

Préambule

L'origine des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) remonte à la loi SRU du 13 décembre 2000.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 les qualifie d'«orientations d'aménagement » et en fait une composante autonome du dossier de PLU. Enfin, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination. Elles deviennent alors des « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Par ailleurs, les nouveaux textes prévoient expressément qu'elles doivent respecter le PADD et non pas seulement être cohérentes avec lui. Elles doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU. Cet outil opposable permet d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de conforter le rôle de la collectivité en matière d'aménagement. Il donne aux élus la possibilité d'agir sur un développement raisonné et équilibré de leur territoire, sans se limiter aux seules propositions du marché. Les OAP permettent ainsi :

- d'enclencher une dynamique de projet et de mieux comprendre l'application opérationnelle du PLU ;
- de travailler sur la programmation, en identifiant et en quantifiant les besoins, en abordant les questions de paysage, de mixité, de typologies et statuts du logement, de services, de formes urbaines, de densité... ;
- de se projeter à moyen terme, avec des échéanciers réalistes.

Article L123-1-4 créé par la loi ENE du 12 juillet 2010

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (pour les PLU communaux) l'habitat, les transports et les déplacements (pour les PLU intercommunaux).

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...]»

Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Selon l'article L.123-5 du code de l'urbanisme :

« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques. »

La commune de Réalville a souhaité préciser dans son document de planification les orientations d'aménagement portant sur 7 secteurs identifiés comme stratégiques en termes de développement.

L'objectif de ces schémas est de définir une organisation et un aménagement des futurs quartiers. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

Optimiser le foncier en étoffant le tissu urbain existant par la construction de dents creuses.

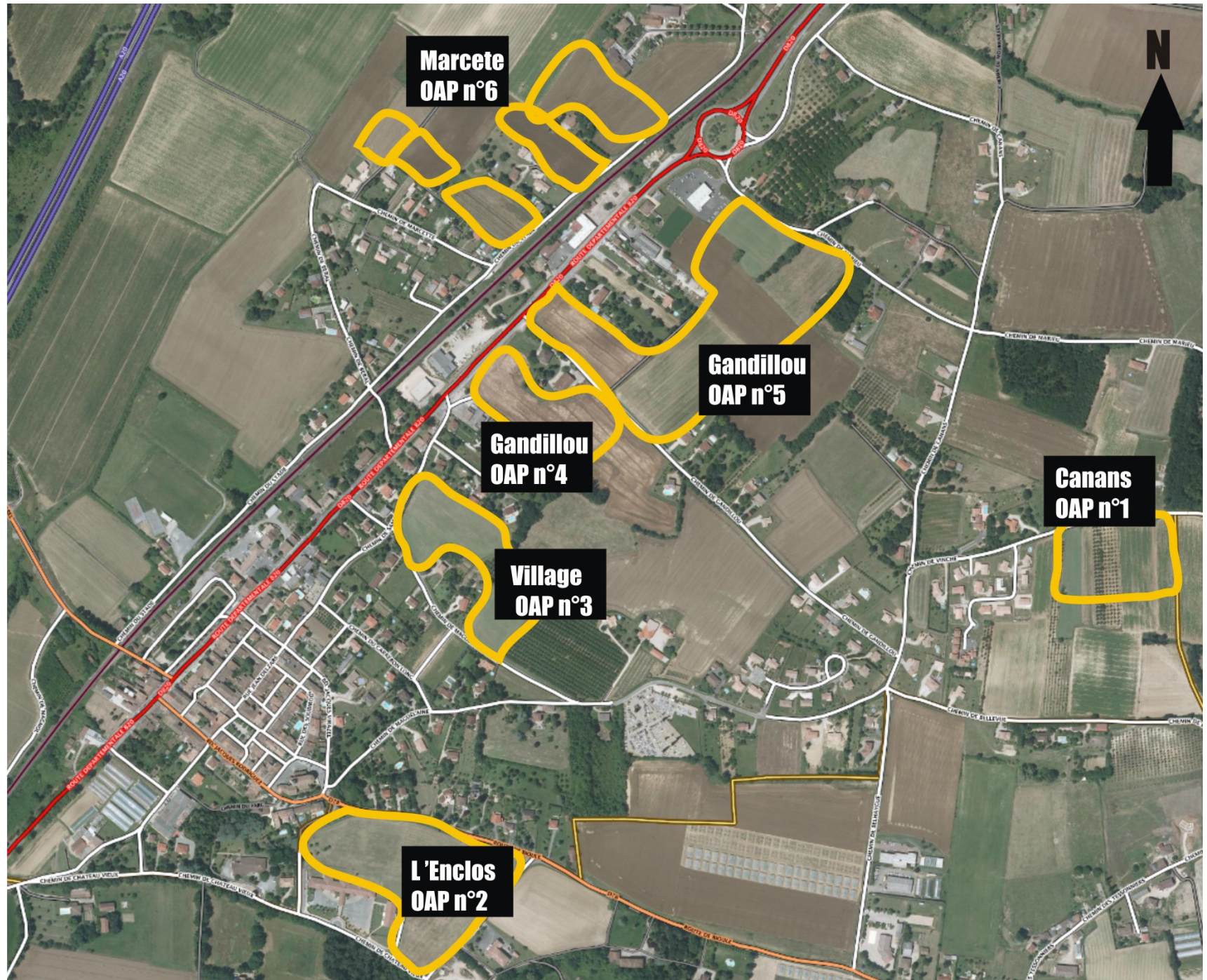
Optimiser les équipements existants en priorité (assainissement collectif)

Créer une continuité entre l'urbanisation existante et l'urbanisation future par une trame viaire cohérente se raccordant à la voirie existante et par la mise en place de cheminements doux piétons/cycles.

Définir des équipements et des espaces publics majeurs améliorant l'identité des quartiers et l'échange des habitants.

Les orientations précisées ci-dessous comprennent les principes de création et d'implantation de voirie, de déclinaison des densités bâties, de découpage parcellaire, d'aménagement paysager.

LOCALISATION DES ORIENTATIONS





**Contines
OAP n°7**

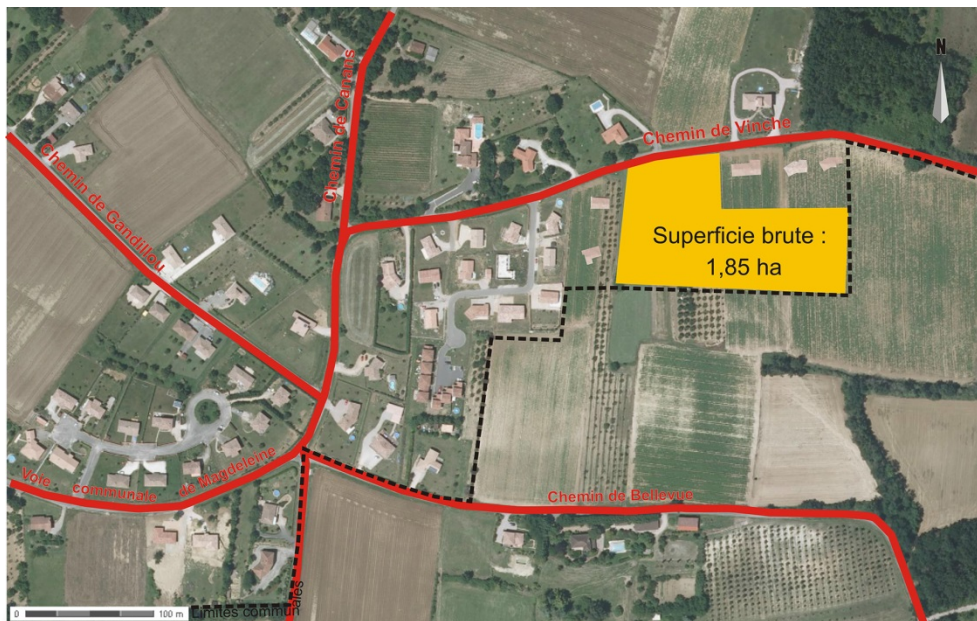
DONNEES DE CADRAGE

POPULATION	<ul style="list-style-type: none">o Recensement de 1999 : 1 541 habitantso Recensement de 2007 : 1 777 habitantso Recensement de 2012 : 1 882 habitants (chiffres 2014 : 1919 habitants)o Taux d'évolution 1999-2012: + 22,1 % soit 1,7 % par an
CONSTRUCTION	<ul style="list-style-type: none">o Rythme de constructions nouvelles à destination d'habitat (période 2005-2015) : 99 permis délivrés soit 9 permis de construire en moyenne par ano Rythme de la rénovation urbaine par la création de nouveaux logements (période 2005-2015) : 42 logements créés soit 4 nouveaux logements par an.o Une majorité de logements individuels (5 % des permis concernaient du logement collectif)
FONCIER	<ul style="list-style-type: none">o Consommation foncière (période 2005-2015) : 17,31 hao Consommation foncière moyenne par permis délivré : 1 766 m²o Densité : 5,6 logements / hao Densité de la production des logements (en intégrant la rénovation urbaine) : 8,1 logements/ha (lot moyen 1235 m²)

OBJECTIFS

OBJECTIF D'ACCUEIL DE POPULATION	Réalville a souhaité définir un objectif d'accueil ambitieux mais cohérent avec le contexte communal et les équipements d'infrastructures et de superstructures qu'offre celle-ci. C'est pourquoi, au regard des résultats de l'analyse de l'évolution de la population durant les quarante dernières années, la municipalité envisage l'accueil d'environ 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 soit une évolution annuelle moyenne de 1,5 % (2 % entre 1999 et 2012).
RYTHME DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PROJETEE	Si l'on tient compte du nombre de personnes par ménage en 2009 et le phénomène de desserrement, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population. La commune doit donc prévoir un potentiel foncier et des capacités de densification suffisantes pour la réalisation de 200 logements nouveaux.

ETAT INITIAL DU SITE



Le secteur identifié se situe à l'Est du bourg, le long du chemin de Vinche, en limite communale.

Il s'agit de parcelles agricoles. Les terrains présentent une certaine déclivité mais restent propices à la construction.



Il offre un accès par le chemin de Vinche. Un nouvel accès peut être envisagé à terme par les terrains situés sur la commune de Cayrac.

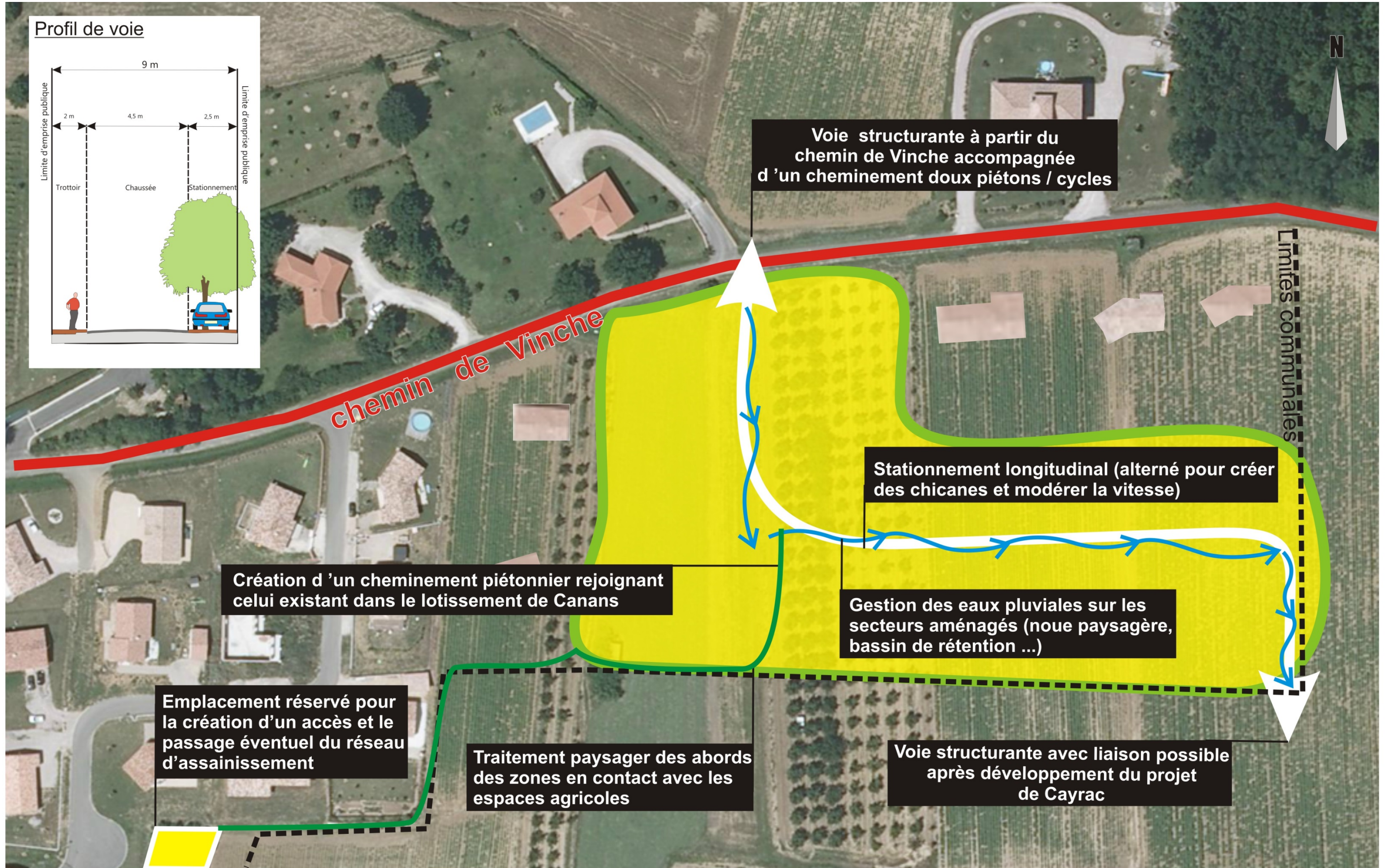
SUPERFICIE A AMENAGER

Section cadastrale	N° de la parcelle	Contenance
OF	2177	1168 m ²
OF	2175	1361 m ²
OF	2173	901 m ²
OF	2171	1215 m ²
OF	2169 (partie)	5000 m ²
OF	2161 (partie)	125 m ²
OF	2167	743 m ²
OF	2183	474 m ²
OF	530 (partie)	780 m ²
OF	570 (partie)	850 m ²

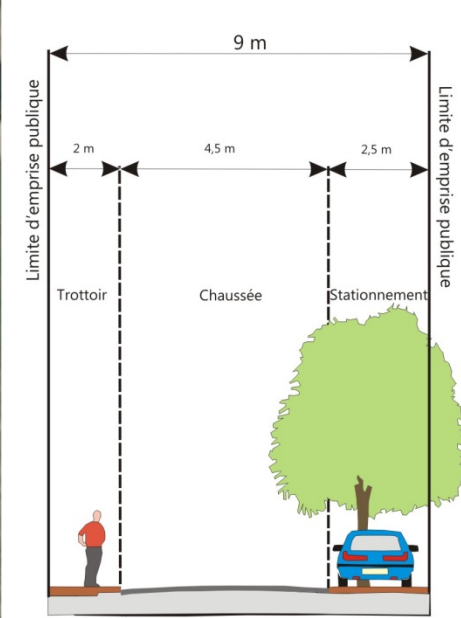
La maîtrise foncière de ces terrains est privée et concerne quatre propriétaires différents.

Surface dédiée à la construction : 1,3 ha
(hors aménagements divers)

Densité recherchée	Accessibilité et voirie	Réseaux	Equipements	Intégration paysagère
<p>8 logements à l'hectare donc 12 logements au total sur cette opération.</p> <p>1 logement social au minimum doit être prévu.</p>	<p>Depuis le chemin de Vinche : les terrains à bâtir présentent une façade sur le chemin de Vinche de 75 à 80 m permettant aisément la réalisation d'un accès.</p> <p>La voie principale ainsi aménagée sera traversante à terme avec possibilité de raccordement sur la commune voisine de Cayrac au sud de l'opération.</p>  <p>Un emplacement réservé est inscrit au sein du lotissement de Canans pour le passage du réseau public d'assainissement et éventuellement la création d'un accès piéton vers la future zone d'urbanisation.</p> <p>La voie devra présenter une chaussée minimale de 4.5 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 2 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles, de l'autre d'une bande de 2.5 m destinée au stationnement des véhicules.</p> <p>La localisation de la voie principale est un tracé de principe.</p>	 <p>Eau : extension du réseau à prévoir pour alimenter la zone (Ø 125)</p> <p>Electricité : extension du réseau à prévoir pour alimenter la zone. La desserte du réseau électrique devra être réalisée en souterrain.</p> <p>Assainissement : cette zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif.</p> <p>Option possible : Le raccordement au réseau public d'assainissement de l'ensemble de la zone pourrait être envisagé si les propriétaires s'entendent à laisser le passage de la conduite provenant du lotissement de Canans en passant en limite de la commune de Cayrac.</p> <p>Eaux pluviales : rétention des eaux de pluie à prévoir par le biais de l'aménagement d'une noue paysagère par exemple.</p> <p>Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS.</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL de 50 à 80 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique. Une réflexion est actuellement en cours dans le cadre de l'élaboration du schéma départemental d'aménagement numérique, sur le passage éventuel de la fibre optique sur le territoire de la commune de Réalville.</p> <p>Tous les projets de constructions d'habitation ou d'activités devront prévoir un raccordement (fourreau) pour préparer l'avenir et l'arrivée de la fibre optique.</p> <p>L'éclairage public : L'éclairage public devra être équipé de lampes led commandés par des détecteurs de présence.</p>	<p>Aucun espace public n'est défini.</p>	<p>Un traitement paysager devra accompagner la voie structurante.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale du Quercy Caussadais issue de la charte paysagère du pays Midi-Quercy annexée au règlement.</p>



Profil de voie



Voie structurante à partir du chemin de Vinche accompagnée d'un cheminement doux piétons / cycles

chemin de Vinche

Limites communales

Création d'un cheminement piétonnier rejoignant celui existant dans le lotissement de Canans

Stationnement longitudinal (alterné pour créer des chicanes et modérer la vitesse)

Gestion des eaux pluviales sur les secteurs aménagés (noue paysagère, bassin de rétention ...)

Emplacement réservé pour la création d'un accès et le passage éventuel du réseau d'assainissement

Traitement paysager des abords des zones en contact avec les espaces agricoles

Voie structurante avec liaison possible après développement du projet de Cayrac



OAP N°2 : L'ENCLOS

ETAT INITIAL DU SITE



Vue depuis la RD 78

Vue sur le chemin de Belle-rive

SUPERFICIE A AMENAGER

Section cadastrale	N° de la parcelle	Contenance
A	1176	9 748 m ²
A	1177	22 732 m ²

Le secteur identifié se situe entre la RD 78, le chemin de château vieux et le chemin de Belle-rive. Ce site est localisé au sud du bourg.


