



COMMUNE

D'AYGUEMORTE-LES-GRAVES (33)

**Révision allégée n°2
du Plan Local d'Urbanisme**

*Compris étude dite « loi Barnier précisée par
l'amendement DUPONT »*

Rapport de présentation

Mars 2026



REFERENCES DU DOSSIER

PROJET	Révision Allégée n°2 du PLU de la commune de AYGUEMORTE LES GRAVES Compris étude dite « loi Barnier précisée par l'amendement DUPONT »
MAITRE D'OUVRAGE	COMMUNE DE AYGUEMORTE LES GRAVES 20 avenue du Général de Gaulle 33640 AYGUEMORTE LES GRAVES
PRESTATAIRES	
	Alexandrine VANEL – axe&site 39bis Avenue Dr Bernard Gaudeul 64 100 BAYONNE axesite@orange.fr
	ETEN Environnement Nouvelle-Aquitaine 49 rue Camille Claudel 40 990 SAINT-PAUL-LES-DAX Tél : 05 58 74 84 10 – Fax : 05 58 74 84 03 amenagement@eten-aquitaine.com
CODE INTERNE	NA_2025_CB004_D33
DATE DE REMISE	Mars 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
A. CONTEXTE ET OBJET DE LA REVISION ALLEE N°2.....	4
I. CONTEXTE DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE	5
II. L'EXAMEN AU CAS PAR CAS « AD HOC »	7
B. ETAT INITIAL - COMPRIS ETUDE LOI BARNIER	8
I. EXPERTISE ECOLOGIQUE	9
I. 1. Méthode déployée	9
I. 2. Contexte écologique	11
I. 3. Habitats naturels et anthropiques	12
I. 4. La flore exotique envahissante	12
I. 5. La flore protégée	16
I. 6. La faune patrimoniale	20
I. 7. Les zones humides	22
I. 7. 1. Critère floristique	22
I. 7. 2. Critère pédologique	23
I. 8. Synthèse des enjeux liés aux milieux naturels	26
II. LOCALISATION DU SITE, VOCATION ET ACCES	27
II. 1. Situation à une échelle supra communale	27
II. 2. Situation aux échelles rapprochée et immédiate	28
II. 3. Situation à l'échelle cadastrale (situation foncière)	29
II. 4. Voies d'accès principales	29
II. 5. Vocation et évolution du site	30
III. SITUATION REGLEMENTAIRE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN VIGUEUR	31
III. 1. Le règlement graphique (plan de zonage) et le règlement écrit du PLU	31
III. 2. Les servitudes	33
III. 3. La charte paysagère intégrée aux annexes du PLU	35
III. 4. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLU	37
IV. LIAISONS VIAIRES, SECURITE ET NUISANCES	38
IV. 1. Transports en commun, co-voiturage et liaisons douces à proximité du site	38
IV. 2. Trafic routier	40
IV. 3. Bruit lié à la RD1113	41
IV. 4. Modalités d'implantation de l'accès futur	41
V. PAYSAGE.....	42
V. 1. Les perspectives.....	42
V. 2. La topographie et les éléments végétaux.....	44
VI. AUTRES CONTRAINTES LIEES AU RESEAU	46
VII. SYNTHESE DES ENJEUX ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT	47
C. TRADUCTION DANS LE PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX	50
I. PLAN DE ZONAGE	51
II. REGLEMENT ECRIT	52
III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	64

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°2

I. Contexte du document d'urbanisme en vigueur et objet de la procédure de révision allégée

Le PLU de la commune de Ayguemorte-Les-Graves a été approuvé le 21/05/2019.

Le projet de révision allégée n°2 du PLU porte sur l'étude amendement Dupont qui a été menée conjointement pour déroger au principe d'inconstructibilité sur le secteur des Grands Pins.

Situé au Sud de la commune, ce secteur classé en UX1 au plan de zonage borde la limite communale d'Ayguemorte-les-Graves avec La Brède et s'implante au croisement de l'autoroute A62 (Bordeaux-Toulouse) et de la route départementale D1113 (qui borde le site).



Il doit accueillir à terme de nouvelles activités économiques afin de répondre aux besoins identifiés lors de l'élaboration du SCOT et dans le respect de la charte de développement économique intercommunale. Afin de permettre la réalisation d'un projet important, il est apparu nécessaire de supprimer la zone de protection, de 75 mètres, le long de la route départementale RD1113.

Conformément aux articles L.111-6 et L.111-8 (anciennement L.111-1-4), une étude dite « loi Barnier précisée par l'amendement DUPONT » est nécessaire pour expliquer la démarche envisagée afin d'intégrer des aménagements le long d'une route classée à grande circulation (ici la RD1113).

Article L111-6

❖ Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 34

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.

Article L111-8

❖ Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec ***la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.***

Cette étude a pour objectif de démontrer le respect de la qualité architecturale et paysagère, tout en prenant en compte les impératifs de sécurité et les nuisances potentielles.

Ainsi, pouvant être considérée comme une adaptation mineure n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'étude amendement Dupont peut être portée dans le cadre d'une procédure de révision allégée.

À ce titre, la procédure de révision allégée n°2 du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, a été retenue. Le Conseil municipal a délibéré à ce sujet le 9 juillet 2025.

II. L'examen au cas par cas « ad hoc »

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le code de l'urbanisme.

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Il a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation.

La saisine de l'autorité environnementale par la personne publique responsable est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par l'arrêté du 26 avril 2022.

L'autorité environnementale rend son avis sur la décision de la personne publique de ne pas réaliser une évaluation environnementale dans un délai de deux mois. Il s'agit d'un avis conforme : il s'impose donc à la personne publique responsable. L'absence de réponse dans le délai de deux mois vaut avis favorable et confirme la nécessité de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

La procédure de révision allégée n°2 de la commune de Ayquemorte-les-Graves fait l'objet d'un dossier dit d'examen au cas par cas « ad hoc ».

B. ETAT INITIAL - compris étude loi Barnier

I. Expertise écologique

I. 1. Méthode déployée

ETEN Environnement a été mandaté pour réaliser un diagnostic écologique sommaire sur ce secteur en vue d'identifier les enjeux environnementaux dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas.

❖ Analyse bibliographique

L'expertise s'est basée sur des recherches bibliographiques dans l'objectif de connaître les potentiels enjeux écologiques au sein de l'aire d'étude immédiate.

En complément, des consultations ont été réalisées afin d'obtenir de plus amples informations sur les espèces/habitats présents à proximité du site d'étude.

Le tableau suivant présente les organismes consultés.

Tableau 1 : Liste des organismes consultés

Organismes consultés	Thématiques
Conservatoire Botanique National Sud Atlantique	Flore (mailles 1km et 5 km)
Base de données OpenObs	Faune
Base de données INPN	Faune
SINP (FAUNA)	Faune
Faune Nouvelle-Aquitaine (base de données)	Faune
Kollect	Faune

❖ Campagne d'investigations de terrain

Les inventaires ont été réalisés pour les habitats naturels, les zones humides, la faune et la flore en juillet 2025 et février 2026.

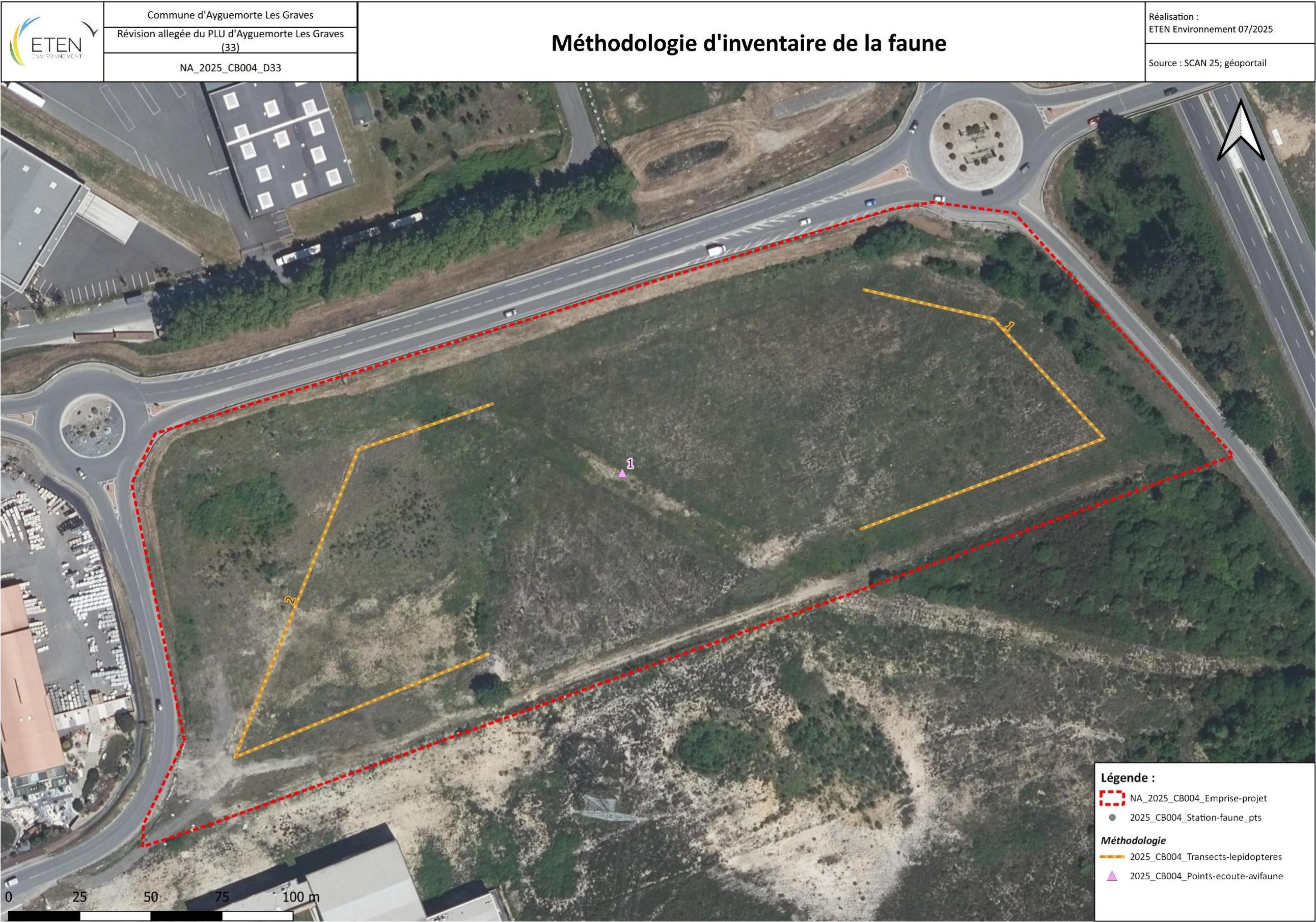
Le tableau suivant présente la date et les thèmes expertisés lors du passage sur site.

Tableau 2 : Dates d'inventaires et thèmes expertisés

Date d'expertise	Groupe expertisé	Météo (couverture nuageuse, vent selon échelle de Beaufort, pluie, température)	Expert
28/07/2025	Oiseaux, Mammifères (hors chiroptères), Reptiles, Amphibiens, Insectes	vent faible (1-3) Très nuageux (50-75%) absence de pluie, 21-25°C	P. JOUANNET
28/07/2025	Habitats naturels, flore, zones humides (critère floristique)	vent faible (1-3) Très nuageux (50-75%) absence de pluie, 21-25°C	V. BERDJUGIN C. GAILLET
26/02/2026	Flore, Zones humides (critère pédologique)	pas de vent (0), Très nuageux (50-75%) absence de pluie 18°C	V. BERDJUGIN

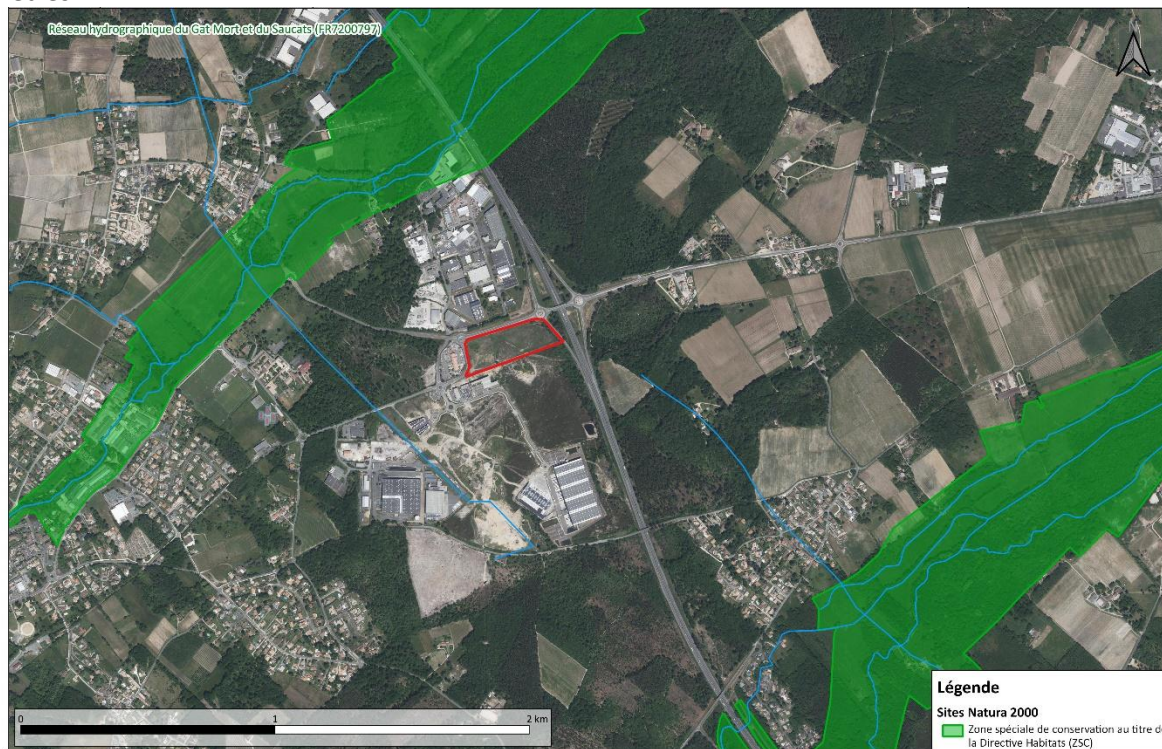
L'unique passage réalisé ne saurait être considéré comme une expertise écologique exhaustive. Il constitue avant tout une prospection destinée à appréhender les principaux enjeux liés aux cortèges faunistiques et à la flore.

La carte suivante présente la méthode déployée pour l'expertise faunistique.

