

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **Queyrac**

## PIECE N° 1.1

ETUDE LOI BARNIER AU TITRE DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE  
L'URBANISME (nouvel article L111-6 du code de l'urbanisme)

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	16.11.2004	<b>8.12.2016</b>		<b>27.09.2017</b>

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, en date du

*Le Maire,*

Place du Marché  
17610 SAINT SAUVANT  
05 46 91 46 05  
uh@wanadoo.fr



Place du marché  
17 610 SAINT-SAUVANT  
**URBAN HYMNS**



## INTRODUCTION

# Les principes directeurs du code de l'urbanisme

*Préambule : Il convient de rappeler que la présente étude a été menée sous l'égide de l'ancien code de l'urbanisme. Le présent dossier fait donc référence à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme devenu l'article L111-6 du nouveau code entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.*

L'article 52 de la Loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » codifié à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est issu du rapport et de l'amendement du sénateur Ambroise Dupont qui voulait lutter contre la dégradation de la qualité urbaine aux entrées et périphéries de ville. L'objectif de l'aménagement paysager et urbain au regard de cette loi est d'intégrer au mieux l'urbanisation et notamment les zones d'activités en secteur non urbanisé afin de promouvoir un urbanisme raisonné de qualité le long des voies routières les plus importantes.

**Article L.111-1-4 du code de l'urbanisme** : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction 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.

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. »

## INTRODUCTION

# Les principes directeurs du code de l'urbanisme

### Le champ d'application du principe d'interdiction

#### *Étendue de l'interdiction*

Le dispositif ne s'applique qu'en dehors des espaces urbanisés des communes. La notion d'espaces urbanisés s'analyse indépendamment du zonage du document d'urbanisme (CE du 17 décembre 2004 - Laillevaux - n° 257738). 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 d'agglomération (au sens du code de la voirie routière), de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. La marge de recul s'applique également de part et d'autre de l'axe des bretelles d'échangeur. Dans le cas d'une route avec terre-plein central, l'axe à prendre en compte est celui de l'ensemble des 2 chaussées. Dans le cas d'un giratoire, l'axe concerné est celui de l'axe des chaussées contournant l'îlot central.

Les interdictions concernent toutes les constructions, installations, ouvrages soumis ou non à autorisation d'urbanisme. Toutefois, depuis le 1er octobre 2007, les installations temporaires ou les permis délivrés à titre précaires sont dispensés du respect de la marge de recul (L.421-8 et L.433-1 du code de l'urbanisme).

#### *Exceptions à l'interdiction*

Cette interdiction ne s'applique pas à certaines constructions liées à des services publics, à l'agriculture et aux bâtiments existants. Ces exceptions sont énumérées au 2ème alinéa du L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Ce sont :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : il peut s'agir de construction de stations de péage, de stations service, d'équipements liés aux aires de repos tels que les restaurants ou les maisons de tourisme, d'aire de covoiturage ;

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières : installations des services publics de secours et d'exploitation par exemple ;

- les bâtiments d'exploitation agricole : constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, notamment les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage ;

- les réseaux d'intérêt public : les supports d'installations nécessaires aux réseaux ;

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (au sens de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, c'est à dire, s'il ne s'agit pas de ruines). Les extensions doivent être « mesurées ». Depuis la loi du 02 juillet 2003, les changements de destination sont autorisés.



## *I. DIAGNOSTIC*

---

## I. DIAGNOSTIC

### Situation et motivation du projet

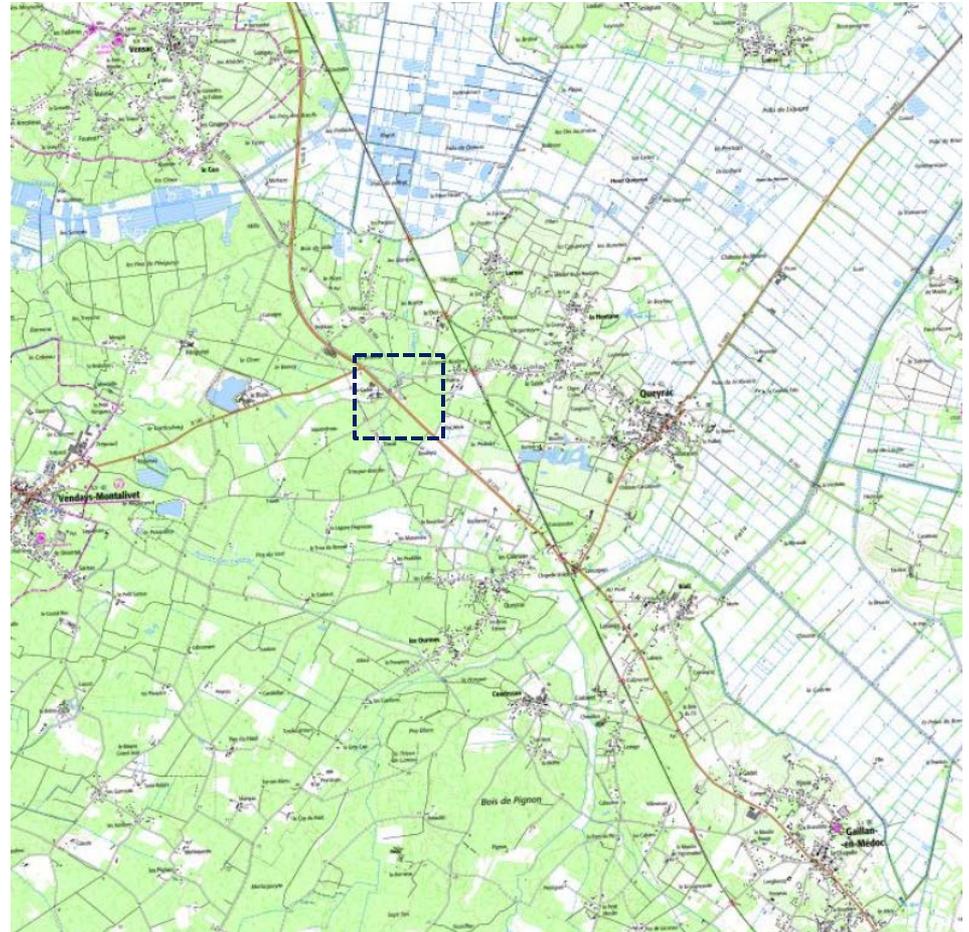
La Route Départementale 1215 est classée « voie à grande circulation ».

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L111-1-4, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité des projets aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité.

Cette étude vise à analyser l'ensemble du périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L111-1-4 pour définir un parti d'aménagement global et lever ainsi l'inconstructibilité aux abords de la voie de contournement pour le secteur concerné par la requalification d'un espace d'activité et d'un projet de zone artisanale soutenue par la Communauté de Communes.

Les dispositions de l'article L 111-1-4 s'appliquent aux abords de cette voie sur l'ensemble de son parcours à travers le territoire communal sur les secteurs non urbanisés. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.



Localisation du site à projet le long de la RD 1215 (source : IGN)

## I. DIAGNOSTIC

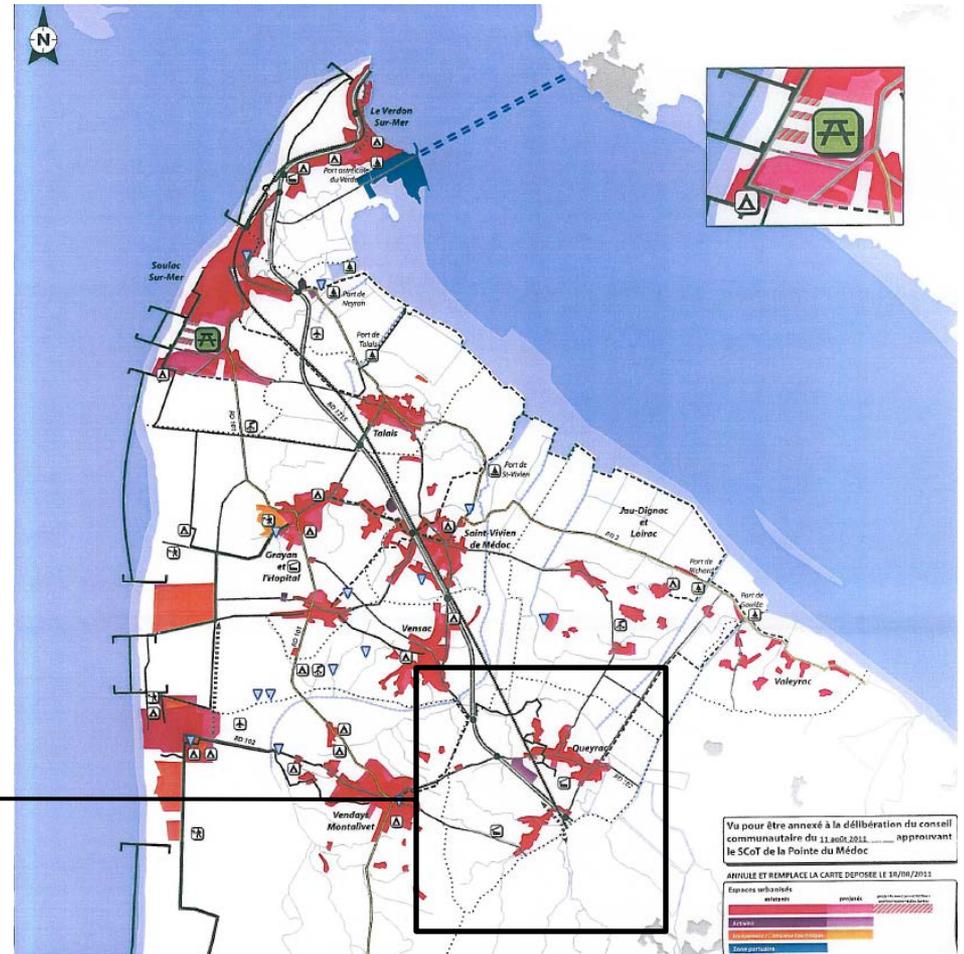
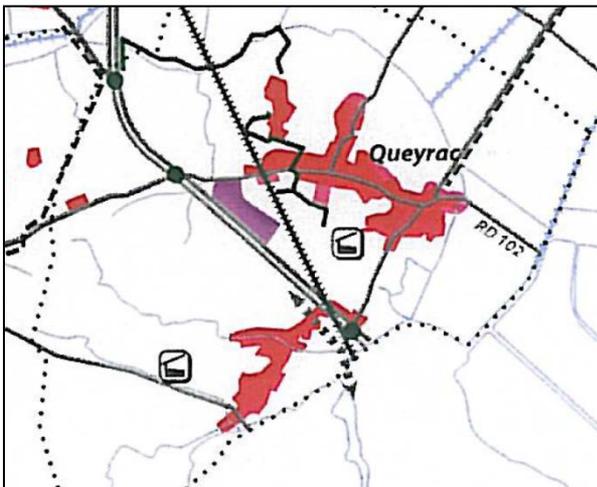
# Le projet au regard du SCoT de la CDC de la Pointe du Médoc

Le projet est clairement affiché dans le SCoT qui identifie le long de la RD 1215 sur le territoire de Queyrac une zone d'activité économique.

Le projet porté par la collectivité vise à la requalification d'une friche économique qui altère aujourd'hui l'image de la commune et à l'aménagement d'une zone vouée à l'accueil d'activités artisanales. Il s'agit de répondre aux besoins de petites entreprises locales (dont certaines se sont déjà manifestées). Le projet n'a donc pas vocation à faire concurrence à la fois aux zones commerciales et autres zones d'activités d'envergure du territoire.

La collectivité souligne l'importance de cette zone car il n'existe pas d'infrastructure de ce type ailleurs sur la commune ni à proximité. La zone la plus proche se situe à Soulac.

En outre, le projet est soutenu par la CDC et pourrait devenir une zone d'intérêt communautaire !



Extrait des cartes du DOG du SCoT approuvé le 11/08/2011

## I. DIAGNOSTIC

### Le périmètre d'étude

L'étude porte sur un secteur d'un peu moins de 2.2ha.

