



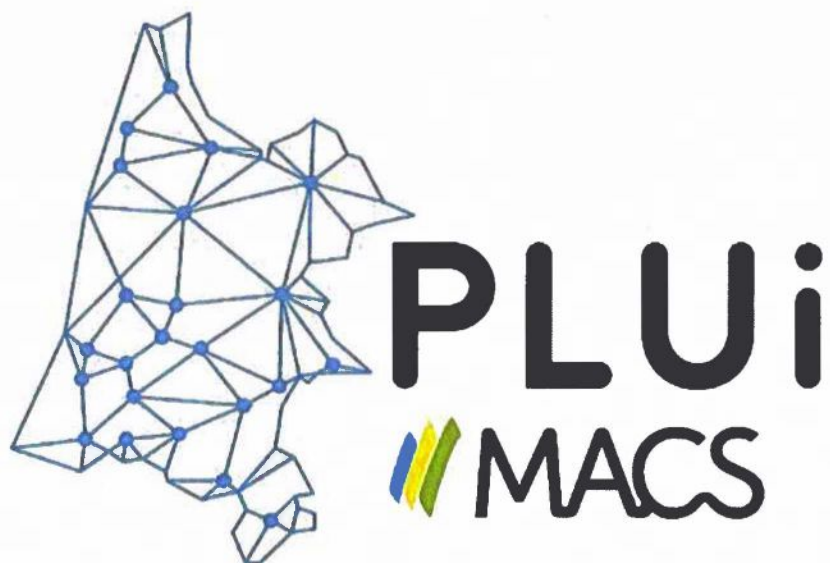
4 Annexes

Version	Date
PLUi arrêté	11 juillet 2019
PLUi approuvé	27 février 2020
Modification Simplifiée N°1 du PLUi approuvée	6 mai 2021
Mise à jour N°1 du PLUi	21 octobre 2021
Modification N°1 du PLUi approuvée	24 mars 2022

Vu pour être annexé à la délibération n° 20220324D06C approuvant la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud en date du 24/03/2022

Le président,
Pierre Froustey





4.9

Annexes

Etudes dérogatoire Amendement Dupont

Version	Date
PLUi arrêté	11 juillet 2019
PLUi approuvé	27 février 2020
Modification Simplifiée N°1 du PLUi approuvée	6 mai 2021
Modification N°1 du PLUi approuvée	24 mars 2022

Vu pour être annexé à la délibération n° 20220324D06C approuvant la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud en date du 24/03/2022

Le président,
Pierre Froustey





33, avenue de l'Aquitaine - 64100 Bayonne
05 59 57 78 32 - contact@zelaia-immobilier.com
www.zelaia-immobilier.com

12 juillet/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



I. 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



L'amendement 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.

