



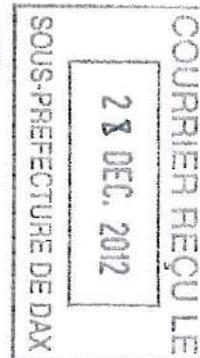
DEPARTEMENT DES LANDES  
COMMUNE DE SAINT GEOURS DE MAREMNE

REVISION DU POS  
PLAN LOCAL D'URBANISME



6- ETUDE PAYSAGERE

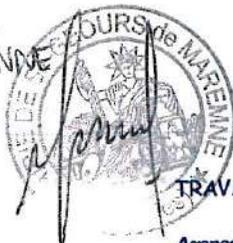
Des abords de la RD 8124 dans le cadre de l'application  
de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
en date du: 27/12/12

Le Maire

N. PEYRE



TRAVAUX FONCIERS - TOPOGRAPHIE - EXPERTISES - URBANISME - INGENIERIE

Agence de PEYREHORADE 40301 : 246, place Aristide Briand - BP 22 - ☎ : 05.58.73.64.07 - Fax : 05.58.73.12.10

GEOMETRES EXPERTS ASSOCIES  
SARL



CAPBRETON-TYROSSE-PEYREHORADE

N° d'inscription à l'Ordre des Géomètres-Experts 2005B200011



## ETUDE PAYSAGERE

### SOMMAIRE

<b>I- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE .....</b>	<b>2</b>
<b>II- ETAT INITIAL.....</b>	<b>4</b>
II-1- CARACTERISTIQUES GENERALES.....	4
II-1-1- Situation géographique.....	4
II-1-2- Données règlementaires: le POS en vigueur et servitudes d'urbanisme.....	5
II-2- CONFIGURATION DES LIEUX.....	6
II-2-1- Accessibilité et caractéristiques générales des abords de l'axe.....	6
II-2-2- Occupation du sol.....	7
II-2-3- Le Paysage.....	9
II-2-4- Nuisances.....	10
<b>III- BILAN ET ENJEUX.....</b>	<b>11</b>
III-1- BILAN DE L'ETAT DES LIEUX .....	11
III-2- LES ENJEUX .....	11
<b>IV- PARTI D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>12</b>
IV-1- LE CARACTERE RECHERCHE .....	12
IV-2- LES MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR AFFIRMER ET CONFORTER CE CARACTERE .....	14
IV-3- LES POSSIBILITES DE CONSTRUCTION ET D'INSTALLATIONS .....	15
IV-4- LES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LA QUALITE DES PAYSAGES, LA QUALITE DES PAYSAGES, LA QUALITE DE L'URBANISME, LA QUALITE ARCHITECTURALE, LA SECURITE ET LES NUISANCES.....	15



## I- Le Contexte réglementaire de l'étude

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme définit une bande d'inconstructibilité le long des axes de circulation importants (autoroutes, routes express, routes classées à grande circulation).

Cette législation a pour objet de préserver la qualité des paysages et de l'urbanisation, des entrées de villes et agglomérations, et, de prendre en compte les nuisances inhérentes au trafic automobile autour des axes de communication principaux.

Toutefois, il peut être dérogé à cette interdiction de construire si une étude propose une urbanisation cohérente de ces espaces prenant en compte les nuisances, la sécurité, ainsi que la qualité architecturale de l'urbanisme et des paysages.

L'objet de la présente étude est de définir les règles qui s'imposeront aux constructions à édifier au niveau du futur quartier projeté autour du collège qui s'étend entre la RD810 et la bretelle autoroutière, afin de tendre vers une urbanisation harmonieuse des abords de ces axes

### Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L.122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. «Un règlement local de publicité pris en application de l'article L.581-14 du code de l'environnement est établi par



l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.»

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'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.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

## II- ETAT INITIAL

Le présent diagnostic reprend pour partie des éléments fournis dans la "Pré-étude pour un schéma de développement et d'organisation du quartier du collège de St Geours de Marenne" réalisée par l'agence de Paysage et d'Urbanisme Tricaud & Chapellière (juin 2008).

