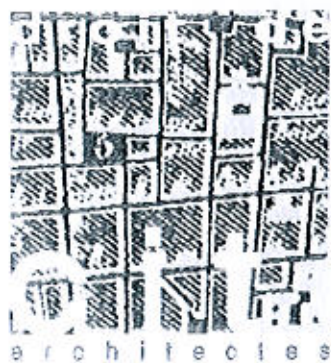




COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS BARAQUEVILLOIS

ETUDE DEROGATOIRE A L'AMENDEMENT DUPONT

(Article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme)

Zone d'activité Bartas / Ramasso

OCTOBRE 2004

SOMMAIRE

I-LE CONTEXTE DE L'ETUDE

1

- I.1 Préambule
- I.2 Les contextes communaux et intercommunaux
- I.3 Les enjeux intercommunaux
- I.4 La charte d'itinéraire de la RN88
- I.5 le cadre réglementaire

II-LE SITE

7

- II.1 Evolution urbaine contextuelle
- II.2 Analyse des différentes séquences paysagères
- II.3 Les composantes physiques du site

CONCLUSION DU DIAGNOSTIC

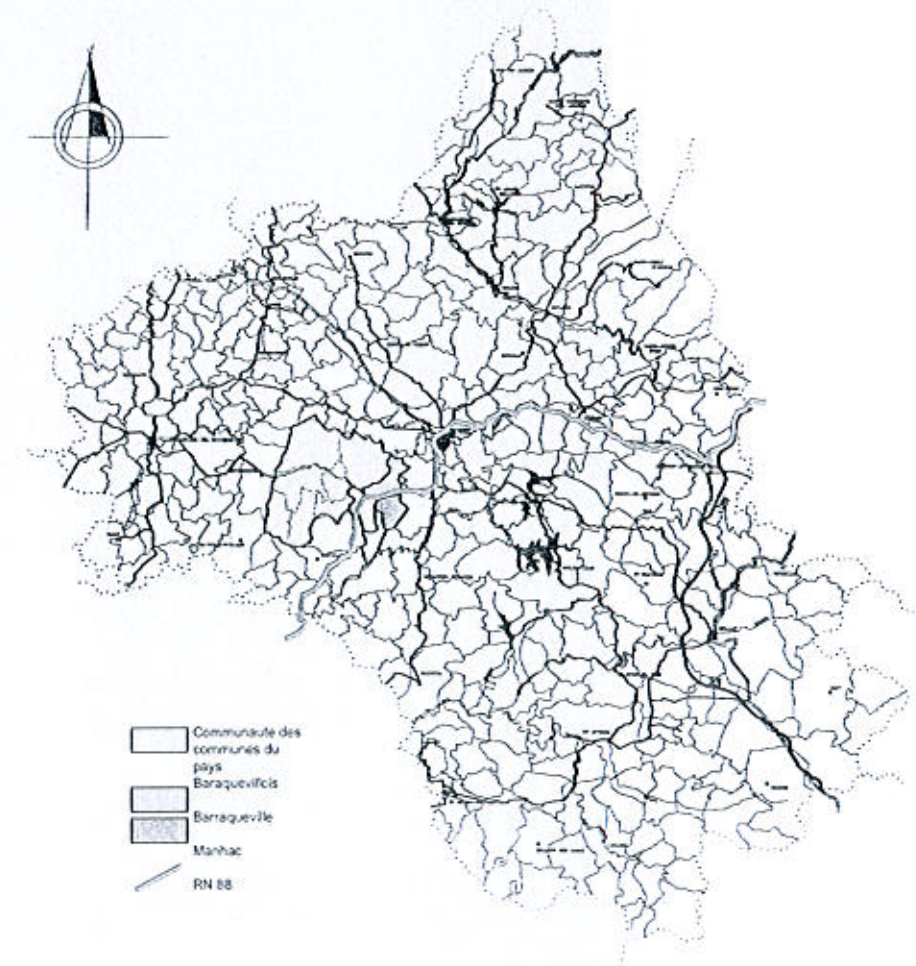
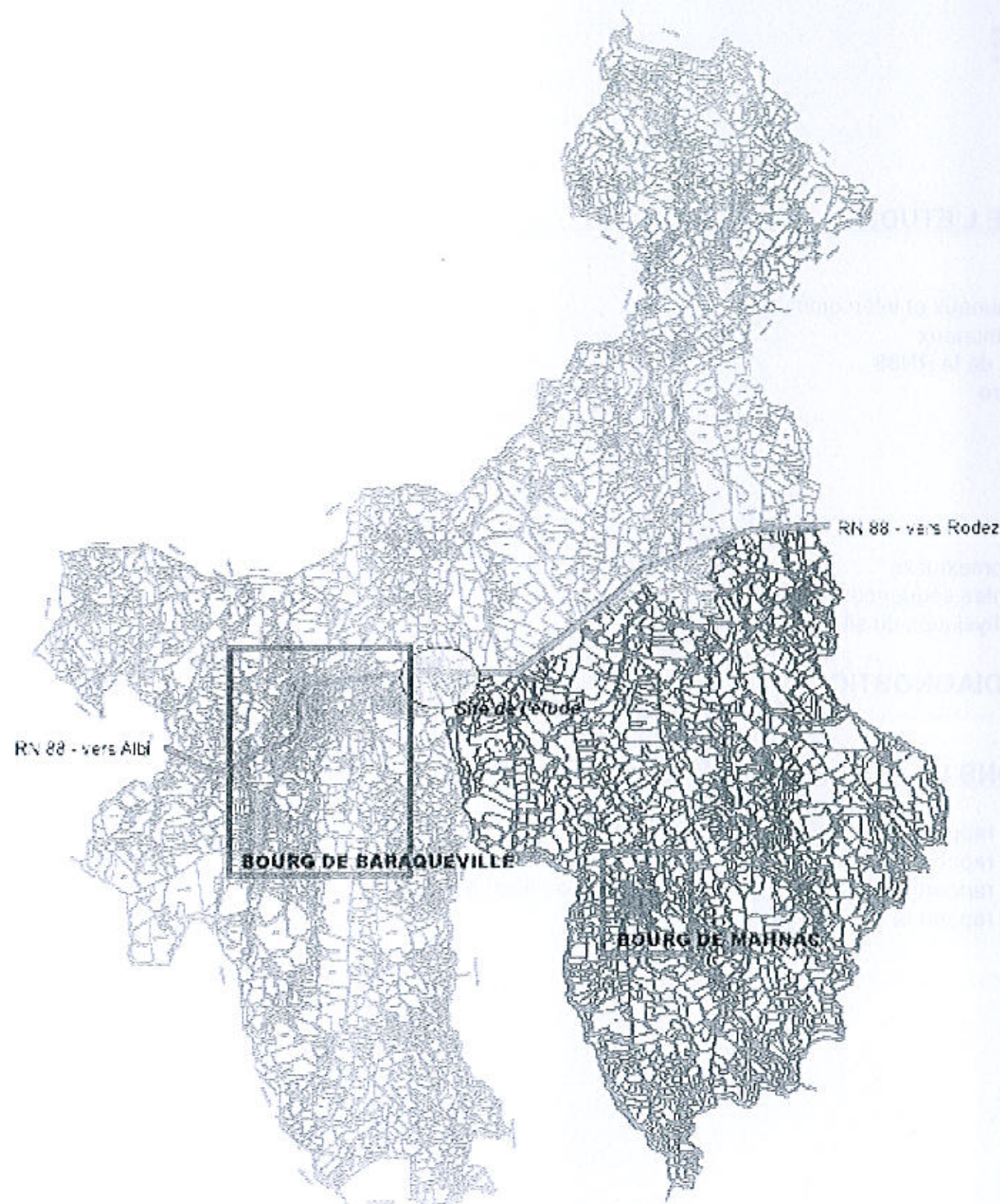
23

III-PRECONISATIONS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

25

- III.1 Préconisations par rapport aux nuisances environnementales
- III.2 Préconisations par rapport la sécurité routière
- III.3 Préconisations par rapport la qualité de l'urbanisme et de l'architecture
- III.4 Préconisations par rapport la qualité des paysages

Contexte communal et intercommunal



I - LE CONTEXTE DE L'ETUDE

I.1- PREAMBULE

Cette étude a pour objet de définir le contexte de création d'une ZAE qui s'étend sur les communes de Baraqueville et Manhac dans un secteur à fort potentiel de développement économique. Cette démarche tend à répondre à une demande répétée d'entreprises exprimant le souhait de s'installer le long de la RN 88 ou à proximité de la future voie express.

I.2- LES CONTEXTES COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

Administrativement, ces communes appartiennent au canton de Baraqueville qui regroupe 10 communes : Baraqueville, Boussac, Camboulazet, Castanet, Colombies, Gramond, Manhac, Moyrazes, Pradinas, Sauveterre de Rouergue.

Ces communes, sont aujourd'hui regroupées au sein de la Communauté de Communes du Pays Baraquevillois, créée en décembre 1997 et dont les statuts ont été modifiés à deux occasions, en 1999 et en 2001. La C.C. doit permettre la réalisation de projets d'intérêt communautaire et plusieurs compétences communales lui ont été transférées en même temps que le produit de la taxe professionnelle et certaines dotations institutionnelles.

Les compétences obligatoires de la C.C. comprennent le développement économique et l'aménagement de l'espace communautaire. Les compétences optionnelles portent sur la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement et du cadre de vie et sur les équipements scolaires, sportifs et culturels.

La Communauté des Communes du Pays Baraquevillois couvre une superficie de 277 km² pour 8007 habitants au dernier recensement de 1999 soit une densité de 28 hab/km².

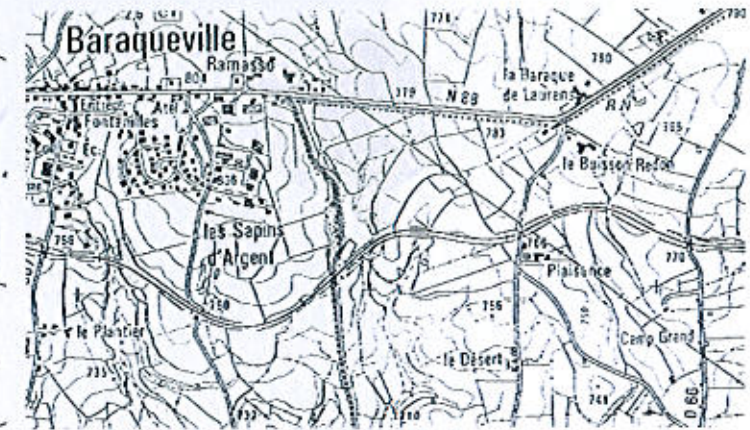
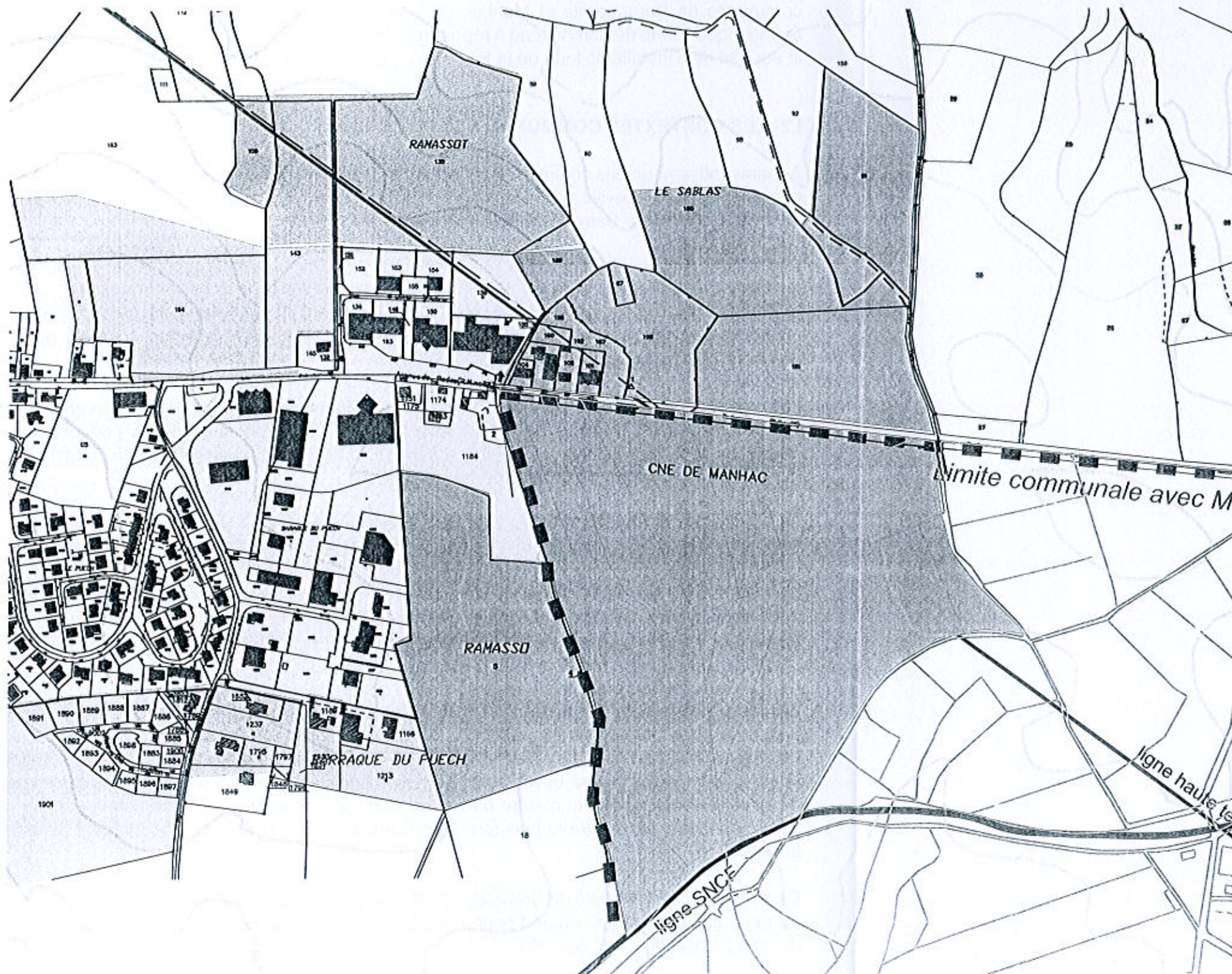
Cette moyenne reste inférieure à la moyenne départementale (31 hab/km²) malgré une forte densité concentrée sur Baraqueville (76 hab/km²). On assiste à une évolution de -0.71% de la population sur ces 10 communes entre 1990 et 1999, alors que l'attractivité de Baraqueville se développe malgré un tassement (+339 pers. entre 1982 et 1990 et 111 entre 1990 et 1999).

L'attractivité de Baraqueville en terme d'activité est lisible au regard de son taux d'activité, du nombre d'entreprises mais également de la quantité de services dont elle dispose. Baraqueville assure son rôle de chef lieu de Canton.

De même, Manhac profite de l'attractivité de Baraqueville et de leurs positions géographiques (à mi-chemin entre Rodez et Albi), de l'amélioration du réseau routier qui réduit les temps de transports quotidiens et d'autre part et de la qualité du cadre de vie se révèle comme la commune ayant enregistré le plus fort taux d'augmentation de nombre de logement pendant la période 90-99.

De ce fait, la Communauté de Communes du Pays Baraquevillois, s'appuyant sur le dynamisme de ces deux communes, entend conforter son attractivité économique et ouvrir des espaces destinés à accueillir des activités.

Localisation du site - ech: 1/5000°



Echelle: 1/500°

- 1NAx/AUX - concerné par l'étude
- 1NAx
- 2NA
- UX
- NB
- 1NA
- UA

1.3- LES ENJEUX INTERCOMMUNAUX

La mise en place de cette ZAE correspond à une volonté de la Communauté de Communes et répond aux caractéristiques et atouts conjugués des deux communes.

La communauté de Communes bénéficie, en effet, de la présence sur son territoire de la RN 88 qui la place au cœur d'une problématique de développement entre Albi ou Rodez. L'amélioration du réseau routier, déjà réalisée démontre la pertinence d'une stratégie de développement pour un territoire aujourd'hui au porte de l'agglomération ruthénoise.

De plus, les deux communes concernées possèdent un fort potentiel d'accueil résidentiel qu'il convient de conforter par un cadre de vie dynamique en terme de services, d'équipements et d'activités.

Parallèlement, ces communes sont régulièrement consultées par des entreprises attirées par leurs atouts et en particulier par la proximité de la RN 88

Par ailleurs, l'urbanisation de ces espaces permet à la commune de Baraqueville de s'engager dans une politique de requalification et de sécurisation de son entrée de ville Est tout en privilégiant son caractère naturel.

Ainsi, la volonté exprimée conjointement par les différentes collectivités compétentes ces communes, est de concilier un développement économique dans le respect de l'environnement naturel.

1.4- LA CHARTE D'ITINERAIRE POUR LA RN88

agence Bertrand Folleà-Claire Gautier- paysagistes DPLG

Les travaux conduits dans le cadre de la charte d'itinéraire de la RN88 développent l'idée que :

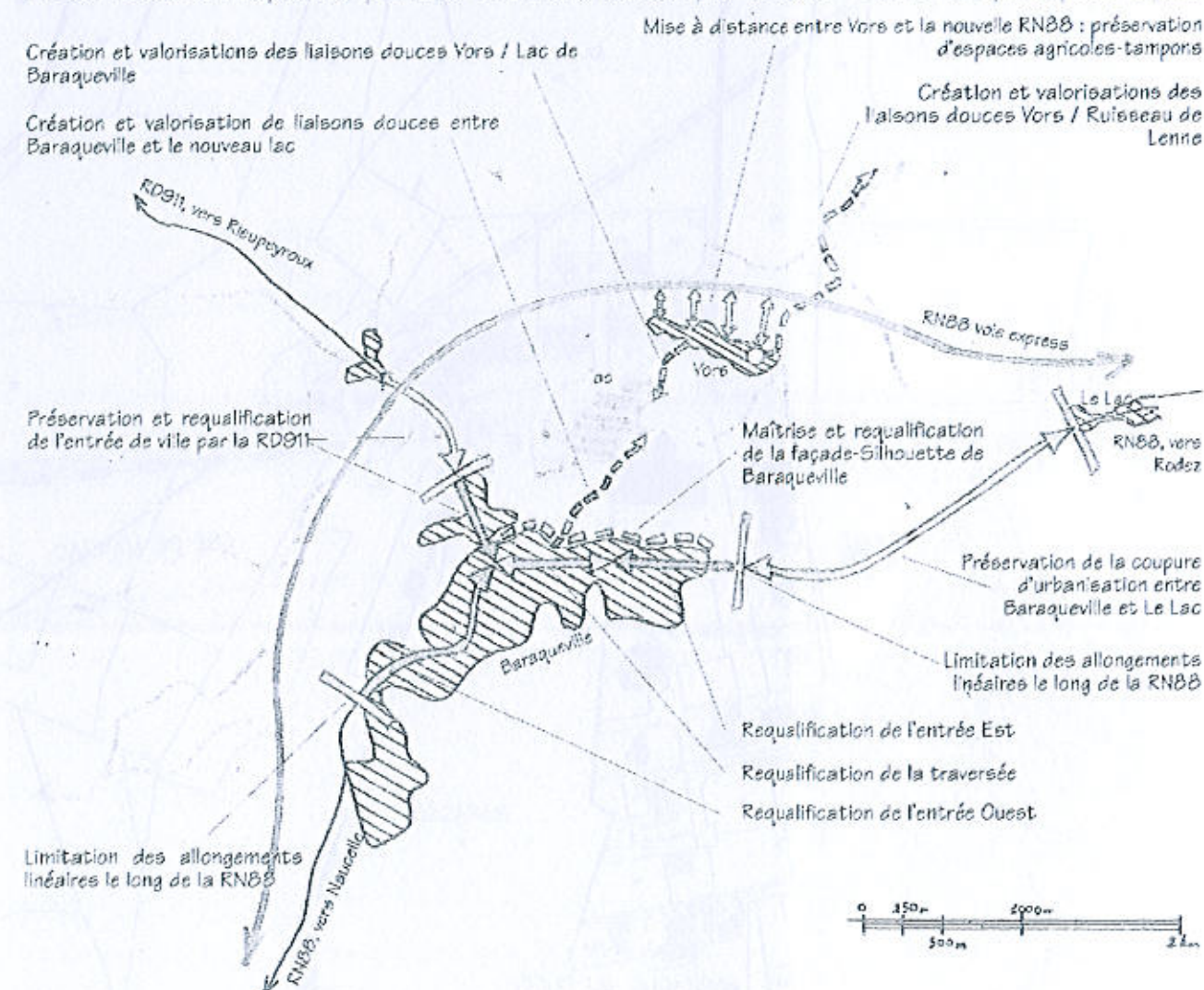
« La valeur des paysages traversés par la future voie express est sans contexte leur ruralité, leur image de grands espaces ouverts, qu'ils soient cultivés, pâturés ou naturels.