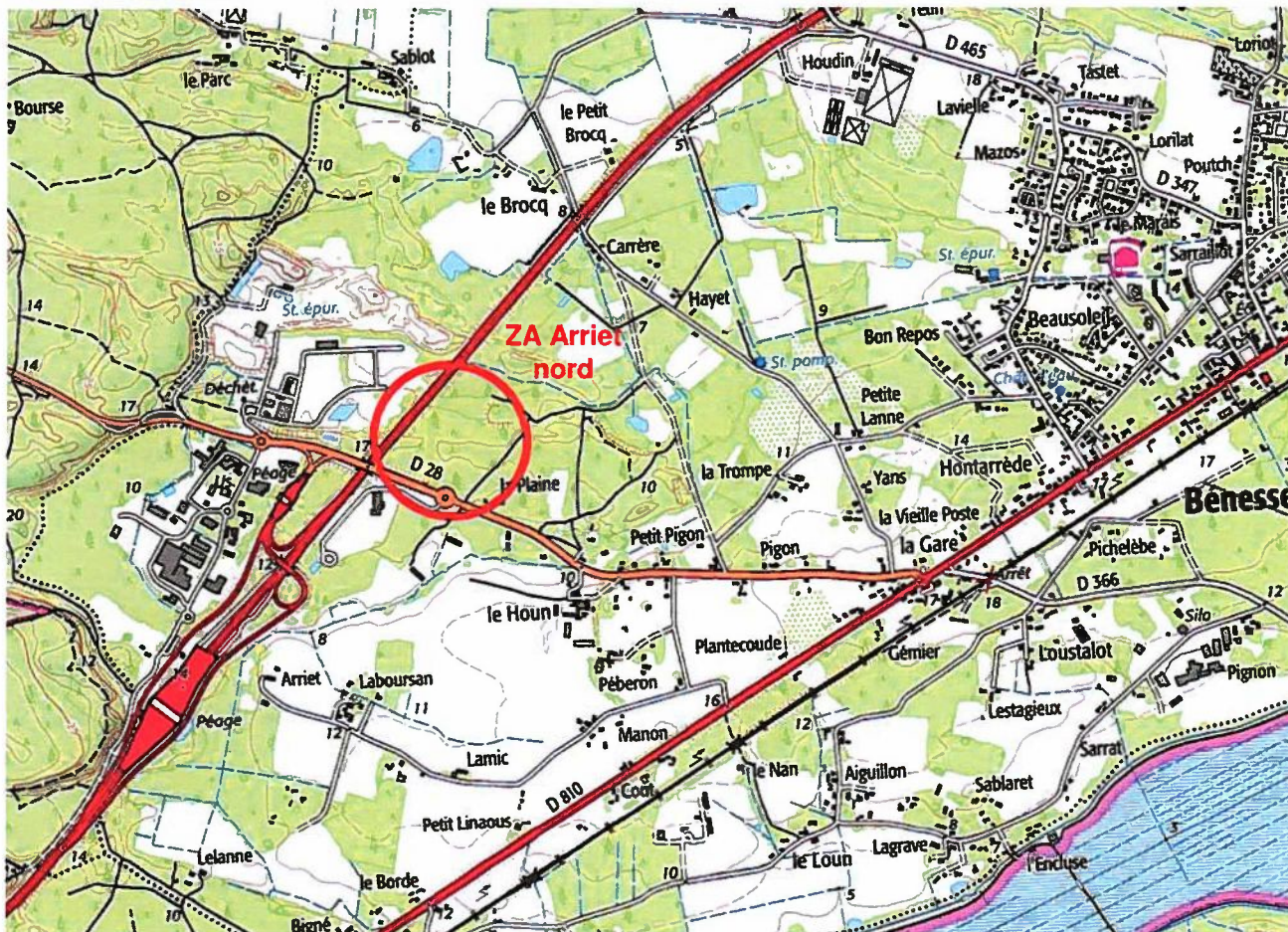
Article L111-8 du Code de l'Urbanisme

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**.

II. DIAGNOSTIC

II.1 Situation géographique

Plan de situation :



L'étude porte sur la zone d'activité Arriet Nord, située à la sortie d'autoroute Bénesse-Capbreton de l'A63, à la jonction avec la RD 28.