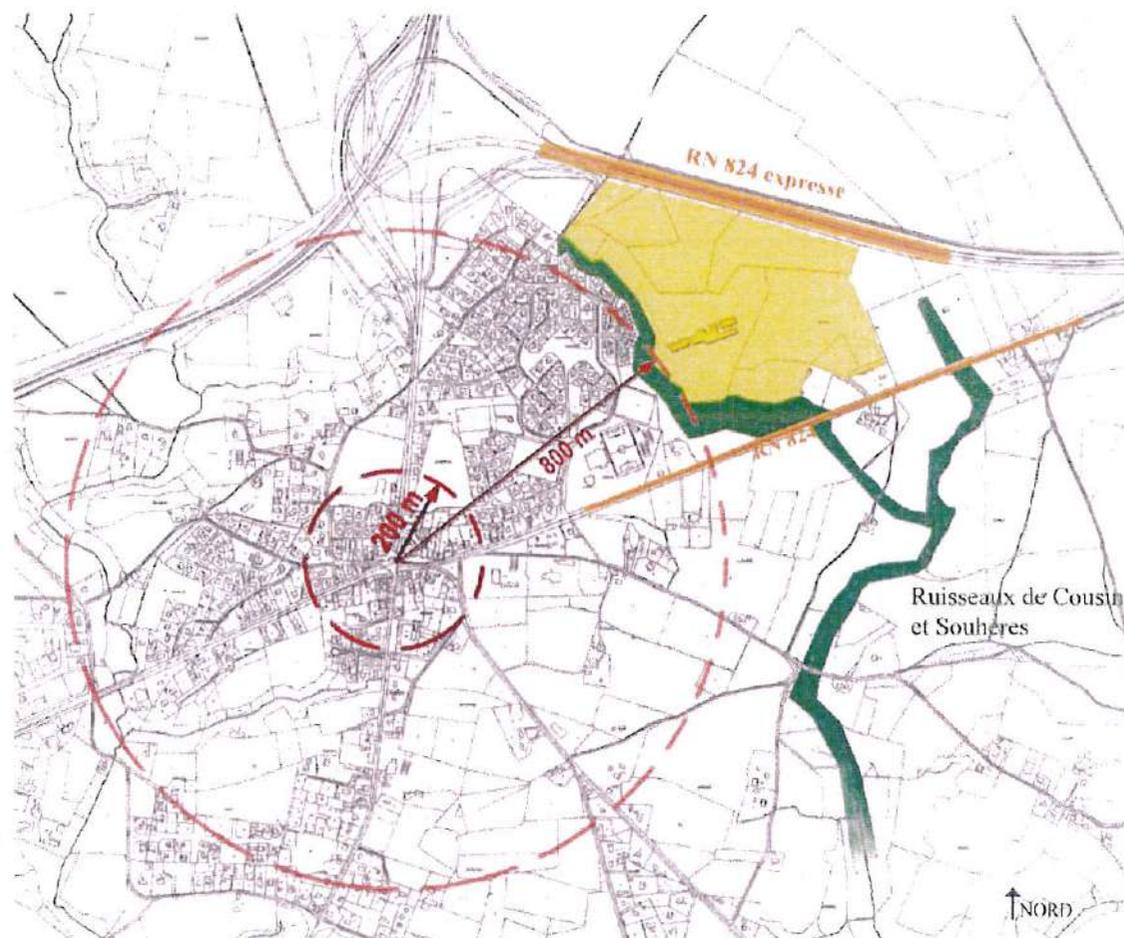
### II-1- Caractéristiques générales

#### II-1-1- Situation géographique

Le site est délimité:

- au Nord par le barreau de la voie express qui relie les agglomérations de Dax et de Mont de Marsan à l'A63.
- au Sud par la RN 824, axe historique qui traverse le bourg. Cette séquence d'entrée de bourg n'est aujourd'hui pas urbanisée.
- à l'Est et à l'Ouest par l'amorce des ruisseaux de Cousin et de Souhères qui constituent des vallons boisés de grande qualité.

En ce sens, ce secteur correspond donc à l'entrée de ville Est de Saint-Geours-de-Marenne, dont l'urbanisation devrait achever la constitution de deux façades urbaines entre ces deux axes.