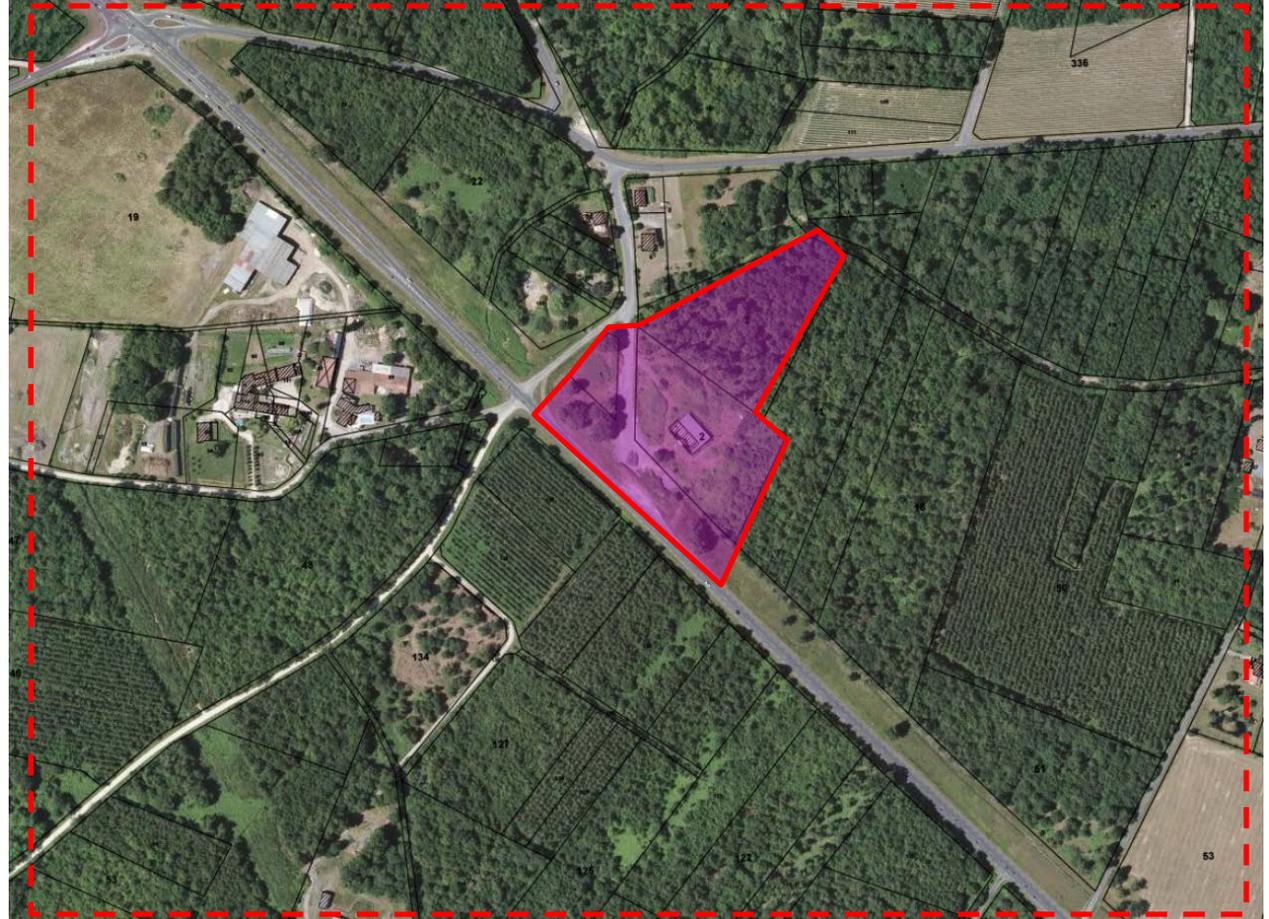
Les terrains concernés longent la frange Est de la RD 1215 à hauteur du hameau du Gadet.

Il s'agit de plusieurs parcelles privées et d'emprises départementales.

Au regard du projet de PLU, les terrains en question se situent au cœur de la zone Naturelle et sont classés en zone 1AUy.

Afin de mieux gérer la frange paysagère le long de la RD 1215 et d'organiser l'urbanisation du site, il s'avère nécessaire de déroger à la loi Barnier qui impose un retrait des constructions de 75 mètres depuis l'axe de voie classée à grande circulation.

Il s'agit en outre de réhabiliter un bâtiment existant sur l'emprise du projet



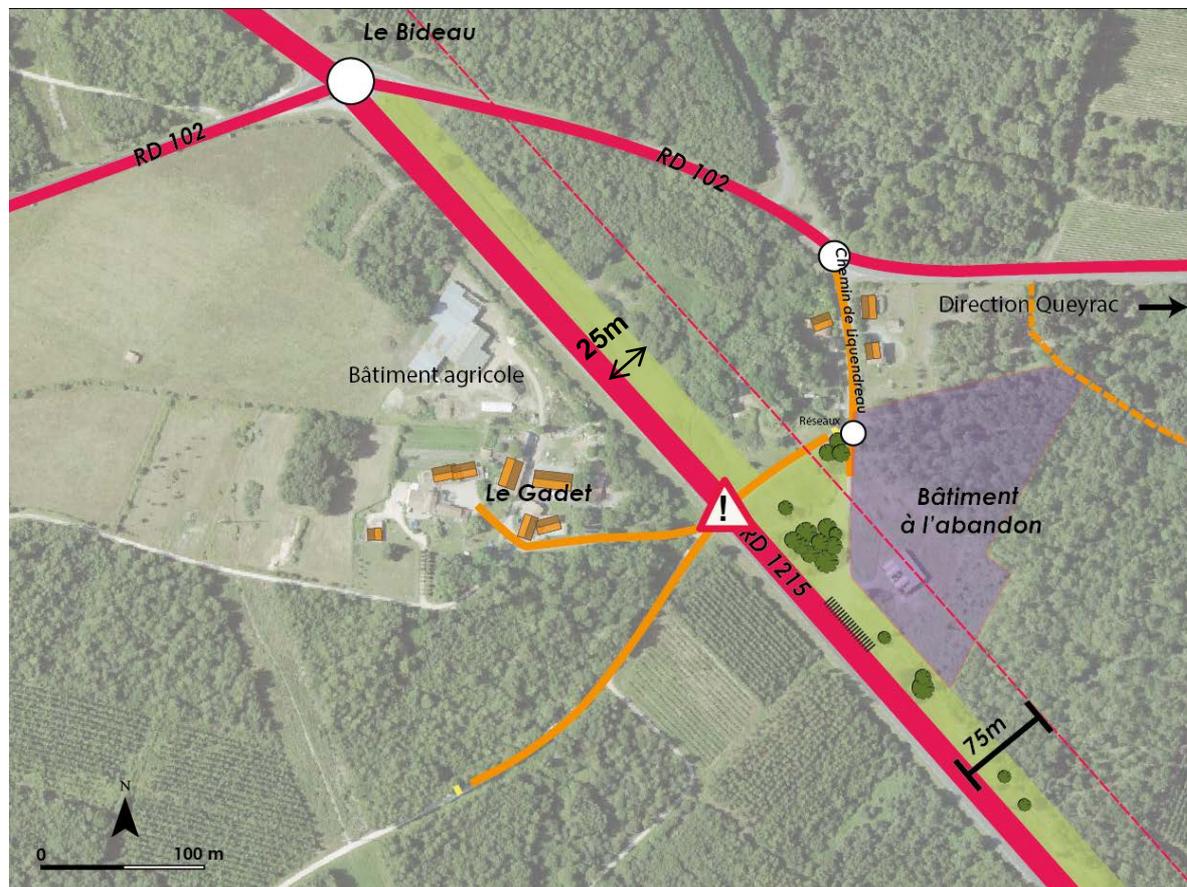
## Organisation viaire

Il convient de signaler que l'emprise de la Route Départementale présente une largeur importante qui, au droit du site de projet, atteint les 50 mètres. Cette largeur peut découler de logique de lutte contre les incendies. En effet, le règlement départemental de la protection de la forêt contre les incendies impose une obligation de débroussaillage sur une profondeur de 20 mètres aux abords des axes de communication principaux.

La bande de recul réglementaire des 75 mètres recouvre les 2/3 de la zone de projet. Pour précision, le bâtiment existant est implanté à 50 mètres de l'axe de la RD 1215.

Le site n'est pas directement desservi par la RD 1215 mais par une voie départementale secondaire, le chemin de Liquendreau (RD 1<sup>er</sup>4 - ancien tracé de la RD 1215) qui offre un point de connexion sécurisé avec la RD.102 et un dimensionnement suffisant pour la desserte de la zone (largeur de chaussée supérieure à 6 mètres).

Le carrefour du chemin de Liquendreau avec l'actuel RD 1215 a bien failli disparaître de par le passé, il n'a pas vocation à desservir la zone et pour des raisons de sécurité devrait être condamné !



⇒ La zone est accessible dans des conditions sécuritaires satisfaisantes par le carrefour des RD 1215 et RD 102 au niveau du Bideau.

## Les comptages routiers

La RD 1215 est un axe d'envergure régionale et à forte vocation touristique.

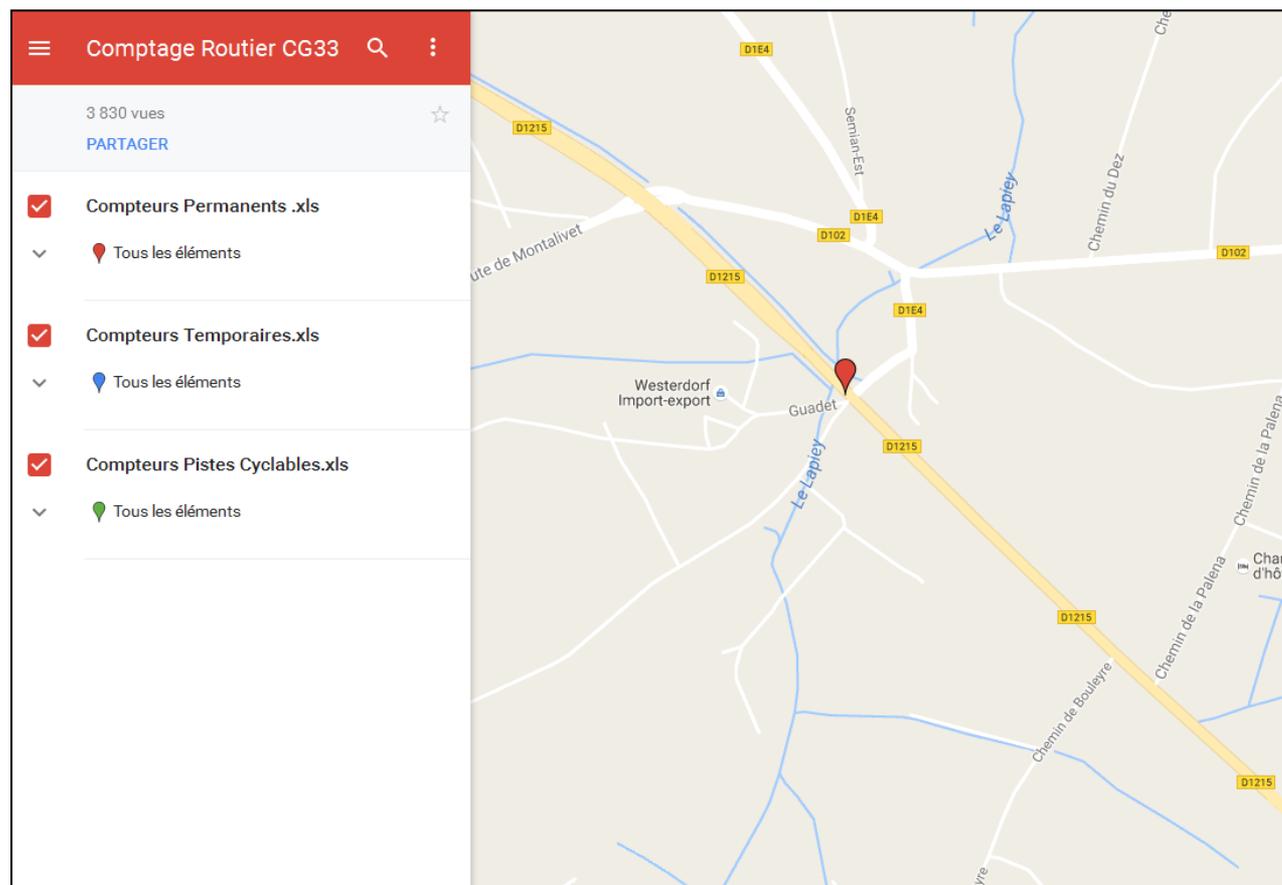
Il existe un compteur permanent à hauteur du carrefour du Gadet, c'est-à-dire face au périmètre d'étude.

