



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Communauté de communes du BAZADAIS

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ETUDE DE DEROGATION A
LA LOI BARNIER

➤ Secteur habitat de
Captieux

Février 2023

BAZADAIS
communauté
de communes

SOMMAIRE

Préambule	4	Risques, nuisances et sécurité du site	13
1. La loi Barnier : contenu et objectifs	4	1. Risques naturels et technologiques	13
2. Possibilité de dérogation	4	2. Nuisances	13
Contexte.....	6	3. Accessibilité et sécurité	14
1. Voies concernées par l'inconstructibilité imposée par l'article L.111-6 du CU	6	Analyse du projet prévu sur le site d'étude	15
2. Localisation du site d'étude	7	1. Description du projet prévu dans le PLU en cours d'élaboration	15
3. Contexte réglementaire de la zone d'étude	7	2. Incidences sur le socle physique	16
Socle physique du site	9	3. Incidences sur les paysages.....	16
1. Topographie	9	4. Incidences sur la sécurité du site.....	16
2. Hydrographie.....	10	5. Prescriptions réglementaires retenues	17
3. Occupation du sol.....	10		
Sensibilités paysagère du site d'étude.....	11		
1. Perceptions du site d'étude depuis la N 524	11		
a. Depuis Bazas.....	11		
b. Vers Bazas	11		
2. Perceptions visuelles du site d'étude depuis les alentours	12		

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte 1 : Voies concernées par le retrait imposé par l'article L.111-6 du CU	7
Carte 2 : Localisation du site d'étude - EVEN Conseil	8
Carte 3 : Localisation du site d'étude et de la zone d'inconstructibilité - EVEN Conseil	8
Carte 4 : Occupation du sol au droit du site d'étude - EVEN Conseil	10
Carte 5 : Estimation du flux routier à proximité de la zone d'étude (Département de la Gironde) - EVEN Conseil	13
Carte 6 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue sur le site d'étude - CITADIA	15
Carte 7 : Localisation de la zone d'inconstructibilité de 45m au droit du site d'étude - EVEN Conseil	18

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.

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.

Le décret n°2005-1499 du 5 décembre 2005 relatif à la consistance du réseau routier national et le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation déterminent les voies concernées par l'article L.111-6 du CU.

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

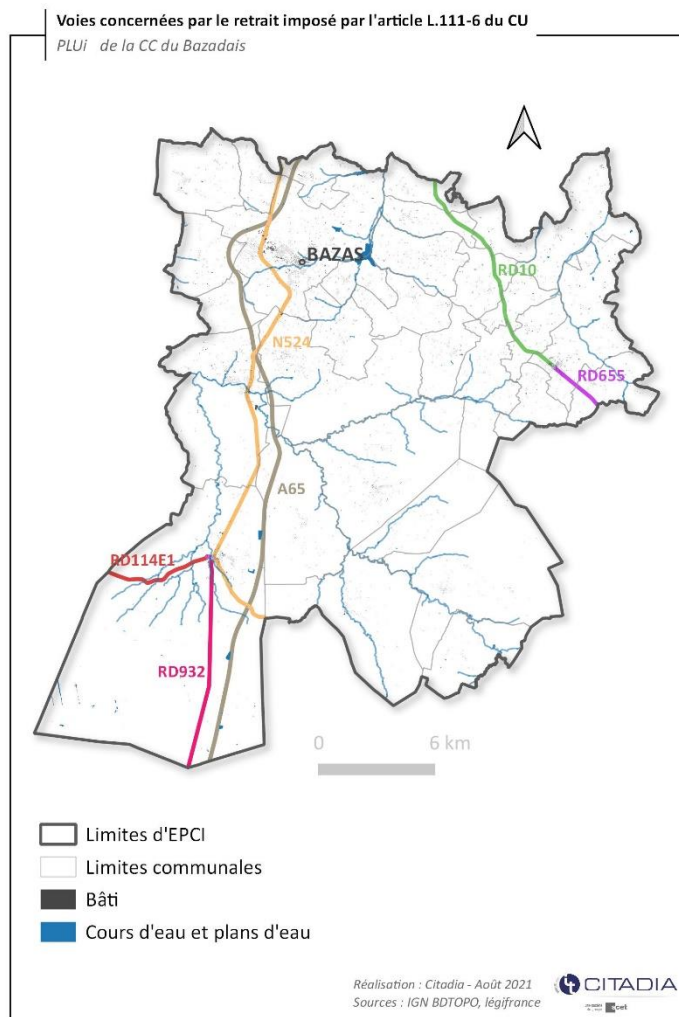
écrit et graphique, ainsi que dans les orientations d'aménagement) est nécessaire.

