

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CENTRE TARN**

**Etude dérogatoire à l'article L.111-6 du Code de  
l'urbanisme**

**ZONE D'ACTIVITES DE LA PLAINE ET DE LA TEULIERE**

AMENA - Etudes, 33 rue des Lois 31000 TOULOUSE Tel/ Fax : 05.61.99.82.08 -- 06.82.05.00.64  
e-Mail : [vzerbib1@gmail.com](mailto:vzerbib1@gmail.com) // [valentine.zerbib@club-internet.fr](mailto:valentine.zerbib@club-internet.fr) SIRET 35047704800036

REPRISE ET MODIFICATION DE L'ETUDE (2019) :  
ATELIER-ATU  
3 RUE CHABANON – 31200 TOULOUSE

## CONTEXTE

Selon l'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 ”.

Selon l'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.”

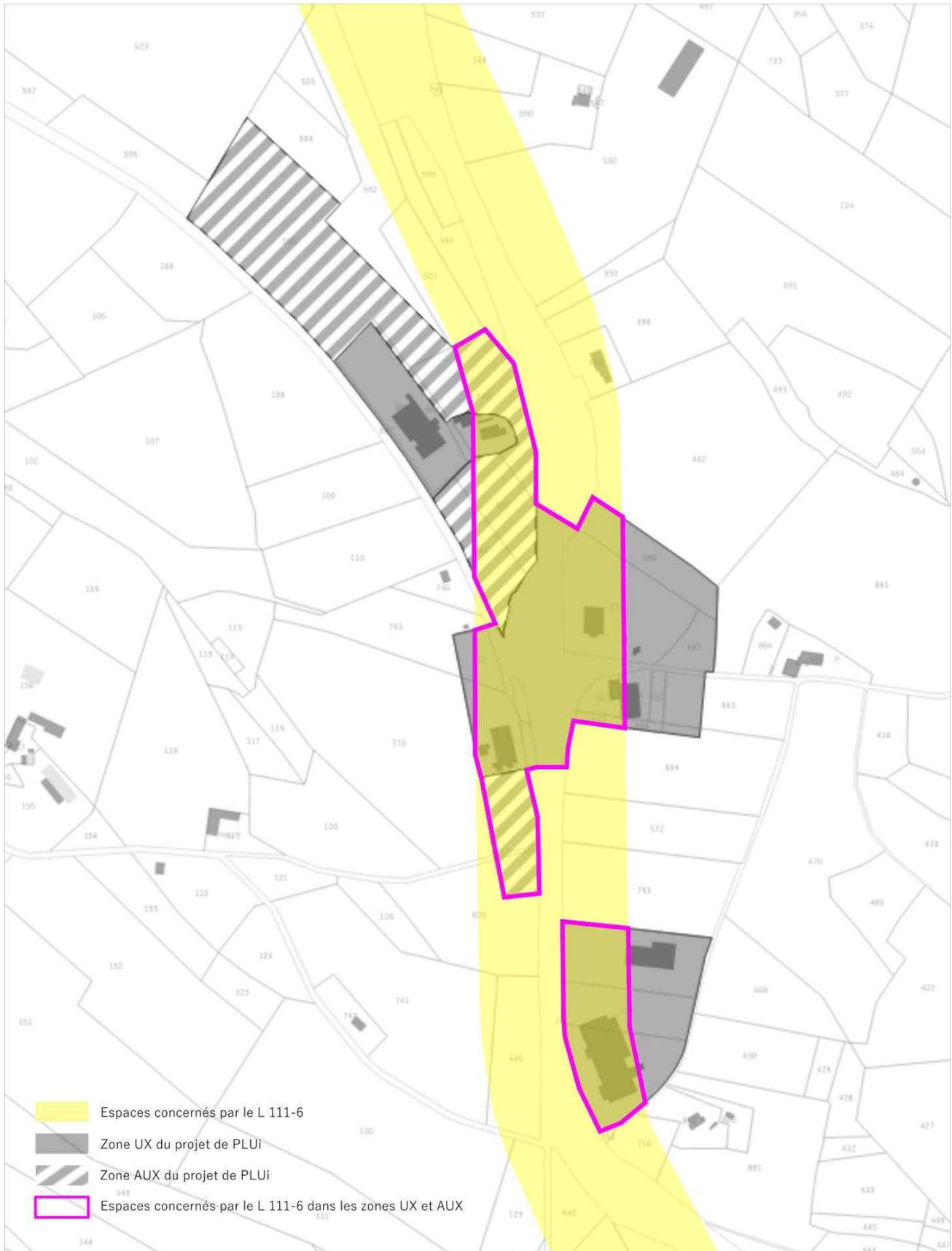
Sur le territoire de la Communauté de Communes Centre Tarn (CCCT), cet article concerne les abords de la RD 612 situés en dehors des périmètres actuellement urbanisés et notamment la zone d'activité de la Teulière et de La Plaine sur la commune de Lombers.