En matière de paysage, un des enjeux majeurs sur le parcours sera l'intelligence des relations que l'on saura établir entre le bâti nouveau (lié aux activités notamment), la voie express et le paysage d'accueil.

C'est le concept de campagne contemporaine qui affiche à la fois la qualité de son espace agricole ou naturel et la modernité de son développement. Cela signifie qu'il faut construire dans ce cadre et non pas contre ce cadre. »

Dans la droite ligne de ces dispositions, le projet de Z.A.E cherche à préserver l'image de l'espace rural environnant car elle est perçue comme un faire valoir de l'entreprise et constitue à part entière un facteur de sa réussite économique.

Le site clé de Baraqueville, principe de contournement par le nord. Carte des principaux enjeux



Localisation du site dans le cadre réglementaire - ech: 1/5000°



ZAE à urbaniser

Bâtiments d'activités existants

Recul de 100m relatif à la prise
en compte du bruit

Recul de 75m par rapport à l'axe
de la RN imposé par l'article
L.111.1.4 du code de l'urbanisme

Recul de 35m par rapport à l'axe
de la RN

I-5- LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les 2 communes disposent d'un POS et travaillent actuellement à la création de leur PLU dans le cadre d'une révision. Elles affirment toutes deux dans leur PADD leur volonté de conforter leur équilibre démographique et économique.

L'une des volontés exprimées dans ces documents, conjointement avec la communauté de communes, est de concilier un renforcement des possibilités d'accueil d'entreprises avec un site naturel existant sur des secteurs d'entrées de ville actuellement classés soit en zone NC et 1NAX sur Baraqueville, soit en zone AUx sur Manhac dont le document d'urbanisme est actuellement soumis à enquête publique. Ainsi, à terme, les terrains concernés par le projet de la future zone d'activités devraient être entièrement classés en zone AUx.

Cependant, ces terrains jouxtent la RN88, voie classée à grande circulation. De ce fait, l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme s'applique.

Selon cet article, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, routes express et déviation).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières aux bâtiments d'exploitation agricoles et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Une dérogation est cependant possible dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans un P.L.U ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité routière, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



La carte de Cassini établie au XVIII^e Siècle met en évidence :

- l'importance de 3 bourgs principaux : Vors, Fenayrols et Carcenac

- La voie royale qui serpente en sommet de vallées en évitant les bourgs.

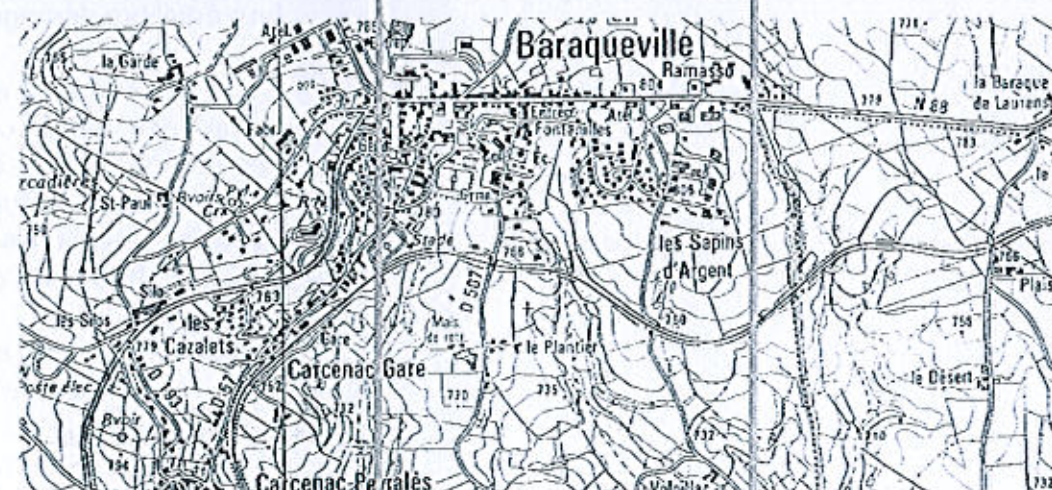


La carte IGN de 1984 montre

- un étirement de l'urbanisation le long de la RN 88 en direction de Rodez, le long d'une ligne droite. On perçoit clairement la création d'une ville-rue organisée sur une butte allongée d'orientation Est-Ouest.

- Déjà, de l'urbanisation s'organise sur la commune de Baraqueville au lieu-dit de Ramasso (site d'implantation de la future ZAE). On note que ces bâtiments s'implantent sur les terrains les plus plats, en limite communale.

- Le bâtiment d'élevage est également en place ainsi que la maison individuelle isolée le long de la RN à Ramasso.



La carte IGN de 1996 indique :

- une densification d'urbanisation sur le versant sud au travers d'équipements scolaires ou sportifs mais également d'un lotissement créant de l'épaisseur dans le tissu urbain.

- l'apparition d'une ZA faisant la jonction entre l'ancien bâtiment d'élevage et la RN 88

- un déboisement progressif de la masse forestière située sur la commune de Manhac.



Le cadastre de 2003 confirme

- une densification d'urbanisation sur le versant Sud par des actions de lotissements.

II - LE SITE

II.1- EVOLUTION URBAINE CONTEXTUELLE

Compte tenu de la situation du projet, en continuité avec le tissu urbain de Baraqueville, l'analyse urbaine portera essentiellement sur ce bourg, les terrains situés sur la commune de Manhac étant uniquement voués à l'activité agricole. En effet, la ZAE tend à étirer l'urbanisation de Baraqueville mais est très éloignée du bourg de Manhac bien qu'empiétant sur le territoire de cette commune. Ainsi, la compétence communauté de communes prend ici toute sa réalité.

Contexte historique de la commune de Baraqueville

Dans le contexte aveyronnais, les terrains plats du Ségala sont propices à la création des villes. Tout comme pour les fondations médiévales de Sauveterre ou Naucelle, mais également de Luc Primaube au XX^e siècle, l'histoire de Baraqueville repose sur la fonction de circulation. Ainsi dès le 18^e siècle, les chemins les plus anciens ont été délaissés au profit des grandes routes royales.

Le long de ces axes de dessertes interdépartementales, s'étaient édifiées de nombreuses constructions, auberges, activités ou petits hameaux.

C'est vers 1810 qu'une première maison fut construite au carrefour des routes Rodez Albi et Rodez Villefranche. Cette position privilégiée va être le support d'un développement plus important en particulier avec la création des foires à partir de 1872.

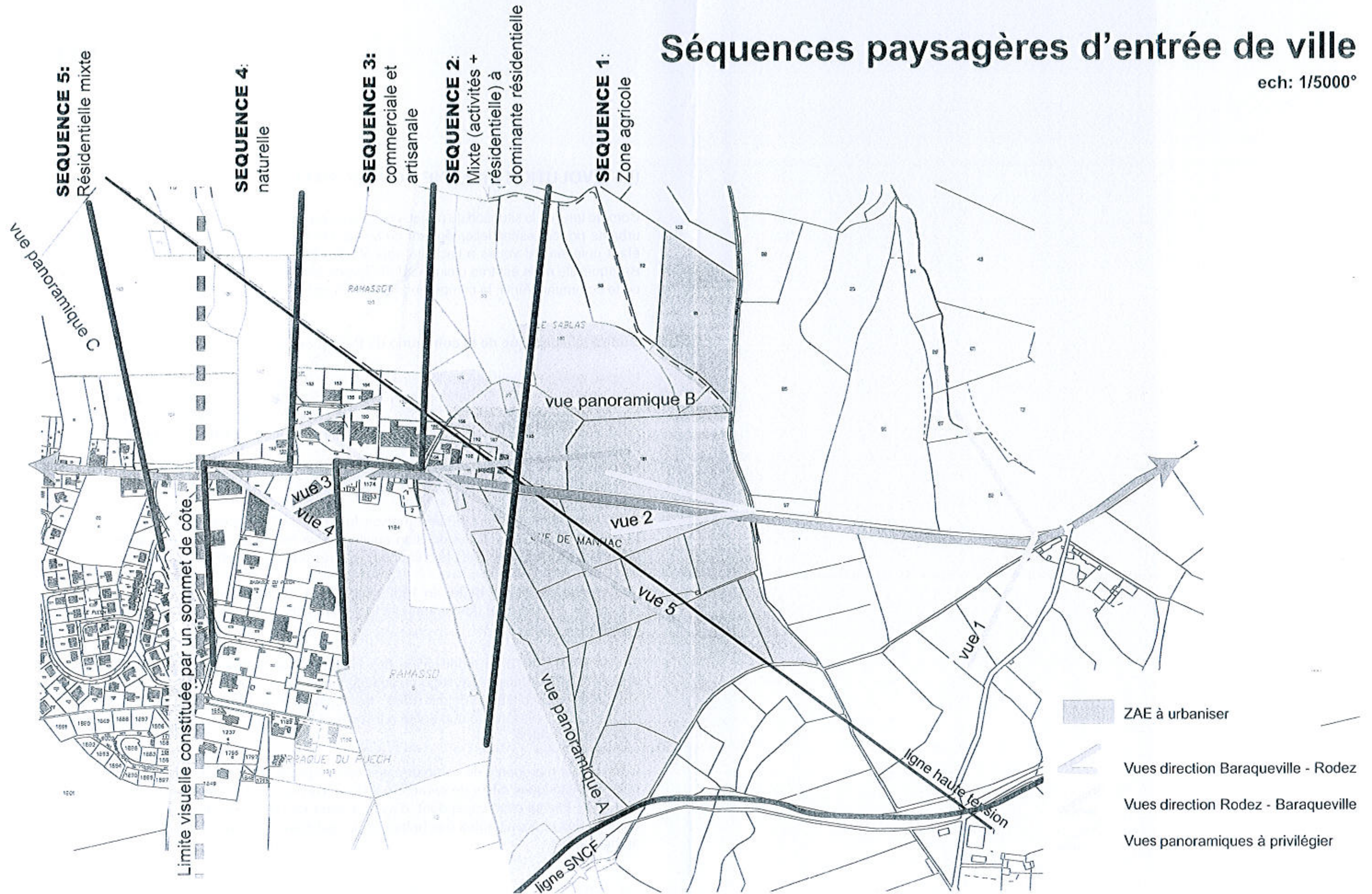
Le passage du chemin de fer en 1902 accentue la fonction d'échange profitant au nouveau site, grâce à l'ouverture de commerces tout en restant un bourg largement dévoué au monde agricole.

Le 1^{er} janvier 1973, la modification des limites administratives vient officialiser une réalité déjà perceptible dans le paysage puisque le bureau de poste a ouvert ses portes en 1902 et que l'église est construite depuis 1963 : les communes de Vors et de Carcenac fusionnent et donnent ainsi naissance à une entité administrative de 1930 habitants qui acquiert le statut de chef lieu de canton.

Cette réalité marquante de commune «jeune» ne permet pas à Baraqueville de posséder des édifices historiques dits « de caractère » tels qu'on les conçoit généralement dans un centre de bourg. Elle lui évite cependant, d'avoir à gérer un noyau ancien, le plus souvent inadapté aux besoins et aux attentes des habitants, ce qui entraîne souvent des problèmes de déprise architecturale.

Séquences paysagères d'entrée de ville

ech: 1/5000°



II.2 ANALYSE DES DIFFÉRENTES SÉQUENCES PAYSAGÈRES ET URBAINES

SEQUENCE 1 : Séquence naturelle agricole

Au détour du virage de la Baraque de Laurens, le regard est projeté de manière frontale sur les bâtiments de la ZA existante et en particulier sur les profils de leurs toitures. Le bâtiment vert destiné à de la production agro-alimentaires s'illustre particulièrement par la grande surface de sa toiture. Ainsi, la ligne d'inclinaison naturelle du terrain est reportée plus haut au niveau des toitures.

Par ailleurs, l'inclinaison de ces toitures vers l'est referme visuellement les limites d'extension de la ZA nord actuelle.

Cependant, un déséquilibre visuel s'opère entre un versant construit surchargé de l'impact d'un pilier de la ligne haute tension et d'une haute masse boisée à droite et un versant gauche juste souligné par une épaisse haie.

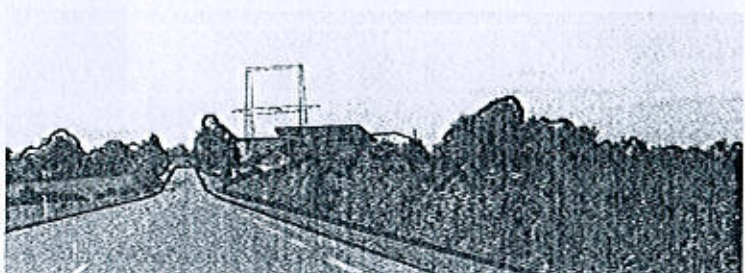
En ligne de crête, la RN 88 se positionne en situation dominante, phénomène accentué par une surélévation de la voie. Cependant l'alignement bocager constituant les talus nord, puis sud de la RN, bloque partiellement les vues latérales.



Première vue sur l'entrée de bourg depuis la baraque de Laurens



Vue 1: large ouverture visuelle sur l'entrée de Baraqueville.



Vue 2: vue axiale cadrée par les haies bocagères.



RN 88 en situation dominante mais cadrée par les haies bocagères

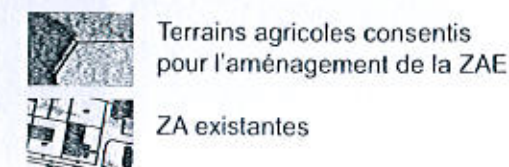
Ainsi, ces vues s'effacent au détriment de la vue centrale qu'offre l'axe de la voie.

L'implantation de la future ZAE s'inscrit dans un contexte agricole en exploitation confirmé par la présence de grandes ou plus rarement de moyennes parcelles dont les haies bocagères ont été préservées.

Les terrains concernés par l'étude sont principalement constitués de prairies naturelles ou reconstituées. On peut également y voir quelques parcelles en cultures : blé, maïs notamment sur les parcelles en extrémité Est de la zone 1NAX de Baraqueville.

Cependant, la réalité des cultures agricoles ne correspondent pas au parcellaire: certaines cultures se font sur 2 ou 3 parcelles.

Les limites sud restent naturelles avec la présence d'une masse boisée de hautes tiges dans un contexte humide caractérisé par une végétation typique : fougères carex.



SEQUENCE 2 : séquence mixte à dominante résidentielle.



Alignement des limites de propriété résidentielle marquée.

Cette entité constituait la première ZA implantée sur cette entrée de ville. A l'époque il était fréquent de construire son habitation près des ateliers. Aujourd'hui, on se trouve face à une zone à dominante résidentielle, car les ateliers ont cessé leurs activités.

Cette séquence se caractérise par une succession de bâtiments de grands volumes et des enceintes privatives, délimitées par des clôtures végétales.

Tous ces bâtiments respectent un retrait de 10m par rapport à la voie, dégagant ainsi des aires de stationnement en liaison directe avec la RN.



Ensemble de volumes et hauteurs homogènes malgré des vocations diverses



Vue panoramique A : Percée visuelle lointaine sur la commune de Manhac à privilégier lors de l'aménagement de la ZAE

SEQUENCE 3: Séquence commerciale et artisanale

Elle se caractérise par un ensemble hétérogène de bâtiments respectant un recul de 35m par rapport à la RN88. Une aire de parking est également aménagée entre les bâtiments et une plate bande végétalisée.

Elle est constituée de 2 zones traversées par la RN 88.

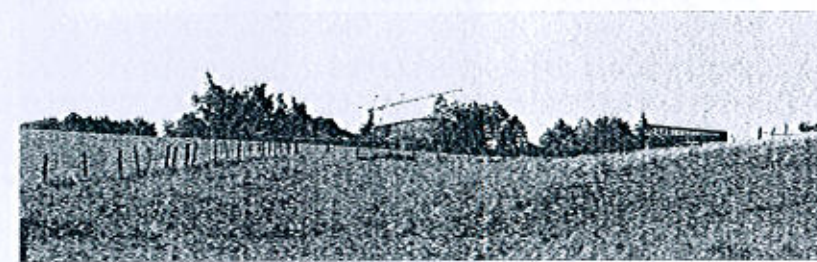
- La ZA nord s'étire le long de la RN, sur une butte. Ainsi, la topographie a rapidement restreint tout épaississement d'urbanisation sur ce versant. De ce fait, sur l'arrière de la zone Nord, une vue lointaine mais cachée s'ouvre largement sur le paysage (vue panoramique B). ceci autant vers le bourg de Baraqueville que vers Rodez.



- La ZA sud accueille le long de la RN des activités commerciales nécessitant de grandes parcelles et des parkings (parkings orientés le long de la RN) avec des accès tantôt privés ou regroupés.

A l'arrière, s'organise une zone d'activités mixte (maison d'habitation – locaux de travail) également peu structurée, sans réelle limite parcellaire et offrant des espaces verts d'impact disparate.

Cependant, sur la frange Est, les fonds de parcelles non construits et le talus boisé existant ménage une bande verte. Il convient de souligner son importance et l'impact qu'elle peut avoir sur l'insertion des bâtiments sur le site.



Ce noeud commercial et artisanal se découvre en 2 temps: depuis la Baraque Laurens par la masse de toitures puis lorsqu'on arrive proprement dit sur la zone. La différence d'alignement (10m et 35m) et la végétation masque l'impact des grands volumes de bâtiments.

Les limites sud restent naturelles avec la présence d'une masse boisée de hautes tiges dans un contexte humide caractérisé par une végétation typique.



Accès aux commerces (carrossier - centre de secours...) largement ouvert sur la RN participe au manque de lisibilité du carrefour.



Accès à l'arrière de la zone parasité par des limites d'activités informelles.

Par ailleurs des problèmes d'accès et d'identification d'entrées se posent compromettant la sécurité des automobilistes.



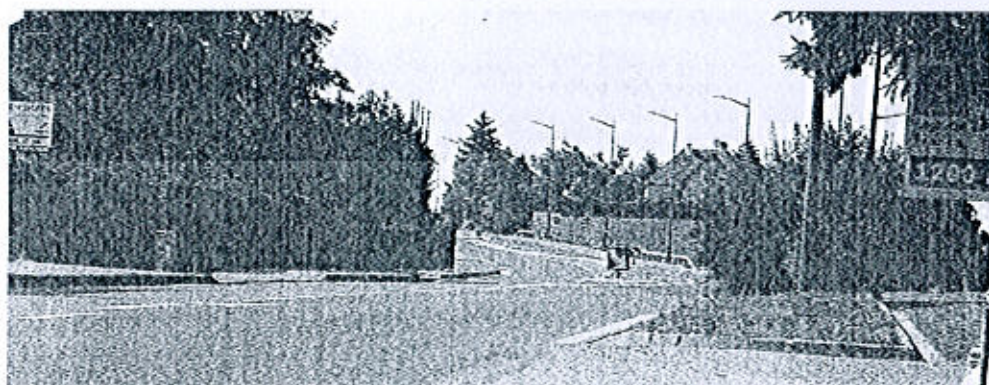
Ce manque de définition des espaces se traduit également dans le traitement des limites séparatives.

SEQUENCE 4: Séquence Naturelle

Caractérisée par une vue panoramique sur Vors et le Lac de Lenne, cette séquence marque l'entrée de la zone d'activités sud mais également des principaux lotissements de Baraqueville.

Elle introduit une respiration visuelle pour l'automobiliste tout en renforçant l'impact de l'entrée de la zone d'activités et des lotissements.

On notera l'intérêt que présente la maîtrise du choix des implantations d'activités en entrée de zone. En effet l'implantation d'une activité consacrée à la construction de petits bâtiments en bois paraît judicieux dans ce contexte. (volumétrie basse renforçant l'ouverture du regard)



Vue 3 : impact de la parcelle non construite et de la vue ouverte sur le paysage

L'impact de cette coupure verte est perceptible dès le début de la zone construite. Elle est mise en valeur par l'effet de butte qui bloque frontalement le regard en le projetant de manière latérale.

SEQUENCE 5 : Séquence mixte à vocation résidentielle

Cette dernière séquence est lisiblement rattachée au bourg, elle se caractérise par une ambiance urbaine structurée de grosse bourgade.

Les habitations s'alignent le long d'un large trottoir.

Des activités en cours ou en déclin subsistent en rez de chaussée.

