



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Communauté de communes du **BAZADAIS**

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ETUDE DE DEROGATION A LA LOI BARNIER

- Secteur économique à
Bazas

SOMMAIRE

Table des illustrations	4
Préambule	5
1. La loi Barnier : contenu et objectifs	5
2. Possibilité de dérogation.....	6
Contexte	7
1. Voies concernées par l'inconstructibilité imposée par l'article L.111-6 du CU	7
2. Localisation du site d'étude	8
3. Contexte réglementaire de la zone d'étude	9
Socle physique du site	11
1. Topographie	11
2. Hydrographie.....	12
3. Occupation du sol	12
Sensibilités paysagère du site d'étude.....	14
1. Contexte paysager	14
a. A l'échelle du territoire	14
b. A l'échelle du site d'étude.....	15
2. Périmètres de protection du patrimoine bâti et paysager	16
3. Perceptions du site d'étude depuis la bretelle d'autoroute	16

a. Depuis Langon	16
b. Vers Langon	16
4. Perceptions visuelles du site d'étude depuis les alentours	19
a. Modélisation de la co-visibilité	19
b. Résultats de la modélisation.....	19
c. Perceptions visuelles depuis l'A65	22
d. Perceptions visuelles depuis le chemin des Princes et l'impasse Blanchardon.....	23

Risques, nuisances et sécurité du site.....25

1. Risques naturels et technologiques.....	25
a. Le risque incendie feu de forêt	25
b. Le risque inondation	25
c. Le risque de mouvements de terrain.....	25
d. Installations industrielles	25
e. Transport de matières dangereuses	26
2. Nuisances et pollutions	26
a. Pollutions des sols.....	26
b. Nuisances sonores.....	26
3. Accessibilité et sécurité.....	27

Analyse du projet prévu sur le site d'étude28

1. Description du projet prévu	28
a. Desserte de la zone	28

b.	Mise en valeur paysagère et environnementale.....	28
2.	Incidences sur le socle physique.....	34
3.	Incidences sur les paysages	34
4.	Incidences sur la sécurité du site	34
a.	Risque incendie-feu de forêt	34
b.	Transport des matières dangereuses	34
c.	Nuisances sonores	34
d.	Accessibilité du site.....	35
5.	Prescriptions réglementaires retenues	35

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte 1 : Voies concernées par le retrait imposée par l'article L.111-6 du CU 7

Carte 2 : Localisation du site d'étude.....8

Carte 3 : Emprise des parcelles concernées par la zone tampon inconstructible
.....10

Carte 4 : Réseau hydrographique au droit du site d'étude12

Carte 5 : OSO et emprise des parcelles concernées par la zone tampon
inconstructible13

Figure 1 : Profils topographiques réalisés sur le site d'étude11

Figure 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue sur
le site d'étude33

Tableau 1 : Liste des parcelles impactées par la bande inconstructible de 100m
autour de l'A65 et de la bretelle.10

PREAMBULE

1. La loi Barnier : contenu et objectifs

A l'échelle nationale, les entrées de ville se caractérisent souvent par un tissu urbain désordonné, constitué au grès des opportunités foncières. L'architecture des bâtiments implantés (à vocation économique ou d'habitat) est souvent banalisante et les éléments de végétation peu présents, au contraire des enseignes publicitaires qui elles sont omniprésentes.

L'article 52 de la loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 a créé l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (aujourd'hui Art. L.111-6 du CU) qui instaure un principe d'inconstructibilité :

- De 100m de part et d'autre des autoroutes, des voies express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) ;
- De 75m de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

Ce principe d'inconstructibilité s'impose dans les espaces situés en dehors des espaces urbanisés (circulaire n°96-32 du 13 mai 1996) et concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non.

D'après le décret n°2009-615 du 3 juin 2009, les routes à grandes circulation définies à l'article L.110-3 du code de la route sont :

- Les routes nationales définies à l'article L.123-1 du code de la voirie routière et mentionnées par le décret du 5 décembre 2005 susvisé ;

- Les routes dont la liste est annexée au décret ;
- Les bretelles reliant entre elles soit deux sections de routes à grande circulation, soit une section de route à grande circulation et une autoroute. On entend par bretelle une voie assurant la liaison entre deux routes qui se croisent à des niveaux différents.

Des exceptions existent cependant pour les constructions ou installations (Art. L.111-7 du CU) :

- Liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- De services publics exigeant une proximité immédiate ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les réseaux publics ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les objectifs de la loi Barnier sont donc :

- D'inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes ;
- De lancer la réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers ;
- De finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme locaux.

2. Possibilité de dérogation

L'article L.111-8 du CU précise que le document d'urbanisme du territoire peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 en réalisant une étude justifiant que ce recul est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La constructibilité des espaces non-urbanisés situés le long de voies inconstructibles est donc subordonnée à trois conditions cumulatives :

- L'existence d'un document d'urbanisme, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces ;
- L'existence, dans ce document d'urbanisme, de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation ;
- La justification et la motivation de ces règles.

La levée de l'interdiction générale ne peut intervenir qu'après une étude de projet urbain. Cette étude doit concerner le site et ses abords et doit comprendre :

- Une analyse du contexte du site : localisation, règles d'urbanisme qui s'appliquent actuellement sur le site et règles d'urbanisme à venir ;
- L'étude du milieu physique du site d'étude : topographie, hydrographie, occupation du sol ;

- L'étude des sensibilités paysagères du site d'étude : perceptions du site depuis l'axe de circulation concerné, depuis le site d'étude et depuis les alentours ;
- L'analyse des risques, des nuisances et de l'accessibilité du site ;
- La formalisation du projet d'aménagement sur le site.

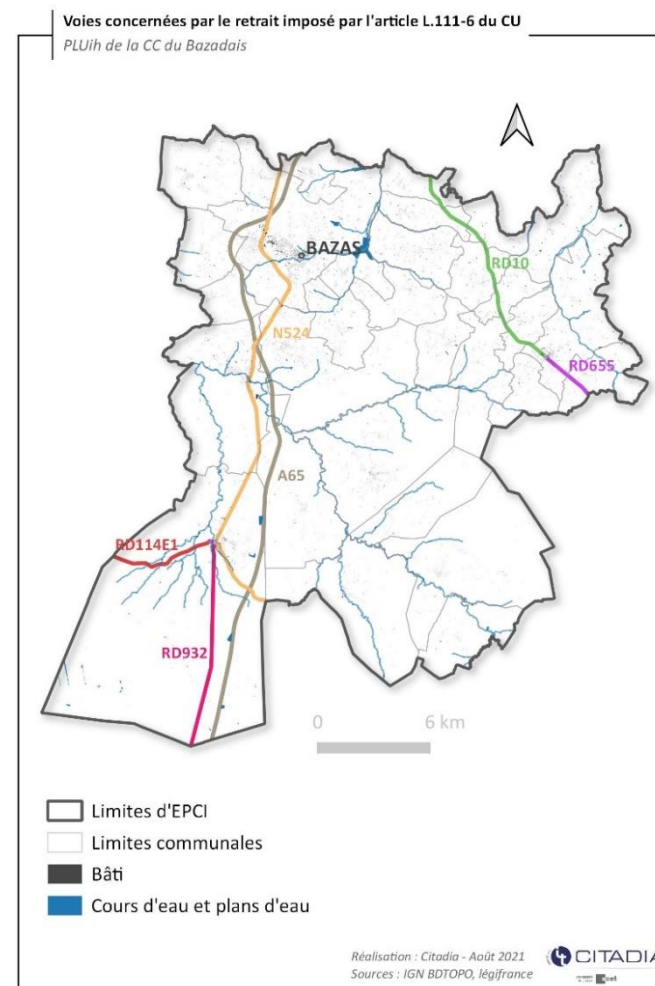
Lorsque la commune dispose d'un document d'urbanisme, l'incorporation des nouvelles dispositions dans les différentes pièces constitutives (règlement écrit et graphique, ainsi que dans les orientations d'aménagement) est nécessaire.

CONTEXTE

1. Voies concernées par l'inconstructibilité imposée par l'article L.111-6 du CU

Le territoire de la CC du Bazadais est traversé par 7 voies routières concernées par l'inconstructibilité imposée par l'article L.111-6 du CU. Il s'agit de l'A 65 concernée par un retrait de 100m de part et d'autre de son axe et de la N 524, la RD 10, la RD 114, la RD 114E1, la RD 655 et la RD 932 concernées par un retrait de 75m de part et d'autre de leur axes.

Au total, 18 communes sur les 31 du territoire sont concernées par le passage d'une ou de plusieurs voiries : Aubiac, Bazas, Bernos-Beaulac, Captieux, Cauvignac, Cazats, Cours-les-Bains, Cudos, Escaudes, Gans, Grignols, Labescau, Lados, Lignan-de-Bazas, Marimbault, Marions, Masseilles et Sendets.



