

PLU

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME



OAP N°2. LE SITE DES PESSAGERIES

4. OAP

Orientations d'aménagement et de programmation

Projet ***pour arrêt*** par le Conseil Municipal



COMMUNE DE SAINTE-CROIX

Mairie de Sainte-Croix

1, Place Pierre-Cassagnes 81 150 Sainte-Croix



ÉQUIPE

Atelier Sillonne // Mandataire : Architecture et urbanisme

4 Place de la Bascule 31560 Nailloux - marion.benoit@ateliersillonne.fr



Atelier Dynamiques Urbaines // Co-traitant : Urbanisme et concertation

45, traverse Hélène 13 400 Aubagne - atelierdynamiquesurbaines@gmail.com



Agence TEM // Co-traitant : Paysage

30 Boulevard Clémenceau 13600 La Ciotat - contact@tem-paysage.fr



Laurent Sgard environnement // Co-traitant : Environnement et géomatique

550 Chemin Charre, 13600 La Ciotat - laurent.sgard@free.fr

PRÉAMBULE

4

LE SITE DES PESSAGERIES

5

- | | |
|--|----|
| 1. Rappel du contexte | 5 |
| 2. Principaux enjeux | 5 |
| 3. Activités et contexte existants | 6 |
| 4. Plan des préconisations paysagères : les vues | 7 |
| 5. Plan des préconisations : orientations | 8 |
| 6. Les abords plantés | 10 |
| 7. Des parcelles végétalisées et perméables | 11 |
| 8. Principe des 3 trames végétales proposées | 12 |
| 9. Préconisations pour l’affichage | 13 |
| 10. Projections possibles de l’extension de la ZAE | 15 |
| 11. Projections possibles de l’aménagement des abords de la RD | 16 |
| 12. Projections possibles de densification (à titre illustratif) | 17 |

PRÉAMBULE

La commune de Sainte-Croix a choisi de porter une attention particulière à son territoire au travers de quatre orientations d'Aménagement et de Programmation :

- deux OAP sectorielles relatives à :
 - l'extension urbaine du village (OAP n°1),
 - la zone d'activités des Pessageries (OAP n°2),
- deux OAP thématiques concernant :
 - la trame des déplacements doux (OAP n°3),
 - les principes généraux de qualité pour l'insertion du bâti (OAP n°4).

Les présentes orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement et d'organisation.

Selon les enjeux, deux niveaux de présentation sont appréhendés :

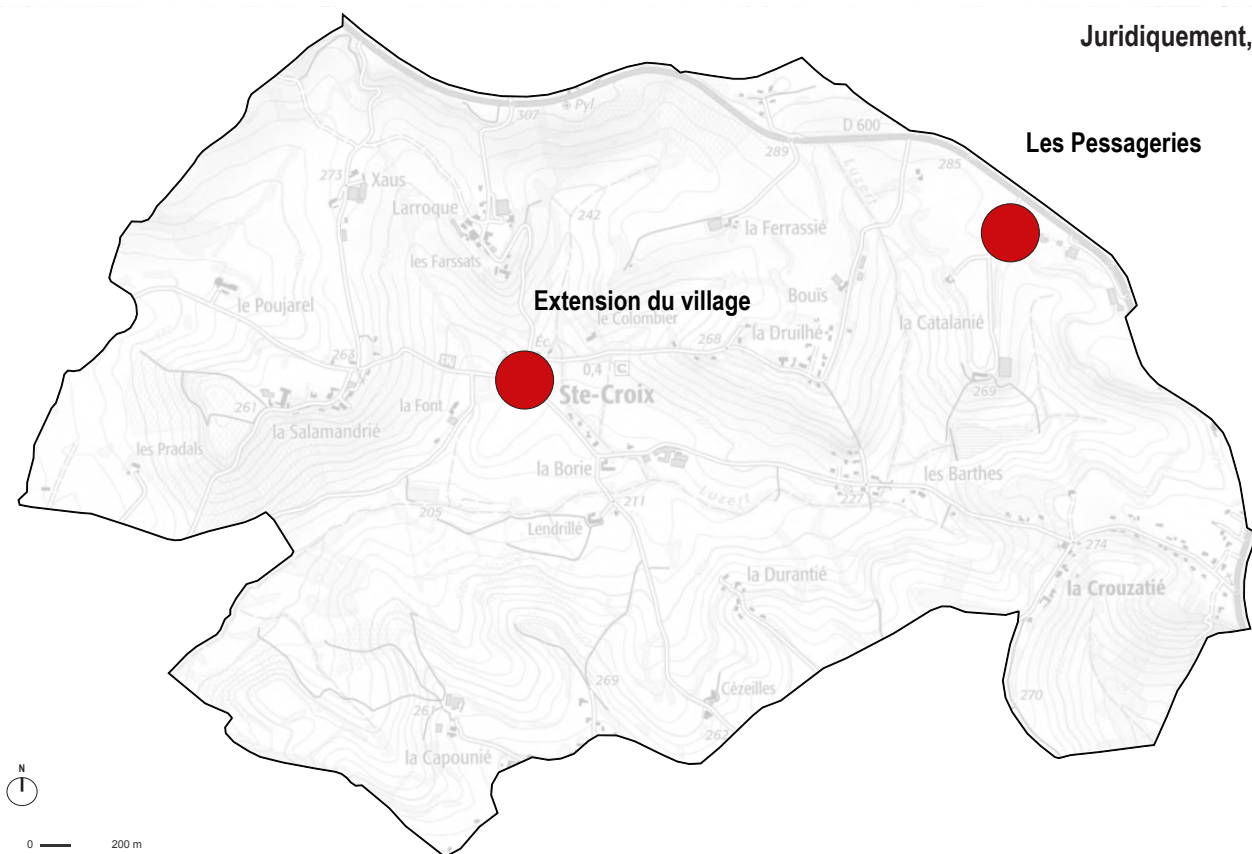
- les scénarios d'aménagements urbains aboutis, qui donnent à voir ce que pourrait être le futur quartier, à terme, à titre illustratif ou indicatif
- les principes urbains et paysagers qu'il faut imposer