Cette organisation urbaine, raccrochée à celle du bourg, se dissocie totalement de la structure spatiale des différentes zones d'activités qui se déploient de l'autre côté de la butte.

CONCLUSION

Le traitement de l'entrée de ville actuelle de Baraqueville offre une image hétéroclite : se succèdent des bâtiments de volumes et de fonctions disparates.

Ainsi habitations, commerces, industries et ateliers artisanaux se côtoient sur une faible distance rendant la lecture et la compréhension de la circulation difficile.

Des systèmes de contres allés, trottoirs ou entrées privatives se mêlent participant à une confusion de lecture de la façade Nord en particulier.

Cependant, il paraît intéressant de dissocier la première structure artisanale, essentiellement résidentielle actuellement, des zones d'activités plus récentes.

De ce fait, parallèlement à la création de la future ZAE, un travail de requalification des carrefours et entrées de zones souvent illisibles voire dangereux (limites incertaines, accès à la RN démesurés.....) paraît indispensable pour programmer une amélioration globale de l'image de cette entrée.

D'autre part, ce futur aménagement doit permettre un rééquilibrage de l'impact visuel entre le nord et le sud depuis la RN. Jusqu'ici ce déséquilibre pouvait s'expliquer par l'influence des limites communales et des contraintes topographiques.

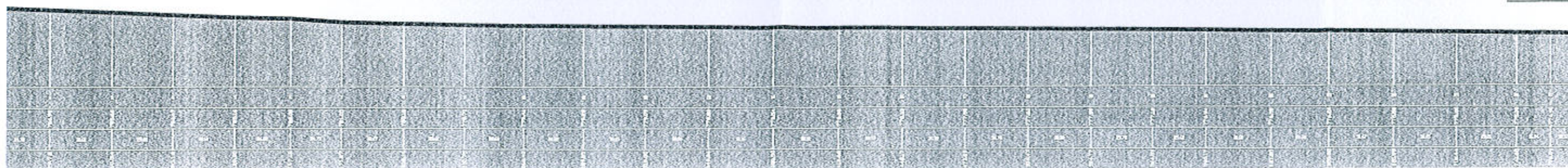
Aujourd'hui, l'aménagement des ZAE étant rentré dans les compétences de la Communauté de Communes, il est possible d'entreprendre une réflexion qui transcende ces limites communales.

Dans ce contexte d'entrée de ville peu structurée, les moments de repos visuel notamment la vue panoramique sur la vallée de l'Aveyron face à l'entrée du lotissement et de l'actuelle ZA sud, ou la percée visuelle sur Manhac depuis les anciens ateliers Barbezange - Laville, sont à ménager.

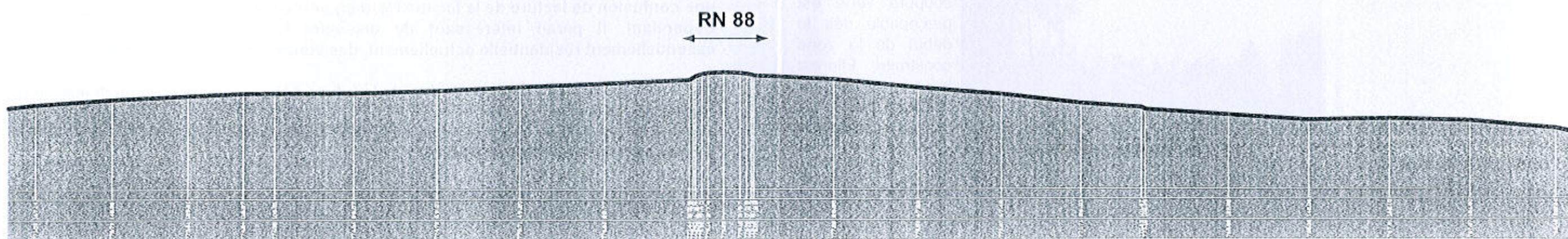
Par ailleurs, les transitions entre zones d'activités et terrains résidentiels sont peu affirmées, ce projet en affirmant une vocation économique lisible à ces espaces participera à remédier à une pratique d'occupation des sols dessinant un tissu urbain peu qualitatif.

Baraqueville

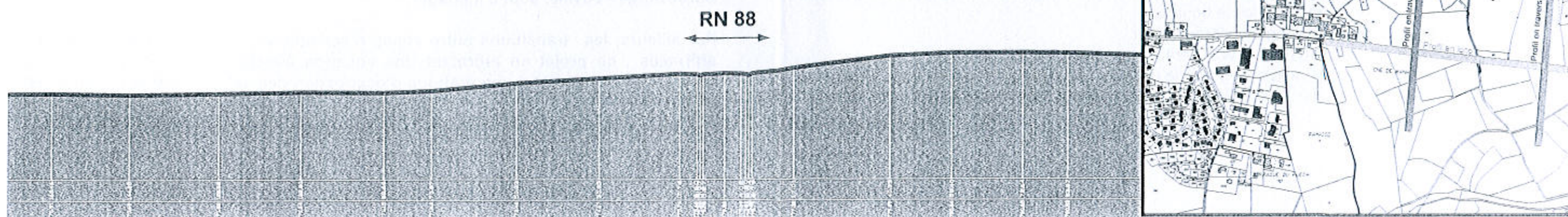
Rodez



Profil en long - ech 1/2000°



Profil en travers n°1 - ech 1/1000°



Profil en travers n°2 - ech 1/1000°

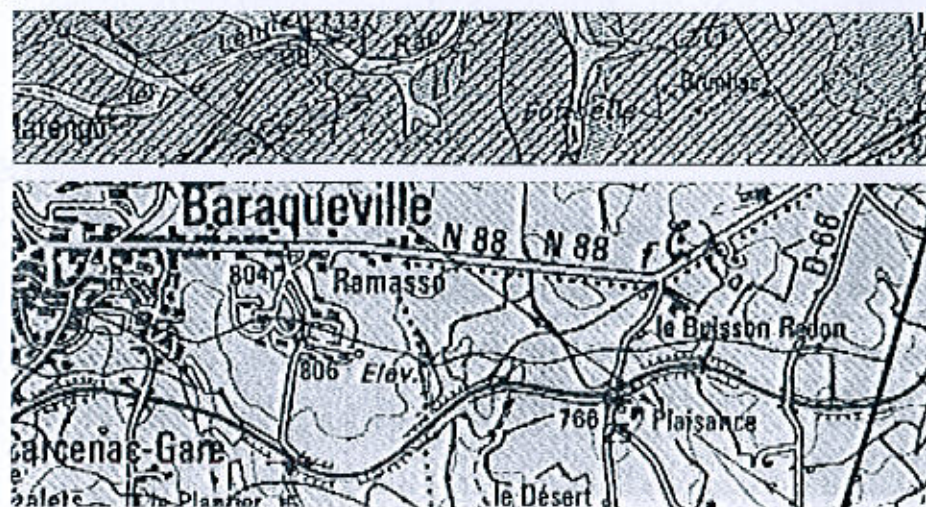
II.3 – LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU SITE

La Geologie

Le site que nous intéressons dans le cadre de cette étude s'étend sur 2 entités géologiques distinctes malgré une assise fondamentale commune, le Ségala qui appartient au socle cristallin primaire du massif central.

Cette scission s'effectue sur les terrains situés au sud de la RN.

Elle ne se matérialise lisiblement sur le terrain. Cependant, on peut constater des variations de terres ou de végétation.



Compte tenu de ces 2 natures de sols, la carte d'aptitude des sols établie dans le cadre du schéma d'assainissement de la commune de Baraqueville met en évidence des préconisations d'assainissement différentes :

-Les terrains au nord de la RN88 ainsi qu'une large bande au sud appartiennent à la série des porphyroïdes de type leucocrate fins localement sans biotite : Cette caractéristique « permet un épandage sous condition avec un aménagement spécifique obligatoire. **Ainsi des examens détaillés des sites sont indispensables.** » Schéma général d'assainissement : Belune Cerec de 1998

-Les autres terrains appartiennent à la série des métagranitoïdes de type métagranite alcalin de Rodez. Ces terrains sont « compatibles avec un épandage sous condition mais nécessitant un aménagement léger. **Ainsi un dispositif de dispersion peut être mis en œuvre mais quelques aménagements peuvent être nécessaires.** » Schéma général d'assainissement : Belune Cerec de 1998

Ainsi globalement, le SCA met en évidence une sensibilité des sols et incite à la prudence et au respect de l'environnement par la mise en place d'équipements légers ou spécifiques.

De ce fait, le projet devra intégrer une réflexion sur la création d'équipements soit individuels soit collectifs, adaptés à ce contexte géologique.

Le relief

Le site de l'étude qui nous concerne est caractérisé par un travail de mouvements de sols rendant la lecture du site complexe.

Sur le versant sud, les limites communales s'identifient par 2 systèmes de pentes.

- l'un s'affirmant visuellement comme un socle pour la ZA actuelle accusant une pente avoisinant les 15%

- l'autre entrant dans une logique de bassin semi-versant orienté vers la voie ferrée

Un travail fin de terrassement et d'aménagement paysager sera à envisager dans le cadre du projet d'urbanisation de ces secteurs.

Le versant nord répond à une structure de relief vallonné chaotique avec les points culminants à 779 ou 771m qui alternent avec des points bas à 760m.

Malgré des difficultés prévisibles d'aménagement de ce versant, on peut imaginer se servir de ce relief pour minimiser l'impact des bâtiments notamment depuis Vors, hameau essentiellement résidentiel, et la future RN88.

L'hydrologie

Le versant nord s'inscrit dans la logique du bassin versant de l'Aveyron.

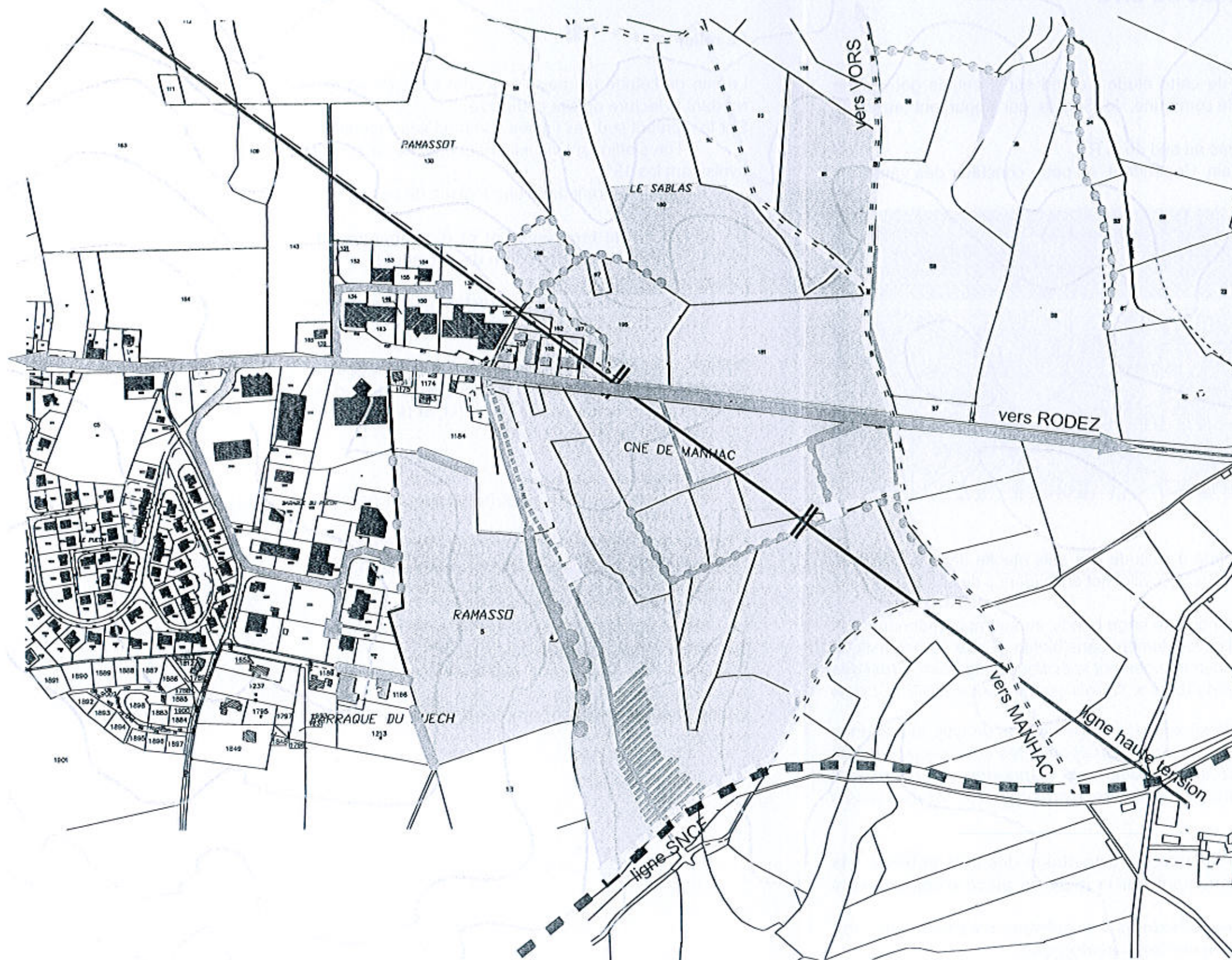
Cependant, malgré une topographie tourmentée le réseau hydrologique n'a pas de réel impact sur le site d'implantation de la ZAE. Le lac de Lenne intervient sur le site par un simple rapport visuel.

Le versant sud appartient au système hydrologique du bassin versant du Vaur.

Depuis la RN, sous forme canalisée sur quelques mètres puis aérien, puis de manière découverte, un cours d'eau va alimenter une zone humide en fond de site.



Eléments structurels et naturels - ech: 1/5000°



ELEMENTS STRUCTURELS

-  RN 88
-  Voie sans issue
-  Chemin sans issue
-  Chemin
-  Ligne EDF + pylones
-  Voie SNCF

ELEMENTS NATURELS

-  ZAE à urbaniser
-  Haie bocagère avec arbres à haute tige
-  Haie bocagère
-  Alignement d'arbres
-  Boisement
-  Zone humide
-  Cours d'eau

Les limites physiques et naturelles : les lignes forces

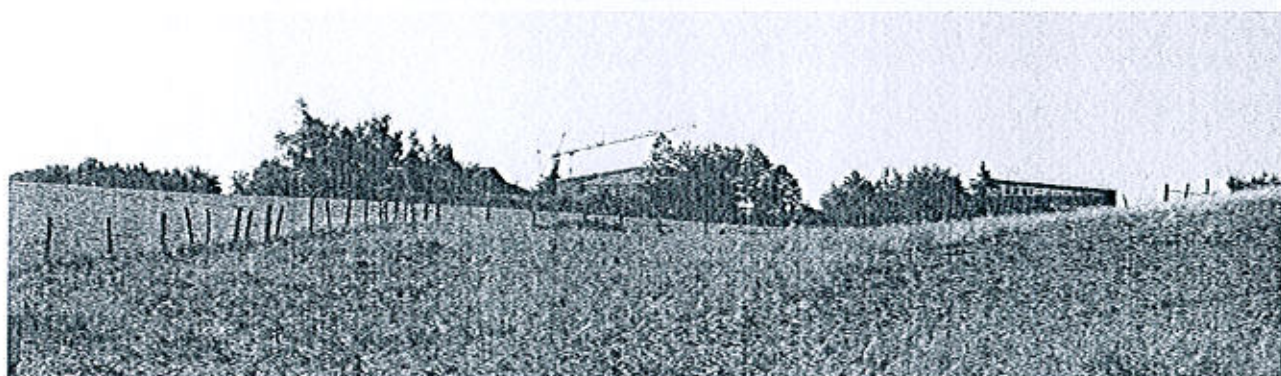
- la RN88 de par sa fonction mais également de par son implantation, en ligne de crête, constitue une ligne structurale forte du site. Cet impact est renforcé par le fait qu'elle est rehaussée par un système de talus.



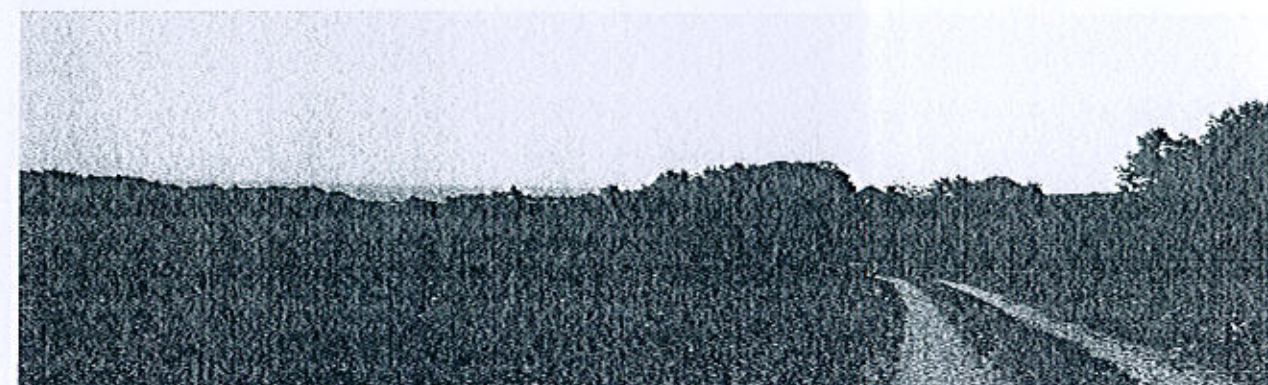
D'autre part, elle bénéficie d'une mise en valeur grâce au relief qui ménage des vues en contre plongée depuis les terrains et accès latéraux. Ainsi, les 2 versants sont visuellement indépendants l'un de l'autre.

- La haute haie bocagère avec des arbres de hautes tiges constituant un talus de soutènement en limite des 2 communes.

Cette haie forme une ligne structurante majeure dans ce contexte paysager : il convient donc de la préserver.



- Le talus de soutènement vert constitue un rideau végétal qui minimise l'impact visuel des bâtiments de la ZA actuelle depuis la RN 88.



- Malgré des campagnes régulières de déboisements une épaisse masse boisée recadre physiquement et visuellement la zone d'implantation de la ZAE. De même, elle souligne la percée visuelle sur Manhac et la vallée du Viaur depuis le chemin d'accès perpendiculaire à la RN formant la limite entre les 2 communes.

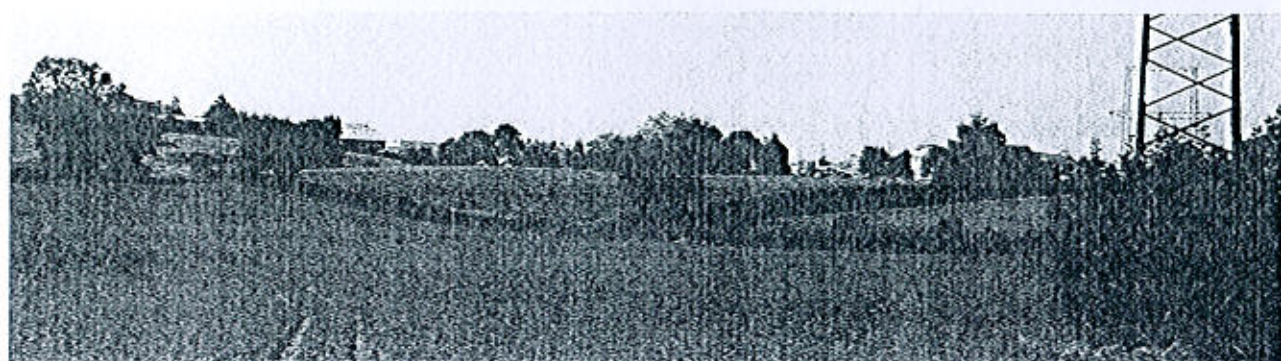
- les lignes de crêtes



- la masse boisée sur le versant sud au pied des activités. On assiste à un équilibre visuel entre masse boisée et volume construit. Ainsi l'impact visuel des travaux de terrassement et de ces bâtiments est limité.



- Le parcellaire de Manhac est caractérisé par une présence de haies bocagères délimitant efficacement des parcelles les plus petites.



Les limites structurelles :

- La ligne SNCF constitue structurellement une limite physique importante toutefois son impact est tempéré par la masse végétale boisée.

- La ligne EDF qui prend un impact important dans le paysage. Cet impact risque de s'accroître avec la construction de la ZAE conformément aux servitudes qui lui incombent.