**Ont ainsi été comptabilisés :**

- En 2014 : 6900 véhicules/jour
- En 2015 : 6730 véhicules / jour

avec un pourcentage de 0.5 à 1% de poids-Lourds.

La moindre proportion de poids-lourds est un indicateur positif quand à la pollution du secteur par les émissions de gaz à effet de serre.

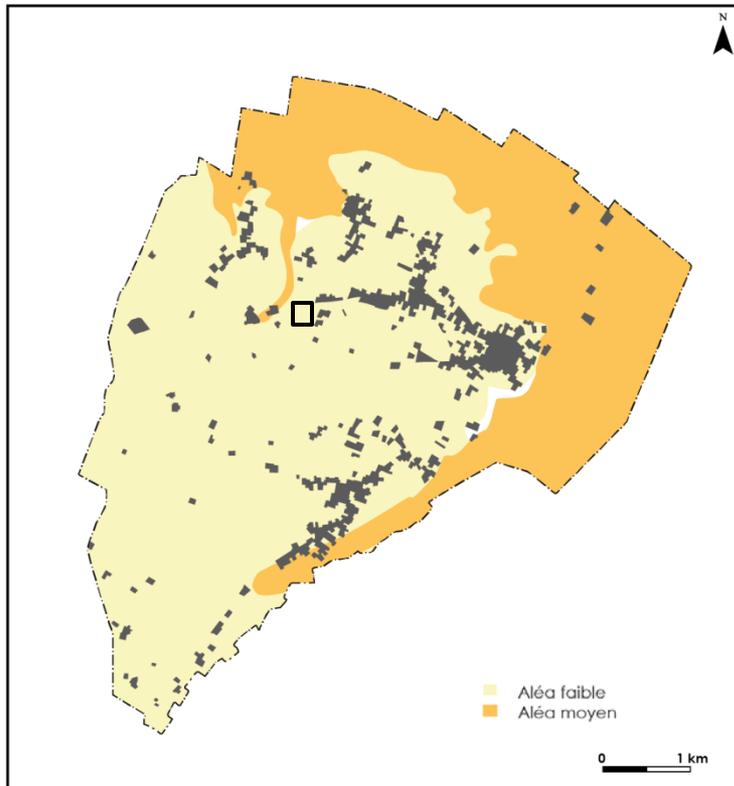


# I. DIAGNOSTIC

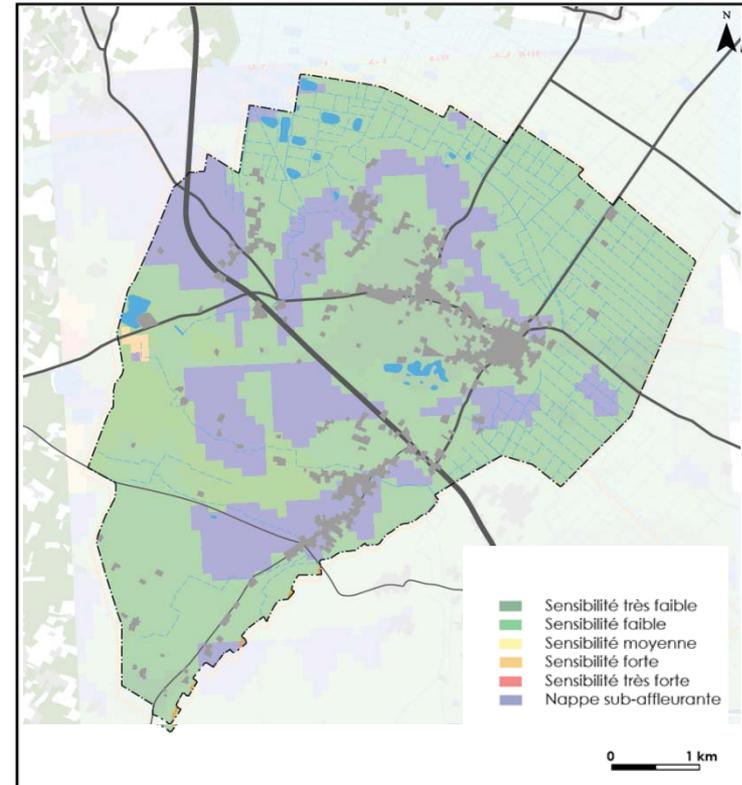
## Risques & Nuisances

En termes de risques et de nuisances, le périmètre d'étude est concerné par le **risque de feu de forêt** puisque l'ensemble du massif des landes de Gascogne est classé à haut risque feu de forêt. Il conviendra donc de respecter le règlement départemental de protection de la forêt contre l'incendie. L'extrême Nord du site serait également en limite de **la zone jaune du PPR Inondation dont le règlement s'imposera !**

Il se situe par ailleurs en zone d'aléa faible du point de vue du risque de mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles mais jouxte la zone d'aléa modéré à hauteur du cours d'eau de Lapiez. De même pour le risque de remontée de nappes, le périmètre d'étude semble chevauché une nappe sub-affleurante.



Carte des aléas retrait gonflement-argiles (source : prim.net)



Carte des remontées de nappes phréatiques

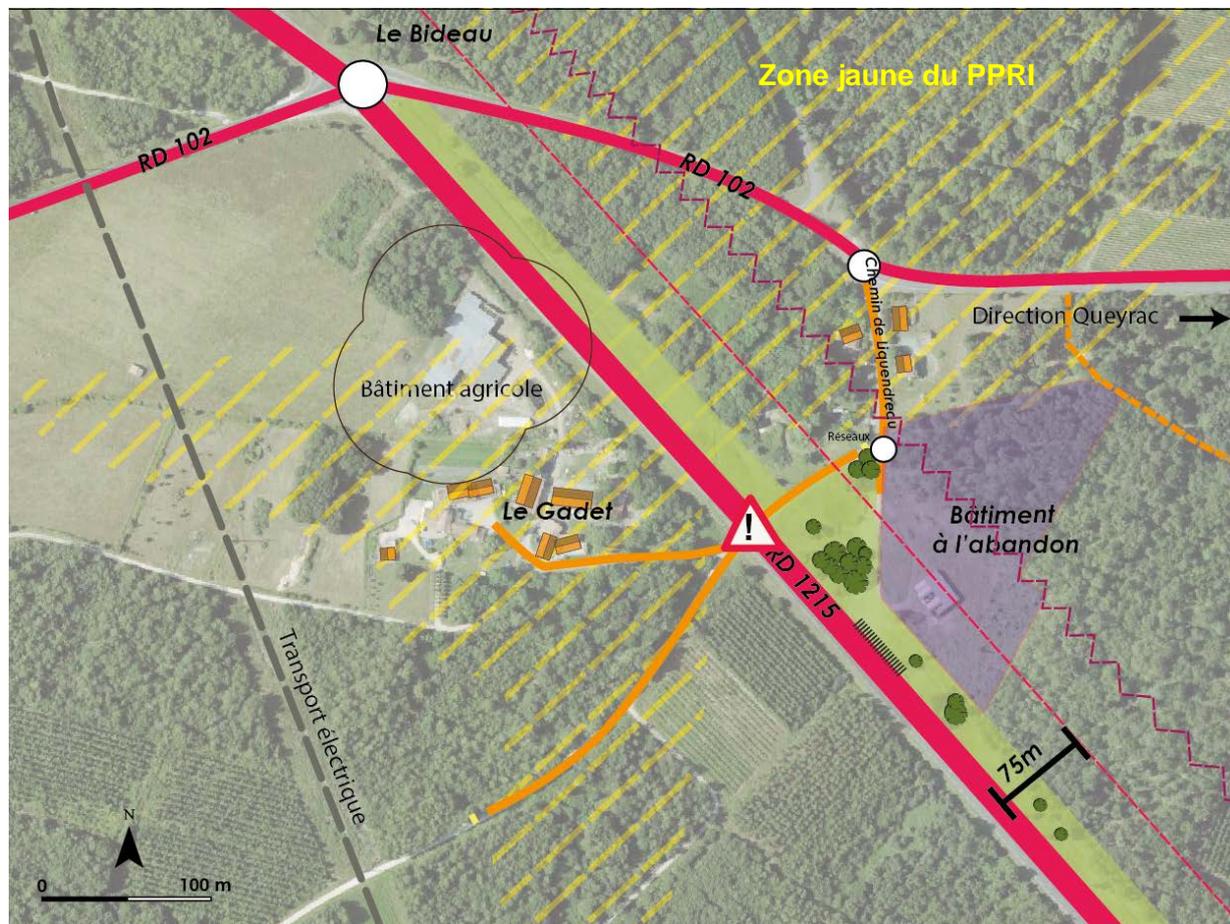
## Risques & Nuisances

Du point de vue des nuisances, il fait face à une exploitation agricole dont le périmètre de vigilance (100 mètres) n'impacte pas la zone à projet. Elle n'est d'ailleurs pas un ICPE.

Elle se situe également à environ 400 mètres d'une ligne de haute tension électrique.

En revanche, la zone est impactée par le faisceau de nuisances sonores générée par la RD 1215 qui appartient à la liste des infrastructures routières sources de nuisances sonores.

**Quant aux nuisances vis-à-vis des zones résidentielles proches.** Il convient de signaler que le site est relativement isolé. Seulement trois habitations sont implantées à moins de 150 mètres des limites de la zone projetée. En revanche, elles sont desservies par la même voie d'accès, le chemin de Liquendreau qui connecte la RD.102.



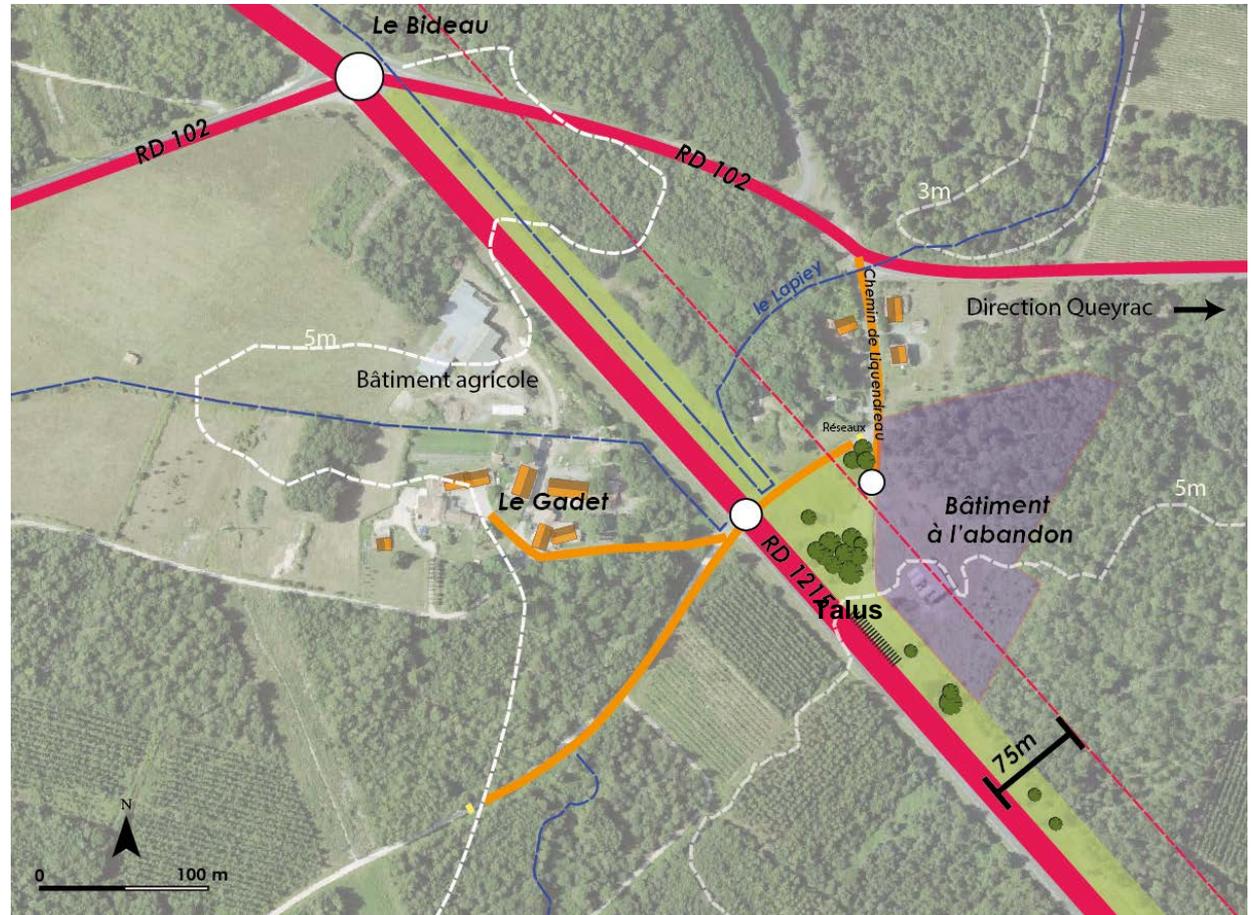
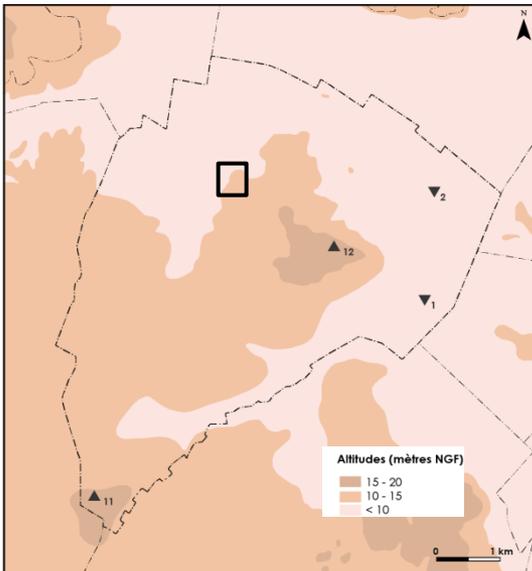
# I. DIAGNOSTIC

