

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
Reçu en préfecture le 29/03/2022  
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE



33, avenue de l'Aquitaine - 64100 Bayonne  
05 59 57 78 32 - contact@zelaia-immobilier.com  
[www.zelaia-immobilier.com](http://www.zelaia-immobilier.com)

12 Feuillelet/17  
VU  
Pierre BUIS  
Commissaire Enquêteur  
Tél : 05.59.23.59.10  
Port : 06.76.66.40.62

3

# Etude Amendement Dupont

## Zone d'activité Arriet Nord à Bénésse-Maremne

Juillet 2021



Sarl CAUROS : ALPHEE – Pôle paysage et urbanisme - Karine BRANA - Tel : 09 70 24 84 41 – Port : 06 40 94 62 02 – karine.brana@cauros.fr  
Agence de SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE : Domolandes, Parc d'activités Atlantisud, 50 Allée de Cérès, 40230 SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE





Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
Reçu en préfecture le 29/03/2022

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE	P 3
II. DIAGNOSTIC	
II.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	P 4
II.2. CONTEXTE : une zone économique	P 5
II.3. DOCUMENTS D'URBANISME	P 6
II.4. OCCUPATION DES SOLS ET CONTEXTE PAYSAGER	P 7
II.5. PRESENTATION DU PROJET	P 11
II.6. FONCIER	P 13
II.7. NUISANCES SONORES	P 14
II.8. SECURITE ROUTIERE	P 14
III. PROPOSITION D'AMENAGEMENT	
III.1 ESQUISSE	P 15
III.3 PALETTE VEGETALE	P 16
III.2 NOUVEAUX DROITS A CONSTRUIRE	P 17





## I. Contexte réglementaire

### Aménagement Dupont

Le principe de ce dispositif, connu sous le nom d'« amendement Dupont », est d'amener 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.

### 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

Cette interdiction 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.
- 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

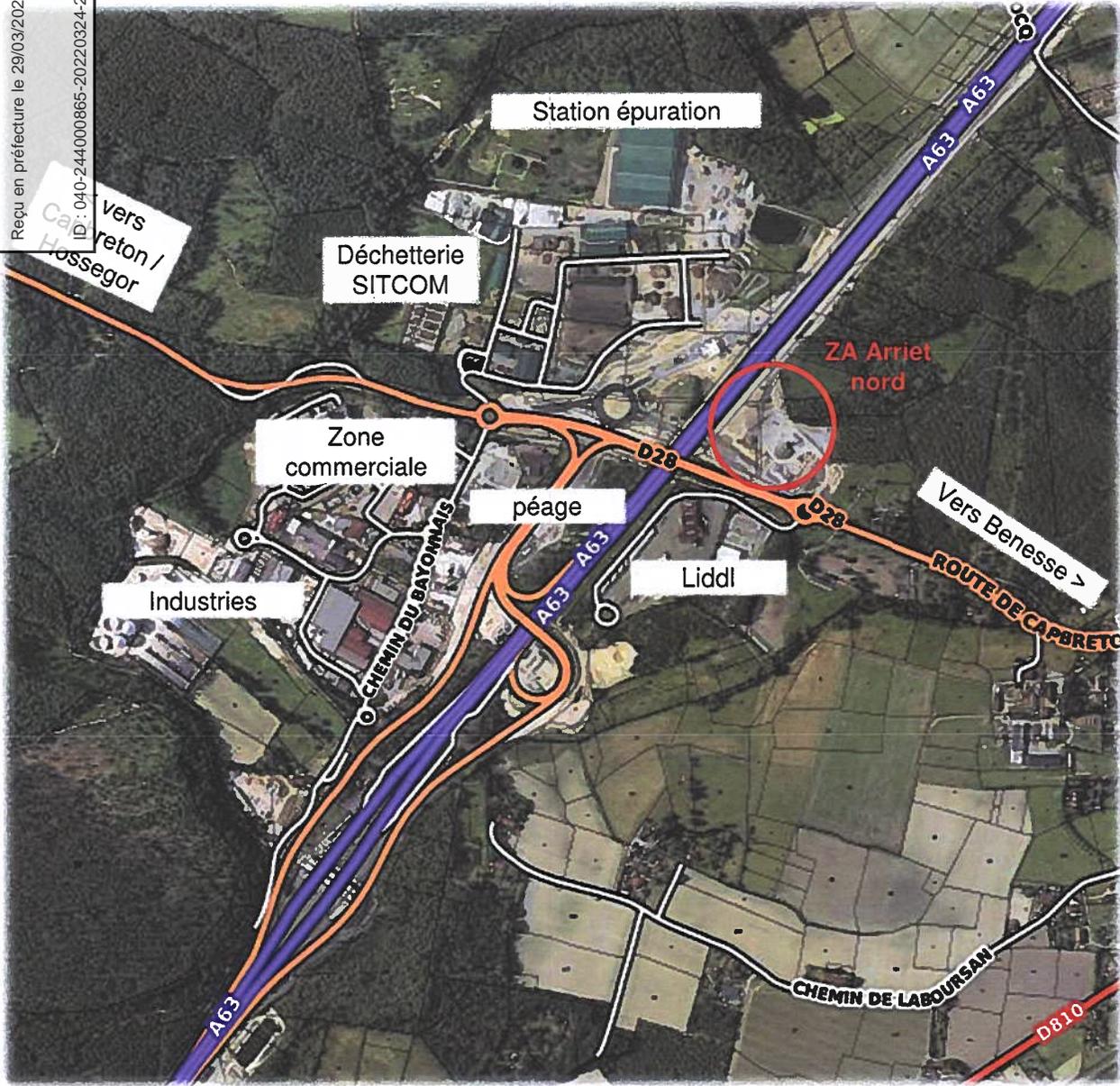
**Le plan local d'urbanisme**, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes** de celles prévues par l'article L. 111-6 **lorsqu'il comporte une étude justifiant**, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte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





Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
Reçu en préfecture le 29/03/2022

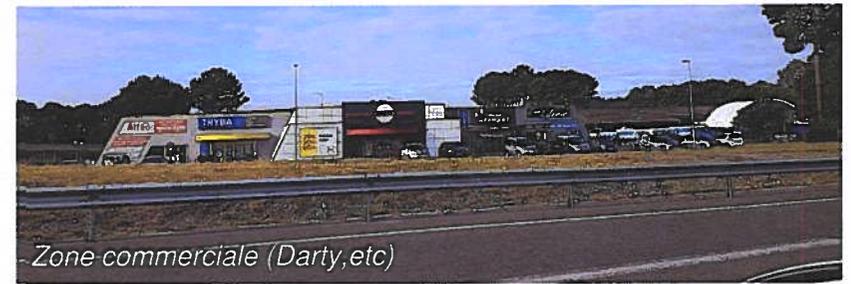
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE



## II.2 Contexte : une zone économique de part et d'autre de l'A63

Le site est positionné au cœur d'une zone économique répartie de part et d'autre de l'A63. Cette vitrine est un lieu important grâce notamment à son accès rapide depuis la sortie d'autoroute. Le contexte est déjà fortement bâti, avec des constructions de type industrielles, commerciales et stockages matériaux avec le secteur de la déchetterie du SICTOM notamment.

Les infrastructures viaries marquent fortement le paysage : autoroute, péage, bretelles, RD 28, pont sur l'A63, grands giratoires. Le présent projet propose un aménagement qui porte des valeurs de qualité architecturale et paysagère.



Zone commerciale (Darty, etc)