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 n 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 imposé par l'article L.111-6 du CU

2. Localisation du site d'étude

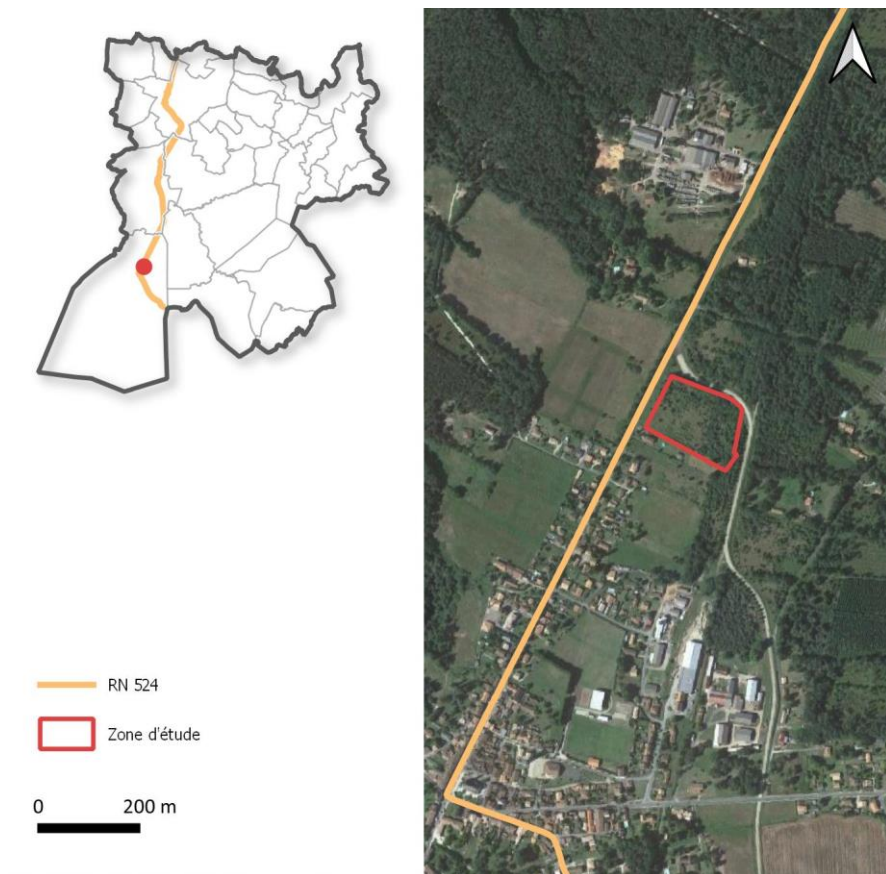
Le site d'étude est localisé sur la commune de Captieux, à 800m au nord du bourg, entre la RN 524 et la voie Airbus (voir **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Il est implanté juste en amont du panneau d'entrée de ville de Captieux.