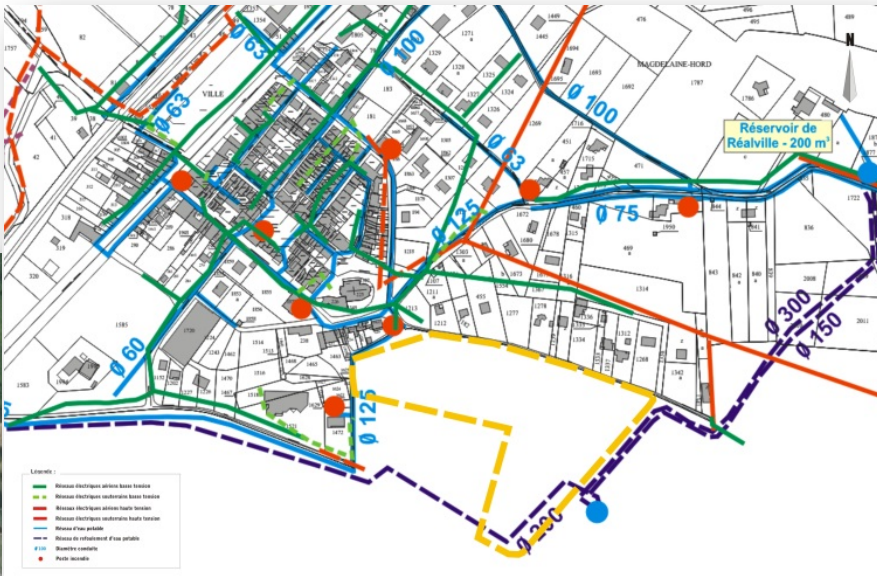
Il s'agit de prés cernés par le bâti. Les terrains présentent une déclivité forte vers le sud surtout en partie haute mais restent toutefois propices à la construction.

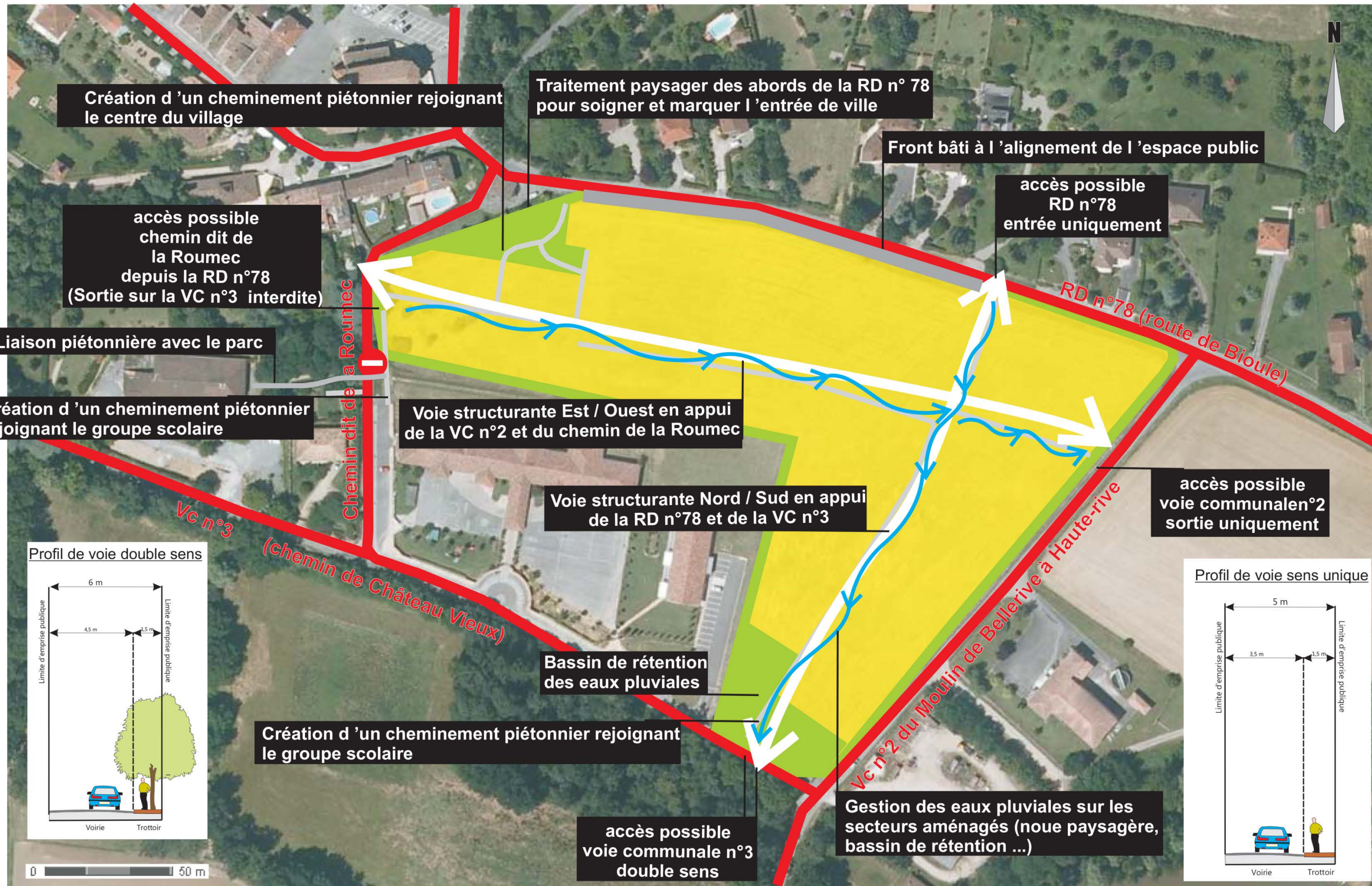
Il offre plusieurs possibilités d'accès :

- une, au sud, en appui du chemin du château vieux (VC n°3)
- une, à l'est, en appui du chemin de Belle-rive (VC n° 2)
- une, au nord, en appui de la RD 78 (rte de Bioule)
- une, éventuellement, à l'ouest, en appui du chemin dit de la Roumec.

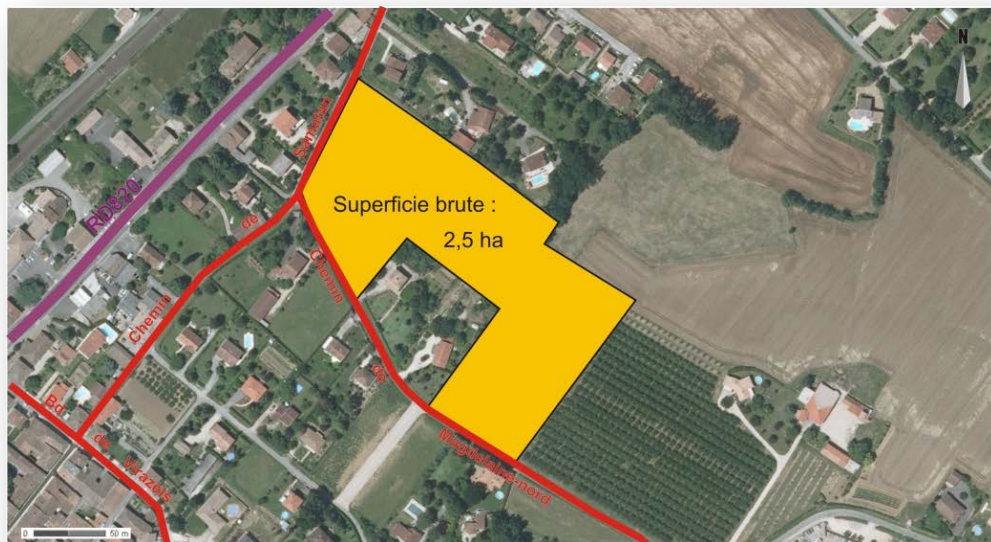
La maîtrise foncière de ce terrain est privée et concerne deux propriétaires différents.

Surface dédiée à la construction : 3.2 ha
(hors aménagements divers)

Densité recherchée	Accessibilité et voirie	Réseaux	Equipements	Intégration paysagère
<p>12 logements à l'hectare minimum donc 40 logements au total au minimum sur cette opération.</p> <p>4 logements sociaux minimum sont à prévoir au sein de cette opération.</p>	<p>Depuis la RD 78 et la VC n°3 : une voie structurante à créer en appui de la route départementale au nord, et de la VC n°3 au sud, traversante, doublée d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles.</p> <p>Depuis la VC n°2 et le chemin de Roumec : une deuxième voie structurante à créer en appui du chemin de Bellerive, à l'est et du chemin de Roumec à l'ouest, traversante, doublée d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles.</p>  <p>Les voies à sens unique devront présenter une chaussée minimale de 3,5 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles.</p> <p>Les voies à double sens devront présenter une chaussée minimale de 4,5 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 2 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles.</p> <p>La localisation des voies principales est un tracé de principe. L'une peut être aménagée indépendamment de l'autre.</p>	 <p>Eau : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (Ø125), renforcement à prévoir en partie haute (manque de pression)</p> <p>Electricité : extension de réseau avec transformateur à prévoir pour alimenter la zone. La desserte du réseau électrique devra être réalisée en souterrain.</p> <p>Assainissement : raccordable au réseau public d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : rétention des eaux de pluie à prévoir par le biais de l'aménagement d'une noue paysagère par exemple</p> <p>Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 95 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique.</p> <p>Tous les projets de constructions d'habitation ou d'activités devront prévoir un raccordement (fourreau) pour préparer l'avenir et l'arrivée de la fibre optique.</p>	<p>Plusieurs espaces verts seront aménagés.</p>	<p>Un traitement paysager devra accompagner la voie structurante.</p> <p>Aménagement d'un espace vert commun correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale du Quercy Caussadais issue de la charte paysagère du pays Midi-Quercy annexée au règlement.</p>



ETAT INITIAL DU SITE



Le secteur identifié se situe au nord du bourg-centre. Ce site est localisé à l'intersection des chemins de Magdeleine-nord et de Samatan.

Il s'agit d'un îlot composé de plusieurs parcelles actuellement en prés. Les terrains sont bordés par un talus, en surplomb de la voie, plats et donc propices à la construction.

Il offre plusieurs accès :

- un depuis le chemin de Magdeleine-nord
- un depuis le chemin de Samatan

Vue depuis le carrefour chemin de Samatan/de Magdeleine-nord





SUPERFICIE A AMENAGER

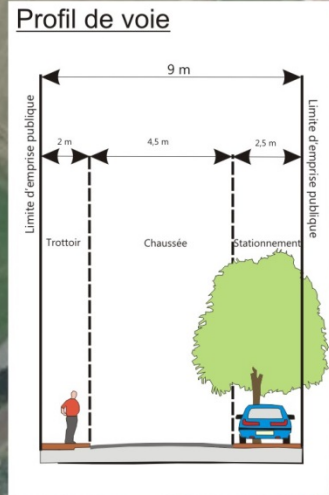
Section cadastrale	N° de la parcelle	Contenance
OF	1446	10750 m ²
OF	505	2780 m ²
OF	476	5350m ²
OF	1693	2920 m ²
OF	1692	2920 m ²
OF	1449 (en partie) ^{1 1}	340 m ²

La maîtrise foncière de ces terrains est privée et concerne trois propriétaires différents.

Surface dédiée à la construction : 2,5 ha
(hors aménagements divers)

¹ Les surfaces sont approximatives et données à titre indicatif.

Densité	Accessibilité et voirie	Réseaux	Equipements	Intégration paysagère
<p>8 logements à l'hectare minimum donc 20 logements au total sur cette opération</p>	<p>Depuis le chemin de Samatan : une voie structurante à créer en appui du chemin de Samatan doublé d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles.</p> <p>Depuis le chemin de Magdeleine-nord : une voie structurante à créer en appui du chemin de Magdeleine-nord doublé d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles.</p>  <p>La voie devra présenter une chaussée minimale de 4.5 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 2 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles, de l'autre d'une bande de 2.5 m destinée au stationnement des véhicules.</p> <p>La localisation de la voie principale est un tracé de principe.</p>	 <p>Eau : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (Ø 100)</p> <p>Electricité : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (moyenne tension). Attention cependant au passage d'une ligne haute tension sur la zone.</p> <p>Assainissement : raccordé au réseau public d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : rétention des eaux de pluie à prévoir par le biais de l'aménagement d'une noue paysagère par exemple</p> <p>Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 95 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique.</p> <p>Tous les projets de constructions d'habitation ou d'activités devront prévoir un raccordement (fourreau) pour préparer l'avenir et l'arrivée de la fibre optique.</p>		<p>Un traitement paysager devra accompagner la voie structurante.</p> <p>Aménagement d'un espace vert commun correspondant à 5% minimum de l'unité foncière de l'opération.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale du Quercy Caussadais issue de la charte paysagère du pays Midi-Quercy annexée au règlement.</p>



Création d'une voie structurante à partir du chemin de Samatan accompagnée d'un cheminement doux piétons / cycles

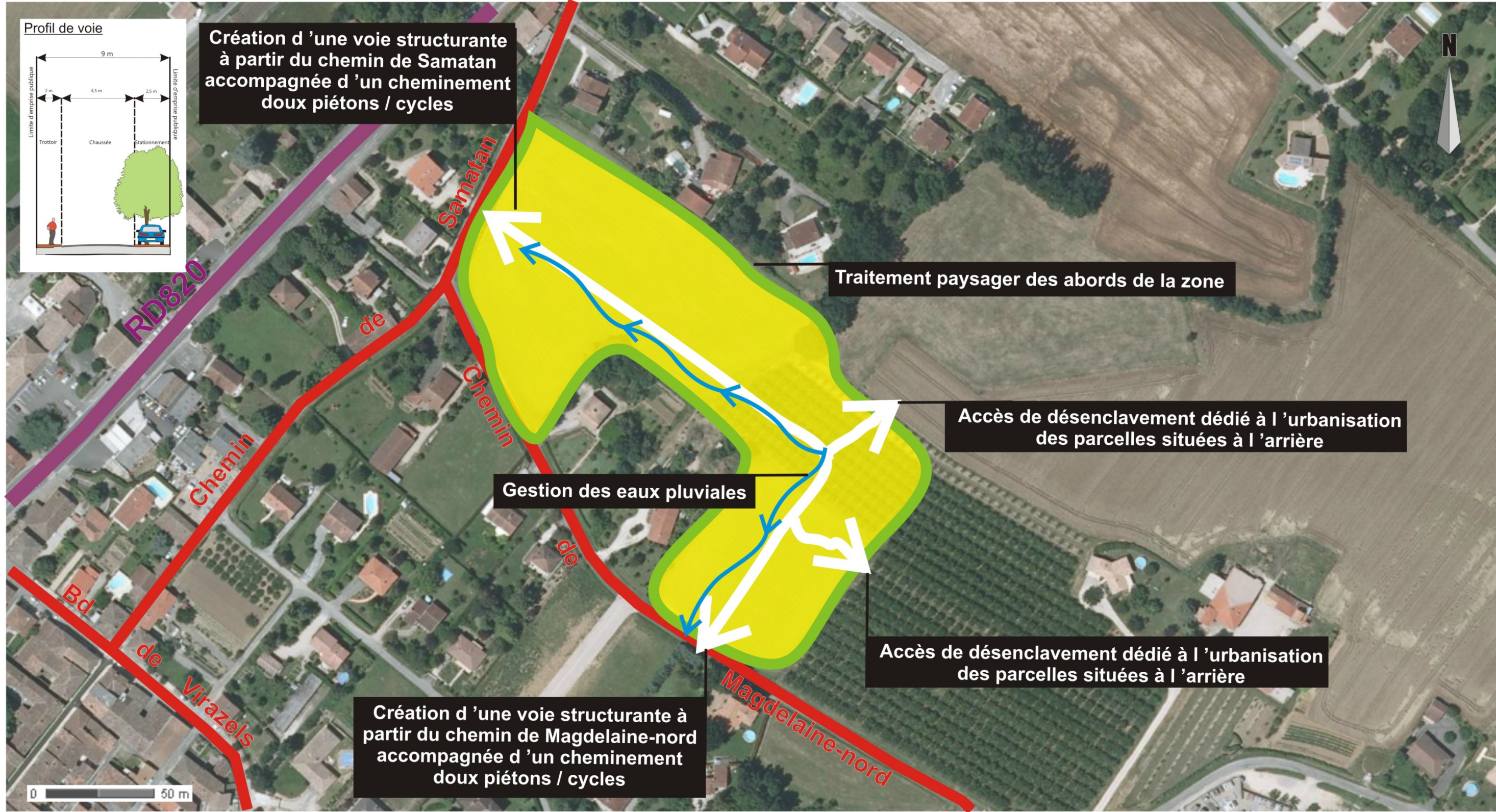
Création d'une voie structurante à partir du chemin de Magdelaine-nord accompagnée d'un cheminement doux piétons / cycles

Traitement paysager des abords de la zone

Accès de désenclavement dédié à l'urbanisation des parcelles situées à l'arrière

Gestion des eaux pluviales

Accès de désenclavement dédié à l'urbanisation des parcelles situées à l'arrière



ETAT INITIAL DU SITE



Le secteur identifié se situe au nord-ouest du bourg-centre. Ce site est localisé en bordure de la RD 820 et également bordé par le chemin de Gandillou au nord-est. Il s'agit d'un îlot composé d'une parcelle agricole et 2 terrains viabilisés à vocation économique longeant la RD820. Les terrains sont relativement plats et donc propices à la construction.