Liddl      logistique

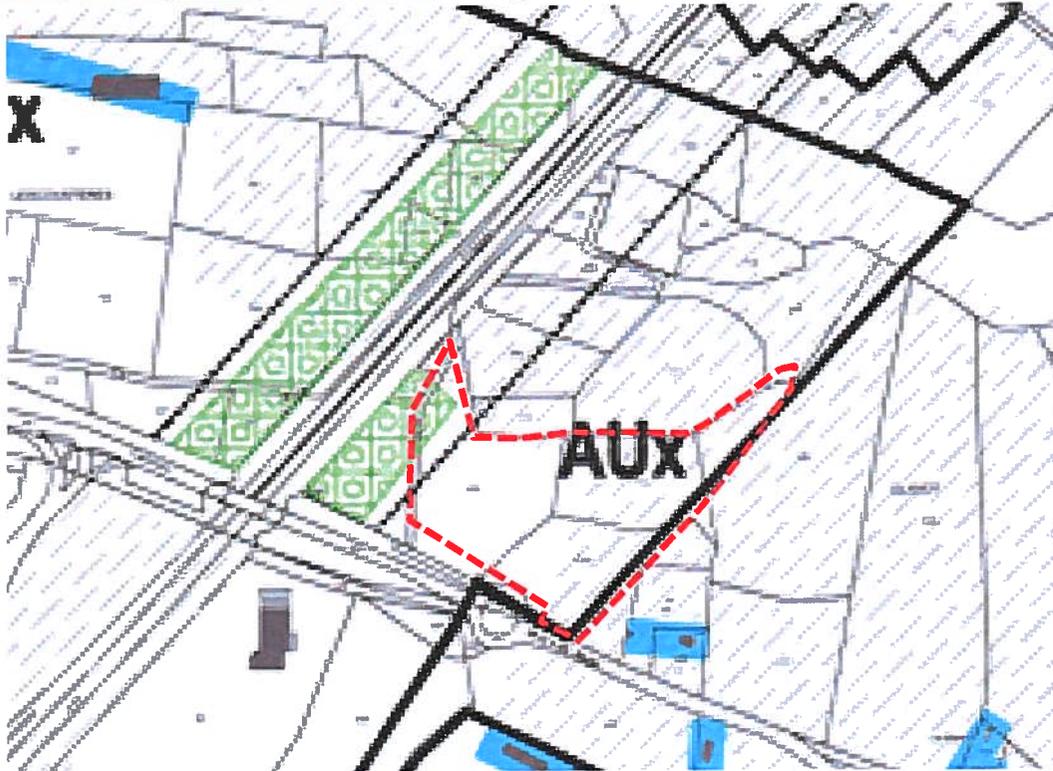
## II.3 Documents d'urbanisme

Le Permis d'Aménager a été déposé en octobre 2019 sous PLU et approuvé en octobre 2020. Le terrain était classé en zone AUx. Un EBC figurait sur le plan de zonage mais a été supprimé au nouveau PLUi. A noter que cet EBC n'est pas traduit sur le terrain par la présence d'arbres.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la MACS a été approuvé en date du 27 février 2020. Il est applicable depuis le 17 mars 2020. Le terrain est maintenant classé en 2AU, notamment pour cause d'absence d'assainissement collectif, bien que l'aménagement prévu au permis d'aménager sur un périmètre limité ait été validé préalablement à l'approbation du PLUi.

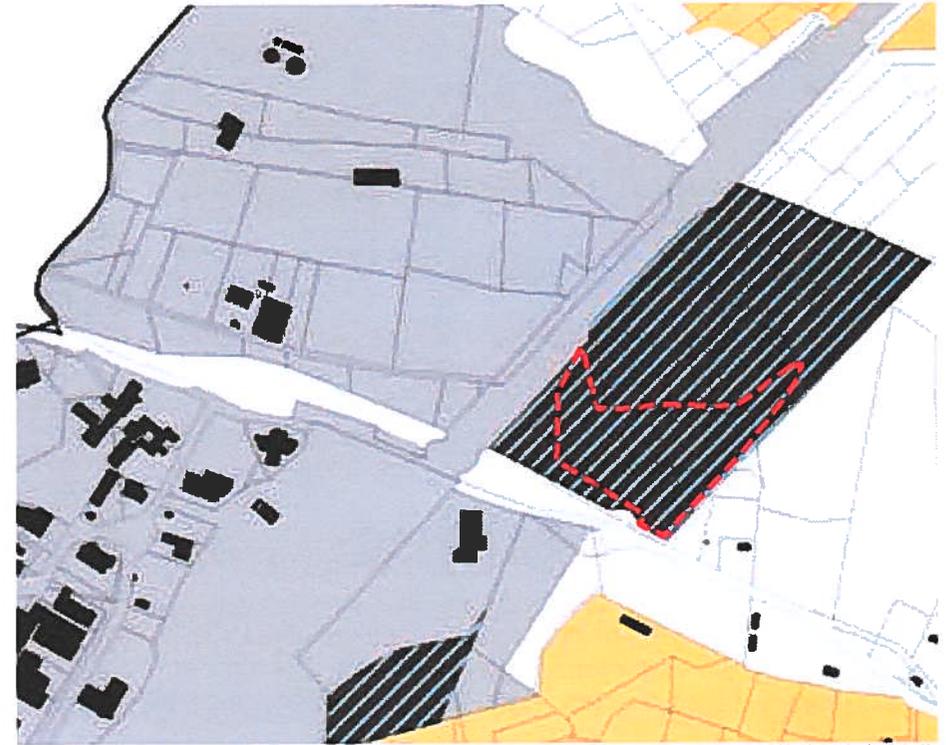
La Communauté de Communes MACS a programmé une modification simplifiée de son document (en cours) à laquelle la présente étude pourrait être intégrée.