Cette contrainte, très pénalisante pour l'aménagement de ces zones d'activités, ne garantit en aucune manière la qualité de son urbanisation. Or, ces terrains sont concernés par des projets importants pour le territoire de la Communauté de Communes. L'assouplissement des modalités d'implantations est donc particulièrement nécessaire.

Dans cette optique, une étude dérogatoire a été réalisée dans l'objectif de déterminer les règles d'urbanisme conditionnant l'aménagement des abords de la RD 612 au regard des nuisances subies ou générées, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et de l'intégration paysagère.

## LE PERIMETRE CONCERNE

L'étude dérogatoire est réalisée pour le tracé de la RD 612 dans sa traversée de la zone dédiée à l'accueil d'activités sur le territoire de la CCCT et précisément sur la commune de Lombers, soit une bande de 75 m de profondeur qui s'étend sur une longueur d'environ 700 m de part et d'autre de la RD 612 (en jaune ci-dessous). Les espaces concernés par la présente étude sont ceux voués à être urbanisés contenus dans ce périmètre (en rose ci-dessous).





SEQUENCES PAYSAGERES SUD/NORD

Les numéros renvoient aux séquences décrites en pages 6 à 11.



1

L'accès au secteur des zones d'activités depuis Réalmont se fait au travers d'un paysage exclusivement rural, les champs apparaissent en arrière-plan au travers des boisements de bord de route qui s'apparentent parfois à de véritables bosquets d'essences spontanées. On ne voit pratiquement aucune construction en bord de route depuis la sortie du bourg jusqu'au premier bâtiment de la zone de la Teulière, soit sur un trajet de plus de 2km.



2

Ce vaste bâtiment de plus de 3000m<sup>2</sup>, implanté parallèlement à la RD 612 et à 30 m de l'axe de la voie, se devine à travers la végétation (implantée sur un talus) un peu avant le virage et reste partiellement masqué par celle-ci jusqu'à ce qu'il soit dépassé par l'automobiliste.



# 3

Le deuxième bâtiment, bien que plus petit, implanté perpendiculairement à la voie et à plus de 80m de l'axe est beaucoup plus visible, d'autant que le talus s'amenuise et n'est quasiment plus végétalisé



# 4

Au delà, et de part et d'autre de la voie, on retrouve le paysage rural traditionnel. Les terrains sont classés en zone agricole à gauche et en zone d'activités à droite, dans le lointain, on devine les autres bâtiments de la zone de la Teulière. Leur urbanisation future modifiera totalement la perception de ce secteur par les usagers de la route. Il s'agit incontestablement du secteur présentant la plus forte sensibilité paysagère de toute cette traversée.



# 5

Une fois passé l'arbre implanté en bord gauche de la RD, les installations de l'ancien restaurant/boîte de nuit apparaissent. Le bâtiment principal, d'environ 800m<sup>2</sup>, est implanté à une quarantaine de mètres de l'axe de la voie et parallèlement à sa voie de desserte. A noter qu'un seul arbre a suffi à masquer pendant une longue séquence ce bâtiment pourtant très imposant et, qu'une fois l'automobiliste arrivé à sa hauteur, il est à nouveau masqué par la végétation de bord de route.



Dans la même perception, mais de l'autre côté de la route, l'usager aperçoit deux autres entreprises. L'importance des bâtiments, les dessertes et les perspectives sur les aires de stationnement donnent à cette partie du tracé une connotation urbaine assez marquée.