## II-1-2- Données règlementaires: le POS en vigueur et servitudes d'urbanisme

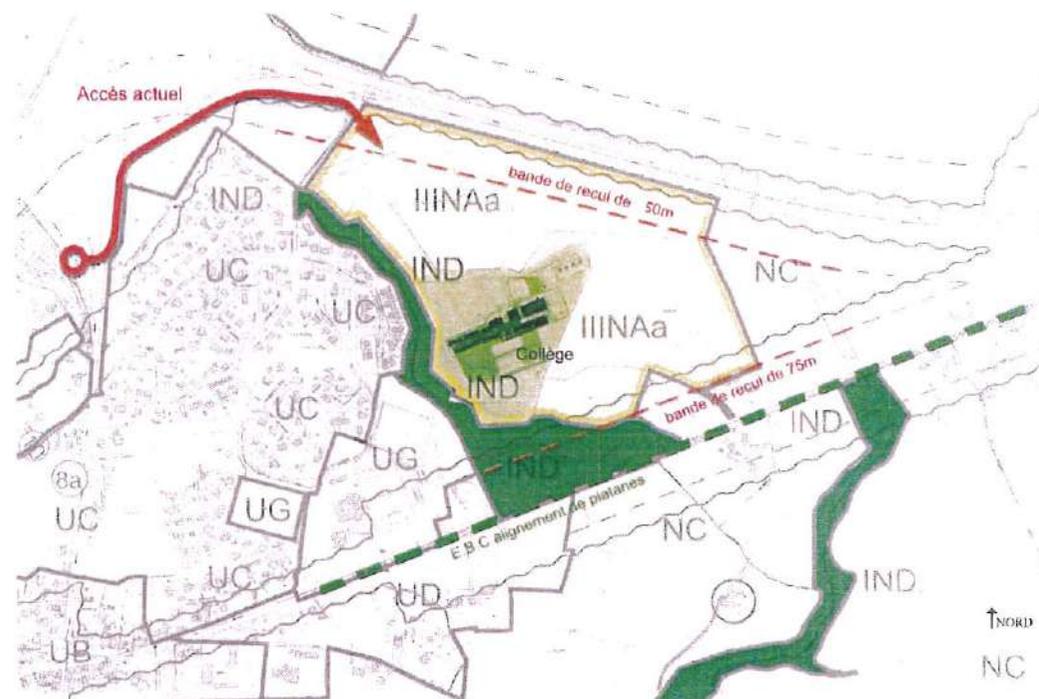
Le site est actuellement classée en IIINAa au POS, zone naturelle réservée pour une urbanisation a court terme sous forme de lotissements.

### Dispositions applicables a la zone III NA

"Zone naturelle, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court terme sous forme de lotissements, de groupes d'habitations, ou d'opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la zone ou des secteurs de zone tel que défini dans le présent règlement.

Cette zone comprend le secteur de nuisance figurant au plan dans, lequel l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire. Les constructions autorisées pourront être soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15/12/1999 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres, pris en application de la loi du 3/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, du décret d'application n°95-21 du 9/01/1995, et de l'arrêté du 30/05/1996 relatif notamment à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Elle comprend également un secteur de zone IINAa permettant la réalisation de constructions, installations et équipements liés aux domaines scolaires, sportifs ou culturels."



Les limites Nord et sud de la zone sont soumises aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui imposent une bande de terrain inconstructible d'une largeur de 100m au Nord (barreau de raccordement de la RN 824) et d'une largeur de 75m au Sud (RN 824) à compter de l'axe de la voie.

Des mesures dérogatoires à ces reculs peuvent néanmoins être prises à conditions de s'inscrire dans un projet global qui prenne en compte la qualité urbaine et paysagère, la sécurité et la protection contre les nuisances phoniques liées à l'infrastructure.

La zone ND à l'Ouest correspondant à l'emprise du ruisseau de Cousin et de sa ripisylve

On notera également la présence d'un E.B.C.(espace boisé classé) en rive Sud de la RD824 désignant l'alignement de platanes existants.

## ***II-2- Configuration des lieux***

### **II-2-1- Accessibilité et caractéristiques générales des abords de l'axe**

Aujourd'hui, l'accessibilité au site se fait en empruntant la contre-allée qui longe le barreau de raccordement de la voie express depuis le giratoire situé à l'entrée Nord du bourg.