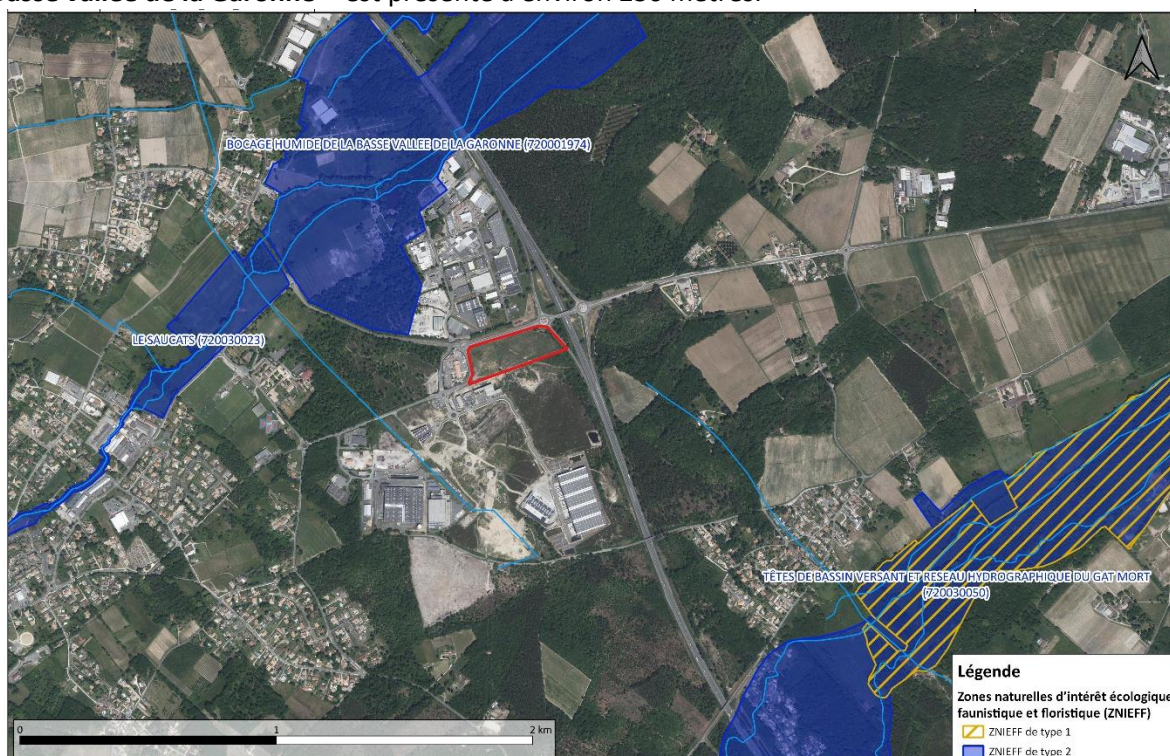


I. 2. Contexte écologique

Le site Natura 2000 «Réseau hydrographique du Gat mort et du Saucats» est présent à environ 600 mètres.



La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) «Bocage humide de la Basse vallée de la Garonne» est présente à environ 230 mètres.



I. 3. Habitats naturels et anthropiques

Le site est essentiellement composé d'une friche prairiale avec des zones de sable et de graviers. La carte des habitats naturels et anthropiques est présente page suivante.

Intitulé	Syntaxon	Code EUNIS	Code CORINE Biotope	Enjeux
Arbre sur friche prairiale	/	I1.52	87.1	Modéré
Fourré à Ajonc	/	F3.15	31.85	Modéré
Friche et roncier	<i>Convolvulo arvensis-Agropyron repentis</i>	E5.1 x F3.131	87.1 x 31.83	Faible
Friche prairiale	/	I1.52	87.1	Faible
Haie arbustive	/	FA.4	84.2	Faible
Haie de peuplier	/	FA.4	84.2	Faible
Ourlet à fougère	/	E5.31	31.86	Faible
Pelouse sur gravier	/	E1.91	35.21	Faible
Pelouse sur gravier et sable	/	E1.91	35.21	Faible
Sable à nue	/	0	0	Très faible
Route	/	J4.2	86	Nul

Les enjeux liés aux habitats naturels sont majoritairement faibles jusqu'à ponctuellement modérés. Ces enjeux modérés concernent la présence d'un arbre sur friche prairiale (dans l'emprise projet) et d'un fourré à ajonc (hors emprise projet).

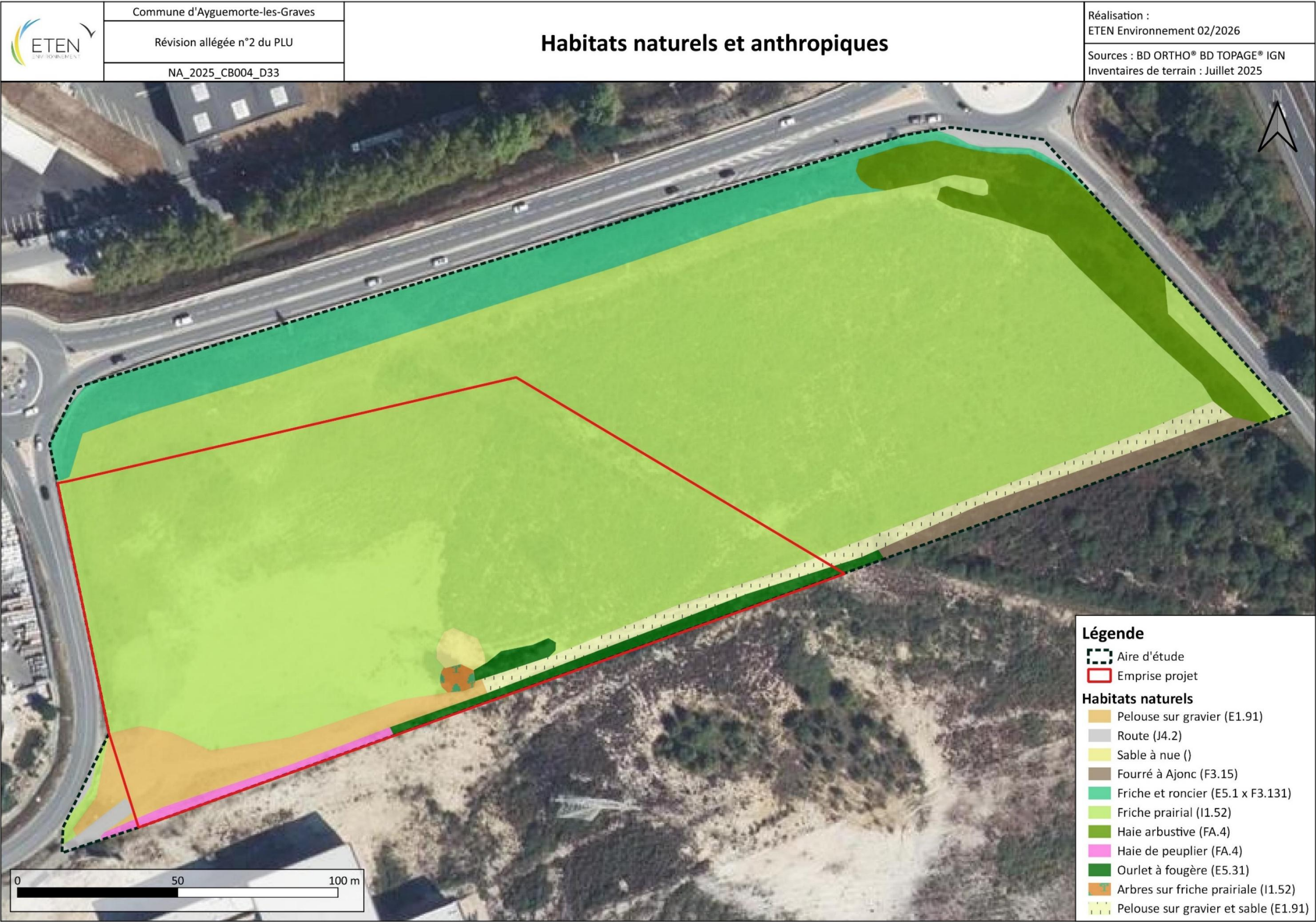
» **Ce qu'il est important de retenir :**

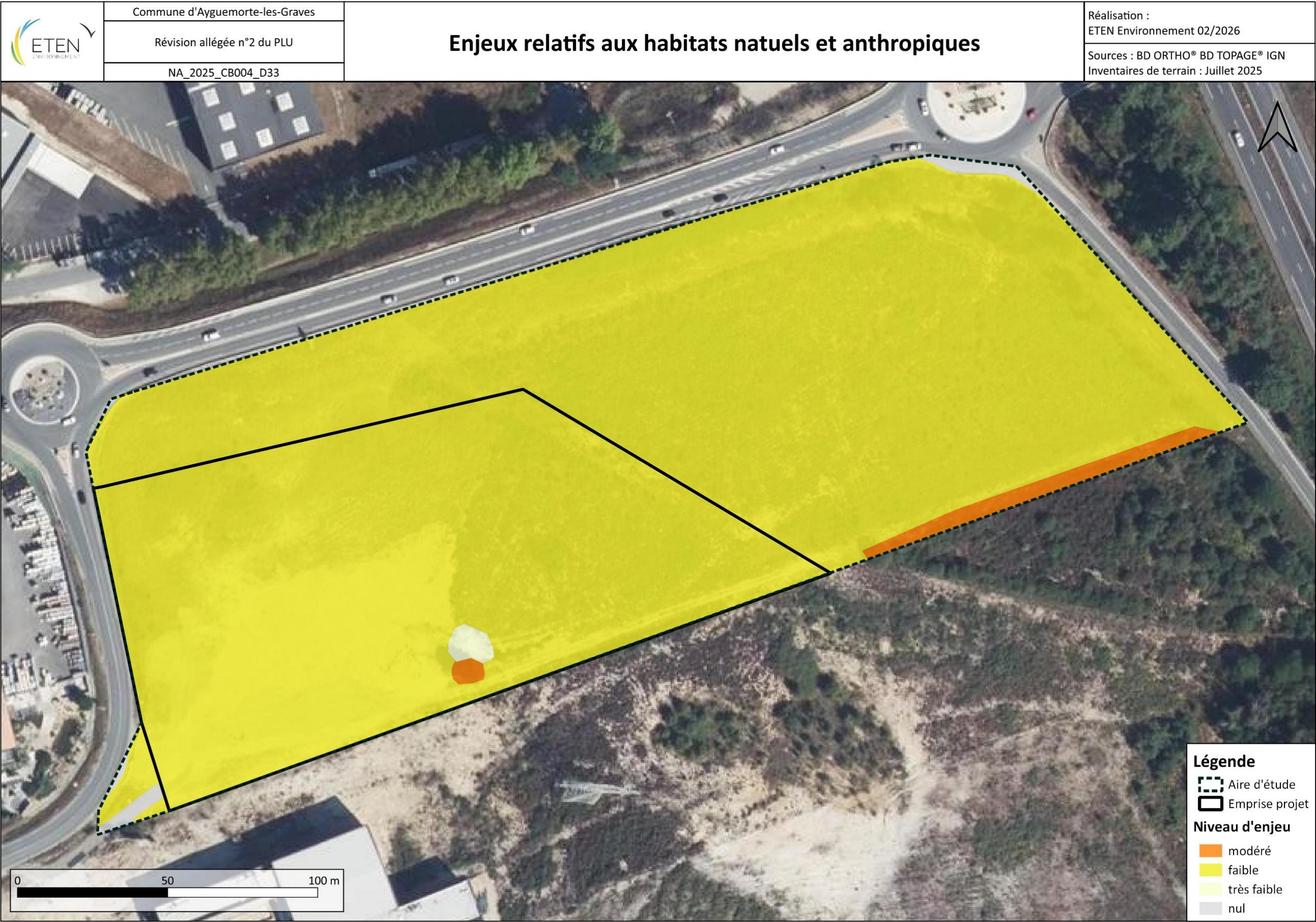
11 formations d'habitats naturels et anthropiques ont été identifiées au sein de l'aire d'étude. Aucune d'entre elles n'est un habitat naturel d'intérêt communautaire.

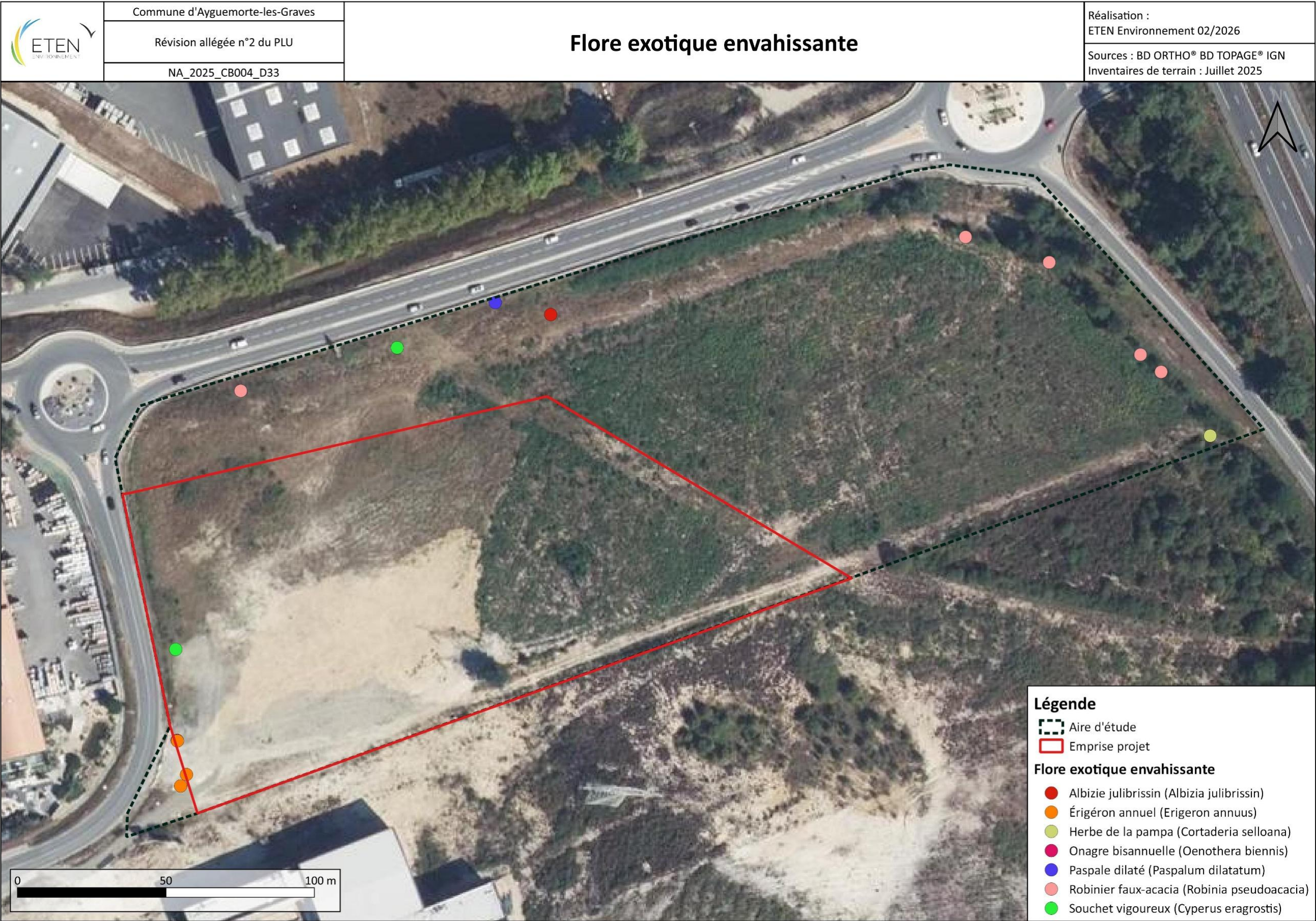
I. 4. La flore exotique envahissante

De nombreuses Plantes Exotiques Envahissantes ont été inventoriées : Robinier, Souchet vigoureux, Raisin d'Amérique...

La carte suivante localise la flore exotique envahissante contactée lors des inventaires de terrain.