- Une zone marécageuse en fond site le long de la voie SNCF



Ces lignes de force du paysage, qu'elles soient naturelles ou construites, doivent être intégrées dans le projet d'aménagement. Compte tenu de l'impact visuel de la ligne EDF ou de la limite SNCF, le parti ne peut que s'appuyer sur ces éléments pour structurer la ZAE.

Les motifs paysagers qu'en a eux, boisements, zone humide, alignements bocagers..., auront également un rôle essentiel à jouer dans l'aménagement, soit pour affirmer des limites du projet ou encore dans le cadre d'une réflexion sur le traitement des eaux pluviales.

Les voies d'accès

Les dessertes actuelles d'activités : les entreprises actuellement en activités dans le secteur ne bénéficient pas, de manière générale, d'un accès direct à la RN 88. Les entrées de ces zones sont peu identifiables voire accidentogènes dans certains cas.

Par ailleurs, ces voies de dessertes débouchent sur des culs de sac en direction du site d'implantation de la future ZAE.

Les dessertes agricoles : un maillage intéressant de chemins irrigue le site d'implantation de la ZAE. Ils ont principalement une vocation agricole, en témoigne la proportion de chemins débouchant en cul de sac sur les parcelles agricoles de fond de territoire. Bordés d'épaisses haies bocagères ces chemins ont semble-t-il survécus à des aménagements fonciers de regroupements de parcelles..

Le chemin menant de la RN 88 à Vors délimite 2 morphologies de terrain distinctes. Les parcelles situées entre celui-ci et la ZA existante se positionnent en contre bas par rapport à la RN. Par contre, les grandes parcelles allant vers la Baraque de Laurens forment une butte culminant au dessus de la RN.

Ces chemins sont également affectés à une pratique de randonnées pédestre.

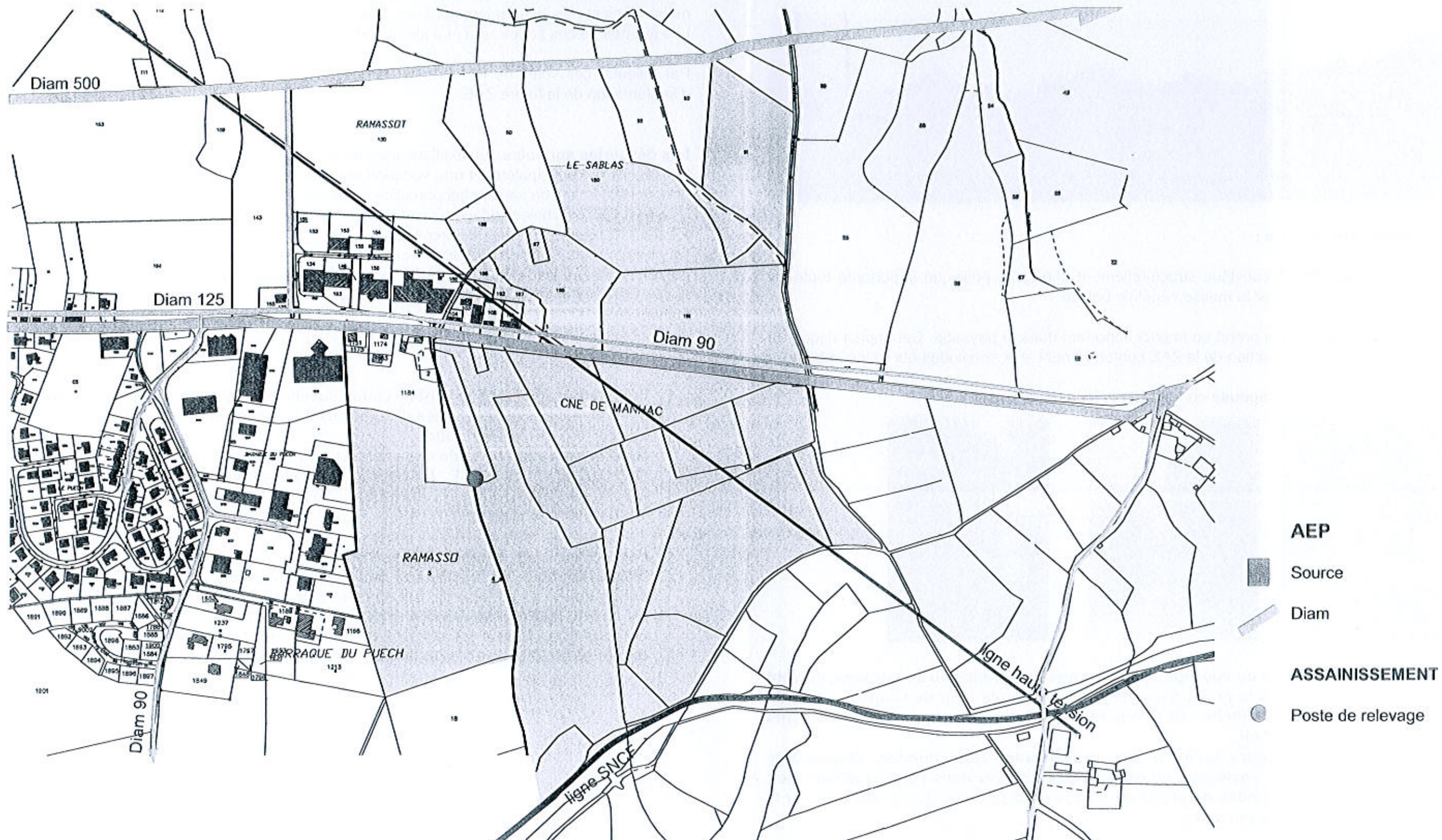
En parallèle à l'aménagement de cette nouvelle ZAE, il paraît opportun de procéder à un remaillage des dessertes d'accès aux ZA existantes et à une requalification de ces carrefours de distribution.

Ainsi la structure viaire de ces chemins pourrait servir de support au phasage du développement de la ZAE. En effet, pour certains comme le chemin allant de la RN à Vors, ils sont révélateurs de ruptures morphologiques de terrains qu'il semble intéressant de respecter.

Par ailleurs, le renforcement d'un réseau piétonnier est une orientation d'aménagement importante des deux communes concernées et également de la communauté de communes qui en assure maintenant la compétence.

De ce fait, le projet ne devra entraîner la fermeture de chemins, mais au contraire participer à renforcer les liaisons piétonnes entre les différentes entités urbaines du bourg de Baraqueville (lotissements résidentiels, bourg, lac, Vors...).

Equipements = ech: 1/5000°



Les équipements

L'ensemble des réseaux (électrique, gaz, telecom....) sont présents en limite de zone, en particulier le long de la RN88.

Une ligne électrique haute tension faisant par ailleurs l'objet d'une servitude traverse le site de part en part.

Assainissement

La commune de Baraqueville est dotée d'une station d'épuration relativement éloignée du site de la future ZAE et pour laquelle la commune s'est engagée sur une mise aux normes. Aux dires de la collectivité, l'étude relative à ces travaux de réhabilitation-extension de la station n'intègre pas un assainissement collectif sur la future zone.

De fait, les limites du zonage collectif dans le SCA se limitent aux zones actuellement déjà construites et l'étude du schéma général d'assainissement met également en évidence la faiblesse des réseaux existants.

De ce fait, le projet imposera de gros investissements concernant le recule et le traitement des eaux qu'elles soient usées ou pluviales

Eau potable : le réseau en eau potable arrive sur le site le long de la RN 88 par une canalisation de diam.90 pvc, depuis une conduite de diam 125 elle-même reliée à la canalisation principale (diam 500) passant aux limites extrêmes du zonage de la ZAE de la commune de Baraqueville.

Cette installation dessert, la ZA actuelle ainsi que les lotissements de l'Hêtre des Puech et Bel Horizon en cours de construction, le bourg du Moulin de Volpillac et de Noyes (commune de Manhac).

A l'analyse de cette situation, il paraît difficile que de réseau puisse desservir la totalité de la ZAE envisagée. Des travaux de renforcement de réseau seront donc à envisager.

Servitudes d'utilité publique - éch: 1/5000°



- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- Servitudes relatives aux chemins de fer

Les risques naturels, les périmètres de protection et les servitudes

Servitudes :

- de type T2 liée au passage d'une voie SNCF sur la limite sud du site d'implantation de la ZAE

Compte tenu des caractéristiques naturelles du site, topographie, présence d'un boisement et d'une zone humide, les contraintes engendrées par cette servitude ne devraient pas avoir beaucoup d'incidences sur le projet.

- le passage d'une ligne Haute tension EDF dont 2 piliers sont implantés sur le site étudié implique une servitude de type I4 induisant entre autre *'une limitation d'utiliser le sol'*
«Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations....»
D'autre part, « Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb concernant le droit de se clore ou de bâtir,doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'entreprise exploitante. »
En outre, cette servitude implique des hauteurs maximales de bâtiments.

**A la vue des contraintes engendrées par le passage de cette ligne haute tension, il convient de les intégrer dans une réflexion globale d'aménagement de la ZAE, en considérant la bande qu'elle implique comme une bande verte structurante.
D'autant plus qu'il ne paraît pas envisageable d'exposer le personnel des entreprises futures aux ondes sonores émises par cette ligne haute tension.**

- le terrain ne fait pas partie d'un site naturel classé ou inscrit et aucun bâtiment proche ne génère une protection de la part des bâtiments de France. A priori, il n'existe pas de site archéologique sur ou à proximité de la zone étudiée.
- La commune de Manhac est concernée par une ZNIEFF de type II, secteur repéré comme une zone sensible aux équipements ou aux transformations des milieux.
Le projet de la zone d'urbanisation ne pose pas de problème par rapport à cette zone de protection qui concerne les gorges du Vaur et dont le périmètre ne remonte pas jusqu'à la source de ruisseau de la Nauze.

Au titre de la protection de la santé publique, il convient de noter qu'il n'y a pas d'aquifère de taille significative, cependant une zone humide est présente sur la commune de Manhac aux limites extrêmes sud de la zone d'étude qui nous concerne.

Sur la zone d'étude proprement dite, on ne décèle pas de captage d'eau potable. Par contre, d'après le schéma général d'assainissement, une source est repérée plus à l'Est (après La Barraque Laurens) elle alimente le bourg de Vors en eau potable.

Toutefois, la Route Nationale 88 fait l'objet d'un classement relatif à la prise en compte du bruit le long des infrastructures routières.

Conformément à l'arrête préfectoral n°2000-1089 du 5 juin 2000, un périmètre de recul de 100 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée s'impose pour les routes classées en catégorie 3, ce qui est le cas de la RN88 sur le territoire de Manhac et de Baraqueville.

A l'intérieur de ce secteur affecté par le bruit, reporté sur les plans de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Ces contraintes ne s'imposent pas aux bâtiments d'activité.

A l'exception des restrictions qu'engendre la servitude liée au passage de la ligne haute tension le terrain, que le parti d'aménagement doit intégrer, le site ne présente pas de risque naturel ou technologique connu.

CONCLUSION

Le site retenu pour la création de cette zone d'activité présente, certes, des problèmes d'aménagement dû à une topographie difficile mais offre des atouts majeurs structurants.

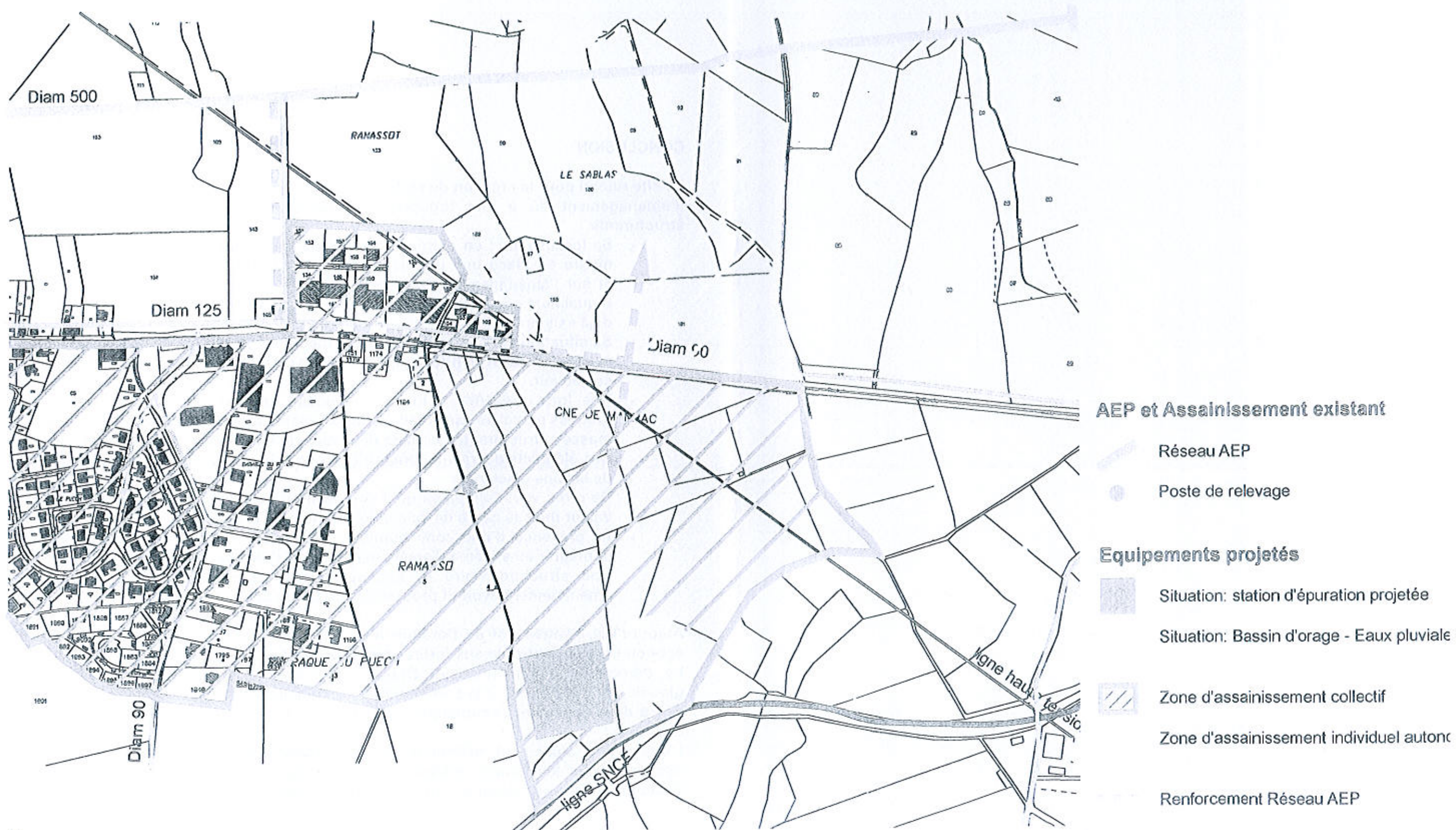
- Sa localisation : en entrée de bourg de Baraqueville présente l'avantage de mettre en place une double réflexion sur la requalification de cette entrée et sur l'aménagement voire l'irrigation de la zone d'activité. Un travail de requalification parallèle pourra être mené concernant les accès aux activités déjà existantes.
- Sa situation dans la ville : La ZAE s'inscrit en continuité de zones d'activités existantes. Ainsi ce futur projet permettra d'identifier réellement la vocation de ce secteur.
- Une forte présence d'un environnement agricole présent sous forme de grandes parcelles sans réelle structure mais accompagnée de grandes lignes et masses structurantes comme des haies de soutènement ou des boisements. Ces éléments devraient concourir à construire des trames de développement de la zone d'activités.
- De rares vues lointaines qu'il conviendrait de privilégier voire de mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement de cette ZAE.
- La présence d'une zone humide en fond de terrain qu'il serait possible d'intégrer au schéma d'aménagement global de la zone.
- Une structure viaire et bocagère existante qui permet de prévoir un aménagement évolutif programmé en terme de phasage : 3 phases.

Aujourd'hui, l'entrée Est de Baraqueville offre une image confuse dont le caractère économique se confronte aux fortes présences paysagères.

La dérogation à l'amendement Dupont, en imposant une réflexion préalable et globale, doit permettre à la communauté de communes de gérer l'image et la qualité de ce développement économique, en particulier par la mise en place d'un phasage cohérent.

L'étude doit également déboucher sur la création d'un espace attractif et bien desservi pour les futures entreprises mais également permettant de gérer certains dysfonctionnements urbains actuels (sécurité, assainissement, paysage...).

Equipements projetés - ech: 1/5000°



III- PRECONISATIONS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

III.1- PRECONISATIONS PAR RAPPORT AUX NUISANCES ENVIRONNEMENTALES

III.1-a- Nuisances liées à l'assainissement

Compte tenu d'une part de l'importante superficie de la zone, d'autre part du caractère limono-argileux d'une partie importante des terrains avec une perméabilité faible, et de l'incertitude des effluents rejetés par les futures activités, l'assainissement autonome peut difficilement être envisagé.

Par ailleurs, les conditions topographiques et le caractère relativement éloigné de la station d'épuration de Baraqueville, limitent fortement les possibilités de raccordement à cet équipement, et ce même si la commune s'est engagée dans une réflexion en vue de sa mise aux normes. En effet, les rejets produits par la tâche urbaine actuelle, qui s'effectuent après traitement, dans le ruisseau de Congordes dont le débit est faible, sont jugés déjà très importants au regard de la capacité d'évacuation naturelle du ruisseau.

Consciente de ces différentes contraintes, la communauté de communes envisage la création d'un réseau de collecte des eaux usées et d'un équipement de traitement propre à toute la partie de la zone qui se développera au sud de la RN88.