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement établissent « des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements... ».

Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être lancées dans la mesure où elles respectent les principes édictés par les présentes orientations d'aménagement.

Les orientations de l'OAP n°3 Trame des déplacements doux, trame verte et bleue devront être appliquées.

Juridiquement, ces orientations s'appliquent dans un rapport de compatibilité.



Localisation des OAP sectorielles

LE SITE DES PESSAGERIES

1. Rappel du contexte

Créée en 2011, la zone d'activités des Pessageries se situe en bordure de la RD 600 qui relie Cordes à Albi. Elle est gérée par la Communauté de Communes et a été conçue pour l'accueil d'entreprises artisanales et commerciales.

Sa position en prolongement d'entreprises historiquement installées (Claverie Développement et Agri-Plus) lui confère une attractivité certaine. Elle bénéficie d'un effet vitrine porté exposé à un flux routier en moyenne de 4 056 véhicules par jour (dont 112 poids lourds) dans le double sens Albi-Cordes.

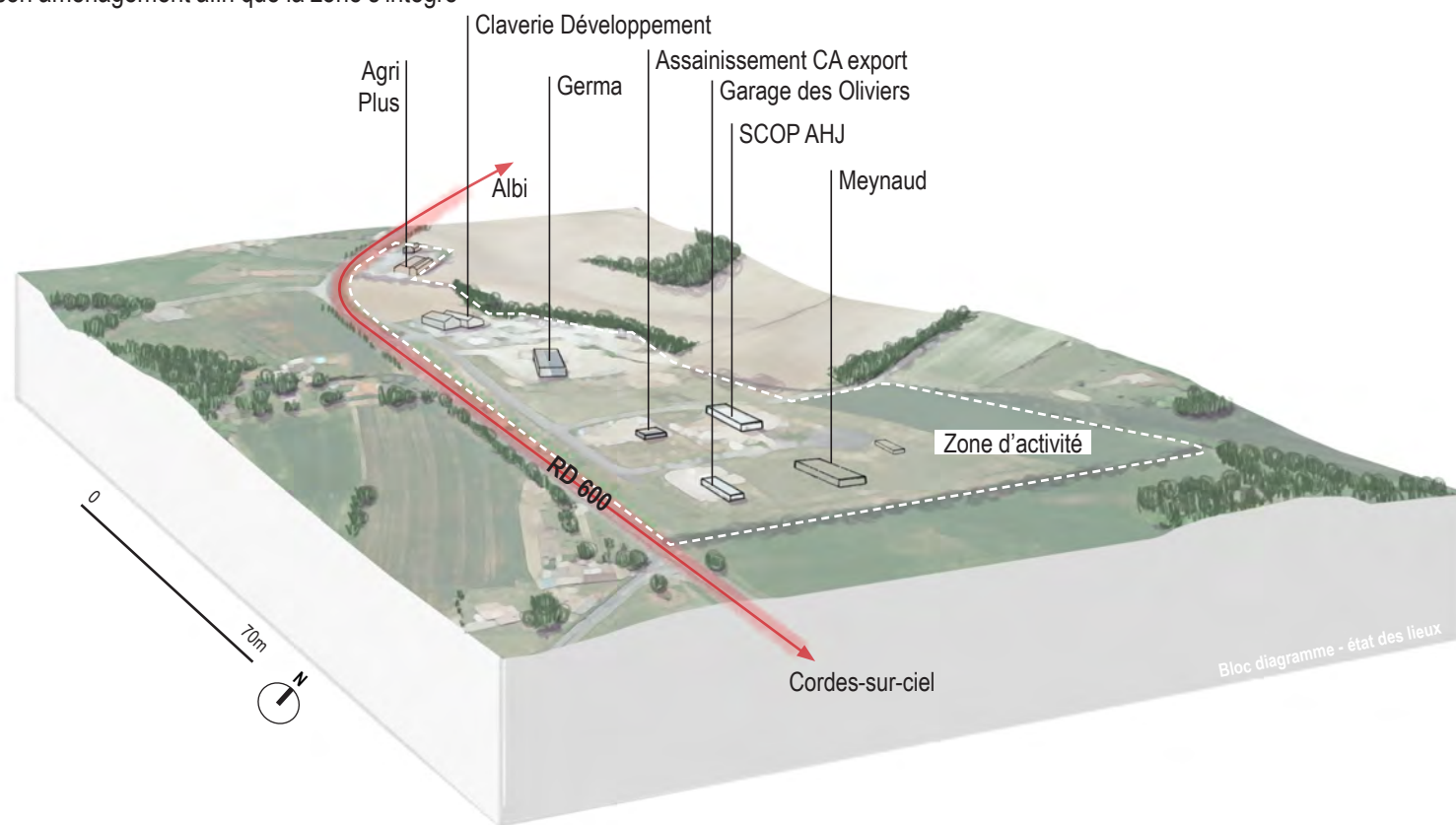
Lors de sa création, une attention avait été portée à son aménagement afin que la zone s'intègre parfaitement au paysage environnant.