I. 5. La flore protégée

❖ Analyse bibliographique

Une **demande d'extraction de données** a été adressée à l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de Nouvelle-Aquitaine (OBV-NA) afin de connaître la localisation de la flore protégée déjà recensée dans ou à proximité de l'aire d'étude immédiate.

Cette extraction, en date du 31/07/2025, indique la présence de deux espèces protégées en limite de l'aire d'étude :

- **l'Agrostis élégant** (*Neoschischkinia elegans*), protégé à l'échelle nationale ;
- **le Lotier grêle** (*Lotus angustissimus*), protégé à l'échelle régionale.

Les stations de flore patrimoniale identifiées dans la bibliographie en bordure de l'aire d'étude immédiate sont localisées sur la carte page suivante.

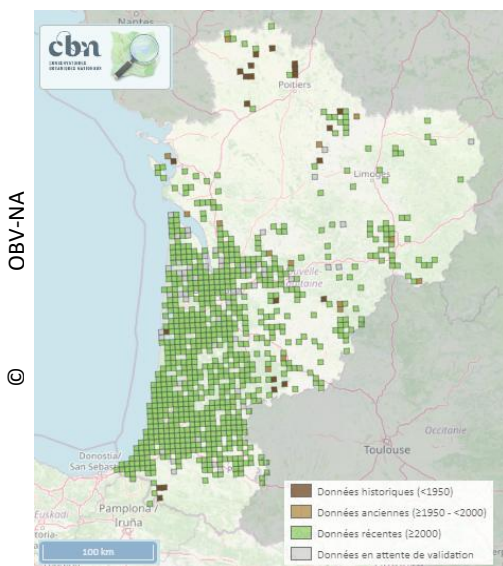
❖ Inventaire de terrain

Lors de la visite terrain, deux espèces protégées au niveau régional ont été identifiées :

- **Le lotier hispide** (*Lotus hispidus*) ;
- **Le lotier grêle** (*Lotus angustissimus*).

Lotier hispide

Lotus hispidus, Desf. ex DC



© ETEN Environnement

Le **Lotier hispide** est une fabacée annuelle de 10 à 50 cm, des plaines de la façade atlantique (0-600m). Cette espèce est assez commune en Aquitaine, en particulier dans les milieux remaniés. Il est inféodé aux pelouses herbacées annuelles sur sols pauvres plutôt siliceux. Cette espèce se retrouve aussi bien dans des milieux secs que des milieux méso-hygrophiles. Sa floraison a lieu de mai à juillet. Il s'agit d'une espèce protégée sur le territoire de l'ex-région Aquitaine.

© ETEN Environnement

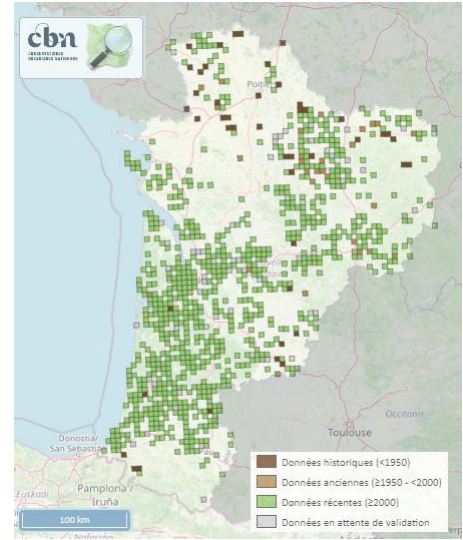


Lotier grêle

Lotus angustissimus L., 1753

Le **Lotier grêle** (*Lotus angustissimus* L., 1753) est une fabacée annuelle de 10 à 50 cm, des plaines de la façade atlantique (0-600m). Il est inféodé aux pelouses herbacées et friches annuelles sur sols

pauvres plutôt siliceux. Cette espèce se retrouve aussi bien dans des milieux secs que des milieux mésohygrophiles. Sa floraison a lieu de mai à juillet. Cette espèce est protégée sur le territoire de l'ex-région Aquitaine.



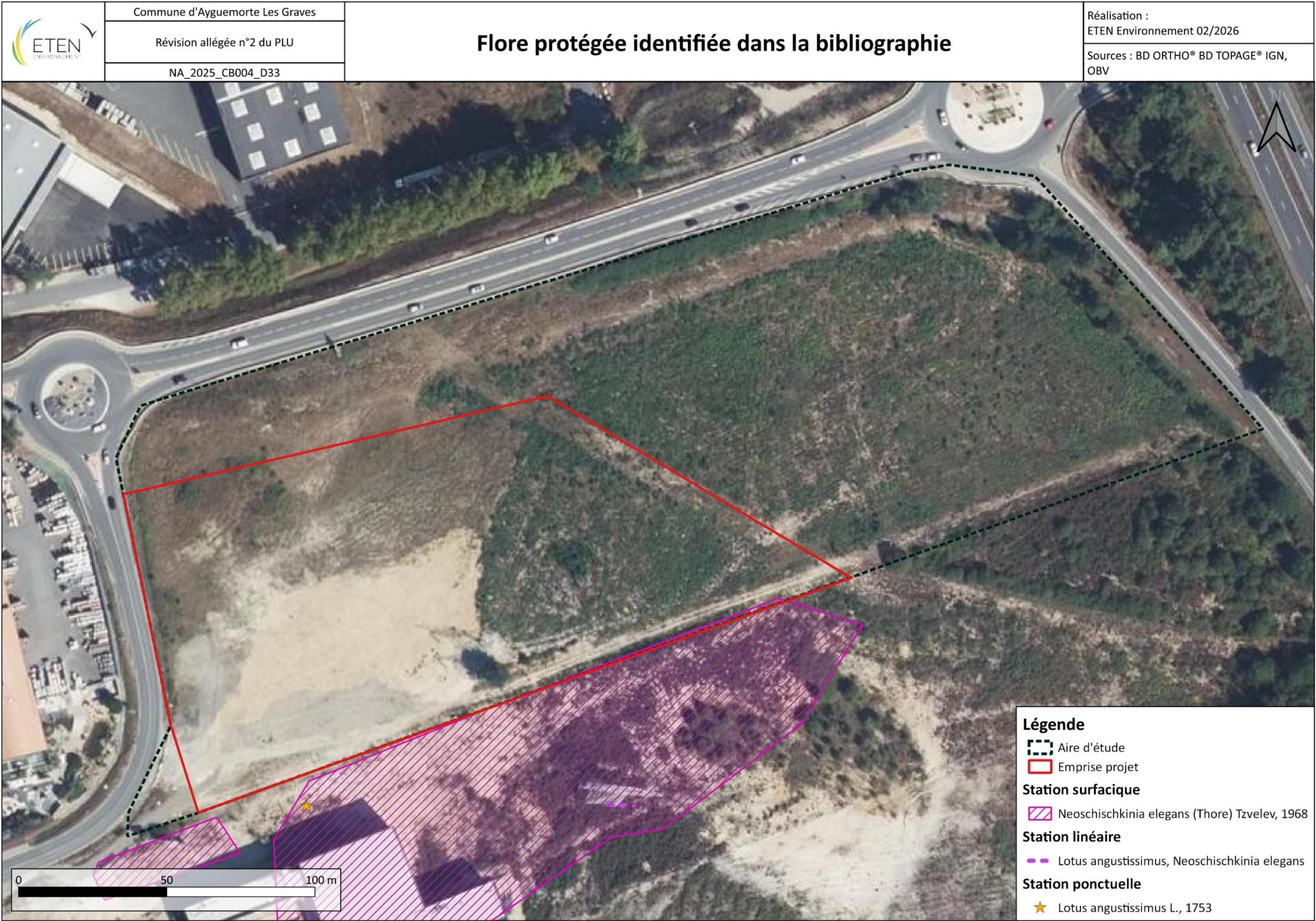
© OBV-NA (28/11/2025)

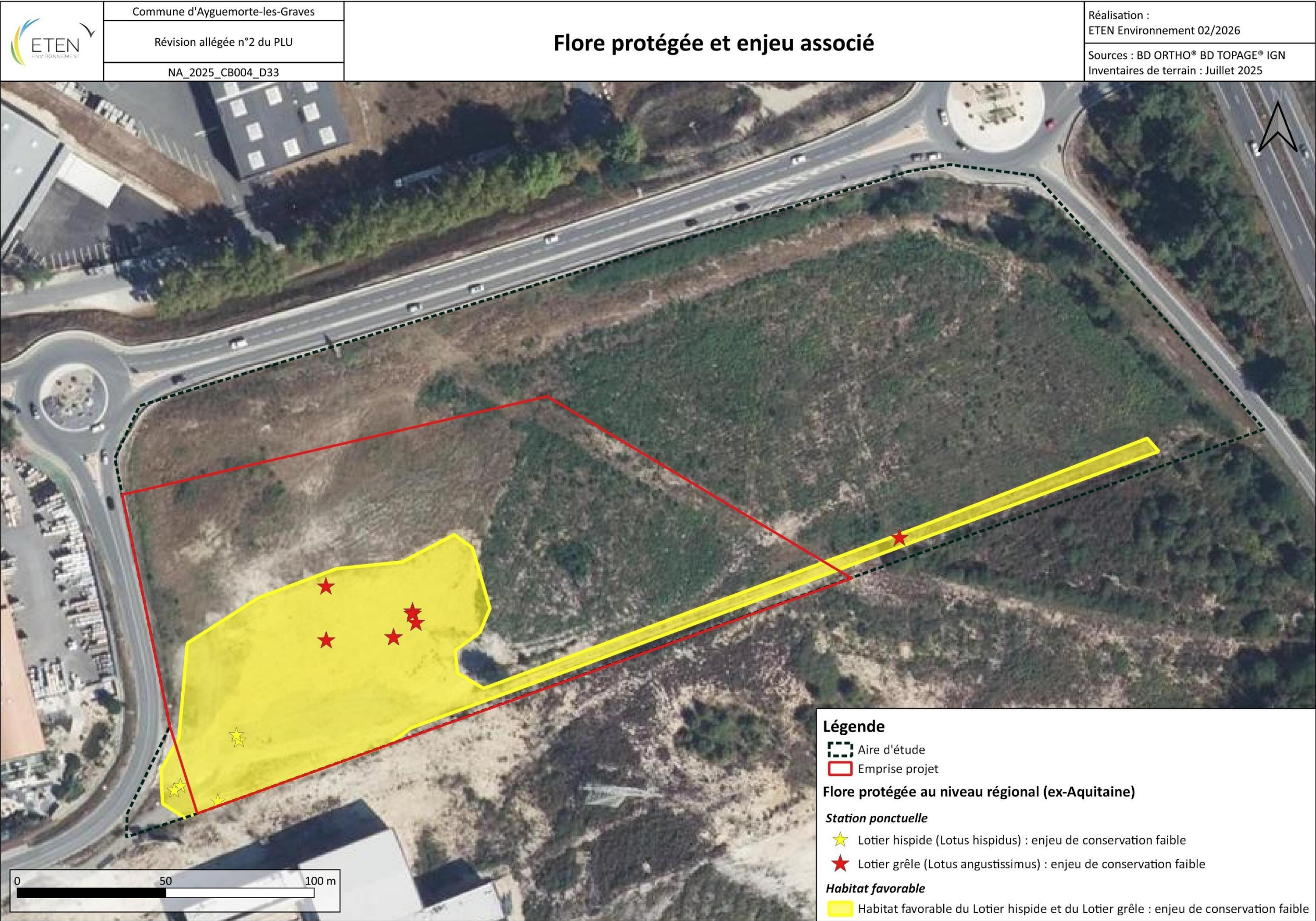
**Le Lotier grêle et le Lotier hispide occupent la majeure partie de l'emprise projet.
L'enjeu local est faible conformément aux recommandations du CBNSA (2022).**

Enjeu local

Faible*

L'habitat favorable aux lotiers constitue également un habitat favorable à l'Agrostide élégante, à la Linéaire de Pélissière et à la Linaire Sparte ; espèces protégées non observables lors de la visite terrain.





Légende

-  Aire d'étude
-  Emprise projet

Flore protégée au niveau régional (ex-Aquitaine)

Station ponctuelle

-  Lotier hispide (*Lotus hispidus*) : enjeu de conservation faible
-  Lotier grêle (*Lotus angustissimus*) : enjeu de conservation faible

Habitat favorable

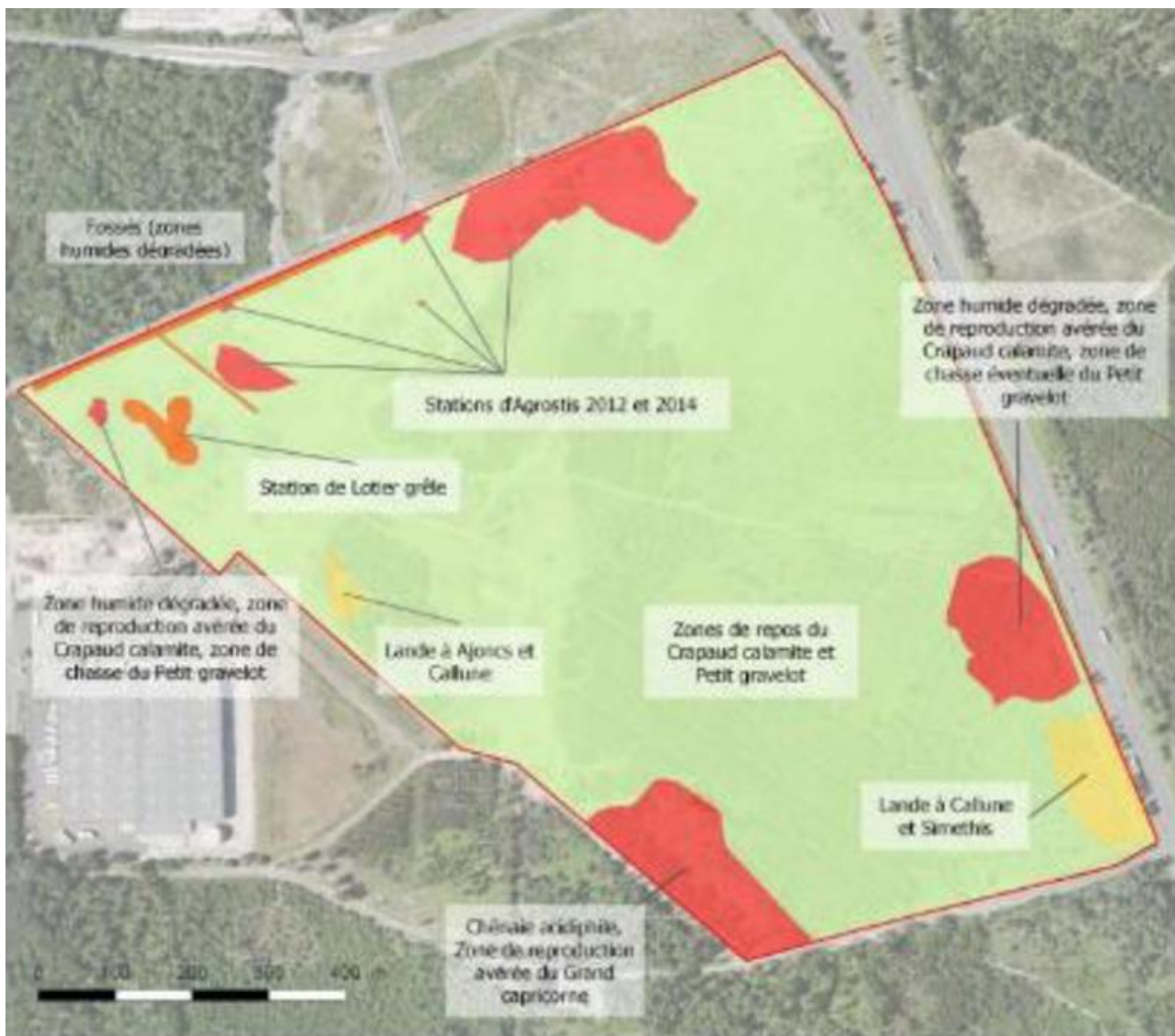
-  Habitat favorable du Lotier hispide et du Lotier grêle : enjeu de conservation faible

I. 6. La faune patrimoniale

❖ Analyse bibliographique

La bibliographie mentionne la présence d'espèces faunistiques patrimoniales à proximité directe du site :

- **Petit Gravelot ;**
- **Amphibiens ;**
- **Lézard des Murailles ;**
- **Grand Capricorne ;**
- **Lucane cerf-volant;**
- **Ecureuil roux.**



❖ Inventaire de terrain

L'inventaire de terrain a révélé la présence :

- D'une haie à l'est favorable à la nidification des passereaux sensibles : **Verdier d'Europe** **Chardonneret élégant ;**
- D'un habitat également favorable au **Lézard à deux raies** (présence avérée) ;
- D'un habitat favorable à la **Fauvette pitchou** (présence avérée) : fourré à ajoncs ;
- D'un habitat favorable à l'**Azuré du Serpolet** (présence potentielle) : présence d'origan



I. 7. Les zones humides

L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précise les 2 méthodologies ou critères permettant d'identifier les zones humides :

- via la végétation (**critère floristique**) ;
- via la nature du sol (**critère pédologique**).