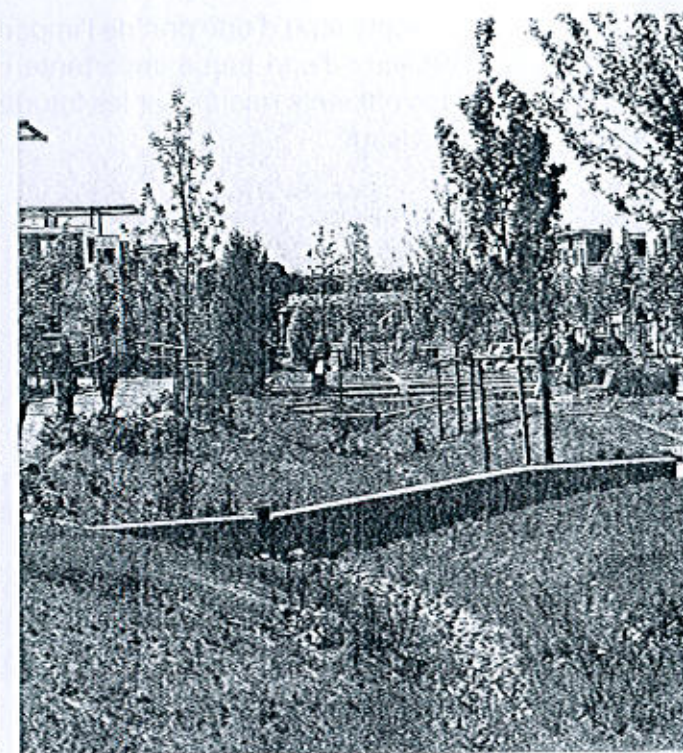
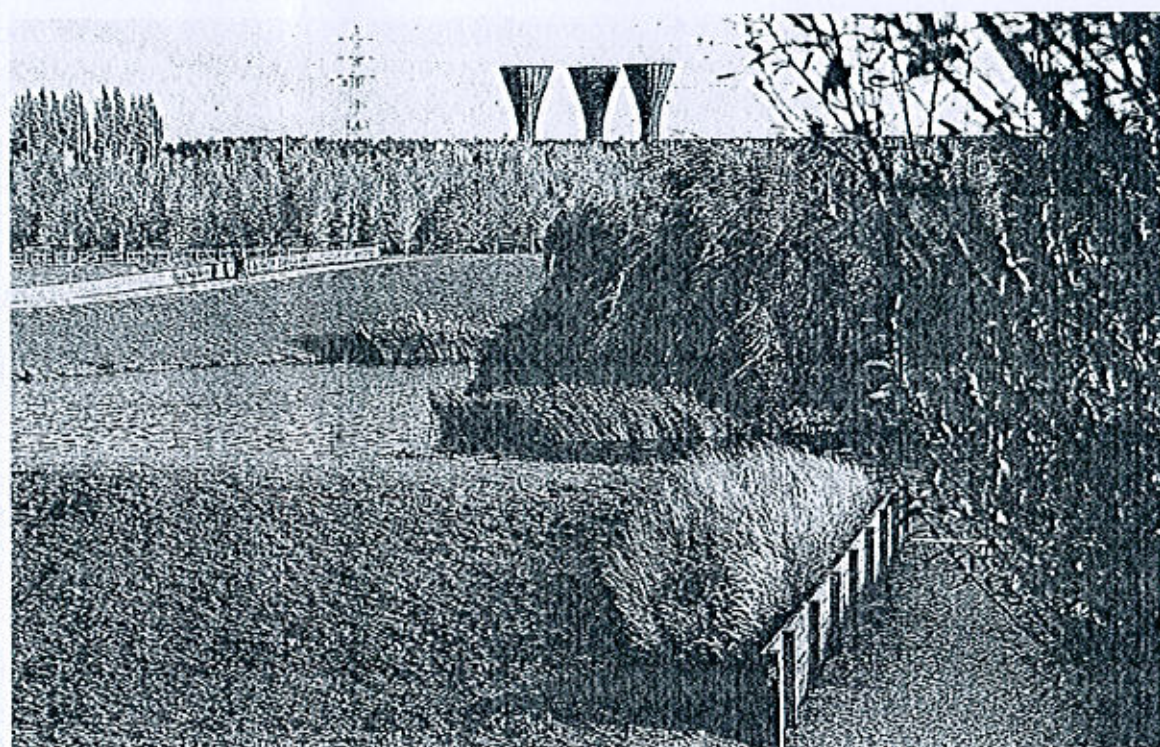
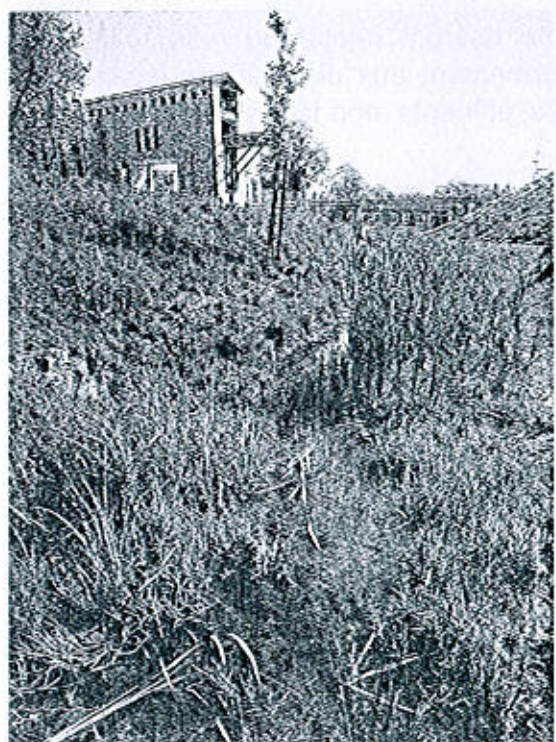
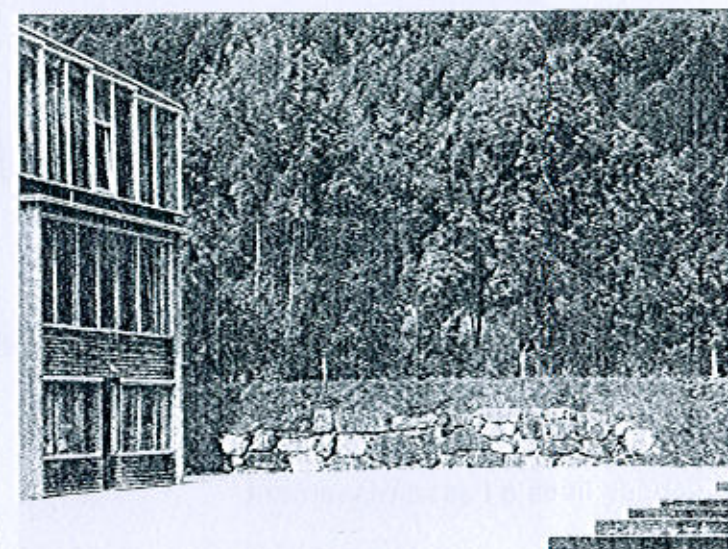
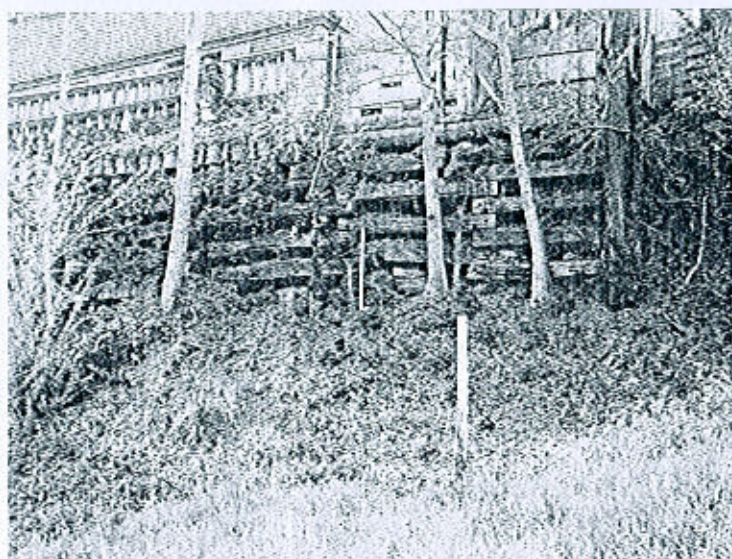
Au nord de cet axe, les constructions ne seront pas raccordées au réseau public d'assainissement et devront être équipées de dispositifs d'assainissement autonome en conformité avec les préconisations du SCA de la commune de baraqueville.

Le choix du mode d'assainissement serait fait suite à la réalisation d'une étude technique portant sur l'ensemble du réseau collectif (EU et EP) et comprenant un volet hydraulique. Coté sud, les deux équipements projetés, station d'épuration et bassin d'orage, trouveront naturellement leur emplacement, au nord de la voie ferrée, au point bas de la future zone sur des espaces humides et boisés qui sont à priori inadaptés à l'accueil d'activités. L'écoulement pourra ainsi être réalisé en gravitaire.

Ces équipements pourront également permettre d'assainir les deux zones d'activité existantes et de régulariser ainsi des problèmes de pollution olfactives et environnementales générées par certaines activités.

Les entreprises ne devront rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés ou cours d'eaux ou égouts sera interdite.

Cette politique volontariste de création sur ce secteur d'un réseau séparatif et d'une station d'épuration rentre en cohérence avec les actions de réhabilitation ou de création de stations d'épurations et d'extension de réseaux d'assainissement collectif menées par les deux communes concernées.



Aménagements paysagers autour
de l'eau et de la pente

III.1-b- Nuisances liées à l'évacuation des eaux pluviales

L'approche environnementale de la gestion des eaux pluviales a pour objectif de réduire les quantités et la pollution des eaux pluviales envoyées vers l'exutoire naturel. Cette diminution des quantités d'eaux peut être réalisée soit par infiltration des eaux dans le sol, soit par stockage permanent au moyen de bassins secs ou humides. La solution de l'infiltration est conditionnée par la perméabilité des terrains et l'hydrogéologie du secteur, à savoir la présence ou non d'un aquifère.

Coté nord de la RN88, le site retenu ne possède pas de véritable exutoire naturel et est pénalisé d'une part par la nature peu perméable des sols, d'autre part par la barrière construite que représente la voie ferrée.

De ce fait, les aménagements prévus consistent à mettre en place un réseau séparatif afin de recueillir les eaux pluviales et de les envoyer dans le milieu naturel après traitement.

Coté sud, les conditions géologiques sont plus favorables et le lac de Lenne constitue un exutoire naturel mais sensible. De ce fait, les mesures d'écoulement et de traitement des eaux pluviales sont identiques de chaque côté de la RN88.

L'étude technique qui sera engagée permettra de définir et de mettre en œuvre ces équipements de traitement et d'évacuation des eaux pluviales en fonction des spécificités des terrains et des activités présentes sur la future zone artisanale.

Compte tenu de l'implantation de la RN88 en ligne de crête, à la jonction entre les deux bassins versants de l'Aveyron et du Viaur, la création de bassins d'orage collectifs de part et d'autre de la RN88 devrait se révéler indispensable.

Dans un premier temps, un bassin répondant aux premières phases d'urbanisation de la zone, au sud de la RN88, sera positionné dans la combe humide. En effet, le sens de la pente du terrain incite à envoyer les eaux pluviales vers ce point bas de la zone, se situant contre la voie ferrée et jouxtant un boisement.

Cet équipement sera associé à la station d'épuration et tirera parti du caractère humide de la zone dans le cadre d'un aménagement paysager. Sa mise en œuvre devra respecter la présence d'un boisement qui joue un rôle important au point de vue paysager. Celui-ci sera renforcé par des plantations d'arbres spécifiques aux zones humides (peupliers, bouleaux...), associées à des plantations de graminées, de joncs ou iris participant à la filtration de ces eaux pluviales.

Dès le début de l'urbanisation coté nord, des études en vue de la création d'un bassin d'orage en contre bas de la zone sur la parcelle n°157 appartenant à la commune de Baraqueville, seront engagées.

De plus, l'aménagement de la zone qui renforcera les plantations perpendiculaires à la RN88 sous forme de talus plantés et de haies bocagères devrait concourir à limiter les effets du ruissellement des eaux pluviales et les arrivées d'eaux à traiter.

Ces alignements bocagers seront associés à des fossés drainants, avec des essences locales adaptées à la podologie du terrain (aubépines, charmes, houx...) et compléteront le dispositif d'évacuation et de prétraitement par les végétaux avant rejet dans le milieu naturel.

Enfin, afin de réduire les quantités d'eaux à traiter, les particuliers seront fortement incités à limiter les surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux autres que l'enrobé (stabilisé, dalles engazonnées, engazonnement...) et par une végétalisation systématique de tout espace non affecté à la construction ou à la circulation et au stationnement de véhicules lourds.

Dans l'attente de la réalisation de ces équipements, la création de bassin de rétention « à la parcelle » pourra être imposée.

III.1-c- Nuisances sonores

Les nuisances sonores générées par le trafic très dense de la RN88 sont compatibles avec l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Cependant, la future zone pourra également autoriser l'implantation d'activités de services, de bureaux et les logements des personnes nécessaires sur la zone pour assurer la direction et la surveillance des établissements.

La situation des terrains retenus, en continuité de deux zones d'activités existantes jouant le rôle d'espace « tampon » avec les secteurs d'habitat, limite les problèmes de bruits émis par les entreprises elles-mêmes.

Cependant, la localisation des activités bruyantes si certaines devaient être accueillies sur la zone, serait étudiée dès la demande d'installation, en privilégiant une « concentration » des entreprises bruyantes sur les arrières de la zone.

De plus, en interdisant la construction de maison individuelle dont la typologie ne correspondrait pas à l'image recherchée pour cette zone, le règlement limitera les problèmes de cohabitation souvent rencontré dans certaines zones « fouteurs ».

Ces précisions réglementaires qui imposent que les logements soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, seront traduites dans les règlements des P.L.U de Manhac et de Baraqueville.



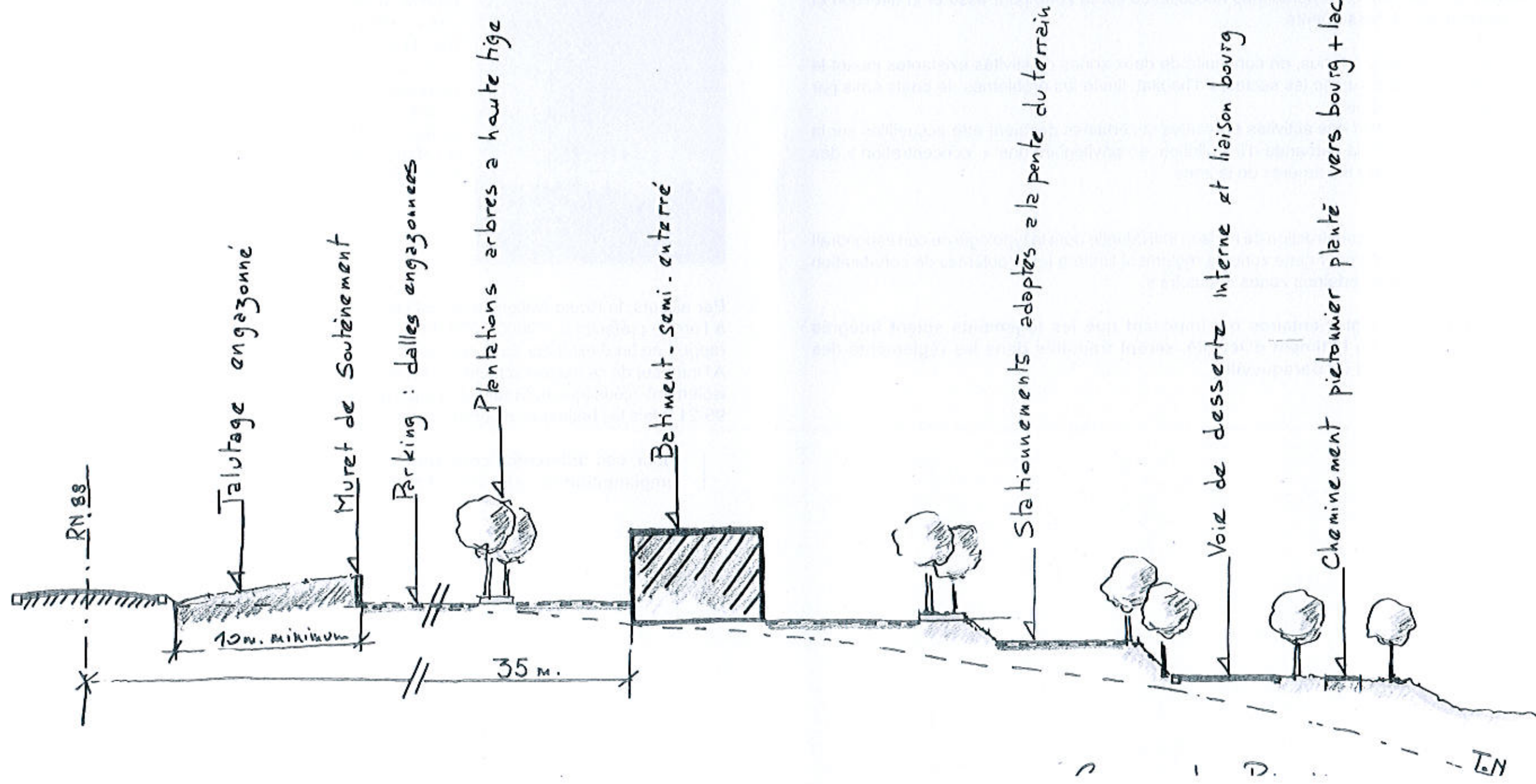
L'espace étudié est également fortement marqué par la présence de la ligne EDF à haute tension. Au delà de l'impact paysager et visuel de cet équipement, la ligne produit un grésillement plus ou moins perceptible en fonction des conditions météorologiques.

Afin de prendre en compte ce qui peut être perçu comme une nuisance sonore, le projet s'adapte à la présence de la ligne et ménage une coulée verte de 20 mètres minimum de large sous la ligne. De part et d'autre de cet espace inconstructible, la présence d'une voie de desserte et, latéralement, de parcs de stationnement plantés, générera un recul suffisant pour les bâtiments par rapport à la source de bruit.

Par ailleurs, la Route Nationale 88 est classée en catégorie 3, ce qui génère, conformément à l'arrêté préfectoral n°2000-1089 du 5 juin 2000, un périmètre de recul de 100 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée.

A l'intérieur de ce secteur affecté par le bruit, certains types de bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Mais les bâtiments d'activités ne sont pas affectés par ces mesures.

Ainsi, ces différentes contraintes et réglementations renforcent le bien fondé de l'implantation de cette zone d'activité.



III.1-d- Nuisances visuelles

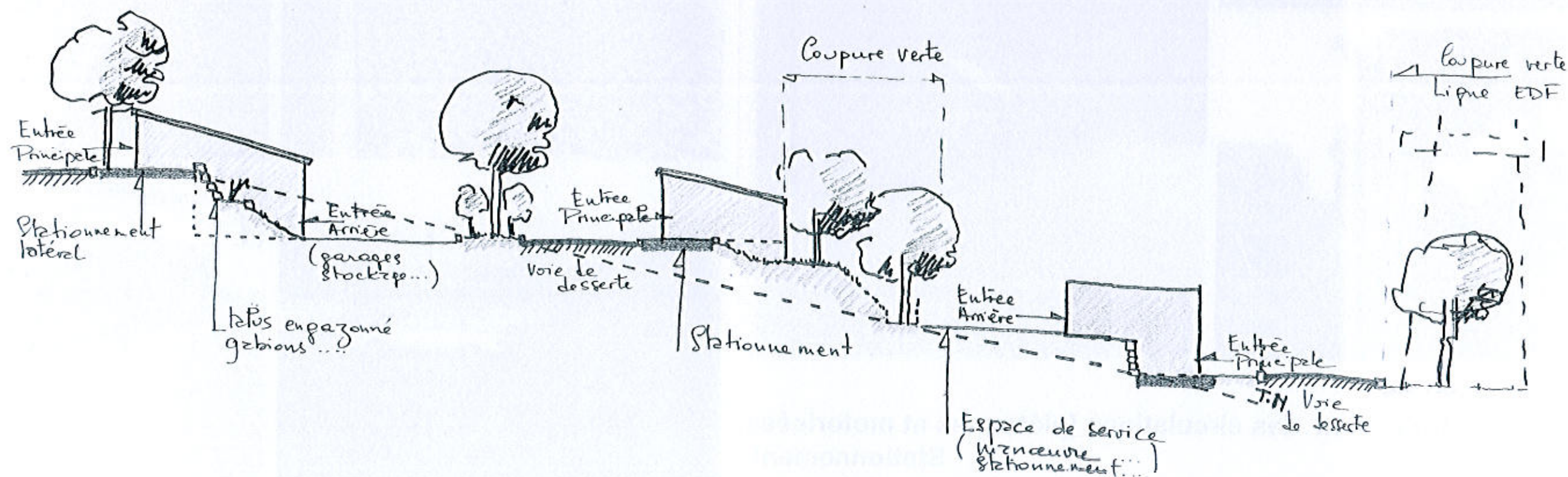
L'extension de la zone d'activité viendra s'inscrire en continuité et en cohérence avec l'urbanisation environnementale, essentiellement consacrée à des activités économiques. Celles-ci sont implantées en ligne de crête et perçues de loin. Elles sont cependant partiellement masquées par des linéaires verts formes de talus et de haies bocagères.