3. Contexte réglementaire de la zone d'étude

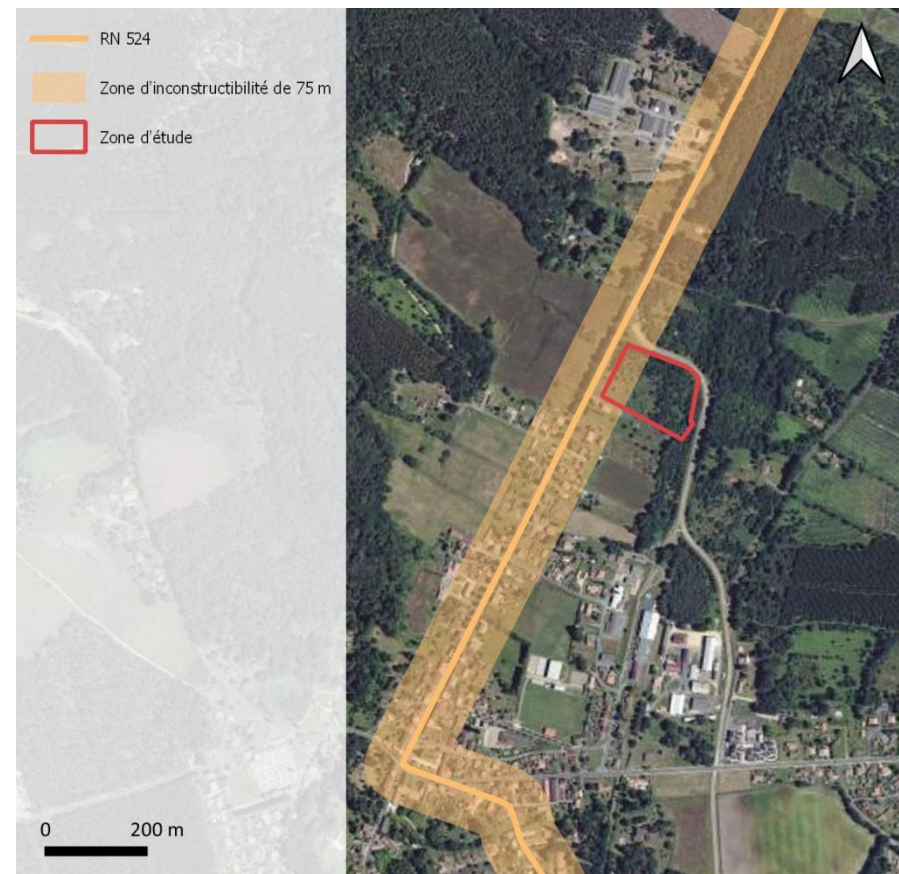
La commune de Captieux est actuellement concerné par un PLU approuvé en 2013.

La commune de Captieux est incluse dans la CC du Bazadais qui élabore actuellement son PLUi. Celui-ci classe le site d'étude en zone à urbaniser AU, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Celle-ci autorise uniquement l'implantation d'habitations (logements et hébergement), d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le site d'étude est également concerné par une zone d'inconstructibilité de 75m de profondeur le long de la RN 524 (voir **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).



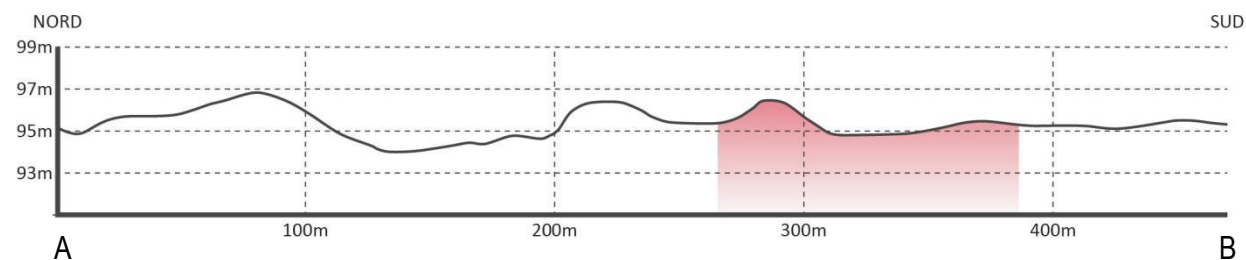
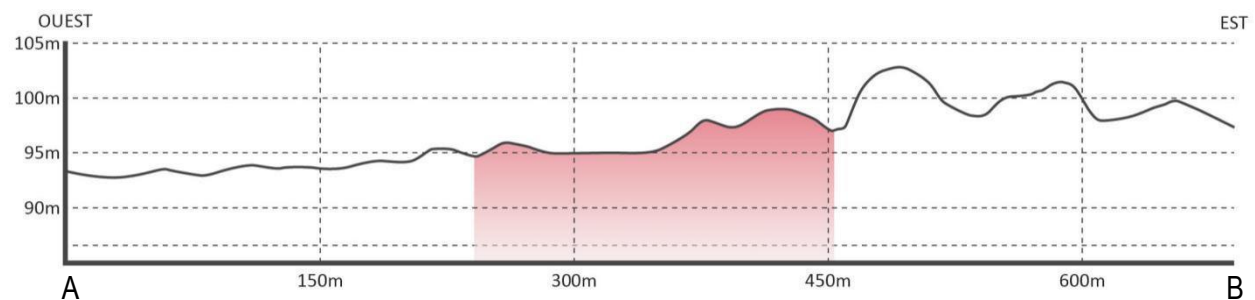
Carte 2 : Localisation du site d'étude - EVEN Conseil



