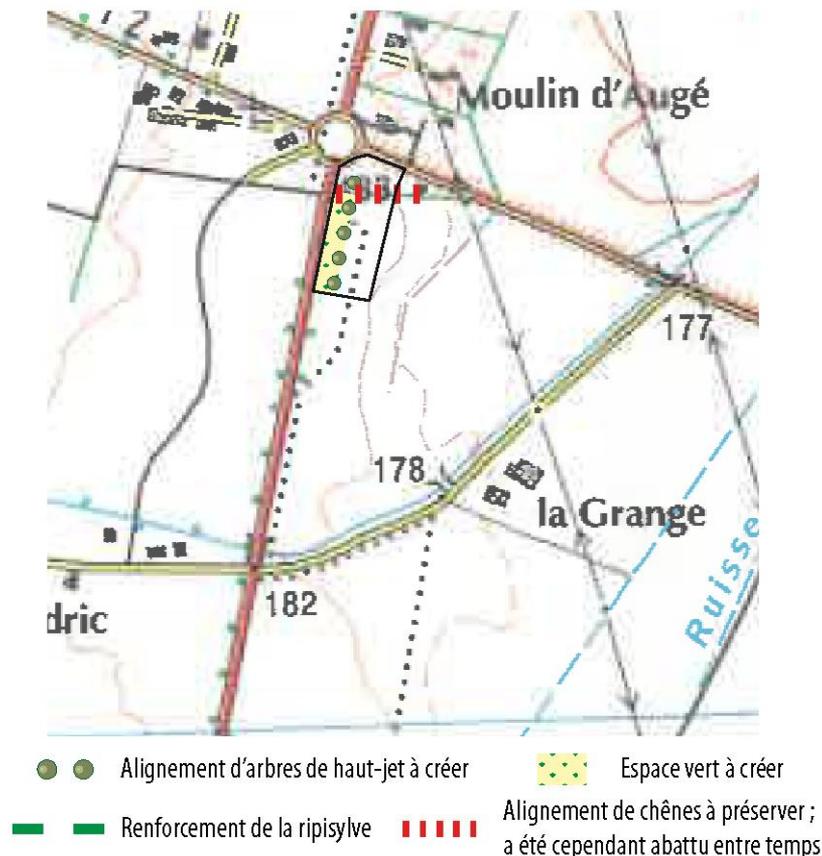
En face de la zone AUFo par rapport à la RD 4, se situe la zone d'activités intercommunale des Mandarins