Carte 1 : Voies concernées par le retrait imposée par l'article L.111-6 du CU

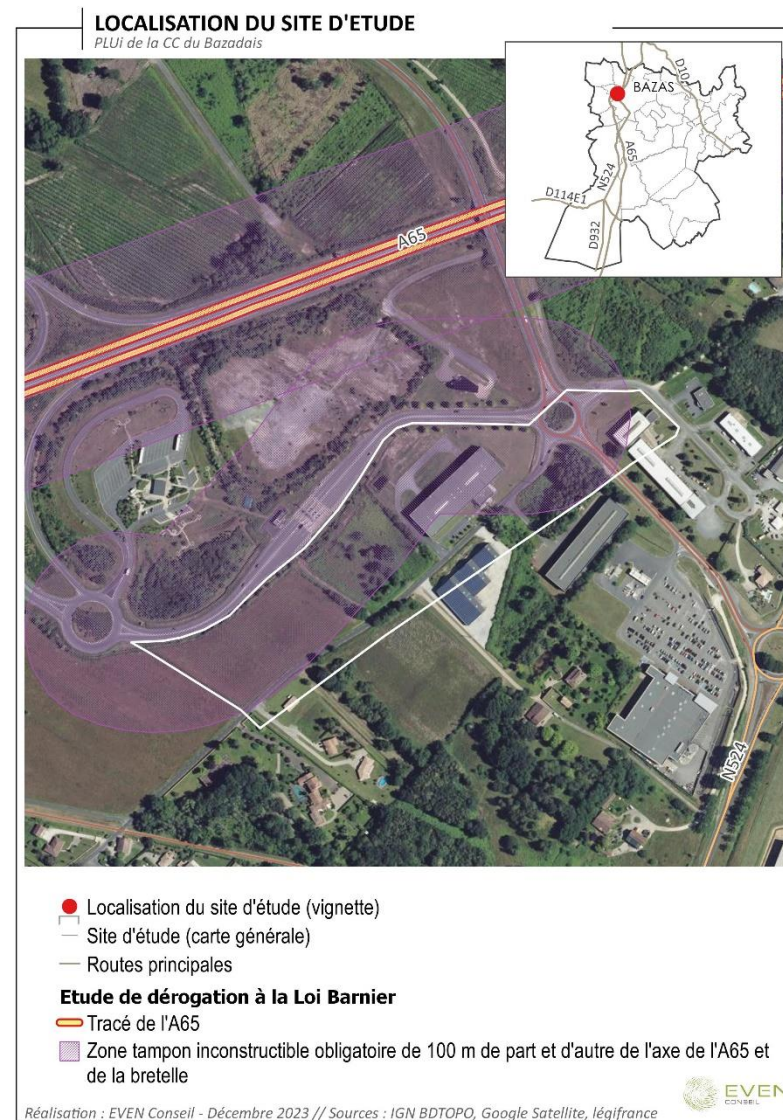
2. Localisation du site d'étude

Le site d'étude est localisé sur la commune de Bazas, à proximité immédiate au sud de l'A65, le long de la bretelle comportant le péage de Bazas. Il est bordé au sud et au sud-ouest par le Chemin de Blanchardon (ex Chemin des Princes) concerné par un projet d'élargissement avec emplacement réservé au PLUi. À sa limite nord-ouest se trouve un accès à un poste réseau.

Il est implanté à 2,9 km au Nord-ouest du centre de Bazas.

Ce site stratégique pour le développement économique de la CC du Bazadais est implanté au plus près de l'échangeur autoroutier et de l'aire de Bazas, sur l'axe Langon-Bazas/Pau. Le périmètre retenu de 6,6 ha découle de réflexions approfondies qui ont permis de limiter l'impact environnemental de l'aménagement tout en conservant une faisabilité acceptable pour la collectivité.

L'aménagement de ce site répond à une demande croissante de foncier économique sur le territoire du Bazadais et sa localisation stratégique permet d'allier visibilité, accessibilité et intégration dans le paysage local.



Carte 2 : Localisation du site d'étude

3. Contexte réglementaire de la zone d'étude

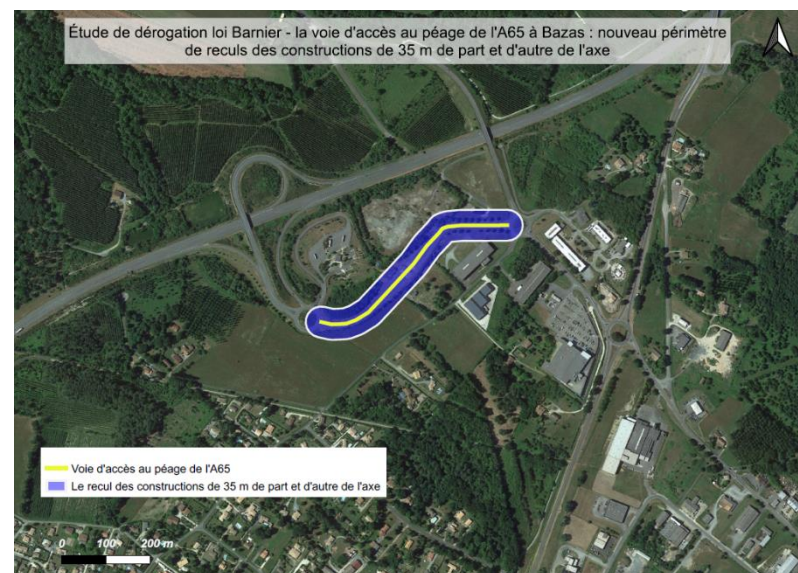
La commune de Bazas est actuellement concernée par le RNU. Elle est incluse dans la CC du Bazadais qui élabore actuellement son PLUi.

Dans le secteur environnant le site d'étude se trouvent :

- L'A65 concernée par une zone inconstructible obligatoire de 100m de part et d'autre de son axe ;
- La RN 524 concernée par une zone inconstructible obligatoire de 75m de part et d'autre de son axe.

Le site d'étude n'est situé dans la zone inconstructible d'aucune de ces voiries. Cependant, il se trouve à proximité immédiate de la bretelle d'autoroute de l'échangeur n°1. Cette bretelle relie l'A65 à la RD 3 qui n'est pas classée comme route à grande circulation (il ne s'agit pas d'une route nationale, et cette portion n'apparaît pas dans l'annexe du décret n°2009-615 du 3 juin 2009). Elle ne constitue donc pas une route à grande circulation. Cependant, par décision des services de l'État, elle doit faire l'objet d'une étude de dérogation à la loi Barnier.

Cette étude de dérogation vise donc à réduire la bande inconstructible de 100m à 35m afin de pouvoir réaliser les aménagements économiques prévus par la commune et la communauté de communes du Bazadais sur ce secteur.



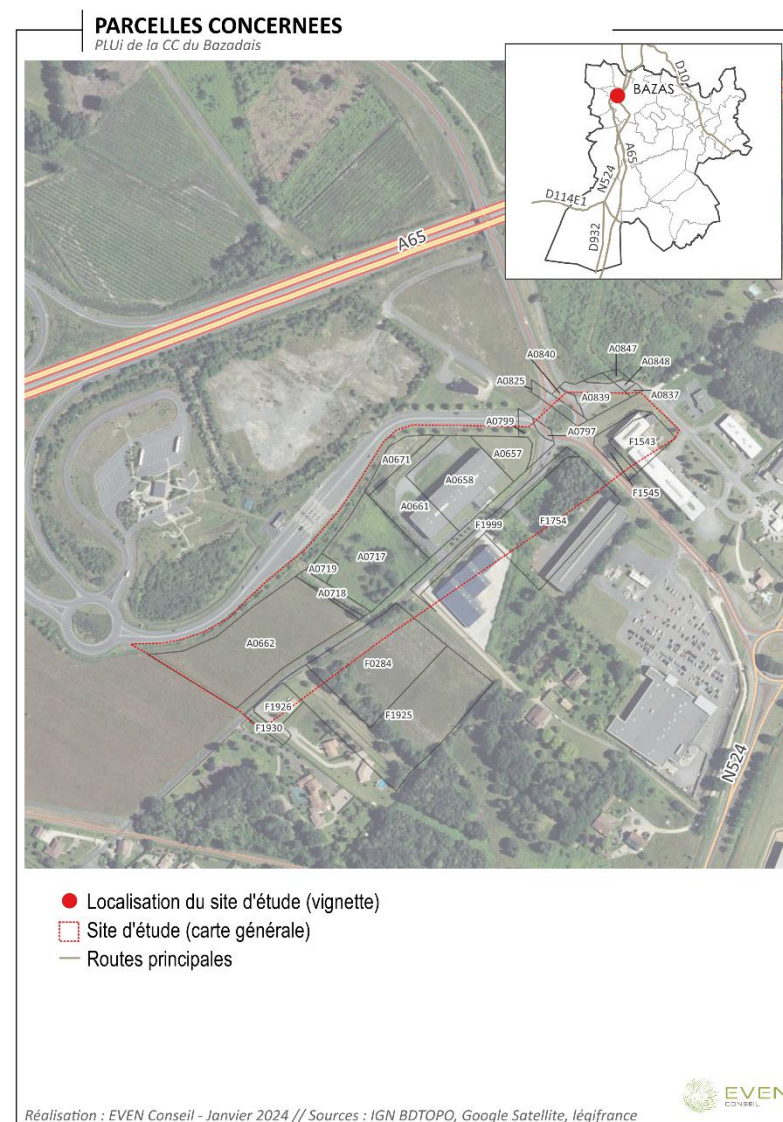
Le tableau suivant reprend la liste des parcelles impactées par la bande inconstructible de 100m autour de l'A65 et de la bretelle :

Tableau 1 : Liste des parcelles impactées par la bande inconstructible de 100m autour de l'A65 et de la bretelle.