# 6

A l'approche du croisement entre la RD 612 et la RD 71, le paysage est marqué par l'entreprise implantée à une trentaine de mètres de l'axe de la RD et dominant celle-ci de plusieurs mètres. En vis à vis, on aperçoit pour la première fois le secteur concerné par la zone intercommunale de la Plaine. Les terrains sont peu visibles du fait de la présence d'une végétation importante. Celle-ci est constituée essentiellement d'arbres de haute tige (chênes, platanes, frênes...). Ceux-ci sont implantés en alignement le long de la RD 612 ou en fonds de parcelle mais aussi en petits bosquets (notamment en bord de RD 71) ou de façon plus isolée. La haie plantée sur le terre-plein séparant la RD 612 de la voie de desserte de la ZA de la Plaine complète le dispositif arboré et l'ensemble constitue un écran quasiment opaque.



# 7

Une fois dépassée la dernière entreprise de ZA de la Teulière, l'œil est attiré par la façade de l'ancienne ferme, ce cône de visibilité est à préserver, les terrains concernés se situent entre l'alignement d'arbres qui marque les fonds de la parcelle 499 et 582 et la parcelle appartenant à la commune de Lombers et qu'il n'est pas question d'urbaniser. Ils ne sont donc pas menacés par l'urbanisation de la zone d'activités. Les futurs bâtiments de la zone seront implantés bien au-delà de l'alignement de platanes, ils ne seront donc quasiment pas visibles.



# 8

Au-delà du terre-plein séparant la RD de la voie d'accès à la zone d'activités, la parcelle 582 est visible pendant un parcours d'une centaine de mètres. Cette ouverture dure environ 4 secondes si la vitesse est de 90km/h et 5 secondes à 70km/h. C'est la première et la dernière fenêtre sur la zone d'activités de la Plaine dans le sens Sud/nord. A l'approche du délaissé routier, le talus et sa végétation masquent l'ensemble des terrains.



# 9

Au-delà de la courbe que fait la RD 612 à ce niveau, seule la ferme et les terrains l'entourant sont visibles, partiellement masqués par le talus et la végétation. Au-delà de la ferme, les terrains situés en bord RD ne sont plus classés en zone d'activités.



## SEQUENCES PAYSAGERES NORD/SUD

Les numéros renvoient aux séquences décrites en pages 15 à 16.



# 1

Comme dans le sens Sud/Nord, l'approche du secteur des zones d'activités depuis le Nord se fait au travers d'un paysage exclusivement rural alternance de champs et de boisements d'où les constructions sont quasiment absentes pendant près de 2 km. En arrière-plan du délaissé routier on devine le restaurant et en fonds de plan la première entreprise de la zone de la Teulière. A droite de la RD, les terrains de la zone de la Plaine ne sont pas encore visibles masqués par les arbres qui d'ici semblent former un bosquet.



# 2

- 1 Plus l'automobiliste s'approche du secteur d'études, plus la perspective se ferme du fait du talus de bord de route.



# 3

Au passage de la voie d'accès à la zone d'activité, les terrains sont déjà « derrière » le véhicule en transit sur la RD 612, ils ne sont donc plus visibles. Seul l'ancien restaurant/boîte de nuit est présent dans le paysage.



# 4

Au-delà, les terrains non bâtis de la zone de la Teulière apparaissent. C'est le secteur qui présente la plus forte sensibilité paysagère. La fenêtre est cependant très étroite avant que le talus ne ferme la perspective, au loin les derniers bâtiments apparaissent déjà et la séquence se termine sur un paysage classique de zone d'activités en milieu rural.



# 5



# 6



## ENJEUX PAYSAGERES

La partie du tracé bordant les terrains non bâtis de la zone de la Teulière présente une sensibilité paysagère particulièrement forte. Les autres terrains bordant la RD 612 sont, soit déjà urbanisés, soit peu visibles depuis la route et cela est notamment le cas de la zone d'activités de la Plaine, que l'on ne peut apercevoir que pendant un très court laps de temps et qui est d'ores et déjà partiellement masqués par la végétation existante.

## LES PRESCRIPTIONS DU PROJET URBAIN

Ci-dessous sont analysés les thèmes d'étude prévus par le texte définissant le contenu d'une étude dérogatoire à l'article L.111.1.4 du CU. En fonction des constats et orientations retenues, des préconisations ont été déterminées.