## Topographie - hydrographie

L'altitude au niveau du périmètre d'étude oscille entre 4 et 5 mètres.

Le relief comme sur l'ensemble du territoire communal est ainsi très peu prononcé.

Le périmètre d'étude n'est traversé par aucun cours d'eau ni aucune craste ou fossé mais le Lapiey, petit cours d'eau, jouxte la zone sur sa frange Nord. Pour rappel, il s'agit d'un cours d'eau de 4 km de longueur affluent du chenal du Gua au Nord de la commune.



## I. DIAGNOSTIC

### Milieu naturel et intérêt écologique

Le site présente **peu d'enjeux du point de vue écologique**. Il se situe à près de **1.5 km du site d'intérêt communautaire des marais du Bas Médoc et du Zone de Protection Spéciale des Marais Nord Médoc**

Globalement, le site ne présente pas d'enjeu floristique ou faunistique majeur. Les habitats et espèces présents sont communs. Aucune espèce végétale indigène patrimoniale n'a été recensée sur l'aire d'étude ; Au contraire s'y retrouve certaines espèces invasives.

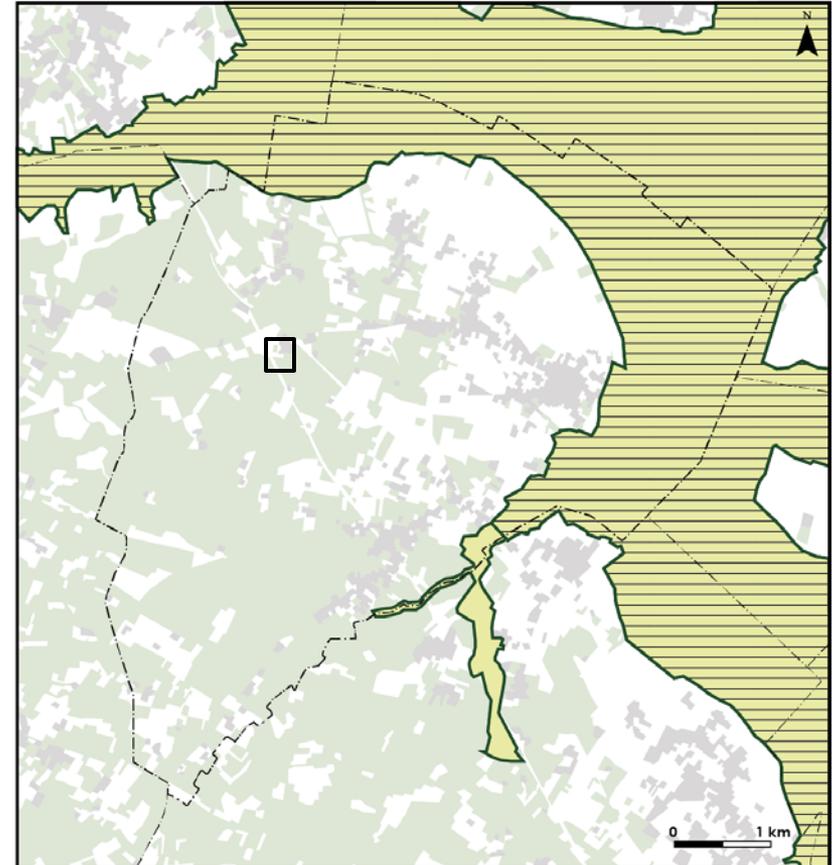
Le projet d'aménagement apportera incontestablement une plus-value du point de vue environnemental notamment par le traitement des eaux pluviales d'une part et un assainissement de la zone favorable à la biodiversité.

En revanche, concernant les eaux usées, le site ne pourra pas être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

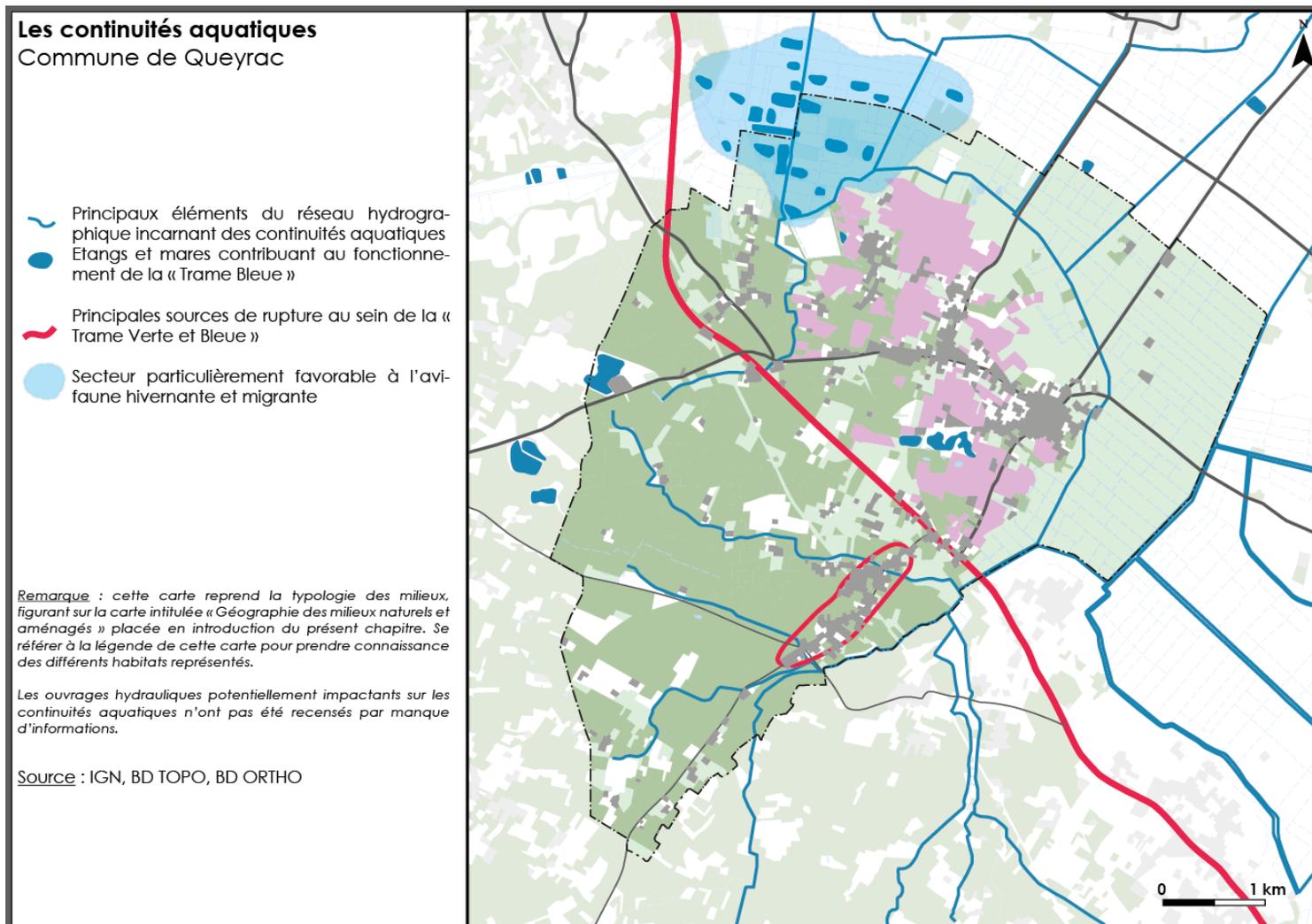
**Le réseau Natura 2000**  
Commune de Queyrac

-  Site d'Intérêt Communautaire « Marais du Bas-Médoc »
-  Zone de protection Spéciale « Marais du Nord-Médoc »

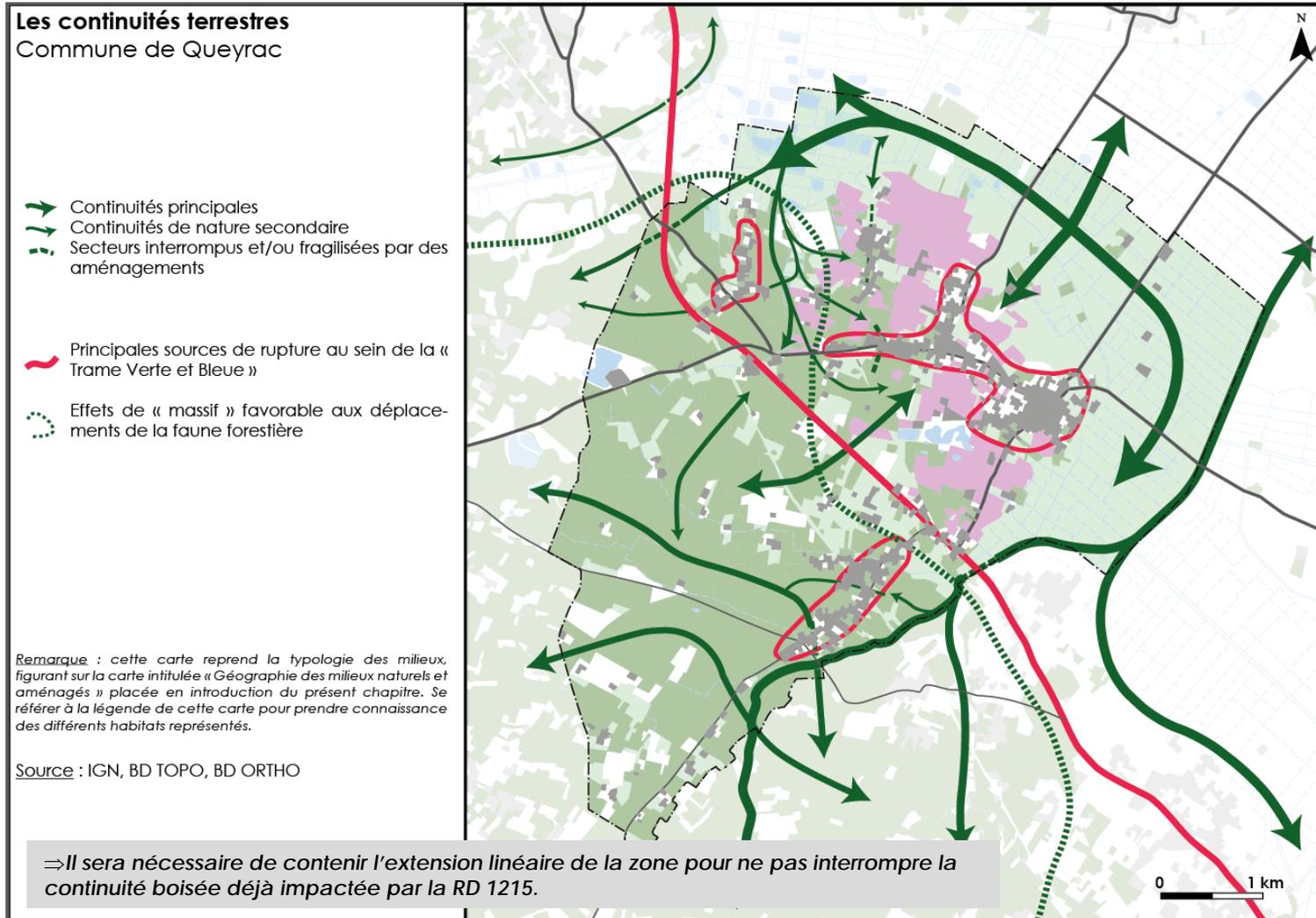
Source : CARMEN, DREAL Aquitaine



## Les continuités écologiques



## Les continuités écologiques



## Les zones humides

Les zones humides constituent un thème particulièrement sensible sur le territoire.