PARCELLES IMPACTEES
A0657, A0658, A0661, A0662, A0671, A0717, A0718, A0719, A0720, A0797, A0799, A0825, A0837, A0838, A0839, A0840, A0847, A0848, F0284, F1543, F1545, F1754, F1925, F1926, F1930, F1999

Le PLUi de la CC du Bazadais prévoit de classer le secteur :

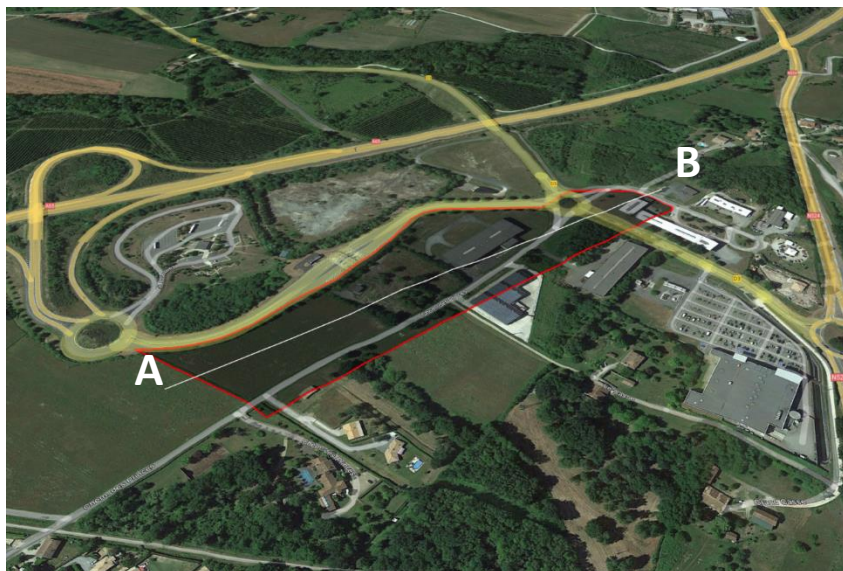
- En zone U1G : secteurs résidentiels organisés ;
- En zone U3A : zone d'activité mixte ;
- En zone 1AUA : zone à urbaniser à vocation mixte.



Carte 3 : Emprise des parcelles concernées par la zone tampon inconstructible

SOCLE PHYSIQUE DU SITE

1. Topographie



L'altitude du site varie autour de 120m NGF. La topographie est légèrement plus élevée sur la partie nord-est et sur la partie nord. Les voiries environnantes sont légèrement surélevées par rapport au site d'étude.

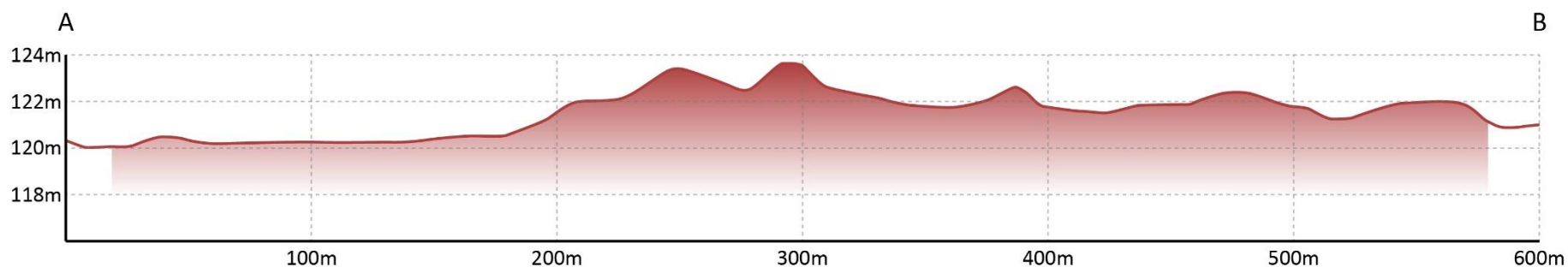
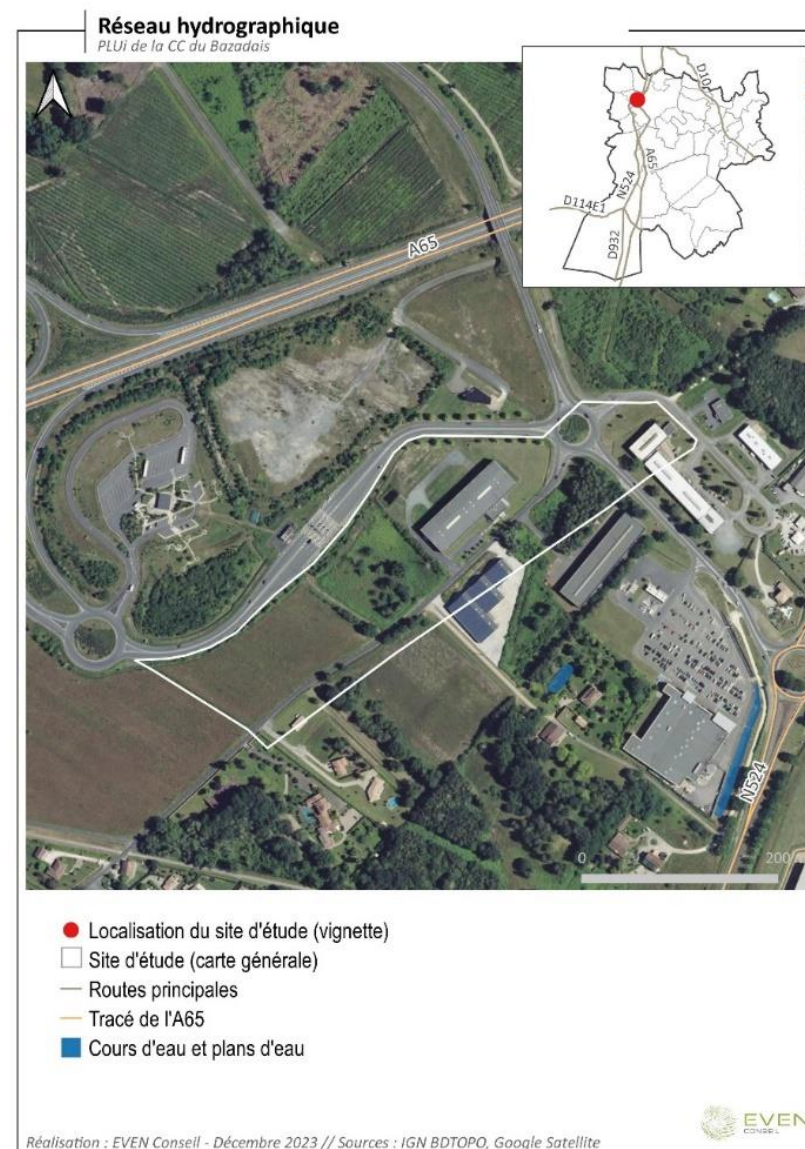


Figure 1 : Profils topographiques réalisés sur le site d'étude.

2. Hydrographie

Le site d'étude n'est pas directement concerné par la présence d'un cours d'eau ou d'un point d'eau.

Il est situé à proximité (environ 100m) au nord d'un bassin privé.