### LES NUISANCES

- **Nuisances sonores**

**Liées à la RD 612** : cette voie est classée voie bruyante par l'arrêté préfectoral concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le Tarn. Dans la partie concernée par cette étude, la voie est classée en catégorie 3 (tissu ouvert) c'est à dire que le périmètre affecté par le bruit est de 100m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée de la RD. Le trafic sur cette voie justifie que les constructions autorisées soient soumises à des normes d'isolement acoustique particulières contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995. Ces prescriptions concernent essentiellement les bâtiments à usage d'habitation ou d'enseignement. La collectivité est également recensée au titre des risques liés au transport de matières dangereuse, ce risque est limité au transport de produits de faible toxicité et de produits pétroliers sur la départementale 612.

**Liées à l'urbanisation du secteur** : L'urbanisation de la totalité des zones UX et AUX induira inévitablement une augmentation du trafic routier, notamment de poids-lourds, donc des nuisances sonores dans le secteur. Par ailleurs, les activités qui seront implantées sur la zone d'activités pourront également générer des nuisances sonores importantes. Cependant, les zones d'activités se situent au cœur de l'espace agricole, et on trouve très peu de constructions à usage d'habitation à proximité, les constructions les plus proches des terrains concernés par l'étude dérogatoire son 2 commerces (situés chacun à environ 150 m) et des bâtiments d'activités. L'impact sonore de l'urbanisation ne devrait donc pas significatif.

#### → Préconisations du Projet Urbain

**Il conviendra de ne pas développer l'habitat à l'intérieur des zones UX et AUX et à proximité.**

- **Nuisances environnementales**

**Assainissement** : la zone concernée se situe au cœur d'un secteur très rural qui relève de l'assainissement autonome.

**Eaux pluviales** : la réalisation d'un collecteur et d'un bassin de rétention est prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à cette zone prévoit ces mesures de gestion des eaux pluviales.

#### → Préconisations du Projet Urbain

**Eaux usées** : le règlement du PLUi de la CCCT autorise le recours à l'assainissement autonome en cas d'absence de réseau collectif.

**Eaux pluviales** : le règlement du PLUi de la CCCT prévoit que les eaux pluviales doivent être déversées dans le collecteur s'il existe ou, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable ou dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

- **Problèmes de sécurité liée à la voirie**

### **Zone d'activités de la Plaine**

La zone d'étude se situe en bord de RD 612 au milieu d'une longue ligne droite de près de 700m, la visibilité est bonne, les abords de la voie sont très peu bâtis et, bien que le trafic soit relativement dense, la circulation reste très fluide. Les usagers qu'ils soient automobilistes ou routiers ont tendance à rouler vite sur ce tronçon. De ce fait l'accès à la zone est délicat voire même dangereux (on dénombre 14 morts sur ce tronçon de route entre 2000 et 2010).

Dans le sens, Nord/Sud, une voie a été créée pour desservir la zone de la Plaine qui se situe à droite de la RD, cette voie mériterait une meilleure signalisation mais l'accès est relativement sécurisé.

Dans le sens Sud/Nord, c'est à dire depuis Réalmont, l'accès se fait également via une voie de desserte mais la traversée de la RD 612, malgré le panneau de STOP et la bonne visibilité, reste assez délicate du fait de la densité du trafic et de la vitesse des véhicules. Ce problème de sécurité lié à la traversée de la RD 612 concerne également l'accès à la zone d'activités communale de la Teulière depuis Lombers via la RD 71.

Le développement de la zone d'activités intercommunale va inévitablement entraîner une augmentation du trafic donc des risques mais la réalisation de la voie d'accès ouest présentée en amont de ce dossier permettra de desservir de manière plus sécurisée les espaces économiques. La RD612 a également fait l'objet de travaux d'amélioration de la sécurité

A noter que les zones d'activités sont desservies dans les deux sens par une ligne de bus.

### **Zone d'activités de la Teulière**

L'accès à la zone de la Teulière se fait via la voie communale N° 9 et ne présente pas de danger particulier.

## ➔ Préconisations du Projet Urbain

### **Zone d'activités de la Plaine**

Conserver les accès existants avec l'intégration des aménagements de sécurisation de la RD612 réalisés en 2018-2019.