Le site n'est pas accessible à court terme depuis la RD824.



Cette "rocade" a contourné le village par le Nord au niveau des espaces forestiers et agricoles qui constituent l'environnement de ceinture de l'enveloppe urbaine de la commune.

La relation de la voie avec l'urbanisation est à l'origine claire. Il s'agit avant tout d'une coupure forte qui empêche les possibilités d'échanges de part et d'autres de la voie, qui permet la jonction entre l'axe atlantique majeur, A10-RD810-A63 et l'axe principal de traversée Est-Ouest des Landes, la RD824.

Si à l'origine, la lisibilité du parcours se cantonnait à l'image d'un paysage forestier caractéristique, avec ses trouées liées aux différentes étapes de l'exploitation de cette forêt, l'aménagement du collège offre aujourd'hui une lisibilité contrastée.

## II-2-2- Occupation du sol

### Couverture végétale



- |  |  |
|--|--|
|  Alignement de platânes |  Jeune pinède (15 ans)    |
|  Feuillus              |  Pinède adulte           |
|  Ripisylv (feuillus)  |  Clairière (coupe rase) |

Le caractère forestier du site n'est est aujourd'hui plus marqué. La couverture végétale originelle était constituée d'un ensemble de parcelles de pins de production d'âge variable.

Les vallons encaissés correspondent aux ruisseaux accueillant une végétation de feuillus plus diversifiée (chêne pédonculés, saules, noisetiers,...).

La parcelle du collège a été défrichée en 2007. En 2009, on constate que la pinède adulte est réduite à 3 ilots, figurant de vastes perspectives depuis la bretelle autoroutière.

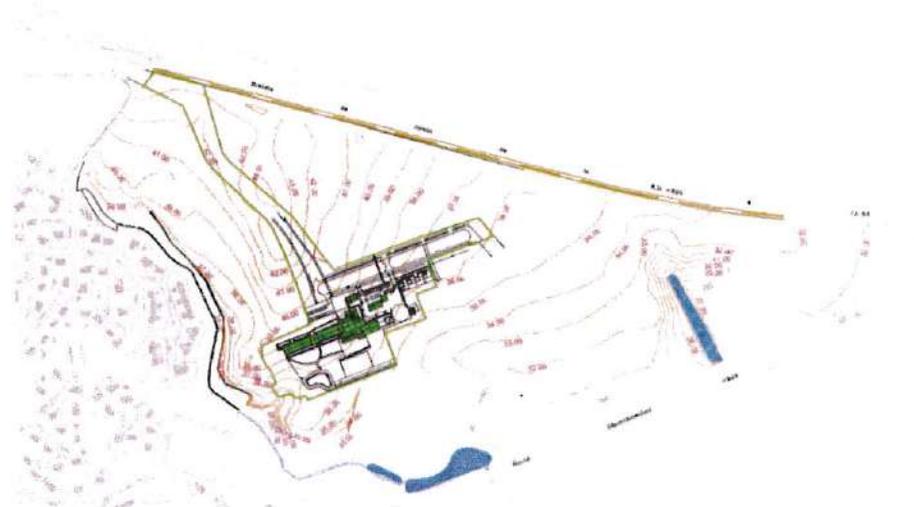
A l'heure de la réalisation en cours du chantier du collège, les 2 ilots présents en bordure de voie ont été déboisés.

## Topographie

Le site du collège est constitué d'un plateau sablonneux, entaillé par les vallons des deux ruisseaux qui le borde (Souhères et Cousin).

Ce plateau est marqué par une pente générale orientée vers le Sud, ainsi que par un effet de 'ligne de crête' trace d'un ancien relief dunaire qui partage le site en deux bassins versant correspondant aux deux ruisseaux qui encadrent le site.

On note la présence de deux retenues d'eau à l'est et au sud du site qui constituent des espaces de qualité à l'échelle du site



## Le Bâti

Le site d'implantation du collège se trouve en limite de l'urbanisation du centre bourg.