La caractérisation des zones humides est donc basée sur ces deux critères.

I. 7. 1. Critère floristique

Parmi les habitats naturels et anthropiques recensés, aucun n'est caractéristique des zones humides selon le critère floristique de l'arrêté du 24 juin 2008.

Cinq habitats naturels et anthropiques identifiés sur le site sont cotés "pro-parte" dans l'annexe IIb de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 soit parce que les habitats de niveau inférieur ne sont pas tous humides, soit parce qu'il n'existe pas de déclinaison typologique plus précise permettant d'effectuer le distinguo. Ces habitats ont donc nécessité la réalisation d'un relevé phytosociologique pour permettre de statuer sur leur caractère humide ou non. Certains d'entre eux n'ont pas fait l'objet de relevés phytosociologiques en raison de l'absence d'espèce caractéristique des zones humides dans leur cortège floristique, éliminant d'office le caractère humide potentiel.

Tableau 3 : Synthèse des résultats de l'expertise floristique

Intitulé	Syntaxon	Code EUNIS	Code CORINE Biotope	Zone humide selon la nomenclature CORINE Biotopes ¹	Zone humide selon le rattachement phytosociologique ¹	Zone humide selon le relevé de végétation ¹	Surface de zones humides (ha) ¹	
							Dans l'aire d'étude	Dans la ZIP
Arbres sur friche prairiale	/	I1.52	87.1	Pro parte	/	Non		
Fourré à Ajonc	/	F3.15	31.85	Pro parte	/	Non		
Friche et roncier	<i>Convolvulo arvensis-Agropyrion repentis</i>	E5.1 x F3.131	87.1 x 31.83	Pro parte	/	Non		
Friche prairial	/	I1.52	87.1	Pro parte	/	Non		
Haie arbustive	/	FA.4	84.2	Pro parte	/	Non		
Haie de peuplier	/	FA.4	84.2	/	/	Non nécessaire		
Ourlet à fougère	/	E5.31	31.86	/	/	Non nécessaire		
Pelouse sur gravier	/	E1.91	35.21	Pro parte	/	Non		
Pelouse sur gravier et sable	/	E1.91	35.21	/	/	Non nécessaire		
Route	/	J4.2	86	/	/	Non nécessaire		
Sable à nue	/	0	0	/	/	Non nécessaire		

Aucune zone humide floristique n'a été recensée lors de l'inventaire de terrain.

I. 7. 2. Critère pédologique

Une **expertise pédologique** a également été menée au droit de la zone d'implantation potentielle le 26 février 2026 par ETEN Environnement dans l'objectif de :

- Décrire la composition/structure des sols en place au droit du projet, en les rattachant si possible à une référence de sol du Référentiel Pédologique (AFES, 2008) ;
- Relever les indices témoignant de la présence d'une nappe d'eau souterraine ou d'un engorgement temporaire ou permanent du sol en eau ;
- Identifier les sols caractéristiques d'une zone humide selon le critère pédologique (selon l'arrêté du 1er octobre 2009).

Cette mission a consisté en la réalisation de **2 sondages à la tarière manuelle** jusqu'à une profondeur de 1,2 m ou refus de tarière, répartis sur l'ensemble de la ZIP.

Les sondages réalisés ont révélé des sols relativement hétérogènes au droit de la ZIP. Le secteur ouest présentant des **sols anthropisés** remaniés et le secteur est des sols sableux, appelés **Podzols**.

Deux profils pédologiques ont été établis à partir des données des 2 sondages réalisés. **Aucun d'entre eux n'est caractéristique des zones humides**. Ces profils sont présentés dans les paragraphes suivants, classés du plus hydromorphe au moins hydromorphe.

Le **profil 1** présenté ci-dessous correspond au sondage 1. Il est composé d'un horizon de surface limoneux argileux brun de 10 cm. Un horizon argileux de 20 cm est ensuite présent suivi de nouveau d'un horizon limoneux. Il s'agit d'un sol anthropique dont les horizons ont été remaniés, l'hydromorphie est faussée, **il n'est pas caractéristique des zones humides**.

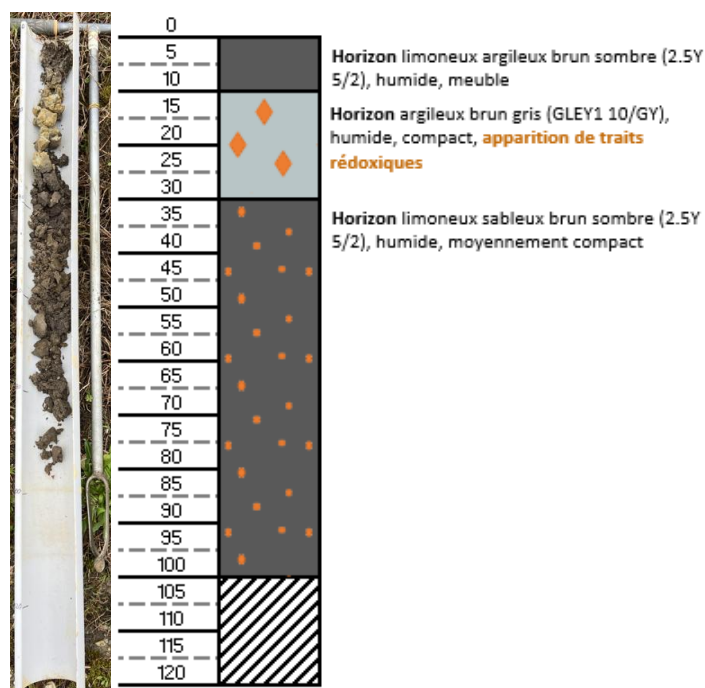


Figure 1 : Profil pédologique 1

Le **profil 2** présenté ci-dessous correspond au sondage 2. Il est composé d'une succession d'horizons sableux dont la couleur, l'humidité et la compacité varie très peu. Ce profil est rattachable à un Podzosol ocrique. Il correspond à la classe la du GEPPA, **il n'est pas caractéristique des zones humides**.

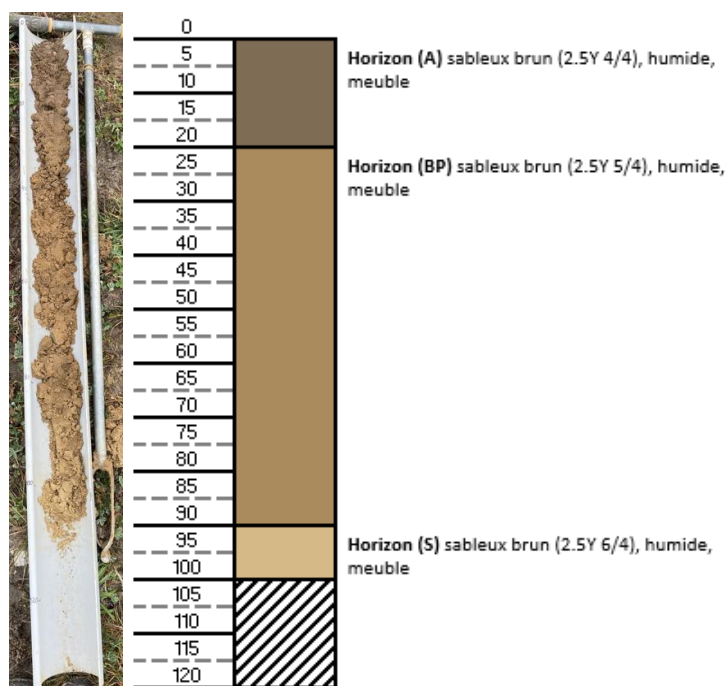


Figure 2 : Profil pédologique 2

Aucun des sondages réalisés ne s'est révélé caractéristique des zones humides.

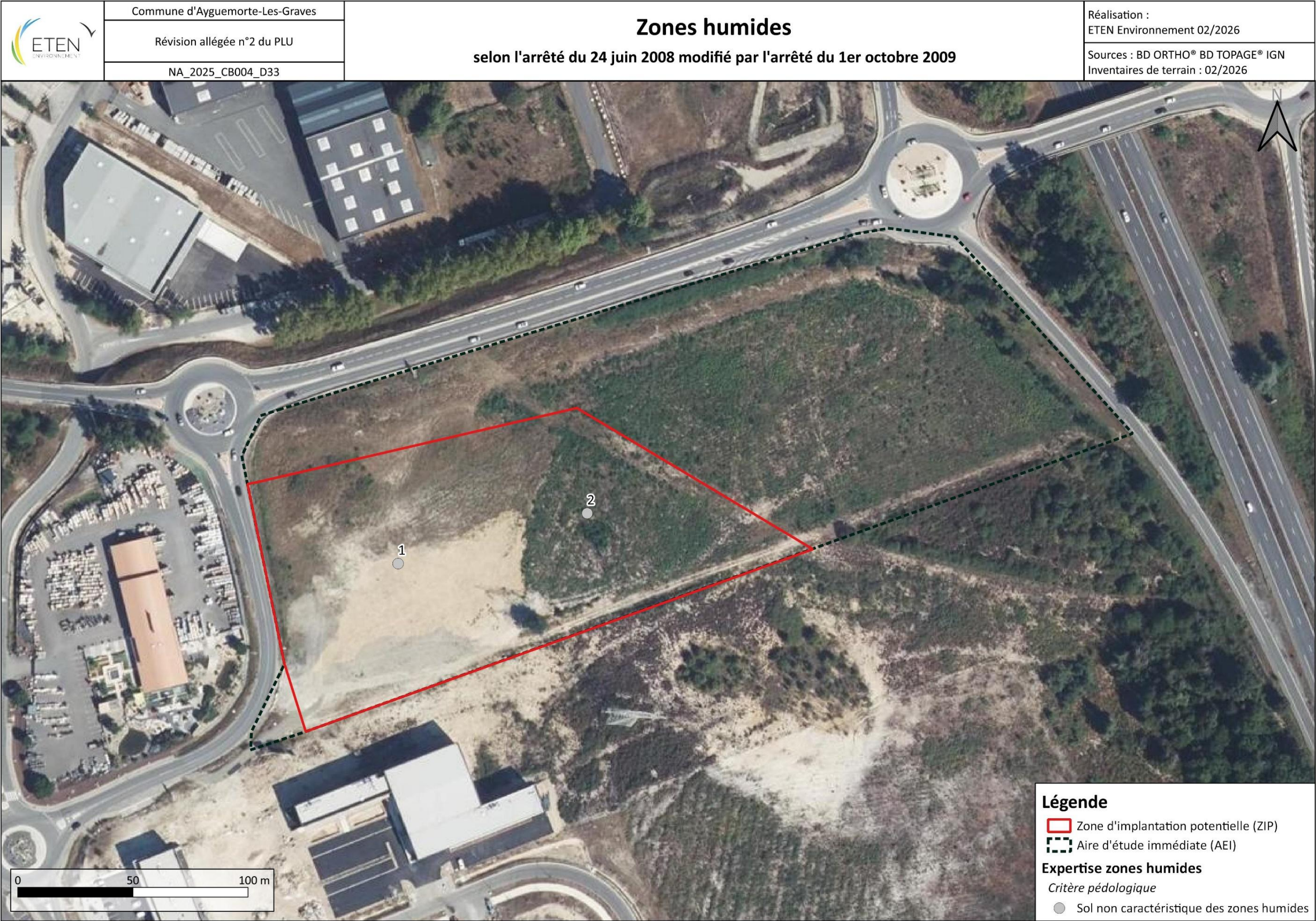
» Ce qu'il est important de retenir :

L'expertise des zones humides menée dans l'aire d'étude immédiate n'a pas mis en évidence de zone humide selon le critère floristique et pédologique.

Le tableau synthétisant les caractéristiques des sondages réalisés et la carte de l'expertise zones humides réalisée sont présentés ci-après.