Aujourd'hui, ces ambitions restent vaines. Les bâtiments et leurs abords offrent peu de qualité architecturale et paysagère :

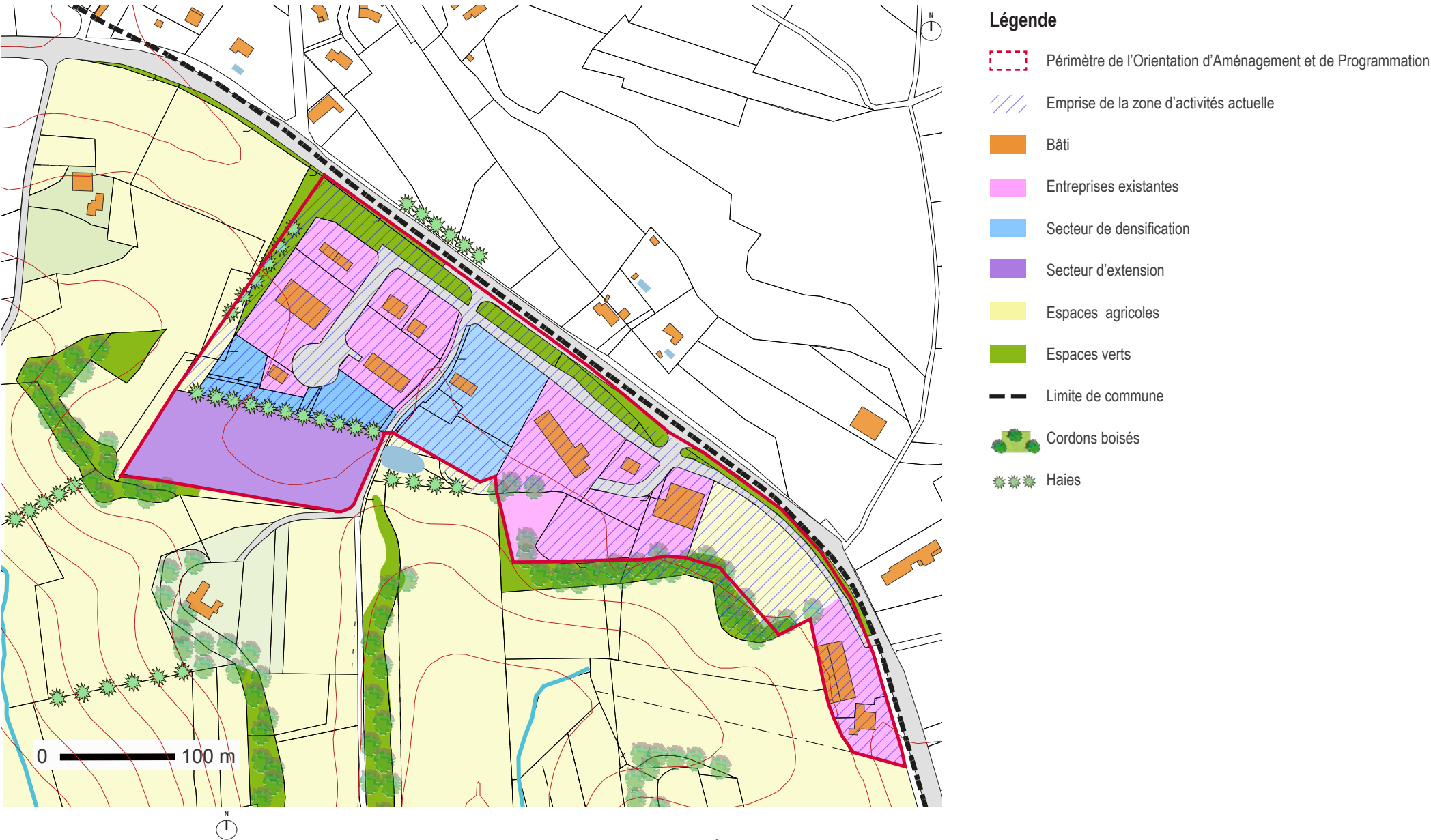
- l'accompagnement végétal peu présent en bord de RD600 est inexistant sur les parcelles vouées à l'activité,
- les constructions présentes sont constituées de volumes simples disséminés, sans composition d'ensemble, en bardage métallique de teintes variées, conférant à l'ensemble une atmosphère industrielle du lieu,
- l'espace public est quant à lui essentiellement voué à la circulation routière (toutefois bordé par de vastes espaces enherbés parfois plantés), sans cheminement doux, il est encadré par des clôtures disparates.