**Le projet ne semble pas impacter par le pré-inventaire des zones humides (carte ci-dessus).**

**Néanmoins l'étude faune-flore menée sur le terrain en juillet 2015 et 2016 conclut :**

« Sur le secteur autour d'un bâtiment en ruine entouré d'une végétation rudérale :

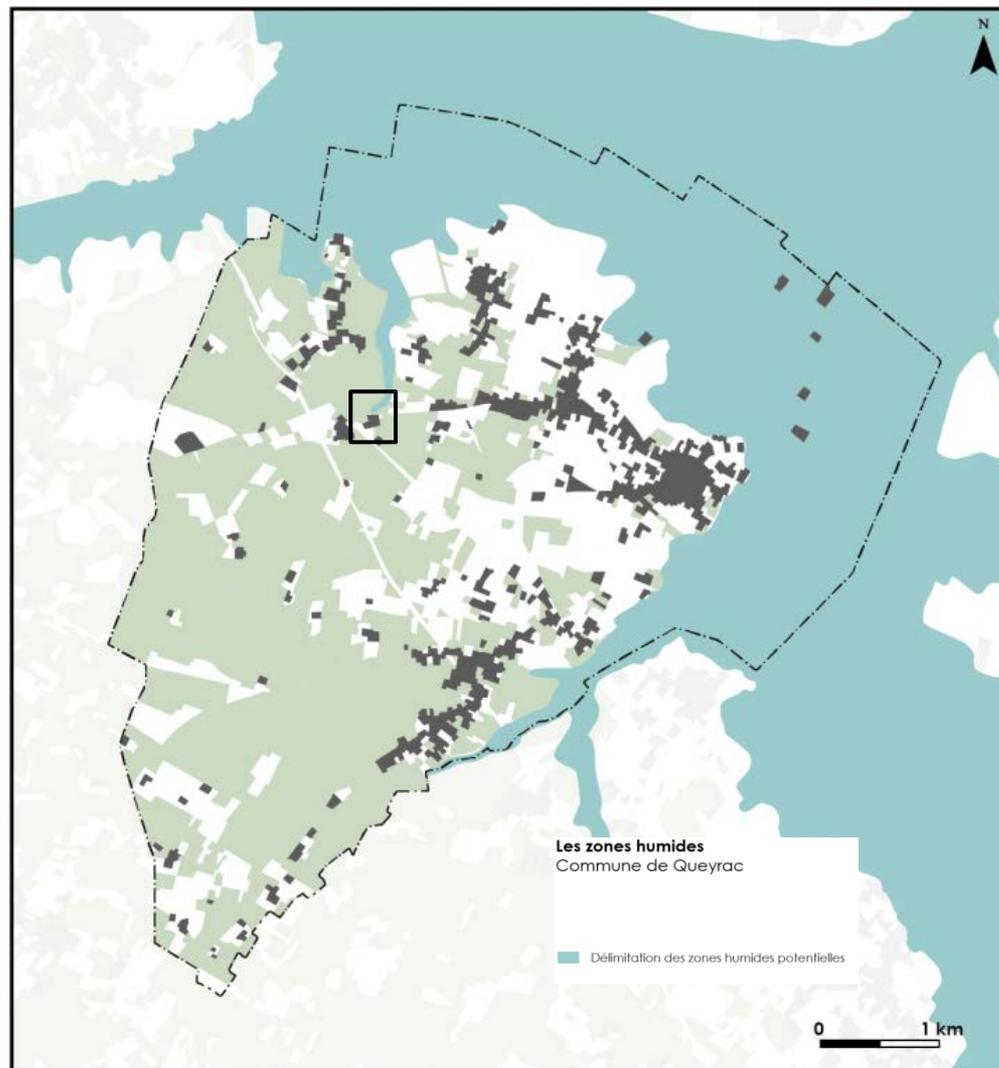
-**Quelques secteurs présentent une végétation de zone humide (voir carte page suivante).**

-**Faune très limitée, mais présence de deux espèces protégées communes : Lézard des - murailles, Hypolais polyglotte et Pipit des arbres (dans fourrés). »**

L'étude menée en 2016 (avec un passage en novembre 2016) par l'ingénieur spécialisé dans la gestion des eaux pluviales et les zones humides confirme la présence ponctuelles de zones humides notamment en limite de la parcelle n°2 à hauteur d'un fossé (se référer à l'étude annexée au rapport de présentation).

En revanche la parcelle n°3 plus au nord, aucune zone humide n'a été inventoriée.

**Le projet devra donc au travers des orientations d'aménagement notamment intégrer ces zones humides et en limiter la**

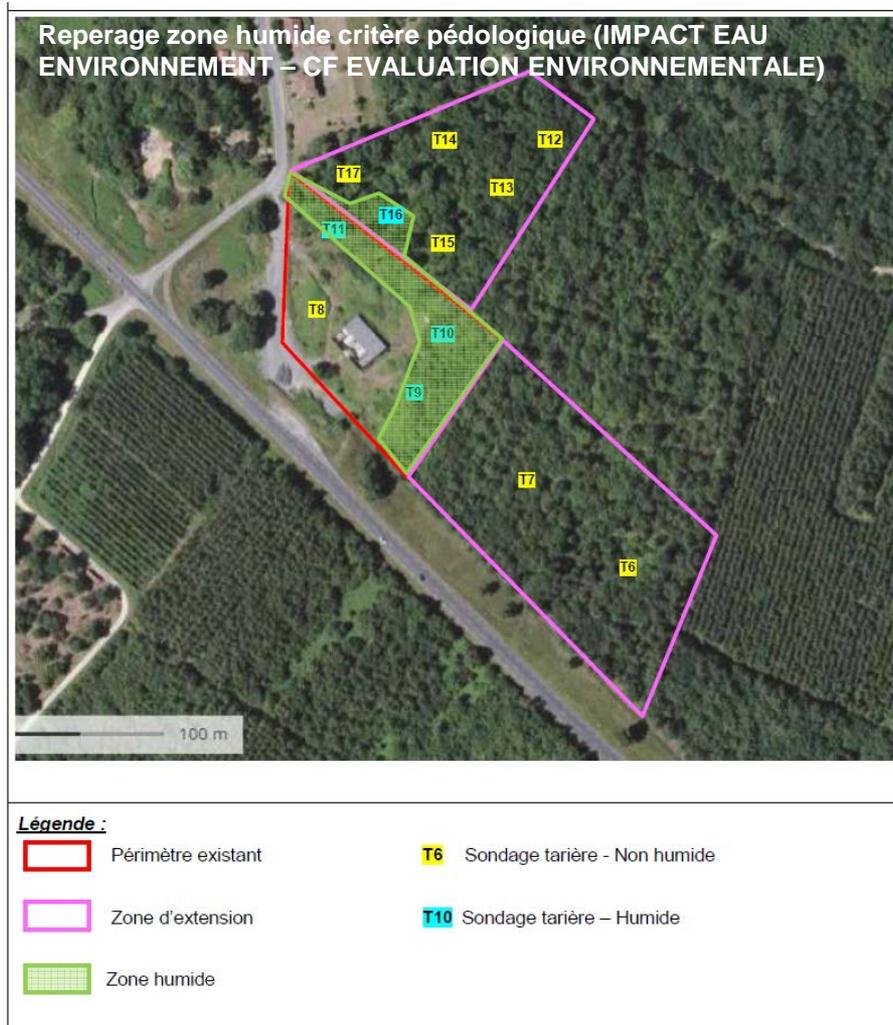


## Les zones humides

Reperage zone humide critère floristique (G.GARBAYE)



Reperage zone humide critère pédologique (IMPACT EAU ENVIRONNEMENT – CF EVALUATION ENVIRONNEMENTALE)





Parcèle Nord, limite avec la parcelle n°2



Zone humide sur parcelle Nord



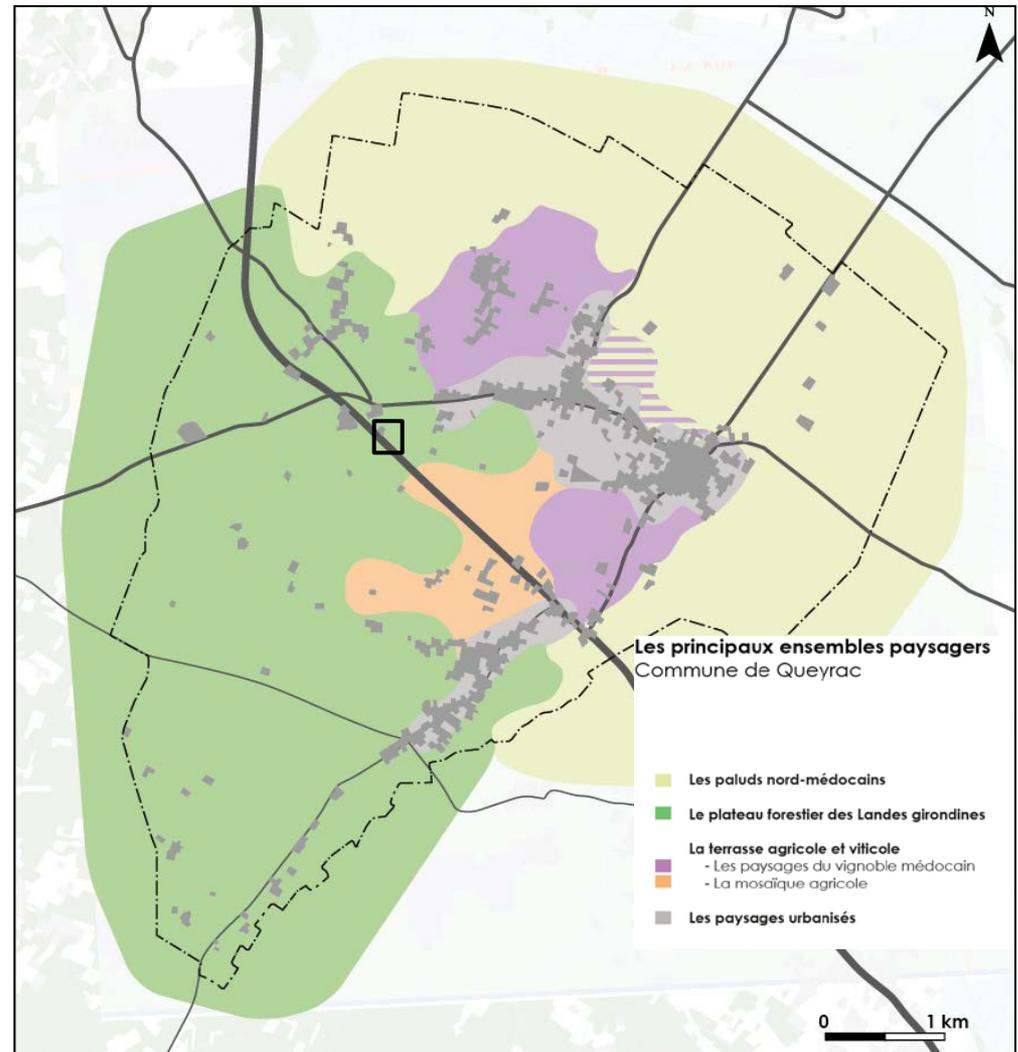
Fossé en limite Ouest de la parcelle n°2

## Le contexte paysager et patrimonial

**Le périmètre d'étude s'inscrit dans un contexte boisé.**

Il appartient au massif boisé au travers duquel la RD 1215 constitue une « tranchée » ou un « couloir ». Le site du projet se voit imbriqué dans le massif boisé qui forme son écrin.