Carte 3 : Localisation du site d'étude et de la zone d'inconstructibilité - EVEN Conseil

SOCLE PHYSIQUE DU SITE

1. Topographie



La topographie du site est plane et globalement régulière. Elle varie entre 95 m NGF et 99 m NGF et est légèrement plus élevée sur les parties nord et est, soit les espaces occupés par des boisements.

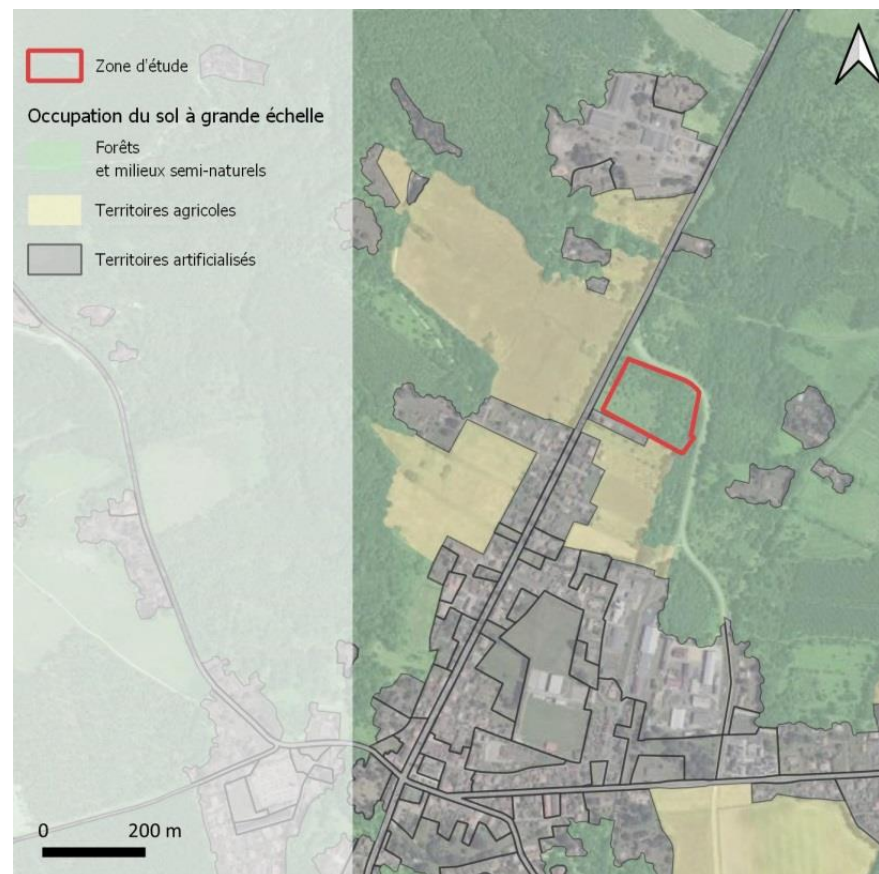
2. Hydrographie

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

3. Occupation du sol

D'après l'occupation du sol à grande échelle de 2020, le site d'étude se situe dans un milieu semi-naturel. Il se compose de strates arborées et herbacées.

Le site d'étude n'est pas concerné par la présence d'une activité agricole déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2019.



Carte 4 : Occupation du sol au droit du site d'étude - EVEN Conseil

SENSIBILITES PAYSAGERE DU SITE D'ETUDE

1. Perceptions du site d'étude depuis la N 524

a. Depuis Bazas

Depuis Bazas, les perceptions visuelles vers le site d'étude sont limitées par une trame végétale dense présente globalement tout le long de la RN 524.