Il offre plusieurs accès :

- un depuis le chemin de Gandillou
- un depuis le lotissement Gandillou qui longe la zone


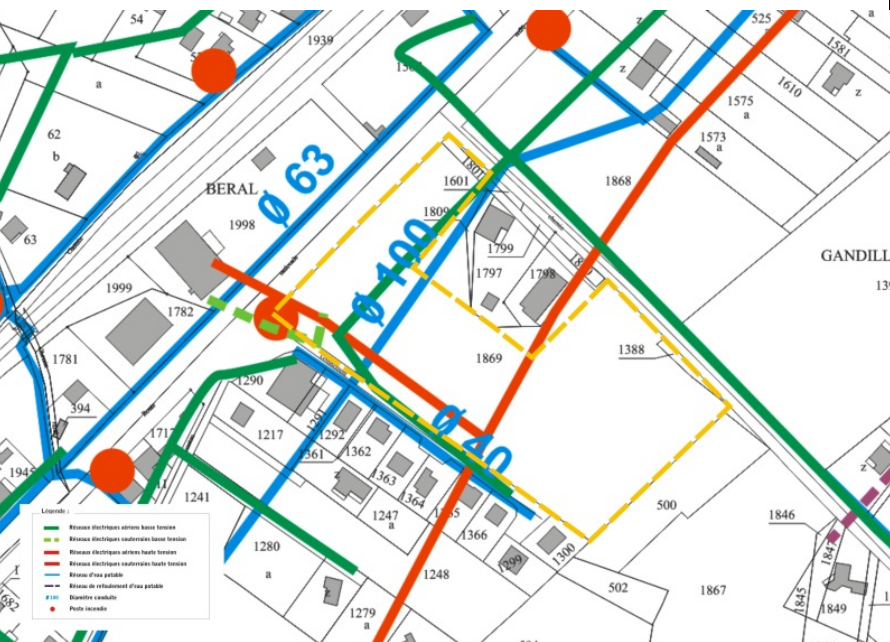


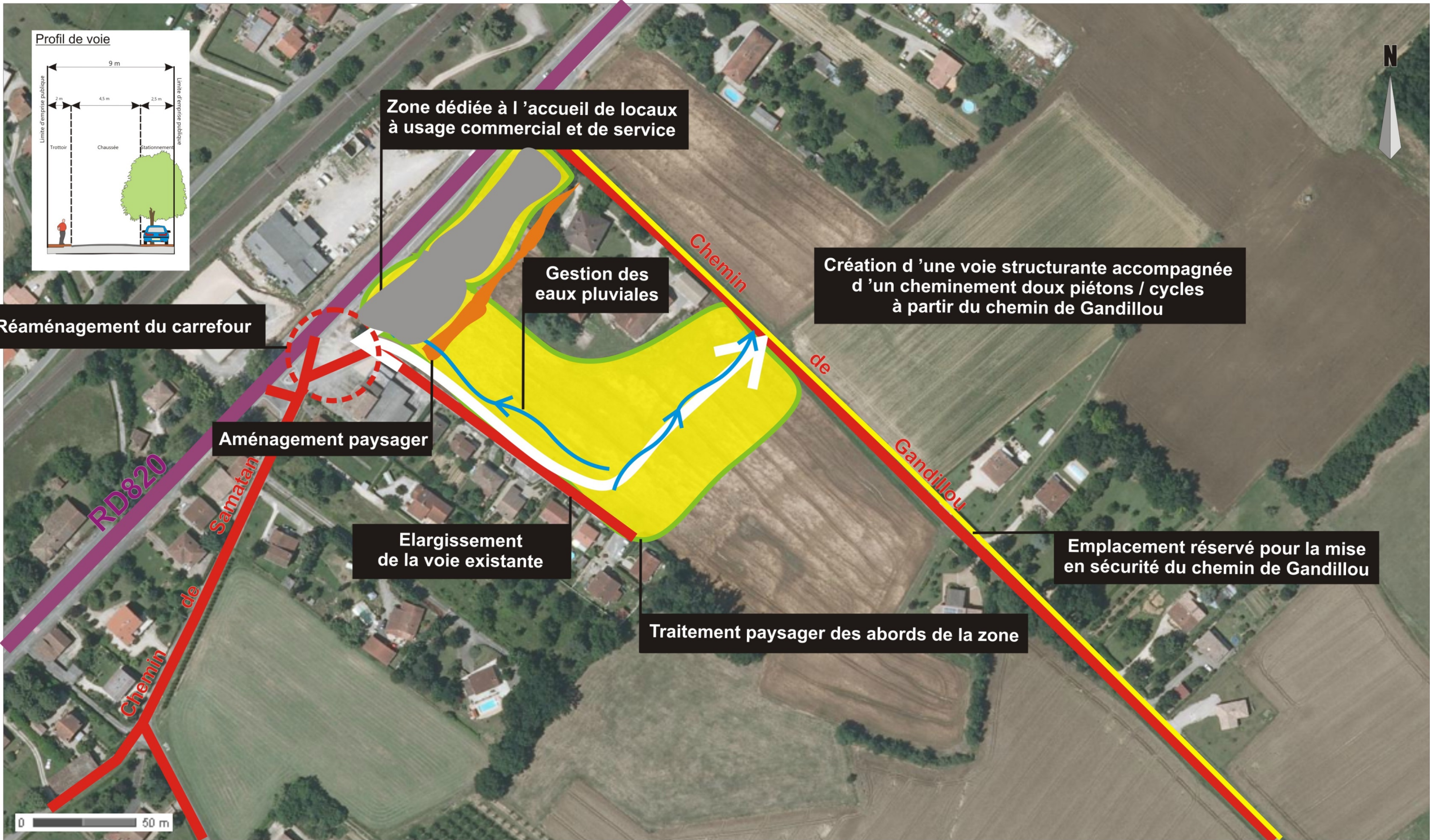
Vue depuis la RD 820

SUPERFICIE A AMENAGER

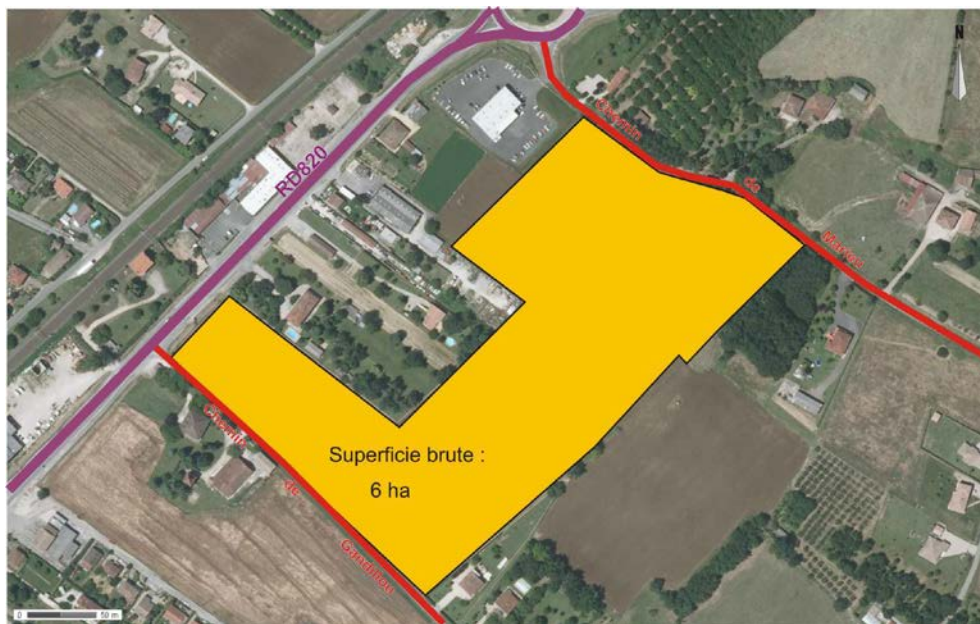
Section cadastrale	N° de la parcelle	Contenance
F	1869	17 400 m ²
F	1388	167 m ²

Surface dédiée à la construction : 1.7 ha
(hors aménagements divers)

Densité	Accessibilité et voirie	Réseaux	Equipements	Intégration paysagère
<p>8 logements à l'hectare minimum donc 13 logements au total sur cette opération</p> <p>1 logement social minimum est à prévoir au sein de cette opération.</p>	<p>Depuis le chemin de Gandillou : une voie structurante à créer en appui du chemin de Gandillou doublé d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles.</p> <p>Depuis le lotissement de Gandillou : la voie actuelle qui dessert le lotissement de Gandillou (3.5 m de chaussée) sera légèrement élargie afin de s'adapter à l'augmentation du trafic afin de créer une voie structurante qui pourra être doublée d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles.</p>  <p>La voie devra présenter une chaussée minimale de 4.5 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 2 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles, de l'autre d'une bande de 2.5 m destinée au stationnement des véhicules.</p> <p>La localisation de la voie principale est un tracé de principe.</p>	 <p>Eau : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (Ø 100)</p> <p>Electricité : renforcement de la ligne prévue par le syndicat dans ce secteur. Attention cependant au passage d'une ligne haute tension sur la zone. La desserte du réseau électrique devra être réalisée en souterrain.</p> <p>Assainissement : raccordé au réseau public d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : rétention des eaux de pluie à prévoir par le biais de l'aménagement d'une noue paysagère par exemple</p> <p>Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 95 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique.</p> <p>Tous les projets de constructions d'habitation ou d'activités devront prévoir un raccordement (fourreau) pour préparer l'avenir et l'arrivée de la fibre optique.</p>		<p>Un traitement paysager devra accompagner la voie structurante.</p> <p>Aménagement d'un espace vert commun correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale du Quercy Caussadais issue de la charte paysagère du pays Midi-Quercy annexée au règlement.</p>



ETAT INITIAL DU SITE



Le secteur identifié se situe au nord-ouest du bourg-centre, en continuité du secteur de Béral. Ce site est localisé en bordure de la RD 820, du chemin de Gandillou au sud et du chemin de Marieu au nord.

Il s'agit d'un îlot composé de plusieurs parcelles agricoles. Les terrains présentent une certaine déclivité mais restent tout de même propices à la construction.

Il offre plusieurs accès :

- un depuis le chemin de Gandillou
- un depuis le chemin de Marieu



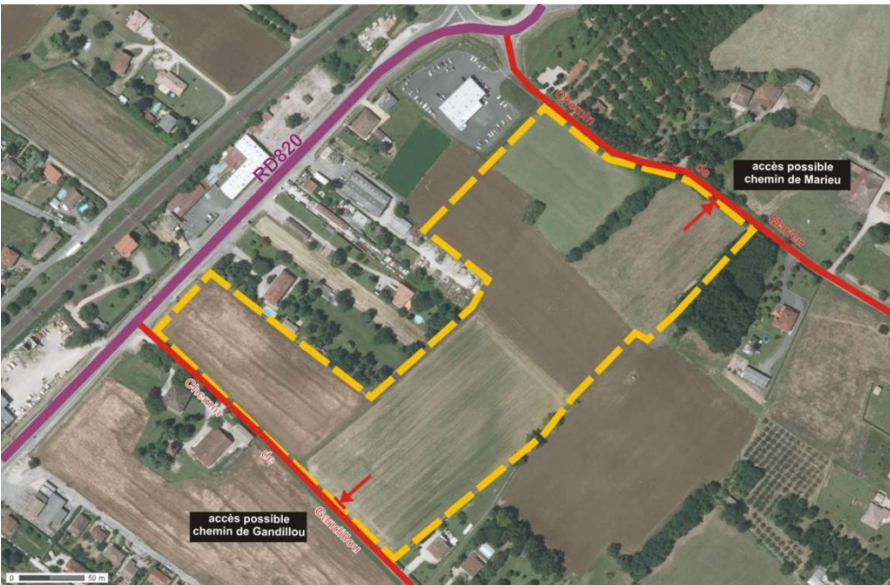

Vue depuis la RD 820 sur le chemin de Gandillou

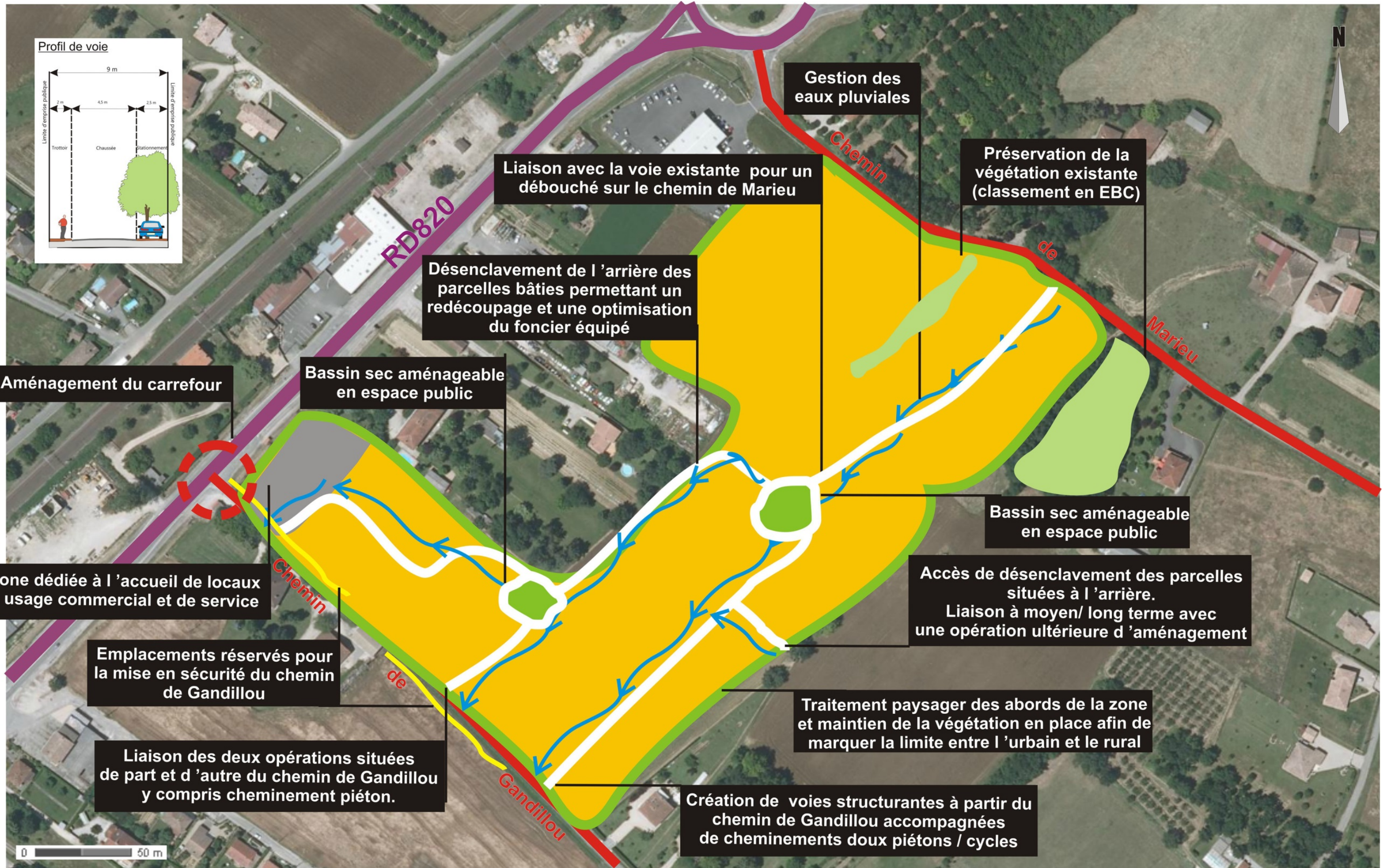
SUPERFICIE A AMENAGER

Section cadastrale	N° de la parcelle	Contenance
F	1390	19 769 m ²
F	1868	10 814 m ²
F	536	9 076 m ²
F	584	3 517 m ²
F	585	6 061 m ²
F	2012	4 578 m ²
F	2013	3 153 m ²
F	1550	4 000 m ²

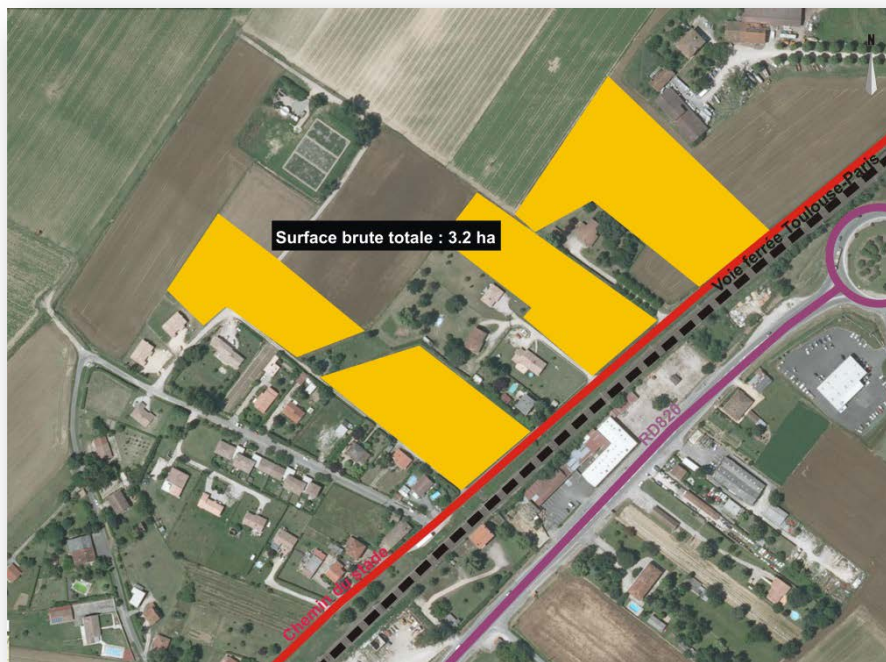
La maîtrise foncière de ces terrains est privée et concerne deux propriétaires différents.

Surface dédiée à la construction : 6 ha
(hors aménagements divers)

Densité	Accessibilité et voirie	Réseaux	Equipements	Intégration paysagère
<p>8 logements à l'hectare minimum donc 48 logements au total sur cette opération.</p> <p>4 logements sociaux sont à prévoir au minimum au sein de l'opération.</p>	<p>Depuis le chemin de Gandillou : deux voies structurantes à créer en appui du chemin de Gandillou doublé d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles.</p> <p>Depuis le chemin de Marieu : une voie structurante à créer en appui du chemin de Marieu doublé d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles. Il s'agit d'une liaison à créer avec l'opération existante.</p>  <p>La voie devra présenter une chaussée minimale de 4.5 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 2 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles, de l'autre d'une bande de 2.5 m destinée au stationnement des véhicules.</p> <p>La localisation de la voie principale est un tracé de principe.</p>	 <p>Eau : extension du réseau à prévoir pour alimenter la zone</p> <p>Electricité : renforcement de la ligne prévue par le syndicat dans ce secteur. Attention cependant au passage d'une ligne haute tension sur la zone. La desserte du réseau électrique devra être réalisé en souterrain.</p> <p>Assainissement : raccordé au réseau public d'assainissement.</p> <p>Eaux pluviales : rétention des eaux de pluie à prévoir par le biais de l'aménagement d'une noue paysagère par exemple</p> <p>Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 95 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique.</p> <p>Tous les projets de constructions d'habitation ou d'activités devront prévoir un raccordement (fourreau) pour préparer l'avenir et l'arrivée de la fibre optique.</p>	<p>Deux espaces communs sont prévus sous la forme d'un espace vert qui peut éventuellement être aménagé pour la rétention des eaux de pluie.</p>	<p>Un traitement paysager devra accompagner la voie structurante.</p> <p>Aménagement d'un espace vert commun correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale du Quercy Caussadais issue de la charte paysagère du pays Midi-Quercy annexée au règlement.</p>



ETAT INITIAL DU SITE



Le secteur identifié se situe au nord du bourg-centre. Ce site est localisé en bordure du chemin du stade et de la voie ferrée Toulouse-Paris. Il s'agit d'un îlot composé de plusieurs parcelles agricoles. Les terrains sont plats et sont donc propices à la construction. Il offre différents accès :