**Les enjeux paysagers sont par conséquent limités.** Ils s'appréhendent à l'échelle du site et plus particulièrement à partir de la RD 1215 sur un linéaire qui se cantonne environ à 400 mètres (correspondant à la façade du projet sur la RD.1215, plus ses franges boisées immédiates).



# I. DIAGNOSTIC

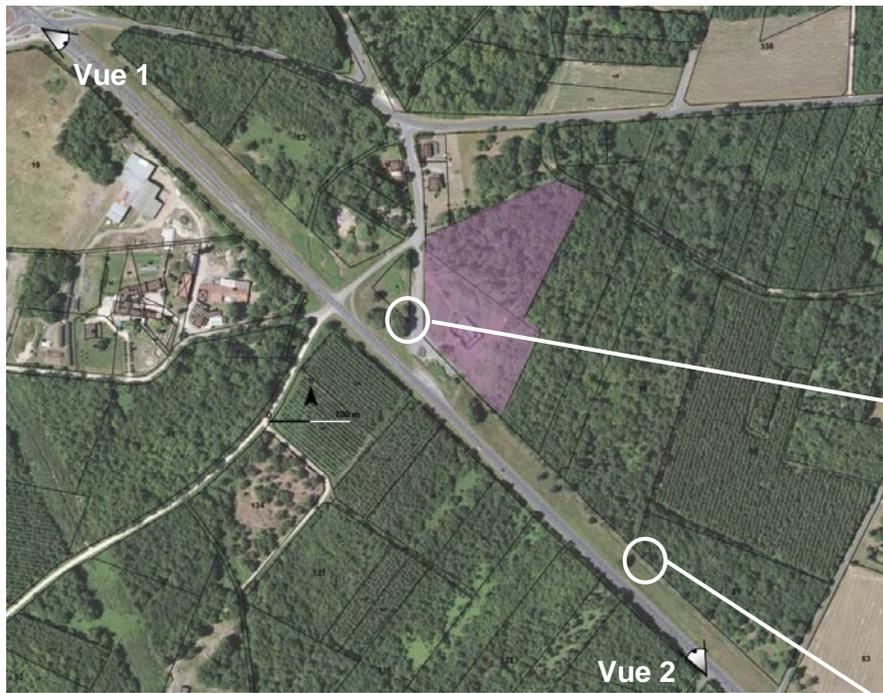
## Les vues lointaines

Le site bénéficie d'un écran boisé, limitant considérablement les vues lointaines.

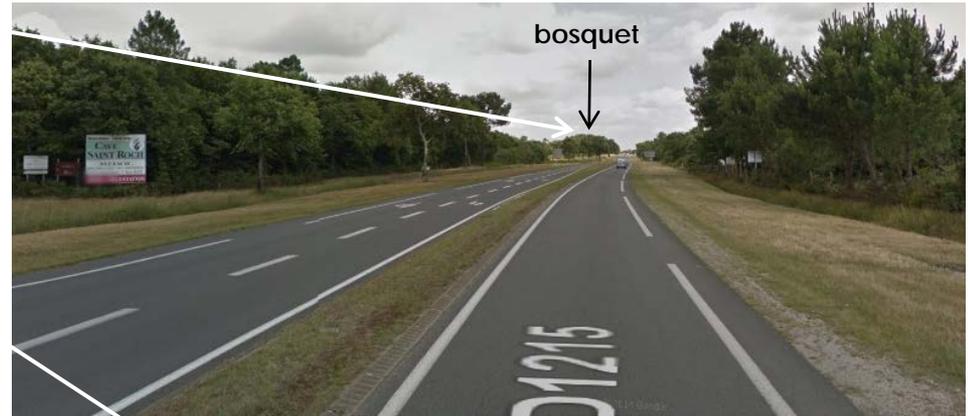
Le site n'est ainsi quasiment pas perceptible depuis l'extérieur sauf depuis la RD 1215.

⇒ Le projet devra impérativement participer à la préservation de sa ceinture boisée. Les boisements existants au sein desquels la zone s'implante doivent être protégés durablement.





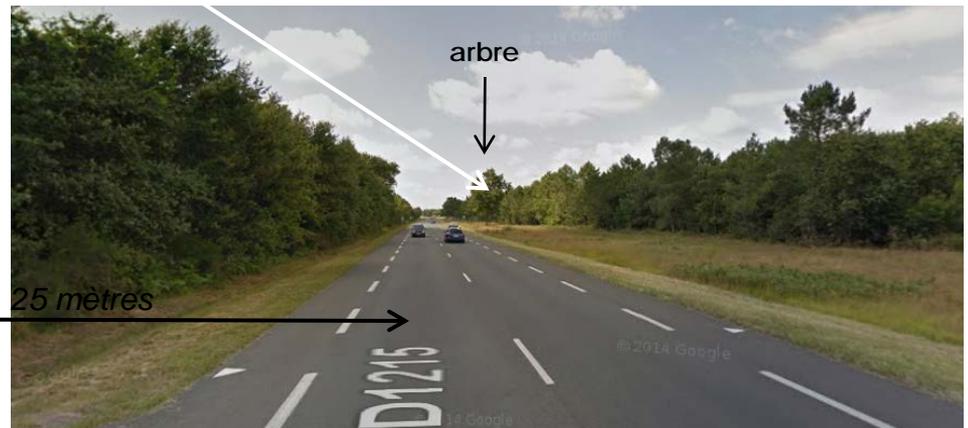
Le site peut se repérer grâce aux arbres et bosquets qui ponctuent les abords de la RD 1215. Ces derniers implantés dans la bande des 25 mètres se distinguent plus aisément et l'été forment un écran dissimulant les terrains sur l'arrière.



Par ailleurs, il convient d'insister sur cette appréhension visuelle de « couloir vert » ou les vues sont guidées par un front végétal imperméable de chaque côté de la voie.

Pour ne pas altérer l'ambiance refermée du site, le futur aménagement devra préserver cet effet de couloir via un nouveau front. En relai du végétal.

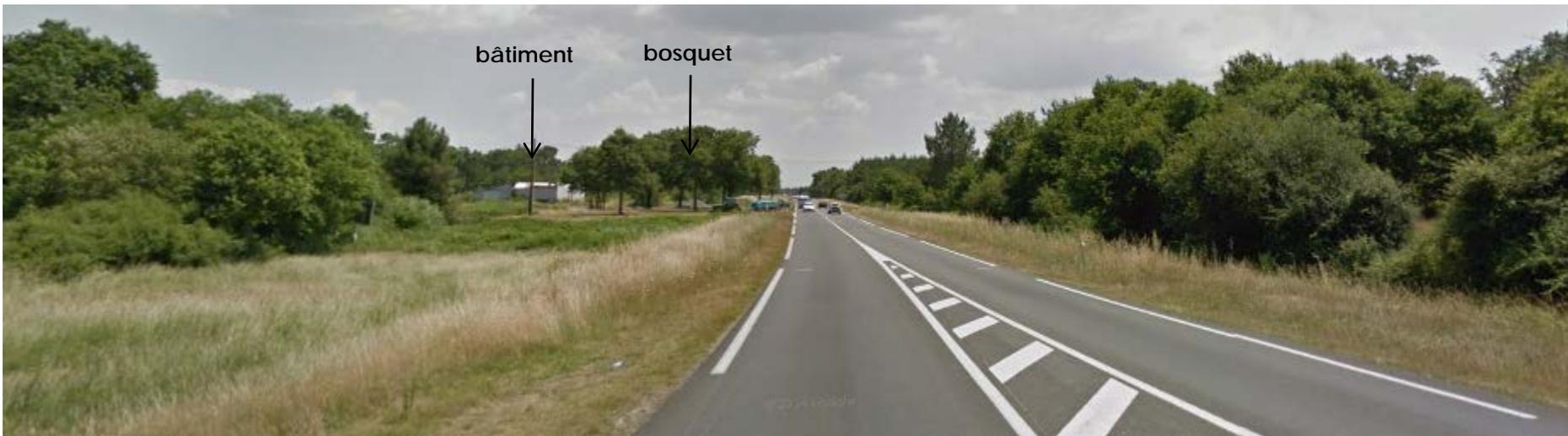
⇒ **Préserver l'effet de couloir**





En se rapprochant du site en direction du sud, une fois passé le terre plein central, on aperçoit derrière le bosquet, le bâtiment en ruine. De par sa taille, ce dernier s'insère relativement correctement avec le maintien d'un arrière plan boisé.

⇒L'implantation, la volumétrie et la couleur du bâtiment sont déterminant pour son insertion. La hauteur notamment ne devra pas dépasser la cime des arbres...



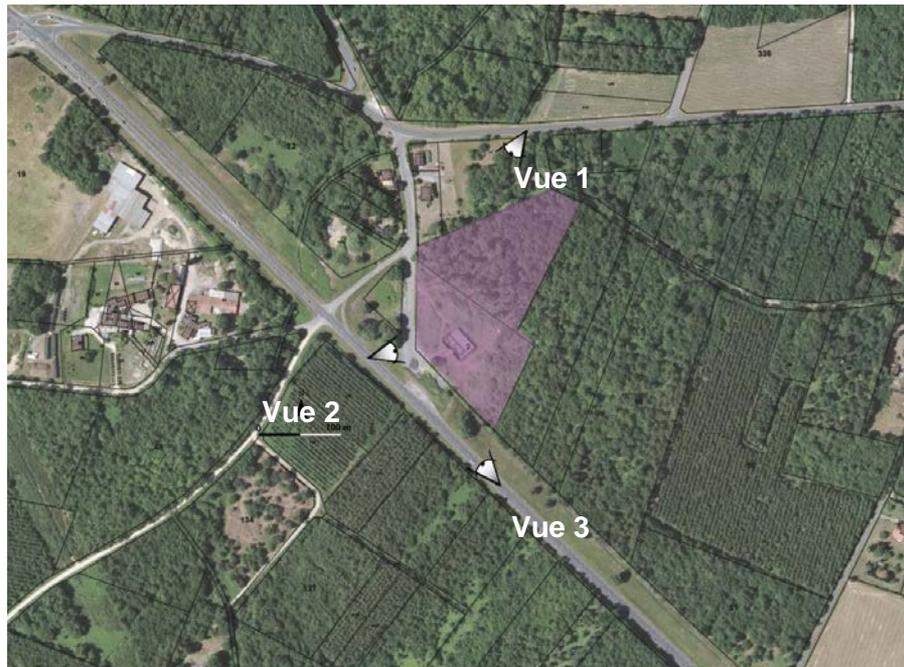
## *I. DIAGNOSTIC*

### Les vues rapprochées

Le site est actuellement scindé en deux micro-entités :

- Une clairière en friche, à hauteur du carrefour du chemin de Liquendreau et du bâtiment existant
- une zone boisée formant un mur végétal opaque imperméable dans la profondeur

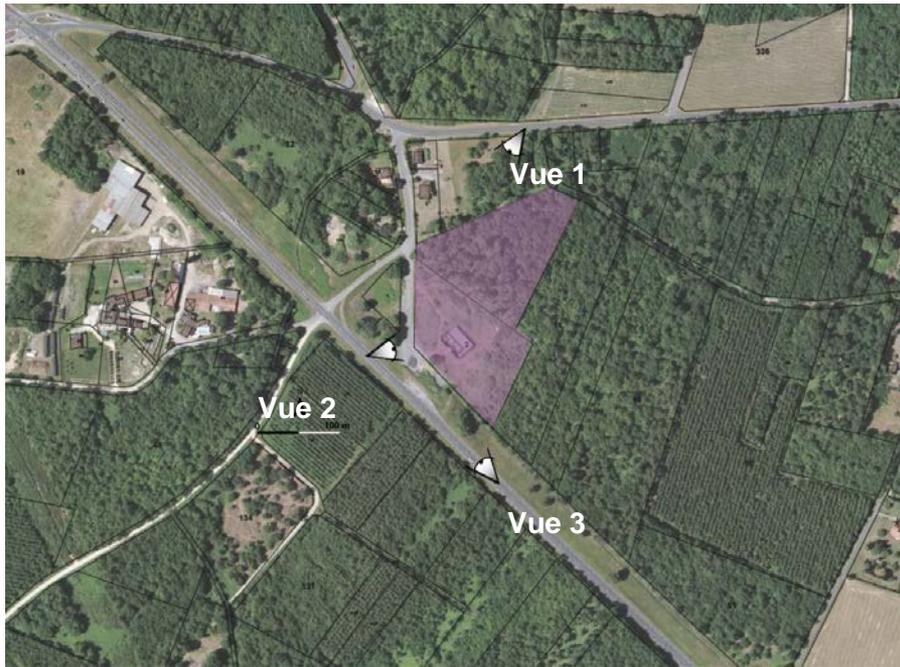
Il est beaucoup plus perceptible à ses abords où en fonction des saisons, les arbres vont plus ou moins former un filtre paysager.