2. Principaux enjeux

- l'amélioration et la qualification paysagère des espaces existants
- la qualité paysagère des extensions
- un projet d'ensemble des Pessageries davantage qualitatif



3. Activités et contexte existants



4. Plan des préconisations paysagères : les vues



Légende

 Vues depuis la RD600

La frange entre la RD600 et la ZA est ici travaillée par séquences de plantations afin de dégager des vues sur la ZA depuis la route, et ainsi changer l'aspect de la zone.

5. Plan des préconisations : orientations



Légende

- Périmètre de l' OAP
- Bâti existant et en projet
- Terres agricoles
- Cordons boisés et végétation existants à conserver
- Continuités végétales d'essences locales à réaliser
- Noues végétalisées et arbres petit/moyen développement (6-10m)
- Plantations arbustives hautes (2-4m)
- Plantations arbustives basses (1-2m)
- Poches de stationnements perméables arborés et mutualisés à créer
- Arrêt de bus
- Entrée, affichage,
- Localisation imposée des zones de stockage
- ➔ Accès aux secteurs et voies de desserte interne à créer
- ⋯➔ Cheminements piétons à aménager
- Secteur à densifier ou à urbaniser
- Orientations des constructions

Les préconisations suivantes visent à améliorer la qualité paysagère du site et à structurer ses parcelles industrielles et agricoles avec des plantations. Soigner les abords de la zone, des bâtiments, des stationnements et des zones de stockage participeraient à cette qualité du site. Par ailleurs, Il semble intéressant d'y associer l'aménagement d'un arrêt de bus confortable avec du stationnement pour les parents ainsi qu'une aire de covoiturage (plusieurs habitants travaillent quotidiennement à Albi).

Les **cordons boisés** doivent être reliés afin de créer un corridor écologique structurant. La perception de la zone d'activité depuis la RD 600 est ainsi améliorée et adoucie.

Une **haie mixte**, composée d'essences locales et de tailles variées, devrait border la RD600 et la ZA. Des plantations arbustives aux hauteurs variables permettent de garder des vues sur la zone d'activité et de conserver la visibilité des enseignes. En fonction des besoins et des endroits, ces arbustes font entre 1 à 4 mètres et ne nécessitent pas de taille.

