

Etude Amendement Dupont

Aux abords de la RD 810 secteur Atlantisud
dans le cadre de l'article L.111- 6 à 8 du code de l'urbanisme

Décembre 2020





SOMMAIRE

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE	P 3
II. DIAGNOSTIC	P 4
III.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	P 4
III.2. FONCTIONNEMENT DU SITE	P 5
III.3. REGLEMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	P 6
III.4. OCCUPATION DES SOLS ET PAYSAGE	P 8
III.5. NUISANCES SONORES	P 11
III.6. SECURITE ROUTIERE	P 11
III. OBJECTIF DE L'ETUDE	P 12
IV. PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT : RÉDUCTION DU REcul AU NIVEAU DU GIRATOIRE DE L'A63	P 13
V. CONCLUSION	P 15



I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE

Le principe de ce dispositif, connu sous le nom « d'Amendement Dupont », est d'obliger les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville à mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme. Pour cela, il institue une bande inconstructible de part et d'autre des autoroutes et grandes routes, interdiction à laquelle les communes peuvent déroger à condition de réaliser une étude.

L'objet de la présente étude est de définir les règles qui s'imposeront aux constructions à édifier sur les lots de la ZAC Atlantisud situés à proximité immédiate de la RD 810 et du giratoire.

Article L111-6 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 à l'article L. 141-19.

Article L111-7 du Code de l'Urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8 du Code de l'Urbanisme

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.

II. DIAGNOSTIC

II.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

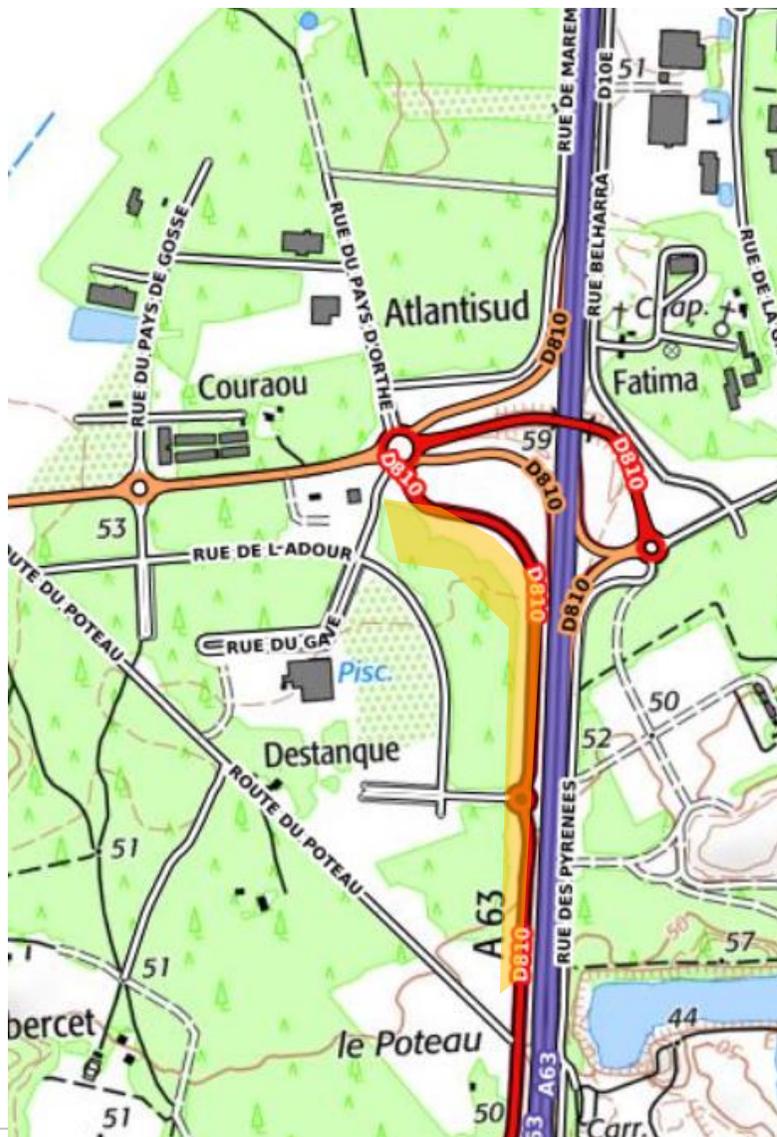
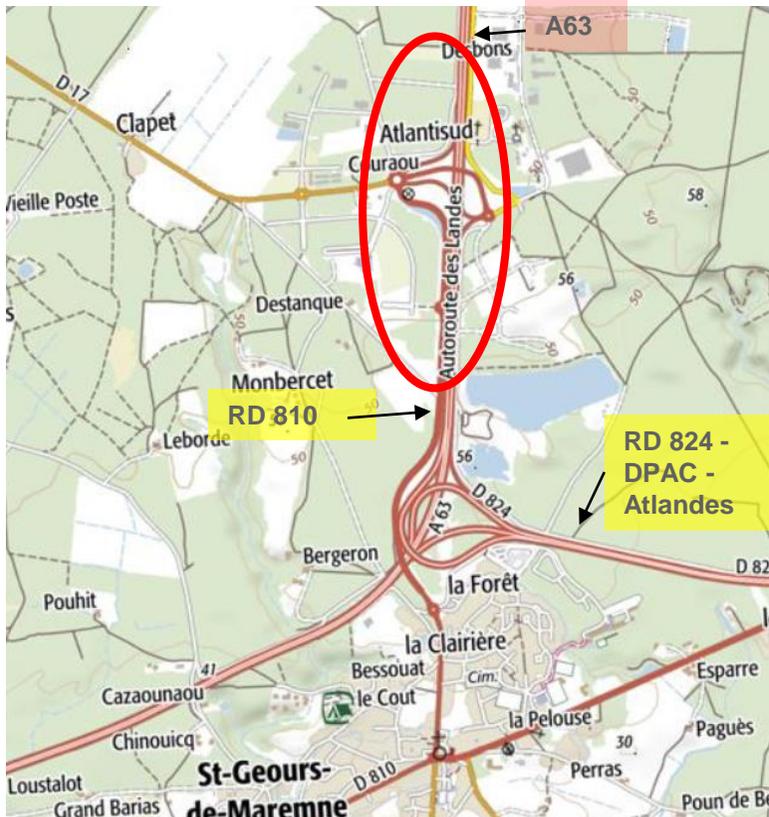
Envoyé en préfecture le 20/05/2021

