

Syndicat mixte
de la ZAEI du diffuseur
de Garlin



Commune de Garlin

Etude d'aménagement de la ZAEI du diffuseur de Garlin

Application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme
Dossier « entrée de ville »

21 mars 2012

Version 3



atelier VILLES & PAYSAGES





SOMMAIRE

1. ETAT DES LIEUX	6
1.1 Situation générale	6
1.2 Sécurité	7
1.3 Nuisances et risques.....	8
1.4 Urbanisme et architecture	9
1.4.1 Structure urbaine.....	9
1.4.2 Bâti	9
1.5 Paysage.....	10
1.5.1 Plan paysage de l'A65.....	10
1.5.2 Unité paysagère du site.....	13
1.5.3 Perceptions depuis la RD834.....	15
1.6 Conclusion.....	17
2. LE PROJET ET SA JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME.....	18
2.1 Rappel des orientations du plan paysage de l'A65.....	18
2.2 Les principes d'aménagement de la future zone d'activités.....	18
2.3 Critères de l'amendement Dupont.....	22
2.3.1 Critère qualité urbanistique et architecturale.....	22
2.3.2 Critères nuisances et risques	24
2.3.3 Critère sécurité	24
2.3.4 Critère paysage	24
3. ELEMENTS A INTEGRER DANS LE PLU EN COURS D'ELABORATION.....	21

Introduction

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme conditionnent les possibilités d'urbanisation le long des grands axes à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme. Cet article vise à promouvoir une urbanisation de qualité sur ces sites, généralement en entrée de ville. Il définit une bande inconstructible, de part et d'autre de l'axe de ces voies en dehors des secteurs déjà urbanisés, de :

- 100 mètres pour les autoroutes et routes express,
- 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Toutefois, les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peuvent, sous réserve d'avoir édicté dans ces documents, pour les secteurs concernés, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchir de ces dispositions à un degré plus ou moins important.

Le Syndicat Mixte de la Zone d'Activités Economiques Intercommunautaire (ZAEI) du diffuseur de Garlin a été constitué en 2008 afin de pourvoir à la création, l'aménagement, la gestion et l'animation d'une zone d'activités implantée à proximité du diffuseur autoroutier de l'autoroute A65 sur la commune de Garlin. Il a également pour objectifs la constitution d'une offre d'immobiliers d'entreprises et des actions d'accompagnement administratif et technique des entreprises implantées ou en projet d'installation sur la zone.

En raison de l'éloignement de la future zone d'activités par rapport à l'A65 (supérieure à 100 m), **seule la RD 834 est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme**. Elle est classée voie à grande circulation, ce qui se traduit par une bande inconstructible de 75 m à partir de l'axe de la voie au droit de la future zone d'activités. La réalisation du projet de zone d'activités nécessite de réduire cette inconstructibilité.

La présente étude a pour objet de prendre en compte les dispositions de l'article L.111-1-4 afin de permettre la réalisation de la Zone d'Activités Economiques Intercommunautaire le long de la RD834.

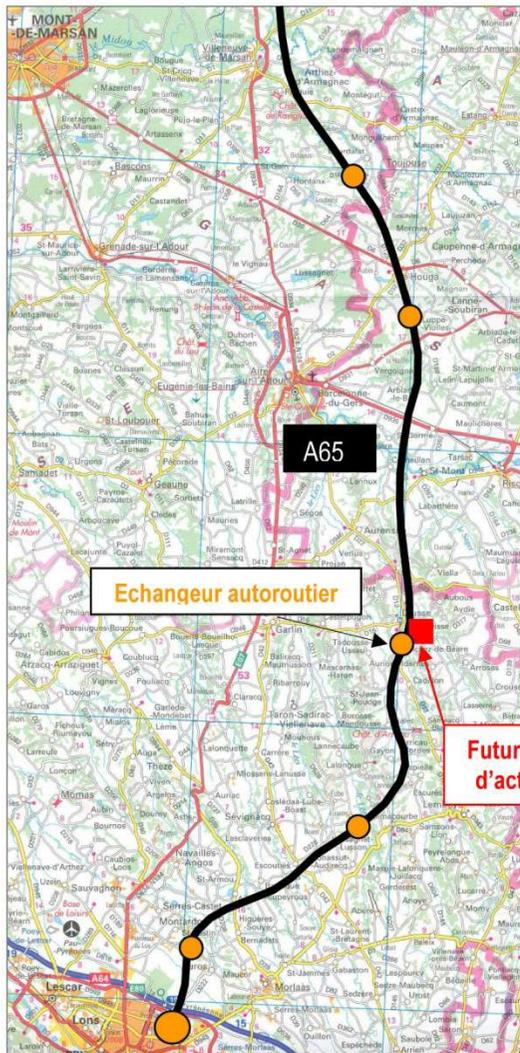
La 1^{ère} partie de ce dossier présente l'**état des lieux du site retenu** en bordure de voie (caractéristiques routières, urbanistiques, paysagères) et établit la synthèse des contraintes.

La 2^{ème} partie décrit **les principes d'aménagement du projet et les justifications au regard des critères fixés par l'amendement Dupont**.

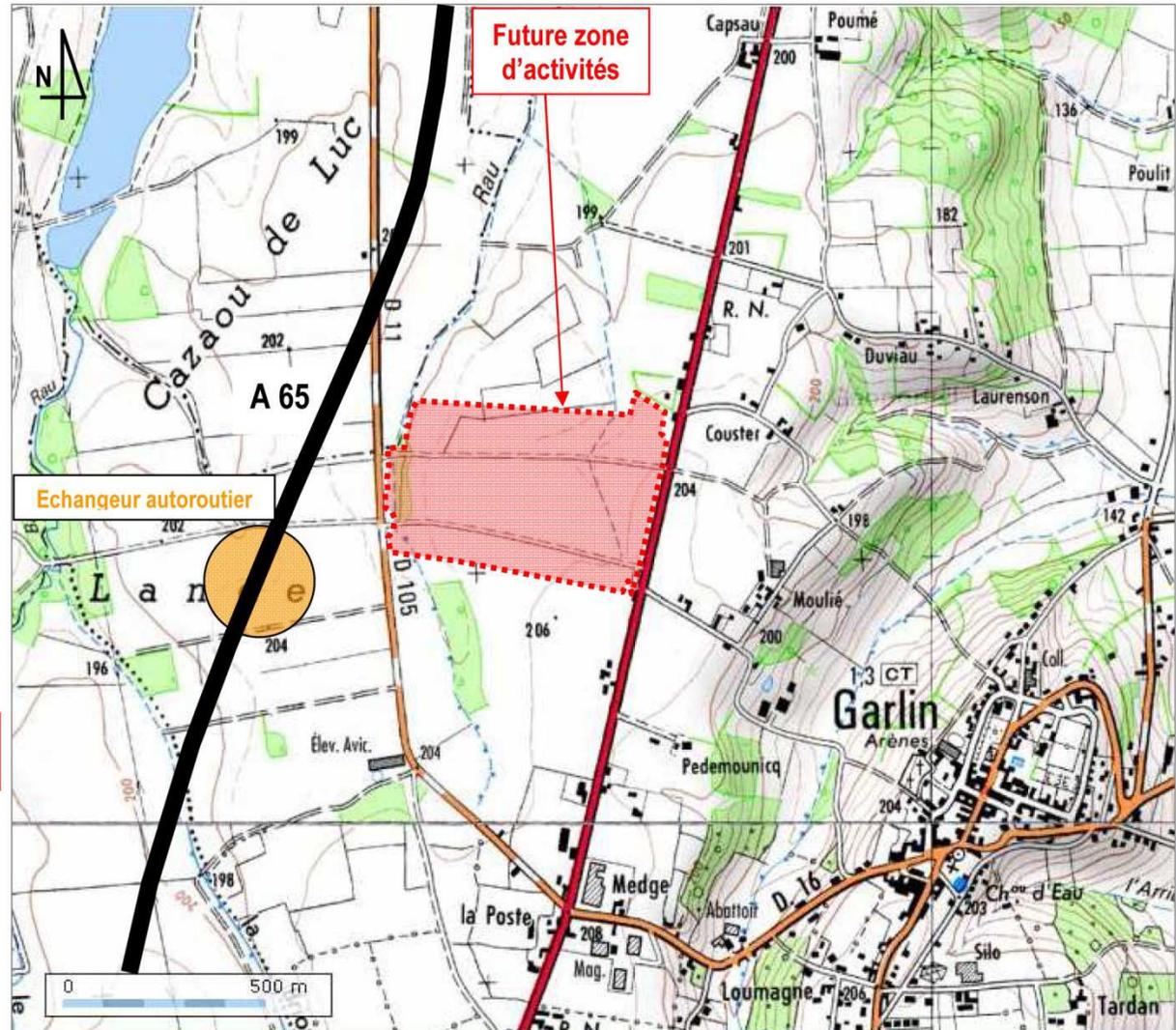
La 3^{ème} partie présente les éléments du Plan Local d'Urbanisme à modifier.

