

5. Proposition de mesures compensatoires

- L'accès des véhicules depuis la RD : il devra faire l'objet d'un aménagement de carrefour de type tourne à gauche (la plate forme ne permettant pas la réalisation d'un giratoire). Cet aménagement devra faire l'objet de la participation de l'aménageur, à hauteur à définir avec la collectivité.
- Le traitement des rejets dans le milieu naturel sera réalisé sous la forme d'un assainissement autonome groupé dont la zone de traitement sera implantée le long de la voie ferrée, au Sud Ouest du secteur. Cet équipement sera réalisé en même temps que l'aménagement de la zone.
- Le traitement de la sécurité incendie nécessitera le renforcement et le prolongement du réseau d'eau et l'implantation d'un poteau incendie à proximité de la zone. Ces équipements seront réalisés en préalable à l'aménagement de la zone, ils feront l'objet d'une participation de l'aménageur, à hauteur à définir avec la collectivité.

4. Évaluation de l'impact sur le paysage et l'environnement de l'entrée de ville



Sans aménagement paysager l'impact visuel serait assez fort et peu valorisant, l'organisation d'un lieu structuré avec des caractéristiques urbaines est nécessaire.

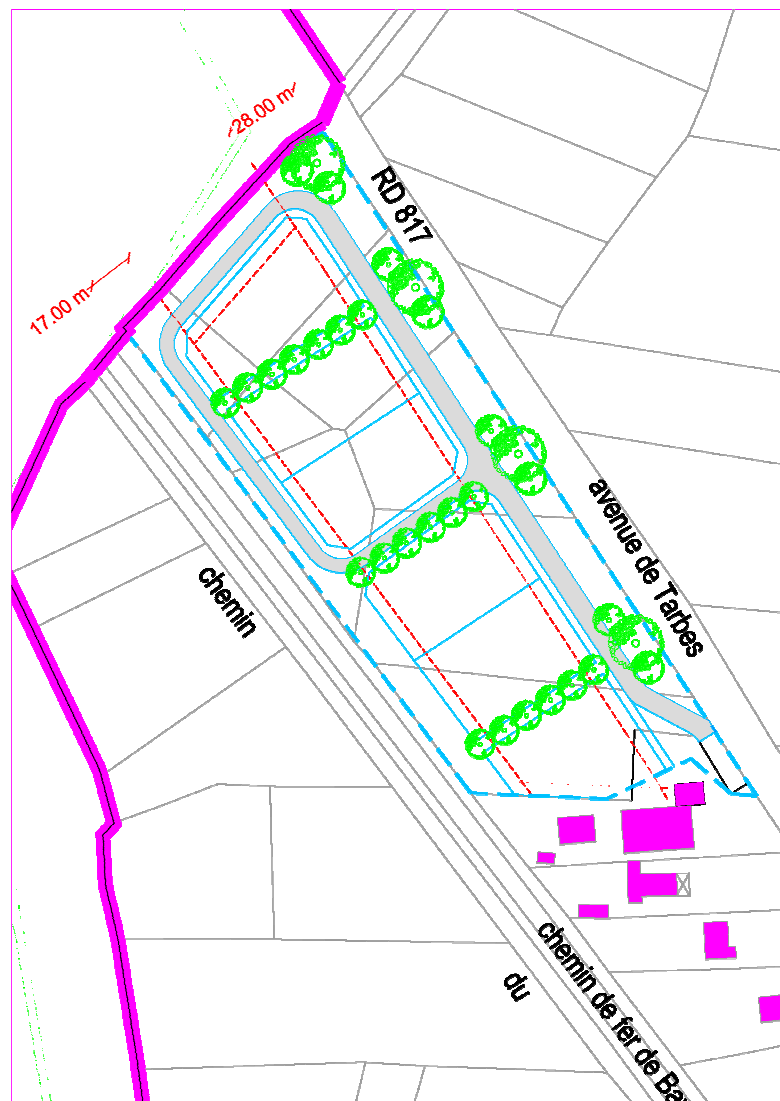
L'implantation des bâtiments de petite taille avec le pignon coté RD, alignés et bordés par un trottoir, apporterait une organisation de type urbain.

L'aménagement de cette zone créerait une coupure clairement formalisée et représentant la limite de la ville.