Reçu en préfecture le 20/05/2021



ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B7-AU

Plan de situation :



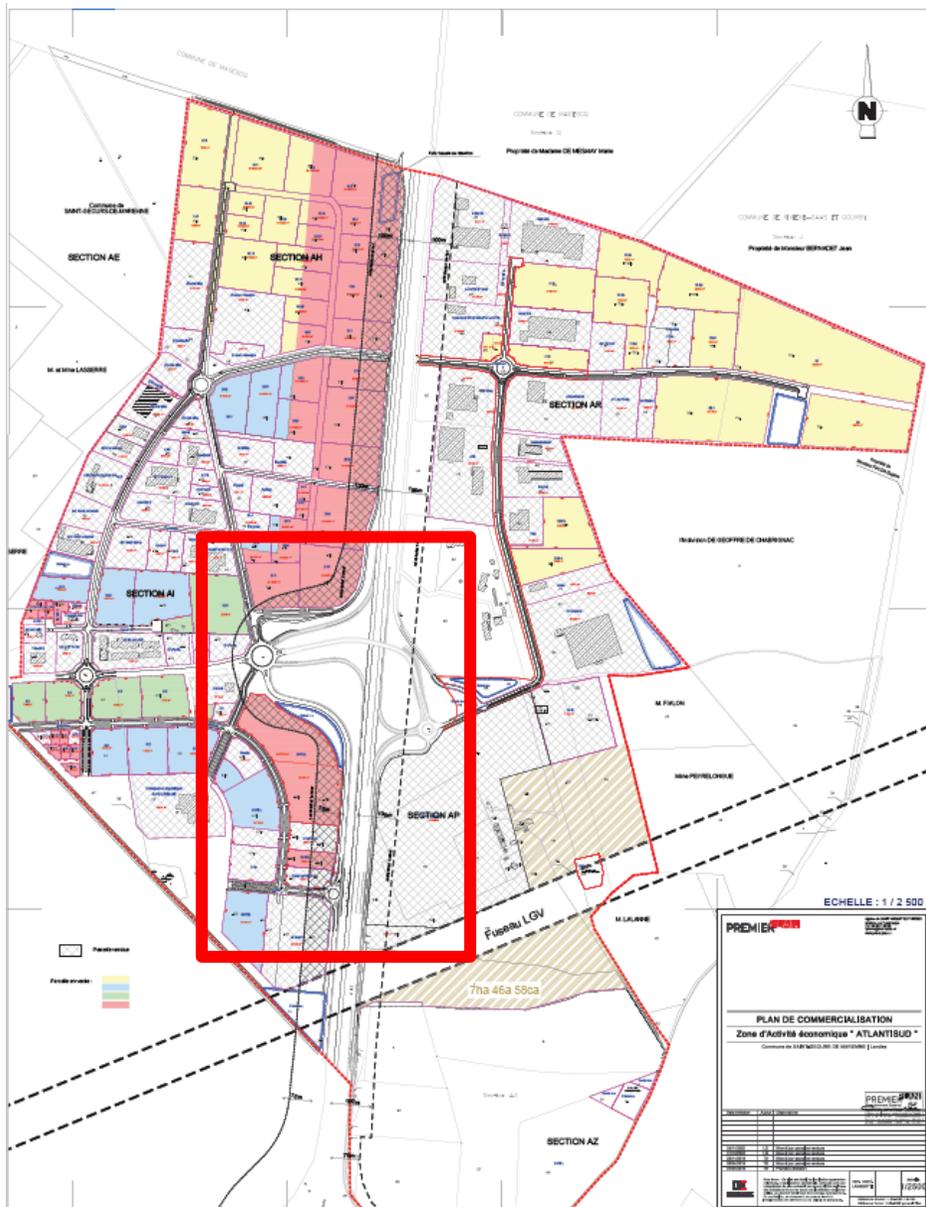
Projet de modification des reculs

L'étude porte sur la zone d'activité Atlantisud, située au nord du bourg de Saint-Geours-de-Maremne.

Le projet propose de réinterroger les reculs de constructibilité sur les lots situés le long de l'A63 et de la RD 810 (en orange sur l'image ci-contre).