- Coté Ouest, se trouve un important lotissement réalisé dans les années 1970-80 ainsi que le complexe sportif de la commune réunissant salle de sport, salle polyvalente, terrains de football et tennis. S'est greffé récemment à l'extrême Nord, une activité commerciale (La Palmeraie) dans une "dent creuse" entre le développement résidentiel et l'échangeur routier.

-Coté sud et Est, l'urbanisation se caractérise par des implantations bâties diffuses, notamment à caractère agricole, au sein d'un territoire rural.

### II-2-3- Le Paysage

Comme il a été précisé dans le diagnostic du rapport de présentation du PLU, le paysage autoroutier constitue une entité particulière dans le territoire communal.

Au niveau de cette bretelle, le relief reste prépondérant dans le découpage de cette "entrée" en plusieurs séquences, étant donné la saignée aujourd'hui opérée sur le paysage forestier qui n'apparaît plus qu'anecdotique :

- En effet, l'axe routier passe en partie en remblais par rapport aux terrains environnants ce qui rend, dans la partie centrale (et Est), aussi bien le collège (en construction) que les habitations aux abords de la RD824, visuellement proches et sans obstacles intercalés.



- au niveau de la partie extrême Ouest, c'est ici que le lien de la voie avec l'urbanisation est la plus étroite, puisque l'installation volontaire de l'activité commerciale "La Palmeraie", dans une recherche de vitrine proposée par l'axe de transit, marque le lieu d'échanges routiers.



- entre ces deux séquences, on note la présence d'un talus encore boisé qui vient faire seul obstacle et cadrer les perspectives qui finissent par s'ouvrir ensuite brusquement à la fin de cette trame boisée en allant vers l'Est.





## II-2-4- Nuisances

Axe de transit à l'échelle départementale, la RD8124 supporte un important trafic qui contourne le bourg de la commune pour rejoindre dans un sens l'axe atlantique A10-RN10-A63 et dans l'autre l'axe principal de traversée Est-Ouest des Landes, la RD824. Cet axe permet aussi les échanges au sein du territoire de MACS, qui prendra d'autant plus d'importance avec le développement en cours d'AtlantiSud (notamment avec son projet commercial).

La principale nuisance, d'origine sonore, découle donc de l'importance du trafic.

Cet axe est pour l'heure classé en type 4, dont la largeur affectée par le bruit est de 30 mètres par rapport à l'axe de cette voie suite au classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département par arrêté préfectoral du 15 décembre 1999.



## III- Bilan et enjeux

### *III-1- Bilan de l'état des lieux*

- ☞ Le long de la bretelle autoroutière, le secteur Nord-Est autour du collège comporte le potentiel principal d'extension de l'urbanisation traduit déjà dans le POS et confirmé par le projet de PLU.
- ☞ Cette axe synonyme jusque là de coupure physique forte limitant les possibilités d'échanges de part et d'autre devient aujourd'hui support à part entière de la perception de la future vitrine de l'urbanisation en matière de progression d'entrée de ville.
- ☞ Une partie importante du secteur est en voie de mutation du fait de la réalisation en cours du collège, ayant conduit à la disparition progressive des principales composantes paysagères naturelles du site.
- ☞ Seule la végétation de feuillus plus diversifiés au niveau des vallons encaissés par les ruisseaux a été jusque là préservée.
- ☞ La voie d'accès au site qui dessert en premier lieu l'entreprise de vente de végétaux, aujourd'hui sans aucune qualité urbaine ou paysagère constitue une amorce à la réflexion du traitement paysager à imaginer aux abords de la voie express.
- ☞ Dans ce contexte, le talus boisé situé dans la partie Nord-Ouest de la traversé constitue un point fort tant par la fonction d'écran sonore qu'il assure que par la qualité paysagère qu'il rappelle.

### *III-2- Les enjeux*

- ⇒ Au niveau de la future façade urbaine, l'enjeu de l'aménagement du quartier est de maintenir un écran de protection vis-à-vis de la voie express, en tirant parti des caractéristiques physiques du terrain.
- ⇒ Sur le plan urbain et paysager, une inscription dans le site suppose de tenir compte de la dimension du talus boisé des abords de la voie.



## IV- PARTI D'AMENAGEMENT

Dans le cadre de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, l'objectif du projet d'aménagement du secteur est de concevoir une extension de l'urbanisation autour de la construction du nouveau collège départemental en assurant notamment une qualité du cadre de vie aux abords de la voie express.