- un depuis le chemin de Gandillou
- un depuis le chemin de Marieu

Vue depuis le chemin du stade



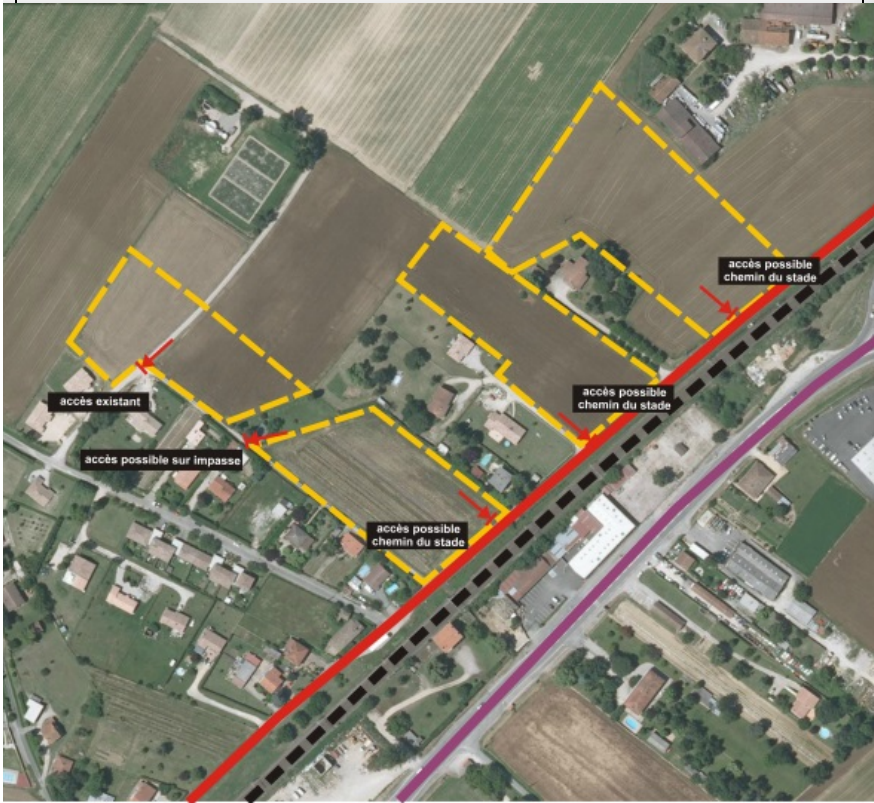
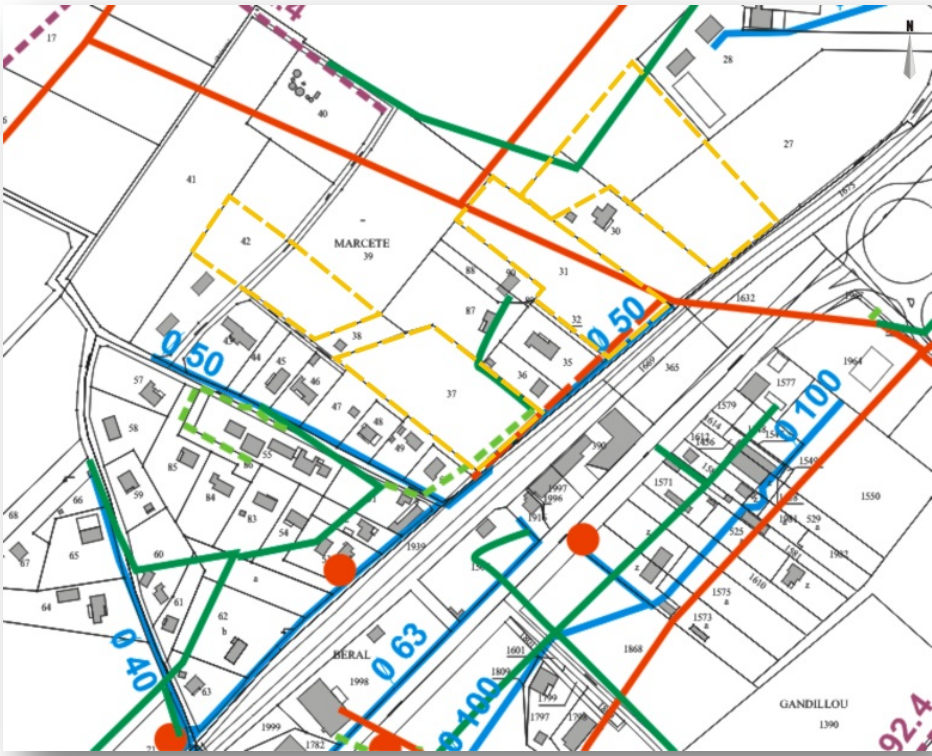
SUPERFICIE A AMENAGER

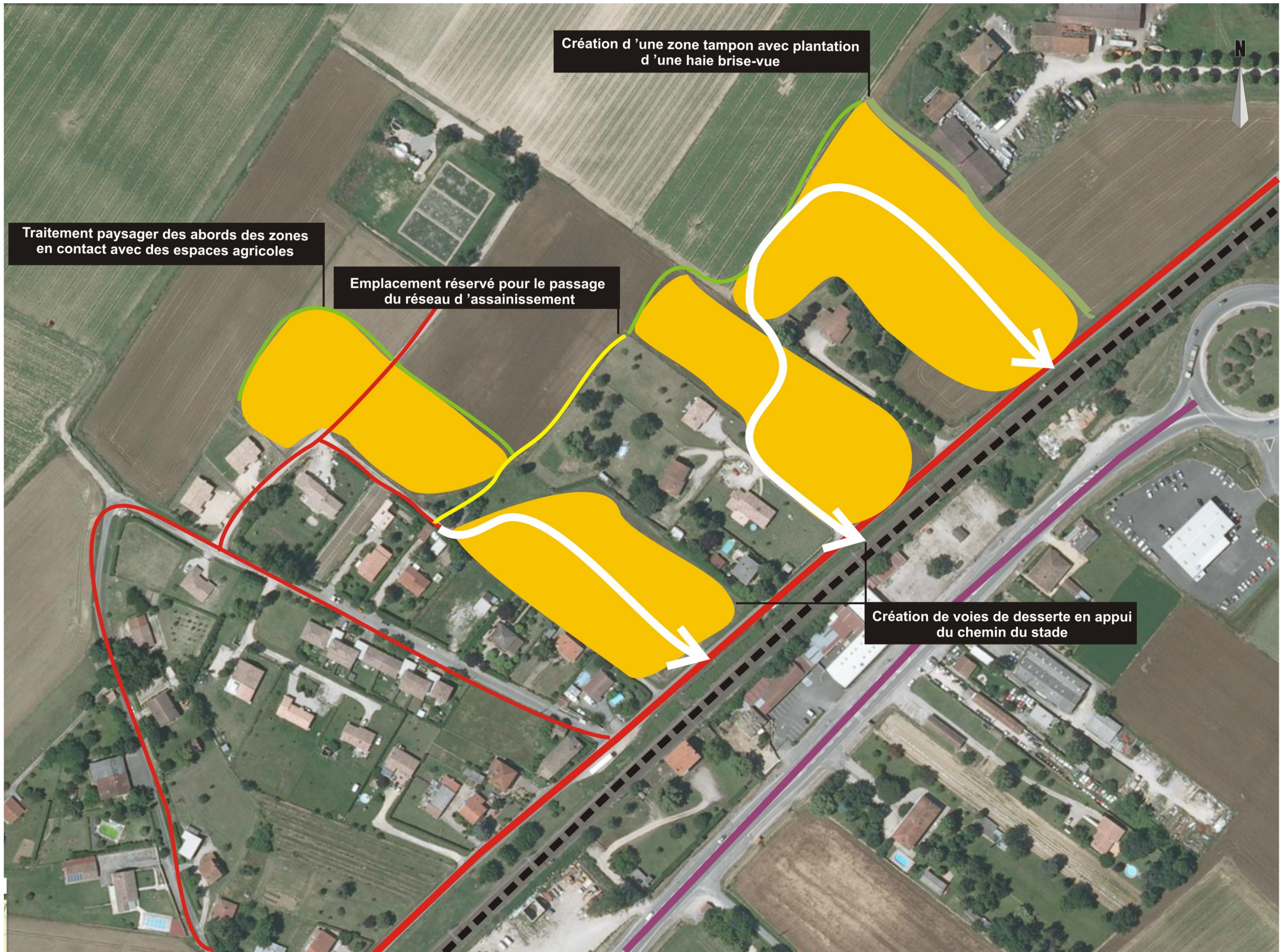
Section cadastrale	N° de la parcelle	Contenance
ZS	27 (en partie) ²	5 100 m ²
ZS	28 (en partie)	5 800 m ²
ZS	39 (en partie)	3 000 m ²
ZS	102 (en partie)	2 800 m ²
ZS	37	7 380 m ²
ZS	31	7 590 m ²

La maîtrise foncière de ces terrains est privée et concerne quatre propriétaires différents.

Surface dédiée à la construction : 3.2 ha
(hors aménagements divers)

² Les surfaces sont approximatives et données à titre indicatif.

Densité	Accessibilité et voirie	Réseaux	Equipements	Intégration paysagère
<p>8 logements à l'hectare minimum donc 26 logements au total.</p>	<p>Depuis le chemin du stade : trois des quatre zones ont une façade sur le chemin du stade et donc la possibilité de créer un accès en appui de cette voie doublé d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles.</p> <p>Depuis le chemin de Marieu : la quatrième zone située à l'arrière empruntera la voie de desserte existante.</p>  <p>La voie devra présenter une chaussée minimale de 4.5 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 2 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles, de l'autre d'une bande de 2.5 m destinée au stationnement des véhicules.</p> <p>La localisation de la voie principale est un tracé de principe.</p>	 <p>Eau : extension du réseau à prévoir pour alimenter la zone</p> <p>Electricité : renforcement de la ligne prévue par le syndicat dans ce secteur. Attention cependant au passage d'une ligne haute tension sur la zone.</p> <p>Assainissement : raccordé au réseau public d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : rétention des eaux de pluie à prévoir par le biais de l'aménagement d'une noue paysagère par exemple</p> <p>Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 95 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique.</p> <p>Tous les projets de constructions d'habitation ou d'activités devront prévoir un raccordement (fourreau) pour préparer l'avenir et l'arrivée de la fibre optique.</p>		<p>Un traitement paysager devra accompagner la voie structurante.</p> <p>Aménagement d'un espace vert commun correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale du Quercy Caussadais issue de la charte paysagère du pays Midi-Quercy annexée au règlement.</p>



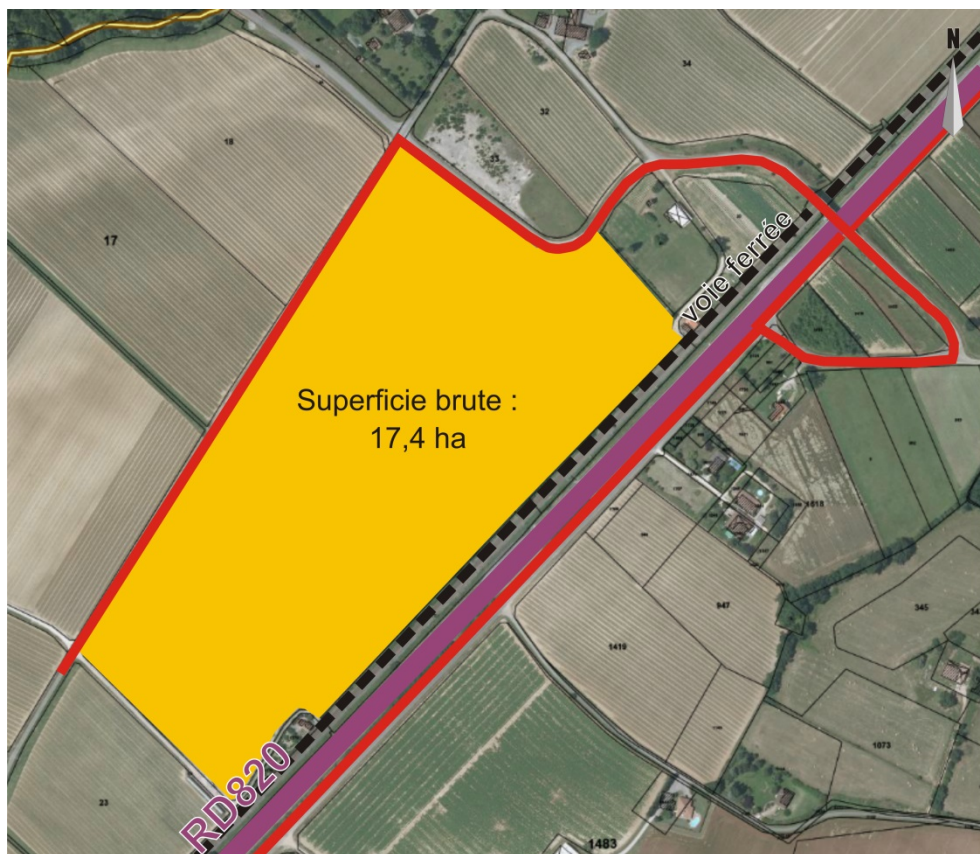
Création d'une zone tampon avec plantation d'une haie brise-vue

Traitement paysager des abords des zones en contact avec des espaces agricoles

Emplacement réservé pour le passage du réseau d'assainissement

Création de voies de desserte en appui du chemin du stade

ETAT INITIAL DU SITE



Le secteur identifié se situe au nord-ouest du bourg. Ce site est localisé en bordure de voie ferrée et de RD 820.

Il s'agit de l'ancien dépôt de matériaux lié à la construction de l'autoroute A20. Cet ilot est composé de plusieurs parcelles dont l'une est occupée par un verger, les autres sont des prés. Les terrains sont bordés par un talus, en surplomb de la voie, plats et donc propices à la construction.

Il offre plusieurs accès :

- un depuis le chemin du stade
- un depuis le chemin de Contines



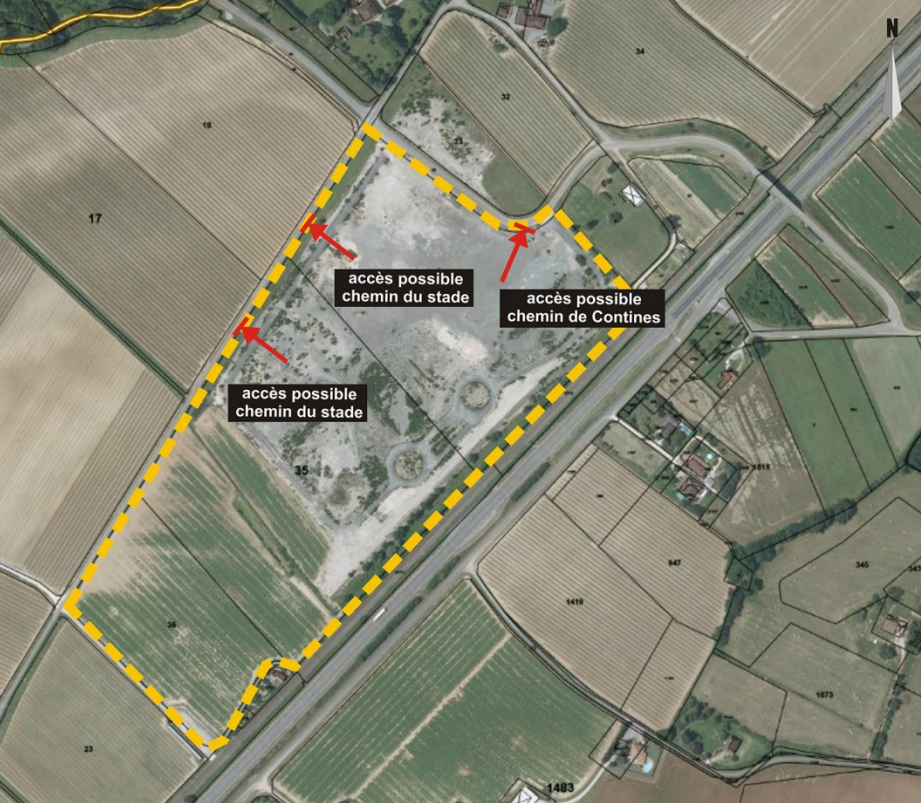

Vue depuis la RD 820

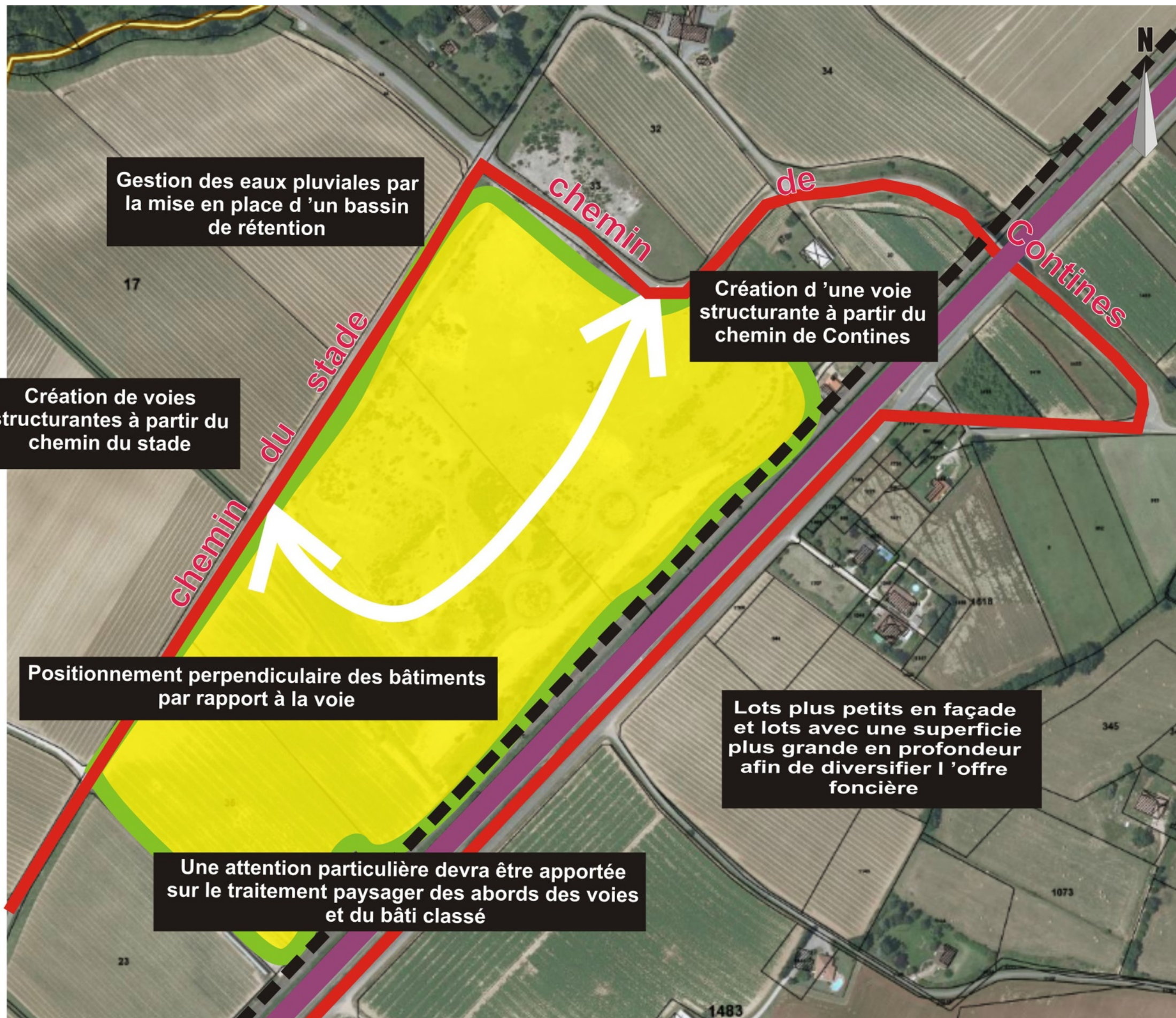
SUPERFICIE A AMENAGER

Section cadastrale	N° de la parcelle	Contenance
ZR	34	63 872 m ²
ZR	35	76 278 m ²
ZR	49	26 373 m ²
ZR	50	584 m ²
ZR	51	869 m ²