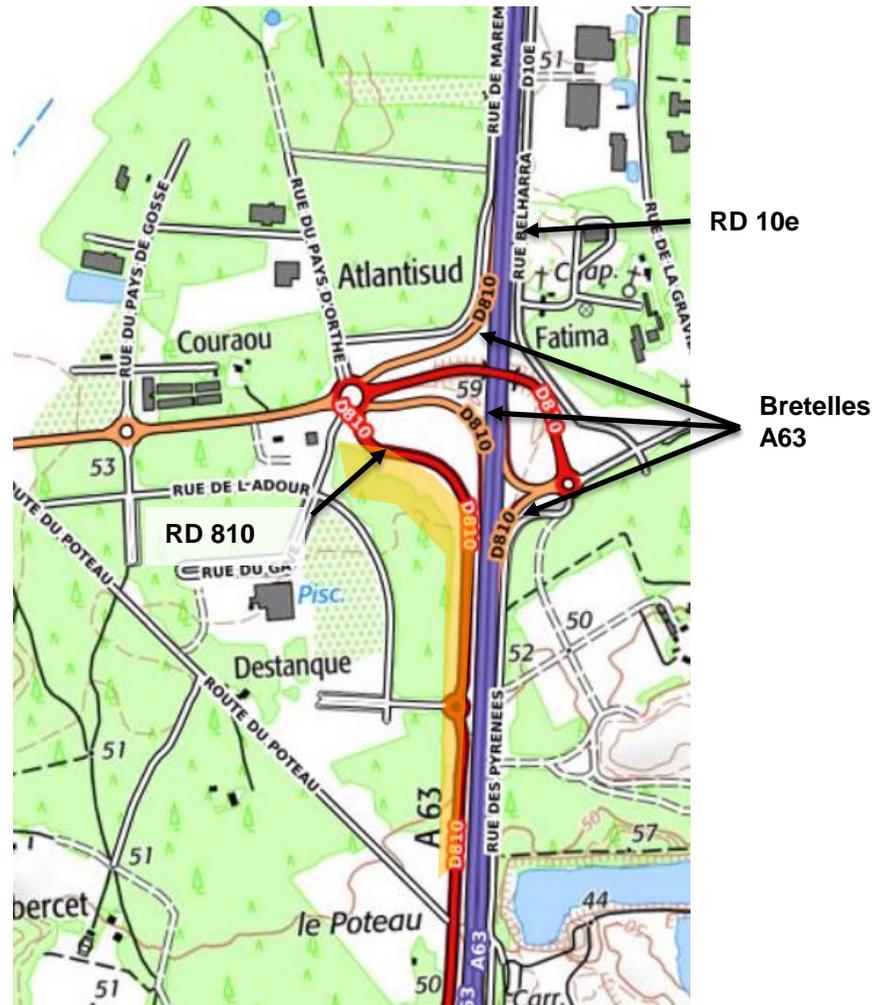
II.2. FONCTIONNEMENT DU SITE



La zone d'activités Atlantisud d'une superficie de 100 ha est située à l'est de la commune de Saint-Mathieu-de-Mercury, à l'ouest de la commune de Couraou, au nord de la commune de Destanque et au sud de la commune de le Poteau. Elle est directement reliée à l'A63 par le biais de bretelles d'autoroute.

Elle est également longée au sud par la RD 810 et au nord par RD 10e.

Carte IGN et voiries :



II.3. REGLEMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Envoyé en préfecture le 20/05/2021

Reçu en préfecture le 20/05/2021



ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B7-AU

zone urbaine à vocation d'activité économique avec espace stratégiques
au plan 2- mixité des fonctions :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de MACS a été approuvé en date du 27 février 2020. Il est applicable depuis le 17 mars 2020.

La Communauté de Communes de MACS a programmé une modification simplifiée de son document pour la fin d'année 2020.

La commune de Saint-Geours-de-Maremne est traversée par l'autoroute A63 et la RD810, voies classées à grande circulation, pour lesquelles l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique et impose un recul des constructions de 100 mètres à partir de l'axe de l'Autoroute A63 et de ses bretelles d'accès et de 75m de l'axe de la RD 810.

Cette réglementation se retrouve au niveau de l'article 3.1 du règlement du PLUi

Recul des constructions :

- 100 m minimum de l'axe de l'A 63 et ses bretelles d'accès
- 75m minimum de l'axe de la RD 810

L'article 5.2 du règlement du PLUi prévoit la qualité paysagère des aménagements avec notamment :

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés
- Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain.
- La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.
- Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

zone U au plan 1- règlementaire :

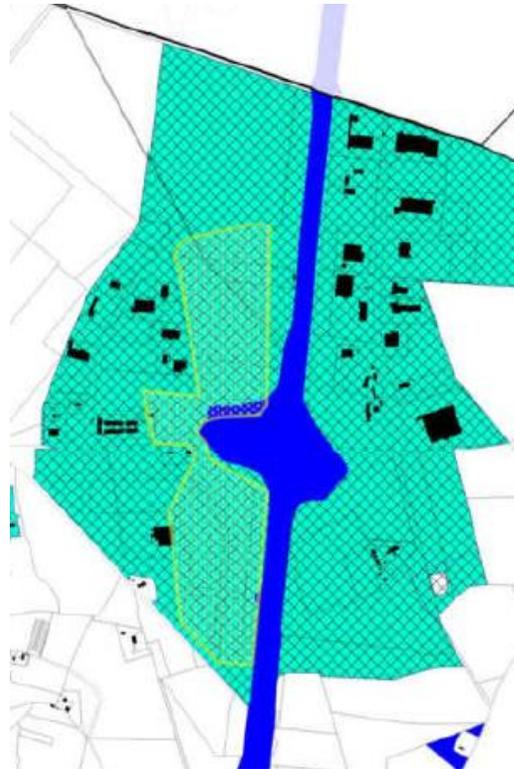
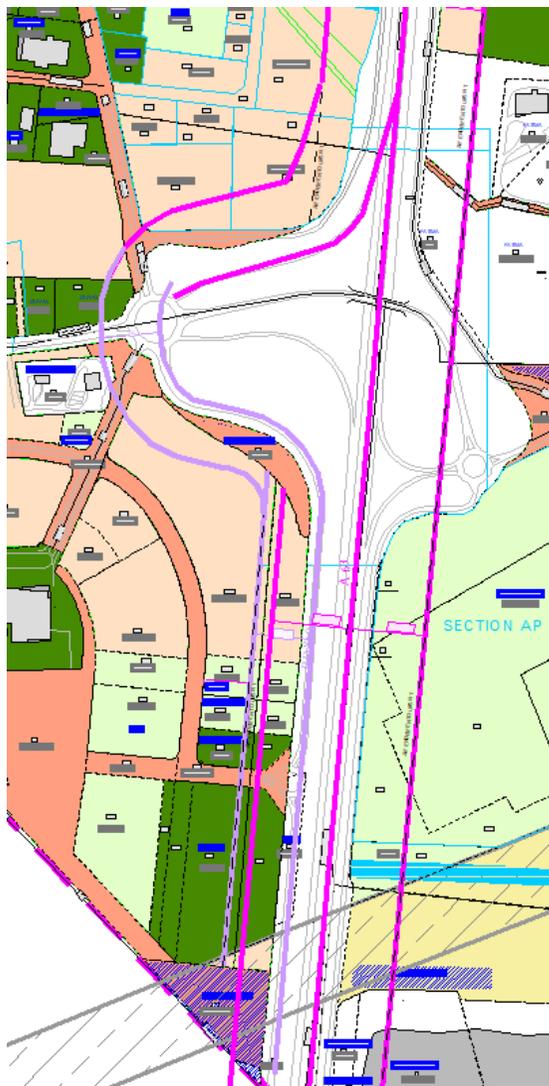
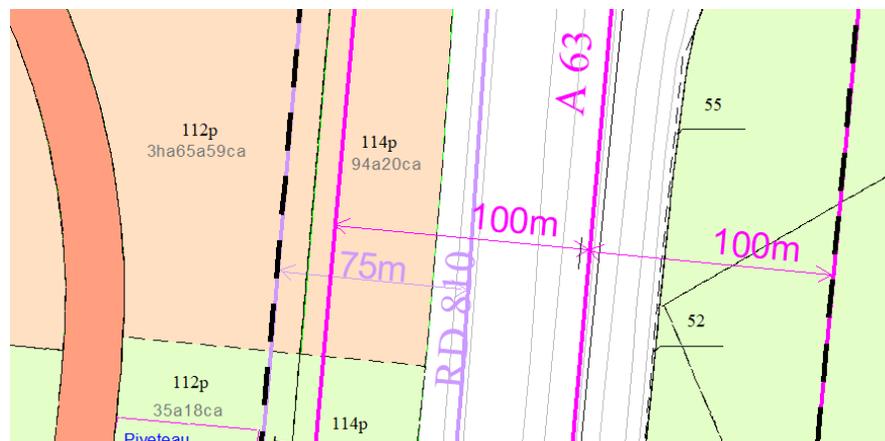