### *IV-1- Le caractère recherché*

Le schéma d'organisation spatiale du nouveau quartier doit permettre:

- de le connecter au réseau structurant du bourg sans constituer pour autant un barreau de liaisons interquartier.
- et d'assurer un réseau de liaisons douces à l'échelle du bourg, afin de le relier aux équipements sportifs existant et au cœur de bourg.

Le développement résidentiel autour du collège devra s'organiser selon un maillage de voies Est-Ouest reliées entre elles par le corridor central créé du Nord au Sud venant desservir le collège depuis le Nord-Ouest, et se prolongeant au Sud-Est afin de se raccorder à la RD824.

Il s'appuiera ainsi de façon cohérente sur les forces et faiblesses des utilisations et occupations du sol existantes et décrites précédemment, à savoir sur:

- l'armature paysagère définie par le cortège végétal des vallons des deux ruisseaux et dont la trame pourra être prolongée au niveau du maillage de dessertes internes dont les profils restent à préciser.
- les infrastructures routières Nord (RD8124) et Sud (RD824), apparaissant comme des coupures physiques fortes (= limites) ne pouvant servir d'axes de composition dans la future structure viaire de l'extension urbaine projetée

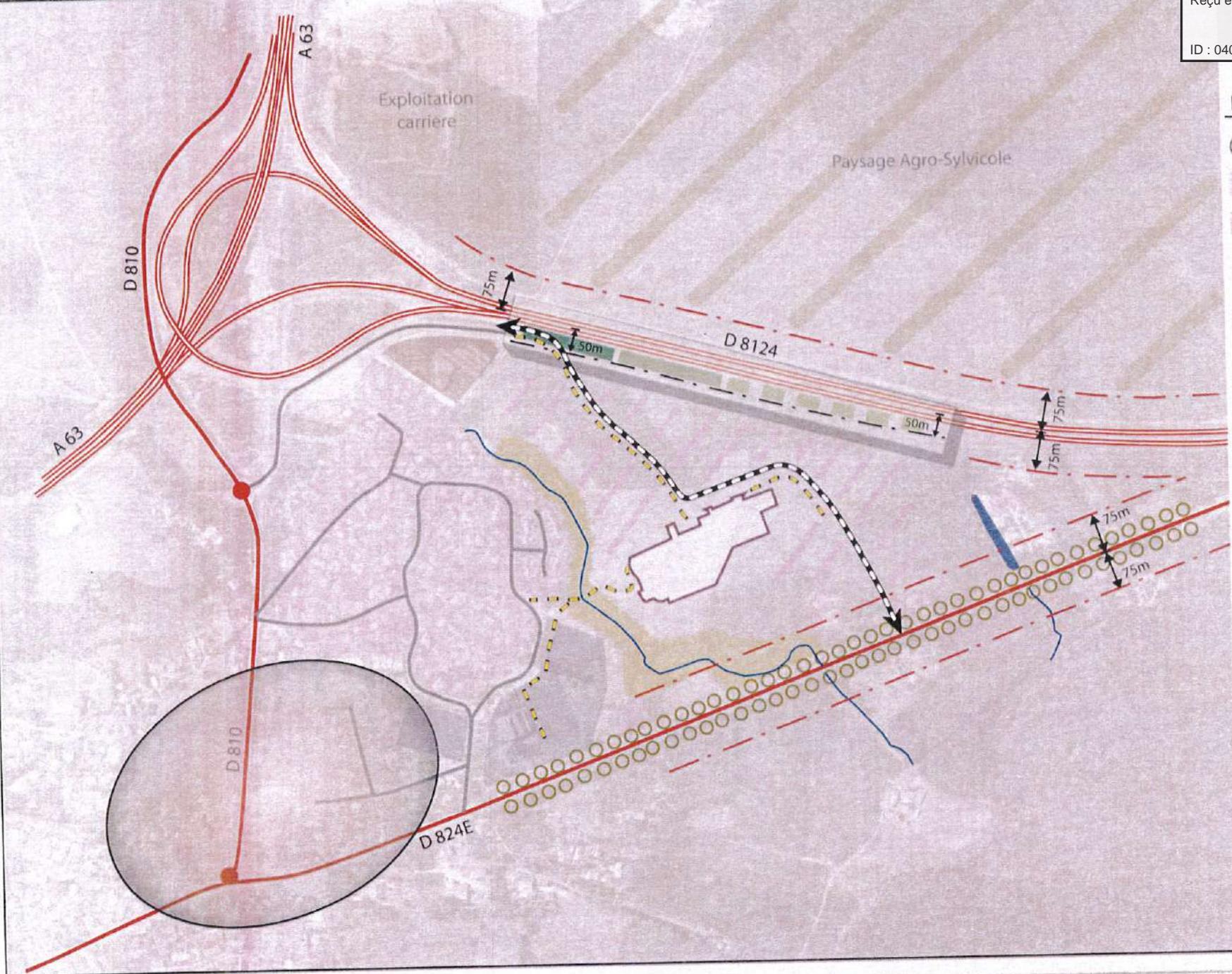
Dans ce contexte, entre les objectifs socio-économiques que sous-tendent l'extension urbaine projetée et les enjeux issus de l'analyse de l'état des lieux, la trame paysagère principale, constituée du talus boisé doit être mise à profit pour assurer une transition entre la séquence autoroutière (RD8124) et la future façade urbaine. Cette transition intégrant et qualifiant les futures implantations bâties.