Le nouveau barreau de liaison entre A65 et la RD834, réalisation toute récente en 2011, n'est pas soumis à la réglementation de l'article L111.1.4.

PLAN DE SITUATION



Futur zone d'activités



Futur zone d'activités

Source : fond de plan IGN issu de Géoportail

1. ETAT DES LIEUX

1.1 Situation générale

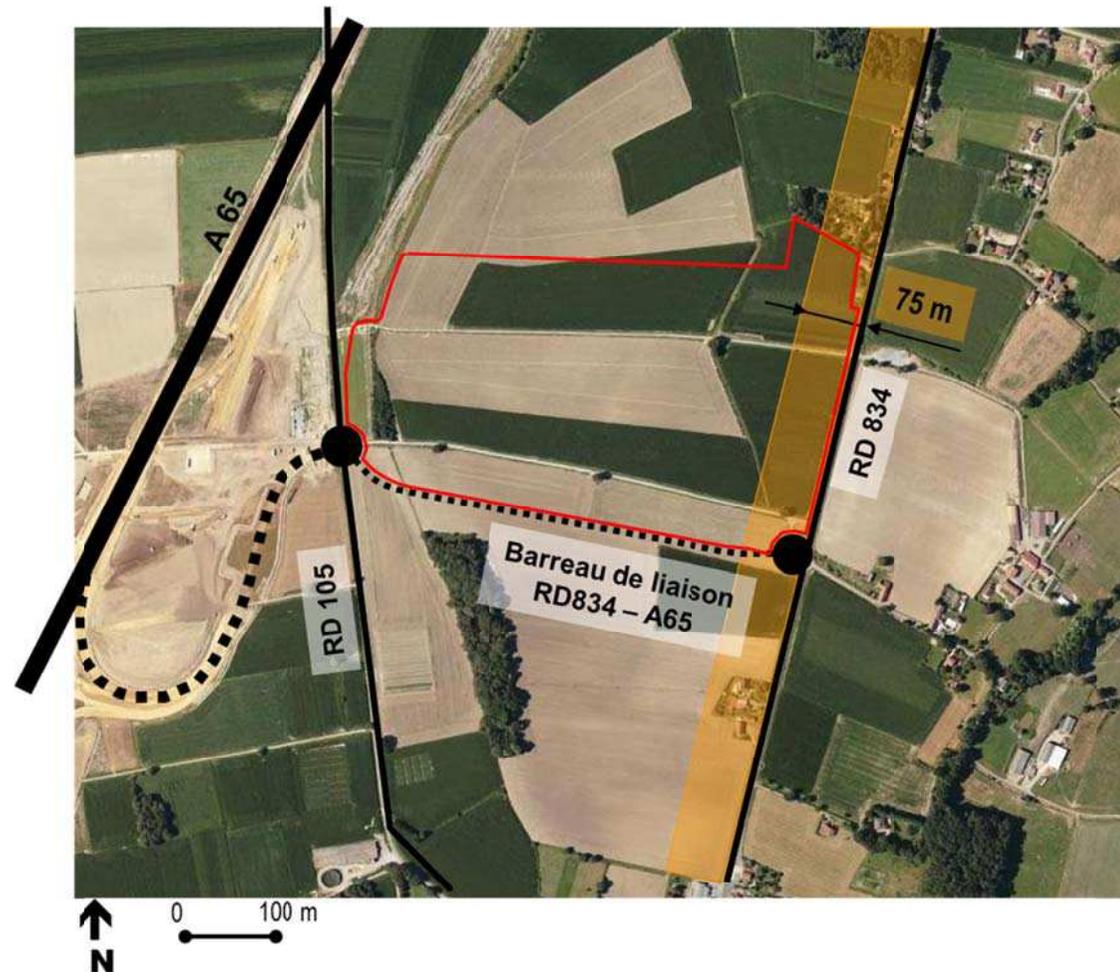
La zone d'étude est située au Nord-Est du département des Pyrénées-Atlantiques en limite des départements des Landes et du Gers. Elle est localisée à 27 km au Nord de Pau et à 15 km au Sud d'Aire-sur-l'Adour.

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'activités se situe sur la commune de Garlin dans le département des Pyrénées-Atlantiques. Il est localisé au Nord-Est du village de Garlin, à proximité du diffuseur de l'A65.

L'opération d'aménagement de la future ZAC d'activités de Garlin est destinée à créer un parc d'activités sur la commune de Garlin à proximité du diffuseur autoroutier de l'A65. Le projet de ZAC se développe sur une surface d'environ 25,3 ha.

La commune de Garlin ne dispose pas de document d'urbanisme approuvé. C'est donc le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique sur cette commune.

Le Plan Local d'Urbanisme est en cours de réalisation. Le plan de zonage projette un classement en zone AUy (Zone à urbaniser à court ou moyen terme) de la future ZAEI.



1.2 Sécurité

La commune de Garlin est traversée, selon un axe Nord/Sud :

- par la RN 134 déclassée et désormais dénommée RD834,
- par l'A65 Langon-Pau, quasi parallèle à la RD 834 dont le diffuseur de Garlin assure la desserte du territoire, notamment :
 - o vers l'Ouest : pour le canton d'Arzacq-Arraziguet, via la RD 946 (en complément de l'échangeur de Thèze),
 - o vers l'Est : pour les cantons de Garlin et de Lembeye, via la RD 16 (desserte entre autres des vignobles renommés du Madiran, Saint-Mont et Tursan...)

Les terrains du projet de la zone d'activités sont bordés à l'Est par la RD834 et au Sud par le récent barreau de liaison A65 / RD834 réalisé par le conseil général des Pyrénées-Atlantiques..

Ce barreau comporte deux giratoires à ses extrémités :

- un giratoire à l'ouest en lien avec le diffuseur de l'autoroute
- un giratoire à l'est avec la RN834.

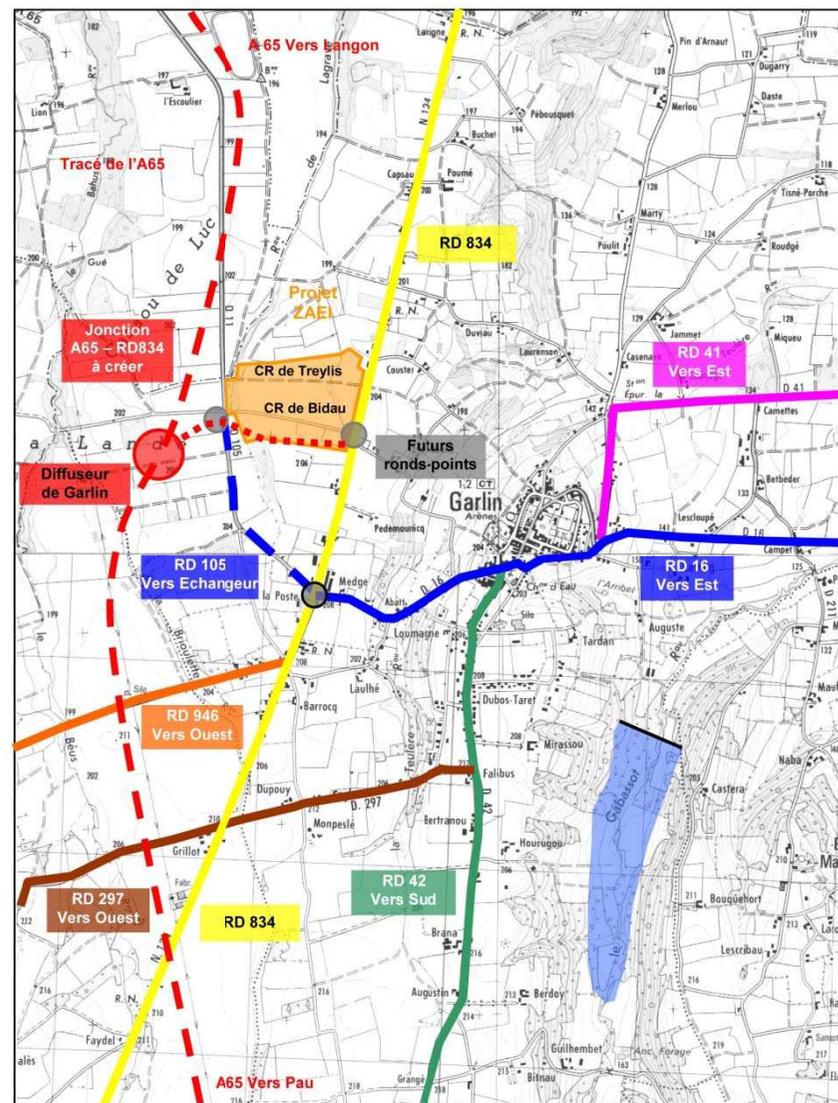
Ces giratoires jouxteront le périmètre de la future zone d'activités.