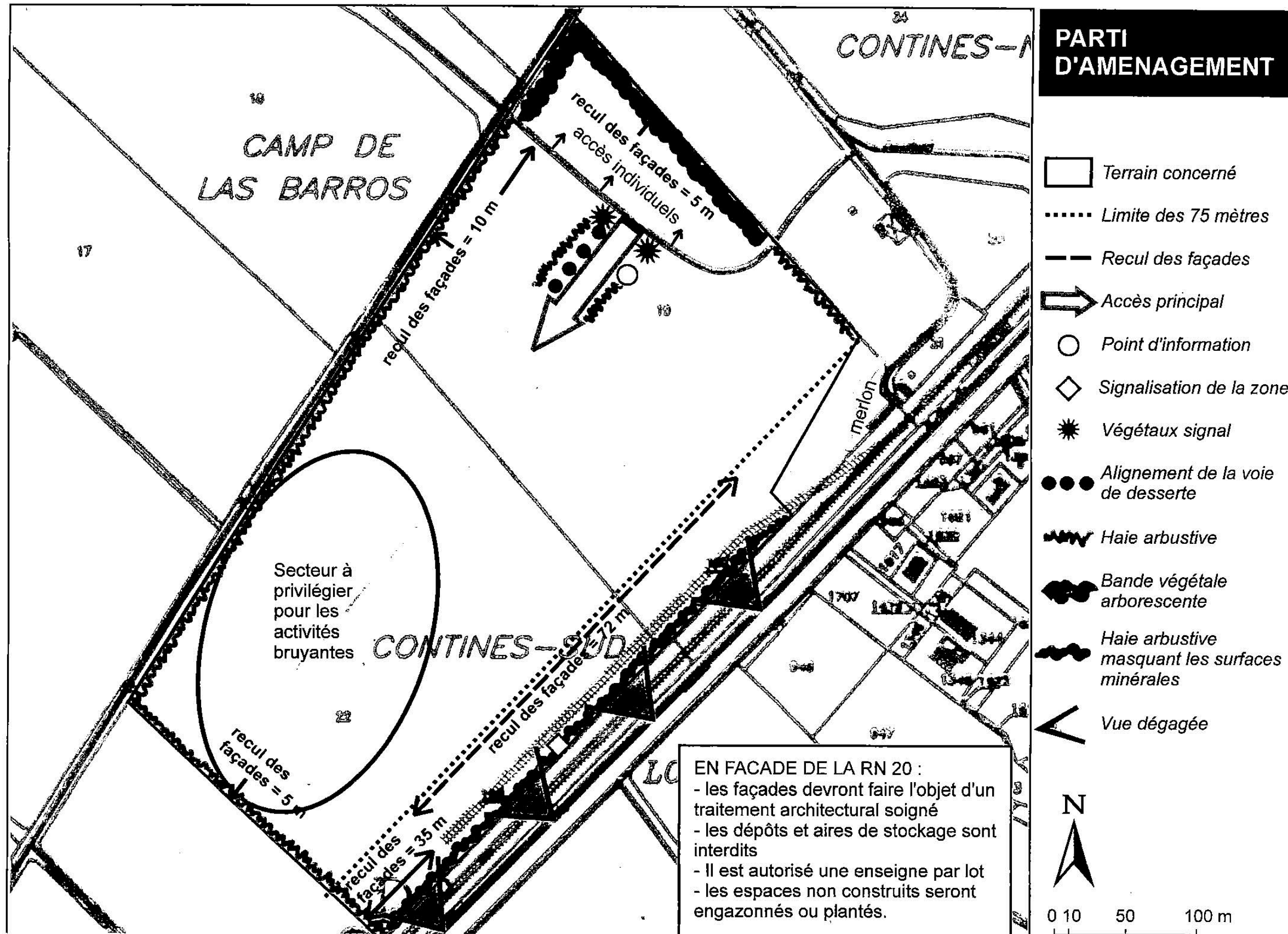
La maîtrise foncière de ces terrains est privée et concerne deux propriétaires différents dont la communauté de communes du Quercy caussadais.

Surface dédiée à la construction : 16,7 ha
(hors aménagements divers)

Accessibilité et voirie	Réseaux	Equipements	Intégration paysagère
<p>Depuis le chemin du stade : une voie structurante à créer en appui du chemin du stade doublé d'un cheminement pour les déplacements piétons.</p> <p>Depuis le chemin de Contines : une voie structurante à créer en appui du chemin de Contines doublé d'un cheminement pour les déplacements piétons.</p>  <p>Elle devra présenter une chaussée minimale de 6 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles, de l'autre d'une bande destinée au stationnement des véhicules.</p> <p>La localisation de la voie principale est un tracé de principe.</p>	 <p>Eau : pas de réseau actuellement, alimentation à prévoir</p> <p>Electricité : extension et renforcement à prévoir. La desserte du réseau électrique devra être réalisée en souterrain.</p> <p>Assainissement : dispositif d'assainissement autonome à prévoir.</p> <p>Eaux pluviales : rétention des eaux de pluie à prévoir par le biais de l'aménagement d'une noue paysagère par exemple</p> <p>Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieure à 95 %.</p> <p>Tous les projets de constructions d'habitation ou d'activités devront prévoir un raccordement (fourreau) pour préparer l'avenir et l'arrivée de la fibre optique.</p>		<p><i>Se reporter à l'étude dite Amendement Dupont (ou L.111-1-4 réalisée lors de la 1^{ère} modification du POS).</i></p> <p><i>Elle est annexée aux pages suivantes.</i></p> <p>Un traitement paysager devra accompagner la voie structurante.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale du Quercy Caussadais issue de la charte paysagère du pays Midi-Quercy annexée au règlement.</p>



PARTI D'AMENAGEMENT EXTRAIT DE L'ETUDE (extrait) POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE L'URBANISME



ANNEXES SITE DE CONTINES:

**ETUDE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE L'URBANISME
VALIDEE LORS DE LA 1^{ERE} MODIFICATION DU POS**

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU QUERCY CAUSSADAIS

Application de l'article **L.111.1.4.**
du Code de l'Urbanisme

**Projet d'implantation d'une zone d'activités
intercommunale à Contines**
commune de Réalville



28 Mai 2001



Urbanisme
Acoustique

S O M M A I R E

INTRODUCTION

1 DIAGNOSTIC ET ENJEUX-----4

1.1 - LA VOIRIE-----5

- a) La RN20 -----5
- b) L'autoroute A20 -----5
- c) La voirie locale -----5

1.2 - L'USAGE DES LIEUX-----8

- a) Le bâti -----8
- b) La voie ferrée -----8
- c) Les surfaces agricoles-----8
- d) Les réseaux -----8
- d) La végétation -----11
- e) Les servitudes -----11

1.3 - LES NUISANCES -----11

1.4 - LE PAYSAGE -----12

- a) Les caractéristiques paysagères-----12
- b) Les perceptions -----12
- c) La politique paysagère -----16

2 PARTI D'AMENAGEMENT-----18

2.1 - LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT -19

2.2 - LA COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET URBAIN-----20

- a) La voirie-----20
- b) Les nuisances -----22
- c) Les constructions -----22
- c) Le paysage -----25
- e) Les zones de dépôts ou de stockage-----26
- f) La signalisation -----26

2.3 - PLAN DE ZONAGE PROPOSE -----28

3 ANNEXE-----29

INTRODUCTION

L'article 52 de la loi n° 95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L.111.1.4 dans le Code de l'Urbanisme visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies routières les plus importantes.

Il définit un principe de réservation en dehors des secteurs déjà urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies de :

- 100 mètres pour les autoroutes et routes express,
- 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Toutefois, les communes disposant d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) peuvent, sous réserve d'avoir édicté dans ces documents, pour les secteurs concernés, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchir de ces dispositions à un degré plus ou moins important.

La révision du POS de Réalville est en cours d'approbation.

La zone concernée par le projet d'implantation de zone d'activités au lieu-dit « Contines » figure dans ce document en zone NAX. Elle est bordée au Sud-Est par la RN20. Cette infrastructure est classée voie à grande circulation et comporte une bande inconstructible de 75 mètres, qui recouvre une partie du terrain de la future zone d'activités.

Le souhait de la communauté de communes du Quercy-Caussadais d'urbaniser le site concerné (surface d'environ 17 ha anciennement occupée par une plate-forme d'enrobage et de stockage de l'autoroute A20, installation classée à autorisation de durée limitée, avec un linéaire d'environ 500 mètres en bordure de la RN20)

nécessite donc l'application de cet article et la justification du bien-fondé de l'urbanisation de ce secteur.

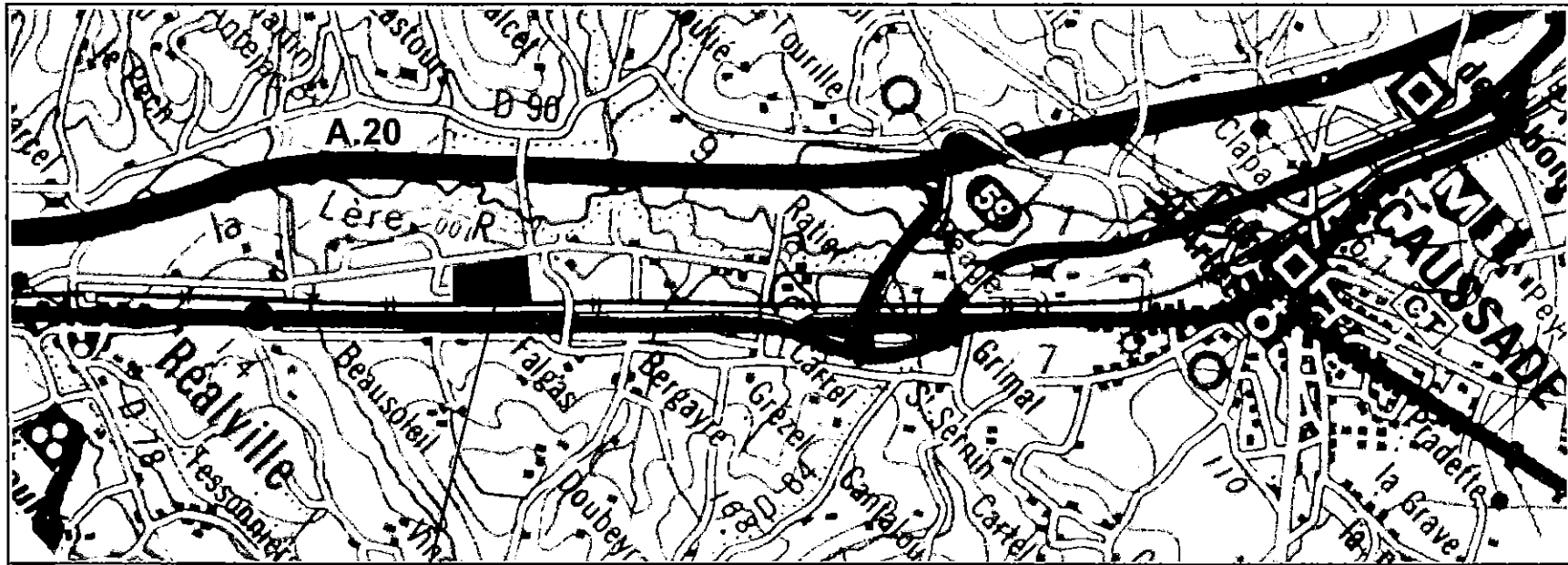
La commune de Réalville (1541 habitants en 1999) est une commune à vocation agricole (bovins et pommes) et touristique.

Le projet de zone d'activités est situé à environ 2 km du centre bourg, à l'Est du territoire communal. Il est également proche de la commune de Caussade. Il ne constitue pas directement une entrée de ville, les terrains étant implantés à environ 800 mètres avant le panneau d'agglomération de Réalville.

La 1^{ère} phase de cette étude consiste à réaliser un **diagnostic du site** retenu en bordure de voie (caractéristiques routières, urbanistiques, paysagères) et à définir les **enjeux** principaux.

La 2^{ème} phase établira des **propositions d'aménagement**.

Surface de la future zone d'activités : environ 17 ha



0 100 500 1000 m

1

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1.1 - LA VOIRIE

Le site concerné est encadré par 2 voiries importantes.

a) La RN20

Cette liaison Montauban – Cahors longe à faible distance les terrains de la future zone d'activités côté sud-est. Cette section à 3 voies supporte un trafic d'environ 11 000 véhicules par jour dont 9 % de poids lourds (trafic moyen journalier annuel 1999). La mise en service de l'autoroute A20 en 1998 a déchargé cette voie d'une part importante de son trafic (environ – 33%).

La RN20 ne permet pas l'accès direct aux terrains concernés, les véhicules devant emprunter des voies parallèles à la RN20 (voir § c).

2 zones d'arrêt avec borne d'appel d'urgence sont implantées au droit du hameau de Lombardie. Un peu plus au nord sont installés 2 arrêts de cars, avec accès piétons au passage supérieur.

Le terrain concerné n'ayant pas d'accès direct sur la RN20 et les points d'échanges étant très éloignés, la sécurité n'a pas été examinée en détail.

b) L'autoroute A20

Ce nouvel axe Montauban – Cahors est implanté au nord-ouest des terrains de la future zone d'activités, à environ 400 mètres. Il bénéficie d'un échangeur à l'entrée sud de Caussade.

c) La voirie locale

2 voies communales parallèles à la RN20 constituent l'accès direct au terrain concerné :

- côté sud-est : la voie de desserte est raccordée d'une part côté sud au giratoire d'entrée de Réalville, d'autre part côté Nord au

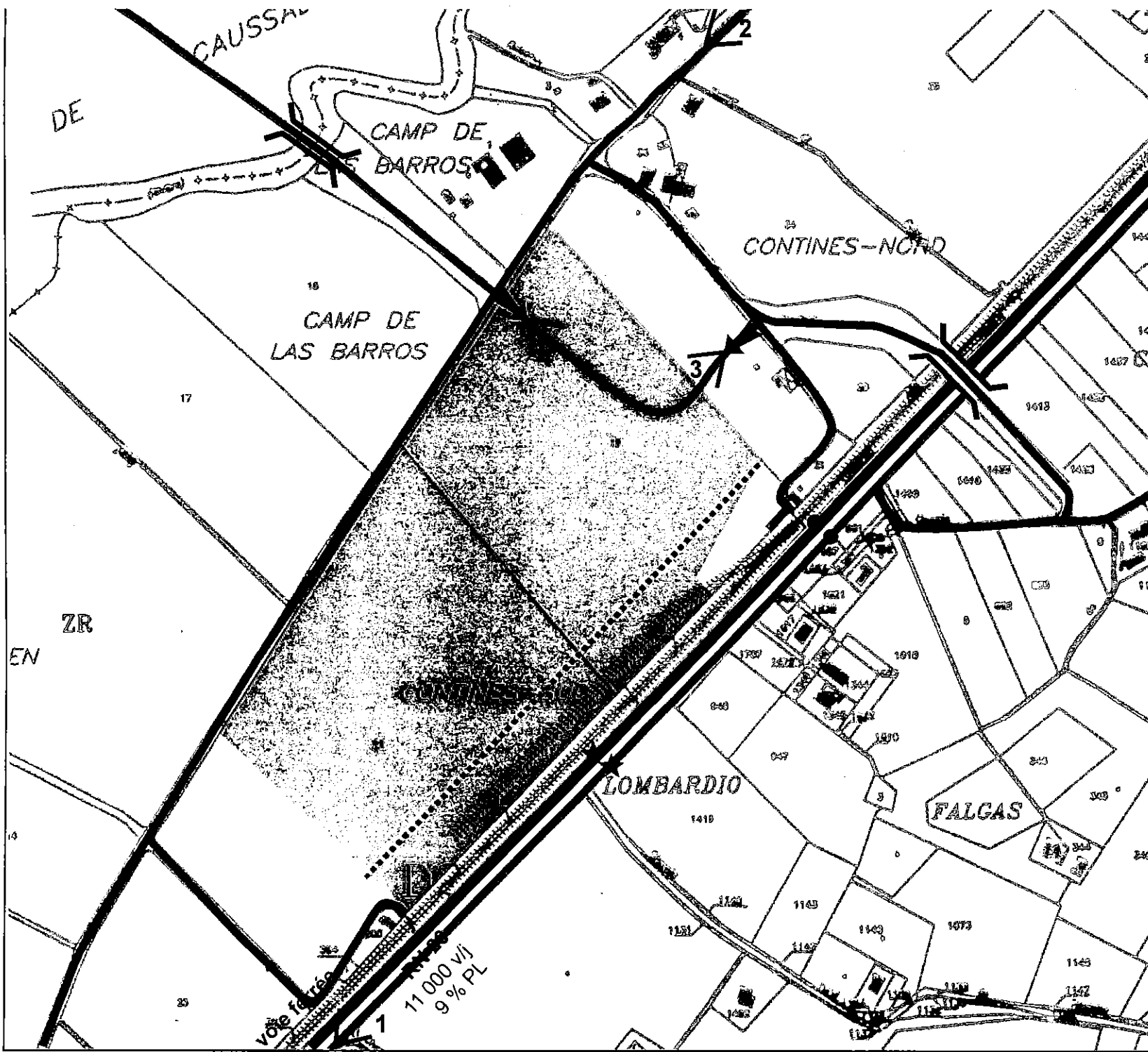
giratoire d'entrée de Caussade. Cette voie est sinueuse et localement étroite. Elle traverse de petits quartiers d'habitations. Un pont à mi-parcours au droit du hameau de Contines permet de franchir la route nationale (voie communale n°14 dite de Contines). Un accès à la future zone d'activités est aménagé à moins de 200 mètres du pont.

- côté nord-ouest : une voie communale, dite route de Toulouse à Paris et parallèle à la RN20 (à environ 300 mètres), dessert les hameaux, maisons isolées et terrains agricoles. Côté sud, c'est une voie étroite qui débouche sur la RN 20 dans le centre de Réalville après avoir emprunté des voies très étroites. Côté nord, elle rejoint la zone d'activités de Caussade puis l'échangeur de l'autoroute A20. Sur la section périphérie du bourg de Réalville / hameau de Ratié, la voie actuelle étroite et sinueuse ne peut pas devenir en l'état un itinéraire poids lourds. Un accès est également aménagé au terrain concerné à partir de cette voie.

Les échanges entre ces 2 voiries, la RN20 et l'A20 au nord sont situés à environ 2 km des terrains de la future zone d'activités.

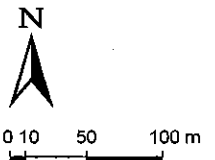
La commune projette de réaliser très prochainement une nouvelle voirie communale reliant les 2 accès cités à travers les terrains de la future zone d'activités, afin de décharger le hameau de Contines d'une partie du trafic.

>>> en conclusion, le terrain concerné par le projet n'est pas directement accessible depuis la RN20. Il bénéficie d'un accès long mais avec de bonnes caractéristiques routières côté sud-est depuis le giratoire de Réalville. Côté Caussade, l'accès par la zone d'activités ou par l'Est de la RN20 nécessitera un aménagement de la voirie. La création de la zone d'activités devrait a priori entraîner une augmentation modérée du trafic et des mouvements de circulation.



VOIRIE

-  Terrain concerné
-  Limite des 75 mètres
-  Route nationale
-  Voie communale
-  Aire d'arrêt
-  Arrêt de car
-  Ouvrage d'art
-  Accès existant
-  Localisation photos





1 - Voie communale Réalville / Caussade côté Est RN20



2 - Chemin de Toulouse à Paris



3 - Accès Nord au terrain concerné



4 - Accès Ouest au terrain concerné

1.2 - L'USAGE DES LIEUX

Le secteur d'étude est situé sur un terrain plat, dans une plaine agricole à dominante de cultures. Côté est, celle-ci est bordée de collines rapprochées.