Depuis la RD 102 (vue 1), le site est perceptible mais les arbres le long de la voie en transition avec le site jouent la encore un rôle de filtre paysager très important.

⇒Le site devra être le plus discret possible depuis la RD 102 et les habitations proches





Depuis ces abords immédiats et la RD 1215, le site est dégagé.  
**Il existe actuellement un talus et une aire de stationnements sauvage le long de la RD1215. Le site sans traitement paysager constitue un délaissé, une friche.**

Au sein de l'emprise départementale, le site recouvre une plateforme et un espace de dépôt derrière le talus. Ce délaissé devra impérativement être également traité en espace vert.

⇒ Renaturer l'espace aujourd'hui artificialisé dans la bande des 25 mètres en accord avec le Conseil Départemental de la Gironde. Surtout l'ancienne emprise de la RD 1215 aujourd'hui utilisée comme un dépôt.



Comme vu précédemment, nous insisterons sur le rôle du bosquet qui jouxte le site.

Ce type de motif est à la fois un repère et un filtre paysager à conserver.





L'entrée du site s'effectue par le chemin de Liquendreau. Il s'agit d'une voie départementale d'une largeur de chaussée d'environ 6 mètres (sur les sections les plus étroites) permettant l'accès des poids lourds.

Les maisons les plus proches se situent à l'entrée du site à environ 150 mètres.

⇒ Il conviendra de marquer l'entrée dans la zone via un aménagement paysager en lieu et place d'un espace exclusivement routier pour réduire les co-visibilité entre la zone résidentielle et la zone artisanale.



Force est de constater que dans ce contexte boisé, avec des boisements mixtes caractérisés par la présence de feuillus, la perception du site évolue en fonction des saisons.

Ainsi l'hiver, le site est beaucoup plus dégagé renforçant les enjeux d'insertion paysagère.



Le bosquet marquant l'extrémité Nord-Ouest du site de projet constitué d'arbres d'espèce caducs devient transparente en hivers.

⇒ La mise ne place de plantations persistantes mélangées à des essences à feuillage caducs permettrait de maintenir une plus grande opacité du bosquet en hivers.





## ***II. LES ENJEUX***

---

## II. LES ENJEUX

### Enjeux et perspectives d'évolution

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les enjeux sont les suivants :

#### *A l'échelle du territoire et du site*

- **Promouvoir l'activité artisanale locale** et son maintien sur le territoire tout en bénéficiant de l'attractivité d'un axe de transport d'envergure régionale ; Le secteur était identifié dans le SCoT. La commune ne compte pas d'autre site d'accueil pour les petites entreprises artisanales. Le projet n'a pas vocation à concurrencer les zones d'activités économiques communautaires de par sa vocation très ciblée (l'artisanat) et sa taille (environ 2ha).
- **Requalifier une friche économique sans générer de nuisances** ; Actuellement, le bâtiment sur site est à l'abandon, le terrain n'est pas entretenu et la partie départementale est surtout traitée comme un délaissé. Les terrains se situent en retrait des zones résidentielles, il convient de ne pas se rapprocher des habitations.
- **Préserver l'ambiance paysagère boisée et l'effet de couloir depuis la RD 1215**. Le projet a vocation à s'appuyer sur la trame boisée et s'intégrer via le maintien et le renforcement de bosquets jouant le rôle de rideaux via de nouvelles plantations. Pour ne pas perturber la lisibilité du site, il faut conserver un effet de front dans le prolongement du front végétal formé par les boisements. Il conviendra de prendre soin de l'implantation (ordre semi continu), la forme et **de la hauteur** des futurs bâtiments pour préserver le lien visuel avec l'arrière plan boisé.
- **Ne pas générer de nouveaux risques en termes de circulation en interdisant tout nouvel accès depuis la RD 1215** et en limitant le trafic. L'accès principal devra demeurer celui du chemin de Liquendreau depuis la RD 102.
- **Préserver les poches de zones humides au travers de l'organisation** de la zone et de ses espaces verts

#### *A grande échelle*

- **Valoriser les abords de la RD 1215, axe transversal du Médoc**
- **Soutenir l'activité artisanale**



### ***III. DETERMINATION DU PROJET***

---

### III. LE PROJET

## Le parti d'aménagement

- **Réduire la bande inconstructible de 75 à 40 mètres depuis l'axe de la RD 1215.**  
Cette côte englobe les 25 mètres d'emprise du département (avec le talus) et 15 mètres sur la zone à projet. Il s'agit d'imposer dans cette bande un traitement paysager; il s'agira d'un espace vert commun (pour rappel, il ne devra accueillir aucune voie, aucun stationnement, ni de mobilier urbain ou publicité. En revanche cet espace pourra être mobilisé pour le traitement des eaux pluviales.)
- **Imposer l'implantation des façades de constructions en retrait de 40 mètres.** Les futurs bâtiments devront ainsi s'implanter à l'alignement de l'espace vert pour composer un front bâti en résonance avec le front boisé et préserver l'effet de couloir.
- **Contenir la hauteur des futures constructions à moins de 10 mètres pour préserver un arrière plan boisé** (hauteur absolue calculée depuis le terrain naturel et inférieure à la cime des arbres)
- **Conserver les fronts boisés ainsi que les bosquets autour du site via un classement en Espace Boisé Classé.** En outre, afin de ne pas les altérer et d'en permettre l'entretien, il conviendra de ne pas construire à leur contact immédiat en implantant les constructions en retrait minimum de 10 mètres des limites d'EBC.
- **Privilégier l'organisation du site en plusieurs lots en lanière d'une surface moyenne de 1400m<sup>2</sup>.** La zone sera dédiée à de petites entreprises et n'a pas vocation à n'accueillir qu'un seul établissement.
- **Imposer un accès depuis le chemin de Liquendreau et la RD 102 et condamner le carrefour entre la RD1E4 et la RD 1215.** La zone ne sera pas desservie directement depuis la RD 1215.
- **Créer une nouvelle voie de desserte dans la profondeur.** Il s'agit de desservir les activités par l'arrière via une voie en boucle d'une largeur minimum de 4 mètres pour garantir l'accès des véhicules du SDIS.
- **Gérer les eaux pluviales à hauteur des espaces verts (entrée d'opération et frange verte)**

### III. LE PROJET

## Simulation d'implantation le long de la RD 1215

AVANT



APRES



*Vue du Sud Est : les bâtiments de la ZA se verront enchâssés au sein du massif boisé limitant sa perception*

AVANT



APRES



*Vue du Nord-Ouest : la préservation de bosquets (telles que celui au premier plan et leur multiplication le long de la ZA renforcera son intégration paysagère*



## ***IV. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET***

---

## IV. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

### Les orientations d'aménagement et de programmation

- Conserver les fronts boisés ainsi que les boqueteaux autour de la zone. En planter de nouveaux (de 5 à 10 sujets) composés d'essences locales autour de la ZA.
- Préserver des espaces verts non imperméabilisés à hauteur des secteurs les plus sensibles ou les plus intéressants en termes de biodiversité et de gestion des eaux pluviales. La trame verte de l'opération devra intégrer au mieux les zones humides (plusieurs traces ont été repérées sur le secteur) :
  - + Préserver les zones humides à l'entrée du site et à sa ceinture Ouest de tout aménagement. Ces secteurs ont vocation à constituer des espaces verts au sein de l'opération et faire l'objet d'une attention particulière en termes d'entretien
  - + Conserver une sur-largeur d'espace vert, le long de la voie de desserte de l'opération.
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'intégralité du site et de chaque lot (rappel). Il conviendra de créer des dispositifs adaptés notamment des ouvrages à ciel ouvert peu profond comme des noues qui pourront être plantées. La gestion des eaux pluviales doit participer à valoriser le site tant du point de vue environnemental que paysager ! Elle sera également intimement liée aux zones humides, l'en jeu consistant à ne pas couper l'alimentation des zones humides en présence.
  - + Reconstituer un réseau de fossés pour maintenir le drainage des eaux de ruissellement et pour assurer leur évacuation.
  - + Conserver une bande verte avec une noue le long de la voie de desserte au cœur de l'opération.
  - + Réserver un espace libre sur le point bas du site pour aménager un exutoire sous forme de bassin de faible profondeur d'une emprise minimum de 1500m<sup>2</sup>
- Gérer les eaux usées à l'échelle de chaque opération / Le site ne pourra être desservi au réseau de collecte public. Pour plus d'efficacité, il conviendra de s'orienter vers des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et adapté à chaque projet.
- Réduire la bande inconstructible le long de la RD 1215 de 75 à 40 mètres. Cette côte englobe les 25 mètres d'emprise du département (avec le talus) et 15 mètres sur la zone à projet. Il s'agit d'imposer dans cette bande un traitement paysager; il s'agira d'un espace vert commun (pour rappel, il ne devra accueillir aucune voie, aucun stationnement, ni de mobilier urbain ou publicité. En revanche cet espace pourra être mobilisé pour le traitement des eaux pluviales.)
- Limiter la hauteur des futures constructions à 10 mètres mesurés du sol naturel au faitage.
- Imposer l'implantation des constructions en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 1215. Les futurs bâtiments devront ainsi s'implanter à l'alignement de l'espace vert pour composer un front bâti en résonance avec le front boisé et préserver l'effet de couloir.
- Créer une nouvelle voie de desserte en boucle. Il s'agit de desservir les activités le long de la RD 1215 par l'arrière et de desservir la partie nord de la zone via une voie en boucle périphérique d'une largeur minimum de 4 mètres. Cette voie permettra de desservir les lots dans la profondeur et l'accès des véhicules du SDIS (bande pénétrable) pour protéger le site. Une connexion pour ces derniers pourraient être envisagée avec le chemin communal qui jouxte le nord de la zone.
- implanter les constructions en retrait minimum de 10 mètres des espaces boisés, respecter les règles de débroussaillage (bande de 50 mètres) et créer une réserve incendie d'une capacité de 240m<sup>2</sup> (sur deux heures) située à moins de 200 mètres de chaque bâtiment.
- Privilégier l'organisation du site en plusieurs lots d'une surface minimum de 1400m<sup>2</sup>. Il s'agit de répondre en priorité aux besoins de petites entreprises locales. Le site pourrait accueillir un maximum de 7 entreprises.
- Préserver l'ambiance forestière du site. A l'échelle de chaque lot aménagé, il conviendra de préserver un minimum de 20 % d'espace non imperméabilisé ou éco-aménageable.