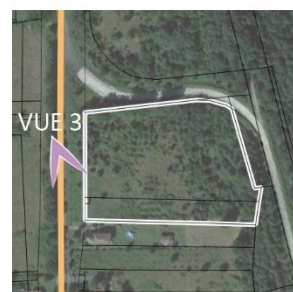
Elles s'ouvrent très brièvement sur un espace de friche enherbée, qui constitue un espace de respiration dans cette continuité boisée et qui marque ainsi le seuil de l'entrée de ville de Captieux. La trame boisée reste cependant très présente et limite la visibilité vers la partie est du site d'étude.

b. Vers Bazas

Vers Bazas, la trame végétale qui borde la partie gauche de la route ferme les perceptions visuelles et conduit naturellement le regard vers le site d'étude et sa partie de friche herbacée ouverte.

Le site d'étude constitue ainsi un espace de transition franc entre zone urbaine et zone boisée.

Comme précédemment, les perceptions vers les parties est et nord du site restent limitées par des boisements denses.



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

Le site d'étude s'inscrit dans un espace au relief très plan et régulier. De plus, il est entouré par une trame boisée dense qui limite les perceptions visuelles vers lui.

Les perceptions visuelles du site d'étude depuis les alentours sont donc très réduites voire inexistantes.

RISQUES, NUISANCES ET SECURITE DU SITE

1. Risques naturels et technologiques

La commune de Captieux est concernée par 2 risques naturels majeurs :

- Les mouvements de terrain liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles ;
- Le risque incendie-feu de forêt.

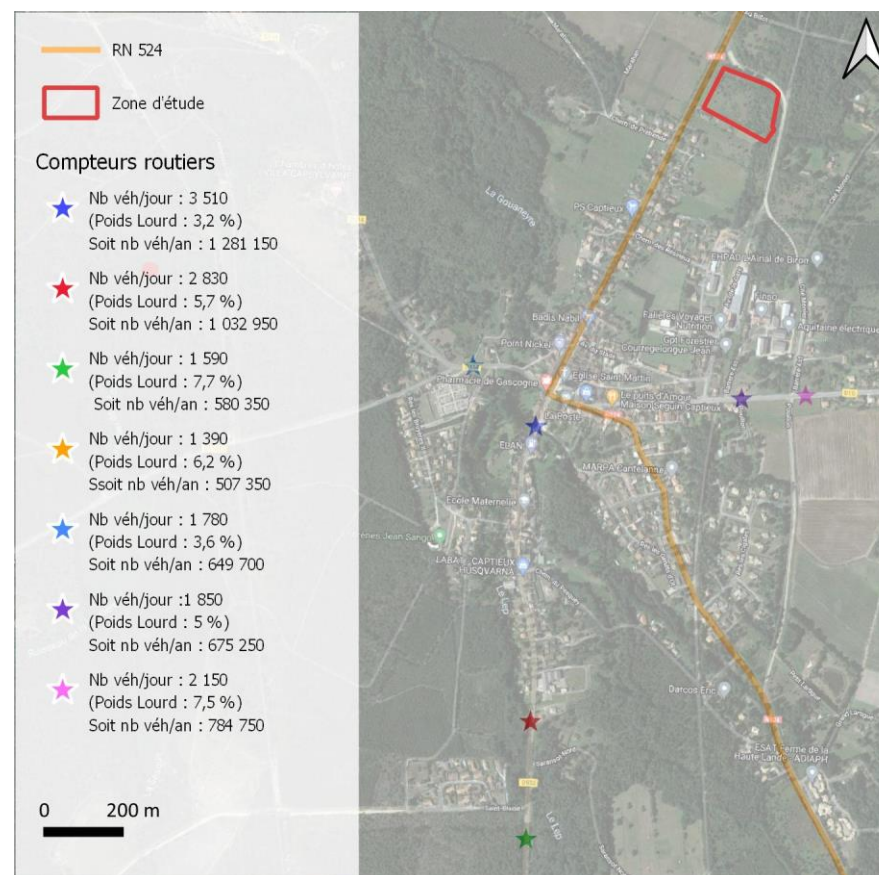
Le site d'étude est situé en dehors des zones à risque de retrait/gonflement des argiles. Il est toutefois situé à proximité d'un massif forestier important et est lieu-même occupé en parti par des boisements. Il est donc concerné par le risque d'incendie-feu de forêt.

Le site d'étude n'est pas concerné par la présence de risque technologique.

2. Nuisances

Le site d'étude est concerné par les nuisances sonores induites par le trafic sur la RN 524. En 2019, le comptage permanent positionné au sud du bourg de Captieux a compté un passage moyen de 2 090 véhicules par jour avec 6,4% (soit environ 135) de poids lourds.