Le terrain concerné est occupé pour la plus grande partie par une station d'enrobage réalisée pour les travaux de l'autoroute A20 et aujourd'hui inutilisée. Le site est totalement découvert, avec pour revêtement un enrobé hétérogène. Côté route de Toulouse, il est bordé de fossés enherbés. La partie sud-ouest est constituée d'un terrain agricole.

a) Le bâti

Le bâti du secteur d'étude présente une certaine diversité :

- habitat pavillonnaire et ancien, dont une maison de maître en pierre, au hameau de Contines nord. 2 pigeonniers en briques de style toulousain (ou dit "pied de mulet") agrémentent les jardins. Sur l'extrémité nord est déjà installé une entreprise de postformage
- un hangar complété d'un pigeonnier de même style que les précédant en bordure de la voie communale de Contines
- 2 anciennes maisons de garde-barrière rénovées, situées en bordure de la voie ferrée et un angle du terrain concerné. La maison la plus à l'Est est bordée par une butte de terre faisant office de protection acoustique et visuelle.

Les pigeonniers présentent un intérêt architectural.

De l'autre côté de la RN20 à une centaine de mètres, des pavillons sont implantés en bordure de la voie parallèle à la route nationale aux lieux-dits Lombardie et Pech Auriol.

Tous ces bâtiments sont en zonage NC du futur POS, ce qui limite l'évolution du tissu bâti.

b) La voie ferrée

La voie ferrée sépare la RN 20 du terrain concerné. Cette voie comporte une quinzaine de trains par jour.

Son emprise est d'environ 18 mètres, les rails sont implantés :

- en partie Est, sur un remblai empierré d'environ 1 mètre de hauteur.
- en partie Ouest, au niveau du terrain naturel.

Un embranchement parallèle à la section courante a été réalisé par ASF. La communauté de communes souhaite le conserver.

c) Les surfaces agricoles

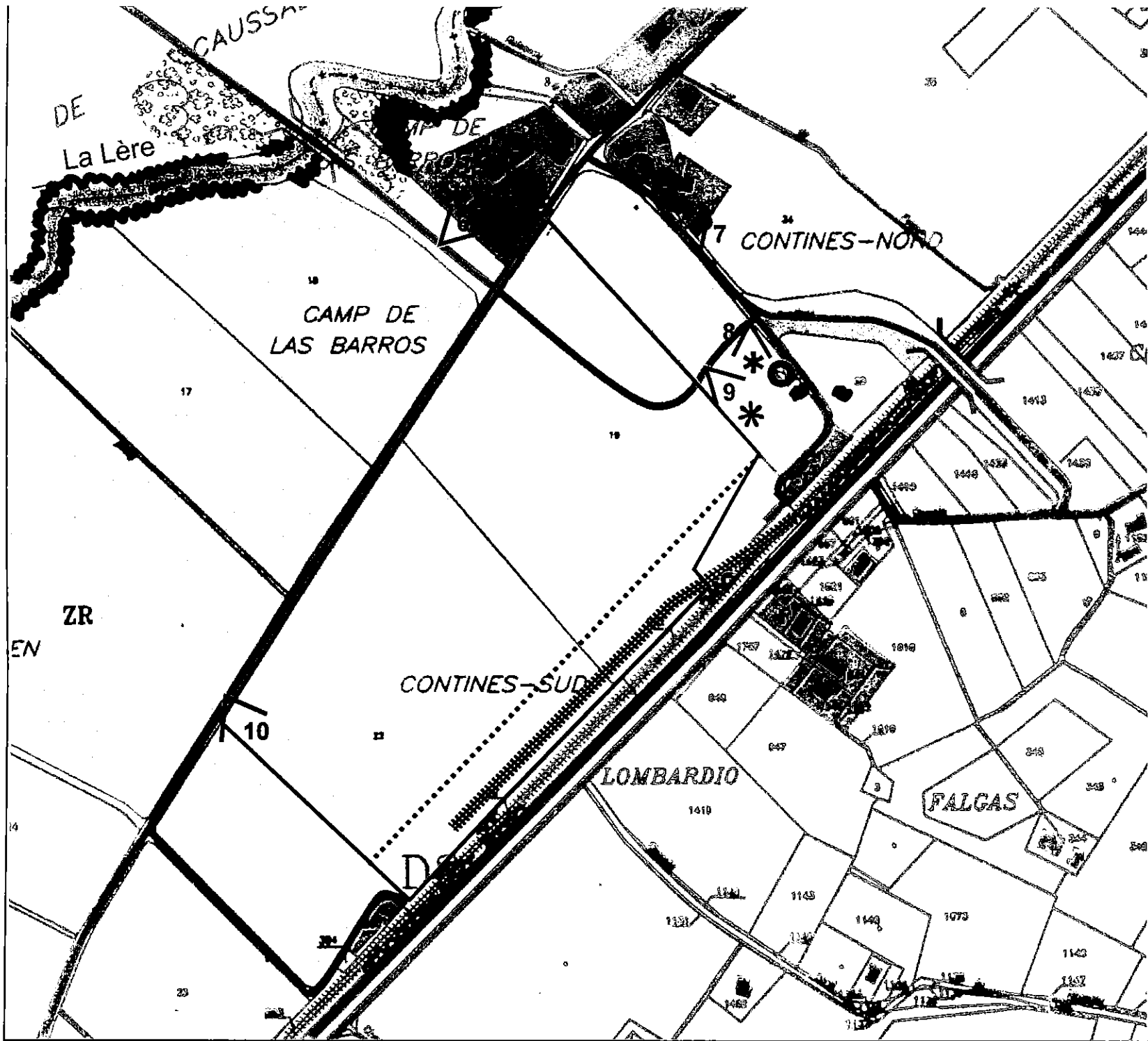
Entre la RN20 et la rivière la Lère, les surfaces agricoles sont uniquement constituées de cultures (en particulier de maïs).

d) Les réseaux

Les réseaux d'alimentation en eau potable, en électricité et en téléphone du secteur de Contines seront à renforcer.

Le secteur rural n'étant pas desservi par l'assainissement collectif, le schéma d'assainissement de la commune de Réalville prévoit un assainissement individuel autonome et impose une surface minimale de parcelle de 2 000 m².

USAGE DES SOLS



- Terrain concerné
- Limite des 75 mètres
- Station d'enrobage
- Habitations et jardins
- Hangar
- Pigeonnier
- Cultures
- Végétation arborescente
- Conifères
- Haie arbustive
- Talus enherbé
- Jeunes plantations
- Rivière
- Localisation photos
- Embranchement voie ferrée





5



6



7



8



9



10

10
DIAGNOSTIC ET ENJEUX

d) La végétation

2 composantes végétales principales entourent le terrain concerné :

- la végétation des abords de maisons et jardins est constituée par une végétation arborescente de haute taille (chênes, cèdres...), essentiellement au hameau de Contines.

- les haies arbustives associées à la voie ferrée

La végétation de la RN20 est réduite : haie arbustive séparant la voie parallèle côté est.

Des plantations ont été réalisées entre l'autoroute et la Lère.

Aucun boisement est protégé dans le futur POS.

e) Les servitudes

La seule servitude touchant le terrain de la future zone d'activités est la servitude T1 des voies ferrées. Les obligations en relation avec l'implantation d'une zone d'activités (extrait des servitudes du POS) concernent :

- l'interdiction de procéder pour les riverains à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture à une distance de 2 mètres d'un chemin de fer
- l'interdiction d'établir un dépôt de pierres ou d'objets non inflammables à moins de 5 mètres, sauf autorisation préfectorale
- l'interdiction d'établir des dépôts de matières inflammables à moins de 20 mètres d'un chemin de fer
- l'interdiction aux riverains de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie

- l'interdiction d'établir des installations lumineuses et notamment toute publicité lumineuse au moyen d'affiches, enseignes ou panneaux lumineux ou réfléchissants lorsqu'elles sont de nature à créer un danger pour la circulation d'un convoi.

Tout projet d'installation sera soumis à l'avis de la direction régionale de la S.N.C.F.

Le zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Aveyron, avec pour affluent la Lère, ne concerne pas la zone d'étude.

>>> en conclusion, le terrain de la future zone d'activités a l'inconvénient d'être situé à proximité de quelques bâtiments d'habitation qui bénéficient d'un cadre de vie encore rural. Ils représentent donc un enjeu dans les conditions d'implantation de la future zone. Les pigeonniers représentent un intérêt patrimonial. La voie ferrée constituera une contrainte pour l'aménagement.

1.3 - LES NUISANCES

Il n'y a pas d'activités pouvant comporter un risque industriel à proximité du terrain concerné.

La RN20 n'est pas à considérer comme une source de pollution atmosphérique en raison de la topographie ouverte du site.

Le classement sonore des infrastructures de transports dans le département est en cours de validation et fixera prochainement les bandes de terrains affectés par le bruit.

La RN20 et la voie ferrée sont des sources de bruit qui engendrent un bruit de fond permanent. Les constructions d'habitation les plus proches sont les 2 maisons de garde-barrière, implantées à moins de 20 mètres de l'axe de la voie. Les maisons du hameau de Contines sont situées à plus de 300 mètres de l'axe.

>>> *en conclusion, les bâtiments d'habitation les plus proches de la RN20 et de la voie ferrée ont un environnement sonore non modéré.*

1.4 - LE PAYSAGE

Le paysage est caractérisé par un relief plat et découvert, où les secteurs construits sont en ligne évidence.

a) Les caractéristiques paysagères

Le secteur de la zone d'étude se compose d'espaces bien délimités :

- un espace de constructions avec de grands volumes entourés de végétation arborescente, où les pigeonniers sont des points d'intérêt visuel.
- l'espace linéaire des infrastructures de transports, qui constitue une coupure de la plaine. Ce sont surtout les pylônes de suspension des caténaires qui attirent l'attention
- l'espace agricole ouvert qui laisse apercevoir le paysage environnant

- des espaces boisés ponctuels, plus sombres, atténuant les reliefs du terrain et masquant de courtes fractions du paysage

- des espaces plantés de végétaux "en devenir" accompagnant l'autoroute A20.

Le terrain concerné par le projet n'offre pas de caractéristique paysagère particulière.

b) Les perceptions

• Les vues rapprochées

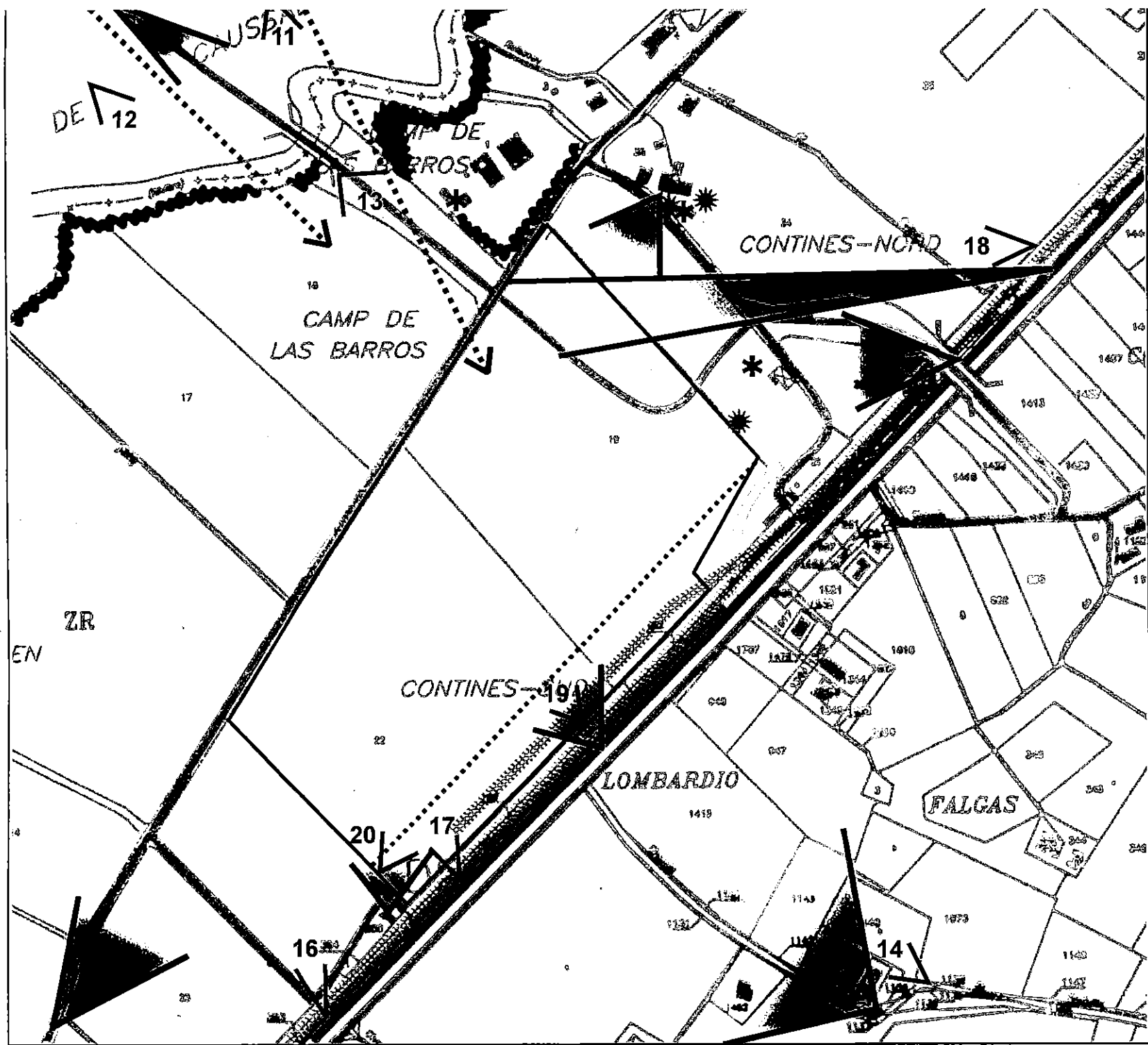
Les terrains de la future zone d'activités sont perçus depuis :










- la RN20

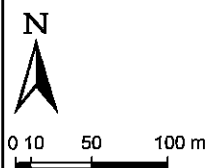
La route nationale n'offre qu'en de courtes sections des vues directes sur le terrain concerné, les remblais de la voie ferrée ou la haie arbustive masquant l'espace au-delà. Les pylônes et caténaires composent un premier plan semi-transparent. Au-delà, c'est la végétation lointaine du parc de la maison de maître de Contines, et en particulier les cèdres, et la ripisylve de la Lère qui attirent le regard.

En provenance du Nord (Caussade), le remblai du pont sur la RN20 masque une grande partie du terrain concerné.

PAYSAGE



-  Terrain concerné
-  Limite des 75 mètres
-  Limite visuelle végétale
-  Arbre isolé
-  Pigeonnier remarquable
-  Merlon enherbé
-  1er plan dévalorisant
-  Axe visuel dégagé depuis la RN 20
-  Vue dégagée
-  Vue depuis l'autoroute
-  Vue éloignée
-  Localisation photos





11-12 – Vues depuis l'autoroute



13 - Depuis le pont
sur l'autoroute

14 – Vue depuis le coteau

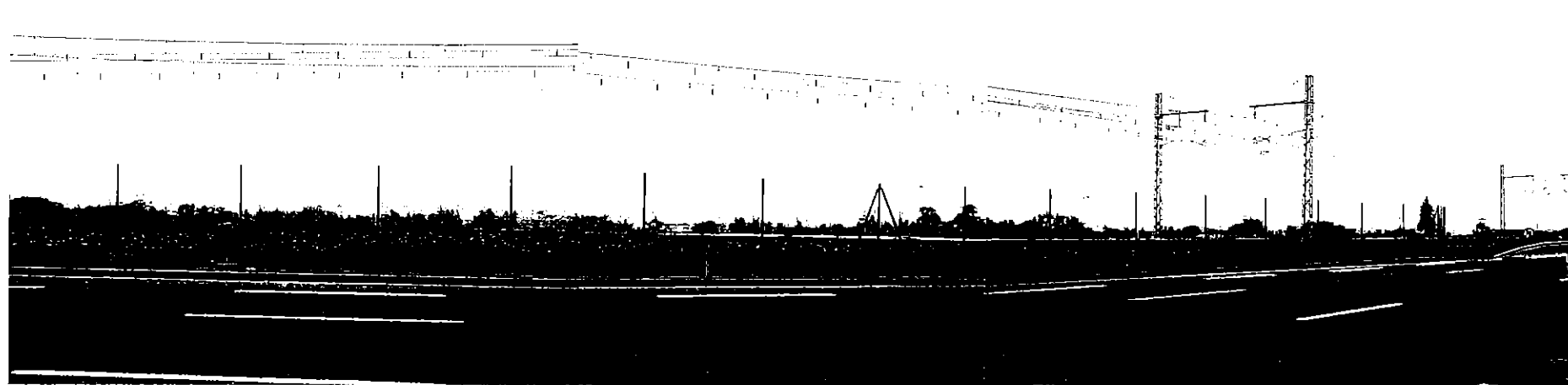


15 – Depuis la sortie
Nord Réalville





16-17-18 - Vue depuis la RN 20



19 - Vue depuis les aires d'arrêt



20 - Paysage aux abords de la voie ferrée

Si l'automobiliste de la RN20 n'aura qu'une vision fugitive, celui stationnant sur les aires d'arrêt pourrait avoir une vision plus longue, vision ayant en premier plan la clôture de l'aire puis le remblai SNCF.

- depuis le hameau de Contines

Les habitants ont aujourd'hui vue sur un espace ouvert, avec pour paysage lointain les collines situées à l'est.

- depuis les maisons de garde-barrière

La maison située au sud a une vue ouverte sur le terrain concerné. La maison située au nord a la vue masquée par une butte de terre.

- depuis le pont sur la RN20

La vue s'ouvre largement sur le terrain de la future zone d'activités.

• Les vues lointaines sur le site

Plusieurs sites environnants proposent un point de vue sur les terrains de la future zone d'activités.

- depuis l'autoroute A20

La vision sera fugitive entre la végétation linéaire de la Lère. Les points de vue actuels devraient être à terme occultés par la jeune végétation. Cette vue est aujourd'hui banale sur le parcours autoroutier.

- depuis la périphérie nord-ouest de Réalville

Cette vue très lointaine ne rencontre aucun obstacle jusqu'au terrain concerné et butte sur le parc de la maison de maître.

- depuis le pont sur l'autoroute

La vue sur le terrain concerné est légèrement dominante mais avec un angle assez réduit. Le champ visuel est libre jusqu'aux collines de l'est.

- depuis les collines à l'est

Les collines permettent de larges points de vue en direction de la plaine. Le terrain concerné attire le regard par sa vaste superficie d'enrobé.

c) La politique paysagère

La politique de valorisation paysagère et de développement économique voulue par l'Etat pour accompagner l'autoroute A20 a impliqué la réalisation de diverses études ayant pour objectifs d'élaborer des principes d'aménagement et des actions prioritaires.

Le Livre Blanc de la section Brive – Montauban – A62 a défini la politique "1% paysage et développement" tout au long de cet itinéraire. 1% des travaux servira à subventionner des actions locales, dès lors qu'elles s'inscriront dans une stratégie concertée de valorisation économique fondée sur la qualité paysagère.

La charte d'itinéraire du Tarn et Garonne (juillet 1999) a développé 3 enjeux :

- préserver la complémentarité et les équilibres des territoires traversés
- favoriser la découverte des territoires limitrophes
- gérer et organiser le développement du territoire de proximité qui longe l'autoroute.