### Plan de zonage de l'ancien PLU sous lequel a été obtenu le Permis :

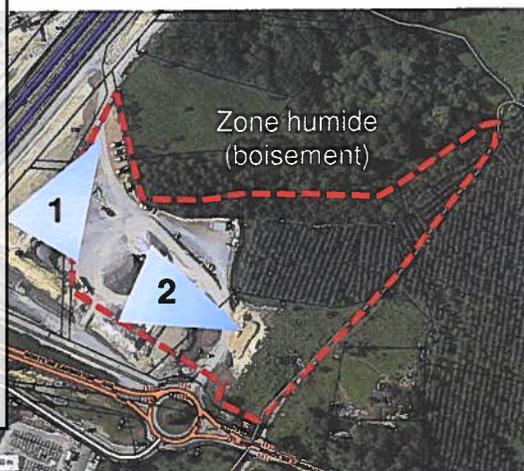


### Plan de zonage PLUi en vigueur

La zone est classée en 2AU, soumise à modification du PLUi



 Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi



## II.4 Occupation des sols et contexte paysager

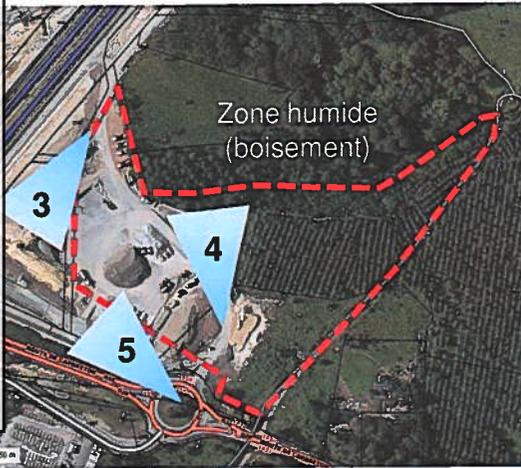
Le terrain a été totalement remanié dans le cadre des travaux d'élargissement de l'A63 et est donc presque en totalité couvert de grave. Au nord, une zone humide largement boisée sera préservée. Le long de la RD 28 et de l'A 63, sont présentes des zones de friches enherbées. Il n'y a aucun arbre existant sur l'emprise de l'ancien Espace Boisé Classé du PLU, ni le reste de la zone de projet.

**Photo 1-** vue vers le pont de l'A63. Frange enherbée le long de l'autoroute et fort talus contre le pont



**Photo 2-** vue vers l'autoroute. Boisement préservé (à droite).





## II.4 Occupation des sols et contexte paysager

**Photo 3-** vue vers le pont de l'A63.



**Photo 4-** boisement et zone humide préservés au nord

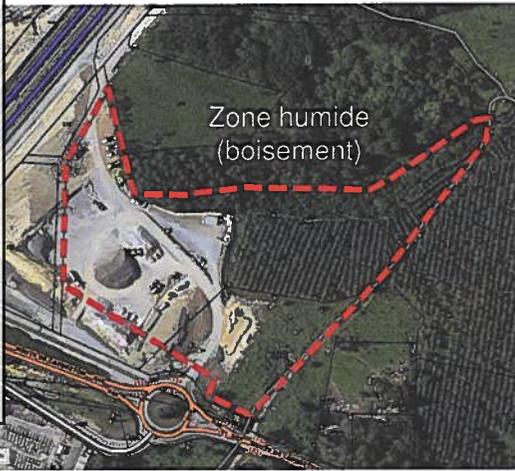


**Photo 5-** vue depuis le giratoire d'entrée, péage sortie Capbreton vue en fond d'horizon



Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
Reçu en préfecture le 29/03/2022  
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Diagnostic janvier 2019



## II.4 Occupation des sols et contexte paysager

Vues google.fr  
depuis l'A63 sous le pont



et depuis le pont sur l'A63



Photo 6- vue depuis le pont de l'A63.