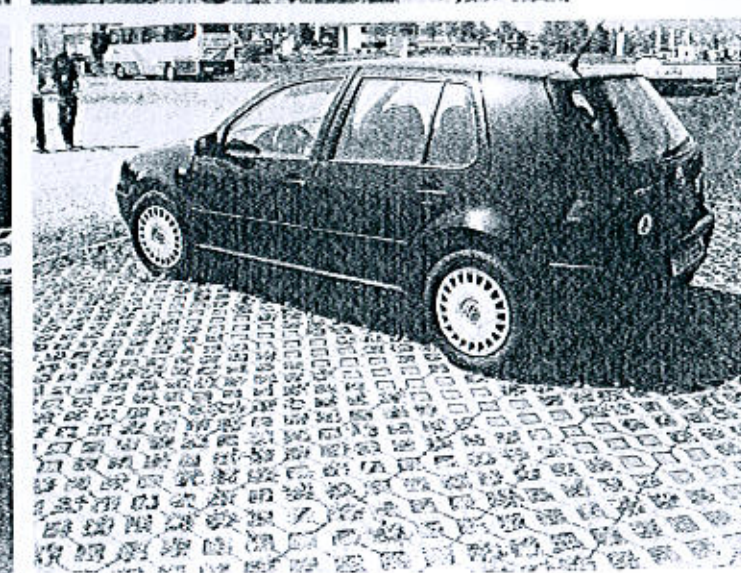
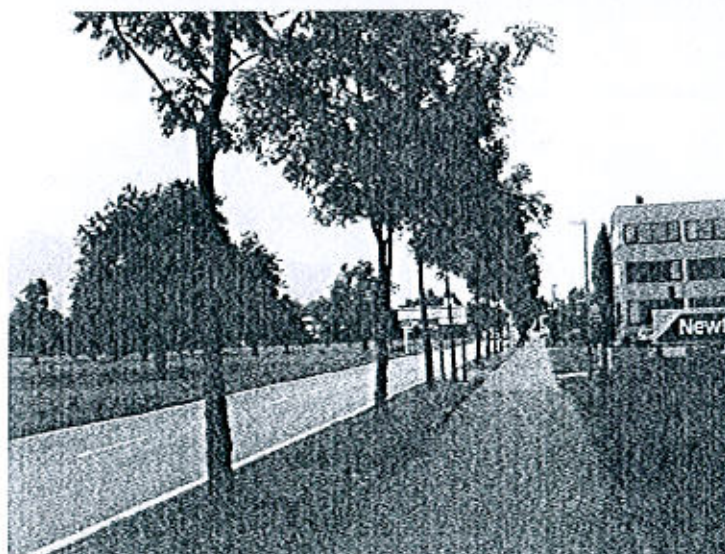
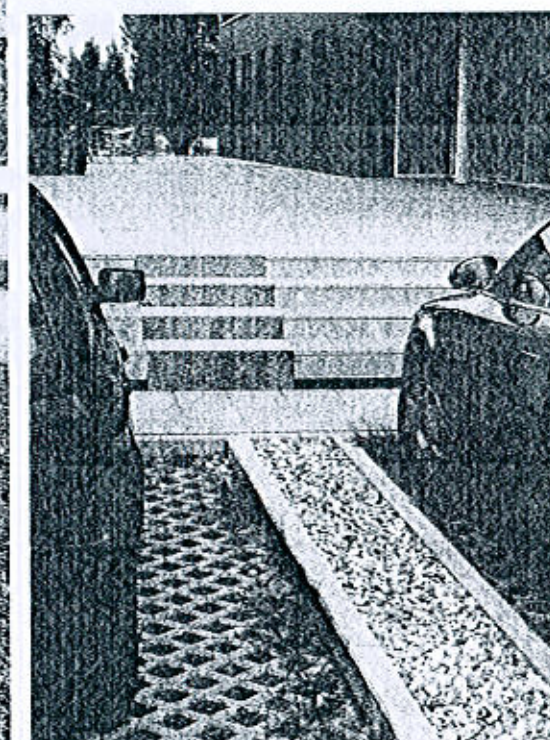
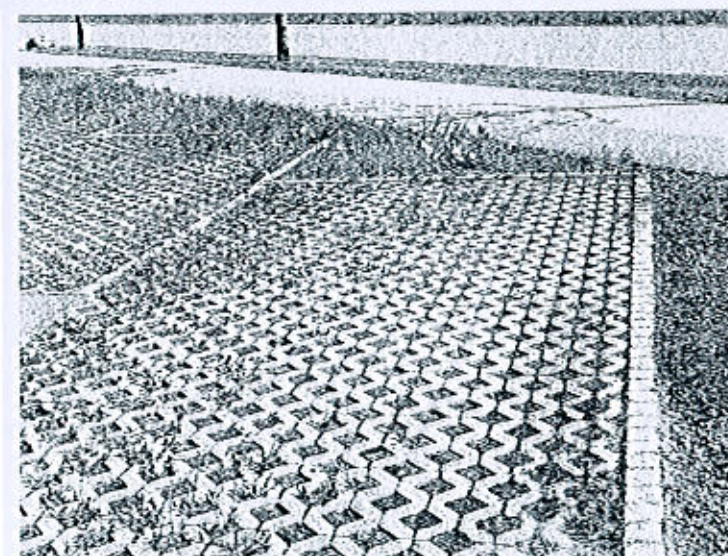
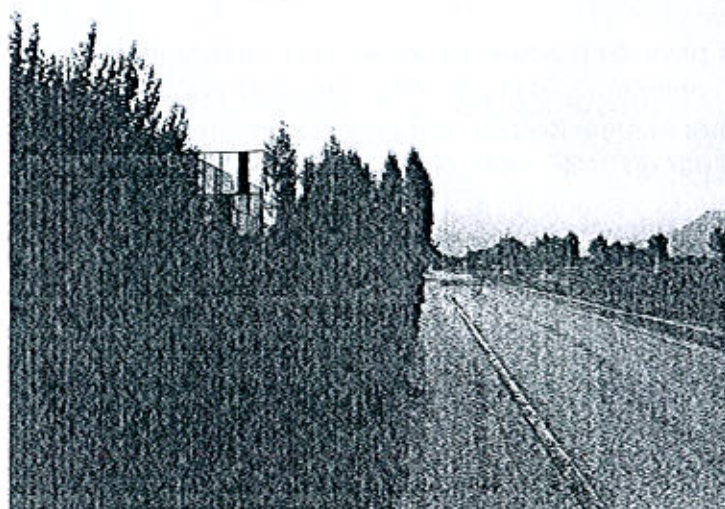
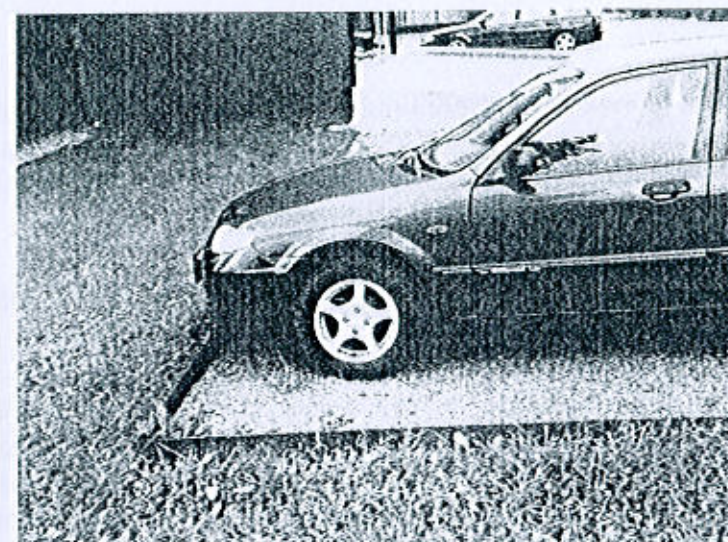
La prise en compte de l'impact visuel de la zone sera atténuée par les orientations suivantes :

1. **la maîtrise du développement par un phasage** : la réalisation globale de la zone sera imaginée par phases successives, en cohérence avec les disponibilités foncières acquises par la communauté de communes. Bien qu'il soit délicat d'imaginer dès aujourd'hui les souhaits des entreprises permettant de fixer une chronologie précise, la collectivité compétente imagine le développement progressif de la zone, en continuité de l'urbanisation actuelle et par entités cohérentes.
2. **la mise en place de « bandes » verdoyantes** : servant de fond aux constructions, ces « bandes plantées » viendront casser l'effet de masse que pourrait créer la juxtaposition de gros volumes artisanaux et structurer l'urbanisation (voir chapitre III.4 : la qualité des paysages)

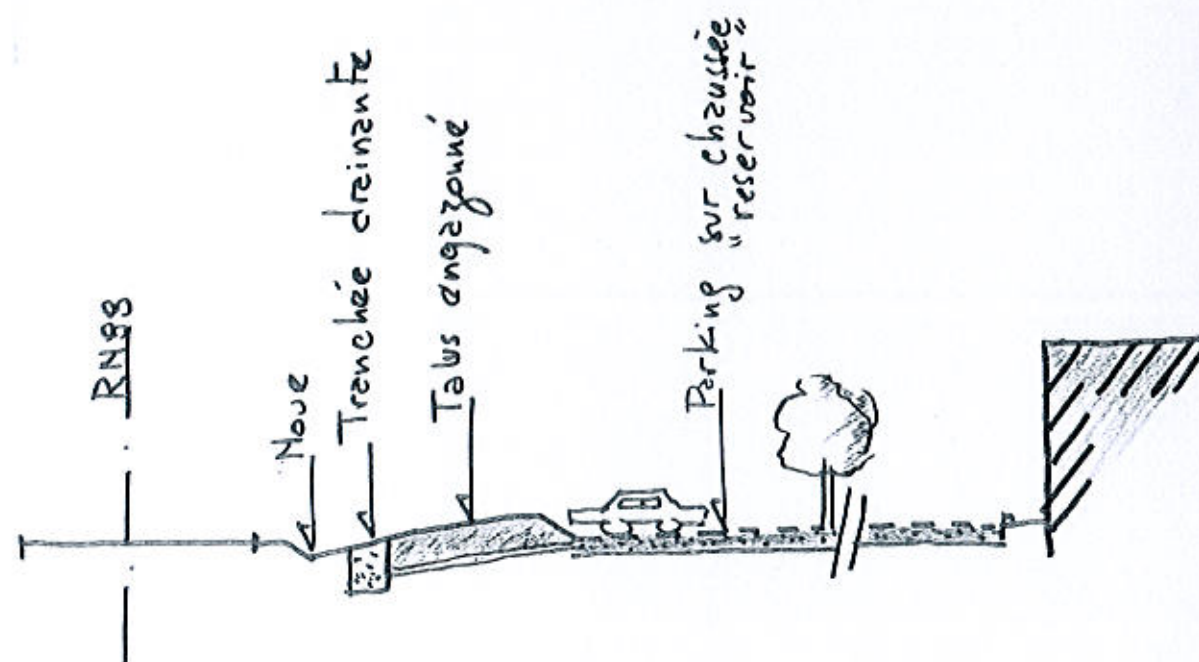
3. **l'implantation des constructions au plus près du terrain** : la proposition d'intégration visuelle repose avant tout sur la qualité de l'implantation du bâti sur la parcelle. Pour cela, et compte tenu des fortes contraintes topographiques, la collectivité compétente réfléchit à la mise en place d'une mission de conseil par un professionnel (architecte, paysagiste, CAUE...) pour aider les porteurs de projets et assurer ainsi la coordination entre les différentes constructions

D'une manière générale, les constructions devront affirmer leur fonction par un choix de volumes et de matériaux correspondant, sans chercher à jouer le mimétisme avec d'autres fonctions urbaines (habitat...). Il est préconisé un travail sur le choix de la pente de toiture qui devra s'adapter à la pente du terrain ainsi qu'une réflexion sur le choix des matériaux de toiture et leur couleur (voir chapitre III.3.b)





Traitement des circulations (piétonnes et motorisées)
Stationnements



4. **le positionnement des aires de stationnement et leur traitement** : l'espace disponible entre la RN88 et les bâtiments, d'une profondeur de 35 mètres, sera réservé à des aménagements paysagers en reportant les aires de stationnement vers l'intérieur de la zone et sur les cotés des bâtiments.

En effet, disposées au premier plan des constructions, les aires de stationnement perturbent notablement l'aspect global de la zone et l'image de marque des entreprises. Les voitures trop présentes dans le champ visuel neutralisent les efforts fournis en terme de qualité architecturale et d'aménagement paysager des espaces. Afin de limiter leur impact visuel, les aires de stationnement devront être fractionnées et plantées.

Dans la mesure du possible, la mise en œuvre des parkings tirera parti des ondulations du terrain afin de parvenir à enterrer, au moins partiellement, les aires de stationnement derrière des talutages engazonnés.

De plus, les aires de stationnement adopteront des matériaux type dalles engazonnées ou tout autre matériau permettant d'obtenir des sols aux tonalités autres que le noir de l'enrobé et qui, en l'absence de véhicules garés, permettront d'offrir l'image soit d'une prairie en herbe, soit d'espaces naturels.

Pour atteindre cet objectif de qualité, des règles relatives à l'urbanisme et l'architecture seront développées dans les chapitres suivants et intégrées au règlement de la zone.

III.2 PRECONISATIONS PAR RAPPORT A LA SECURITE ROUTIERE

La future zone d'activité est implantée de part et d'autre de la RN88 actuelle, le long d'une ligne droite de 500 mètres environ, favorisant une vue axiale et une prise de vitesse.

Le projet s'intègre dans une réflexion globale d'aménagement et de valorisation de l'entrée de ville. Dans ce but, la prise en compte d'une meilleure sécurité routière est essentielle, l'aménagement doit permettre de casser la vitesse des automobilistes. Ce souci légitime des élus se traduit par :

- **une protection réelle d'une coupure verte** entre le virage de Brunhac et le chemin de Pisse-vache avec un respect de la butte qui existe au droit du chemin et une limite à la constructibilité de cet espace y compris pour des constructions agricoles. Le P.L.U de Baraqueville en cours de révision intégrera cette restriction en créant un secteur en zone A
- **la création d'un signal fort d'entrée de ville** réalisé par des aménagements paysagers structurés : un double alignement d'arbres à hautes tiges doublé de haies bocagères basses et perpendiculaires à la RN88 créeront une masse végétale significative
- **la création d'un réseau structuré de voies internes** à la zone qui désengorgera le transit de la RN88
- **la mise en place d'un rond point** qui vient ralentir les automobilistes tout en autorisant une desserte sécurisée de la zone. Ce rond point devra être dessiné avec des proportions confortables. Il bloquera la vue axiale par des mouvements de terrains et des plantations mais renforcera au maximum les vues latérales sur les activités et sur le paysage en particulier coté lac de Lenne.

Le positionnement de ce rond point a été défini en tenant compte de la topographie et de la visibilité offerte aux automobilistes. Il permet d'éviter une arrivée très rapide sur l'urbanisation existante de Baraqueville en ligne de crête sans visibilité, laquelle pose actuellement un problème de sécurité, en particulier au droit des sorties de zones d'activité actuelles.

Il s'implante par ailleurs sous la ligne haute tension, laquelle impose la création d'une bande verte inconstructible.

Dans ces conditions, aucun accès supplémentaire ne sera créé sur la RN88 et la mise en place d'un rond point à mi-parcours de la zone semble le choix le plus pertinent au regard de la sécurité routière.

Le projet de rond point imposera une étude approfondie permettant de définir au moins sa situation. En l'état actuel du dossier, la prise en compte de cet emplacement du rond point sous forme d'un emplacement réservé dans le P.L.U se révèle prématurée. Cependant, la collectivité compétente, en relation avec les services de l'état responsable de cet axe veillera à créer cet aménagement susceptible de répondre à l'augmentation des flux et aux gabarits des véhicules nécessaires aux futures entreprises.

A partir de ce rond point, l'ensemble de l'urbanisation sera ensuite organisé le long de voies de desserte internes à la zone.

La réalisation de ces voies ne nécessite pas la création d'emplacements réservés dans les deux P.L.U de Baraqueville et de Manhac puisque la maîtrise foncière de l'opération sera de la compétence de la communauté de communes.

Les voies internes seront aménagées en voie urbaine avec stationnements, éclairage et plantations ainsi que toutes les antennes desservant les opérations.

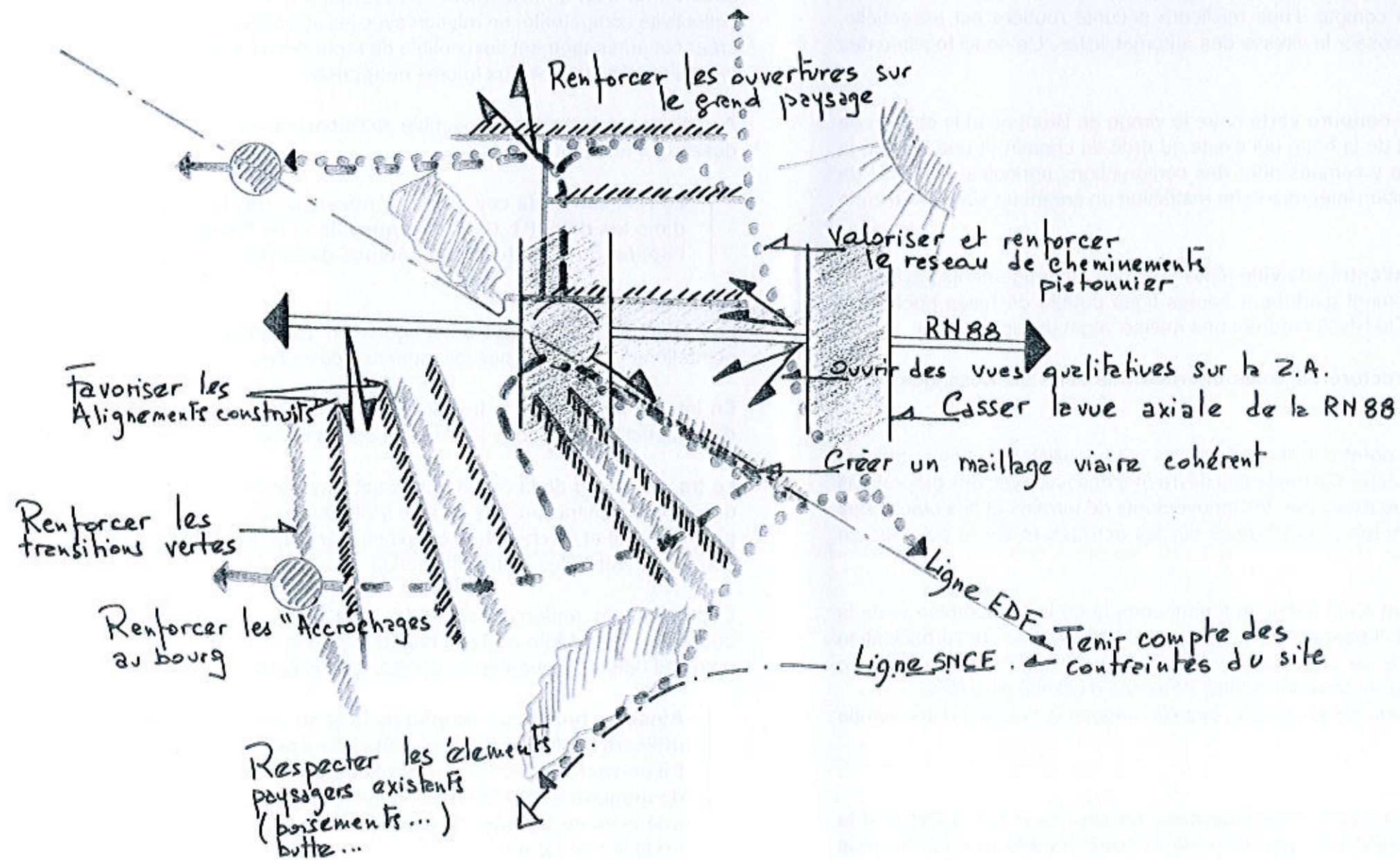
En interne de la zone, le transit piétonnier devrait être réduit et n'impose pas la réalisation d'infrastructure spécifique sauf si une orientation commerciale devait s'affirmer sur la zone.

Le transit le long de la RN88 est actuellement dangereux et ne doit pas être encouragé par des aménagements urbains de type trottoirs. La proposition du plan de référence de créer une piste cyclable et un cheminement piétonnier peut également paraître superflu compte tenu du nombre de véhicules et de l'affectation future des terrains.

Cependant, le renforcement et la valorisation des cheminements piétons sera une orientation importante de l'aménagement dans la mesure où ils participent à créer des liens entre les différents quartiers et publics qui les habitent.

Ainsi, un bouclage complet de la zone, aussi bien au nord qu'au sud sera prévu. Il utilisera le plus souvent possible les cheminements existants comme le chemin de Pisse-vache, ou les chemins existants le long de la voie ferrée. Ils seront complétés de manière à raccorder les quartiers d'habitats résidentiels entre eux et permettre une promenade sécurisée tout autour du bourg et des points forts que sont Vors ou le lac de Lenne.

Principes d'aménagement



III.3- PRECONISATIONS PAR RAPPORT A LA QUALITE DE L'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE

III.3.a - La qualité de l'urbanisme : la force d'une composition d'ensemble affirmant une entrée de ville

- **l'implantation dans la ville** : le diagnostic met en évidence les caractéristiques du site et son identité qui est déjà très orientée vers une occupation urbaine de type économique, compte tenu de la présence de deux zones d'activités.

Ainsi, au niveau du choix du site, premier élément fort de la qualité de l'urbanisme, la pertinence de cette implantation garantit une bonne intégration dans son environnement.

Au-delà de ce paramètre essentiel, d'autres éléments déjà développés plus haut participent de la qualité urbanistique du projet de ZAE :

- **Un projet qui de part son intercommunalité permettra de retisser des liens entre nord et sud du territoire** : la mise en place d'un rond point permettra à terme des liaisons aisées entre les parties nord et sud de la zone de chaque côté de la RN88 actuelle. L'effet de barrière rigide que constitue l'actuelle route sera à terme remis en question quand la voie sera déclassée. Dans l'attente de cette évolution, l'aménagement lisible de l'espace central de 70 mètres de large sera perçu comme un espace charnière
- **Une ZAE qui se développe « en épaisseur »** : la stratégie de développement de la zone repose sur un phasage calé sur un découpage en bande du territoire. Ce mode d'urbanisation permet de rompre avec une logique de développement linéaire souvent observé dans les zones d'activités proche d'une grande voie de circulation. Ainsi, en organisant une urbanisation en phases successives reposant sur un maillage viaire cohérent, le projet participe à un paysage urbain structuré.