Au regard du double alignement de platanes existant au Sud sur la RD824 qui confère à cette approche d'entrée de bourg un caractère majestueux, et de l'absence de maîtrise foncière sur l'ensemble du linéaire, il n'est pas prévu de rapprocher l'urbanisation future au-delà du cadre réglementaire prévu. Ce parti pris veille ainsi à préserver la lisibilité et la qualité reconnues du paysage de l'entrée Est du bourg.

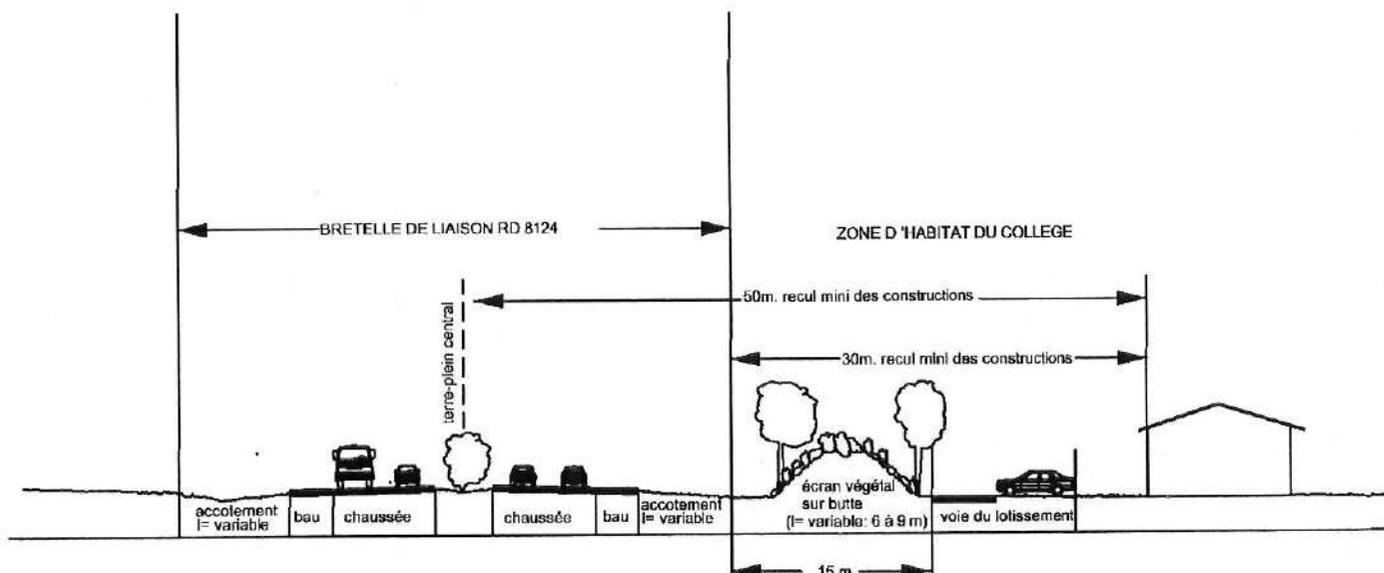


**LEGENDE :**

-  Coeur de Bourg
-  Quartier résidentiel
-  Complexe sportif
-  Pôle public secondaire (collège)
-  Activité commerciale (La "Palmeraie")
-  Développement projeté (quartier du collège)
-  Ripisylve (feuillus)
-  Séquence de transition à créer (profil)
-  Talus existant à protéger
-  Talus à conforter
-  Talus à réaliser
-  Alignement d'arbres
-  Axe secondaire structurant à réaliser
-  Maillage de liaisons douces à réaliser



## IV-2- Les moyens mis en œuvre pour affirmer et conforter ce caractère



Coupe de principe sur la frange Nord du quartier aux abords de la RD8124

La présence d'un merlon boisé aux abords de la voie qui doit pouvoir être aisément obtenu en prolongement de celui existant à l'extrême Ouest, constitue le moyen le plus efficace pour assurer la création de cet espace de transition. Son profil en travers sera de largeur variable.

C'est à l'arrière de ce front boisé que se verront les premières habitations au-derrrière desquelles l'accompagnement végétal de l'axe principal Nord-Sud émergera assurant une continuité de la trame paysagère à l'arrière.

Ce caractère boisé est en effet une part importante de l'identité du site, devant rappeler le paysage forestier initial afin de redonner une dimension naturelle à l'extension urbaine dans la continuité du paysage au Nord de la voie express.



### ***IV-3- Les possibilités de construction et d'installations***

Les règles de recul des constructions sont modifiées et dépendantes de la largeur de la bande paysagère à réaliser.

Si la largeur du merlon sera variable afin de faciliter son intégration et rompre toute naissance de monotonie, la largeur de la bande paysagère, elle, sera homogène. La hauteur pour sa part, devra être adaptée à l'échelle du lieu et à la position altimétrique du tronçon de voie par rapport au terrain environnant.