Illustration des reculs en vigueur :



- 100m de l'axe de l'A63 et bretelles d'accès
- 75m de l'axe de la RD 810



Le recul de 75m de l'axe de la RD 810 s'ajoute au recul des 100m de l'axe de l'A63. Certains lots sont quasiment impactés pour moitié de leur largeur par ce recul de construction.

II.4. OCCUPATION DES SOLS ET PAYSAGE

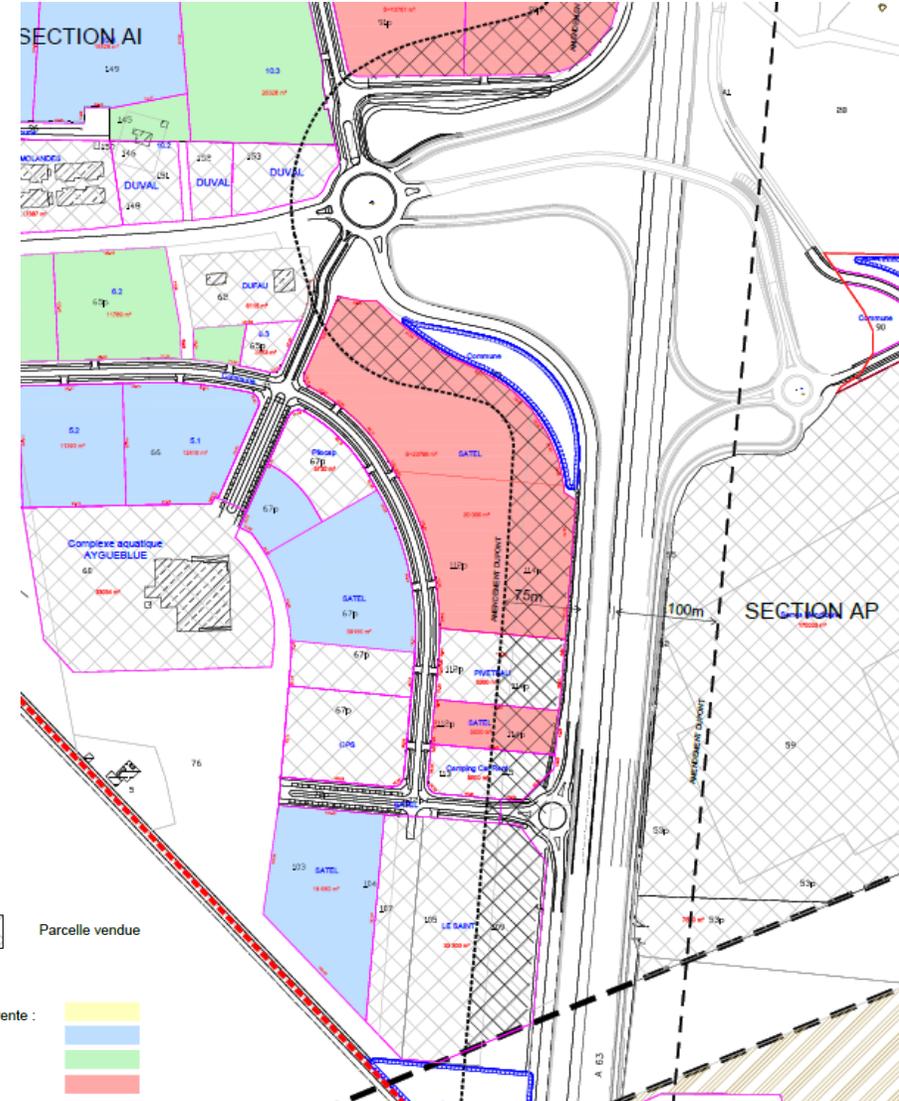
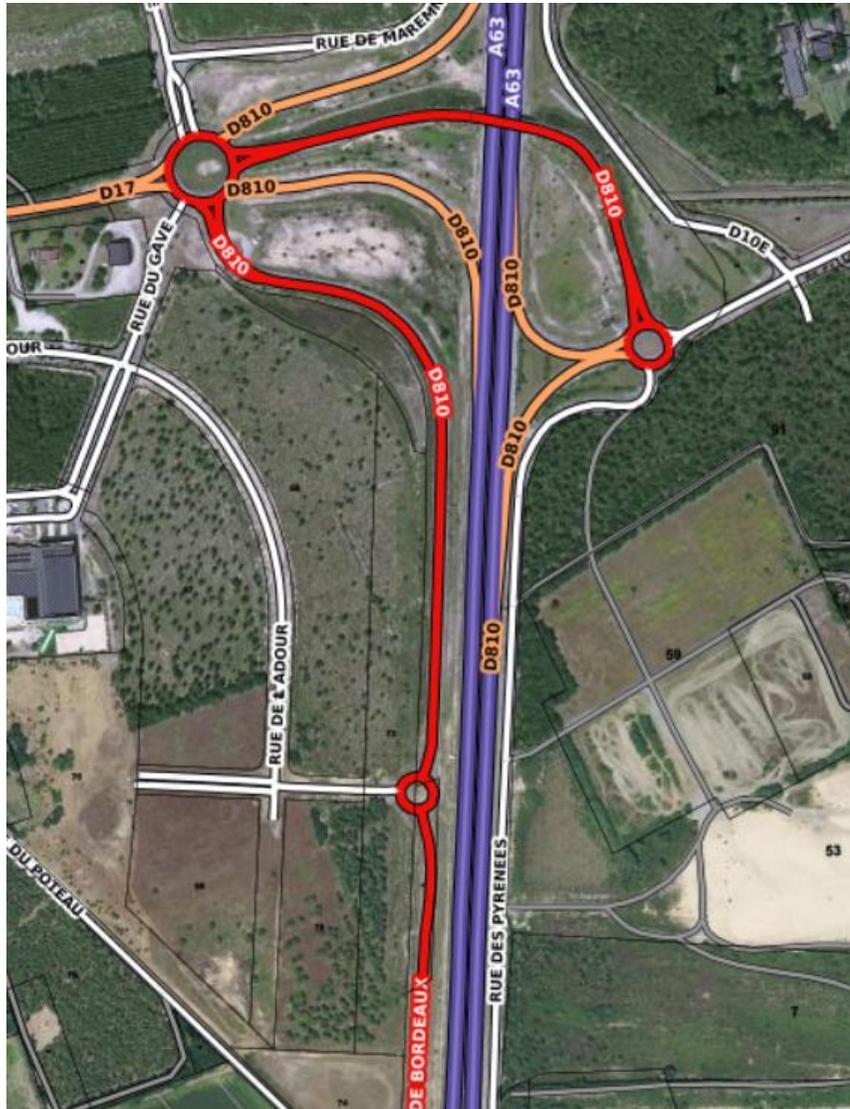
Envoyé en préfecture le 20/05/2021