Ces enjeux doivent être pris en considération dans la révision du POS.

1.5 - SYNTHÈSE

Les **atouts** du site sont représentés par :

⇒ la topographie plane, facile à aménager

⇒ l'effet de vitrine depuis la RN20

⇒ un accès existant évitant le hameau de Contines

⇒ l'embranchement de la voie ferrée

⇒ le faible nombre de riverains,

Mais ce site présente également quelques **contraintes** :

⇒ un terrain implanté dans une vaste zone agricole homogène, à l'écart du tissu urbain

⇒ l'éloignement des accès sur la RN20 avec des voies de desserte actuellement inadaptées à un trafic de poids lourds

⇒ la proximité immédiate de riverains, bénéficiant d'une ambiance sonore calme et entourés par un paysage rural

⇒ les servitudes liées à la voie ferrée

⇒ un paysage vulnérable par sa situation très ouverte

⇒ sa perception depuis la RN20 avec un premier plan de réseaux aériens peu valorisant

2

PARTI
D'AMENAGEMENT

2.1 - LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'enjeu principal des terrains retenus est d'intégrer une zone à vocation d'activités dans un espace agricole ouvert situé à proximité d'un hameau et dont la desserte ferroviaire doit être conservée.

Pour cela, plusieurs objectifs doivent être mis en œuvre :

☒ vis-à-vis de la RN20

- ⇒ profiter de l'effet de vitrine sur une longue distance (environ 400 mètres)
- ⇒ signaler la zone d'activités tout en restant à l'échelle du paysage

☒ vis-à-vis des voiries locales

- ⇒ prendre en considération le projet de voie communale à l'intérieur de la zone d'activités
- ⇒ implanter le point d'accès en toute sécurité
- ⇒ marquer visuellement l'entrée dans la zone

☒ vis-à-vis des bâtiments d'habitation

- ⇒ implanter un ensemble bâti compatible avec le cadre de vie des riverains
- ⇒ limiter les nuisances de bruit et de voisinage

☒ vis-à-vis de la voie ferrée

- ⇒ intégrer à la zone d'activités la conservation de l'embranchement

☒ vis-à-vis du paysage général

- ⇒ valoriser les 1ers plans en bordure des voiries
- ⇒ structurer paysagèrement la future zone d'activités
- ⇒ intégrer les nouvelles constructions par leur volume et leur aspect.

En dehors des actions concernant directement les terrains de la zone d'activités, il faudra envisager l'aménagement d'un itinéraire adapté au trafic des futurs poids lourds et le renforcement des réseaux.

La future zone d'activités pourra recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales et des entrepôts. La commune de Réalville ne souhaite pas l'implantation d'activités liées à la gestion, au traitement et à l'élimination des déchets hormis une installation de type déchetterie.

2.2 - LA COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET URBAIN

Le projet urbain définit, au sens de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, les grandes orientations de développement du site étudié en cohérence avec les objectifs d'urbanisation de la commune de Réalville. Il doit permettre de gérer la transition entre zones bâties et paysage rural.

Le site est bordé de plusieurs voiries où l'effet de vitrine n'a pas la même valeur. La façade principale de la future zone d'activités est celle de la RN20 (longueur d'environ 400 mètres) où le paysage est ouvert. La végétation arbustive et les équipements de la voie ferrée laisseront passer la vue.

La composition d'ensemble du site devrait être organisée d'après les paramètres suivants :

- ⇒ accès direct au projet par les voies communales avec un point d'entrée principal
- ⇒ conservation de l'embranchement de la voie ferrée impliquant une surface dégagée de chargement
- ⇒ proximité de riverains envers lesquels il faudra éviter des nuisances de voisinage
- ⇒ intégration paysagère du projet à l'environnement rural par un choix de volumes et d'aspect pour les bâtiments et création d'une nouvelle trame paysagère

Les prescriptions suivantes sont d'ordre général. Elles devront être prises en compte et adaptées dans la phase opérationnelle.

a) La voirie

L'accès à la zone d'activités sera branché sur la nouvelle voie communale.

L'implantation exacte de la voie par rapport à l'ensemble du terrain sera déterminée dans les études techniques, en cohérence avec le phasage d'aménagement qui sera ultérieurement déterminé et l'usage de l'embranchement de la voie ferrée.

Le carrefour voie communale/ voie de desserte sera implanté à l'écart du virage (rechercher d'une bonne visibilité, éviter d'implanter la voirie de desserte dans l'axe de la voie communale en provenance du pont pour ne pas induire visuellement les automobilistes en erreur). Il sera conçu pour assurer les mouvements de tourne-à-gauche et la sécurité des usagers.

Les lots qui seront situés dans le secteur isolé au Nord seront desservis par un ou des accès directs sur la future voie communale.

La voirie de desserte interne aura une largeur de chaussée de 7 mètres maximum. Elle pourra être aménagée de manière dissymétrique :

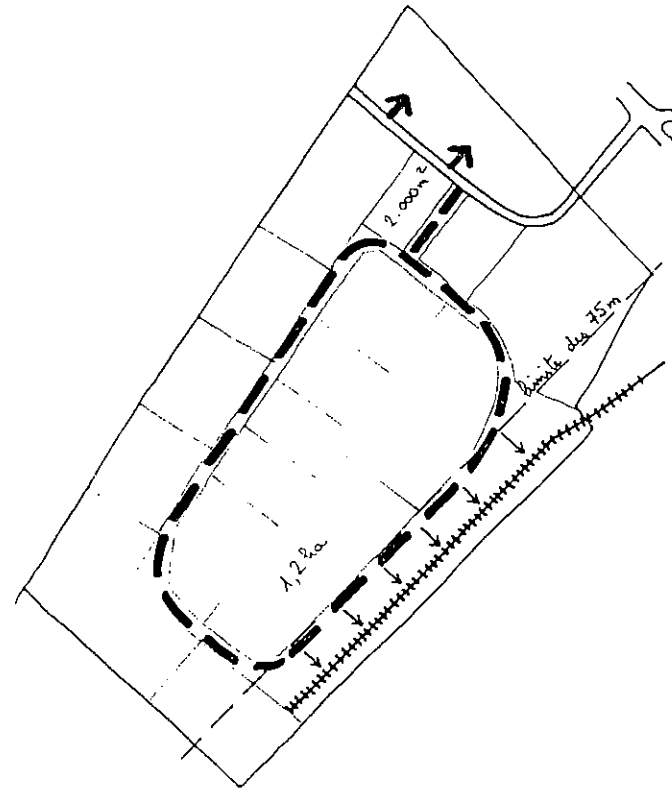
- trottoir ou allée pour les piétons sur un côté
- alignement d'arbres tige sur enherbement de l'autre côté.

SCHEMAS DES SOLUTIONS DE DESSERTE INTERNE

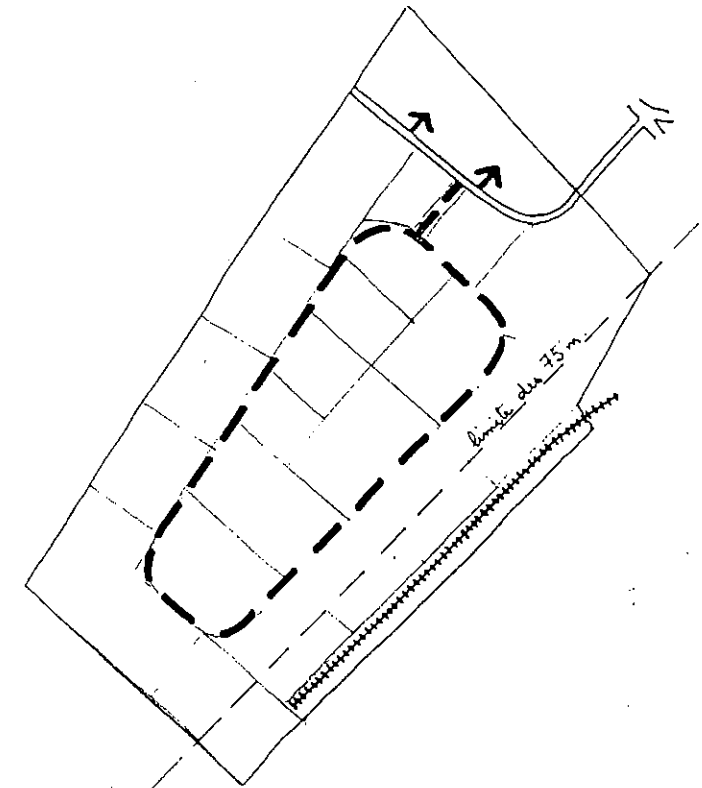
L'utilisation de l'embranchement de la voie ferrée peut être envisagée de 2 manières :

- **solution 1** : l'embranchement est desservi par la voirie de desserte interne qui alimente une zone de chargement collective. La voirie de desserte interne est plus longue et sera plus onéreuse pour la collectivité. Celle-ci maîtrisera ainsi l'aménagement entre la limite d'emprise de la SNCF et la limite des emprises privées soit une bande d'environ 50 mètres, premier-plan devant les constructions.
- **solution 2** : l'embranchement est inclus dans les lots et desservi par une voie privée. La voirie de desserte interne est courte et sera moins onéreuse pour la collectivité. L'espace privé viendra jusqu'à la limite d'emprise SNCF.

Le choix d'une solution, à ce stade d'étude, est prématuré. Il n'est pas indispensable pour l'élaboration du règlement de la zone. Il devra être fait lors de l'élaboration de l'avant-projet en faisant intervenir des critères techniques et financiers.



SOLUTION 1 : DESSERTE COLLECTIVE
DE L'EMBRANCHEMENT



SOLUTION 2 : DESSERTE PRIVÉE
DE L'EMBRANCHEMENT

Le stationnement sera organisé dans les parcelles privées.

b) Les nuisances

La zone étant destinée à l'accueil d'activités, les constructions à usage d'habitation devraient être rares et uniquement liées à l'activité. Il sera souhaitable de les éloigner au maximum de la route nationale et de la voie ferrée pour que leurs habitants puissent vivre fenêtres ouvertes. Le niveau d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sera défini par le futur arrêté préfectoral relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres.

Le bruit émanant de la future zone d'activités pourrait être une gêne pour les riverains. Les habitants du hameau de Contines bénéficient actuellement d'une ambiance sonore modérée, bien que la RN 20 et la voie ferrée produisent un bruit de fond. Les entreprises susceptibles de générer du bruit devraient être implantées, dans la mesure du possible, sur le secteur opposé (côté sud-ouest).

c) Les constructions

⇒ recul

Le recul des futures constructions par rapport aux voiries et aux limites d'emprise sera différent suivant les secteurs considérés :

- RN20

La route nationale est séparée de la future zone d'activités par l'emprise SNCF, ce qui impose déjà un recul de fait. La conservation de l'embranchement de la voie ferrée et la fonctionnalité de la zone de chargement imposent ensuite un

espace dégagé minimal de 25 mètres environ de profondeur. La présence ou non de voie de la voie de desserte interne éloignera encore les premières façades des constructions. Ces divers cas sont concrétisés sur les profils de la page suivante. **Le recul minimal des façades par rapport à la RN20 varie entre 72 mètres (sans voie de desserte collective) à 79 mètres (avec voie de desserte collective).**

Le secteur le plus au sud ne comporte pas d'embranchement SNCF et représente le cas de la façade potentiellement la plus proche. La présence des équipements de la voie ferrée et de la source sonore militent pour un éloignement des façades : **le recul retenu a été fixé à 15 mètres des poteaux SNCF et donc 35 mètres de l'axe de la RN20.**

Pour les bâtiments d'habitation éventuels, l'implantation préférentielle (vis à vis des 2 sources de nuisances) serait à plus de 100 mètres, mais les bâtiments peuvent constituer des écrans acoustiques efficaces. C'est donc l'ensemble du projet d'aménagement du lot qui devra être pris en considération. **Le recul a donc été fixé à 50 mètres.**

- voies communales

Il est souhaitable que les abords immédiats des voies conservent une certaine ouverture de l'espace avec un 1^{er} plan qualitatif. **Le recul du bâti sera de 10 mètres au-delà de la limite d'emprise.**

- voie de desserte interne

Un dégagement minimal aux abords de la voie permettra d'assurer une meilleure lisibilité de l'espace et de mieux individualiser les entreprises. **Le recul du bâti sera de 5 mètres au-delà de la limite d'emprise.**

79 m : usage collectif de l'embranchement

EMBRANCHEMENT
VOIE FERREE

masque des
plates-formes

voie ferrée

RN20

≈ 24,00

≈ 22,00

72 m : usage privé de l'embranchement

EMBRANCHEMENT
VOIE FERREE

masque des
plates-formes

voie ferrée

RN20

≈ 24,00

≈ 22,00

35 m : sans usage de l'embranchement
ou sans embranchement

EMBRANCHEMENT
VOIE FERREE

voie ferrée

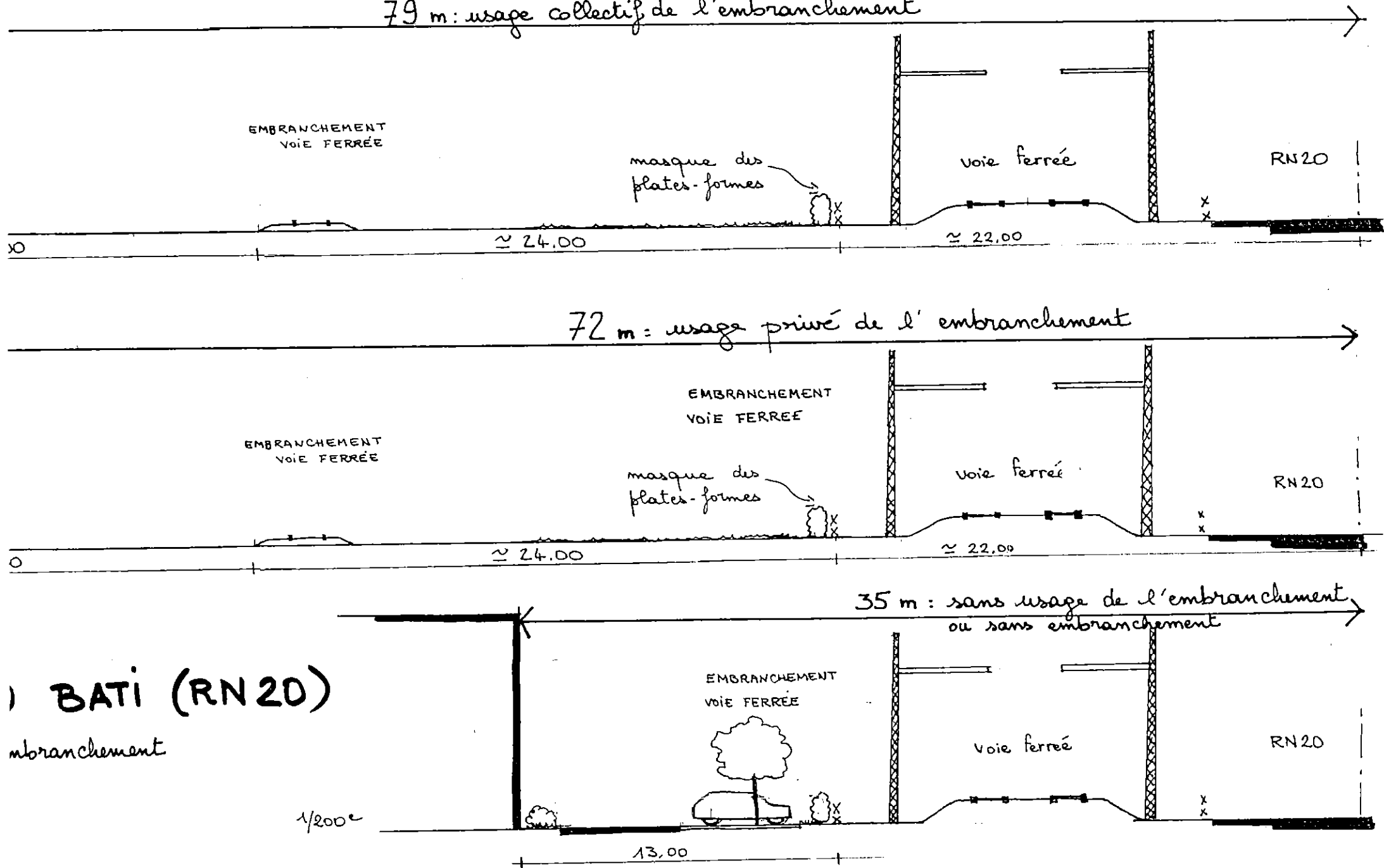
RN20

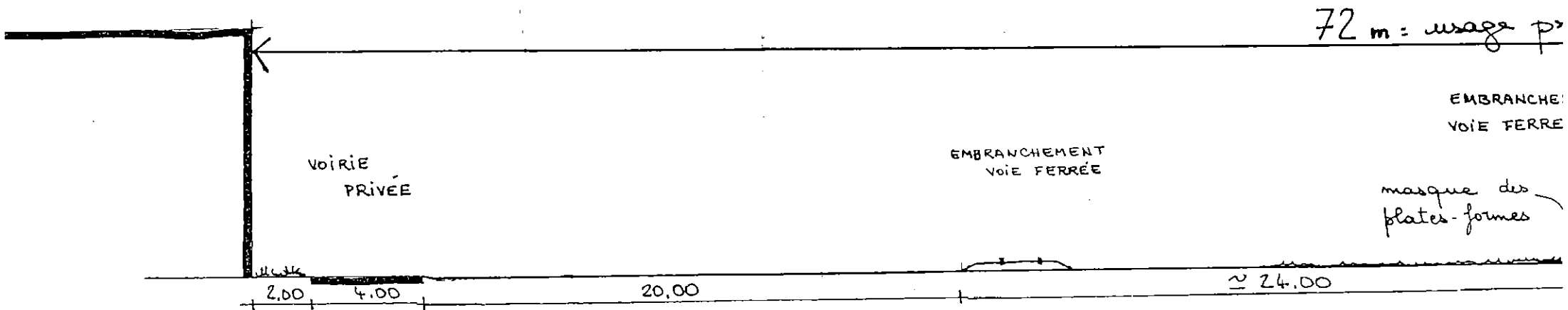
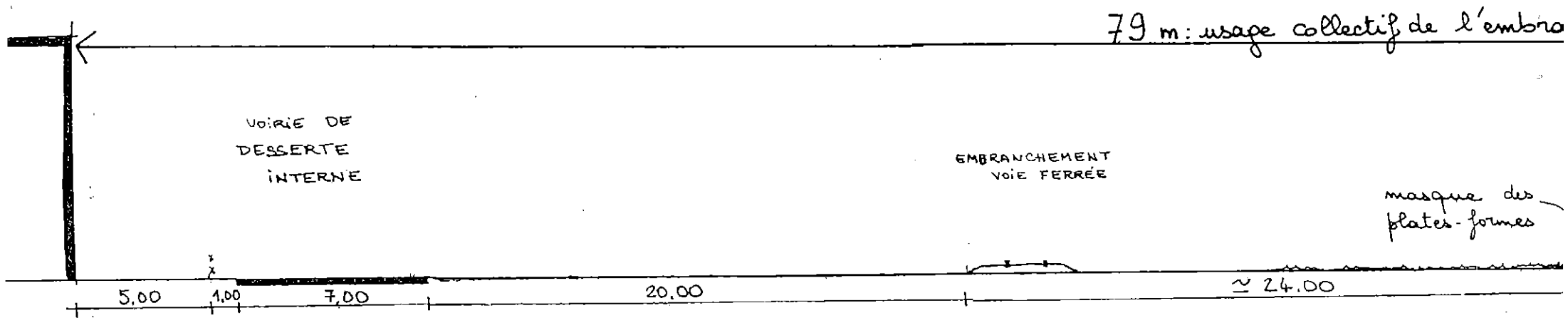
13,00