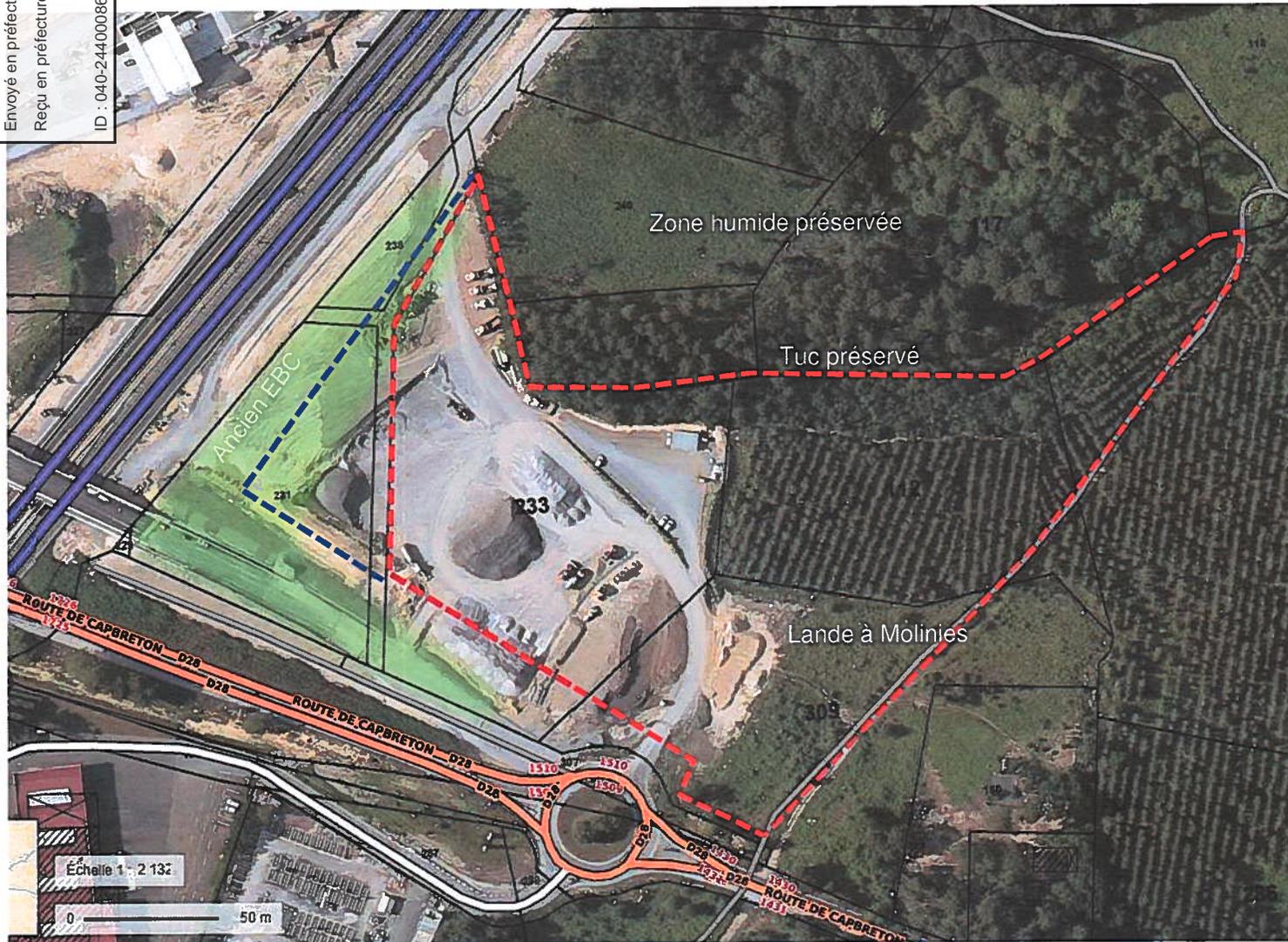


## II.4 Occupation des sols et contexte paysager

Le projet porte sur environ 3,6 ha.

- Périimètre de la Zone d'activité (Permis d'Aménager accordé)
- Rattachement de parcelle au lot 1a (Projet)
- Zones de délaissés aménageables (présent Amendement Dupont)

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
 Reçu en préfecture le 29/03/2022  
 ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE



### Un futur axe d'évitement du bourg :

Le site a été utilisé lors des travaux d'extension de l'A63 comme zone d'accès et de stockage matériaux. A terme, la voie traversant le projet serait rétrocedée à la Communauté de Communes MACS et deviendrait une voie de délestage évitant aux poids-lourds de passer via le centre de Bénése-Maremne. Ainsi, le bourg retrouvera une circulation plus apaisée.

### Des milieux naturels préservés :

Lors de l'élaboration du Permis d'Aménager, l'aménageur a eu pour volonté de préserver les zones environnementales sensibles :

- Le Tuc boisé et la zone humide au nord du site
- La Lande à Molinies à l'Est

Ces secteurs ont ainsi été évités et seront valorisés dans le projet comme espaces naturels préservés et source de biodiversité de proximité.



Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
Reçu en préfecture le 29/03/2022

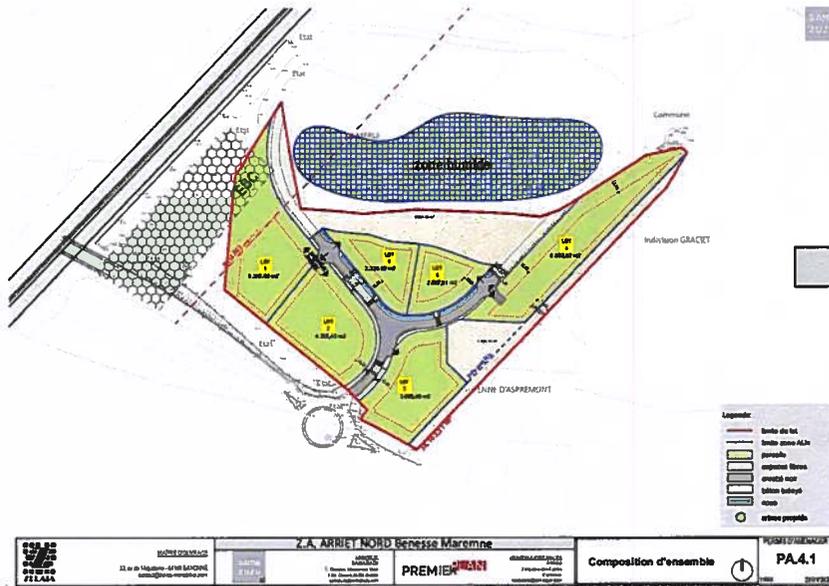
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

## II.5 Présentation du projet

L'aménageur ZELAIA Immobilier a souhaité créer un projet urbain à destination des entreprises et artisans locaux, avec des valeurs environnementales fortes qui ont guidé la conception :

- La préservation des milieux fragiles (zones humides, zones boisées, landes à molinies)
- La conception bioclimatique, des constructions intégrées à cet environnement boisé en intensifiant le recours au bois, en ossature et bardage pour les locaux artisanaux, en double peau pour les bâtiments tertiaires à l'entrée du programme, le déploiement d'énergie photovoltaïque sur toitures,...
- La gestion des eaux pluviales et eaux usées à la parcelle,
- Le rendement des terres par le compost issu du SICTOM, l'emploi de matériaux recyclés comme les mâchefers,...
- Des espaces publics qualitatifs et abondamment végétalisés, la mutualisation de voiries internes entre les lots 1a, 1b et 2
- Le portage des Lots 2,3,4 par l'aménageur afin de proposer des constructions harmonieuses qualitatives et maîtrisées.

### Plan du Permis d'Aménager Arrêté au 16 octobre 2020



### Plan du projet actuel

Le lot 1 a été redécoupé en 2 lots (voir détail en page suivante).  
A terme, un rattachement de parcelle est prévu afin de redessiner le lot 1a.



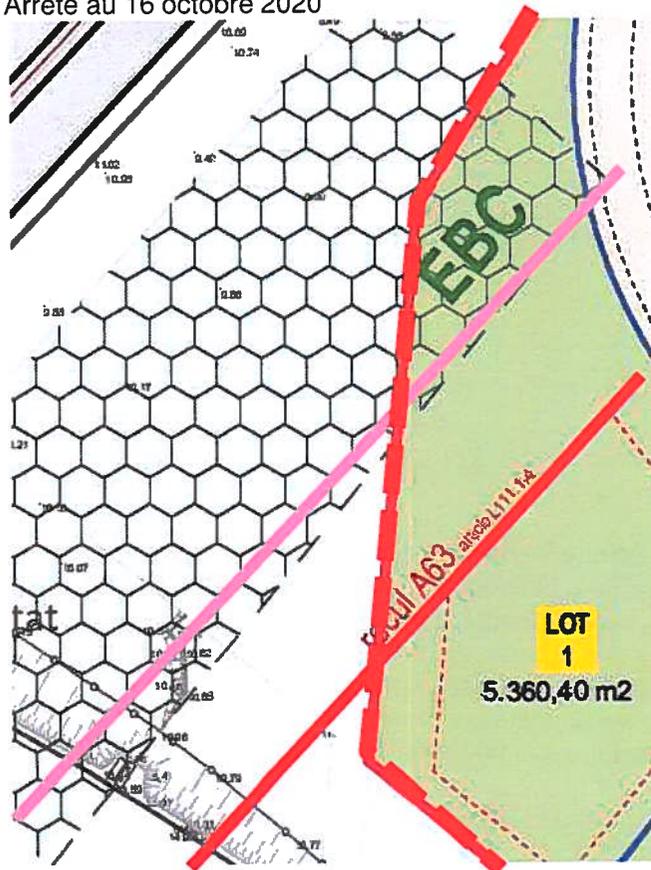
- Recul actuel = 100m de l'axe de l'A63
- Nouveau recul proposé = environ 75m de l'axe de l'A63
- - - Périmètre du Permis d'Aménager
- - - Périmètre projeté après rattachement

## II.5 Présentation du projet Zoom lot 1a

La réduction du recul de 100m à 75m (environ) permettrait l'agrandissement de la zone constructible du lot 1a (bande d'environ 25m de large sur 80 m de long) afin d'y aménager une zone de stockage bois extérieure (ou un espace de stationnement). Cette modification du recul s'accompagnera d'un aménagement paysager de la bande le long de l'A63 et de la RD 28.