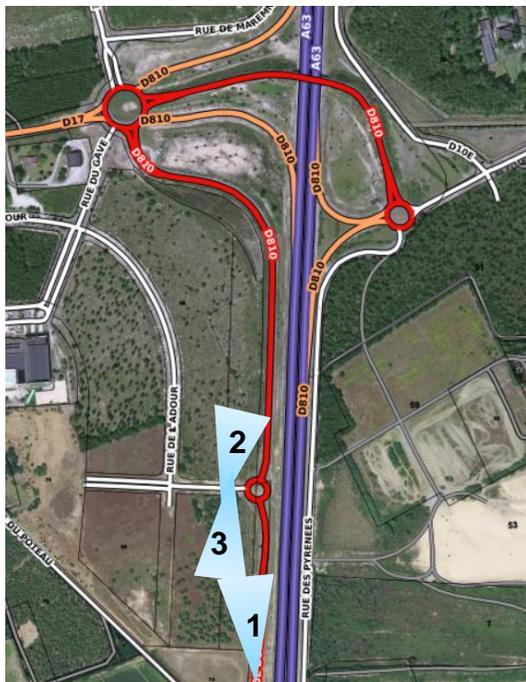
Reçu en préfecture le 20/05/2021



ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B7-AU

La RD 810 longe l'A63 jusqu'au giratoire d'Atlantisud et la bretelle de sortie n°10. Le long de la RD sont définis des lots à vocation d'activité. Les lots en couleurs restent aujourd'hui à commercialiser, les lots en blancs sont déjà bâtis ou commercialisés (plan SATEL).





La bande de recul de constructions le long de la RD810 est actuellement occupée par les lots de la zone d'activités, avec divers bâtiments d'activités, leurs accès et parkings. Les lots non encore bâtis sont occupés par de la lande arbustive avec de jeunes pins et chênes verts.

Photo 1- partie sud au droit de l'entreprise de transport de frais 'Le Saint' : La bande de recul est occupée par les bassins de rétention et les voiries.



Photo 2- devant Camping Car Rent : les parkings d'exposition vont jusqu'en limite de lot.



Photo 3- bassins de rétention devant 'Le Saint'



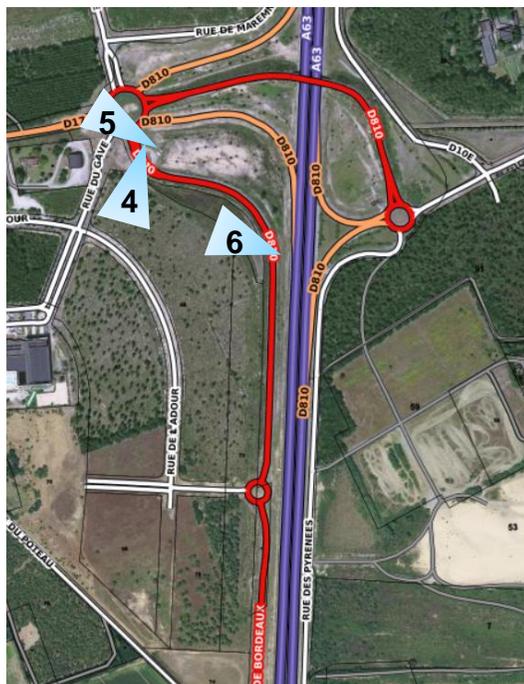


Photo 4 - partie nord : les lots non encore bâtis sont occupés par de chènes verts épars.



Photo 6 – vue sur le bassin de rétention collectif qui crée un premier plan qualitatif



Photo 5 – vue autour du giratoire

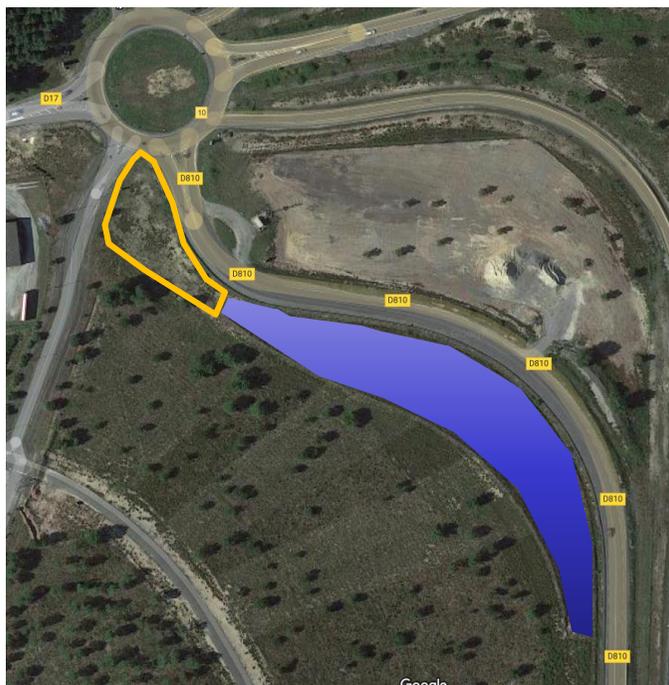


II.5. NUISANCES SONORES



Les nuisances sonores sont essentiellement causées par le trafic routier et autoroutier.