## IV. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

### Les orientations d'aménagement et de programmation

#### Orientation d'aménagement et de programmation Légende

##### 1. Éléments de contexte

- Courbe de niveau
- Arbre de haut jet
- Boqueteau
- Cours d'eau
- Emprise départementale
- RD 1215

##### 2. Le projet

- Emprise mobilisable pour les activités artisanales
- Connexion au réseau viaire
- Voie nouvelle à créer (largeur minimum de 4 mètres)
- Plantations nouvelles sous forme de boqueteaux
- Plantations nouvelles sous forme de haie
- Espace vert - non imperméabilisé
- Dispositif de gestion des eaux pluviales
- Principe d'implantation des futures constructions
- Recul minimum des constructions
- Bande de 50 mètres de boisement à débroussailler
- Positionnement privilégié de la réserve incendie

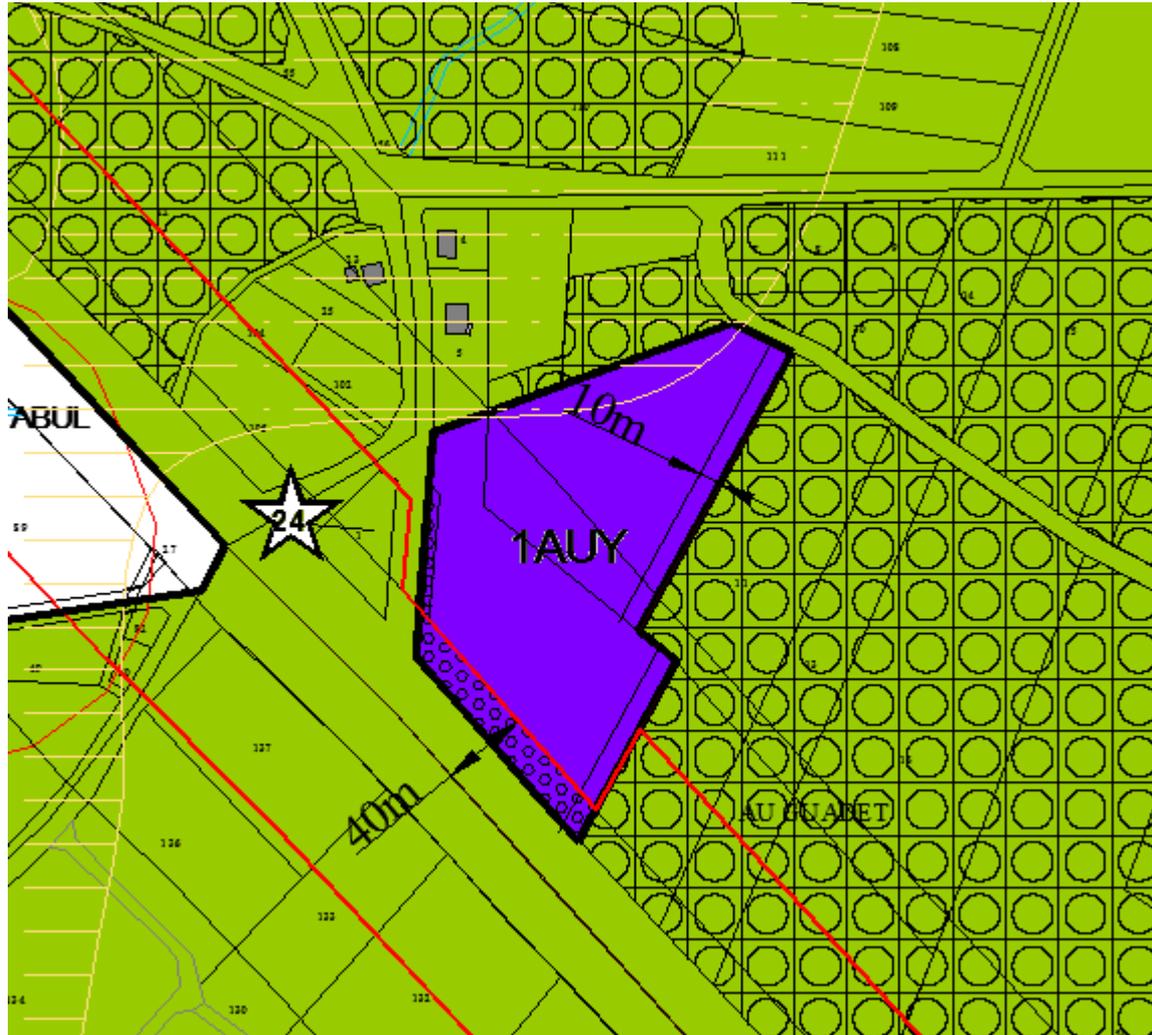


#### ZONE ARTISANALE (VALEURS ESTIMATIVES)

Emprise	Espaces verts	VRD (voie, réseau pluvial, défense incendie...)	Emprise lots	Nombre de lots envisageables (moyenne de 1450m <sup>2</sup> )
2.1ha	35%	15%	1.00 ha	7

## IV. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

### Le plan de zonage



#### Les dispositions du règlement graphique :

- EBC en frange Est et Nord
- Espace à planter en frange ouest et coté RD 1215 (retrait L 111-1-4CU)
- Retrait de 40 mètres de l'axe de l'a RD 1215

## IV. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

### Les mesures paysagères (articles 6, 7 et 10 )

Du point de vue du paysage, l'objectif consiste à requalifier une friche et valoriser l'image de la commune

- **Les constructions devront s'implanter en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 1215 au lieu de 75 mètres (article 6) :**

Ce retrait permettra de dégager un espace libre à végétaliser d'une largeur de 15 mètres entre les constructions futures et les limites d'emprises du Département. Cet espace accueillera des plantations de boqueteaux qui joueront un rôle de filtre sans pour autant masquer les constructions de manière opaque.

L'alignement permettra en outre de préserver un linéaire et ainsi un effet de couloir tel qu'il est actuellement dessiné par les espaces boisés.

- **Les constructions devront s'implanter en retrait de 4 mètres des limites séparatives et de 10 mètres des espaces boisés classés (article 7) :**

Il s'agit principalement de mesures de sécurité mais elles participeront à conserver un cadre aéré et donc l'esprit de clairière.

D'un point de vue du volume, il est impératif de **limiter la hauteur de construction (10 mètres au faitage) pour éviter la proéminence des bâtiments dans le paysage notamment sur le végétal et préserver la ligne d'horizon que formeront les boisements en arrière plan (article 10).**

## IV. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

### Les mesures architecturales (article 11 du règlement)

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne devront pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Il conviendra de rechercher des volumes simples et des formes épurées, ainsi qu'une implantation cohérente recherchant une performance thermique. Tout pastiche et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région seront interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sera interdit.

Il conviendra de traiter avec soins **toutes les façades** des bâtiments tout particulièrement **la façade arrière qui fera face à la RD 1215**.

Il s'agira de veiller **au traitement et aux matériaux utilisés pour le revêtements des façades** (couleurs et matériaux) en harmonie avec l'ambiance boisée du site. Des couleurs neutres, naturelles seront privilégiées. Le verre est également toléré.

En outre, le nombre de couleurs apparentes du bâtiment (hors enseigne) sera limité à trois afin de préserver une harmonie visuelle. Les couleurs de revêtements extérieurs trop vives seront proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques. La couleur dominante de la construction pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occuperont qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participeront à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

Les percements devront être de formes simples et rythmées.

Les toitures terrasses seront autorisées ainsi que l'emploi de matériaux nobles comme le vert et le bois.

Les clôtures ne seront pas obligatoires. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en fonction de la nature de l'activité économique pour des enjeux de sécurité.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) sera interdit. Pour garantir une certaine transparence, notamment depuis la RD 1215, les murs-bahuts et les clôtures pleines en béton seront interdits, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée doublé ou non d'une haie d'essences locales.

*Nous attirerons l'attention des aménageurs sur la mise en scène des entreprises accueillies et la nécessité de maîtriser les enseignes publicitaires ; le site ne doit pas être « pollué » de panneaux publicitaires. **Pour rappel, dans la bande de retrait de 40 mètres, les panneaux, totems et autres ne seront d'ailleurs pas autorisés !***

## IV. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

### Les mesures environnementales et paysagères (articles 4, 9 et 13)

Le règlement insiste sur l'importance de la gestion des eaux pluviales dont le principe demeure la gestion à la parcelle.

Les terrains n'étant pas desservis par l'assainissement collectif et ne pouvant être raccordés au réseau de collecte même à long terme, les futures constructions devront être équipées de dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur. La zone n'ayant pas vocation à accueillir du public (zone artisanale et entrepôt), les enjeux sont moindres et il conviendra de privilégier des systèmes d'assainissement non collectifs et individuels, par activité, plus adaptés et plus simple à entretenir sur le long terme que la mini-station .

**Dans la zone 1AUy, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 60%.** Cette disposition de l'article 9 doit participer à la conservation d'espaces verts au sein de chaque lot.

Au-delà, l'article 13 renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation lesquelles définissent les principaux espaces verts à préserver ou à créer. **Il fixe même un seuil minimum d'espaces verts à hauteur de 30%.** Ces surfaces seront mobilisées à la fois pour préserver les zones humides en présence et pour traiter les eaux pluviales via des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert de noues et de bassins (cf études hydro).

**Ce dispositif est conforté dans chaque lot puisque le règlement prévoit qu'au sein de chaque opération individuelle 10 % de la surface demeure en espace non imperméabilisé ou éco-aménageable.** Il pourra s'agir de surfaces enherbées ou plantées qui participeront à minima à la gestion des eaux pluviales .

En vue de préserver le cadre boisé, le règlement prévoit la plantation de nouveaux arbres à la fois en frange le long de la RD 1215 via des boqueteaux et **au niveau des aires de stationnement de plus de 100m<sup>2</sup>. Il est alors imposé de planter 1 arbre pour 2 emplacements.**

**Le règlement rappelle que les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat :**

- Arbres de haut jet à feuillage caduc : chêne pédonculé, érable champêtre, frêne
- Arbres de haut jet à feuillage persistant : pin maritime
- State arbustive à feuillage caduc : cornouiller sanguin, églantier, genévrier commun, noisetier commun, prunellier, saule à oreillettes, viorne obier...
- State arbustive à feuillage persistant : ajonc d'Europe, bruyère à balai, genêt à balai, genêt d'Espagne, houx, tamaris, troène des bois...

**Ces essences seront notamment plantées en boqueteaux de 5 à 10 sujets mixtes répartis régulièrement le long de la ZA et de la RD.1215.**

## IV. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

### Les mesures sécuritaires et la gestion des nuisances (article 3)

#### Au regard de la sécurité

Dans la mesure où les aménagements le long de la nouvelle RD1215 s'effectueront sur un site déjà desservi par le chemin de Liquendreau, **aucun nouvel accès depuis la RD 1215 ne sera nécessaire à la desserte du site.**

Précisons que la création d'une nouvelle voie de desserte interne s'avère indispensable; Elle se connectera au chemin de Liquendreau.

Le site est accessible pour les véhicules de défense incendie du SDIS mais il conviendra d'aménager la desserte de la zone en intégrant les exigences du SDIS c'est-à-dire une **voie d'une largeur minimale de 4 mètres** jouant le rôle de bande pénétrable.

Par ailleurs, il n'existe pas de dispositif de défense incendie sur site. **Le projet impliquera la réalisation d'une réserve incendie d'une capacité de 240m<sup>3</sup>** (sur deux heures) située à moins de 200 mètres de chaque bâtiment ( rappel de la norme en vigueur).

En outre, le règlement reprend la réglementation en vigueur et impose également que les constructions s'implanteront en retrait minimum **de 10 mètres des espaces boisés.**

#### Au regard des nuisances

La problématique des nuisances s'appréhende de deux manières : En premier lieu, il s'agit de tenir compte des nuisances du site de projet sur son environnement et, en second lieu, de celles de l'environnement sur le site.

On constate la présence de rares habitations dans la proximité du site de projet ce qui limite les nuisances potentielles en terme de bruit et de sécurité au regard du résidentiel.

Le projet prévoit la création d'accès au site par une connexion à la RD.1E4. Vis-à-vis des constructions d'habitation avoisinantes, la circulation risque d'augmenter mais il convient de relativiser de par la taille de la zone (moins de 3 ha) qui accueillera moins d'une dizaine d'entreprises à terme. En outre, il s'agira de petites entreprises artisanales accueillant peu de clientèle et non de grandes enseignes commerciales. Les nuisances liées à la circulation propre à la ZA seront donc limitées.

Concernant les nuisance sonores liées à la RD.1215, on constate actuellement il n'y a pas de protection sonore sur le site même.

La proximité de la RD 1215 impliquerait un traitement acoustique des façades dans le cas de volume d'habitation, ce qui n'est pas le cas pour le présent projet voué à de l'artisanat et des entrepôts.