De plus, le lot 1a serait agrandi par un rattachement de parcelle selon le périmètre identifié en pointillés bleus. Il faut noter que ce secteur est le moins visible de la zone grâce à sa proximité du pont de l'A63 qui le surplombe et qui le dissimule en partie de la circulation automobile que ce soit depuis la route de Capbreton ou depuis l'A63 dans le sens Bayonne / Bordeaux).

Plan du Permis d'Aménager  
Arrêté au 16 octobre 2020



Plan du Projet actuel :

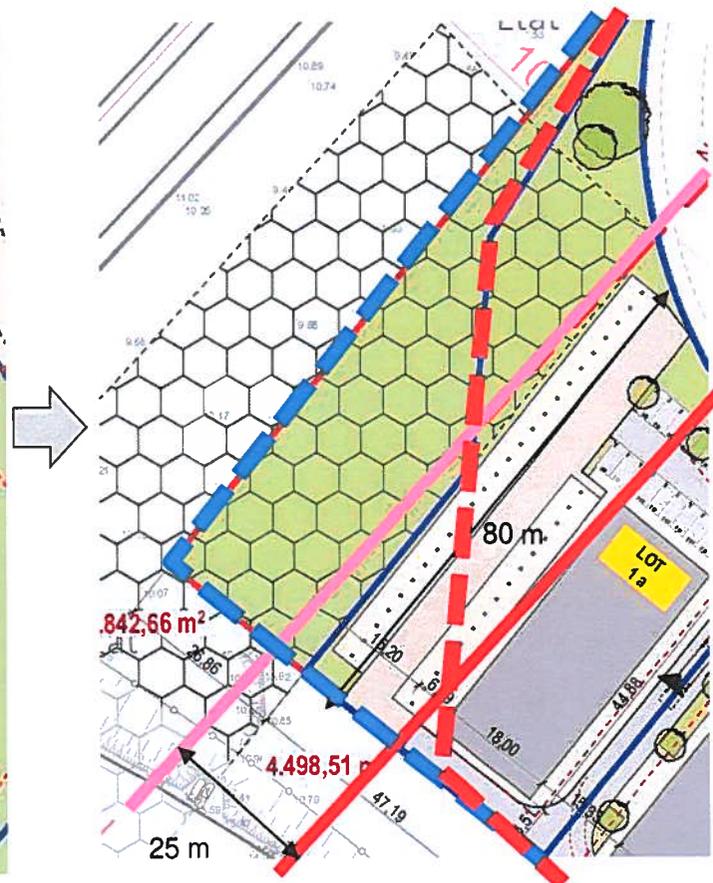


Illustration de stockages bois couverts envisagés :





Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
Reçu en préfecture le 29/03/2022

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

## II.6 Foncier



Le périmètre du lotissement est composé de parcelles privées maîtrisées par ZELAIA Immobilier. Les parcelles le long de l'A63 et de la RD28 sont propriété ETAT et gestion ASF.



L'aménageur ZELAIA IMMOBILIER se propose d'aménager (plantations d'arbres, d'arbustes et engazonnement) les terrains présentés ici en vert, y compris ceux propriété de l'Etat. Le périmètre précis sera défini en accord avec les services de l'Etat et ASF.