II.6. SECURITE ROUTIERE



La sécurité routière est actuellement assurée par le recul existant des lots par rapport à la voie (zone non constructible assurée par le recul des 75 m depuis l'axe de la RD 810).

Dans cet espace se trouvent :

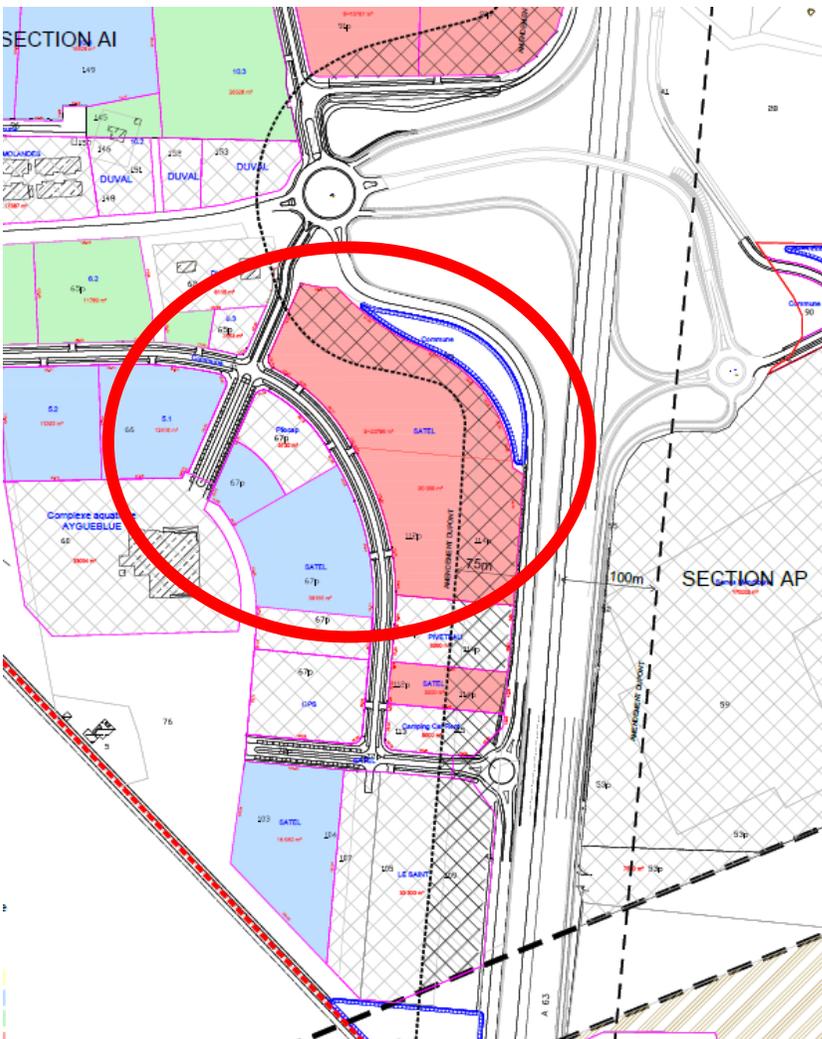
- en orange sur le plan ci-contre, une zone non aménagée et non intégrée aux surfaces cessibles de la zone d'activités.
- un bassin de rétention des eaux pluviales

 Espace non commercialisé (hors lot)

 Bassin de rétention

III. OBJECTIF DE L'ETUDE

Impact des reculs actuels :



Emprise grevée par le recul

Le recul des 75m depuis l'axe de la RD 810 grèvent une très grande partie des lots situés aux abords de la RD810 et du giratoire.

L'objectif de l'étude Amendement Dupont est de réduire l'impact des reculs actuellement en vigueur sur les terrains à vocation économique les plus proches du giratoire.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021

Reçu en préfecture le 20/05/2021



ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B7-AU

IV. PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT : RÉDUCTION DU REcul AU NIVEAU DU GIRATOIRE DE L'A63

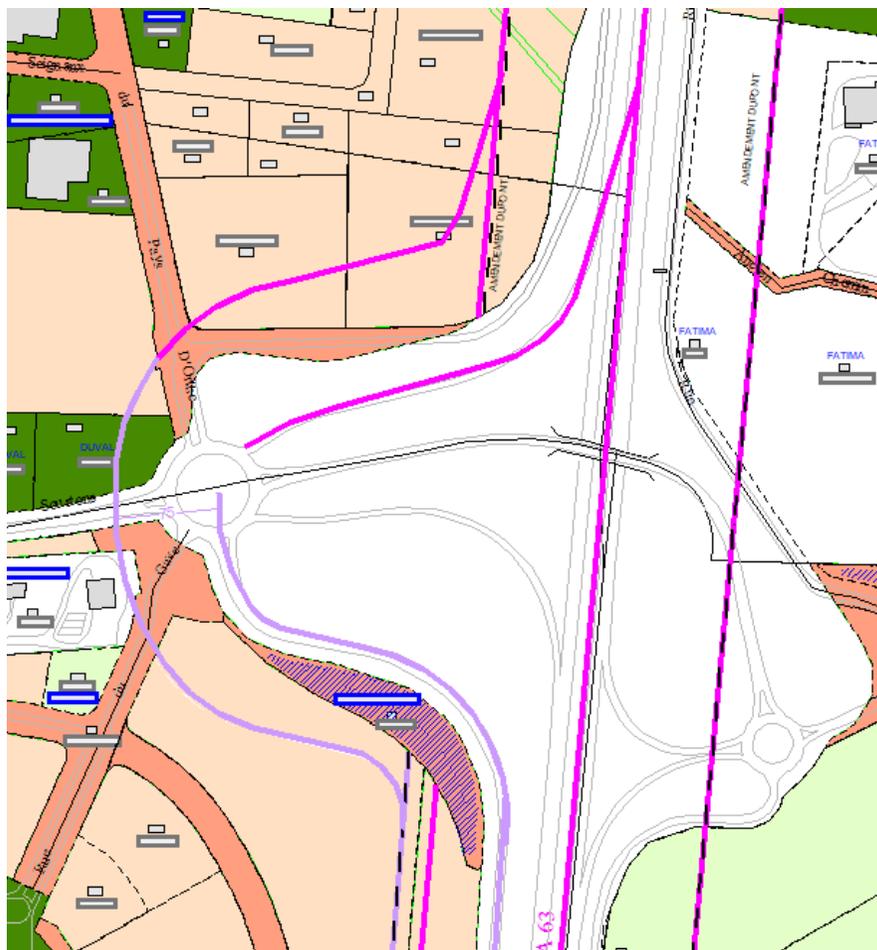
Envoyé en préfecture le 20/05/2021

Reçu en préfecture le 20/05/2021



ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B7-AU

ETAT ACTUEL : — 100m de l'axe de l'A63 et sa bretelle
— 75m de l'axe de la RD 810