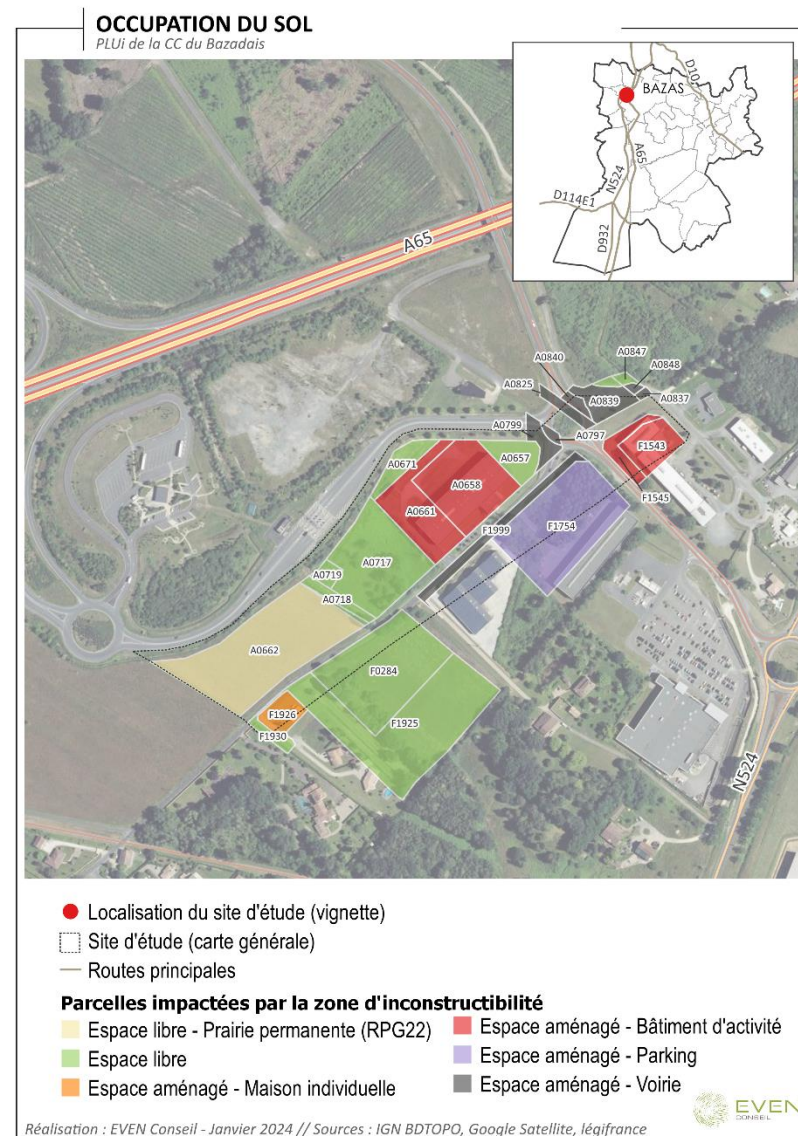
Carte 4 : Réseau hydrographique au droit du site d'étude

3. Occupation du sol

D'après la base de données OSO 2022, les parcelles sont occupées majoritairement par des espaces de prairie, et par des espaces urbanisés diffus. La parcelle A0662 est recensée comme prairie permanente par le RPG 2022.

Les bâtiments implantés sont majoritairement destinés à recevoir des activités économiques. Une maison d'habitation est présente sur la parcelle F1926, à l'ouest de la zone étudiée.

Les espaces libres sont des espaces enherbés occupés par de la végétation ponctuelle.



Carte 5 : OSO et emprise des parcelles concernées par la zone tampon inconstructible

SENSIBILITES PAYSAGERE DU SITE D'ETUDE

1. Contexte paysager

a. A l'échelle du territoire

D'après l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi de la CC du Bazadais, la commune de Bazas est incluse dans l'unité paysagère des coteaux du Bazadais.

Cette unité paysagère se caractérise par :

- Une mosaïque de paysages cultivés, pâturés et boisés façonnée par les dynamiques agricoles
- Un patrimoine bâti très riche avec des constructions liées au monde rural, au monde religieux et des édifices médiévaux et d'architecture classique datant du XVIIe siècle
- La ville historique de Bazas implantée sur un éperon rocheux à la confluence du Beuve et du ruisseau du Saint-Vincent
- Des silhouettes de bourgs à préserver : bourgs ouverts, bourgs rues et linéaires, bourgs « clochers » et noyaux



Figure 2 : En haut, vallon pâturé à Saint-Côme – Atlas des paysages de Gironde. Au milieu à gauche, château de Roquetaillade à Mazères – Atlas des paysages de Gironde. Au milieu à droite, séchoir à tabac - EVEN Conseil. En bas à gauche, place de la cathédrale de Bazas – Office du tourisme du Bazadais. En bas à droite, Eglise de St-Michel-de-Castelnau et de Gajac - Office du tourisme du Bazadais

b. A l'échelle du site d'étude

Le site d'étude est implanté à la limite nord-ouest de l'enveloppe urbaine de la commune de Bazas. Au sud et à l'ouest se trouvent des zones pavillonnaires (lieux-dits Blanchardon et Tchac-Tchic). Le traitement des limites parcellaires y est diversifié (haies, clôtures, murets, fossés...) et laisse les logements partiellement ou totalement visibles.

À proximité du site d'étude, la présence de structures végétales contribue à masquer les autres constructions et isoler les voiries. C'est le cas de l'aire de Bazas, particulièrement bien dissimulée, qui ne comporte qu'un seul bâtiment bas et des aires de stationnement. La visibilité du péage de Bazas et des bâtiments d'activités le long du Chemin de Blanchardon est elle aussi réduite par des linéaires d'arbres et arbustes.



Figure 3 : En haut à gauche, aire de Bazas. En haut à droite, péage de Bazas. En bas à gauche, activités existantes le long du Chemin de Blanchardon En bas à droite, zone pavillonnaire le long du Chemin de Blanchardon - StreetView.

2. Périmètres de protection du patrimoine bâti et paysager

Le territoire de la CdC du Bazadais est concerné par l'emprise de périmètres de protection et de mise en valeur du patrimoine. Sur la commune de Bazas on recense :

- Un site patrimonial remarquable (SPR) à 2,2 km du site d'étude qui a pour objectif la préservation des :
 - sites archéologiques sensibles
 - monuments historiques
 - immeubles d'intérêt architectural
 - ensembles urbains homogènes
 - espaces naturels remarquables constituant l'environnement des Monuments historiques.
- 3 zones de présomption de prescription archéologique :
 - « Les Tombelles : motte - Moyen Âge », située à 1,2 km au nord-ouest du site d'étude ;
 - « Grand Douk : motte - Moyen Âge », située à 820m au nord-ouest du site d'étude ;
 - « Saint-Hippolyte : occupation - Gallo-romain ; Église et cimetière - Moyen Âge », située à 2,7 km au nord-est du site d'étude.

La zone de présomption de prescription archéologique « Rezet : occupation - Âge du Fer, époque moderne » de la commune de Lignan de Bazas se situe

à 750 m au sud-ouest du site d'étude. Le site d'étude n'est cependant pas directement concerné par l'emprise d'un de ces périmètres.

3. Perceptions du site d'étude depuis la bretelle d'autoroute

a. Depuis Langon

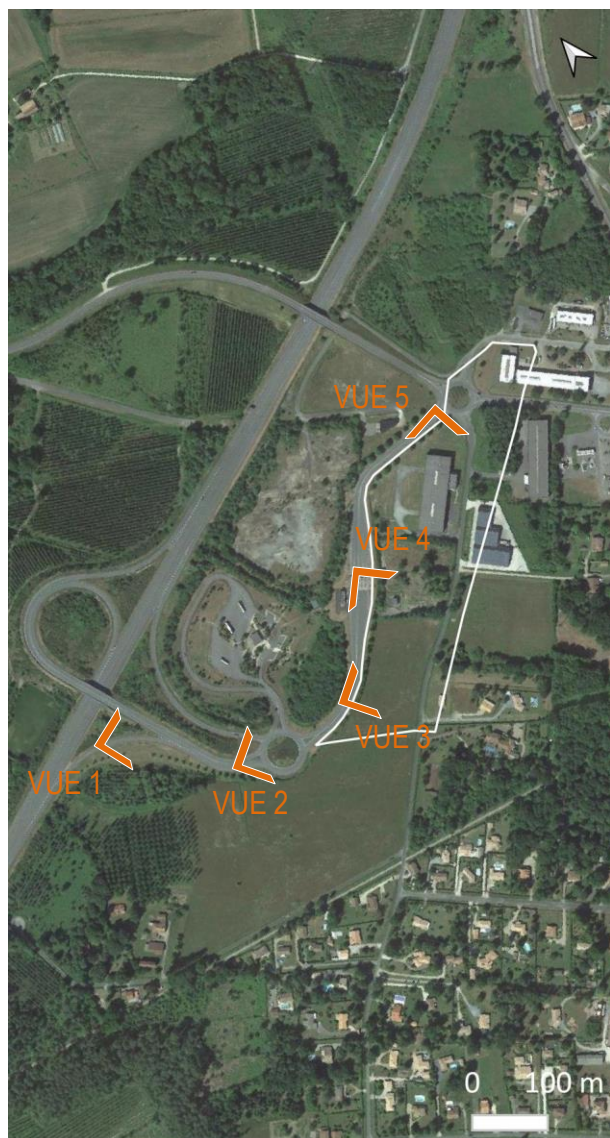
Le site d'étude s'implante dans un secteur en arrière-plan de la vue. Une trame arborée dense, ainsi que la présence d'un bâtiment d'activité ferme les vues vers sa direction (vue 5).