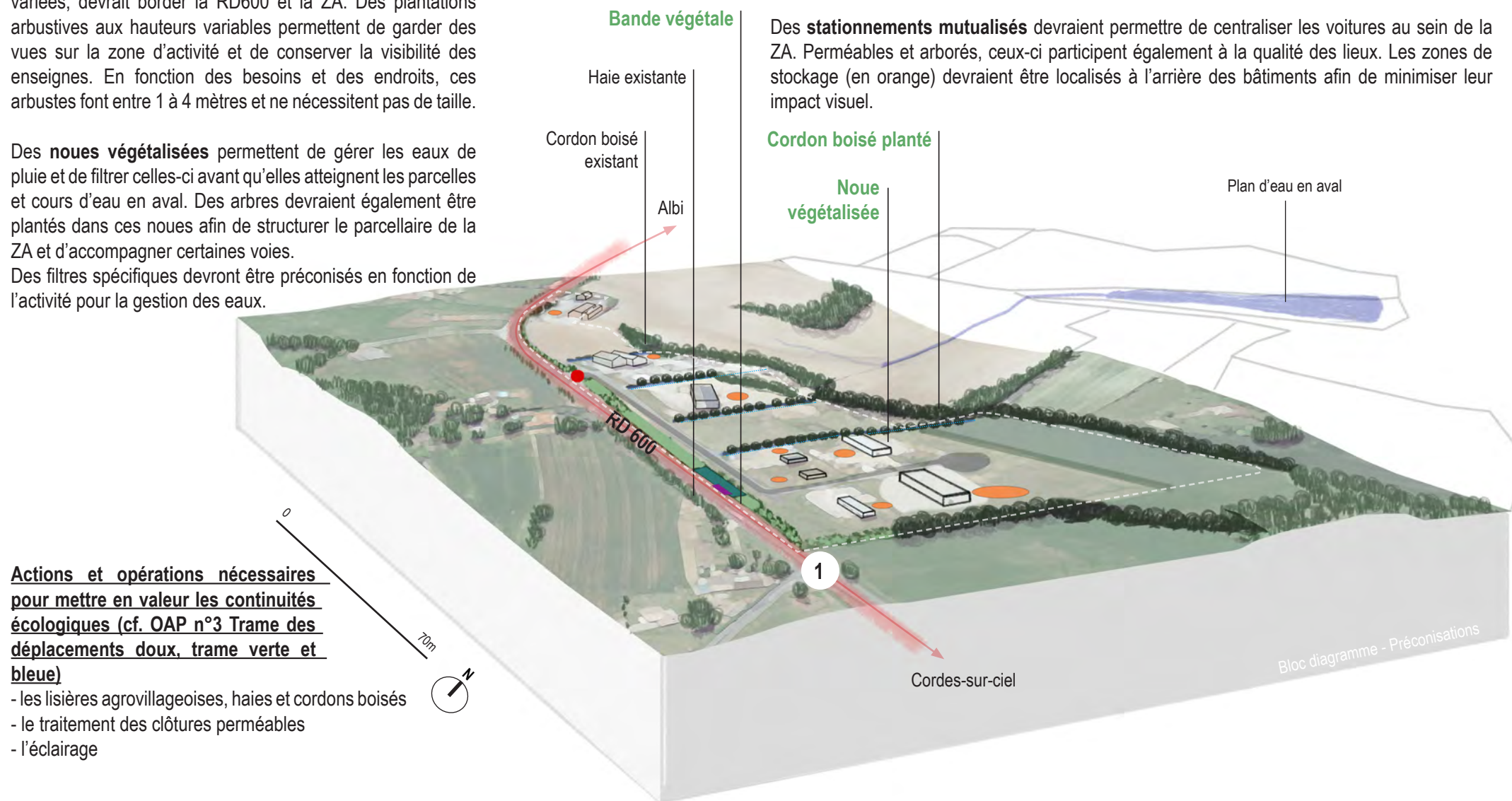
Des **noues végétalisées** permettent de gérer les eaux de pluie et de filtrer celles-ci avant qu'elles atteignent les parcelles et cours d'eau en aval. Des arbres devraient également être plantés dans ces noues afin de structurer le parcellaire de la ZA et d'accompagner certaines voies.

Des filtres spécifiques devront être préconisés en fonction de l'activité pour la gestion des eaux.

Par ailleurs, porter une attention particulière à l'entrée et aux espaces proches des bâtiments participe à leur intégration dans le paysage en composant les premiers plans visibles de l'extérieur tout en offrant des espaces organisés et ombragés.

Planter des **arbres**, notamment dans les stationnements et aux abords des bâtiments, représente un enjeu important.

Des **stationnements mutualisés** devraient permettre de centraliser les voitures au sein de la ZA. Perméables et arborés, ceux-ci participent également à la qualité des lieux. Les zones de stockage (en orange) devraient être localisées à l'arrière des bâtiments afin de minimiser leur impact visuel.



Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (cf. OAP n°3 Trame des déplacements doux, trame verte et bleue)

- les lisières agrovillageoises, haies et cordons boisés
- le traitement des clôtures perméables
- l'éclairage

6. Les abords plantés



Existant



Préconisations

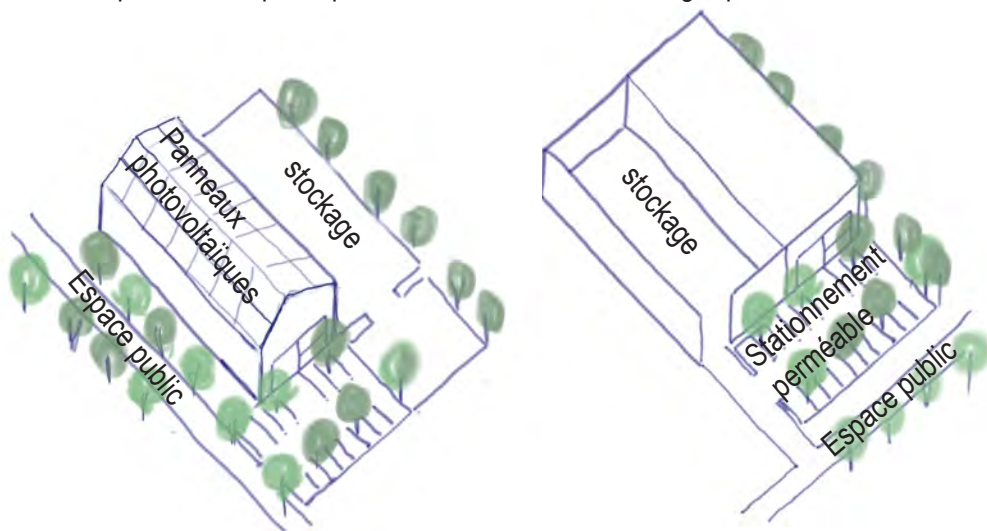
7. Des parcelles végétalisées et perméables



Le **végétal** permet de raccrocher plusieurs bâtiments dans une même silhouette. Il peuvent également servir d'écran ou d'accompagnement du bâti.

Un **arbre «repère»** permet de diminuer l'impact visuel d'un bâtiment, d'équilibrer le volume, d'apporter de l'ombre ou de signaler une entrée.

Certains espaces techniques, **zone de stockage** par exemple, sont peu valorisants. Les rendre peu visibles participe à la construction d'une image qualitative.



Zone d'activité, **haie mixte, noue plantée** - Morlaas (64)



Un **stationnement arboré et perméable**

8. Principe des 3 trames végétales proposées, une mixité aux origines locales

Liste non exhaustive

Noüe végétalisée



Salvia pratensis



Barbarea vulgaris



Hypericum



Lythrum salicaria

Sec

Humide

Bande végétale



Crataegus monogyna



Cornus mas



Rosa canina



Rhamnus alaternus

Cordon boisé



Fraxinus excelsior



Prunus avium



Sorbus torminalis

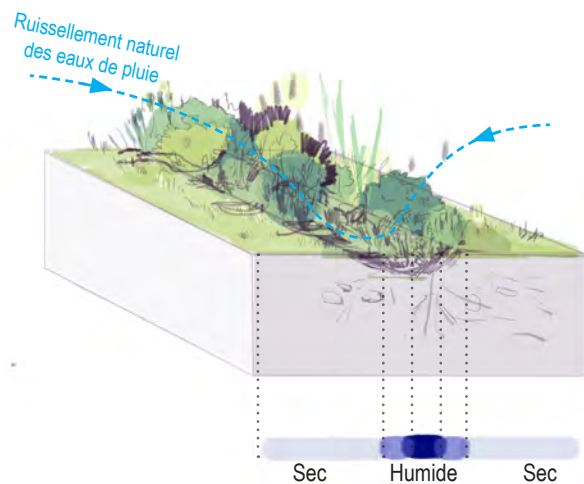


Acer campestre

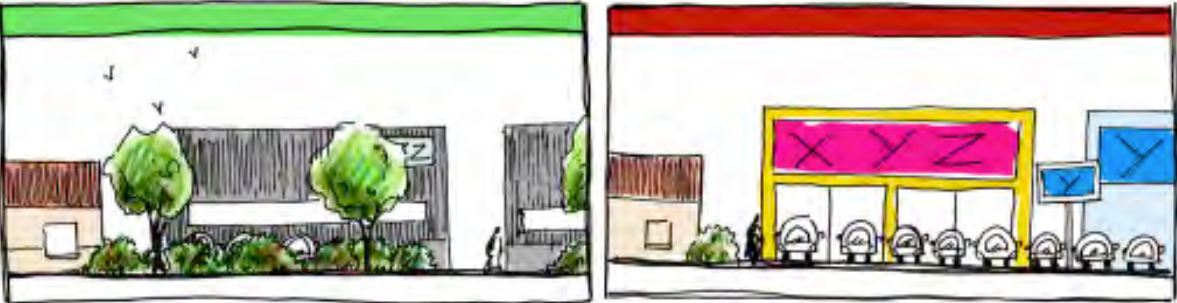
Station refuge, site de nidification,
production de bois, de fruits comestibles...