La RD834 est l'une des voies de communication importantes du département permettant la liaison entre Pau et Bordeaux via Aire-sur-Adour. Elle était, avant la mise en service de l'A65, le seul axe viarie entre Pau, Aire sur Adour et Bordeaux. Le trafic est supérieur à 7 500 véhicules/jour dont 12 % de poids lourds (au niveau de Garlin : PR 2+485). C'est une voie à double sens, sans accotement et sans plantations.

La RD834 ne traverse pas le village même de Garlin, situé à plus de 1 km à l'est, mais seulement le hameau des lieux-dits Medge / La Poste, représenté par un groupement de constructions et marqué par le giratoire avec la RD105 et la RD16.

La vitesse sur la RD 834 est limitée à 90 km/h sur l'ensemble de la section et à 70 km/h en traversée du hameau.

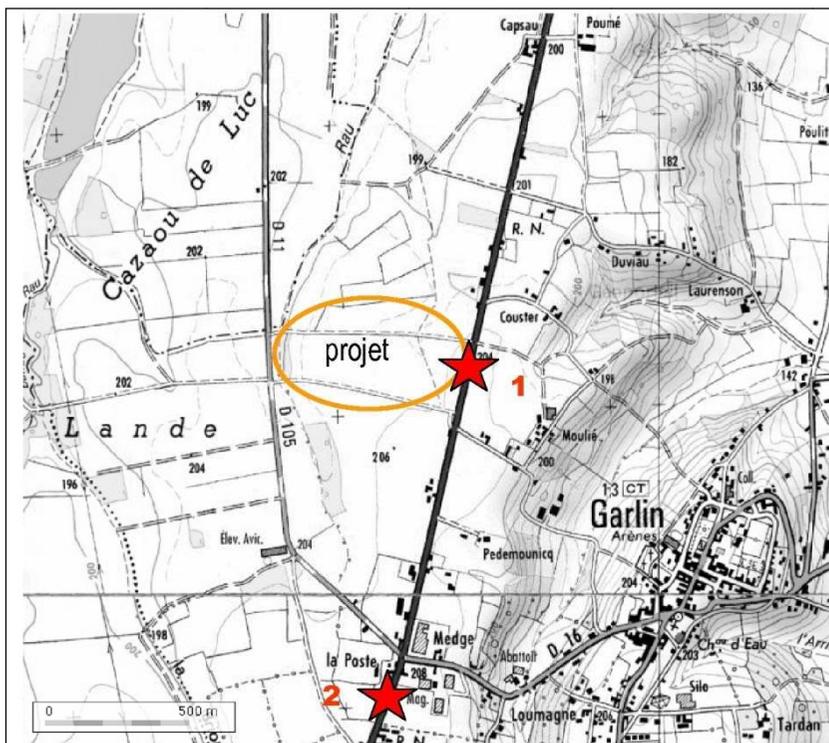
Les voies de circulation



Source : étude d'impact pour la ZAEI du diffuseur de Garlin / B2E Lapassade

Au cours des 5 dernières années (2006 à 2010 – source DDTM64), 2 accidents corporels se sont produits sur la RD834 :

- 1 - sur la ligne droite hors agglomération au droit du projet : un accident de nuit sans éclairage public, collision frontale de 2 véhicules légers faisant 1 blessé hospitalisé
- 2 - en agglomération dans le hameau : un accident de jour, collision entre 1 poids lourd et un piéton (1 blessé hospitalisé).



Localisation des accidents

1.3 Nuisances et risques

→ Le bruit

La zone d'étude est soumise aux nuisances acoustiques liées à la circulation sur la RD 834 et l'A65.

Le classement des infrastructures de transports terrestres dans le département des Pyrénées-Atlantiques indique que ces 2 voiries sont concernées par une bande de bruit :

- catégorie 1 pour l'autoroute A 65 sur 300 m de part et d'autre de cette voie : la bande de bruit recouvre les terrains à l'extrémité Ouest de la future zone d'activités
- catégorie 3 pour la RD 834 sur 100 m de part et d'autre de cette voie : la bande de bruit recouvre les terrains longeant la RD834 sur toute la longueur du projet.

Il n'existe pas de mesures de bruit sur le site étudié. Les niveaux sonores sont variables, en fonction des volumes des trafics. Les niveaux résiduels moyens peuvent être évalués de 60 à 65 dB(A) en période de jour et entre 50 et 55 dB(A) en période de nuit.

Les secteurs affectés par les bandes de bruit sont soumis à l'isolement acoustique pour les pièces des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique à construire dans la bande de bruit. Les isolements acoustiques requis doivent être adaptés à chaque catégorie d'occupation selon la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit). Ces isolements sont variables suivant le recul de construction, l'orientation, la présence d'obstacles.

Etant donné la vocation d'activités économiques du projet, la contrainte liée aux nuisances sonores est considérée comme faible.

→ Les risques

Le dossier départemental des Risques Majeurs dans les Pyrénées-Atlantiques (édition de janvier 2012) dénombre 2 risques majeurs sur la commune de Garlin :

- le risque inondations

La vallée du Lées, répertoriée en zone inondable, est à plus de 2 km du projet.

La zone "projet" est exclue de tout risque d'inondation selon la cartographie informative des phénomènes naturels établie sur cette commune.

- le risque sismique

La totalité de la commune de Garlin est classée en zone de sismicité de niveau 3, sismicité modérée, ce qui imposera le respect de règles spécifiques pour toutes les constructions.

1.4 Urbanisme et architecture

1.4.1 Structure urbaine

La future zone d'activités se trouve à environ 1 km du centre de Garlin. Il existe deux itinéraires qui permettent de rejoindre le centre de Garlin :

- le chemin de Jean-Paul
- la RD834 puis l'avenue Georges Phesans (RD16)

Les terrains du projet s'inscrivent au sein d'un vaste plateau agricole parsemé de quelques habitations diffuses (exploitations agricoles et pavillons). Les plus proches sont situés au nord du projet.

Au sud du projet, le hameau de Medge/La Poste, à la croisée de 2 routes départementales, constitue un petit noyau urbain. Il comprend quelques bâtiments d'habitations, des constructions R+1 à vocation de commerces et services, un restaurant fermé, une petite zone d'activités artisanale (les Portes du Béarn), une station service. Ces constructions sont implantées de manière linéaire le long de la route, hormis la zone artisanale.

En étant situé à plus de 1 km du village et à plus de 500 mètres du hameau de Medge/La Poste, le secteur d'étude n'est pas une véritable entrée de ville ; il se présente plutôt comme un futur intervalle urbain en sortie de A65 et en approche des zones urbaines de Garlin. En revanche, c'est la première perception urbaine en provenance de l'A65.

Structure urbaine et bâti



1.4.2 Bâti

La périphérie de la future zone d'activités comporte peu de bâtiments en raison de la vocation agricole du site. Deux habitations sont localisées en limite Nord du site d'étude en bordure de la RD834 (une enfouie dans un parc, une autre en ordure de la route). Un pavillon est implanté au sud du projet à environ 300 m.

D'autres habitations sont implantées à plus de 100 mètres, à l'est de la RD834 et au sud.



Pavillon au Nord



Pavillon au sud

1.5 Paysage

1.5.1 Plan paysage de l'A65

Les transformations du territoire liées à l'arrivée de l'A65 ont conduit à la réalisation, en 2010, d'un plan paysage dans le cadre du 1% Paysage et Développement. Ce plan paysage sur le site-clé de Garlin a pour but d'accompagner qualitativement les mutations potentielles du territoire liées à l'arrivée de l'autoroute A65 et du diffuseur de Garlin.