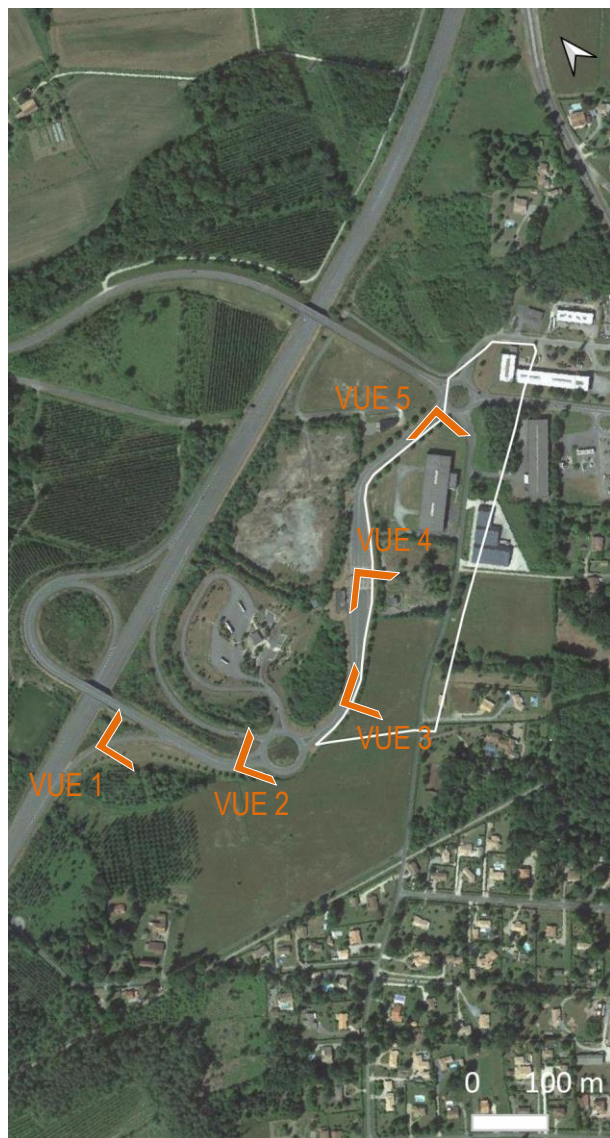
Cette trame de végétation se renforce le long du parcours et encadre les deux côtés de la voirie. La visibilité sur le site d'étude reste donc très limitée (vue 4).

b. Vers Langon

A la sortie de l'autoroute, les perceptions visuelles sont d'abord fermées par une trame végétale dense (vue 1) boisé. Celles-ci s'ouvrent légèrement à la faveur d'un espace agricole en amont du rond-point, toutefois, le site d'étude reste peu perceptible dans les paysages (vue 2).

La trame arborée reste bien présente tout au long du parcours et ponctue les paysages. Elle vient en accompagnement d'une espace ouvert agricole. Le site d'étude devient alors perceptible, car situé en bordure immédiate de la voirie (voie 3), mais aucun point d'appel ne permet de l'identifier clairement.





4. Perceptions visuelles du site d'étude depuis les alentours

a. Modélisation de la co-visibilité

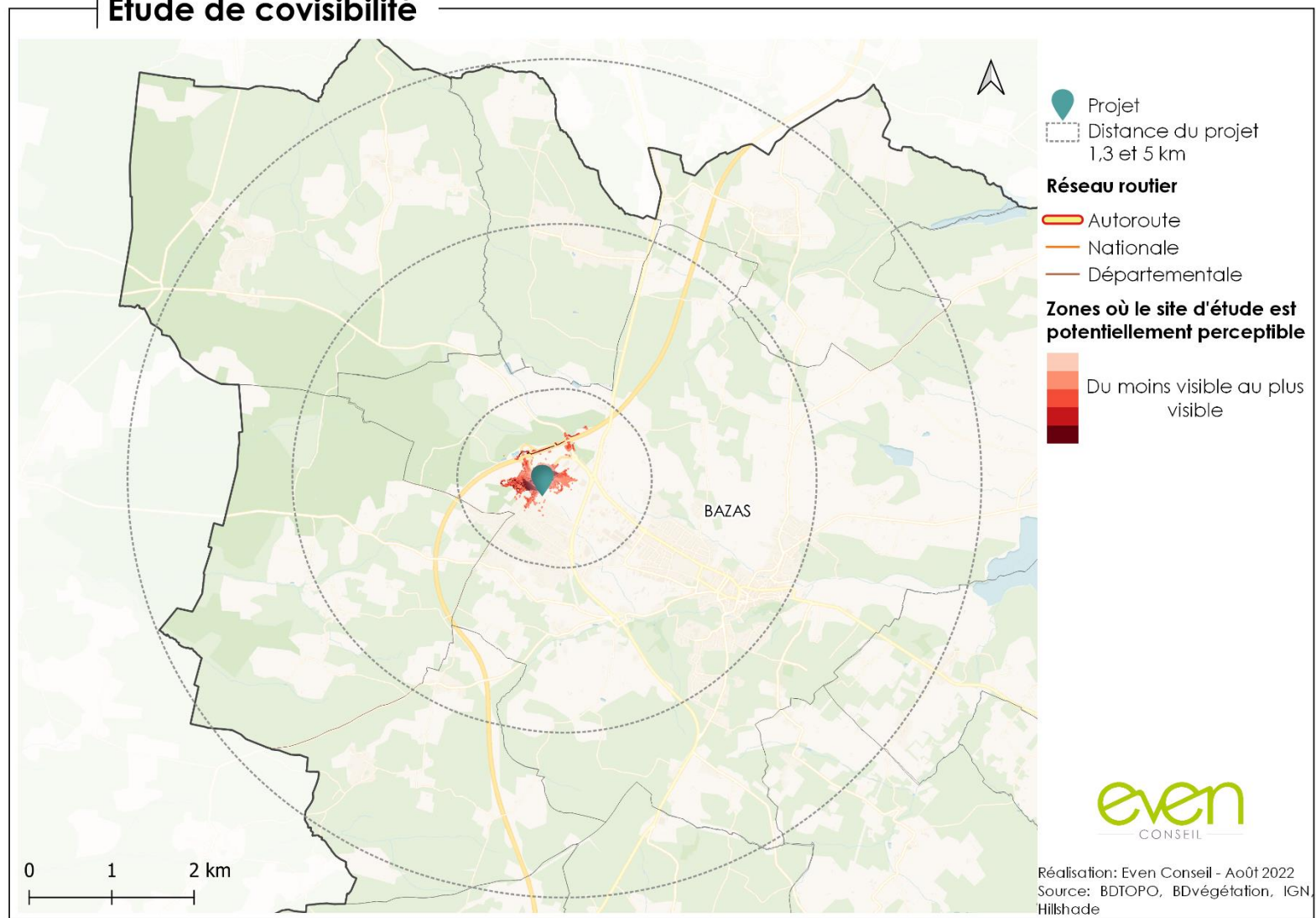
Les sites de co-visibilité avec le site d'étude ont d'abord été modélisé par SIG :

- Le site d'étude a été localisé ;
- Le socle physique du site d'étude et de ses alentours a ensuite été modélisé. Cette base prend en compte la présence des bâtis, mais également la présence de la végétation. La construction de cette base permet d'avoir une modélisation au plus proche du contexte réel ;
- Le calcul de la co-visibilité a ensuite été effectué, mettant en avant les espaces depuis lesquels le site d'étude est potentiellement visible.