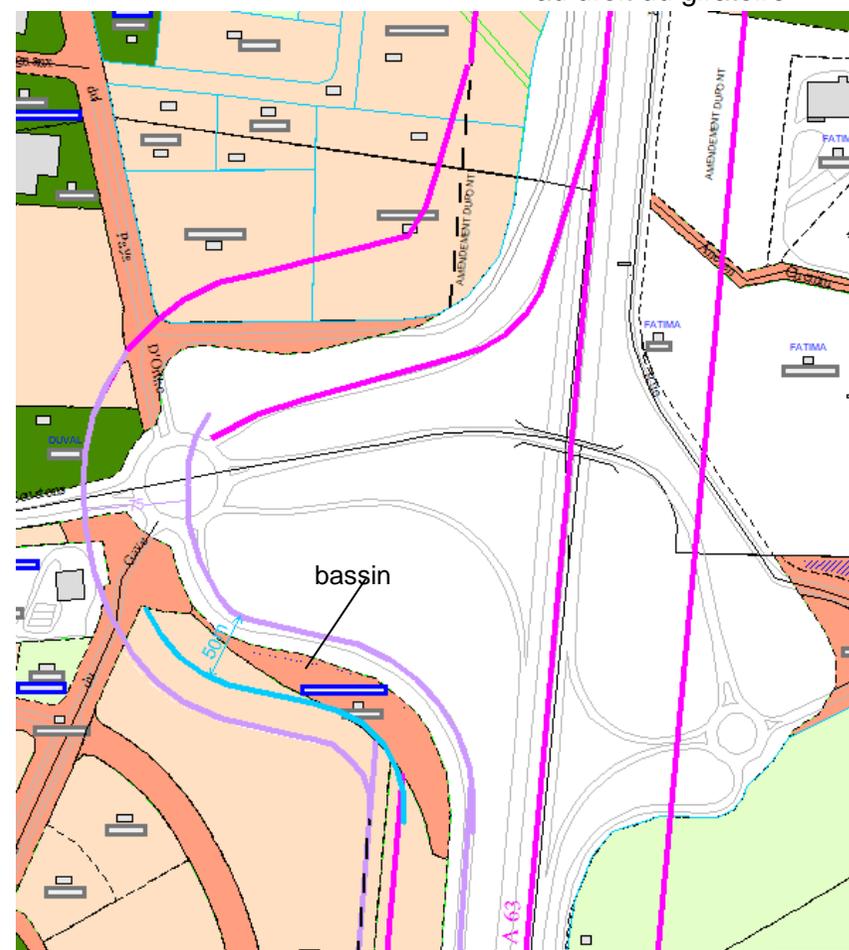


Le recul de 75m suit la RD 810 jusqu'au giratoire et, dans la partie nord, le recul de 100m suit la bretelle de sortie d'autoroute. Il impacte très fortement la constructibilité des parcelles autour du giratoire.

A noter que sur la bretelle Est, le recul de 100m file tout droit sans considérer la bretelle.

MODIFICATION proposée:

— 50m de l'axe de la RD 810
au droit du giratoire

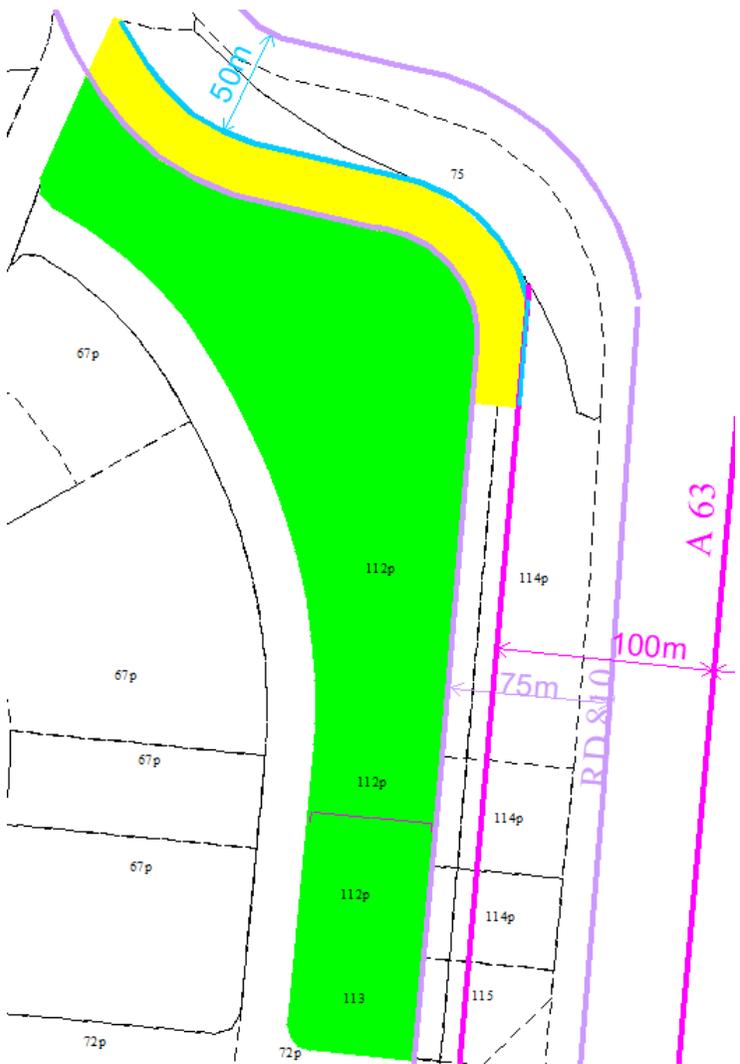


Le projet propose de réduire le recul de l'axe de la RD 810 aux abords du giratoire à 50m au lieu des 75m.