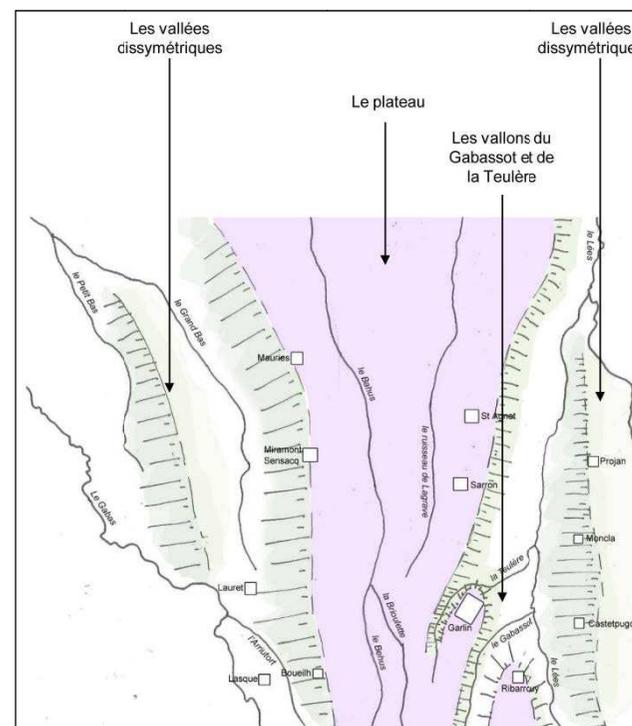
L'étude du 1% Paysage a menée une réflexion à trois échelles de territoire (Pays du Val de l'Adour, Communauté de Communes du canton de Garlin et commune de Garlin) et a été développée autour de quatre chapitres principaux :

- la description des paysages et l'organisation actuelle du territoire
- la définition de la mutation périurbaine liée à l'arrivée de l'infrastructure routière
- la proposition d'orientations sur le devenir des paysages
- la définition de projets à mener.

A partir de l'analyse paysagère détaillée de cette étude, il a pu être mis en évidence les principales caractéristiques du site suivantes :

- des paysages profondément marqués par l'activité agricole, différenciés par le plateau conquis par de grandes étendues de maïs et les coteaux composés de prairies bocagères et de boisements

- des reliefs simples, dominés par l'horizontalité et par la présence forte de la chaîne Pyrénéenne
- un rôle important des cours d'eau dans la constitution du relief entaillé avec des présences plus ou moins fortes dans le paysage (plateau dans lequel s'inscrit le projet de la ZAEI concerné par le Béhus et ses affluents et le ruisseau de Lagrave
- l'influence de la RD834 sur le paysage du plateau : un développement urbain linéaire peu maîtrisé le long de cette ancienne route nationale, une implantation d'activités économiques en raison du trafic élevé, une banalisation des paysages en particulier des entrées de ville
- un habitat dispersé souvent réparti sur les rebords du plateau et des villages perchés sur le haut des coteaux ou sur de véritables éperons à l'image de Garlin.



Extrait du rapport « Plan de paysage dans le cadre du 1% paysage de l'A65 – site-clé de Garlin »

Le projet s'inscrit dans l'unité paysagère « le plateau traversé par la RD834 ». Cet espace dominé par la culture du maïs (simplification du parcellaire et disparition des haies) propose de vastes étendues ; la végétation arborée est peu présente et se décline en bosquets ou en arbres isolés, ponctuellement le long des cours d'eau. L'habitat est peu présent. Le développement linéaire de l'urbanisation, peu maîtrisé, tend vers une banalisation des paysages, en particulier des entrées de ville.



Un horizon très dégagé



La forte présence de la chaîne des Pyrénées



Un relief simple : un plateau entrecoupé de vallées parallèles



Une couverture végétale homogène : le maïs



Un habitat dispersé



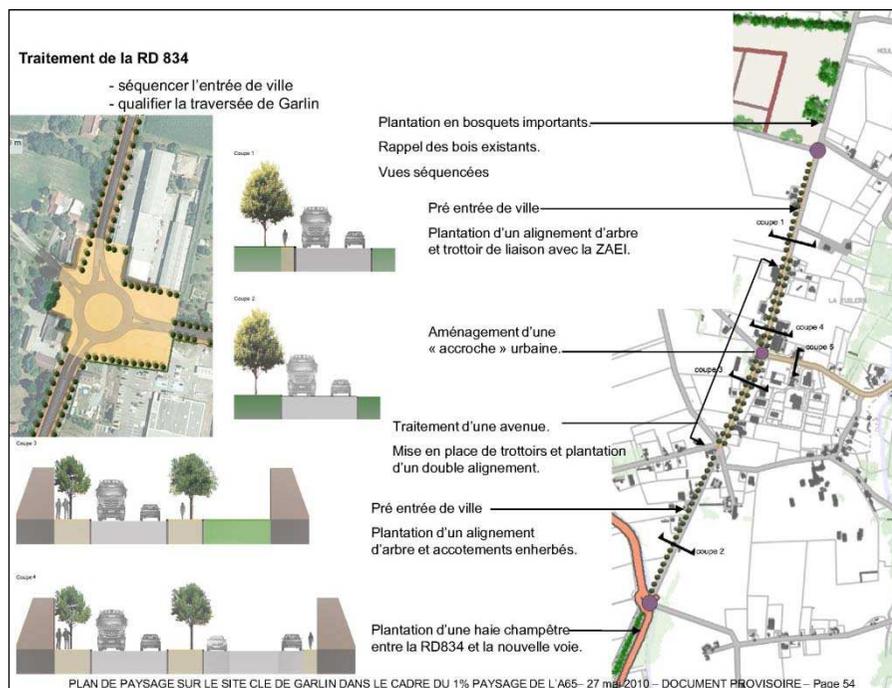
-Le vallon de la Teulère, qui présente un relief particulier sur lequel s'est implanté Garlin



Extraits du rapport « plan de paysage dans le cadre du 1% paysage de l'A65 – site clé de Garlin »

Le plan paysage propose de traiter les entrées de ville de Garlin : les abords de la RD105, de la RD834, de la RD16 et le secteur de la future zone d'activités.

La RD834 est à aménager en diverses séquences urbaines visant à qualifier la traversée de Garlin.

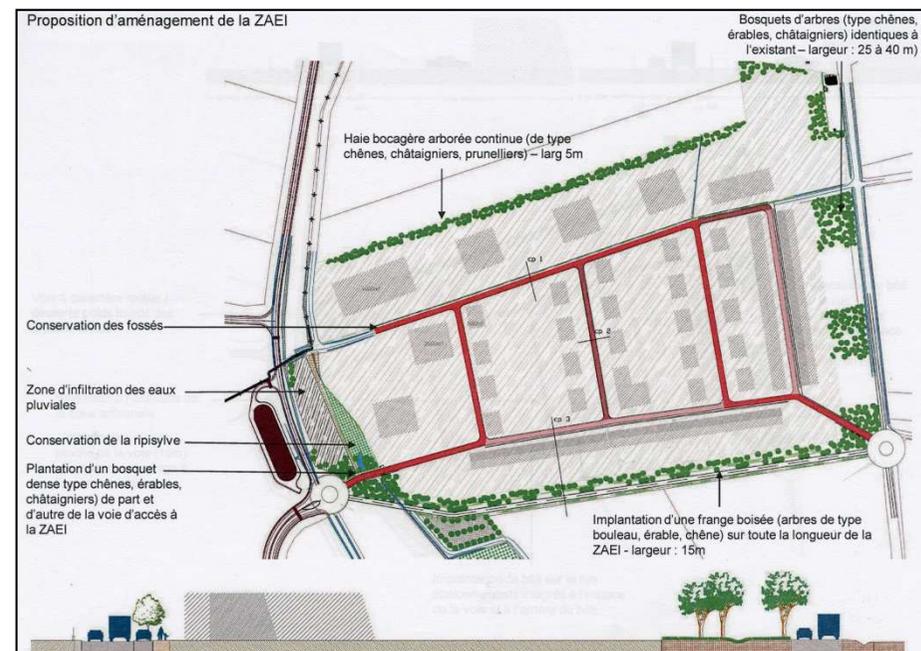


Extrait du rapport « plan de paysage dans le cadre du 1% paysage de l'A65 – site clé de Garlin »

Les orientations d'aménagement pour la future zone d'activités sont les suivantes :

- création d'une voie départementale de liaison entre le giratoire A65 et le futur giratoire sur la RD834 différenciée de la voie de desserte de la zone d'activités
- intégration du bassin de rétention aux abords du cours d'eau avec conservation de la ripisylve
- plantations d'une frange boisée (feuillus) entre la zone d'activités et la voie départementale nouvelle sur une largeur de 15 m
- création de bosquets d'arbres (feuillus) en bordure de la RD834 sur une épaisseur de 25 à 40 m

L'aménagement lié au 1% paysage bénéficie d'une subvention s'il est réalisé dans un délai de 3 ans après la construction de l'autoroute.