b. Résultats de la modélisation

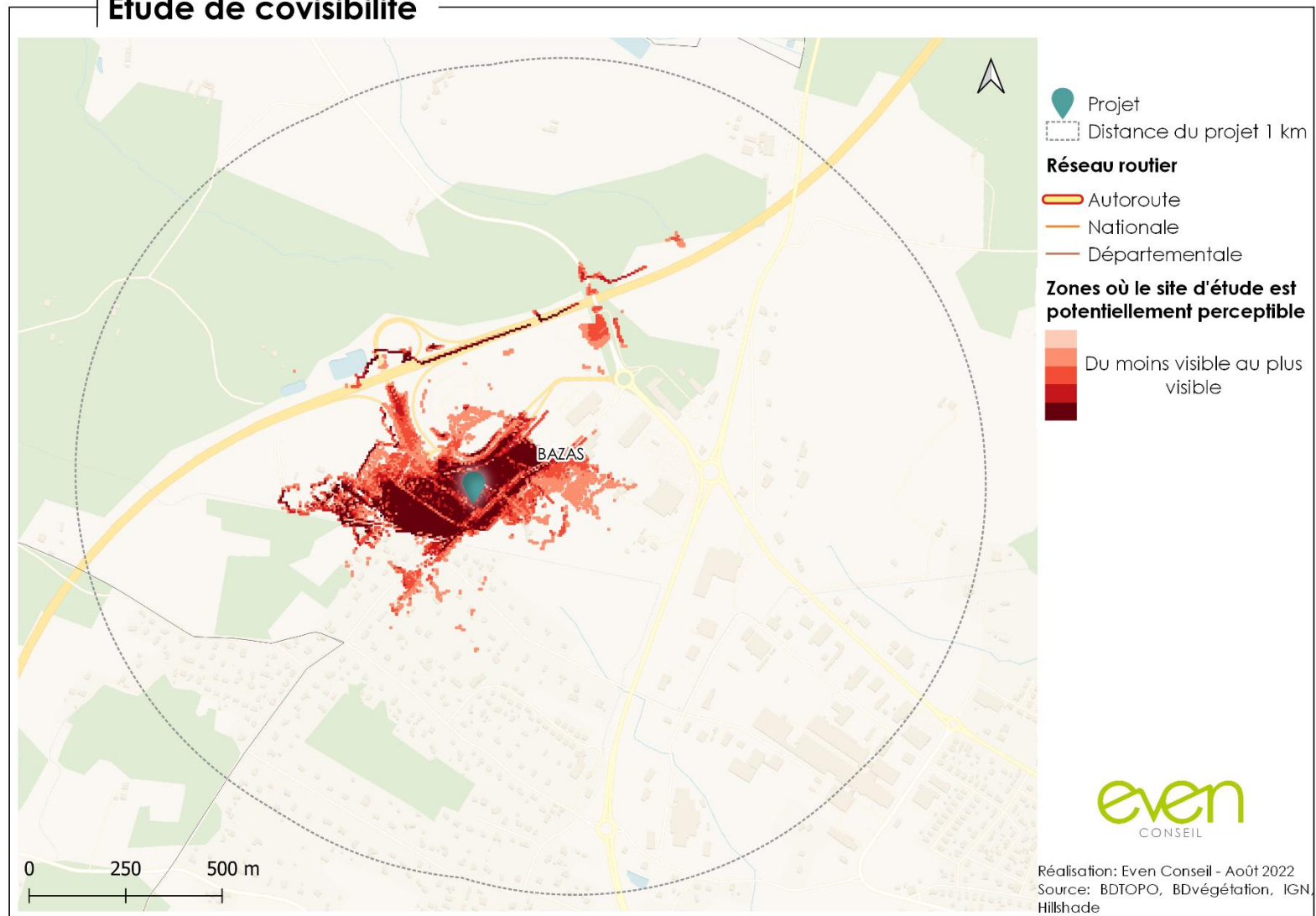
D'après la modélisation de la co-visibilité du site d'étude, les perceptions visuelles ouvertes vers celui-ci semblent rares. En effet, sur les voiries attenantes au nord, la modélisation indique que le site est peu visible. Au sud-ouest du site les vues sur le site depuis la voirie semblent plus dégagées.

Etude de covisibilité



Carte 4 : Modélisation de la co-visibilité 5km autour du site d'étude

Etude de covisibilité



Carte 5 : Modélisation de la co-visibilité 1km autour du site d'étude

c. Perceptions visuelles depuis l'A65



La vue 1 est prise depuis l'autoroute A65, en direction de Langon. Les perceptions visuelles sont limitées sur la gauche par un talus végétalisé et vers la droite par une continuité végétale. Le panneau de signalisation de sortie d'autoroute constitue un point d'appel visuel. **Le site d'étude n'est pas visible depuis cette vue.**



La vue 2 est prise depuis l'autoroute A65, en direction de Pau. Les perceptions visuelles sont fermées de part et d'autre du tracé de l'autoroute par une trame végétale dense. Le panneau de signalisation visible sur le côté droit de la vue constitue un point d'appel visuel. **Le site d'étude n'est pas visible depuis cette vue.**

d. Perceptions visuelles depuis le chemin des Princes et l'impasse Blanchardon



La vue 1 est prise depuis le Chemin des Princes, au nord-est du site d'étude. Un linéaire d'arbres présent le long de l'accès au poste réseau ferme partiellement la perception visuelle. **La prise de vue se situe dans le périmètre du site d'étude.**



La vue 2 est prise depuis le chemin des Princes a sud du site d'étude. Le premier plan est très accessible visuellement, tandis que l'horizon est marqué par une trame végétale dense. **Ces caractéristiques rendent le site d'étude visuellement très accessible. Cette impression est encore renforcée par la quasi-absence de marqueurs verticaux.**



La vue 3 est prise depuis le chemin de Blanchardon, à l'ouest du site d'étude. Le premier plan est très accessible visuellement, tandis que l'horizon est marqué par une trame végétale diversifiée. **Ces caractéristiques rendent le site d'étude visuellement très accessible.**

RISQUES, NUISANCES ET SECURITE DU SITE

1. Risques naturels et technologiques

a. Le risque incendie feu de forêt

Ce risque est lié à l'importante couverture boisée du territoire. Depuis avril 2016, les départements de la Gironde, des Landes et du Lot et Garonne disposent d'un règlement unique : le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies. Ce règlement vise à mieux prévenir les incendies de forêt, à faciliter les interventions des services et à limiter les conséquences, que ce soit des par le débroussaillage, la limitation de l'apport du feu ou la réglementation des activités en forêt.

Ce règlement prescrit notamment :

- L'obligation de débroussaillage 50m autour des constructions ;
- Le maintien des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de 3m autour des constructions.

La commune de Bazas est classée commune forestière avec un niveau d'aléa moyen risque feu de forêt. Le site d'étude n'est concerné par la présence de boisements que sur sa périphérie (directement au sud-est de l'autre côté du Chemin de Blanchardon ainsi qu'à environ 150m à l'ouest). Il n'est donc pas concerné par le risque incendie feu de forêt à son droit mais pourra être impacté à ce titre en raison de sa proximité avec les boisements voisins.

b. Le risque inondation

La commune de Bazas n'est pas couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Aucun document concernant le risque d'inondation par débordement de cours d'eau n'existe pour la commune. Ainsi, le site d'étude n'apparaît pas comme étant concerné par ce risque.

Des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave existent sur la commune de Bazas, cependant le site d'étude n'est pas concerné.

c. Le risque de mouvements de terrain

La commune de Bazas est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles d'intensité moyenne et forte. Le site d'étude est concerné par ce risque, à une intensité moyenne. La commune est également concernée par un risque éboulement de falaise et effondrement de carrière.

Des mouvements de terrain ont été recensés sur la commune de Bazas, il s'agit notamment de glissements, de chute de blocs et de coulées. Le site d'étude n'est toutefois pas concerné par ce risque.

d. Installations industrielles

La commune de Bazas est concernée par la présence de 5 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dont la plus proche (LDC Aquitaine) se situe à 850m environ au sud-est du site d'étude ;

Le site d'étude n'est ainsi pas directement concerné par un risque industriel.

e. Transport de matières dangereuses

La commune de Bazas est concernée par le passage de l'A65, de la N524, classés comme voies à grande circulation. Le site d'étude est plus spécifiquement situé à proximité de l'A65 et est donc potentiellement concerné par un risque de transport des matières dangereuses lié au trafic routier à proximité de celle-ci (bretelle d'autoroute).

La commune de Bazas est également concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Il s'agit de canalisations de transport de gaz. Aucune d'elles ne passe à proximité du site d'étude.