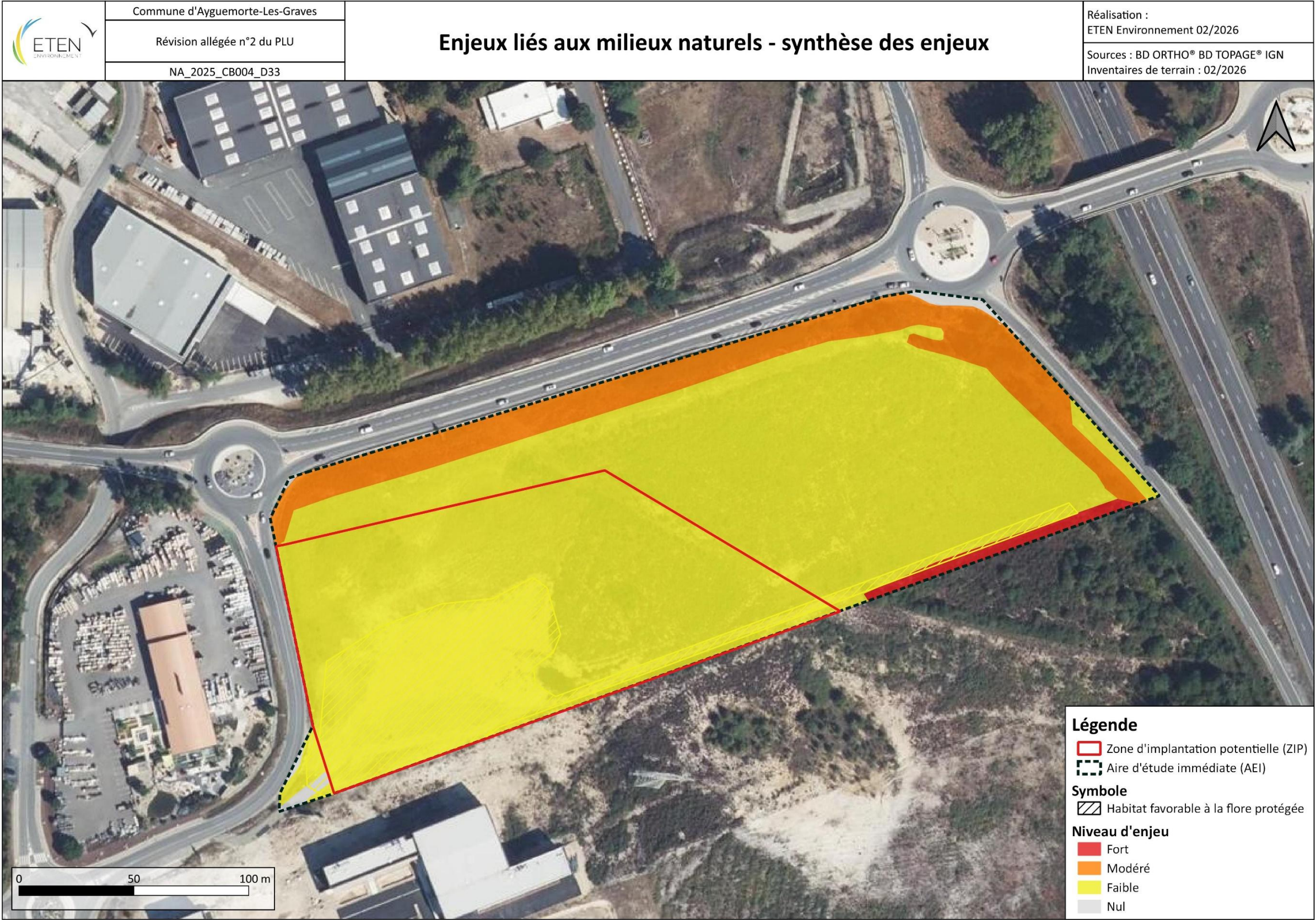
Tableau 4 : Caractéristiques des sondages pédologiques réalisés

N° de sondage	Profondeur du sondage (cm)	Traits rédoxiques	Horizon réductique	Venue d'eau / Suintements	Référence de solum (RP 2008)	Classe d'hydromorphie du GEPPA	N° de profil	Sol caractéristique des zones humides
01	100	Apparition à partir de 15 cm	/	/	Anthroposol	?	1	Non
02	120	/	/	/	Podzosol ocrique	la	2	Non



Carte 1 : Expertise des zones humides

I. 8. Synthèse des enjeux liés aux milieux naturels



Carte 2 : Enjeux liés aux milieux naturels

II. Localisation du site, vocation et accès

II. 1. Situation à une échelle supra communale

Le secteur d'étude est situé à l'extrémité sud-ouest de la commune de Ayguemorte-les-Graves à la jonction l'autoroute A62 et de la RD1113.

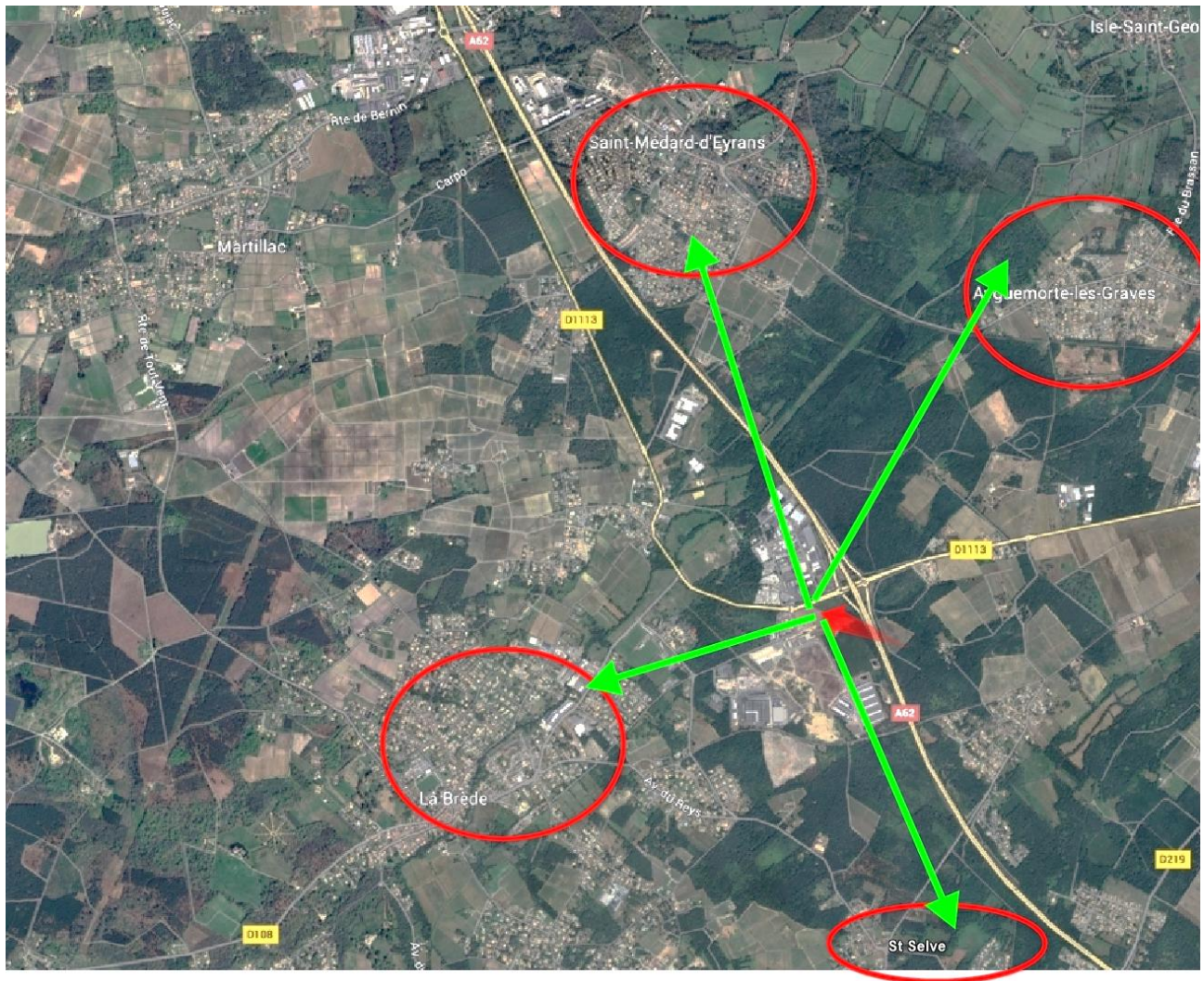
Comme le montre le plan ci-dessous, le site est géographiquement proche d'environ 5km des communes voisines comme La Brède, St Selve et Saint Médard d'Eyrans.

La Brède constitue un centre-ville structuré qui accueille grandes surfaces, services, commerces et équipements.

Les autres communes sont moins pourvues en services et commerces et disposent de nombreux quartiers d'habitations.

Une grande zone industrielle est présente au nord, sur Saint Médard d'Eyrans.

Le tissu est donc très varié autour de ce secteur d'étude.



II. 2. Situation aux échelles rapprochée et immédiate

Le secteur d'étude est situé dans une **zone d'activité des Grands Pins** qui jouxte celle de l'Arnahurt vers l'ouest et la zone industrielle de Saint Médard d'Eyrans au nord.

On y trouve aux environs immédiats (rayon de 200m) :

- Magasin de matériaux de constructions (juste en face)
- Restaurations rapides
- Commerces (caviste)
- Clubs de sport
- Construction de maisons
- Services (optique, médecins)

Et un peu plus loin (rayon de 500m) :

- Supermarché



II. 3. Situation à l'échelle cadastrale (situation foncière)

L'unité foncière (privée) comporte 3 parcelles OC 241-172-175 (en pointillé rouge).

Le secteur d'étude porte sur la zone constructible au PLU classée UX1 (en aplat rouge).



Source : Cadastre.gouv

II. 4. Voies d'accès principales

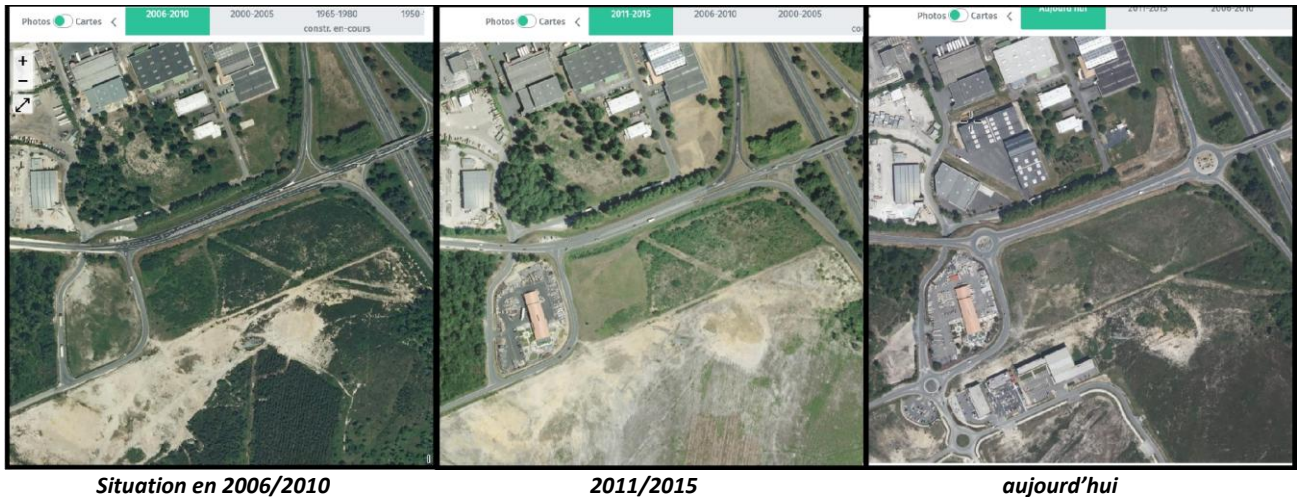
Les accès sur la zone d'activité (ci-dessous en gris), située sur deux communes, se font soit depuis La Brède soit depuis Ayguemorte-les-Graves. Ce dernier est relié directement à l'échangeur de l'A62.



II. 5. Vocation et évolution du site

En l'espace de 15/20 ans, ce secteur a connu une évolution importante.

Il possède aujourd'hui une vocation d'entrée de ville et de secteur d'activité économique en pleine expansion.



III. Situation réglementaire dans le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur

III. 1. Le règlement graphique (plan de zonage) et le règlement écrit du PLU

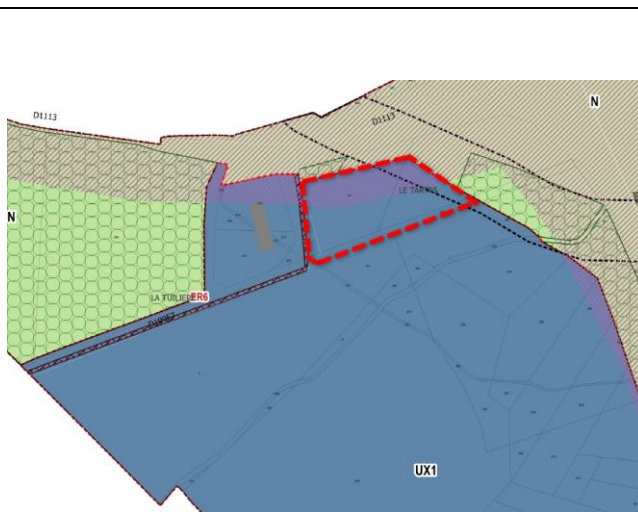
Sur le Plan Local d'Urbanisme, le site fait partie du **zonage UX** : zone d'activités économiques.

Il fait l'objet d'un **secteur UX1** spécifique.

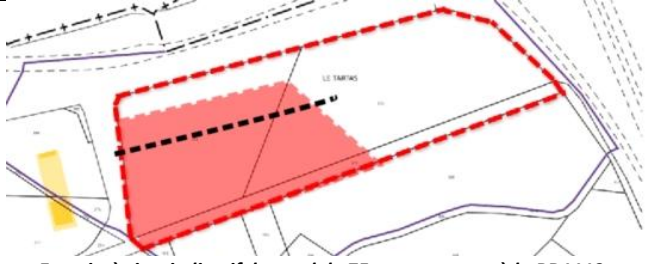
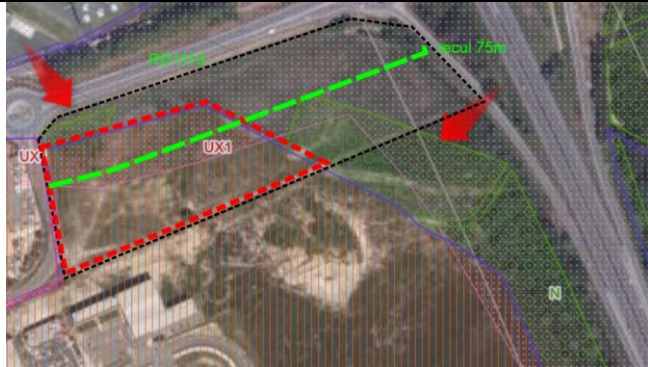
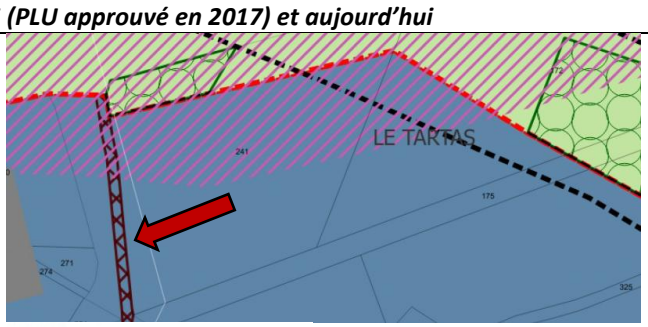
Le zonage UX1 désigne plus particulièrement le **secteur des Grands Pins** au Sud de l'échangeur.

Les règles principales du secteur UX1 sont :

- Implantation 5m par rapport à la limite d'emprise des voies hors A62, RD1113 et RD109E7
- Implantation par rapport aux limites séparatives : en ordre continu c'est-à-dire à une distance minimale des limites séparatives touchant la même voie égale au moins à 4m
- Distance entre deux constructions non accolées édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m
- Emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain
- Hauteur ne peut excéder 17m à l'égout du toit
- Aspect extérieur des constructions devra être compatible avec la charte architecturale et paysagère annexée au PLU. Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et à la cohérence architecturale des aménagements et des constructions notamment sur la façade d'entrée de la zone des Grands Pins.
- Les aires de stationnement, imperméabilisées ou traitées en surface végétalisée et perméable, doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige au moins pour 4 places
- La surface végétalisée en pleine terre doit être au moins égale à : 20% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de grande taille (>5000m²), 15% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de petite taille (<5000m²).