Cette largeur est de 15 mètres (profondeur du talus boisé existant) afin de pouvoir réaliser une contre-allée routière dans le but de desservir par le Nord les futures habitations.

Ainsi les aménagements techniques de gestion des eaux pluviales et les places de parkings peuvent y trouver leur place à l'arrière de cette bande paysagère, éloignant d'autant la limite de recul des constructions, qui sera reporté à 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie express

### ***IV-4- Les prescriptions concernant la qualité des paysages, la qualité des paysages, la qualité de l'urbanisme, la qualité architecturale, la sécurité et les nuisances.***

Le parti d'aménagement vise à tourner les parties de vie des habitations vers la partie centrale du quartier où domine le collège.

Le merlon boisé souligne cette organisation en privilégiant la végétation caractéristique du paysage rural du secteur, en contournement du village.

Il assurera également une protection phonique en limite de voie express. Il est précisé que la réduction du recul minimal des constructions est relative, passant de 75m à 50 m par rapport à l'axe.

Ce nouveau recul reste supérieur à la largeur réglementaire affectée par le bruit qui est de 30 mètres par rapport à l'axe de cette voie.



Dans tous les cas, les projets de constructions devront satisfaire aux nouvelles normes d'isolation phonique en vigueur beaucoup plus efficace.

Compte-tenu de la position du terrain en déblai par rapport à la voie et du maintien de la trame paysagère boisée entre la voie et les constructions, les nuisances visuelles dues à l'éclairage public et aux phares des véhicules seront faibles.

En outre, il sera veillé à ce que l'éclairage public de la contre-allée soit conçu sur des mâts de hauteurs limités et dirigé vers les terrains concernés pour limiter la gêne des usagers de la voie express.

Au niveau de la sécurité, comme il a été rappelé précédemment, l'accès principal au site se fait au Nord en empruntant déjà une voie en contre-allée de l'échangeur de l'A63 qui ramène à l'entrée Nord du bourg, parfaitement sécurisé au moyen d'un rond point calibré. Il n'y a donc aucune incidence à ce niveau là.