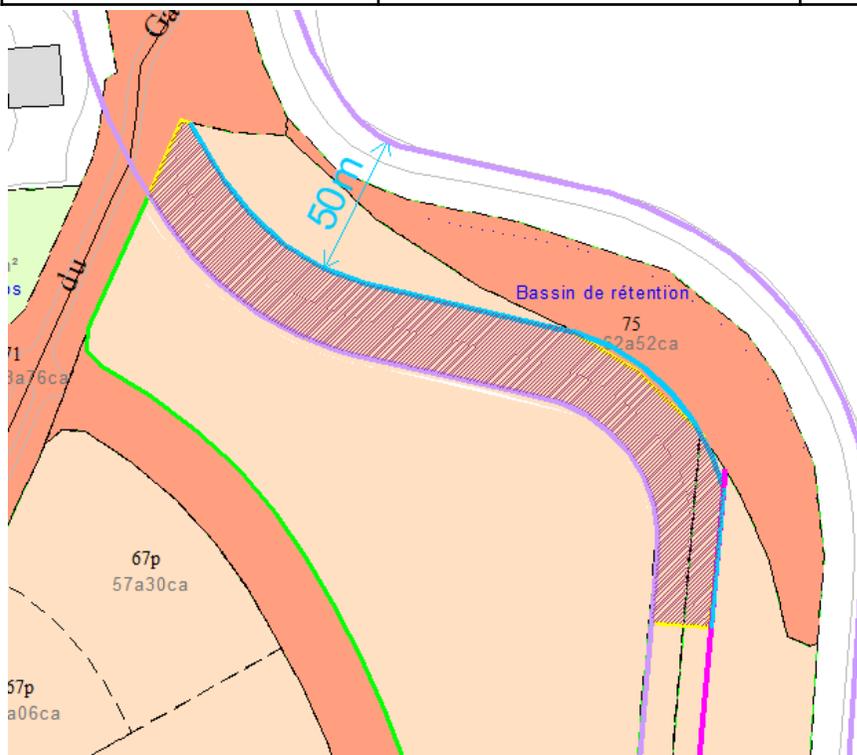
Cette réduction permettra la constructibilité de ces lots très contraints (en épaisseur), sans dénaturer l'image de la zone dont le premier plan est occupé par le bassin de rétention collectif enherbé.



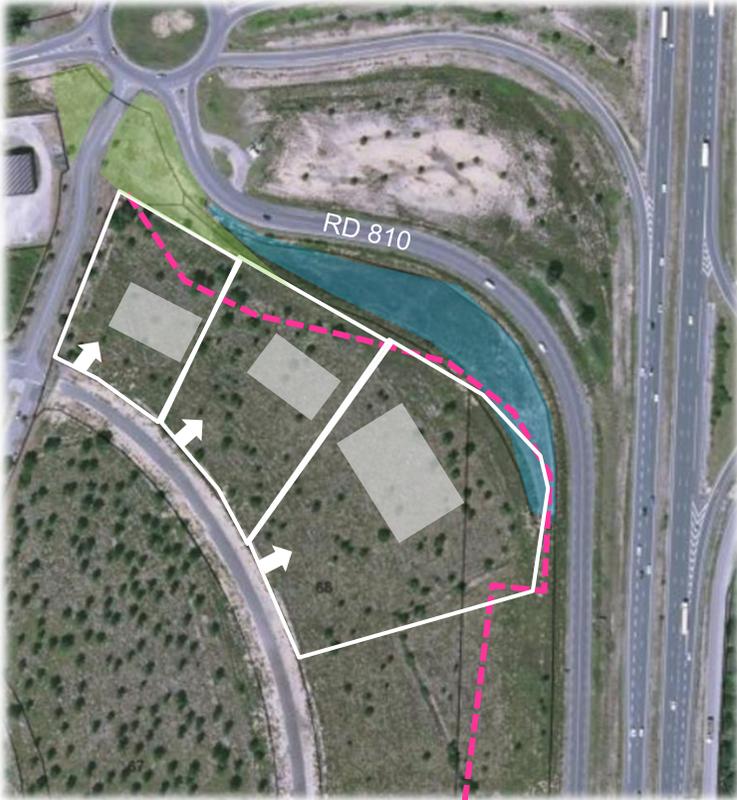
Nouveaux droits à construire :



	Droits à construire Avant modificatif recul (75 m)	Droits complémentaires à construire Après modificatif recul (50 m)
Surface constructible	34 198 m ²	+ 6 610 m ²
Soit en %		+ 19,3 %



Surfaces indicatives, mesurées sur plan cadastral dans les lots. A préciser lors des plans de vente et bornage.



La modification du recul de 75 à 50m permet de conserver une bande libre de constructions le long de la Départementale. Dans le cadre de la présente étude, il est prévu d'aménager une bande paysagée publique en continuité du bassin existant.

Cette **bande paysagée** sera aménagée ainsi :

- Bande engazonnée accompagnée de plantations arbustives typiques des paysages landais : bruyères, cistes, genets,... maintien des jeunes pins existants, replantation de pins et arbuscules en bosquets.

Les futurs acquéreurs de lots devront également respecter les **prescriptions du PLUi (article 5.2)** :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant
- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés
- Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain.
- La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.
- Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

- Recul des constructions (50m de la RD)
- Bassin paysagé existant
- Futurs lots (découpage indicatif)
- Bande paysagée (aménagement SATEL)

Le bassin existant participe à la qualité paysagère de cette entrée de zone



Bande paysagée à planter aux abords de l'entrée vers Ayguebleue :



* Cistus salviifolius
(ciste à feuilles de sauge)



Cytisus scoparius
(genet à balais)



* Erica cinerea et scoparia
(bruyère)



Hypericum androsaemum
(millepertuis)

V. CONCLUSION

Envoyé en préfecture le 20/05/2021

Reçu en préfecture le 20/05/2021



ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B7-AU

La réduction du recul depuis la RD 810 de 75m à 50 m permet un gain d'espace à construire pour les futurs acquéreurs sans modifier de façon notable le paysage.

La sécurité routière sera toujours assurée via ce recul mais aussi par la présence d'une zone non aménagée et non cessible puis d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Le projet de modification n'exposera pas d'avantage les personnes qui auront une activité sur sites aux nuisances sonores.