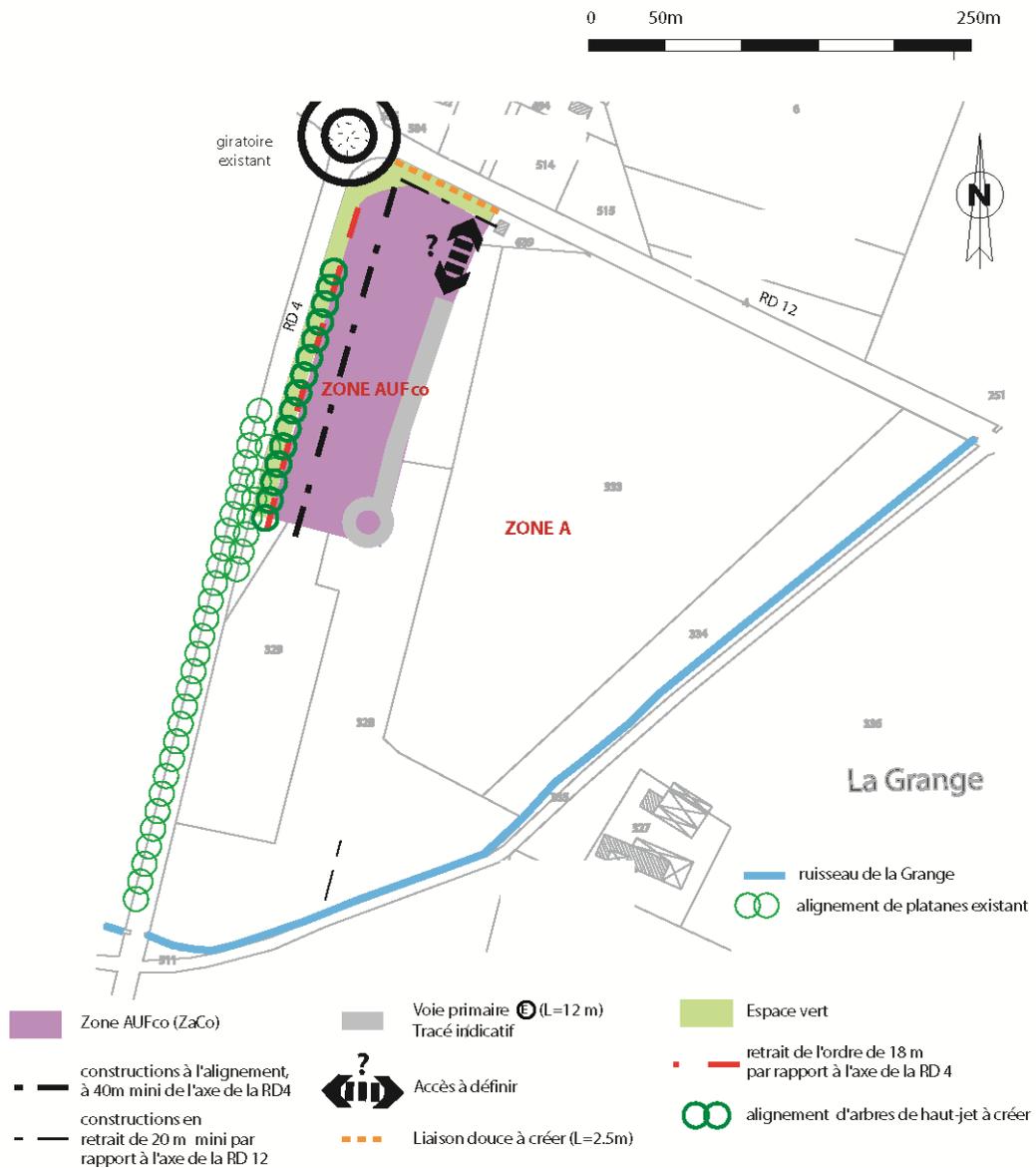
Dans le secteur, les terres agricoles ont été mitées par des constructions (photo prise en bordure de la RD 4, côté Eaunes)

### 3.5 Propositions concernant la qualité du paysage :

- ▶ En bordure de la RD 4, à l'intérieur de la future zone d'activités, une bande de terrains sera traitée en espace vert, engazonnée et entretenue par le maître d'ouvrage sur une largeur de l'ordre de 18 m.
- ▶ A l'intérieur de cet espace vert, et en bordure interne, un alignement d'arbres de haut-jet est prévu selon une équidistance de l'ordre de 12 m.
- ▶ Dans chaque lot du futur lotissement d'activités, on prévoira de consacrer un minimum de 20% de la surface foncière à la plantation d'arbres, d'arbustes ou de surfaces engazonnées. Les aires de stationnement devront comporter un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les dépôts de matériels, et matériaux liés au bon fonctionnement des entreprises devront être masqués par des rideaux-écrans de végétaux ».
- ▶ Toutes les clôtures devront être homogènes, elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations.
- ▶ L'alignement de chênes existant en arrière plan du giratoire, entre la RD 4 et la RD 12 devra être maintenu (il a cependant été abattu entre temps). La friche située entre cet alignement, et les deux RD devra être supprimée.



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUFco de "la Grange"



**ZONE AUFco:** Surface consacrée aux activités commerciales (ZACOM) : 2.2Ha ; Surface de plancher maxi : 3000m<sup>2</sup>

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]