Arbustes de tailles variables

Arbustes et grands arbres



9. Préconisations pour l'affichage

Préconisations pour l'intégration paysagère des panneaux dans la zone d'activités	Description
Accord des couleurs avec le paysage urbain et végétal	Choisir des couleurs et des matériaux qui s'intègrent au paysage (se référer au nuancier). Exemple d'éléments à prendre en compte : • mobilier environnant, • végétation • sols, • clôtures, • façades... Les couleurs sombres et mates sont moins perceptibles dans le paysage et donnent une impression de plus petite taille (ex : RAL 7016 gris anthracite).  RAL 7036 RAL 7030 RAL 7037 RAL 7039 RAL 7010 RAL 7022 RAL 7024 RAL 7016

Taille appropriée	Adapter la taille en fonction de l'emplacement (typologie du bâti autour) et du contenu, par exemple fixer des dimensions maximales. Exemples en fonction de l'emplacement de l'enseigne : • En façade, parallèle ou perpendiculaire au mur (surface < 15% de la façade du bâtiment, ou < 25 % pour une devanture de moins de 50 m² et < 3 m de haut pour une façade de moins de 15 m de haut) • Sur une toiture (enseigne réalisée au moyen de lettres ou de signes découpés, < 3 m de haut pour une façade de moins de 15 m de haut, et limitée au 1/5^e de la façade dans les autres cas, dans la limite de 6 m) • Sur une clôture • Scellée au sol ou installée directement sur le sol (surface < 6m²). ne pas dépasser la hauteur des bâtis existants. Interdire les enseignes clignotantes.
Cohérence dans la conception	Maintenir un style visuel unifié, sobre et simple pour les panneaux (format, design, couleur)
Emplacement stratégique	Placer les panneaux de manière visible et appropriée, sans avoir une densité trop forte (imposer une distance minimale entre les panneaux) Aligner les panneaux avec le mobilier urbain existant (arbres, corbeilles, bancs, candélabres...) afin de les intégrer dans une trame urbaine existante. Les enseignes sont à intégrer à l'architecture (dans l'alignement des ouvertures) et à placer dans les volumes bâtis. Sont recommandées les enseignes parallèles en lettres découpées sans panneau de fond ou les lettres peintes sur dispositifs à plat. Les enseignes drapeau doivent être limitées.

L'ensemble de ces préconisations est complété par l'OAP 4 intitulée « Les principes généraux de qualité pour l'intégration du bâti et abords ».

10. Projections possibles de l'extension de la ZAE (à titre illustratif)

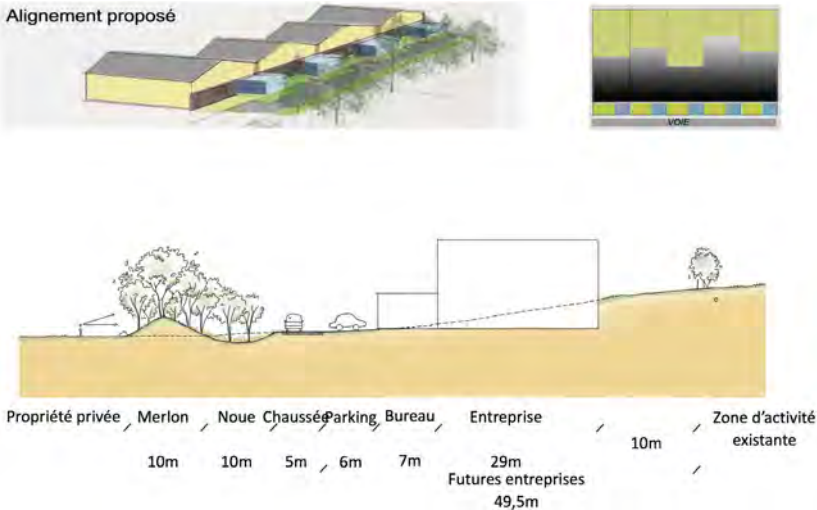
Étude ZAE Pessageries
JY Puyo, juillet 2024