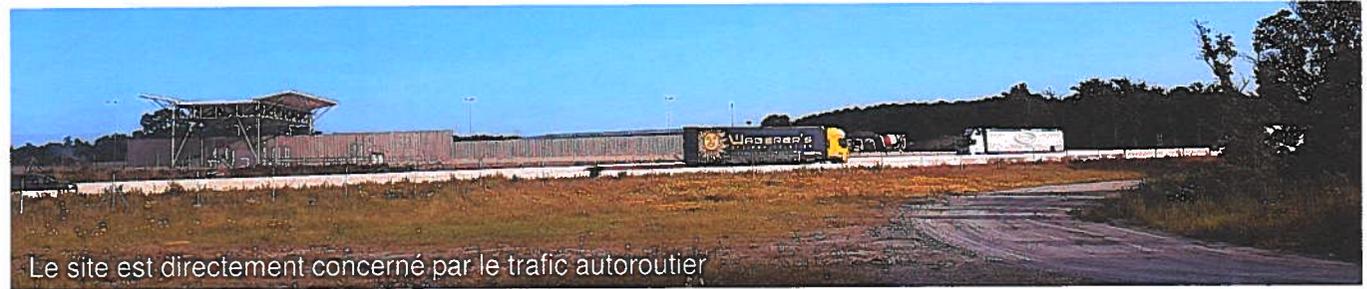
Stral :





## II.7 Nuisances sonores

Les nuisances sonores sont dues à la proximité immédiate de l'A63 et de la RD 28. Aucun habitat n'est à noter à proximité immédiate.



Le site est directement concerné par le trafic autoroutier

## II.8 Sécurité routière

Des travaux récents en 2020 ont permis de réaménager la bretelle de sortie et le péage. Un giratoire permet d'accéder à la future zone d'activité.



Le giratoire d'entrée à la zone



Fort trafic de véhicule sur le pont de l'A63 vers la bretelle



Recul actuel = 100m de l'axe de l'A63  
Nouveau recul proposé (environ 75m de l'axe de l'A63)

Périmètre du Permis d'Aménager

Périmètre projeté après rattachement

de l'aménagement paysager proposé :



### III. PROPOSITION D'AMENAGEMENT

#### III.1 Esquisse d'ensemble

Le projet prévoit l'aménagement des bandes le long de l'A63 (environ 65m de large) et de la RD 28 (environ 20m).

La modification du recul de 100 à 75m permet de conserver une bande végétale généreuse le long des grands axes. Ces espaces pourront alors être valorisés par un aménagement paysager qui accompagnera les futures constructions.

Cette bande paysagée sera aménagée ainsi :

- Le long de l'A63 : bande engazonnée accompagnée de bosquets d'arbres et d'arbustes de sous bois typiques des paysages landais.
- Le long de la RD 28 : Alignement ponctuel d'érables en mélange et lignes d'arbustes bas.

### III. PROPOSITION D'AMENAGEMENT III.2 Palette végétale

Le long de l'A63 : des bosquets de pins, chêne liège, arbusier et merisier



Pinus Pinaster  
(Pin maritime)



Quercus suber  
(Chêne liège)



\* Arbutus unedo  
(arbusier)



Prunus avium  
(merisier)

Et des bosquets arbustifs au pied des arbres :



Euonymus europaeus  
(fusain d'europe)



\* Viburnum tinus  
(Laurier tin)



Viburnum lantana  
(viome)



Prunus spinosa  
(prunellier)



\* Laurus nobilis  
(laurier sauce)



Crataegus monogyna  
(aubépine)

Le long de la RD 28 : des alignements d'érables en mélange : et bandes d'arbustes fleuris :



Acer fremanii  
(érable de freman)



Acer campestre  
(érable champêtre)



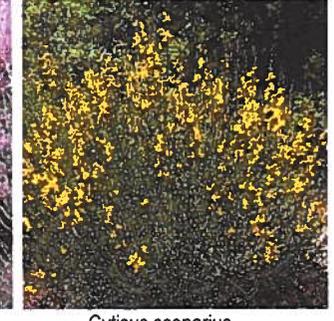
\* Cistus salviifolius  
(ciste à feuilles de sauge)



\* Santolina chamaecyparissus  
(santoline)



\* Erica cinerea et scoparia  
(bruyère)



Cytisus scoparius  
(genet à balais)



Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Diagnostic janvier 2019

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

	Droits à construire Avant modificatif recul (100 m)	Droits complémentaires à construire Après modificatif recul (75 m)
Surface aménagée	36 160 m <sup>2</sup>	+ 700 m <sup>2</sup>
Soit en %		+ 1,96 %

### III. PROPOSITION D'AMENAGEMENT

#### III.3 Nouveaux droits à construire

*Pierre BUIS*  
 Pierre BUIS  
 Commissaire Enquêteur  
 Tél : 05.59.43.59.10  
 Port : 06.76.66.40.62

- Recul actuel = 100m de l'axe de l'A63
- Nouveau recul proposé (environ 75m de l'axe de l'A63)

Surfaces indicatives, mesurées sur plan cadastral.  
 A répreciser lors des plans de vente et bornage par le géomètre.



Zoom lot 1a