Le site d'étude n'est pas concerné par d'autres types de nuisances, ni par la présence de sites et sols pollués.



Carte 5 : Estimation du flux routier à proximité de la zone d'étude (Département de la Gironde) - EVEN Conseil

3. Accessibilité et sécurité

Le site d'étude est directement accessible via la RN 524.

Le tronçon passant devant le site d'étude est un tronçon à deux voies à double sens limité à 80 km/h et non encadré par des glissières de sécurité. La limitation de vitesse descend à 50km/h au sud du site d'étude, lors de l'entrée dans l'agglomération de Captieux.

ANALYSE DU PROJET PREVU SUR LE SITE D'ETUDE

1. Description du projet prévu dans le PLU en cours d'élaboration

Le site d'étude est classé comme zone à urbaniser (AU) ouverte, à vocation d'habitat. Situé à 800m du bourg de Captieux et d'une surface de 4,17ha, ce site accueillera de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat mixte (pavillonnaire et groupé) pour un total de 15 à 20 logements. Les hauteurs des bâtiments seront comprises entre le RDC et le R+1+combles.

Le site sera raccordé à la voirie via la N 524 à l'ouest et la voie Airbus à l'est.

Les franges ouest et sud seront laissées naturelles tandis que des haies paysagères sont prévues sur les franges nord et est.

Actuellement, le site d'étude est positionné à 25m de l'axe centrale de la RN 524

CAPTIEUX - CAP02



Carte 6 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue sur le site d'étude - CITADIA

2. Incidences sur le socle physique

Le site d'étude présente un relief plan et régulier. Son aménagement aura donc des incidences limitées sur l'organisation topographique du site.

L'aménagement du site d'étude n'aura pas d'incidence sur le fonctionnement du réseau hydrographique du site.

L'aménagement du site d'étude participera à la consommation d'espaces naturels (prairie enherbée et espace forestier). Toutefois, le projet proposé décliné dans l'OAP prévoit cependant la végétalisation des espaces libres collectifs. Il est de plus préconisé de conserver 40% minimum d'espaces de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbain et des espaces non-imperméabilisés qui participent ainsi à la gestion des eaux pluviales.

3. Incidences sur les paysages

L'aménagement de ce site en espace à vocation d'habitat va conduire à la construction de logements et à la fermeture visuelle de l'ouverture visuelle. De plus, l'implantation de nouvelles constructions et installations pourraient venir dégrader une entrée de ville actuellement lisible et qualitative.

Le projet proposé propose toutefois des mesures d'intégration et de qualité paysagère :

- L'habitat pavillonnaire sera implanté à l'extérieur du site d'étude tandis que l'habitat groupé sera au centre de celui-ci. Les constructions perceptibles seront donc de la même typologie que

l'existant. De plus, les hauteurs autorisées sont limitées au R+1+combles, ce qui correspond également aux hauteurs des bâtis existants. Le retrait des constructions par rapport à la voirie n'est cependant pas précisé ;

- Un traitement paysager des franges du site est recommandé ;
- Les espaces libres collectifs devront conserver la végétation actuellement existante ;
- Des principes de qualités architecturales, patrimoniales et paysagères sont énoncés dans l'OAP : utilisation des codes de l'architecture locale, gestion de l'aspect des toitures, des façades, des clôtures, etc.

Le site est, de plus, situé en continuité du tissu urbain existant.

Le positionnement du site ainsi que les prescriptions du projet d'aménagement prévu permettent d'optimiser la bonne intégration des nouvelles constructions et installations dans leur environnement proche.

4. Incidences sur la sécurité du site

L'aménagement du site va conduire à l'exposition d'une nouvelles population au risque incendie et à des nuisances sonores induites par la proximité de la RD 524.

L'aménagement du site pourra également induire une perte de visibilité depuis la RD 524.

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque incendie, le PLUi rappelle que le SCoT préconise un débroussaillage au contact de la partie boisée sur un minimum de 50 m à l'extérieur du secteur de projet afin de limiter la propagation du risque incendie.