UX1 : zone d'activités économiques sur le secteur des Grands Pins
En rouge, le site d'étude

Le règlement écrit du secteur UX1 rappelle également la distance minimale des constructions vis-à-vis de la RD1113 soit 75 m de recul/ à l'axe. Ci-contre, le tireté noir symbolise ce recul.	 <i>En noir, à titre indicatif, le recul de 75m par rapport à la RD1113</i> <i>Aplat rouge la partie constructible en UX1</i>
Des espaces boisés classés (EBC) sont indiqués sur le plan de zonage ; l'un au nord le long de la RD 1113, l'autre à proximité de l'échangeur de l'A62 à l'Est. En partie nord et est, ces boisements ne sont plus existants sur le site.	 Le recul de 75m / axe RD est figuré sur le plan à titre indicatif
Photos ☒ Cartes < 2011-2015 2006-2010 2000-2005 1965-1969 constr. el > Photos ☒ Cartes < Aujourd'hui 2011-2015 2006-2010 20  <i>La comparaison entre les années 2015 (PLU approuvé en 2017) et aujourd'hui</i>	
Un emplacement réservé (ER6) longe le terrain à l'ouest pour une piste cyclable au bénéfice de la commune. Elle ne semble pas être réalisée sur site. En revanche, la partie en amont est faite. La question de sa continuité jusqu'au rond-point se pose.	  Emplacements réservés

III. 2. Les servitudes

Le passage de **l'aqueduc de Budos** est signalé via une bande de 70m (35m de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc) qui implique sa prise en compte à plusieurs niveaux :

- Zone non aedificandi de 15m de large (7m50 de part et d'autre de l'axe): toutes constructions, activités, dépôts interdits
- Zone de protection sanitaire de 50m (25m de part et d'autre de l'axe) avec obligation d'étancher les conduites, parkings et voiries
- Zone de protection sanitaire de 70m (35m de part et d'autre) tout épandage de fumier, de boues de stations d'épurations est interdit, et l'apport d'engrais et de produits fertilisants sera le plus réduit possible pour prévenir tout risque de pollutions de l'eau lié notamment à des infiltrations de substances polluantes susceptibles d'altérer la qualité de l'eau. Toute citerne à fuel sera placée sur un bac de rétention étanche d'un volume au moins égal à celui de la citerne.



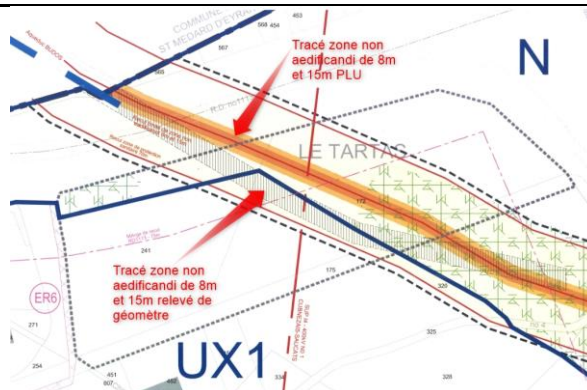
Abords de l'aqueduc de Budos

Un plan de relevé géomètre a été établi par le propriétaire du terrain.

Ce plan montre le passage de l'aqueduc de Budos. Il est différent de celui des pièces du PLU.

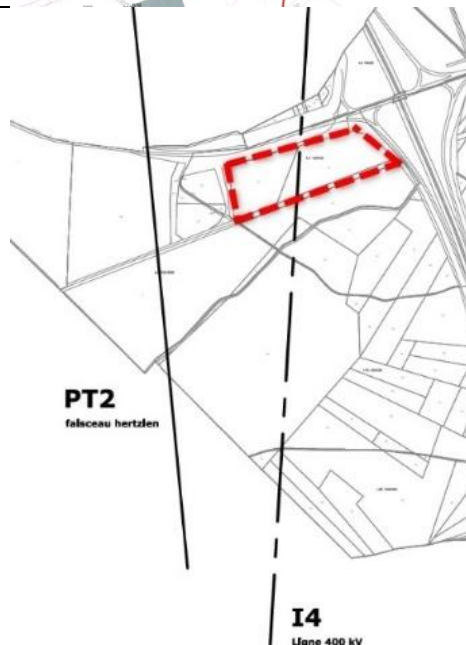
Cela impacte la zone UX1 sur sa partie nord-est, secteur sur lequel il ne peut y avoir des constructions.

Cette information devrait faire l'objet d'un échange avec le responsable (Bordeaux Métropole ?).



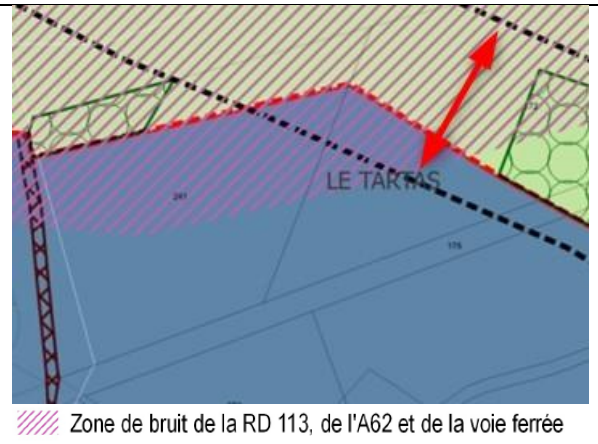
Le plan des servitudes indique le passage d'une **ligne HT (Haute Tension)** sur le site.

Cette servitude n'implique pas d'inconstructibilité.



Une trame relative à la **zone de bruit de la RD1113 et de l'A62** (hachures rouges) est indiquée au plan de zonage.

Cet élément entraîne une prise en compte dans les modalités de préservation des populations aux bruits mais pas une inconstructibilité.



III. 3. La charte paysagère intégrée aux annexes du PLU

Intégrée au règlement écrit :

- Aspect extérieur des constructions devra être compatible avec la **charte architecturale et paysagère annexée au PLU**. Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et à la cohérence architecturale des aménagements et des constructions notamment sur la façade d'entrée de la zone des Grands Pins.

Deux chartes sont annexées au PLU :

- La charte de paysage de la **communauté de communes de Montesquieu** (de juin 2004)
- La charte paysagère **ZA des Grands Pins** (de juillet 2018) sur la zone d'activité, réalisée en complément du règlement écrit du PLU à titre de préconisations plutôt que de prescriptions.

Cette charte dispose d'un plan spécifique réalisé sur le secteur de la zone d'activité des Grands Pins.

Ci-dessous, la superposition de la charte sur une vue aérienne.



Superposition de la carte d'aménagement de la charte paysagère de la ZA des Grands Pins avec la vue aérienne

Le terrain objet de la présente étude ne fait pas partie du périmètre d'étude de la charte Paysagère de la ZA des Grands Pins. Pour autant, il pourra être intéressant de voir la continuité qui pourrait être réalisée dans un souci de cohérence.

Extrait de la charte Paysagère de la ZA des Grands Pins :

- Traitement des espaces libres privés :

- aires de dépôt, stockage et exposition

Sauf impossibilité avérée, les aires de dépôt et de stockage extérieures devront être occultées à la vue depuis les voies extérieures ainsi que depuis les voies de desserte internes de zone.

Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vent, ...) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

Les aires d'exposition extérieures peuvent être autorisées exceptionnellement en fonction d'un intérêt commercial majeur qui ne nuise pas à la qualité du site. Dans ce cas, elles seront plutôt situées en retrait d'espaces verts à positionner en façade.

La mise en œuvre de la Charte Paysagère sur le secteur des Grands Pins a permis la réalisation de bâtiments, de voiries douces, de plantations.



PHOTO 1- Réalisation d'une voie douce dans le site de la zone d'activité des Grands Pins (ici à droite)



PHOTO 2-Réalisation de bâtiments séparés les uns des autres (pleins/vides), de plantations le long des voies



PHOTO 3-Réalisation de plantations le long des voies (ici dans le domaine privé)



PHOTO 4-absence de plantations le long des voies (en contradiction avec la charte paysagère) : vue depuis l'entrée du site depuis la RD1113

III. 4. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLU

Les OAP couvrent la zone d'activité y compris le secteur objet de la présente étude, indiqué ici par un pointillé rouge. **Les OAP débordent de ce secteur sur des zones classées en N.**

Sur ce schéma, les zones d'implantations préférentielles pour les activités commerciales, en première ligne, les principaux accès, les voies douces y sont indiquées en lien avec la RD1113.

Le recul par rapport aux voies à grande circulation sont indiquées par un pointillé rose sur l'OAP. L'étude vise la partie en rapport avec la RD1113.



Carte extraite des OAP : en pointillés rouges le repérage du terrain objet de l'étude

Un autre schéma précise certains points particuliers dont des zones d'évitement et de compensations. Le terrain objet de l'étude paraît en dehors de ces zones.



Des indications sont données dans les OAP comme, par exemple, la notion d'îlots multifonctionnels, les liaisons douces, le végétal, la sécurité des dessertes notamment.

IV. Liaisons viaires, sécurité et nuisances

Ce diagnostic est établi en lien avec l'étude « Amendement Dupont ».

IV. 1. Transports en commun, co-voiturage et liaisons douces à proximité du site

Une aire de co-voiturage (une quarantaine de places) permettant le stationnement des voitures et des deux roues se situe à droit du rond-point sur la route des Grands Pins.

Le site est desservi par deux lignes de bus.



L'aire de co-voiturage et l'arrêt bus vus depuis le terrain.

Les aménagements de liaisons douces s'interrompent au niveau de l'arrêt de bus, de part et d'autre.

Un Emplacement Réservé est prévu le long de la voir jusqu'au giratoire sur le RD1113.



IV. 2. Trafic routier

Compte tenu des types d'activités dans et au-delà de la zone, le trafic routier y est assez intense, et peut générer des heures de pointes (restaurants).

Le trafic poids lourds qui traverse le site par l'accès depuis l'autoroute soit la RD1113 est important et les camions sont des engins de très forts gabarits.



IV. 3. Bruit lié à la RD1113

Le site est concerné par une zone de bruit liée à la RD1113, ici sous forme de points roses.

Elle concerne une grande partie du terrain.

Selon leurs destinations, les bâtiments devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.



IV. 4. Modalités d'implantation de l'accès futur

La route des Grands Pins surplombe le site à l'ouest.

Le seul accès de niveau se situe à l'angle sud-ouest au niveau du tournant.



Ce lieu est le seul qui permet d'avoir une visibilité sur les deux sens de circulation.



Depuis le terrain vers l'intérieur de la zone



Depuis le terrain vers la RD

V. Paysage

Ce diagnostic est établi en lien avec l'étude « Amendement Dupont ».

V. 1. Les perspectives

Situé sur un plateau, le site est visible depuis plusieurs lieux.

Le couvert végétal réduit laisse passer les vues perspectives.

Les bâtiments récents calent également les vues.

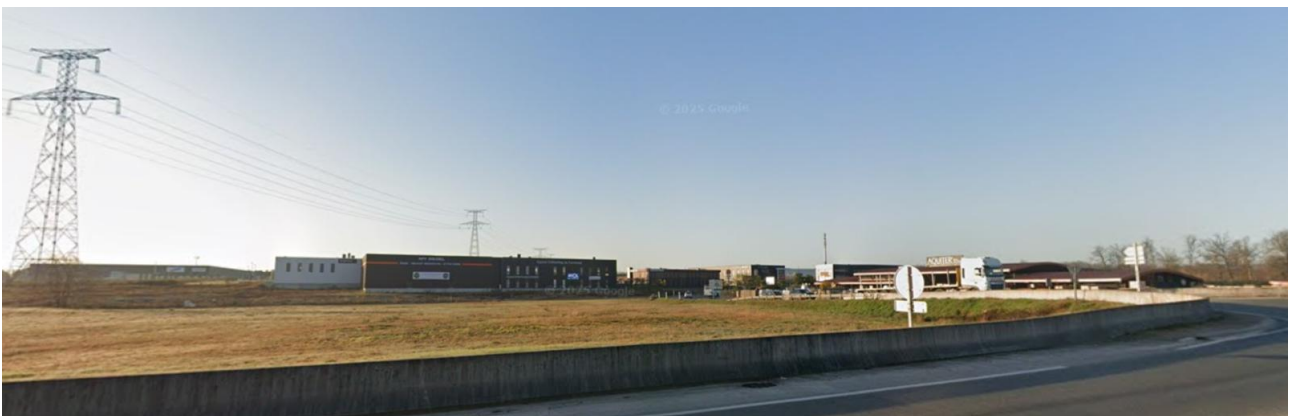
Vues lointaines



La bretelle d'accès à l'autoroute permet une percée lointaine vers le site



Une fois sur la RD1113 le site est très ouvert



Abords du rond-point d'accès au site



En arrivant depuis le rond-point de la RD1113

Vues rapprochées



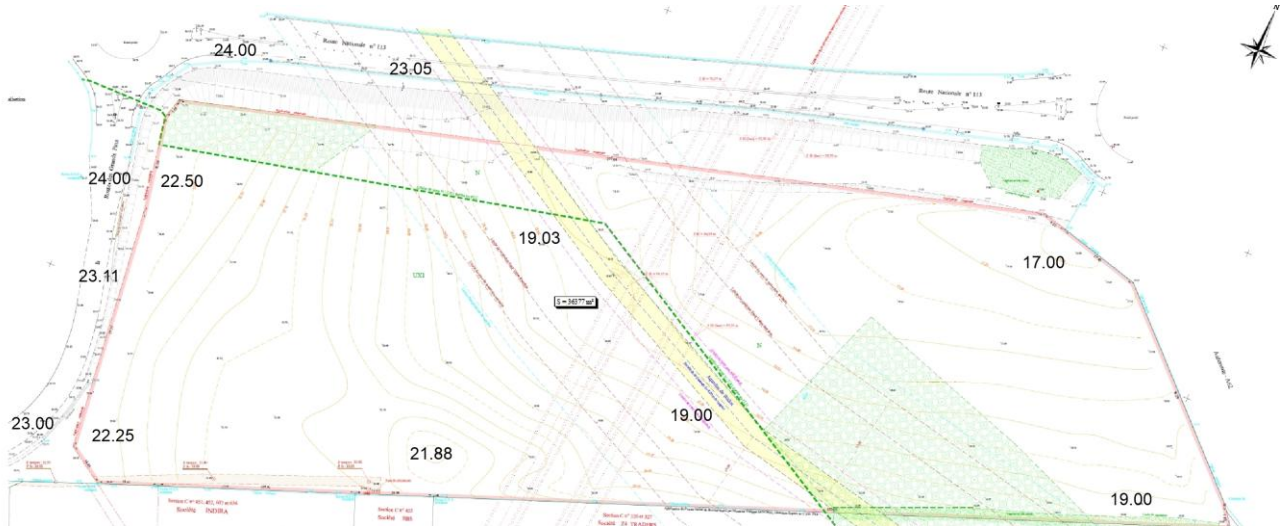
Arrivée depuis le rond-point de la RD1113 la vue perspective se cale sur les bâtiments au fond compris leurs enseignes.



V. 2. La topographie et les éléments végétaux

Un levé de géomètre a été transmis, ce qui permet de voir que le terrain est légèrement plus en relief sur sa partie ouest que sa partie est.

La partie ouest montre un terrain plus ou moins à niveau de la voie d'accès depuis le giratoire uniquement au sud ; le nord étant en contre bas de la RD1113. Cette différence de niveau est de l'ordre de 3m50 à 3m00.