2. Nuisances et pollutions

a. Pollutions des sols

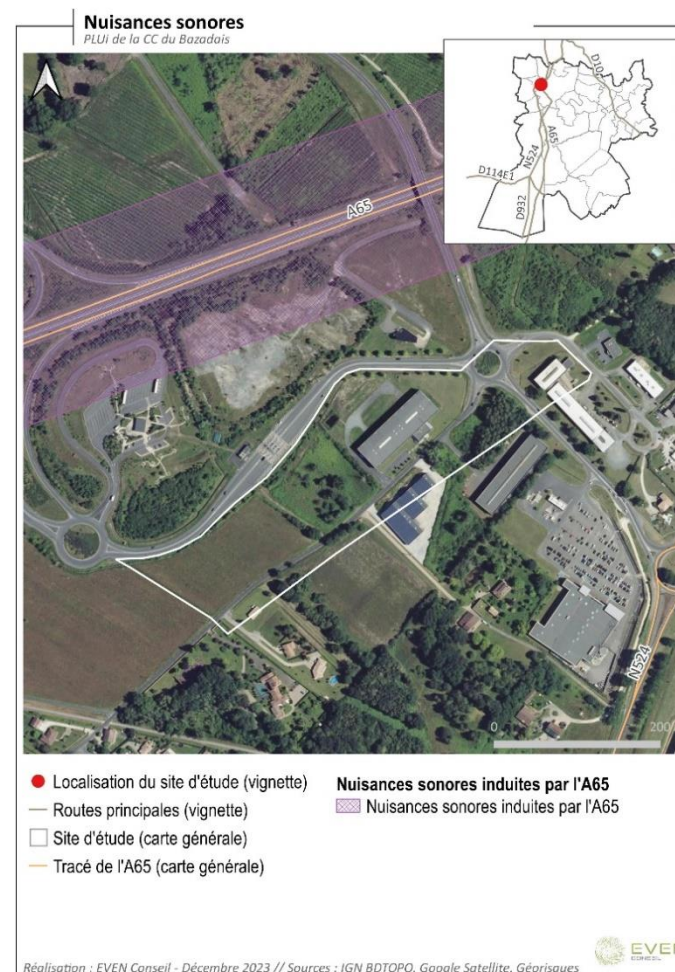
La commune de Bazas est concernée par la présence :

- De 32 sites recensés dans la Base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) dont le plus proche se situe à 620m environ à l'est du site d'étude.
- De 3 sites avec une connaissance et une prise en charge d'une pollution (suspectée ou avérée) répertoriés dans l'ancienne BAsE de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) (BASOL).

Le site d'étude n'est pas concerné par la présence d'un site pollué ou potentiellement pollué à son droit.

b. Nuisances sonores

La commune de Bazas est concernée par des nuisances sonores provenant de l'A65. Le site d'étude n'est cependant pas concerné par le classement sonore des infrastructures routières liées à la proximité de l'A65.



Carte 6 : Nuisances sonores autour du site d'étude

3. Accessibilité et sécurité

Le site d'étude est bordé sur sa lisière nord par la bretelle de l'autoroute A65. Ce tronçon est à double sens de circulation. Les voies ne sont pas délimitées par une bande centrale de séparation et les abords ne sont pas encadrés par des glissières de sécurité. La vitesse de circulation y est encadrée à 70 km/h en sortie d'autoroute et à 50 km/h au niveau du péage de Bazas.

Le site d'étude est bordé sur sa lisière sud par le Chemin de Blanchardon. Ce tronçon est à double sens de circulation. Les voies ne sont pas délimitées par une bande centrale de séparation et les abords ne sont pas encadrés par des glissières de sécurité. La vitesse de circulation y est encadrée à 50 km/h.

ANALYSE DU PROJET PREVU SUR LE SITE D'ETUDE

1. Description du projet prévu

Le site d'étude présente une surface d'environ 3,6 ha. Le projet global de la commune pour le site d'étude et ses alentours est l'implantation d'une zone d'activités. Ce projet vient renforcer la zone d'activité existante classée U3A au projet de PLUi ou seulement deux dents creuses restent disponibles pour l'accueil d'entreprises industrielles.

Un permis de construire pour un bâtiment artisanal a d'ores et déjà été délivré pour la parcelle 717, attenante au site d'étude.

La parcelle 662, partie intégrante du site d'étude, a de plus fait l'objet d'une division en plusieurs lots par déclaration préalable. Un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré par le maire de Bazas au nom de la commune sur le lot A d'une surface de 5 000m² (voir sur le plan parcellaire annexé à la déclaration préalable ci-dessous). Ce document concerne un projet de construction d'un bâtiment d'activité d'une emprise au sol de 1380 m² environ et d'une surface de plancher de 1430m² environ, pour la fabrication d'équipements de confort. Il ne vaut cependant pas autorisation de construire : toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Enfin, l'élargissement du chemin de Blanchardon (ex Chemin des Princes) est prévu, la zone concernée fait l'objet d'un emplacement réservé dans le futur PLUi de la CC du Bazadais.

a. Desserte de la zone

Il est prévu que le site d'étude soit desservi par différentes connections sur le chemin de Blanchardon.

b. Mise en valeur paysagère et environnementale

Le livre 5.1 du futur PLUi de la CC du Bazadais constitue un cahier de recommandations générales pour les OAP. Les principes d'aménagement énoncés dans ce cahier pourront être repris et faire l'objet d'une traduction réglementaire sur la zone d'étude. En particulier, les recommandations de la partie 7, « Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages », pourront être considérées :

Les grands principes :

- ✓ Gérer et valoriser une présence végétale conciliant une montée qualitative paysagère des entrées de ville et la possibilité « d'effets vitrines »
- ✓ Considérer la perception depuis l'espace public
- ✓ Composer harmonieusement les opérations des zones d'activités avec le paysage environnant
- ✓ Préserver les espaces forestiers faisant la singularité du territoire en soignant les franges urbaines
- ✓ Former des « espaces tampons » entre les zones d'activités et celles agricoles ou naturelles

- ✓ Gérer les interfaces entre espaces économiques et espaces habités
- ✓ S'adapter à l'environnement naturel : la topologie, le sol, la végétation, les vues, ...
- ✓ Favoriser la végétalisation des espaces urbanisés et de la voirie
- ✓ Favoriser les espaces de respiration : stationnement végétalisé,...
- ✓ Anticiper les extensions des bâtiments



Végétalisation d'espaces d'activités (Beaucouzé) – CAUE Loire-Atlantique

Tisser des liens architecturaux cohérents entre les espaces d'activités et les spécificités du territoire :

- ✓ Favoriser les projets respectant les codes architecturaux locaux
- ✓ Promouvoir une cohérence esthétique notamment dans le choix des matériaux
- ✓ Penser l'intégration des espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) dans le projet architectural global

- ✓ Privilégier une cohérence des gabarits par des bâtis modérés en fonction des espaces voisins
- ✓ Concevoir les façades de manière cohérente
- ✓ S'inscrire plus généralement dans les spécificités architecturales et paysagères environnantes
- ✓ Favoriser des constructions à forte valeur architecturale

L'entrée :

Premier contact de l'utilisateur avec la zone d'activités, l'entrée en constitue la «porte». Elle doit faire l'objet d'un aménagement qui souligne les qualités et particularités de la zone : création d'une forme générale vecteur d'identité visuelle, réflexion sur les choix des plantations, perception des espaces publics, ambiance nocturne spécifique, sans oublier l'implantation judicieuse d'éléments de signalétique (plan général du site localisant facilement les entreprises...). Pour les zones d'activités plus importantes, un bureau d'accueil peut offrir différents services (télématique, bureaux, repos...) ou équipements (boîte aux lettres, ...).

Lors de la commercialisation, il est nécessaire de s'assurer que l'activité des entreprises situées sur les parcelles à l'entrée du site ne nuira pas à l'image de la zone d'activités (stocks de matériaux, matériel technique et volumineux, véhicules lourds...).



Le stationnement :

Plusieurs principes permettent de limiter l'incidence des grands espaces dédiés au stationnement :

- Privilégier, quand cela est possible, le stationnement à l'arrière des constructions
- Privilégier les voies existantes ou potentielles (chemins) comme la trame structurante du projet.
- Réduire l'emprise des voiries : minimiser la surface dédiée à la voiture, prévoir des cheminements piétons au sein de la zone.
- Inscrire la trame viaire en relation avec le site.
- Créer une desserte interne par un réseau hiérarchisé et continu de voies et proscrire les systèmes en impasse.
- Prévoir la gestion du stationnement, y compris à l'intérieur des parcelles privées. D'autres matériaux que l'enrobé sont à privilégier hors des zones à fortes sollicitations (stabilisé, mélange terre-pierre...).



L'aménagement des stationnements peut être réalisé à l'aide de dispositifs permettant de conserver des espaces enherbés et un caractère perméable du sol.

La volumétrie :

La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activités. De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments intégrés dans leur environnement paysager et bâti. Sur les points dominants, notamment ceux à forte covisibilité, il faudra favoriser l'implantation des bâtiments de faible hauteur. Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/bureaux, production/ stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents permet d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...).

Couleurs et matériaux :

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante. Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.

Il apparaît essentiel :

- De privilégier les couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone.
- De proscrire l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.