**Desserte de la zone d'activités** : seul l'accès général à la zone d'activités se fera à partir de la RD 612, les entreprises seront desservies à partir de la RD 71 et la nouvelle voie de desserte créée à l'ouest. Une desserte interne se fera à partir d'une rue principale desservant tous les lots et bouclant sur la RD 71 afin de ne pas créer d'impasses et de faciliter la circulation des véhicules. Le gabarit de cette voie devra être suffisant pour créer de bonnes conditions de circulation (croisements véhicules, circulation engins lutte contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères, stationnements), et elle sera doublée d'une voie de circulation douce pour sécuriser la circulation des piétons et cyclistes.

**Circulation douce** : Réalmont se situe à 3,5km de la zone d'activités par la RD 612, Lombers se situe à la même distance via la RD 71 puis la Voie Verte. Cette dernière emprunte le tracé de l'ancienne voie ferrée qui reliait Albi à Castres. Cette voie d'une quarantaine de kilomètres relie aujourd'hui Albi à Castres via Lombers et Lautrec, en laissant de côté Réalmont. La desserte en déplacement doux de la zone de La Plaine nécessite donc un aménagement particulier, avec un dénivelé de 214 m au centre-ville de Réalmont à 280m à l'entrée de la zone soit une pente moyenne de l'ordre de 2% soit en bord de RD 612 (accès le plus direct, 3,5km, passage central à 3,5% de pente) ; soit par l'est, via la RD 4 et la voie communale plus facile à aménager mais plus long (4km) avec une pente accusée au départ de Réalmont (démarrage à 6% de pente).

### **Zone d'activités de la Teulière**

Ne pas autoriser de nouvel accès à la RD 612 ; l'accès se fera par la voie communale N°9.

- **Zone d'activités de La Plaine**

L'occupation actuelle est agricole : des prairies de fauche (entretenues par un agriculteur en occupation temporaire sans bail) et une ancienne ferme. Cette dernière, implantée sur la parcelle 497, appartient aujourd'hui à la Communauté de Communes. Aucune décision n'est actuellement prise quant à sa future vocation.

Médical Service 81 s'est implanté sur la parcelle 886. Ce projet occupe une parcelle de 9000m<sup>2</sup> située en front de RD 71 (au-delà de la bande des 75m), sa desserte est organisée à partir de cette voie.

La commune de Lomers est propriétaire d'un terrain d'environ 2000m<sup>2</sup> situé entre la zone d'activités et les différentes voiries (RD 612 et 71).

- **Zone d'activités de la Teulière**

Deux entreprises sont implantées à l'extrême sud de la zone (parcelles 760/762 et 792) avec des reculs respectifs de 30 et 80m par rapport à l'axe de la RD. Trois autres entreprises sont implantées au nord de la zone, deux sur les parcelles situées de part et d'autre du croisement entre la RD 612 et la voie communale N°9 (parcelles 578 et 667/668) avec des reculs respectifs de 30 et 65m par rapport à l'axe de la RD. La troisième est implantée à l'ouest de la RD 612 (parcelles 669 et 669).

La parcelle 792, non bâtie, est agricole (0,2ha). Les autres terrains de la zone de la Teulière sont également vierges de toute construction et leur occupation est agricole. Les parcelles concernées sont actuellement exploitées par leur propriétaire.

### → Préconisations du Projet Urbain

- **Zone d'activités de La Plaine :**

Bien que bordant la RD 612, la zone d'activités sera organisée par rapport à la RD 71, la VC 9 et la nouvelle voie créée à l'ouest en 2018-2019 : desserte des entreprises, orientations des constructions...

L'implantation des constructions devra se faire selon un recul homogène par rapport à la RD 71. Les bâtiments d'activités sont généralement assez imposants, afin de ne pas « écraser » la route dans ce secteur très rural et de prévoir un éventuel élargissement routier compte tenu de l'augmentation prévisible du trafic de poids-lourds sur cette voie.

Par rapport à la RD 612 : seules 3 parcelles sont concernées par la bande de recul de 75m par rapport à l'axe de la RD 612 : La parcelle 582, non bâtie est en quasi-totalité incluse dans la bande des 75m, le maintien de la règle de recul la rend de fait inconstructible. Or cette parcelle est remarquablement située en entrée de zone, présente une topographie plane propice à la construction et n'est qu'assez peu visible depuis la RD 612 d'autant plus qu'elle est bordée au nord par une haie arborée qui crée un écran entre elle et la route. La dérogation apparaît donc légitime. Il est préconisé de ramener le recul minimum à 25m de l'axe de la RD 612.