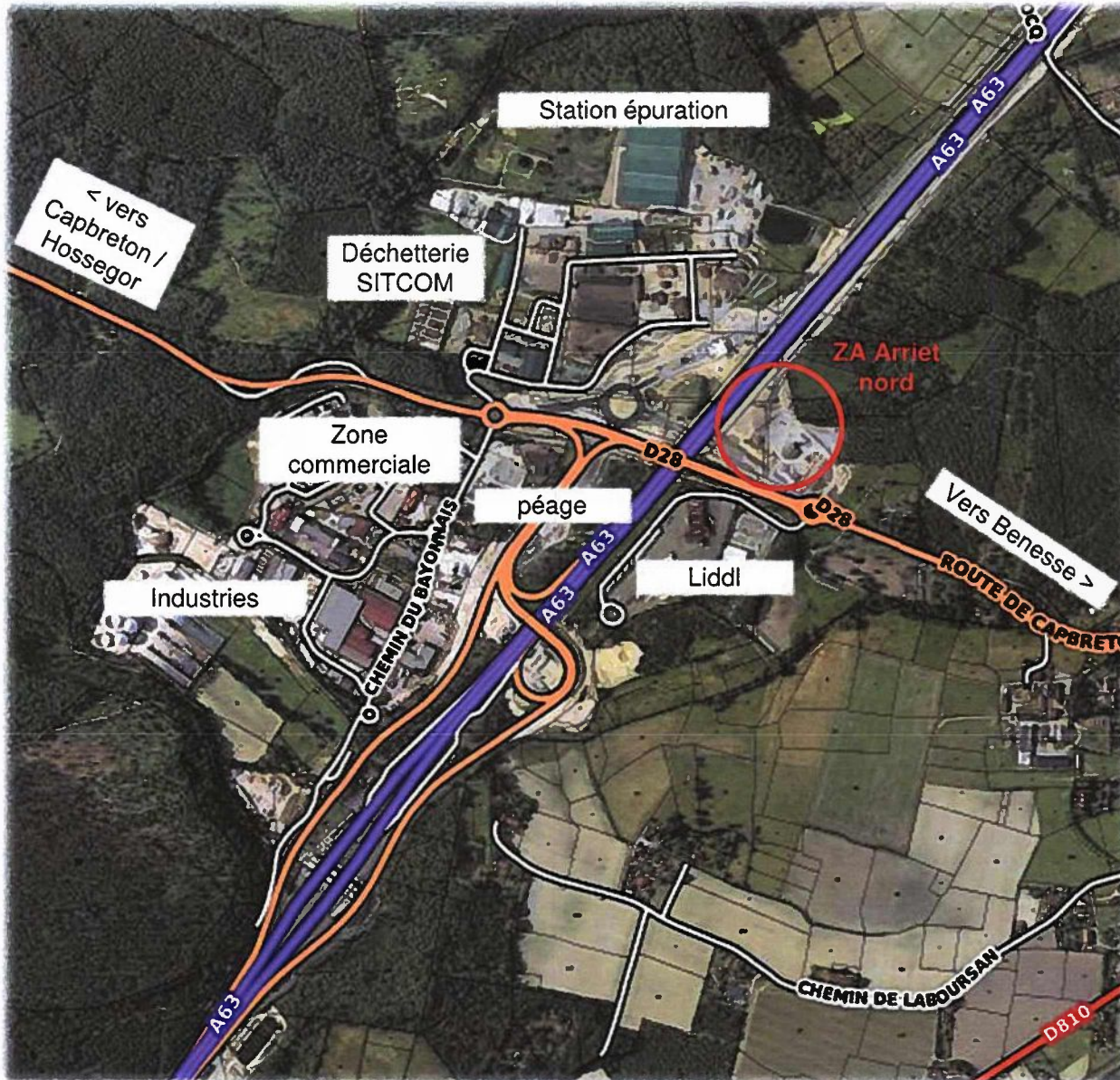
Le présent projet consiste en la réalisation d'un lotissement destiné à des activités économiques sur un secteur d'environ 3,7 Ha. Le projet et le Permis d'Aménager accordés ont été menés par l'équipe de :

- L'agence SAMAZUZU, architectes-urbanistes basés à Biarritz,
- Premier Plan, Cabinet de Géomètres-Experts et bureau d'études VRD, basé à Capbreton.

La présente étude consiste à réinterroger les reculs le long de l'A63, grâce à un aménagement paysager harmonieux.

Le Site Inscrit des Etangs landais couvre la zone.

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.



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.

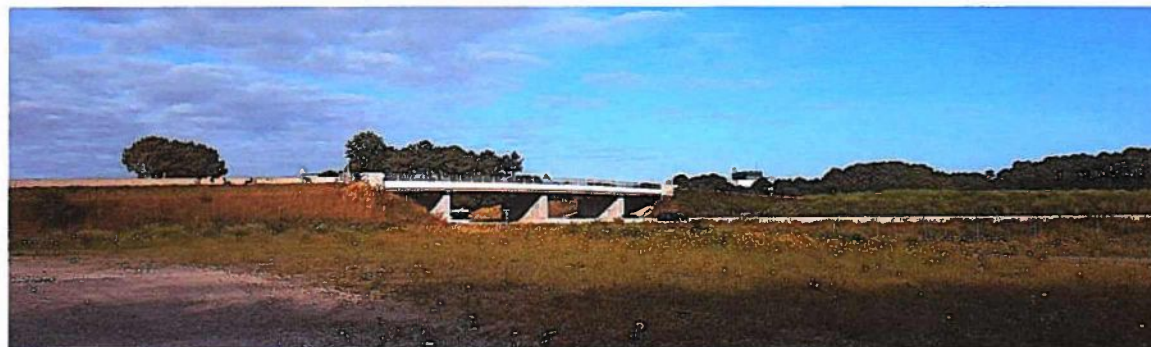


Photo 4- boisement et zone humide préservés au nord



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



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.