1) BATI (RN20)

embranchement

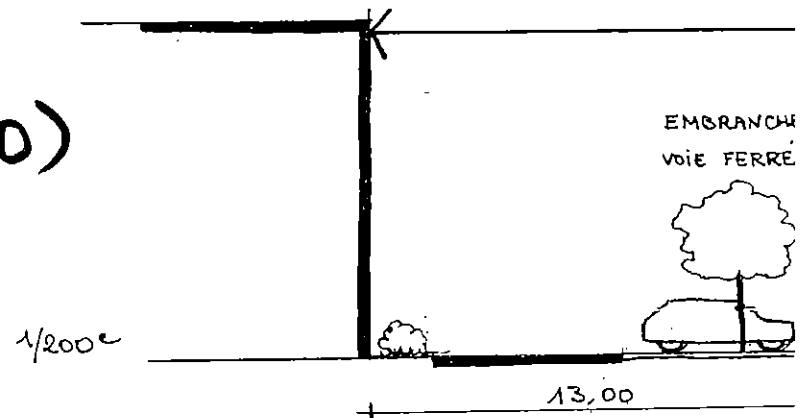
1/200e



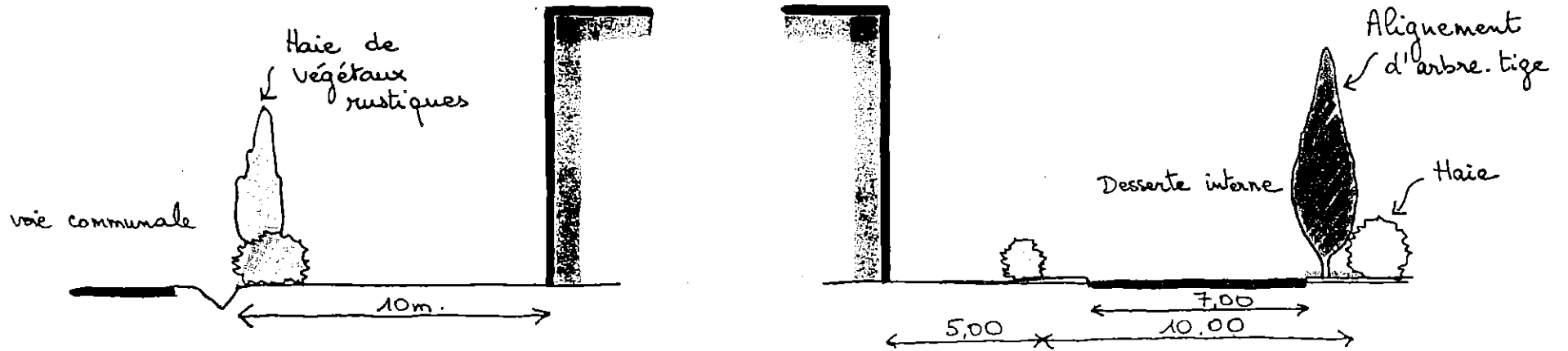


3 CAS TYPE DU REcul DU BATI (RN 20)

suivant utilisation de l'embranchement
de la voie ferrée



Profils en travers



⇒ hauteur

La hauteur des constructions devra être limitée.

Le site étant ouvert et entouré de bâtiments de niveaux R+1, il est souhaitable d'édifier des volumes dont la hauteur ne dépassera pas R+2. La hauteur maximale est donc fixée à **10 mètres à l'égout**.

Il n'y a pas de hauteur fixée pour les ouvrages techniques. Ils seront étudiés au cas par cas, avec justification du traitement architectural.

⇒ aspects

- façades

L'aspect extérieur des constructions devra observer une harmonie de matériaux et de couleurs. Seront exclus tous les matériaux brillants et les couleurs vives sur de grandes surfaces.

- clôtures

Les clôtures seront une composante importante de l'espace. L'emploi de végétaux en haies vives (pour pouvoir constituer un masque visuel sur par exemple des dépôts) sera recommandé sur tous les côtés de la parcelle. Afin de s'intégrer dans l'environnement rural, les essences seront naturelles (voir document CAUE en annexe). Le grillage sera autorisé sur une hauteur limitée à 2.50 m

c) Le paysage

Le végétal est l'atout indispensable à l'intégration de la zone d'activités dans le paysage rural.

N'étant pas présent sur le site même, il devra faire partie de l'aménagement afin de limiter les surfaces minérales ou leur perception et faire office de signal :

- limiter la vue pour les riverains du hameau de Contines

La partie végétale de la zone la plus importante consiste en la création d'une bande verte tampon côté hameau de Contines. Cette bande végétale arborescente de 3 mètres de largeur minimale devra être plantée d'une haie naturelle diversifiée (mixité d'arbustes et de feuillus) pouvant atteindre une hauteur suffisamment importante (environ 8 à 10 mètres) pour masquer partiellement les constructions. Les végétaux devront être choisis parmi des essences locales.

- marquer l'entrée de la zone d'activités et accompagner la voie principale

Un groupe de végétaux remarquables (par exemple pins parasols) sera implanté à l'entrée de la voie principale de desserte et servira de signal à partir des voies communales d'accès. Il rappellera les parcs à proximité. Cet effet de repère se prolongera dans la zone par un alignement d'arbres sur un côté de la voie.

- masquer la surface minérale nécessaire à la zone de chargement.

En limite de l'emprise SNCF, une haie arbustive d'une hauteur maximale d'environ 1.50 mètres permettra de masquer les surfaces minérales depuis la RN20, tout en laissant voir les activités.

- **ombrager les parkings**

Les stationnements situés dans les bandes de recul des constructions devront être accompagnés d'espaces verts et d'un arbre-tige pour 4 places.

e) Les zones de dépôts ou de stockage

Les zones de dépôts et de stockage de matériaux sont souvent des éléments incontournables d'une zone d'activités et souvent dévalorisantes. Elles sont généralement la concrétisation de "l'avant" et de "l'arrière" des entreprises.

La préservation de vues qualitatives sur la zone sera donc effective si les dépôts et stockages sont interdits en façade de la RN20. Les autres dépôts devront être masqués par du végétal.

f) La signalisation

Il est souhaitable, dans cet environnement rural, de limiter la prolifération d'enseignes et de panneaux publicitaires. Publicité et enseignes seront conformes à la réglementation en vigueur.

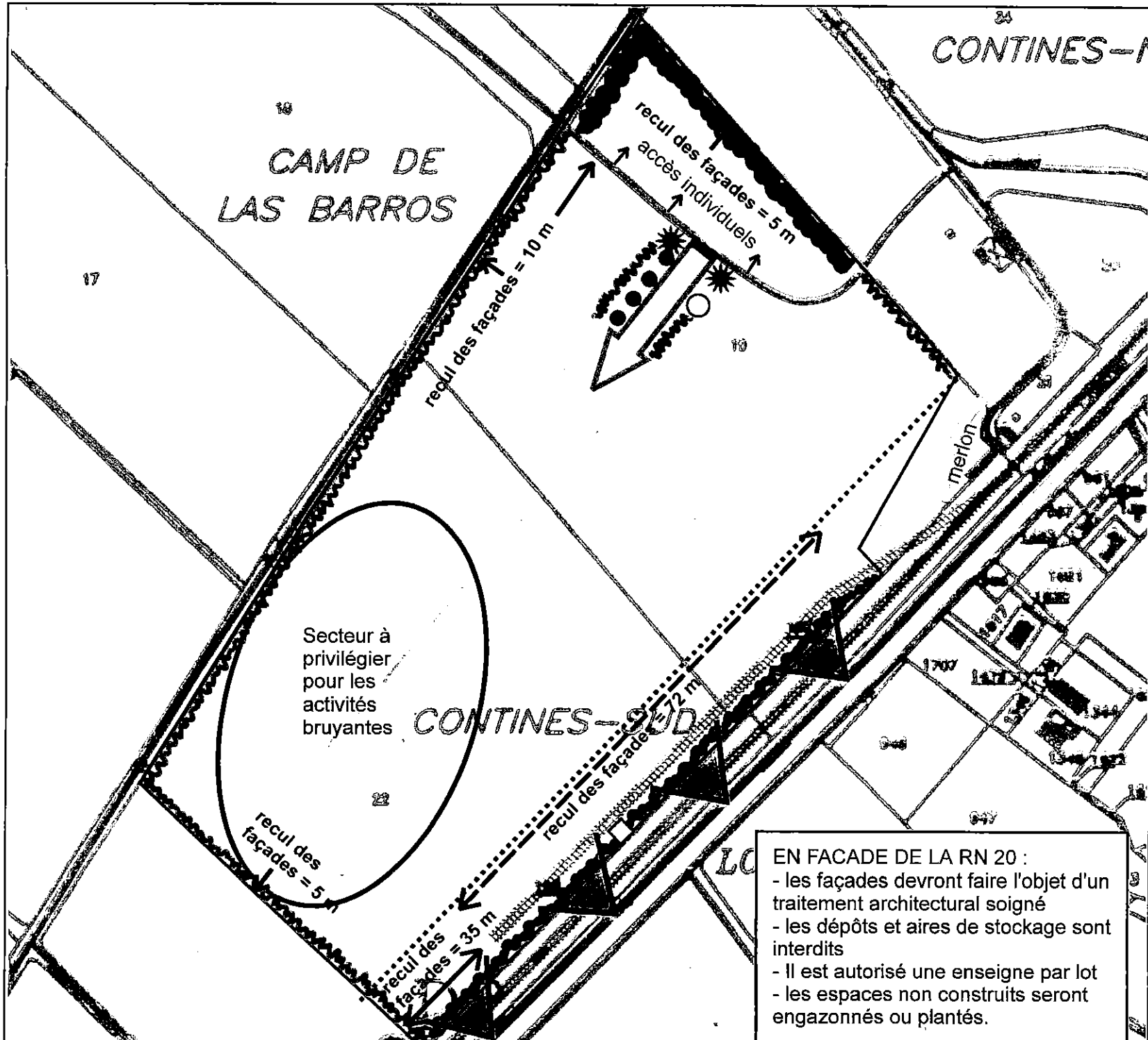
- Signalisation : la zone d'activités sera signalée sur la RN20 par une enseigne discrète (nom de la zone, logo). La signalisation devra également être présente aux giratoires de la RN20.

Au point d'entrée sur la future voie communale devra être implanté un panneau portant le nom de la zone et les noms et logotypes des entreprises. Cette entrée pourra comporter une petite zone d'arrêt pour les véhicules.

- Publicité: les panneaux publicitaires seront interdits dans les bandes de recul.

- Enseignes : en façade de la RN20, le nombre d'enseignes sera limité à 1 par entreprise. Elle sera apposée sur une façade et ne devra pas dépasser du bâtiment.

/

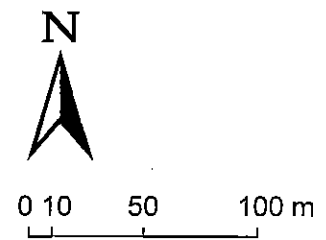


PARTI D'AMENAGEMENT

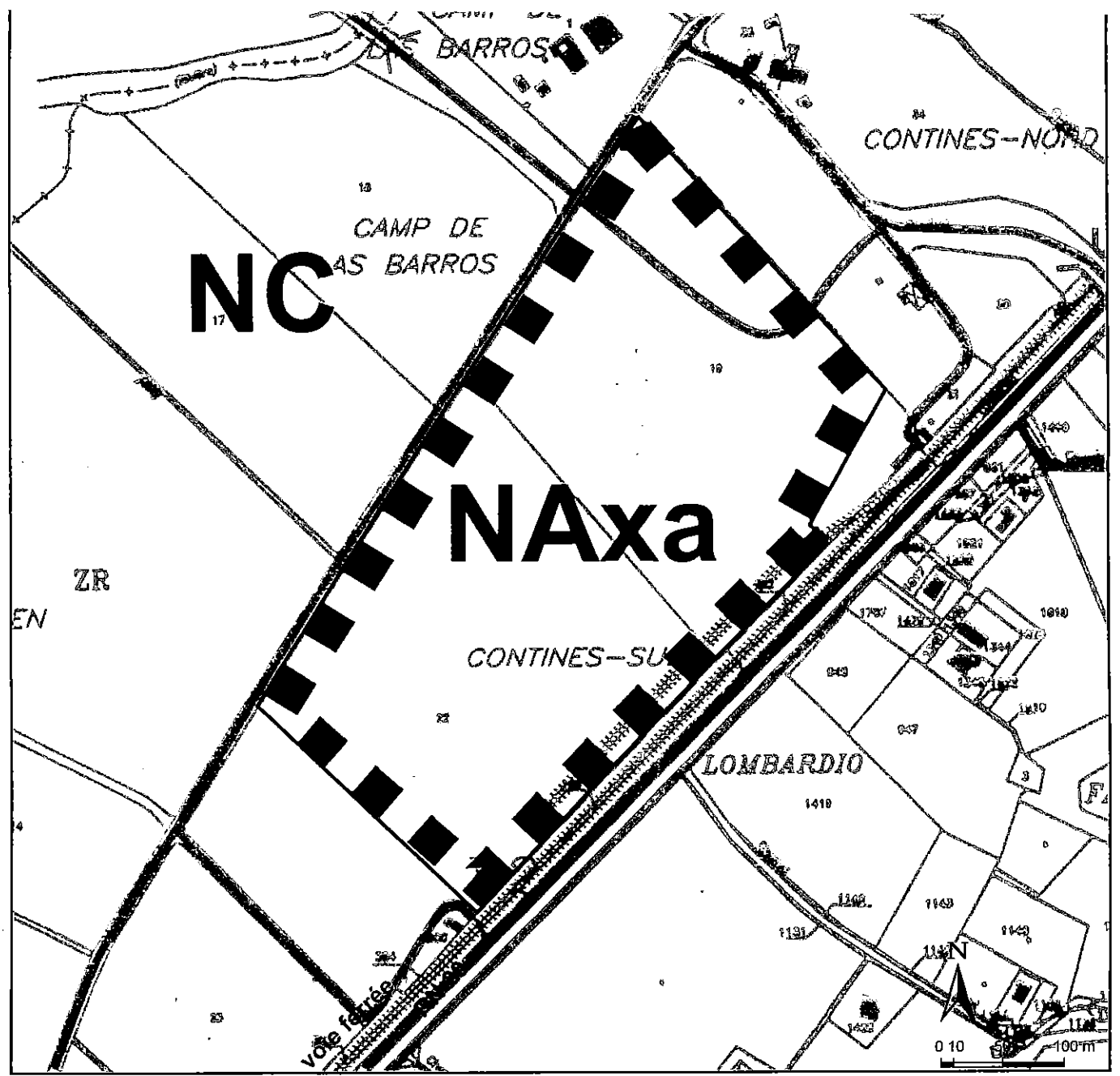
- Terrain concerné
- Limite des 75 mètres
- Recul des façades
- Accès principal
- Point d'information
- Signalisation de la zone
- Végétaux signal
- Alignement de la voie de desserte
- Haie arbustive
- Bande végétale arborescente
- Haie arbustive masquant les surfaces minérales
- Vue dégagée

EN FACADE DE LA RN 20 :

- les façades devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné
- les dépôts et aires de stockage sont interdits
- Il est autorisé une enseigne par lot
- les espaces non construits seront engazonnés ou plantés.

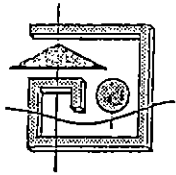


2.3 - PLAN DE ZONAGE PROPOSE



3

ANNEXE



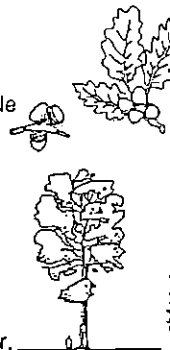
proposition de palette végétale pour le Quercy Caussadais



ARBRES (locaux ou adaptés)

- caduques :

- * chêne pubescent, chêne rouvre, chêne pédonculé
- * érable de Montpellier, érable champêtre, érable sycomore, érable plane
- * frêne
- * châtaignier, noyer
- * charme (sol riche)
- * mûrier blanc
- * micocoulier
- * robinier (tenue des talus notamment)
- * figuier
- * fruitiers (cerisier, pommier, poirier, pêcher, prunier, cognassier, amandier...)
- * cormier
- * tilleul
- * marronnier
- * platane



- persistants :

- * cyprès
- * pin parasol
- * chêne vert



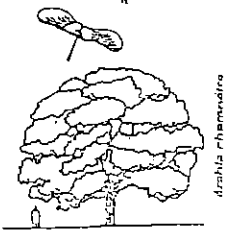
- dans les vallées :

- * aulne
- * peuplier noir
- * peuplier blanc
- * saule blanc
- * tremble



- arbres décoratifs (abords des habitations) :

- * tulipier de Virginie
- * sophora
- * mimosa (à l'écart des bâtiments)
- * magnolia (persistant)
- * plaqueminier (kaki)



On évitera les résineux, les cultivars aux feuillages pourpres et panachés et les solutions banales telles que mûrier platane, érable négundo, prunus pissardi...



ARBUSTES

- caduques :

- * viorne
- * cornouiller
- * aubépine
- * cognassier
- * sorbier des oiseleurs
- * nêlier
- * cytise
- * lilas
- * alisier
- * genévrier
- * prunellier



- persistants :

- * buis
- * troène
- * laurier noble (sauce)
- * fusain
- * laurier tin
- * genêts



On préférera les solutions en mélange.

On évitera les haies continues de lauriers ou de résineux (cyprès de leyland, thuya...).

PLANTES TAPISSANTES

- * lierre (ombre)
- * millepertuis (soleil)
- * pervenche (secteur frais)



PLANTES GRIMPANTES (auprès des habitations)

- * vigne ampélopsis
- * glycine
- * jasmin (bonne exposition)
- * bignone
- * solanum
- * rosiers grimpants

RECAPITULATIF

Surfaces affectées au logement et activités compatibles

N°	LOCALISATION	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE ³	DENSITE	NOMBRE DE LOGEMENTS	APPORT DEMOGRAPHIQUE
1	Canans	1,85	1,48	8	12	30
2	L'Enclos	3,2	2,56	12	40	100
3	Village	2,5	2	8	20	50
4	Gandillou	1,7	1,36	8	13	33
5	Gandillou	6	4,8	8	48	120
6	Marcete	3,2	2,56	8	26	65
Total		18,45	14,76	8	159	398

³ 20 % de la superficie totale déduite pour l'aménagement des VRD

Surfaces affectées aux activités

N°	LOCALISATION	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE ⁴	DENSITE	NOMBRE DE LOGEMENTS	APPORT DEMOGRAPHIQUE
7	Contines (ZA)	16,7	13,3	/	/	/

⁴ 10 % de la superficie totale déduite pour l'aménagement des VRD