Pour cela, la communauté de communes s'est engagée dans une politique d'acquisitions foncières qui garantit ce développement logique et certains principes d'aménagement seront intégrés :

1. autour du rond point, les constructions respecteront une implantation valorisant à la fois l'entrée dans la zone et dans la commune
2. le long des voies de desserte internes, l'implantation des constructions pourra être imposé, en particulier le long des coulées vertes afin de créer des bandes urbaines.
3. la façade principale s'ouvrira soit sur la RN88, soit sur la voie de desserte interne à la zone,
4. les aires de stationnement seront fragmentées afin d'en réduire l'impact visuel

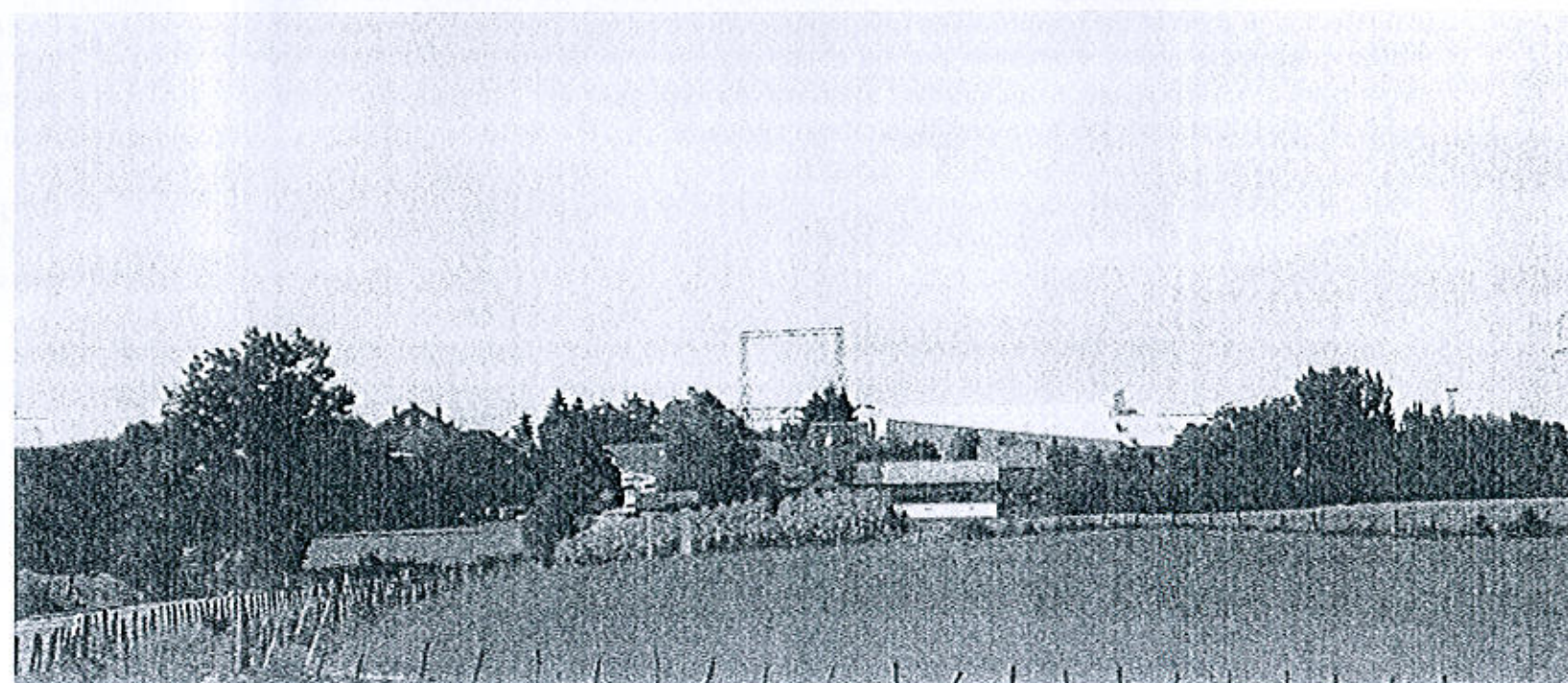
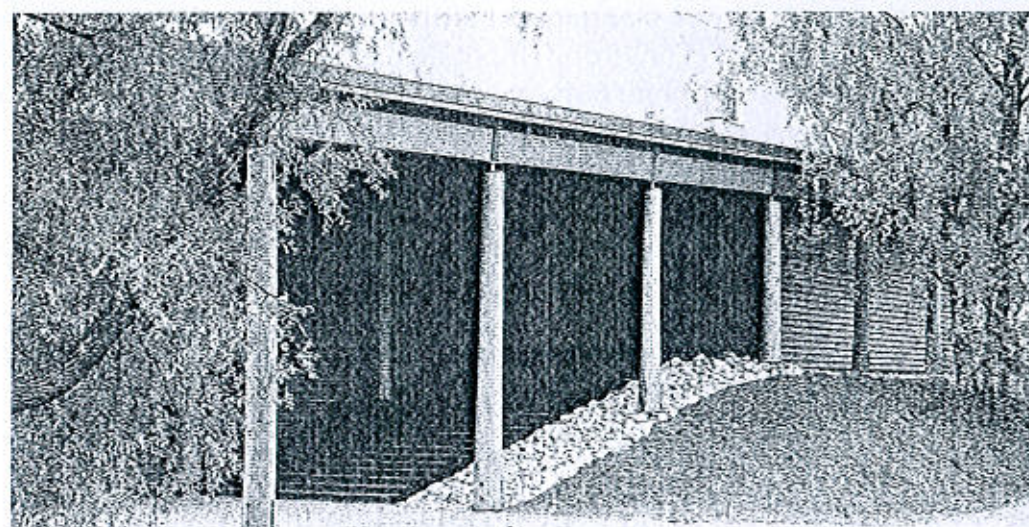
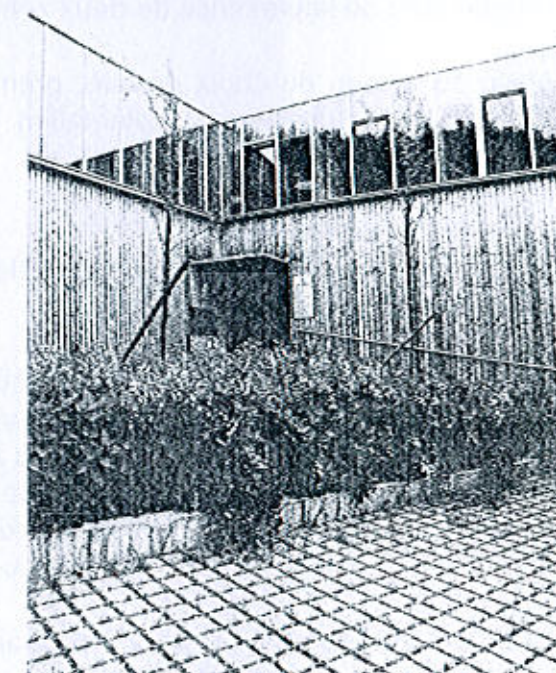
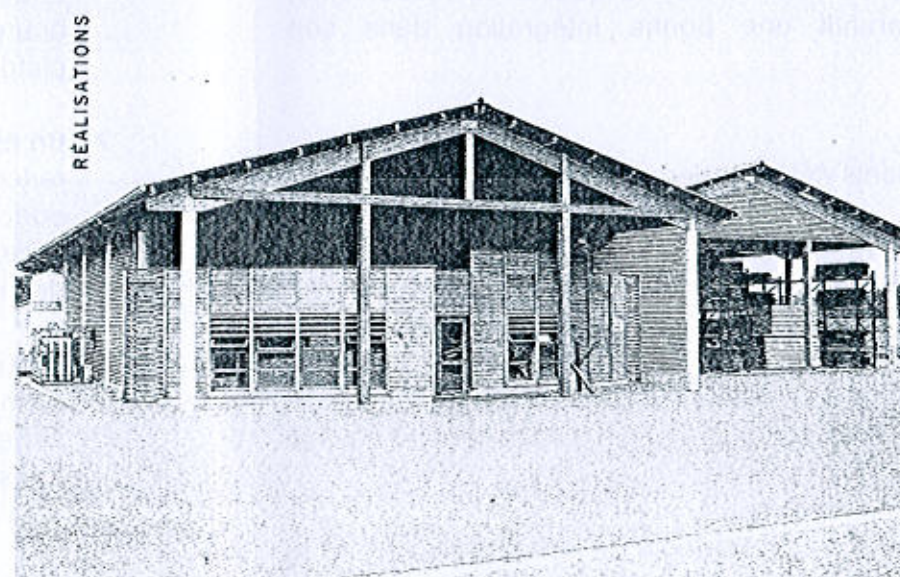
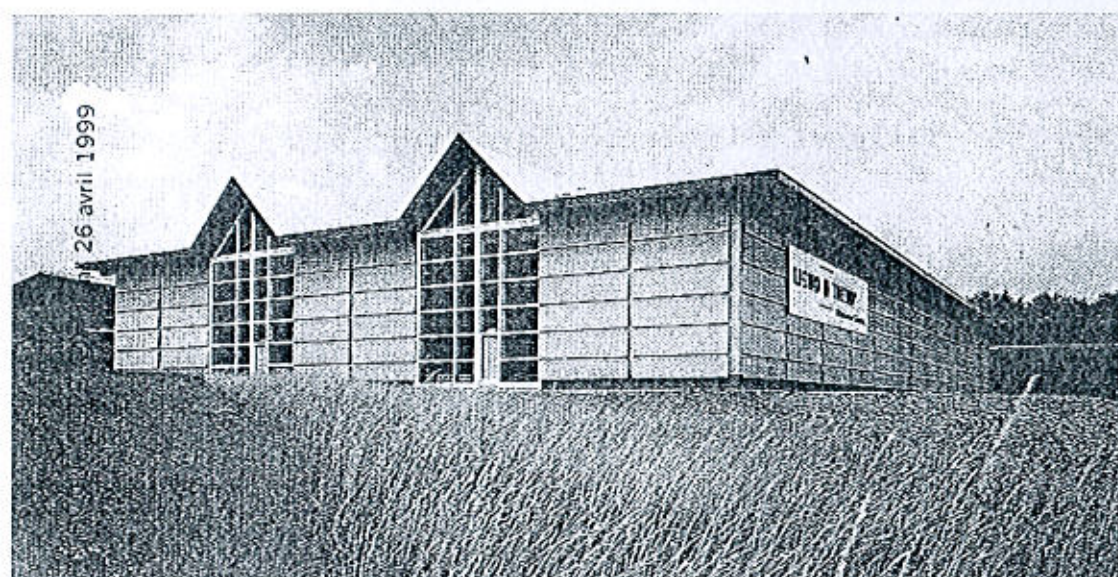
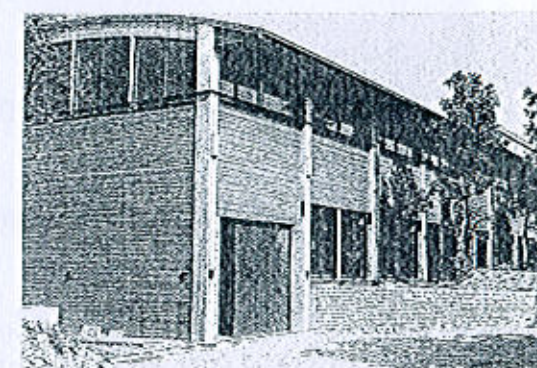
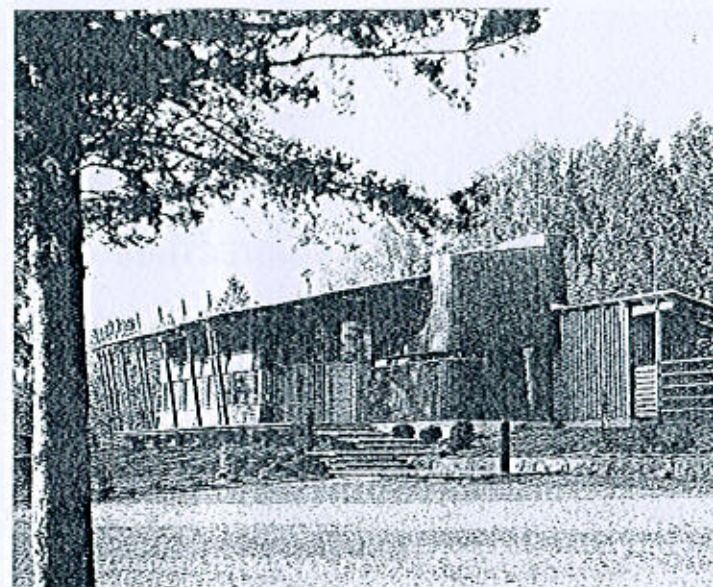
- **Une ZAE qui casse la vue axiale et réductrice créée par la RN88 et renforce les vues latérales** (voir chapitre précédent III.2)
- **Un projet qui renforce les liens avec les quartiers existants** : les points d'accrochage entre la future zone et les quartiers actuels ou futurs (urbanisation du versant nord du bourg) feront l'objet d'un aménagement soigné et pourront être le support de circuit piétonnier en particulier côté lac de Lenne.
- **un espace d'accueil d'entreprise attractif**, loin du stéréotype de la zone généralement rencontrée. Bien que la collectivité ne souhaite pas contraindre trop lourdement les porteurs de projets, une certaine composition urbaine pourra être imposée sur certains secteurs clés, le long de la RN88, aux entrées dans l'opération, ponctuellement le long de la voie interne.

Ainsi, des règles seront imposées concernant (voir détails chapitre III.3b) :

- l'implantation des constructions, en particulier le long de la RN88 et des coulées vertes
- le sens principal du faîtage des constructions
- les formes et matériaux de clôtures

La communauté de communes s'engage à mettre en place des éléments favorisant une certaine qualité urbaine et environnementale basée sur le respect des éléments paysagers existants (topographie, boisements...), la lisibilité de la structure viaire, la qualité paysagère des entrées...

Un pré verdissement pourra être imaginé afin d'offrir une image attractive aux entreprises dès leur premier contact avec la zone (voir chapitre préconisations paysagères).



Implantation dans la pente et formes de toiture

III.3.b - La qualité de l'architecture : un dialogue entre le bâtiment et son site

La qualité de l'architecture reposera avant tout sur une occupation des sols cohérente avec l'image d'une zone d'activité et une cohérence entre le vocabulaire architectural et l'usage du bâtiment afin de permettre une identification immédiate de la vocation de la zone.

➤ Implantation sur le terrain

La prise en compte de la topologie du site est le premier facteur d'intégration d'un bâtiment à son environnement. Sauf parti architectural fort et justifié, il est en général préférable d'inscrire les bâtiments de la façon la plus douce possible dans le paysage et de tirer parti au mieux des ondulations du terrain.

Ainsi, dans la mesure du possible et en prenant en considération le coût des terrassements, il sera la plus souvent souhaitable d'appuyer le bâtiment sur son terrain, et ce également afin pour faciliter la protection du bâtiment contre les vents.

De plus, l'étude des mouvements de sols peut contribuer à résoudre les problèmes de stationnement et les aires de services en les dissimulant soit au creux d'un vallon (coté nord), soit contre les talus derrière les bâtiments (coté sud). voir préconisations par rapport à l'impact visuel (III.1)

➤ Occupations des sols

Les activités autorisées sont toutes les constructions ou installations destinées à un usage d'activités commerciales, de bureaux et services, artisanales et industrielles ainsi que les installations et travaux divers qui leur sont liés.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites en elles-mêmes, mais le logement des personnes nécessaires au fonctionnement des activités pourra être autorisé dans la mesure où :

- leur présence permanente sur la zone est jugée nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements,
- que le projet ne comporte qu'un seul logement, faisant partie intégrante des locaux d'activités et ne dépassant pas 100m² de SHON.

Une partie de la zone est contrainte par le passage d'une ligne à haute tension qui traverse la zone de part en part.

La loi SRU a instauré un dispositif d'encadrement des constructions au voisinage des lignes à haute et très haute tension ce système de protection est fondé sur l'institution de servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol et l'exécution des travaux soumis au permis de construire au voisinage de ces lignes. Le décret du 19 août 2004 arrête la liste des catégories d'ouvrages concernés, il s'agit essentiellement des bâtiments d'habitation, des aires d'accueil des gens du voyage et des établissements recevant du public.

Ainsi, au delà de cette bande de terrain d'une largeur minimum de 20 mètres qui sera gelée, la future zone n'est pas affectée par des contraintes de constructibilité.

➤ Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout des toitures. Un travail de réflexion sur l'implantation du bâtiment, la forme et le sens de la toiture sera réalisé pour chaque projet et validé par un architecte ou paysagiste conseil.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier ou ouvrages techniques...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Les sous-sol peuvent être autorisés dans la mesure où ils facilitent une bonne adaptation du projet sur son terrain d'assise.

➤ Aspect extérieur

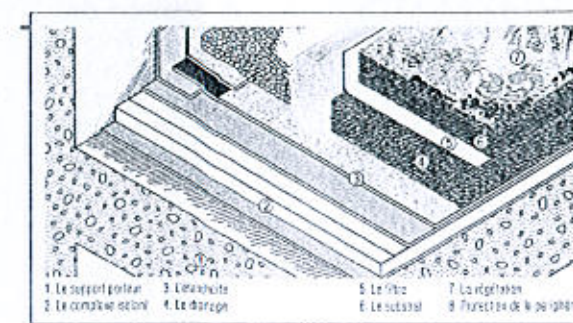
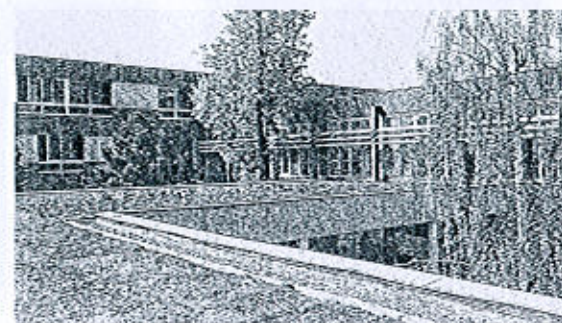
Compte tenu de la situation de la zone en entrée de ville, les constructions devront présenter un aspect fini satisfaisant, qui participe à l'image de marque de la commune. Tout bâtiment à l'aspect inachevé ou provisoire ne peut être accepté.

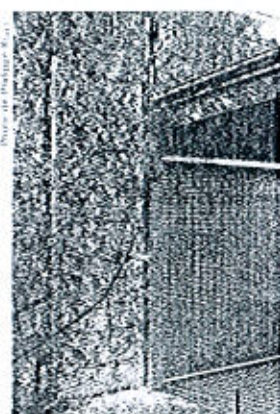
Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Les principaux points forts permettant une bonne qualité architecturale sont les suivants :

- Les formes et matériaux de toitures : le sens du faîtage et la plus grande longueur du bâtiment devront être perpendiculaires à la RN88 afin de renforcer des lignes horizontales

Les matériaux de toiture devront s'intégrer au contexte paysager. Tout matériaux réfléchissant sera interdits, les couleurs proches du contexte verdoyant seront privilégiées. Tout projet de toiture végétalisée sera encouragé.





1. Clôture en métal à mailles carrées.
2. Clôture en métal à mailles rectangulaires.
3. Clôture en métal à mailles triangulaires.
4. Clôture en métal à mailles hexagonales.
5. Clôture en métal à mailles circulaires.
6. Clôture en métal à mailles en losange.
7. Clôture en métal à mailles en X.
8. Clôture en métal à mailles en Y.
9. Clôture en métal à mailles en Z.
10. Clôture en métal à mailles en W.
11. Clôture en métal à mailles en V.
12. Clôture en métal à mailles en U.
13. Clôture en métal à mailles en T.
14. Clôture en métal à mailles en S.
15. Clôture en métal à mailles en R.
16. Clôture en métal à mailles en Q.
17. Clôture en métal à mailles en P.
18. Clôture en métal à mailles en O.
19. Clôture en métal à mailles en N.
20. Clôture en métal à mailles en M.
21. Clôture en métal à mailles en L.
22. Clôture en métal à mailles en K.
23. Clôture en métal à mailles en J.
24. Clôture en métal à mailles en I.
25. Clôture en métal à mailles en H.
26. Clôture en métal à mailles en G.
27. Clôture en métal à mailles en F.
28. Clôture en métal à mailles en E.
29. Clôture en métal à mailles en D.
30. Clôture en métal à mailles en C.
31. Clôture en métal à mailles en B.
32. Clôture en métal à mailles en A.