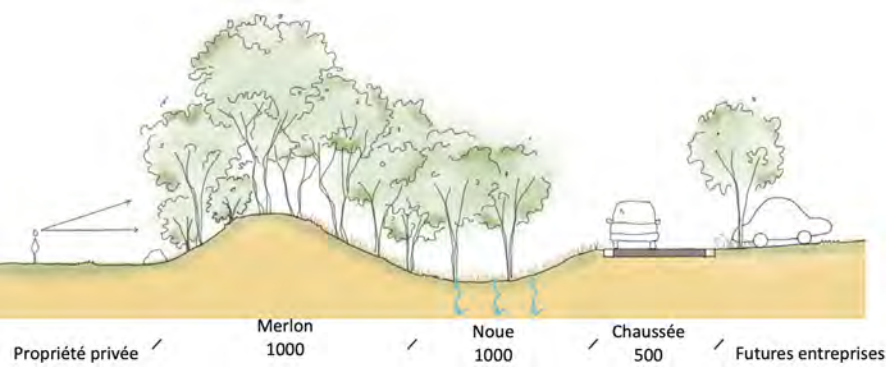
Gestion des eaux pluviales de l'extension de la ZAE



Scenario 3 : voie basse



Scenario 3 : implantation des bâtiments



Scenario 3 : merlon boisé et noue d'infiltration

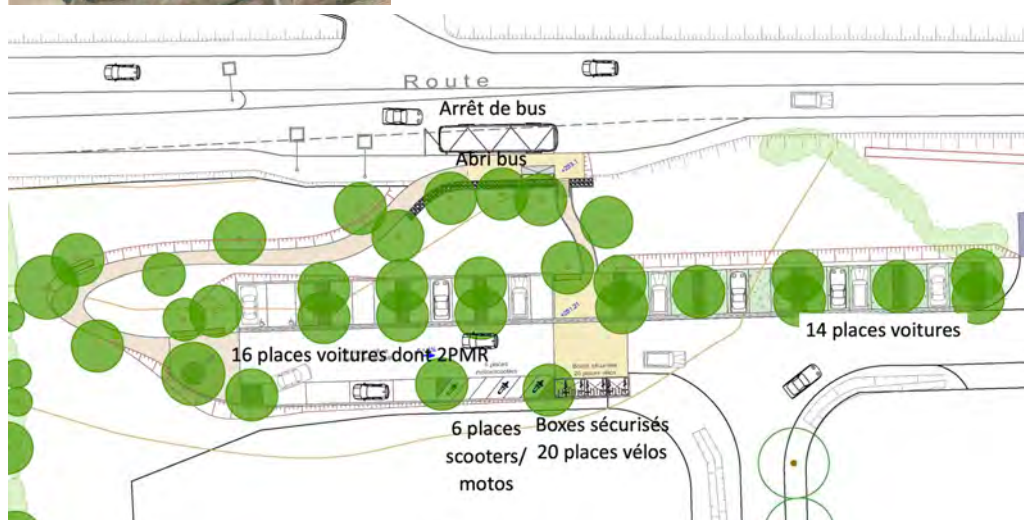
11. Projections possibles de l'aménagement des abords de la RD (à titre illustratif)

Étude ZAE Pessageries

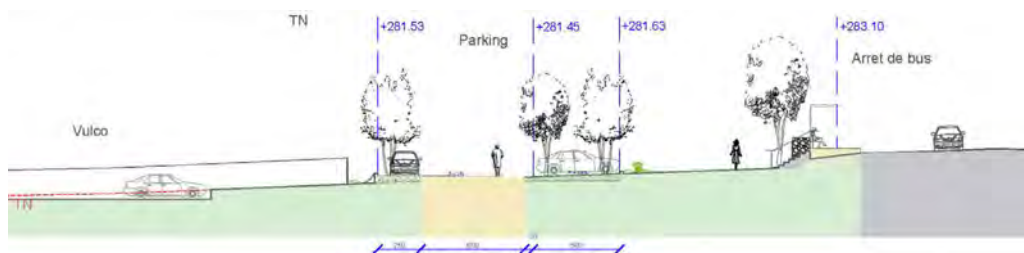
JY Puyo, juillet 2024



Arrêt de bus : aménagement d'une aire de covoiturage et d'attente



Exemple d'aménagement paysager



Coupe de principe



Structuration paysagère de la contre-allée



Exemple d'aménagement paysager

12. Projections possibles de densification (à titre illustratif)

Étude ZAE Pessageries

JY Puyo, mars 2025



Exemple de composition