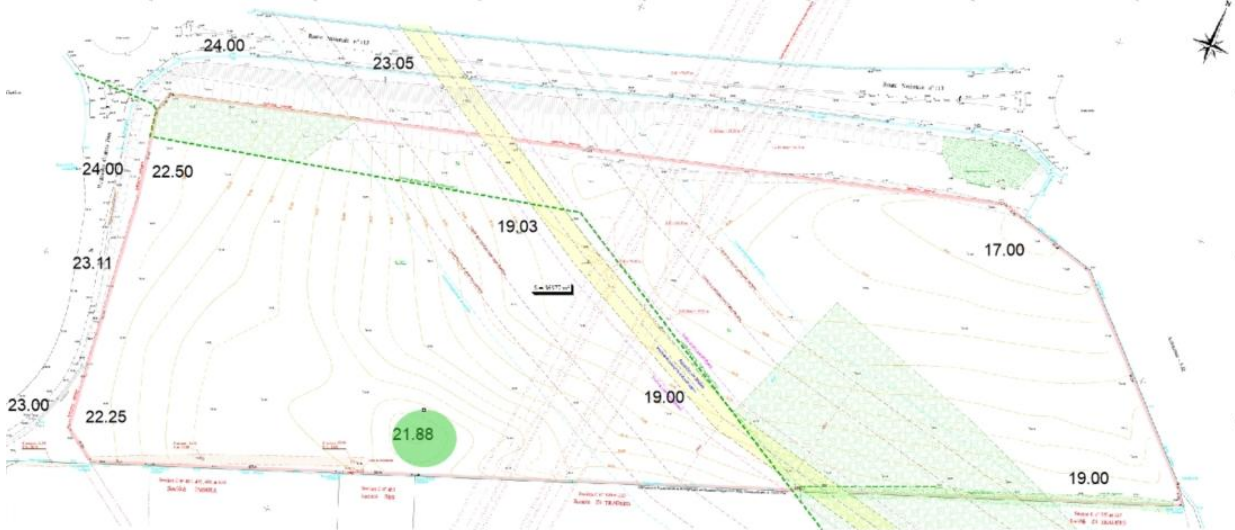


Angle nord-ouest du terrain, en contre bas de la RD



Vue depuis l'est vers l'ouest, la RD est au-dessus du terrain

Un petit ensemble boisé est présent sur le terrain sur la partie haute devant la parcelle 453.



En vue lointaine, à gauche de l'image

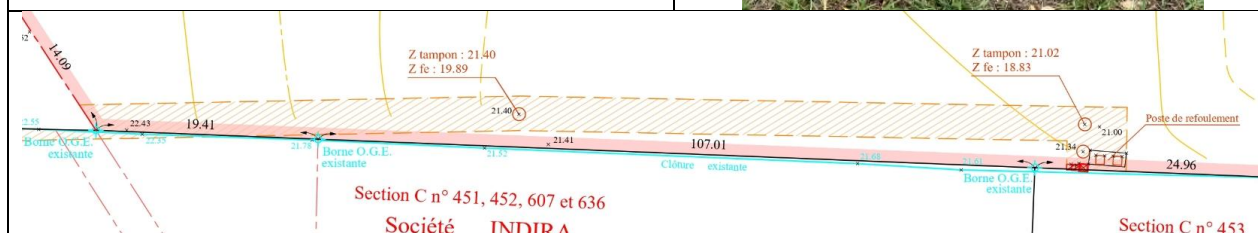


En vue rapprochée. A noter qu'il ne s'agit pas d'espaces végétaux remarquables ou protégés.

VI. Autres contraintes liées au réseau

Ce diagnostic est établi en lien avec l'étude « Amendement Dupont ».

Une canalisation traverse le terrain au sud, avec des équipements associés : un poste de refoulement et des tampons, situés tout au sud de la parcelle



VII. Synthèse des enjeux et propositions d'aménagement

Article L111-8

❖ Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec **la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Les nuisances et la sécurité

Accès et bruits sont les deux sujets majeurs à prendre en considération.

- **Accès des véhicules**

Le terrain n'est accessible que depuis la route des Grands Pins.

Son accès, entrant et sortant, ne peut se réaliser que sur l'angle sud-ouest, qui offre la meilleure visibilité

- **Accès des vélos et piétons**

Le terrain n'est pas accessible en liaison douce, celle-ci est interrompue quelques dizaines de mètres avant.

Propositions d'aménagement :

Les véhicules accèderont par un seul point d'accès, qui doit se situer au niveau de l'angle sud-ouest.

Compte tenu de sa situation dans le virage la question du type constructions autorisées sur le terrain se pose, en lien avec le type de véhicules que cela engendre. Interdire les camions de plus de 12m, ainsi que les fonctions de dépôts ou d'entrepôts.

Les liaisons douces sont à traiter au travers de la réalisation de l'Emplacement Réservé (ER) destiné à cela. A minima, le trottoir devrait être prolongé jusqu'à l'accès au terrain afin de relier l'arrêt de bus et le parking de co-voiturage, ainsi que les commerces et services de la zone. Dans la zone des liaisons douces seront réalisées pour permettre aux piétons d'y circuler en toute sécurité.

- **Nuisances**

Le passage de l'aqueduc de Budos rend inconstructibles deux bandes de 8m et 15m de part et d'autre.

Des tampons et un poste de refoulement sont situés sur la limite Sud en partie, issus des constructions existantes en surplomb..

Le bruit est à considérer sur une partie du terrain au titre de la RD1113. Il pourrait être pertinent, dans le cadre de la présente étude, que la zone de nuisances sonores soit également considérée aux abords de la route des Grands Pins, compte tenu de sa fréquentation, notamment par les poids lourds.

Propositions d'aménagement :

Aux abords de l'aqueduc une zone non aedificandi est instaurée en fonction de la réalité du tracé de l'aqueduc (sur 15m de part et d'autre).

Respecter un recul par rapport aux tampons et postes de refoulement (environ 5m)

Les nuisances sonores devront être prises en compte dans les constructions à venir. Sont placés en dehors de ces espaces, les bâtiments destinés nécessitant un certain calme (gardiennage, hôtellerie). La partie Est du terrain fait face à un secteur Naturel du PLU et offre ainsi un contact avec les espaces privilégiés pour des pièces de repos.

La qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages

- ***La situation du terrain à l'angle de deux voies majeures : RD1113 et principale entrée du secteur d'activités économiques,***
- ***La situation du terrain en limite avec l'espace naturel vers l'Est***
- ***La charte paysagère*** est un document majeur dont les prescriptions sont étendues à ce terrain du fait de sa continuité tant physiquement que par les activités attendues.
- ***La présence de bâtiments existants*** en arrière-plan pose la question de leur vitrine, leur perception

Propositions d'aménagement :

Plusieurs principes de la Charte paysagère sont repris :

- Une zone de stationnement paysager en intérieur d'îlot pour éviter les vues directes sur ces espaces
- L'accompagnement de la voie principale interne au secteur par des plantations de hautes tiges
- Les transversales entre bâtiments doivent être traitées par de la végétation également, cela permet de créer des bâtiments distinctes en évitant les effets de barres.

Au plan urbain et architectural :

- Les bâtiments devront présenter des « vitrines » sur les voies principales : la RD1113 d'une part et de la route des Grands Pins de l'autre.
- Pour les constructions, une attention particulière est portée sur la perspective en entrée de site ; afin d'éviter un effet de mur et permettre un visuel sur les bâtiments existants en arrière plan. Une gradation de hauteurs est prescrite.

NOTA : les bâtis arrière sont implantés sur un terrain naturel plus haut .

ATTENTION : la hauteur en zone UX1 dans le PLU est de 17m à l'égout. Les constructions arrière sont de l'ordre de 8 à 9m de haut.

- En termes de fonctions, sont à prescrire en lien avec la Charte Paysagère (ainsi qu'au titre de l'OAP existante) : commerces et services. A éviter : les dépôts et l'artisanat qui génèrent des espaces de dépôts de matériaux qui seront interdits ainsi que l'accès par de grands camions, qui seront également interdits du fait de l'accès..



Illustration de hauteurs envisagées

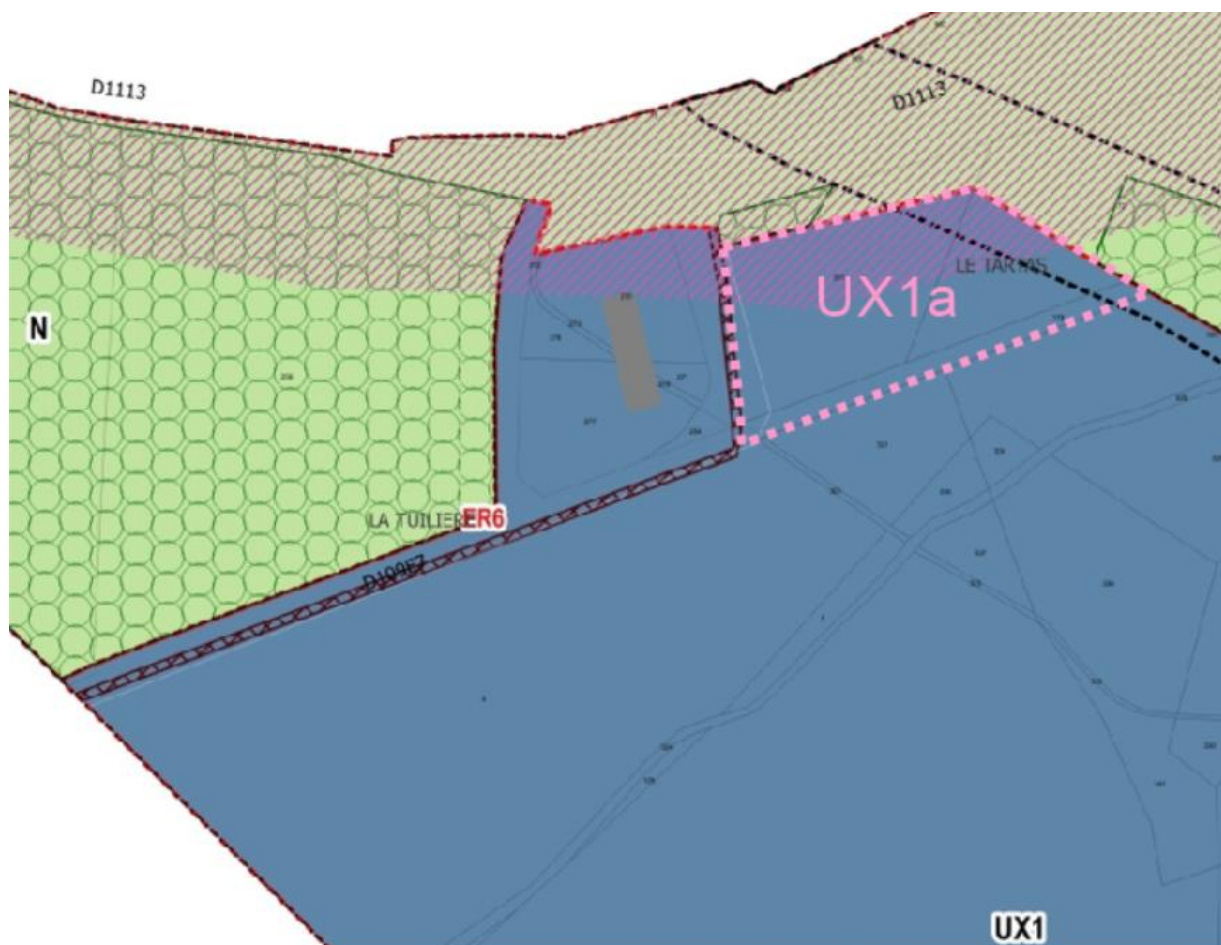
C. TRADUCTION DANS LE PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX

I. Plan de zonage

Plan de zonage modifié

Les études spécifiques à la dérogation Amendement Dupont sont traduites par la création d'un sous-secteur UX1a dans lequel est levé le recul de 75m /axe de la RD1113.

Le règlement écrit et les OAP précisent les conditions de la constructibilité au regard en particulier des critères de l'amendement Dupond visant les thèmes suivants : nuisances, sécurité, architecture, urbanisme et paysage.



II. Règlement écrit

Règlement écrit modifié

Des précisions sont apportées (en rouge dans le texte) :

En surligné: les explications de la règle

a) **ZONE UX**

b) **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone destinée au développement d'activités économiques de tout type (commercial, services, artisanal, industriel, entrepôts, équipements culturels et de loisirs, bureaux, hôtellerie, restauration, logistique et distribution) ; on distingue 2 secteurs de la zone UX sur le territoire communal :

a) Le secteur UX1 des Grands Pins au Sud de l'échangeur.

b) Le secteur UX2 Robert Algayon au Sud du bourg,

Le sous-secteur UX1a concerne une partie de la zone des Grands Pins et fait l'objet d'une OAP spécifique.

Création d'un sous-secteur permettant de bien délimiter la zone concernée

c) **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

d) **ARTICLE UX. 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

a) **les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

b) **les carrières.**

a) **Les terrains de camping ou de caravanning**, le stationnement collectif et le stationnement isolé constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs

b) **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

c) **Les installations de stockage ou de traitement de déchets** de toute nature (y compris ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux de démolition) non liées à une activité autorisée, de déchets, sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone. excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée. ;

d) **Les constructions à usage d'habitation** à l'exception de celles prévues à l'article UX2 ;

e) **Les affouillements et exhaussements** à l'exception de ceux prévus à l'article UX2.

En secteur UX1a les constructions à usage industriel, artisanal ainsi que les dépôts sont interdits.

Pour des raisons de sécurité routières (accès), ainsi que pour des raisons d'urbanisme, de paysage, ce terrain très en vue, doit présenter un aspect très qualitatif

e) **ARTICLE UX. 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone

- a) les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux.
- b) les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.
- c) Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- d) **Sauf en secteur UX1a ;** Les constructions à usage industriel sont autorisées sous réserve qu'elles ne rejettent pas d'effluents industriels dans le réseau d'assainissement collectif. Dans le cadre de rejets d'effluents industriels, un dispositif d'assainissement individuel adapté devra être mis en place.
- e) **Sauf en secteur UX1a** Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles ne génèrent d'incidences incompatibles avec la vocation de la zone.
- f) les affouillements et les exhaussements des sols dès lors :
 - o qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
 - o ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et les nuisances ;
 - o ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels.

En lien avec l'article 1 qui interdit certaines destinations

En secteur UX1 et UX1a :

Dans l'ensemble de la zone les constructions et installations admissibles, à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

f) **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

g) **ARTICLE UX. 3 : ACCES ET VOIRIE**

h) **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et compatible avec le schéma d'aménagement de la zone. Tout nouvel accès depuis la RD1113 est exclu.

En outre, le secteur des Grands Pins est exclusivement desservi par le futur giratoire d'accès à la zone, situé à l'intersection de la route des Grands Pins et de la rue des Bolets.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et de secours.

L'aménagement des accès, leur nombre et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour le fonctionnement de la circulation. En cas de risque, le nombre des accès sera limité.

Le portail sera réalisé avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou des limites d'emprise qui s'y substituent.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux des forêts entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en impasse.

i) **Voirie :**

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- a) largeur maximale de chaussée : 6 mètres en double sens et 3,5 m en sens unique ;
- b) largeur minimale de plate-forme de voirie principale : 23 mètres
- c) largeur minimale de plate-forme de voirie secondaire : 11 mètres

Lorsqu'elles sont en impasse, elles ne doivent pas dépasser 100 mètres et doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger. **En secteur UX1a cette distance est portée à 200m.**

Le secteur, pour être correctement desservi, doit permettre la réalisation d'une voie plus longue que 100m

Les voies en impasse doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par au plus une seule manœuvre en marche arrière

Il conviendra de prévoir des voies mixtes pour la circulation des piétons et des cyclistes.