Cependant trois types d'impacts restent à traiter :

- Les conditions d'accès des véhicules à la zone depuis la RD
- Le traitement des rejets dans le milieu naturel
- Le traitement de la sécurité incendie

3. Le mode d'occupation du sol envisagé



Le mode d'occupation du sol envisagé est celui d'une zone pouvant accueillir des activités compatibles avec l'environnement urbain et l'accessibilité du secteur.

Cette zone pourrait recevoir essentiellement de petites activités artisanales sur une surface globale de environ 2,3 ha.

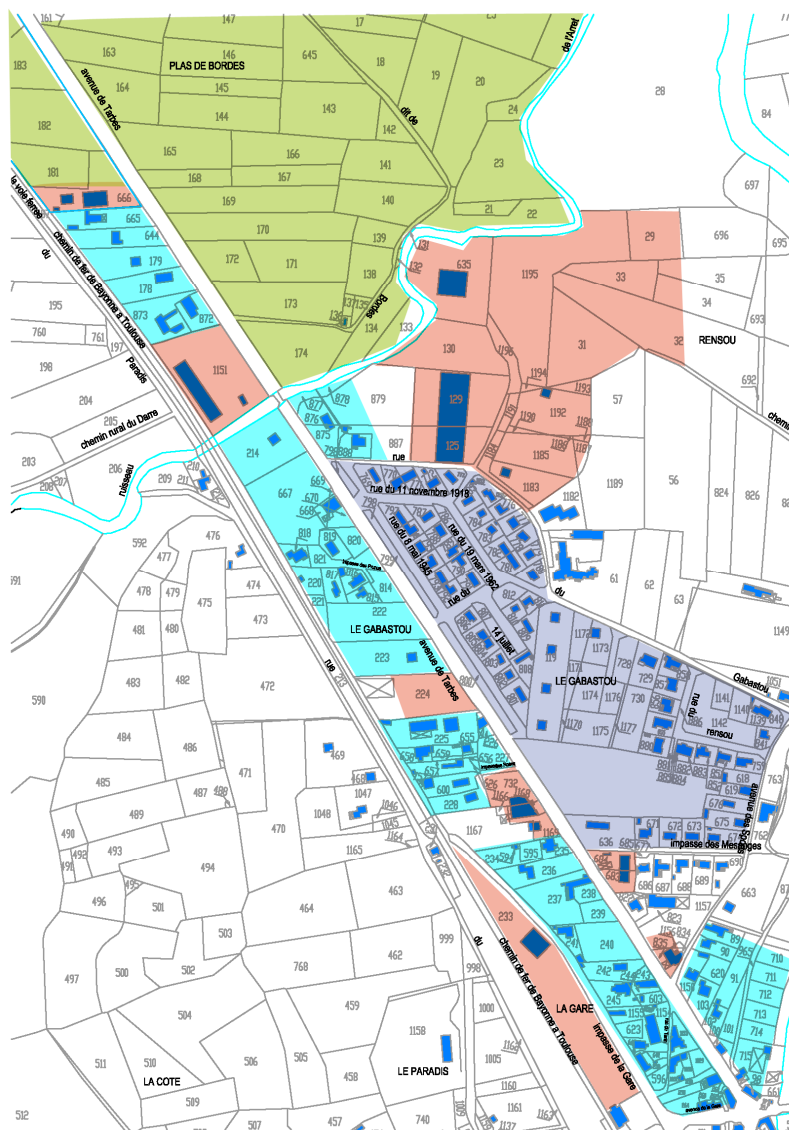
Les limites de constructibilité seraient de 28 m par rapport à la RD et de 17 m par rapport à la voie ferrée.

6 lots de 2000 m² environ pourraient y être aménagés.

Une voie formant une boucle permettrait de les distribuer.

3 haies d'arbres des mêmes essences que celle existant au Nord du terrain (frênes, érables, chênes) viendraient créer des coupures visuelles rappelant les ripisylves de la plaine et formant des ensembles distincts.

2.4. Environnement urbain



En sortant de Tournay l'environnement bâti est celui d'une zone à caractère mixte.

Des 2 cotés de la voie les commerces et activités alternent avec l'habitat, plutôt individuel coté Ouest et plutôt groupé coté Est.