- De limiter le nombre de matériaux.
- De privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 7005	431	59 46 49 14	607270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7022	465	14 29 65 0	464644
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7043 Gris trafic II	446	68 56 55 32	505455
ral 8015 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542

Exemple de gamme de RAL permettant d'assurer une homogénéité d'aspect des façades

La gestion des plantations :

Une cohérence globale doit associer au travail portant sur l'architecture un même souci qualitatif en matière de plantations, intégrant son évolution dans le temps. Un plan d'ensemble est nécessaire, qui prendra en compte aussi

bien le traitement de la relation aux espaces publics que les principes d'aménagement des parcelles privées. Afin de favoriser une lecture claire et simple de l'organisation du projet, ce plan peut s'articuler autour de plusieurs axes :

- le traitement paysager des limites (incluant l'entrée),
- la relation au paysage «global» du site,
- l'aménagement des espaces publics attenants et l'aménagement paysager de la parcelle, intégrant le mobilier urbain,
- la signalétique et l'éclairage.

La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle. La clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment.

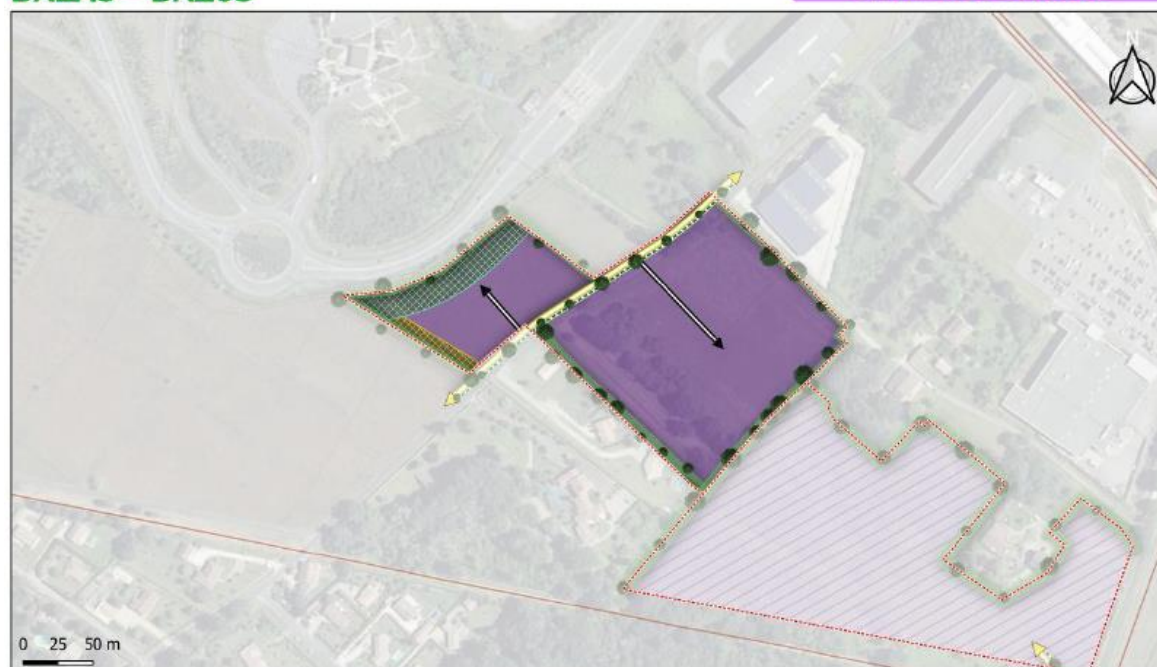
Les franges de la zone d'activités méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). Il s'agit de plantations hautes intégrant des arbustes et arbres d'espèces locales.



La gestion des déchets :

Porter une attention particulière à l'identification des dispositifs et les filières de collecte et de traitement des déchets sur le territoire au regard du type de déchets produits par les futures activités prévues sur la zone.

Des aires de présentation, prévues pour le ramassage des déchets et situées à proximité des emprises publiques seront intégrées au projet global et leur perception depuis l'espace public limitée



LEGENDE OAP

Données de contexte

Périmètre d'OAP

Figurés linéaires

Voie secondaire

Voie de desserte locale

Frange naturelle paysagère

Figurés surfaciques

Secteur économique mixte

Secteur inconstructible (recul loi Barnier)

Secteur inconstructible recul agricole (recul 10m)

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- Type d'OAP : OAP sectorielle
- Superficie : 3,34 Ha
- Zonage PLU : 1AU (Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques mixtes)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Programmation des aménagements :
La zone sera ouverte dès l'approbation du PLU. Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone en une ou plusieurs phases.

Conditions d'aménagement :
Veiller à garantir l'intégration paysagère des futures constructions. (Cf. Cahier de recommandations Livre 5.1). Conserver également le linéaire de chênes, les fossés ainsi que les haies et lisières associées.



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Bazadais
Mission: PLU de la Communauté de Communes du Bazadais
Sources: DGFEP 2021 // Réalisation: Citadia Conseil // le 02.02.2023

Figure 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue sur le site d'étude

2. Incidences sur le socle physique

Le site d'étude présente une topographie plus accentuée sur ses parties nord-est et nord. L'aménagement du site conduira potentiellement au terrassement du site d'étude, sans incidences particulières sur la qualité paysagère du site.

L'aménagement du site d'étude n'aura pas d'incidence sur la qualité du réseau hydrographique de la commune. Le réseau de fossés existant au droit du site d'étude sera conservé et utilisé comme support de gestion des eaux pluviales.

L'aménagement du site d'étude participera à la consommation d'espaces actuellement agricoles (prairies). Le maintien d'espaces libres devra être envisagé, notamment sous formes de bandes tampons autour du réseau de fossés.

3. Incidences sur les paysages

L'aménagement de ce site en espace à vocation économique va conduire à l'implantation de bâtiments aux volumes et aux emprises importantes sur un secteur actuellement libre de toute construction.

Le projet concerné par le certificat d'urbanisme opérationnel mentionné précédemment propose toutefois des mesures d'intégration et de qualité paysagère avec traitement de certaines de ses franges par des alignements d'arbres. Il sera nécessaire de faire de même pour les autres futurs projets de construction sur le site d'étude. Comme mentionné précédemment, il est

recommandé de suivre les principes d'aménagement énoncés dans le livre 5.1 du futur PLUi, afin de garantir la meilleure insertion paysagère possible du site.

4. Incidences sur la sécurité du site

a. Risque incendie-feu de forêt

Le site d'étude n'est pas concerné par le risque incendie feu de forêt à son droit mais pourra être impacté à ce titre en raison de sa proximité avec les boisements voisins.

Cependant, il est concerné par le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, qui prescrit des mesures visant à réduire l'importance du risque.

b. Transport des matières dangereuses

Des zones tampon végétalisées existent sur la bordure nord du site d'étude, à proximité de la bretelle d'autoroute. Cependant, le recul des espaces bâtis est à envisager pour permettre la réduction de l'exposition de nouvelles populations au risque de transport des matières dangereuses.

c. Nuisances sonores

Le site d'étude n'est pas concerné par les nuisances sonores liées à la proximité de l'A65. Le recul des constructions par rapport à la voirie et les zone tampon végétalisées en place contribueront à limiter l'exposition des populations aux éventuelles nuisances sonores issues de la circulation sur la

bretelle d'autoroute. De plus, la zone n'a pas vocation à accueillir une population permanente.

d. Accessibilité du site

Comme mentionné précédemment, le site d'étude sera desservi par différentes connections sur le chemin de Blanchardon, voie peu fréquentée. L'implantation de nouvelles activités sur le site d'étude pourra augmenter légèrement la fréquentation de la portion concernée de cette voirie sans avoir d'incidences majeures sur l'accessibilité du secteur d'implantation.

5. Prescriptions réglementaires retenues

Afin de réduire l'exposition des populations aux risques et de garantir la sécurité ainsi que l'insertion paysagère du site, les préconisations suivantes devront être respectées :

- 1) les constructions devront respecter un recul minimal de 35 m depuis l'axe de la voie d'accès au péage de l'A65.
- 2) La hauteur des bâtiments implantés dans l'emprise de l'étude sera limitée à 10m au maximum.
- 3) Des plantations sous formes de haies arbustives, d'une épaisseur de 2 m minimum et composées d'essences locales variées et de hauteur libre, seront implantées dans l'espace de recul des constructions afin de réduire l'emprise visuelle des futures constructions depuis la bretelle d'accès de l'A65.

4) Des plantations sous formes de haies arbustives composées d'essences locales variées et de hauteur libre, seront implantées le long des mitoyennetés des lots à créer.

5) L'écran végétal existant le long de la bretelle d'accès doit être conservé.

6) l'insertion des constructions visibles depuis le chemin de Blanchardon doit être assurée à partir de l'implantation de bandes végétalisées.

Le règlement écrit et une OAP (cf. P.32) viennent traduire réglementairement ces éléments dans le projet de PLUi.