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



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 :

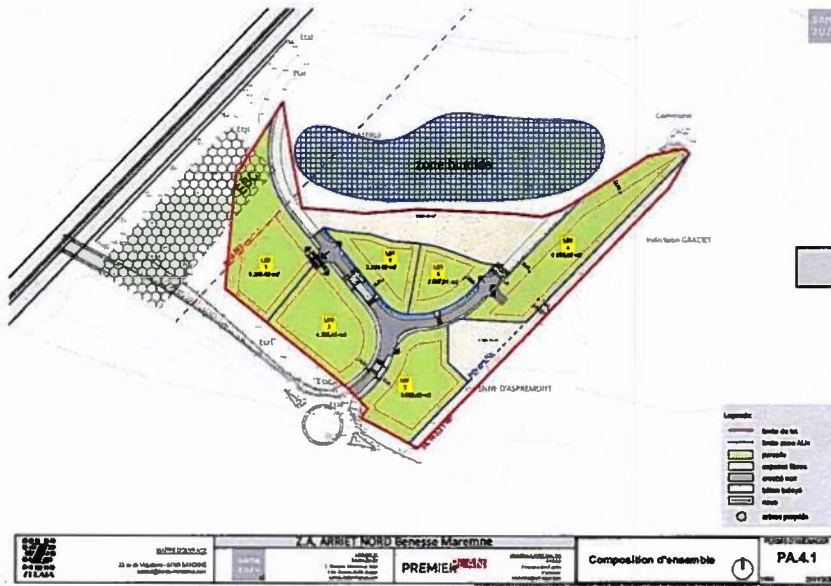
- Le Tuc boisé et la zone humide au nord du site
- La Lande à Molinies à l'Est

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

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 sa conception :

- La préservation des milieux fragiles (zones humides, zones boisées, landes à molinies)
- Une 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,
- L'amendement 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.



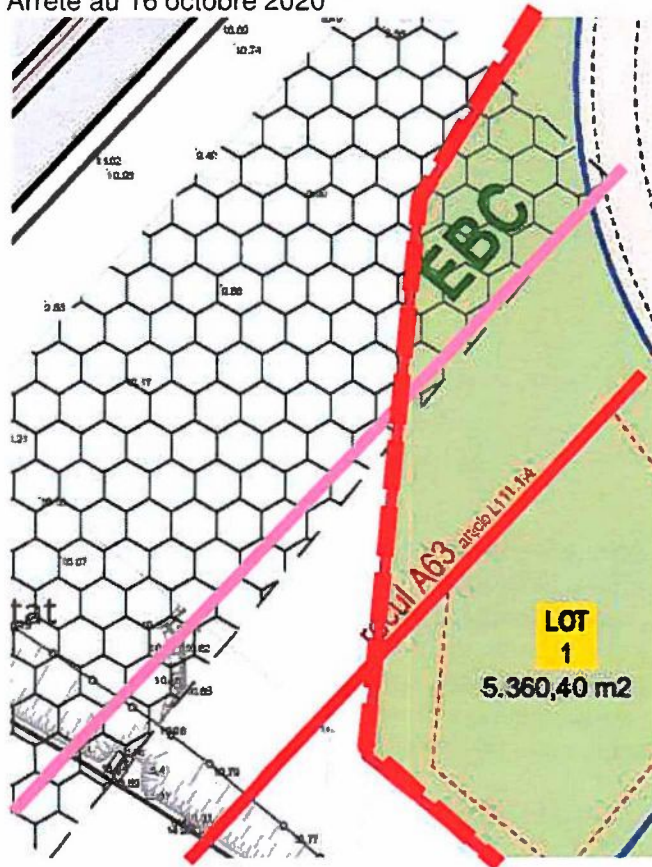
II.5 Présentation du projet Zoom lot 1a

-  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

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 :