5. Prescriptions réglementaires retenues

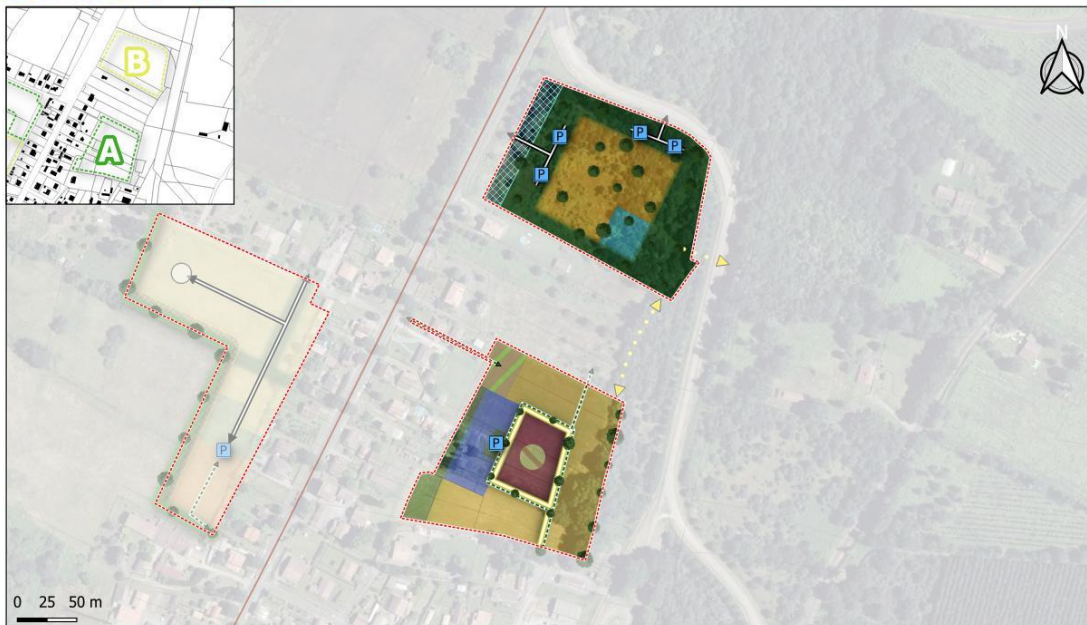
Le projet d'aménagement détaillé dans l'OAP du site d'étude précise clairement les modalités d'insertion des bâtiments dans leur environnement proche.

Afin de rester cohérent avec les habitations déjà existantes sur ce secteur, de limiter l'exposition des usagers aux nuisances sonores et de favoriser la mise en sécurité des circulations, un retrait de constructibilité de **45m** par rapport à l'axe routier est prescrit.

Il est recommandé :

- D'implanter une frange végétale poreuse afin de laisser une certaine respiration visuelle sur ce secteur.
- De déplacer le panneau d'entrée de ville en amont du site d'étude, afin de réduire la vitesse de circulation autorisée à 50 km/h et conforter la sécurité des habitants futurs et des usagers de la route.

CAPTIEUX - CAP02



LEGENDE OAP

Données de contexte

— Périmètre d'OAP

Figurés ponctuels

■ Aire de stationnement

• Ambiance végétale à créer

Figurés linéaires

— Voie secondaire

— Voie secondaire à terme

— Voie de desserte locale

— Mode doux secondaire

Figurés surfaciques

■ Habitat individuel pavillonnaire

■ Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

■ Habitat inclusif

■ Habitat atypique

■ Résidence intergénérationnelle

■ Espace partagé à dominante végétale

■ Espace partagé mixte

■ Jardins familiaux ou collectifs

■ Espace naturel

■ Secteur inconstructible (recul loi Barnier)

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- Type d'OAP : OAP de secteur d'aménagement
- Superficie : 4.17 Ha
- Zonage PLUi : 1AUH (Zone à urbaniser à vocation résidentielle)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Nombre de logements attendus :

Secteur A : Entre 35 et 45 logements
Secteur B : Entre 35 et 45 logements

Mixité sociale :

Il est attendu un minimum de 50% de logements aidés sur la totalité de l'opération

Programmation des aménagements :

La zone sera ouverte dès l'approbation du PLUi. Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ou sur chacun des secteurs.

Conditions d'aménagement :

Veiller à garantir l'intégration paysagère des futures constructions. (Cf. Cahier de recommandations Livre 5.1)



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

Carte 7 : Localisation de la zone d'inconstructibilité de 45m au droit du site d'étude - EVEN Conseil