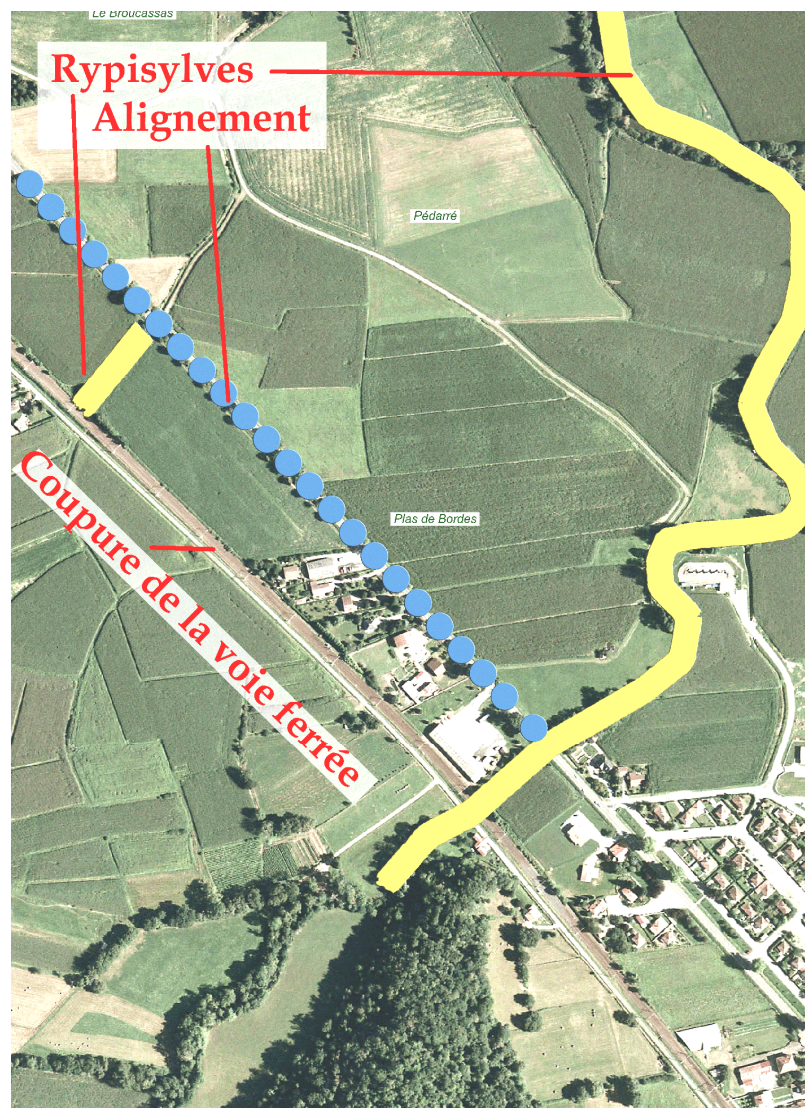
Les différents types d'activités (en orange) sont :

- Station service
- Carrossier auto
- Concessionnaire et garage auto
- Clinique vétérinaire
- Accès à la ZA intercommunale
- Transporteur (autocars)
- Centre de Secours

Le secteur précédent la zone en question possède donc une tradition de secteur mixte qui s'est développée du fait de la traversée de Tournay par une route à grande circulation.

Cependant le Centre de Secours ne constitue pas une limite vraiment formalisée à cette urbanisation.

2.3. Environnement paysager



Le secteur est situé dans la plaine de l'Arros et donc dans un paysage ouvert structuré par les ripisylves et les alignements :

La ripisylve du ruisseau l'Arrêt qui traverse la plaine mais qui est un peu plus au Sud que le terrain concerné

L'alignement d'érables de la RD 817 dans la longue ligne droite qui guide le regard vers la ville

La ripisylve bordant le ruisseau intermittent au Nord du terrain

Cet effet d'encadrement est renforcé par la voie ferrée avec son talus et ses caténaires à l'Ouest.

Au Sud, par contre la limite n'est pas clairement formalisée : la modeste haie bordant le Centre de Secours ne constitue pas une barrière visuelle.

La lisibilité générale est celle d'un long rectangle encadré sur 3 cotés dans un paysage général ouvert.