Extrait du rapport « plan de paysage dans le cadre du 1% paysage de l'A65 – site clé de Garlin »

1.5.2 Unité paysagère du site

Les terrains du projet se composent d'un vaste espace agricole et découvert ponctué de quelques sujets végétaux :

- petit bois de feuillus avec mare en bordure du ruisseau de Lagrave
- haie arbustive en bordure d'un fossé
- 2 chênes doubles isolés.



Ruisseau de Lagrave et le bois qui le borde



2 groupes isolés de 2 chênes, repères dans le paysage découvert

Le paysage du site

Les boisements constituent des limites visuelles bien visibles depuis la RD834 et en sortie du diffuseur de l'autoroute A65.



Le bois et la parcelle construite au nord de la future zone d'activités



Bois au sud de la zone d'étude et le ruisseau de Lagrave à droite



Rupture de pente au centre de la zone avec fossé, affluent du ruisseau de Lagrave au pied du talus

SYNTHESE DU PAYSAGE



1.5.3 Perceptions depuis la RD834

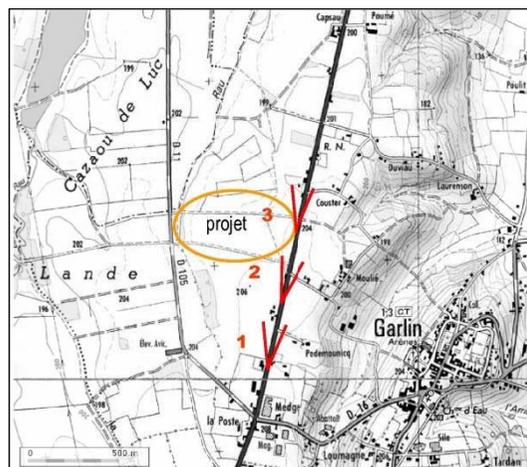
La configuration géométrique du site et les voies de communication existantes favorisent des vues ouvertes et larges, avec une vision souvent lointaine à travers l'espace agricole dénudé d'échelle végétale.

→ Depuis la RD 834

La RD 834 est au niveau des terrains agricoles. La vue se dégage très largement sur les terrains du projet (absence de végétation propre à la voie).

En fond de perspective apparaissent les équipements de l'A65 (pont, barrière de péage). Le bosquet localisé en limite Ouest de la ZAEI en bord du cours d'eau Lagrave et le petit bois à l'ouest constituent une limite visuelle en direction de l'est.

En provenance du sud, la sortie du hameau de Medge/La Poste offre une vue lointaine et canalisée par la végétation du dernier jardin. Les terrains concernés par le projet s'intègrent à l'ensemble de la plaine agricole. Le regard est focalisé sur la voie passant entre les 2 masses végétales sombres.



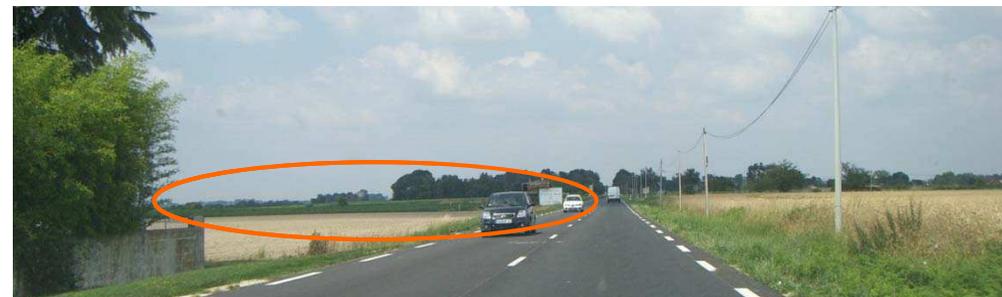
3 - Vue en provenance du Sud



2 - Vue en provenance du sud, au droit du chemin de Jean-Paul



1 - Vue en provenance du sud, en sortie du hameau de Medge/La Poste



En provenance du Nord, la vue est occultée côté ouest par l'ensemble composé par 4 maisons et leurs jardins. La végétation masque toute vue vers la zone agricole concernée.

Après la dernière maison, la vue se dégage vers l'ouest et permet d'apercevoir les masses boisées dans le lointain.

Au droit du site, la vue est focalisée vers le sud où apparait un regroupement du bâti et de la masse sombre des arbres des jardins qui attire l'attention.

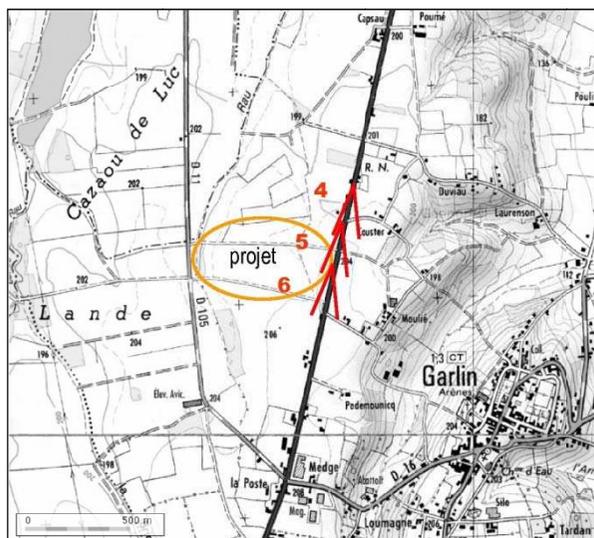
4 - Vue en provenance du nord - 1



5 - Vue en provenance du nord



6 - Vue en provenance du nord



1.6 Conclusion

Le village de Garlin, situé à l'écart de la zone d'étude, ne bénéficie pas d'une réelle lisibilité depuis les axes structurants, notamment depuis la RD834. Cette route départementale traverse la commune sans pour autant donner à voir le village aux usagers qui l'empruntent.

En étant situé à plus de 1 km du village et à plus de 500 mètres du hameau de Medge/La Poste, le secteur d'étude n'est pas une véritable entrée de ville ; il se présente plutôt comme un futur intervalle urbain en sortie de A65 et en approche.

Les principaux constats vis-à-vis de l'implantation du projet concernent :

- **Thème sécurité** : les nouveaux giratoires permettront de sécuriser les mouvements de circulation entre axes départementaux et faciliteront les accès dans la zone d'activités
- **Thème nuisances** : les bandes de bruit de la RD834 et A65 recouvrent partiellement les terrains du projet mais sont une contrainte faible
- **Thème urbanisme et architecture** : les nouvelles constructions seront en évidence ; la présence de riverains en limite Nord nécessitera une attention particulière
- **Thème paysage** : peu d'éléments paysagers sont présents sur le site hormis 2 zones boisées et quelques arbres isolés ; les vues depuis la RD834 sont larges et dégagées

CARTE DES CONTRAINTES DU SITE



2. LE PROJET ET SA JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

2.1 Rappel des orientations du plan paysage de l'A65

- Création d'une voie départementale de liaison entre le giratoire A65 et le futur giratoire sur la RD834 différenciée de la voie de desserte de la zone d'activités
- intégration du bassin de rétention aux abords du cours d'eau avec conservation de la ripisylve
- plantations d'une frange boisée (feuillus) entre la zone d'activités et la voie départementale nouvelle sur une largeur de 15 m
- création de bosquets d'arbres (feuillus) en bordure de la RD834 sur une épaisseur de 25 à 40 m

Ce plan de paysage a été pris en compte dès la conception du projet. Il a fait l'objet d'adaptations mineures afin répondre aux objectifs du maître d'ouvrage (économie du foncier, réduction des espaces publics).

2.2 Les principes d'aménagement de la future zone d'activités

Sur une surface d'environ 25,3 ha, les objectifs d'aménagement de la zone d'activités sont :

- réaliser une vitrine de l'ensemble du territoire et une porte d'entrée du Sud Aquitaine
- assurer la liaison routière en toute sécurité entre le diffuseur de l'A65 et la RD834, permettant de greffer les accès au projet
- conserver le ruisseau de Lagrave et le bois
- constituer un premier plan valorisant le long de la RD834
- offrir une diversité de taille de lots pour :
 - o l'information / promotion de la ZAEI
 - o un pôle industrialo-logistique proche de l'A65
 - o un pôle artisanal
 - o un pôle commerces/services/centre de vie en lien avec la RD834 et le giratoire
- prévoir un phasage de réalisation permettant d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs catégories d'activités simultanément.