Métal

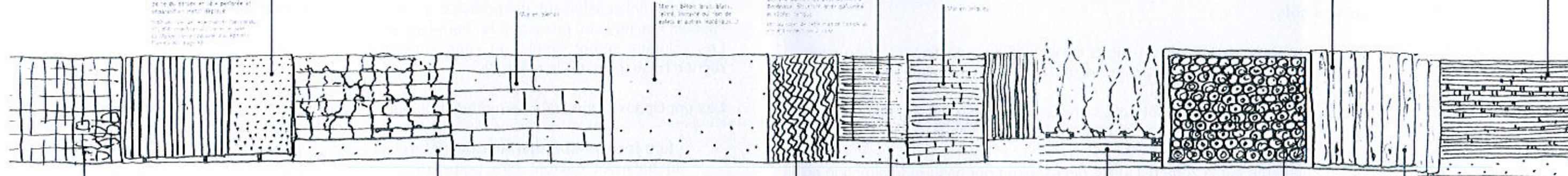
Souvent utilisé en complément d'un muret bas maçonné, le métal offre de nombreuses possibilités de mise en œuvre : simples tôles pleines ou perforées, plats, barres ou tubes métalliques sont autant de matières à travailler. De même que les mailles et les câbles où poussent facilement des plantes grimpantes. En alu ou en acier inoxydable (plus cher), les pattes de fixations, si elles sont visibles, devront être en acier inoxydable pour éviter les coulures de rouille.



1. Clôture en métal à barreaux verticaux.
2. Clôture en métal à barreaux horizontaux.
3. Clôture en métal à barreaux diagonaux.
4. Clôture en métal à barreaux en X.
5. Clôture en métal à barreaux en Y.
6. Clôture en métal à barreaux en Z.
7. Clôture en métal à barreaux en W.
8. Clôture en métal à barreaux en V.
9. Clôture en métal à barreaux en U.
10. Clôture en métal à barreaux en T.
11. Clôture en métal à barreaux en S.
12. Clôture en métal à barreaux en R.
13. Clôture en métal à barreaux en Q.
14. Clôture en métal à barreaux en P.
15. Clôture en métal à barreaux en O.
16. Clôture en métal à barreaux en N.
17. Clôture en métal à barreaux en M.
18. Clôture en métal à barreaux en L.
19. Clôture en métal à barreaux en K.
20. Clôture en métal à barreaux en J.
21. Clôture en métal à barreaux en I.
22. Clôture en métal à barreaux en H.
23. Clôture en métal à barreaux en G.
24. Clôture en métal à barreaux en F.
25. Clôture en métal à barreaux en E.
26. Clôture en métal à barreaux en D.
27. Clôture en métal à barreaux en C.
28. Clôture en métal à barreaux en B.
29. Clôture en métal à barreaux en A.

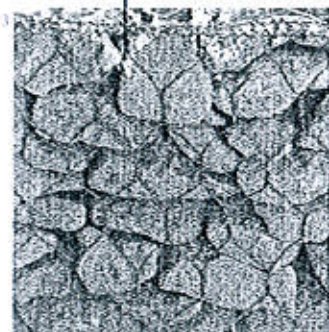
Bois

Léger et facile à mettre en œuvre, le bois présente une grande variété d'agencements et de finitions possibles. Il nécessite cependant un entretien régulier tous les cinq ans.

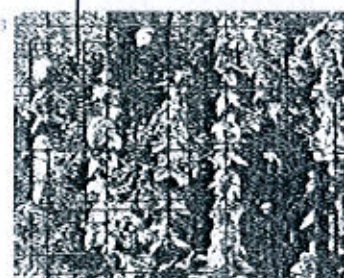


Maçonnerie

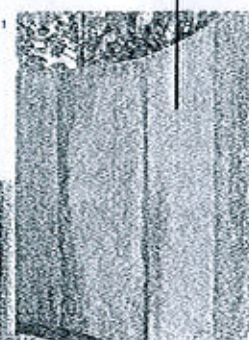
Les murs en pierres sèches sont le paradis des insectes et des lézards qui y trouvent refuge et s'y réchauffent. Un mur de béton ou de pierres scellées fait disparaître cette faune. Ces murs de clôtures nécessitent des fondations mais demandent ensuite peu d'entretien.



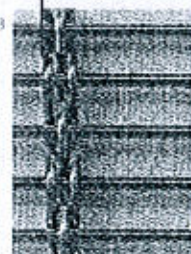
Source: Architecture à vivre



1. Clôture en pierre sèche.
2. Clôture en pierre scellée.
3. Clôture en béton.
4. Clôture en métal.
5. Clôture en bois.
6. Clôture en plastique.
7. Clôture en verre.
8. Clôture en papier.
9. Clôture en tissu.
10. Clôture en cuir.
11. Clôture en laine.
12. Clôture en soie.
13. Clôture en coton.
14. Clôture en lin.
15. Clôture en chanvre.
16. Clôture en jute.
17. Clôture en sisal.
18. Clôture en coco.
19. Clôture en bambou.
20. Clôture en paille.
21. Clôture en foin.
22. Clôture en herbe.
23. Clôture en fleurs.
24. Clôture en légumes.
25. Clôture en fruits.
26. Clôture en légumes secs.
27. Clôture en fruits secs.
28. Clôture en épices.
29. Clôture en herbes aromatiques.
30. Clôture en plantes médicinales.



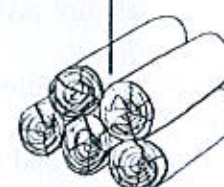
1. Clôture en pierre sèche.
2. Clôture en pierre scellée.
3. Clôture en béton.
4. Clôture en métal.
5. Clôture en bois.
6. Clôture en plastique.
7. Clôture en verre.
8. Clôture en papier.
9. Clôture en tissu.
10. Clôture en cuir.
11. Clôture en laine.
12. Clôture en soie.
13. Clôture en coton.
14. Clôture en lin.
15. Clôture en chanvre.
16. Clôture en jute.
17. Clôture en sisal.
18. Clôture en coco.
19. Clôture en bambou.
20. Clôture en paille.
21. Clôture en foin.
22. Clôture en herbe.
23. Clôture en fleurs.
24. Clôture en légumes.
25. Clôture en fruits.
26. Clôture en légumes secs.
27. Clôture en fruits secs.
28. Clôture en épices.
29. Clôture en herbes aromatiques.
30. Clôture en plantes médicinales.



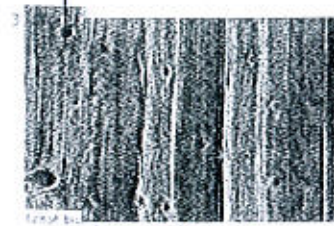
1. Clôture en pierre sèche.
2. Clôture en pierre scellée.
3. Clôture en béton.
4. Clôture en métal.
5. Clôture en bois.
6. Clôture en plastique.
7. Clôture en verre.
8. Clôture en papier.
9. Clôture en tissu.
10. Clôture en cuir.
11. Clôture en laine.
12. Clôture en soie.
13. Clôture en coton.
14. Clôture en lin.
15. Clôture en chanvre.
16. Clôture en jute.
17. Clôture en sisal.
18. Clôture en coco.
19. Clôture en bambou.
20. Clôture en paille.
21. Clôture en foin.
22. Clôture en herbe.
23. Clôture en fleurs.
24. Clôture en légumes.
25. Clôture en fruits.
26. Clôture en légumes secs.
27. Clôture en fruits secs.
28. Clôture en épices.
29. Clôture en herbes aromatiques.
30. Clôture en plantes médicinales.



1. Clôture en pierre sèche.
2. Clôture en pierre scellée.
3. Clôture en béton.
4. Clôture en métal.
5. Clôture en bois.
6. Clôture en plastique.
7. Clôture en verre.
8. Clôture en papier.
9. Clôture en tissu.
10. Clôture en cuir.
11. Clôture en laine.
12. Clôture en soie.
13. Clôture en coton.
14. Clôture en lin.
15. Clôture en chanvre.
16. Clôture en jute.
17. Clôture en sisal.
18. Clôture en coco.
19. Clôture en bambou.
20. Clôture en paille.
21. Clôture en foin.
22. Clôture en herbe.
23. Clôture en fleurs.
24. Clôture en légumes.
25. Clôture en fruits.
26. Clôture en légumes secs.
27. Clôture en fruits secs.
28. Clôture en épices.
29. Clôture en herbes aromatiques.
30. Clôture en plantes médicinales.



1. Clôture en pierre sèche.
2. Clôture en pierre scellée.
3. Clôture en béton.
4. Clôture en métal.
5. Clôture en bois.
6. Clôture en plastique.
7. Clôture en verre.
8. Clôture en papier.
9. Clôture en tissu.
10. Clôture en cuir.
11. Clôture en laine.
12. Clôture en soie.
13. Clôture en coton.
14. Clôture en lin.
15. Clôture en chanvre.
16. Clôture en jute.
17. Clôture en sisal.
18. Clôture en coco.
19. Clôture en bambou.
20. Clôture en paille.
21. Clôture en foin.
22. Clôture en herbe.
23. Clôture en fleurs.
24. Clôture en légumes.
25. Clôture en fruits.
26. Clôture en légumes secs.
27. Clôture en fruits secs.
28. Clôture en épices.
29. Clôture en herbes aromatiques.
30. Clôture en plantes médicinales.



1. Clôture en pierre sèche.
2. Clôture en pierre scellée.
3. Clôture en béton.
4. Clôture en métal.
5. Clôture en bois.
6. Clôture en plastique.
7. Clôture en verre.
8. Clôture en papier.
9. Clôture en tissu.
10. Clôture en cuir.
11. Clôture en laine.
12. Clôture en soie.
13. Clôture en coton.
14. Clôture en lin.
15. Clôture en chanvre.
16. Clôture en jute.
17. Clôture en sisal.
18. Clôture en coco.
19. Clôture en bambou.
20. Clôture en paille.
21. Clôture en foin.
22. Clôture en herbe.
23. Clôture en fleurs.
24. Clôture en légumes.
25. Clôture en fruits.
26. Clôture en légumes secs.
27. Clôture en fruits secs.
28. Clôture en épices.
29. Clôture en herbes aromatiques.
30. Clôture en plantes médicinales.

- **Les matériaux** de façade devront être cohérents avec l'image d'une zone d'activités, ils pourront être de type traditionnel mais l'utilisation de bardages métalliques ou bois à nervures ou joints horizontaux sera privilégiée.
D'autres types de matériaux peuvent être utilisés : zinc, cuivre...

- **La couleur** de ces bardages, devra être atténuée (mate, claire), les couleurs criardes et le blanc étant interdits (sauf enseignes nationales). Toutefois, les couleurs plus vives pourront être admises pour les éléments de petites dimensions tels que couronnement, profils d'angle...

- **Les enseignes** : la maîtrise et la pertinence du premier message visuel que représente la signalétique témoigne immédiatement de la qualité collective et globale de la zone d'activité. Ainsi, une recherche de qualité sur le positionnement et les formes et matériaux des enseignes se révèlent indispensables. La mise en place d'une signalétique globale à l'entrée de la zone sera à rechercher.

Au delà de ce choix essentiel, les enseignes devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont apposées. Les dimensions, positionnement et choix de couleurs seront étudiés afin de servir l'image de l'entreprise tout en recherchant une harmonie sur l'ensemble de la zone. Elle pourrait être avantageusement implantée aux entrées sud et nord au niveau du rond point.

Une recherche d'intégration aux volumes architecturaux ou aux clôtures sera privilégiée.

Aucune enseigne dépassant la hauteur du bâtiment, posée ou peinte en couverture ne sera autorisée.

- **Les clôtures** seront de forme simple et homogène.

En façade principale sur RN88, le long de la RN et de la voie interne de desserte, une certaine harmonie sera recherchée, notamment par l'utilisation d'un grillage rigide fixé sur un muret en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 30 et 50 cm. La hauteur totale minimum de la clôture sera de 1m50.

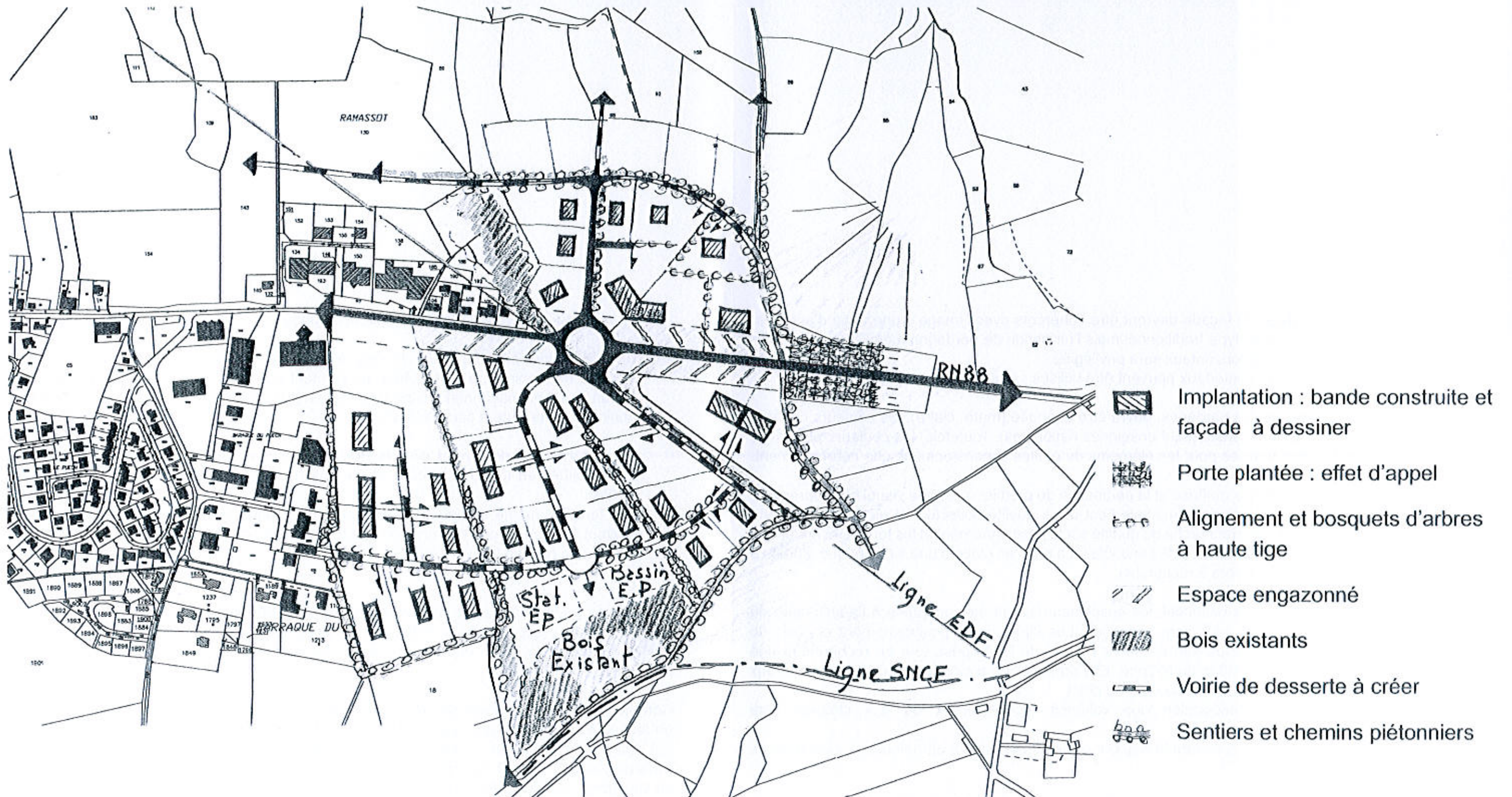
- **Les Aires extérieures et dépôts** doivent conserver un aspect visuel de qualité. Ils seront situés en fond de parcelle et ne pourront en aucun cas être visibles depuis la RN88.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les terrains destinés à la zone sont marqués par une topographie « bousculée » qui correspond à la présence des deux bassins versants. De plus, les pentes principales sont également associées à des ondulations perpendiculaires qui viennent perturber la lecture du paysage.

Compte tenu de cette variété topographique, l'impact visuel de la zone sera important. Dans un tel contexte de paysage ouvert latéralement et relativement chaotique, les préconisations par rapport à la qualité du paysage sont essentielles pour structurer le futur paysage construit. Elles ne peuvent être que liées à une volonté politique de créer une zone attractive à la fois par sa situation et par la qualité des aménagements paysagers.

Schéma d'aménagement - ech 1/5000°



III.4- LA QUALITE DES PAYSAGES : UNE ALTERNANCE DE STRATES CONSTRUITES ET PLANTEES

La valorisation paysagère de la zone repose sur les points forts suivants :

1. le rôle du végétal dans l'affirmation des lignes horizontales :

Les caractéristiques du site permettent d'imaginer une intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement. Le parti architectural préconisé, basé sur l'affirmation de strates construites dessinant des lignes horizontales, sera affirmé par la plantation de bandes végétales.

L'objectif est de reconstituer de véritables coupures vertes lisibles, s'inspirant du registre paysager traditionnel du Ségala avec un ou plusieurs alignements d'arbres à hautes tiges doublées de haies bocagères, appuyées sur des talus eux mêmes végétalisés. Ces bandes végétales doivent être perçues comme des limites sur lesquelles viennent s'appuyer les constructions

2. le rôle du végétal pour créer un contraste entre porte boisée dense et espace central ouvert sur le paysage naturel et construit :

Le besoin de bloquer la vue en arrivant à proximité de la zone puis d'ouvrir largement les vues latérales afin de remettre en question la force de la vue axiale, a déjà été justifié par un souci de sécurité routière. Il s'impose également comme point fort du parti paysager.

Juste avant le chemin de Pisse vache, en approche directe de la zone, le site est marqué par la présence d'une butte au sud de la RN88. Le projet s'appuie sur cette réalité topographique pour marquer la porte d'entrée de la future ZAE.

L'objectif est d'affirmer cette « porte » symbolique et de créer un contraste lisible entre paysage rural et paysage construit de la future ZAE.

Pour cela, le parti paysager préconise de :

- limiter les possibilités de construire des bâtiments agricoles en entrée de ville dans les PLU de Baraqueville et de Manhac.
- de créer en entrée de zone, une porte végétale dense sous forme d'un boisement, élément paysager qui correspond à un vocabulaire fréquemment rencontré sur le Ségala.
- de réserver les plantations hautes, chênes, frênes, à la « porte urbaine » et d'ouvrir au maximum la zone sur le paysage environnant
- de maintenir un espace central inconstructible de 35 mètres de largeur par rapport à l'axe de la RN88, et dans la mesure du possible de traiter cet espace central comme une prairie ouverte renforçant les vues lointaines sur la grand paysage et les vues rapprochées sur les entreprises. Au minimum, une bande de 10m de profondeur minimum sera engazonnée. Si le besoin se fait sentir de créer des stationnements en façade, ce qui n'est pas souhaitable, ils seront partiellement masqués par des talutages engazonnés.
- sur le rond point central, les aménagements paysagers seront également maintenus à une hauteur maximale de 1 mètre de haut. Ils prendront la forme de talutages engazonnés, de haies basses taillées réalisées avec des essences locales

3. le traitement des aires de stationnements (voir chapitre III.1 : nuisances visuelles)

4. l'intérêt d'une politique de pré verdissement :

La communauté de communes est déjà propriétaire d'une partie des terrains étudiés, ce qui permet d'envisager un aménagement paysager anticipé par rapport à l'arrivée des entreprises.

Le pré verdissement consiste à planter des arbres et arbustes avant l'installation proprement dite des activités afin de gagner du temps sur la période de croissance des végétaux et rendre attractif le site en créant en amont le paysage de la zone.

Le pré verdissement est le point de départ d'un véritable aménagement volontaire et structurant de l'espace.

D'une manière générale, on évitera le recours à des essences horticoles, non spécifiques à la zone étudiée (types thuyas, troènes...). Les arbres à haute tige et les haies adopteront la gamme d'essences traditionnelles sur le Ségala (chênes, tulipier, frênes ou bouleau et peuplier pour la zone humide). Les haies seront plus spécifiquement destinées à être taillées basses (houx, aubépine...).



2.2.2. L'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT

Le tableau ci-dessous résume les points les plus importants.

Les travaux de construction et d'aménagement sont résumés ci-dessous.

Les travaux de construction et d'aménagement sont résumés ci-dessous.

Les travaux de construction et d'aménagement sont résumés ci-dessous.

Les travaux de construction et d'aménagement sont résumés ci-dessous.

Les travaux de construction et d'aménagement sont résumés ci-dessous.

Les travaux de construction et d'aménagement sont résumés ci-dessous.

Les travaux de construction et d'aménagement sont résumés ci-dessous.