*Dans le secteur UX1, **excepté le secteur UX1a**, la voirie et ses abords devront respecter les caractéristiques suivantes :*

Le secteur UX1 correspond à un terrain qui n'a pas les caractéristiques de traversée d'un quartier.

j) **- voies de desserte principales :**

- a) une chaussée centrale d'une largeur maximale de 6 m ;
- b) une noue ou un fossé végétalisé d'une largeur minimale de 2m ;
- c) un cheminement mixte piétons / cyclistes distinct de la chaussée ;
- d) une bande d'espace vert de pleine terre plantée d'essences végétales locales et d'une largeur de 8 m répartie de part et d'autre de la voirie.

k) **- les voies de desserte secondaires :**

- a) une chaussée centrale d'une largeur maximale de 6 m ;
- b) une noue ou un fossé végétalisé d'une largeur minimale de 2m ;
- c) un cheminement mixte piétons / cyclistes distinct de la chaussée. ;

Pour les caractéristiques des voies utilisables par des engins de secours et de lutte contre l'incendie, voir en annexe du règlement.

ARTICLE UX. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réseaux d'alimentation liés au service public

ferroviaire. Eau potable :

Le raccordement sur le réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requière une alimentation en eau. La conduite devra avoir les caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service).

L'existence d'un réseau d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante pour permettre la desserte ; celle-ci ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'y autorisent (y compris la défense incendie).

Assainissement :

Eaux usées :

Secteur UX1

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé, du règlement sanitaire départemental et du règlement de service.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Secteur UX2

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être, conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent : une étude spécifique sera réclamée. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Dans l'ensemble de la zone :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande

de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;

- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées publiques ou dans le système d'assainissement individuel est strictement interdit.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la gestion intégrée des eaux de pluie. Le but de la gestion intégrée des eaux pluviales est de favoriser l'infiltration de l'eau sur place pour réduire le phénomène de ruissellement

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Des servitudes passage seront imposées ou non le long des exutoires des eaux de ruissellement (craste) classés ou non, notamment pour leur entretien.

Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent obligatoirement être envisagées lors de nouvelles réalisations immobilières. Elles conduiront, après étude, à l'édification de noues, fossés, bassins de stockage et d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, selon les potentialités du site.

Réseaux divers (électricité- téléphone-télévision...):

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, ou à défaut, en câble torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

l) ARTICLE UX. 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Les constructions principales, volume hors tout, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement doivent être implantées à une distance minimale de :

- a) 100 m à partir de l'axe de l'autoroute A62
- b) 75 m par rapport à l'axe de la RD1113 **50m en secteur UX1a**
- c) 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD109E7, **5m en secteur UE1a**
- d) 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Le secteur UX1a a été créé pour réduire le recul prévu par rapport à la RD1113. La réflexion porte vers une réduction du recul par rapport à la RD109E7 également.

Un recul différent peut être admis dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

m) Exceptions :

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations

- techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie, télécommunications, gaz,...).
 - c) Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

n) **ARTICLE UX. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en ordre discontinu, c'est-à-dire à une distance minimale des limites séparatives touchant la même voie égale au moins à 4m.

o) **Annexes**

Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4,5 m à l'égout du toit sur limite séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40m². Les annexes ne pourront pas s'implanter en façade sur rue.

Un retrait différent peut être admis pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

p) **ARTICLE UX. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété doit être au moins égale à 4 m.

q) **ARTICLE UX. 8 : EMPRISE AU SOL**

- r) **Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- a) Débord de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord de 1 mètre.
- b) Sous-sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

s) **ARTICLE UX. 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- t) **Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.**

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 17 m, mesurée à l'égout du toit. **En secteur UX1a cette hauteur est portée à 10m en secteur b de l'OAP et 8m en secteur a de l'OAP.**

L'analyse au travers de l'étude Amendement Dupond montre la nécessité de réduire et moduler les hauteurs dans le secteur UX1a.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

u) **ARTICLE UX. 10 : ASPECT EXTERIEUR**

v) **Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.**

Pour la zone UX1, l'aspect extérieur des constructions devra être compatible avec la charte architecturale et paysagère annexée au dossier de PLU. **ainsi que la Charte paysagère ZA des Grands Pins (en partie reprise sous forme d'écriture en italique ci-après).**

La charte de la ZA est ajoutée car ne figurant pas dans le texte du règlement mais figurant dans les annexes du PLU de plus la charte paysagère des Grands Pins est reprise ici du fait que le terrain en UX1a ne se trouve pas dans l'emprise initiale de la charte.

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et à la cohérence architecturale des aménagements et des constructions, notamment sur la façade d'entrée de la zone des grands Pins. **ainsi que les façades bordant la RD1113, la RD109E7 du sous-secteur UX1a ainsi que celle tournée vers l'A62.**

Précision apportée avec la création du secteur UX1a

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumétries sont simples ; tout pastiche d'architecture traditionnelle ou étrangère est proscrit.

Façades

Pour des raisons esthétiques, de régulation thermique du bâtiment, ou de lutte contre la pollution atmosphérique, les façades végétalisées sont privilégiées. Elles devront être constituées par des plantations de type plantes grimpantes en pleine terre.

En secteur UX1a, La façade Nord visible depuis cette RD devra faire l'objet d'un traitement d'ensemble en tenant compte de l'espace dédié à la protection de la nature en place et occupé par une végétation basse. De même, il est recommandé de traiter les parcelles dédiées aux commerces en présentant leurs façades principales vers la ou les voies d'accès principales

En italique le texte de la charte paysagère des Grands Pins reprise ici du fait que le terrain en UX1a ne se trouve pas dans l'emprise initiale de la charte.

Exemples à éviter	Exemples à préférer
	
Traitement des façades visibles depuis les axes principaux et entrée de zone	
 	
Stationnements à éviter en façades principales et voiries arborées	

Toitures

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Dans le cas de toitures inclinées, des débords d'au moins 50 cm sont imposés.

En secteur UX1a les toitures des constructions situées en partie basse du site, à proximité de la RD 109 (route de La Sauque) doivent faire l'objet d'un traitement très soigné car elles seront perceptibles en vue plongeante depuis le haut du site et depuis la RD1113.

En italique le texte de la charte paysagère des Grands Pins reprise ici du fait que le terrain en UX1a ne se trouve pas dans l'emprise initiale de la charte.

Clôtures

Les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

D'autres types de clôture pourront être admis pour tenir compte de la nature de l'activité, du caractère des constructions édifiées, des lieux avoisinants ou pour dissimuler des éléments techniques indispensables.

Les installations techniques et locales annexes

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Les annexes seront composées de matériaux identiques aux bâtiments existants ou aux constructions projetées.

w) **ARTICLE UX. 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

x) **Besoins :**

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m² par place, y compris l'accès. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après, et doit être arrondi au nombre entier supérieur :

- a) Commerce : une place pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente
- b) Bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher
- c) Hôtel : une place par chambre
- d) Artisanat : Une place pour 50 m² de surface de plancher, surface des réserves non comprises
- e) Industrie : Une place pour 75 m² de surface de plancher
- f) Entrepôt : Une place pour 150 m² de surface de plancher

y) **Dispositions complémentaires :**

Les emplacements réservés aux stationnements des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places retenues plus haut pour chaque type de construction en application des dispositions législatives applicables au moment du projet.

Les emplacements de stationnement pour les véhicules avec borne de recharge sont à intégrer dans le calcul des places retenues plus haut pour chaque type de construction en application des dispositions législatives applicables au moment du projet.

z) **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;

aa) **Aires de stationnement**

Une aire de stationnement et de livraison doit être prévue pour les projets de constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt de plus de 200 m² de surface de plancher.

Les aires de stockage doivent être ceinturées d'une haie.

bb) **Stationnement des deux- roues**

Au moins un espace de stationnement pour les vélos doit être aménagé avec une surface minimum de 5m². Cet espace, clairement signalé, sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs

Les normes suivantes devront être respectées :

- a) Constructions destinées aux bureaux ou commerce 1 place pour 25m² de plancher.
- b) Constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie 1 place pour 50m² de plancher.
- c

cc) **ARTICLE UX. 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

dd) **Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts, plantations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.**

Les haies et boisements existants doivent être maintenus, dès lors que leur protection n'entrave pas l'aménagement de la zone (création de voirie et de réseaux, de cheminements doux, d'ouvrages de rétention des eaux pluviales...).

En secteur UX1a des alignements d'arbres doivent être créés conformément à l'OAP correspondante.

Précision en rappel de l'OAP, qui n'a qu'un caractère de compatibilité. Le règlement présentant un caractère plus strict.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne sont autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils doivent être, dans tous les cas, insérés au cadre paysager du site de la construction.

Les aires de stationnement, imperméabilisées ou traitées en surface végétalisée et perméable, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Sur les aires de stationnement, les surfaces végétalisées et perméables sont à privilégier en première instance par rapport aux surfaces imperméabilisées.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés est interdit.

ee) **Normes de végétalisation**

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le

cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

La surface végétalisée en pleine terre doit être au moins égale à :

- 20% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de grande taille (surface supérieure à 5000m²)
 - 15% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de petite taille (surface inférieure à 5000m²)
- L'espace végétalisé devra être réalisé majoritairement d'un seul tenant.

Au sein du secteur UX1, les essences adaptées et recommandées sont les suivantes :

<u>Nom Latin</u>	<u>Nom vernaculaire</u>	<u>Remarque</u>
Acer campestre	Erable champêtre	Haut jet Taille possible en haie
Betula pendula	Bouleau verruqueux	Haut jet
Carpinus betulus	Charme commun	Haut jet Taille possible en haie
Castanea sativa	Châtaignier	Haut jet
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne	Haie basse
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Haie basse
Corylus avellana	Noisetier commun	Haie basse
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	Haie basse
Frangula dodonei	Bourdaie	Haie basse
Fraxinus excelsior	Frêne commun	Haut jet Peut être taillé en têtard

Ligustrum vulgare	Troène commun	Haie basse
Malus sylvestris	Pommier sauvage	Haut jet Fruitier naturel
Prunus avium	Merisier	Haut jet Fruitier naturel
Prunus spinosa	Punellier	Haie basse Fruitier naturel
Quercus robur	Chêne pédonculé	Haut jet
Quercus pyrenaica	Chêne tauzin	Haut jet
Rosa canina	Eglantier	Haie basse Produit des baies très consommées par les oiseaux
Salix atrocinerea	Saule roux	Haie basse
Sambucus nigra	Sureau noir	Haie basse
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	Haut jet Mellifère, attire de nombreux insectes
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	Haie basse
Ulex minor	Ajonc nain	Haie basse
Ulmus minor	Orme champêtre	Haut jet

ff) Modalités d'application

Calcul des surfaces végétalisées

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- a) Les aires de stationnement imperméabilisées,
- b) Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- c) Les espaces de pleine terre, qu'ils soient plantés ou non (pelouse, massif, arbres...),
- d) Les cheminements piétons,
- e) Les terrasses végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50cm,
- f) Les aires de stationnement végétalisées et traitées en surface perméable

Surface de stationnement

Pour le calcul des surfaces plantées aux franges des aires de stationnement, il convient de compter 25 m² par place de stationnement.

SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UX. 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

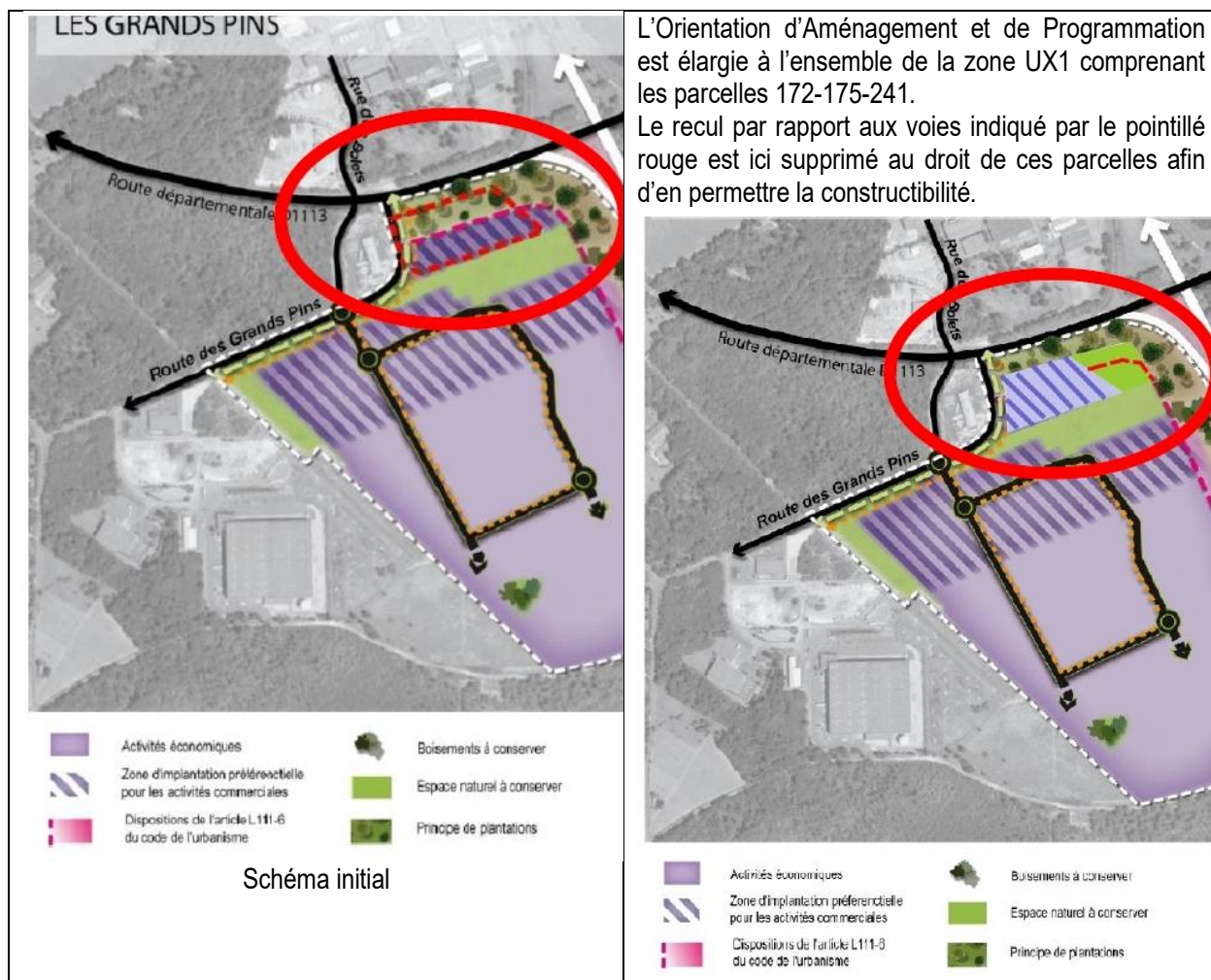
ARTICLE UX. 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

III. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le document OAP initial, le terrain objet de l'étude et du secteur UX1a ne figure que partiellement. Ce secteur est donc intégré dans sa totalité et une OAP spécifique est ajoutée.

Cette OAP vise notamment à traiter les aspects en lien avec l'étude Loi Barnier : nuisances, sécurité, qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.



Dossier complété en pièce jointe.