Une voie départementale nouvelle, envisagée à l'origine du projet, vient d'être réalisée. Elle relie le giratoire du diffuseur de l'A65 à un nouveau giratoire sur la RD834. Cette voie sera implantée au sud des terrains de la future zone d'activités ; elle permettra d'éviter que le trafic de transit traverse la zone d'activités.

Un maillage de voies primaires, secondaires, tertiaires desservira les lots. La différence d'emprise participera à leur identification et la hiérarchisation des voies. Les voies de desserte de la ZAC ont été implantées en tenant compte de la taille moyenne des lots suivant les catégories d'activités.

Des allées mixtes ou piétonnes accompagneront les voiries

Les accès aux parcelles agricoles au nord et sud de la zone d'activités seront rétablis.

Le programme prévisionnel vise à miser sur la vocation agroalimentaire de la zone tout en restant ouvert à d'autres secteurs d'activités. Il est envisagé une surface cessible de l'ordre de 18 ha. Le programme prévisionnel prévoit les typologies d'activités suivantes :

- **Information-promotion de la zone** : en premier plan depuis la sortie du péage, ce secteur accueille un ou des bâtiments-emblèmes ; ils s'appuieront sur la bande boisée du ruisseau de Lagrave.
⇒ *Surface du lot envisagé : 0,6 ha*
- **Industriel- logistique** : ces lots sont implantés en vitrine de l'A65 et au plus près de la bretelle de l'autoroute. Ils pourraient accueillir des entreprises ciblées sur l'agroalimentaire, la nutrition, les nouvelles technologies...
⇒ *Surface envisagée : 12,2 ha*
- **Artisanat** : ce secteur destiné à des entreprises artisanales locales (BTP, équipement de la maison, agro-alimentaire ...) est implanté dans la partie centrale de la ZAC
⇒ *Surface envisagée : 2,9 ha*
- **Commerces et services** : des commerces de surface moyenne et des activités tertiaires sont implantés en façade de la RD834 et au plus près du giratoire ; ces activités devraient être complémentaires des activités présentes au centre bourg de Garlin et au carrefour RD834/RD105.
⇒ *Surface envisagée : 1,6 ha*

→ **Pôle centre de vie** : lieu d'animation de la zone d'activités, il pourrait se composer autour d'un restaurant, d'une banque ou d'un distributeur bancaire et d'un équipement mutualisé type pépinière d'entreprises.

⇒ *Surface envisagée : 0,7 ha*

Les différents secteurs d'activités ont été positionnés pour que le phasage permette la commercialisation de chaque catégorie d'activités.

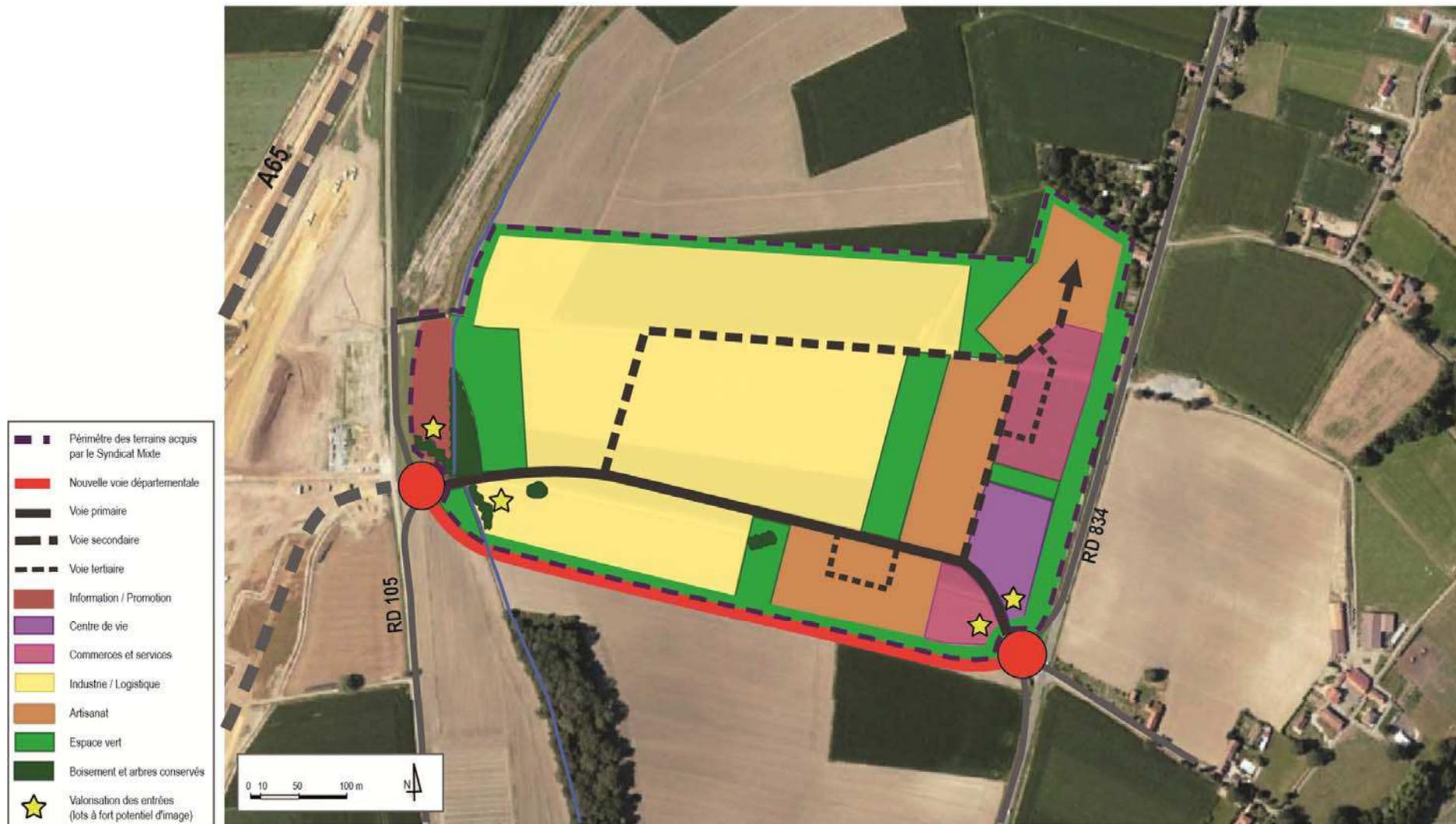
La RD834, l'A65 et la voie de liaison A65/RD834 permettront des vues dégagées sur la future zone d'activités. Les aménagements paysagers sont donc très importants. Ils ont pour objectifs de proposer un environnement qualitatif aux futures entreprises et de valoriser l'entrée sur le territoire.

Le recueil des eaux pluviales sera réalisé par un dispositif en surface (noues, bassins) qui renforcera l'ambiance végétale, permettra des surfaces perméables et pourrait participer au maillage des corridors écologiques.