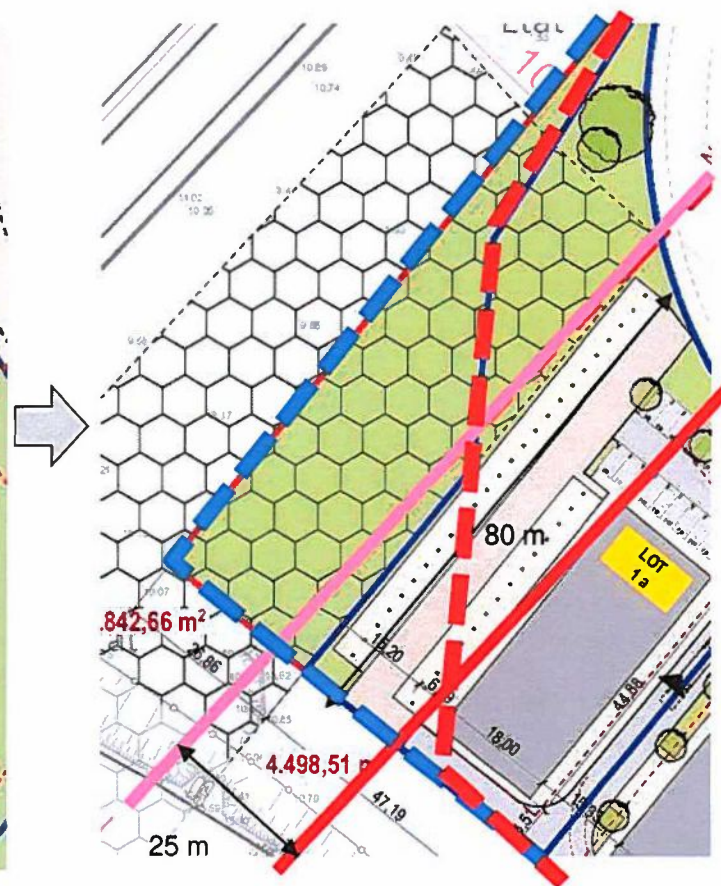


Illustration de stockages bois couverts envisagés :





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.

Plan cadastral :



II.7 Nuisances sonores

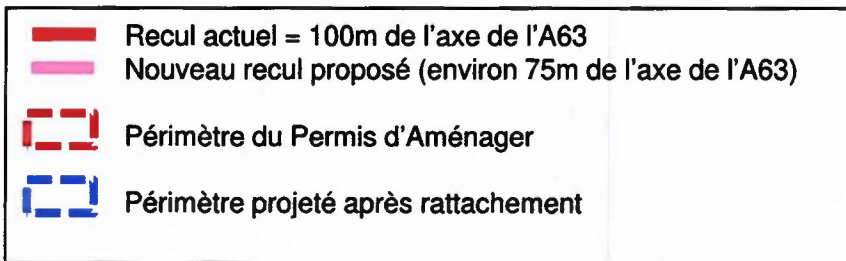
Les nuisances sonores sont dues à la proximité immédiate de l'A63 et de la RD 28. Aucun habitat n'est à noter à proximité immédiate.



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.





Esquisse de l'aménagement paysager proposé :



III. PROPOSITION D'AMENAGEMENT

III.1 Esquisse d'ensemble

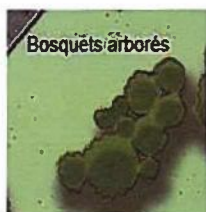
Le projet prévoit l'aménagement des bandes le long de l'A63 (environ 65m de large) et de la RD 28 (environ 20m).

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.

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)



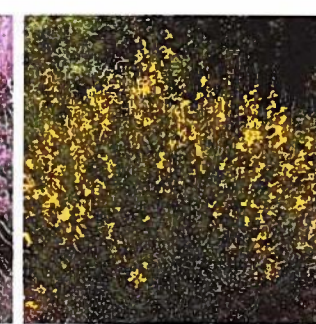
* Cistus salvifolius
(ciste à feuilles de sauge)



* Santolina chamaecyparissus
(santoline)



* Erica cinerea et scoparia
(bruyère)



Cytisus scoparius
(genet à balais)

	Droits à construire Avant modificatif recul (100 m)	Droits complémentaires à construire Après modificatif recul (75 m)
Surface aménagée	36 160 m ²	+ 700 m ²
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 préciser lors des plans de vente et bornage par le géomètre.



Zoom lot 1a