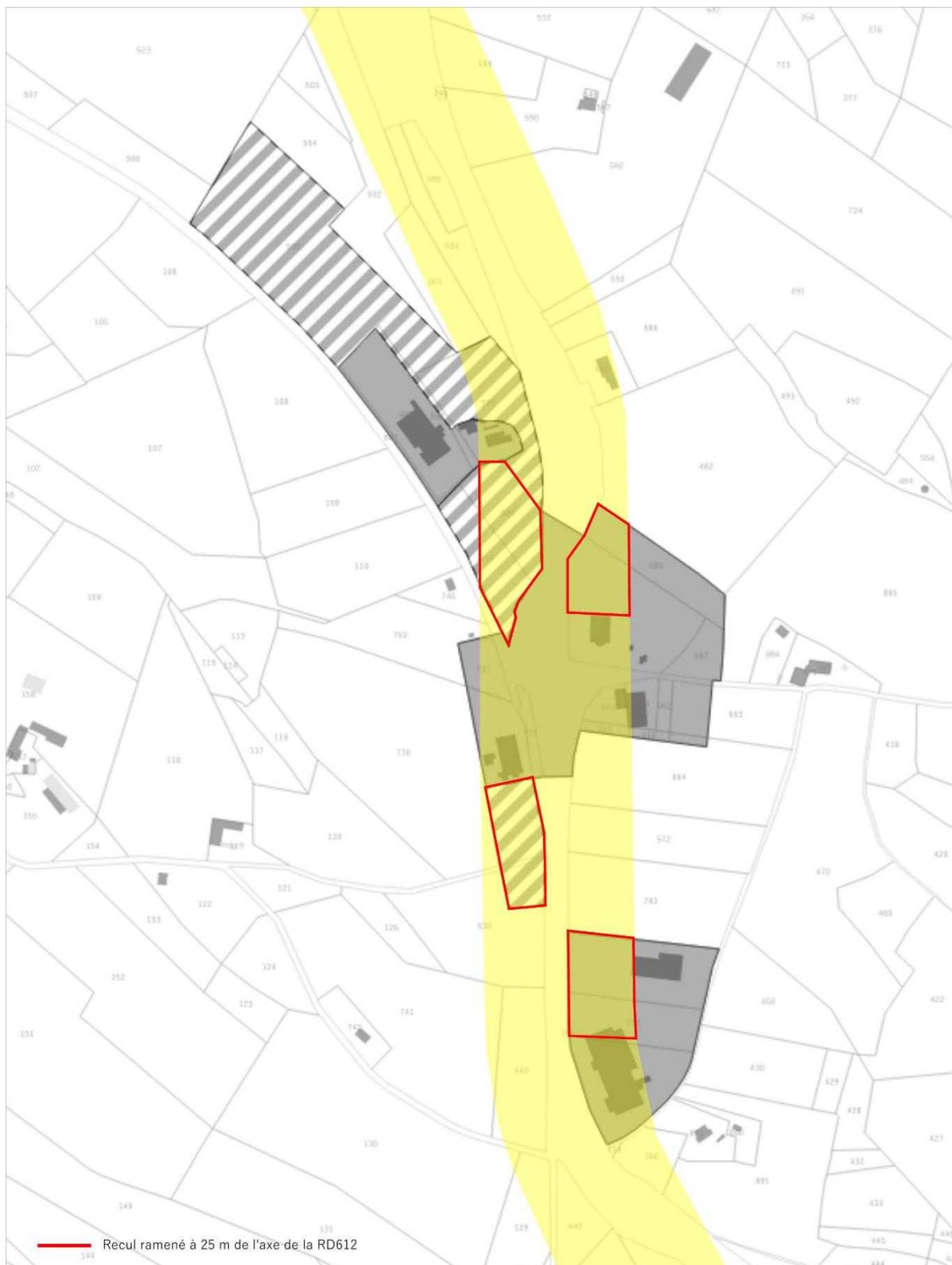
La parcelle 499 située en bord de RD 71, n'est quasiment pas visible depuis la RD 612, elle est cependant lourdement et inutilement impactée par la bande de recul à 75m. Si le recul minimum est ramené à 25m de l'axe de la RD 612, cette parcelle n'est plus impactée.