Il est limité au Sud par le bâtiment du Centre de Secours.

La vue générale depuis le Sud, avec le Centre de Secours à gauche et la RD 817 à droite.



2.2. Desserte par les réseaux



Le réseau d'eau potable est limité par une canalisation en 75 en limite du secteur à l'Est. Un renforcement et un prolongement seront nécessaires.

L'accès par la RD 817 sert aujourd'hui au Centre de Secours, il est implanté avant le panneau d'agglomération de sortie de Tournay et possède une emprise confortable de 20 m de largeur environ.



Mais l'emprise de la RD à ce niveau est bordée d'un talus important à l'Est qui limitera les possibilités d'aménagement de carrefour (TAG ...).

Le réseau d'assainissement collectif ne dessert pas la zone, le franchissement de la barrière du ruisseau n'est pas prévu à court terme. Toute nouvelle construction devra donc être accompagnée d'un système d'assainissement autonome individuel ou groupé.

2. Les caractéristiques du secteur concerné

2.1. Situation



Le secteur concerné est situé à l'entrée Nord Ouest de Tournay, en limite avec la Commune de Bordes.

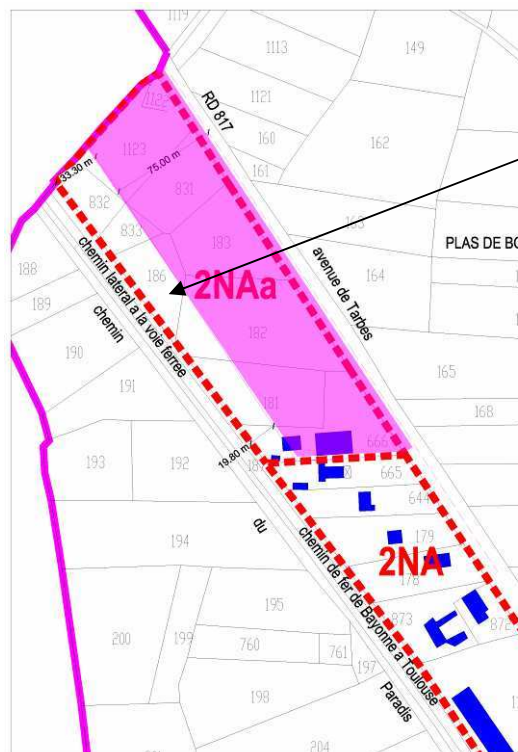
Formé d'une bande de 280 m de long sur 90 m de large et d'une surface totale de 2,8 ha, il est composé de 8 parcelles d'assez grande taille.

Il est limité :

- par la RD 817 à l'Est
- par un secteur d'activités au Sud
- par la voie ferrée à l'Ouest
- par un ruisseau intermittent au Nord

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'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.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation ».



1. Le cadre réglementaire

Le POS de TOURNAY a été réalisé en 1987. Il a ensuite été modifié en Juin 1989, Mars 1993, Janvier 1997 et Mars 2001.

Une démarche amendement Dupont a été menée en Février 2006 afin de définir les conditions d'urbanisation de la zone à vocation d'activités à proximité de l'échangeur autoroutier.

Le secteur en question aujourd'hui est défini au POS en zone 2NAa à vocation d'activités.

Depuis, la réglementation a changé avec l'Article L111-1-4 :

« Modifié par [Ordonnance n°2004-637 du 1 juillet 2004 - art. 28 JORF 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2006](#)
Modifié par [Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 200 JORF 24 février 2005](#)

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 ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.

1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE	3
2. LES CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR CONCERNÉ	5
2.1. Situation	5
2.2. Desserte par les réseaux.....	6
2.3. Environnement paysager.....	7
2.3. Environnement paysager.....	8
2.4. Environnement urbain.....	9
3. LE MODE D'OCCUPATION DU SOL ENVISAGÉ.....	10
4. ÉVALUATION DE L'IMPACT SUR LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT DE L'ENTRÉE DE VILLE	11
5. PROPOSITION DE MESURES COMPENSATOIRES	12

Commune de Tournay



Révision du Plan Local d'Urbanisme

5.3

Étude de secteur dans le cadre de l'amendement Dupont

Corinte Consultants 05.61.90.15.52 corinte@wanadoo.fr