La parcelle 580a qui entoure la ferme : la surface concernée est relativement exiguë et pentue, sa vocation est directement liée au devenir du bâtiment. A priori, il est prévu de préserver celui-ci, le terrain ne devrait donc pas être bâti sauf pour la création d'extension ou d'annexes ce qui sera possible selon le recul de la construction existante (non soumis à l'article L.111-6 du CU). Celle-ci est implantée à une quarantaine de mètres de l'axe de la RD 612, compte tenu de la pente de ce terrain, il ne semble pas raisonnable d'autoriser la construction en deçà de cette distance. Il est préconisé de ne déroger à la règle des 75m que pour la pointe sud de cette parcelle où le maintien

du recul à 75m gêlerait une partie de la parcelle 582.

- **Zone d'activités de la Teulière**

Selon l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, le recul de 75m ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes donc les entreprises peuvent se développer si elles le souhaitent et ce même en l'absence de dérogation. Par contre, cet article impacte les parcelles 689, 770 et 638. Le recul de 75m est pénalisant pour le développement de ces parcelles. Pour respecter la logique d'implantation dans la zone et ne pas compromettre les possibilités de développement du secteur, le recul est ramené à 25m minimum de l'axe de la RD 612 pour ces parcelles.



## L'ARCHITECTURE ET LES PAYSAGES

L'urbanisation de la zone d'activités de la Plaine va totalement transformer le paysage aujourd'hui agricole de cette partie du territoire de Lomers. Il s'agit d'un paysage de champ ouvert structuré par quelques haies le long de parcelles situées hors zone. Dans ce contexte, et même si cette zone d'activités sera peu visible depuis la RD 612, il est important que les modalités de l'urbanisation soient bien réfléchies afin que cette transformation ne soit pas trop pénalisante pour les paysages. Dans ce sens, des prescriptions doivent être définies afin d'assurer l'intégration paysagère des activités, elles concernent l'implantation et l'orientation des bâtiments mais aussi le type, l'aspect et la densité de ceux-ci. Enfin, la végétalisation des abords des voies et des bâtiments sera un élément primordial de la stratégie d'intégration de la zone d'activités.

### → Préconisations du Projet Urbain

La zone d'activités de la Plaine sera une vitrine pour la Communauté de Communes, elle doit être valorisante et porter l'identité locale tout en reflétant son dynamisme actuel. Du point de vue architectural et paysager, elle doit donc être homogène tout en réussissant le mariage de la tradition et de la modernité. L'ancienne ferme devra être conservée et réhabilitée dans le respect de son architecture d'origine. Les espaces verts seront traités en espaces naturels, boisés ou prairie, l'architecture des bâtiments sera simple, de type contemporain et privilégiera le recours au bois, au verre et au métal ; les énergies renouvelables seront favorisées dès que possible, Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales et à la recherche d'une réduction de l'artificialisation des sols...

## INCIDENCES SUR LE PLUI DE LA CCCT SUR LE PROJET

Le PLUi de la CCCT prévoit plusieurs dispositions afin de garantir une bonne mise en œuvre réglementaire de ce projet.

### → Le règlement graphique de la zone UX et AUX

Le règlement graphique prévoit l'ouverture à l'urbanisation des espaces uniquement desservis par des voies secondaires et non par la RD612. Ces espaces sont donc moins soumis aux nuisances et pressions de l'axe routier. Le règlement graphique reprend le recul de 25 mètres à observer en lien avec la présente dérogation.

### → Le règlement de la zone UX et AUX

Le règlement écrit de la zone prévoit des règles d'implantations des constructions en retrait par rapport aux voies (5 mètres) ainsi que des dispositions particulières pour les voies départementales. Les dispositions de la présente dérogation sont précisées dans les dispositions communes de ce document

Les hauteurs visibles des bâtiments sont portées à 8 mètres pour favoriser l'intégration paysagère des bâtiments de la zone.

Les systèmes ajourés prévus dans la zone reprendront un aspect défini pour ces deux zones et illustré dans le règlement écrit (photo ci-contre).

Enfin, un coefficient de biotope de 25% est mis en place dans ces zones et un arbre devra être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espace non bâti.



## ➔ La définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le PLUi a défini une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de définir les principes d'aménagement de la zone, notamment en matière d'accès et d'intégration paysagère. Les mesures dérogoatoires définies dans la présente étude sont reprises sur cette OAP.