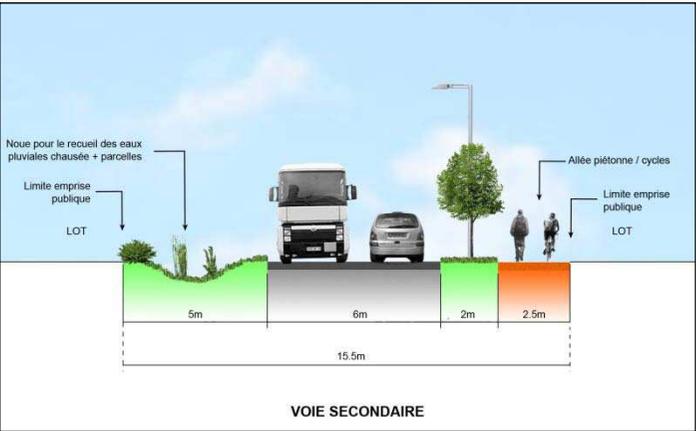
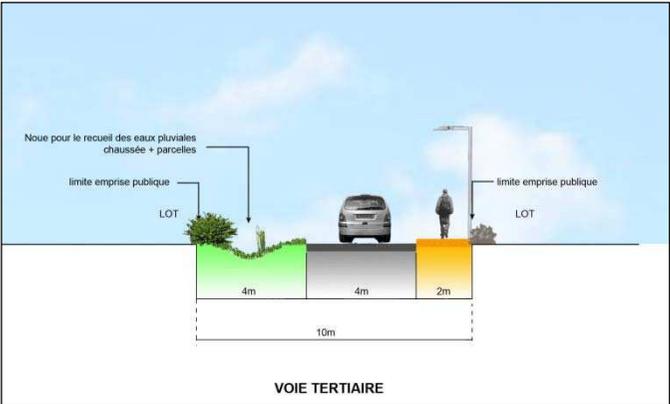
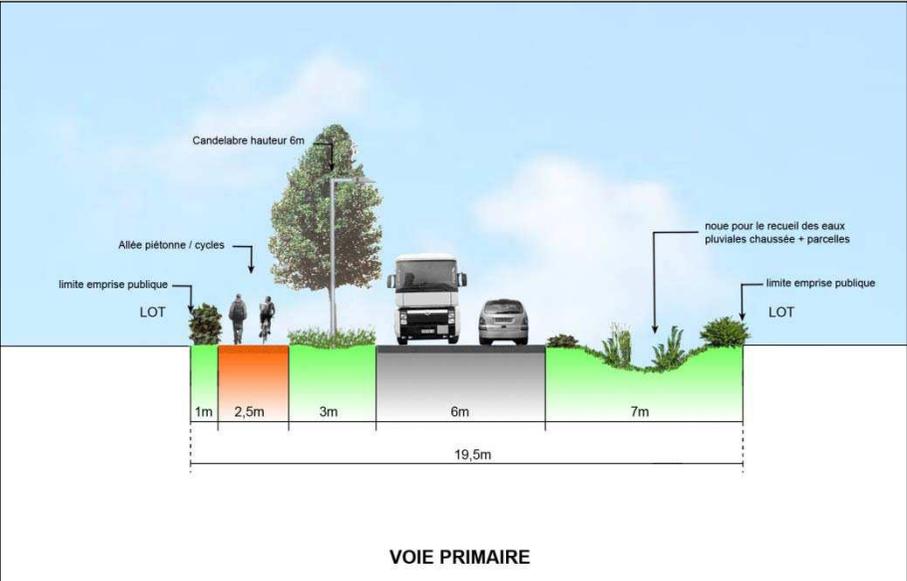
Très peu de végétation arborescente est présente sur ce site plat. Un petit bois en bordure du ruisseau de Lagrave et 2 chênes doubles isolés de belle envergure marquent le paysage. Le bois est conservé ; le chêne le plus à l'est est intégré dans l'espace public ; le chêne proche du bois est dans un lot cessible : sa conservation devra être imposée à l'acquéreur.

Les observateurs permanents sur le site sont peu nombreux : des riverains limitrophes au nord sont implantés en bordure de la RD834. Ils seront isolés des lots par une haie champêtre plantée à l'intérieur des lots.

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Profils en travers type sur les voiries de desserte de la ZAC



2.3 Critères de l'amendement Dupont

Les principes d'aménagement énumérés précédemment, permettent de répondre aux critères de l'amendement Dupont en fixant de nouvelles règles pour la future zone d'activités le long de la RD834 et s'appuyant sur le schéma d'aménagement projeté. Des prescriptions plus détaillées figureront dans la charte architecturale et paysagère.

2.3.1 Critère qualité urbanistique et architecturale

→ Création d'un recul pour les constructions sur la RD834

Les nouvelles constructions viendront conforter la petite entité urbaine (pavillons) qui est déjà existante au nord du projet.

Afin de constituer un nouveau front urbain organisé, une marge de recul d'une largeur de **38 mètres** par rapport à l'axe de la RD834 sera **imposée** pour la construction des bâtiments. Ce recul n'est pas imposé à l'arrière des parcelles bâties au nord : il est minimal. Cette bande de recul est composée, outre la largeur de la chaussée et du fossé (environ 9 m) :

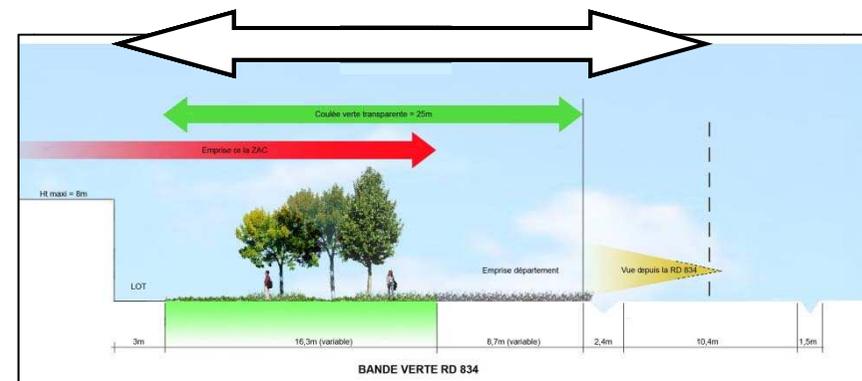
- d'un terrain plat sur une largeur d'environ 8 mètres, emprise du conseil général aujourd'hui occupée par les cultures, qui sera à enherber
- de l'espace vert de la ZAC d'environ 18 m
- d'une bande de 3 mètres dans l'emprise privée

La bande de recul aménageable en espace vert est sensiblement inférieure à celle proposée dans le Plan Paysage (26 m au lieu de 25 à 40 m)

Les constructions seront obligatoirement implantées à 3 mètres de la limite d'emprise. Cette disposition participe à l'économie de l'espace et évitera un usage du recul pas toujours maîtrisable. La clôture (non obligatoire mais identique sur toutes les parcelles) constituera la continuité visuelle entre les différents lots.

En limite séparative, les constructions devront respecter un recul de 3 mètres.

Principe du recul sur la RD834



La plus grande longueur de constructions sera implantée sur un axe est-ouest afin de positionner celle-ci sur une orientation sud (orientation bioclimatique).

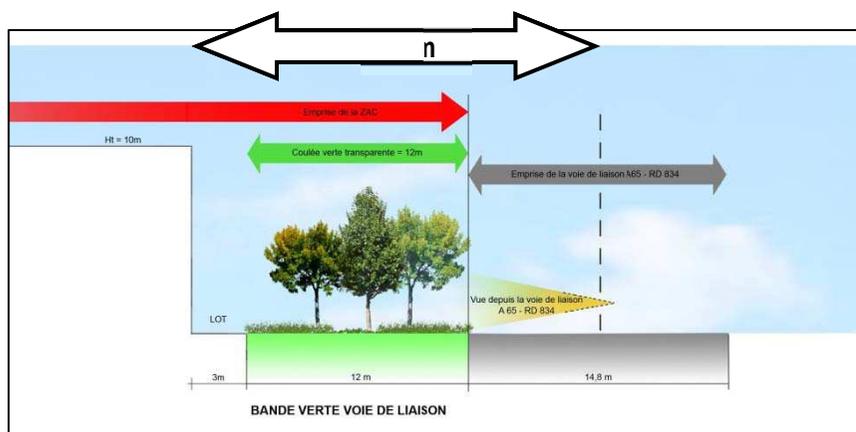
Les façades sur la RD834 constitueront une vitrine, notion importante pour l'image de la zone d'activités. Il sera recherché une architecture sobre et de couleurs discrètes. Les teintes vives sur de grandes surfaces sont proscrites sauf effet architectural de signal exceptionnel et très ponctuel.

→ Création d'un recul pour les constructions le long de la voie de liaison

Le nouveau front urbain sera organisé sur une marge de recul d'une largeur de **22 mètres** par rapport à l'axe de la voie de liaison qui sera **imposée** pour la construction des bâtiments. Cette bande de recul est composée, outre la largeur de la chaussée et du fossé (environ 7.4 m) :

- de l'espace vert de la ZAC d'environ 11.6 m
- de l'espace privé sur 3 m.

Principe du recul sur la voie de liaison



→ Mise en valeur des points d'entrée

L'entrée de la zone d'activités est un secteur d'enjeu : aux abords du nouveau giratoire RD834 / voie nouvelle de liaison, l'espace public devra offrir un paysage qualitatif. Les 2 premiers lots de part et d'autre de la voie de desserte de la zone d'activités devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné, tout comme les espaces extérieurs. Pour cette raison, ils sont destinés à l'implantation du centre de vie et de services ou commerces.

Bien que n'étant pas situé sur une voie à grande circulation, l'entrée ouest porte également un enjeu pour l'image de la zone. Premier coup d'œil en venant de la

gare de péage de l'A65, les premières parcelles de la ZAC devront proposer une architecture valorisante (lots destinés à un point d'information/promotion au nord et à une activité de type industriel au sud).

→ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions répond à l'usage de la zone d'activités et à un objectif d'économie de l'espace et de possibilité de densité.

Des bâtiments de hauteur limitée à 8 mètres à l'égoût bordent la RD834, assurant une forme urbaine cohérente avec le bâti existant. Plus on s'éloigne vers l'autoroute ou dans la profondeur de la ZAC, plus les bâtiments peuvent être hauts, ce qui est cohérent avec les tailles des parcelles.

La hauteur totale des constructions sera limitée à l'égoût à :

- 8 m maximum pour les bâtiments des parcelles à proximité de la RD834, afin de rester à l'échelle des constructions environnantes
- 12 mètres maximum sur le reste de la ZAC.



→ Aspect extérieur et signalétique

La totalité des façades de chaque construction sera traitée de manière homogène. L'aspect extérieur des constructions devra observer une harmonie de matériaux et de couleurs. Les couleurs vives seront de faible surface et souligneront certains éléments architecturaux.

Les équipements en toiture, et en particulier les dispositifs liés aux énergies renouvelables, devront s'intégrer à l'architecture d'ensemble du bâtiment.

Le nombre d'enseignes par bâtiment sera limité à 1. Cette enseigne sera intégrée au volume bâti. Dans le cas où la parcelle est bordée par 2 voies, une enseigne supplémentaire est autorisée donnant sur la seconde voie.

2.3.2 Critères nuisances et risques

→ Le bruit

Les bâtiments seront implantés en partie dans la bande réglementée de l'A65 et de la RD834. Ils sont destinés à des activités économiques ce qui minimise la nuisance bruit.

Le choix de l'implantation des constructions sur une orientation est/ouest, donc perpendiculairement à la RD834, sera favorable à une atténuation du bruit routier.

Les nuisances sonores seront prises en compte à travers le respect de la réglementation relative à l'isolement acoustique des constructions situées dans l'environnement des infrastructures bruyantes.

→ Risque sismique

Les futures constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2.3.3 Critère sécurité

Le projet sera raccordé à ses 2 extrémités à des giratoires qui assureront la sécurité des automobilistes et des poids lourds.

Le nouveau giratoire sur la RD834 constitue un facteur de ralentissement sur cet axe rectiligne, appel à la vitesse. D'autre part, il facilitera les mouvements de véhicules du chemin latéral à l'est et permettra de répondre à l'accroissement des mouvements de trafic (raccordement à l'autoroute, desserte de la zone d'activités) en particulier dans les mouvements de tourne-à-gauche.

2.3.4 Critère paysage

La topographie ne sera pas modifiée par le projet de zone d'activités.

La végétation à proximité du ruisseau de Lagrave et les arbres isolés sont conservés dans l'emprise privée ou publique. Ils participeront à la qualité paysagère du site et à l'intérêt écologique pour le petit bois (conservation de la mare à l'intérieur).



L'impact visuel du projet proviendra notamment :

- de la transformation de l'espace agricole en espace urbain
- de la qualité des nouvelles constructions et leur environnement
- du traitement des clôtures
- des périphéries traitées en espace vert
- de l'impact lumineux en période nocturne.

→ Création d'une nouvelle entité urbaine

La création de la zone d'activités produira une transformation du paysage, qui se traduira par la création d'éléments bâtis à la place d'une zone découverte. Les bâtiments auront un impact visuel fort.

Afin de minimiser cet impact, un espace vert public, transition entre les voies et les constructions, entoure les lots cessibles et constitue un premier plan maîtrisable par la collectivité. Ainsi une ceinture verte devient la 1^{ère} perception du site.

Le caractère des aménagements paysagers s'accordera aux milieux naturels par l'emploi d'espèces et de structures végétales représentatives du territoire.

○ Espace vert en bordure de la RD834

La bande verte sera composée de bosquets de feuillus à intervalles réguliers sur prairie ; ces intervalles laisseront passer le regard vers les constructions.

Une ouverture visuelle vers le cœur de la ZAC sera recherchée sur un espace public perpendiculaire (comme par exemple un bassin de collecte des eaux pluviales).

Une partie de la bande verte est une emprise du conseil général qui devra être aménagée de manière simultanée à la ZAC.

Au nord-ouest du giratoire, la voie d'entrée dans la ZAC sera accompagnée par la plantation de 2 chênes qui reprendront ainsi une des identités végétales de ce site.

Photos de référence pour les plantations en bosquets



○ Espace vert en bordure de la nouvelle voie de liaison

Le même principe de traitement végétal sera appliqué ; une ouverture vers le centre de la ZAC sera recherchée dans une bande verte incluant 2 chênes isolés.



Chênes à conserver en emprise publique

Dans la parcelle privée, le recul sera traité en espace vert.

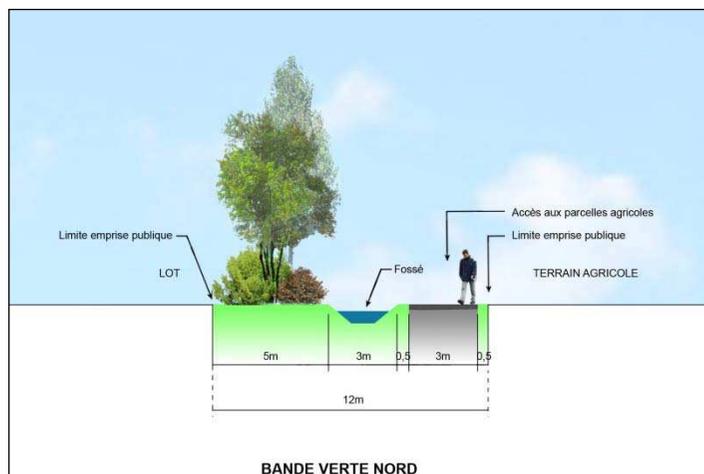
La bande de recul aménageable en espace vert est sensiblement inférieure à celle proposée dans le Plan Paysage (12 m au lieu de 15 m) afin d'optimiser les surfaces cessibles et de limiter les surfaces d'espace vert à entretenir par la collectivité.

○ Espace vert en entrée ouest

Le petit boisement en bordure du ruisseau est conservé. L'espace public est réduit. Des plantations seront exigées dans les 2 premiers lots en 1^{er} plan des constructions : végétation basse (arbustes, vivaces) laissant passer la vue sur une architecture qualitative.

○ Espace vert en frange nord

Au nord de la ZAC, en contact avec l'espace agricole et découvert, une frange boisée sera reconstituée à partir de jeunes plants d'essences indigènes. Ces végétaux créeront à long terme une masse boisée qui limitera la vue sur la ZAC depuis l'autoroute.



○ **Haie sur les lots nord-est**

5 lots sont en limite de parcelles avec maisons ou donnent directement sur les terrains agricoles. Une haie champêtre à base de feuillus est plantée par le maître d'ouvrage en limite de parcelle afin de limiter les nuisances visuelles avec le voisinage.



Exemple de haie champêtre

→ **Traitement des stationnements**

Les surfaces de stationnement nécessaires seront préférentiellement reportées sur les côtés ou en arrière de ces constructions.

Les parkings situés en bordure de la RD834 et de la voie de liaison la RD562 doivent être particulièrement soignés et accompagnés de végétal.

Sur la RD834, cette disposition découle de l'imposition du recul de la construction. Afin d'atténuer leur impact visuel, il sera planté 1 arbre feuillu pour 4 places de stationnement.

→ **Dépôts et stockages**

Des lieux de dépôts et de stockage sont des éléments incontournables dans le fonctionnement des activités et souvent dévalorisants. Ils ne devront pas être vus depuis les axes de circulation ; ils pourront être compris dans le bâtiment, masqués par des haies ou des éléments d'architecture.

Le long de la voie de liaison et de la RD834, les dépôts et stockages sont interdits dans le recul de la construction par rapport à la voie.

→ **Traitement des clôtures**

La zone d'activités sera perçue depuis l'extérieur par ses clôtures, limite du parcellaire privé. Rappelons que la clôture n'est pas obligatoire.

Afin d'harmoniser cet élément répétitif sur l'ensemble de la ZAC, le modèle de la clôture et sa couleur seront imposés ; le choix se portera sur un modèle facile à mettre en œuvre : clôture à maille rigide de couleur verte. Cette couleur permettra d'atténuer son impact visuel sur les enherbements ou les masses arborescentes.

La hauteur de la clôture sera de 2 m sur tous les lots. Cette hauteur pourra être modifiée sur justification de l'acquéreur du lot (sécurité, fonctionnalité...)

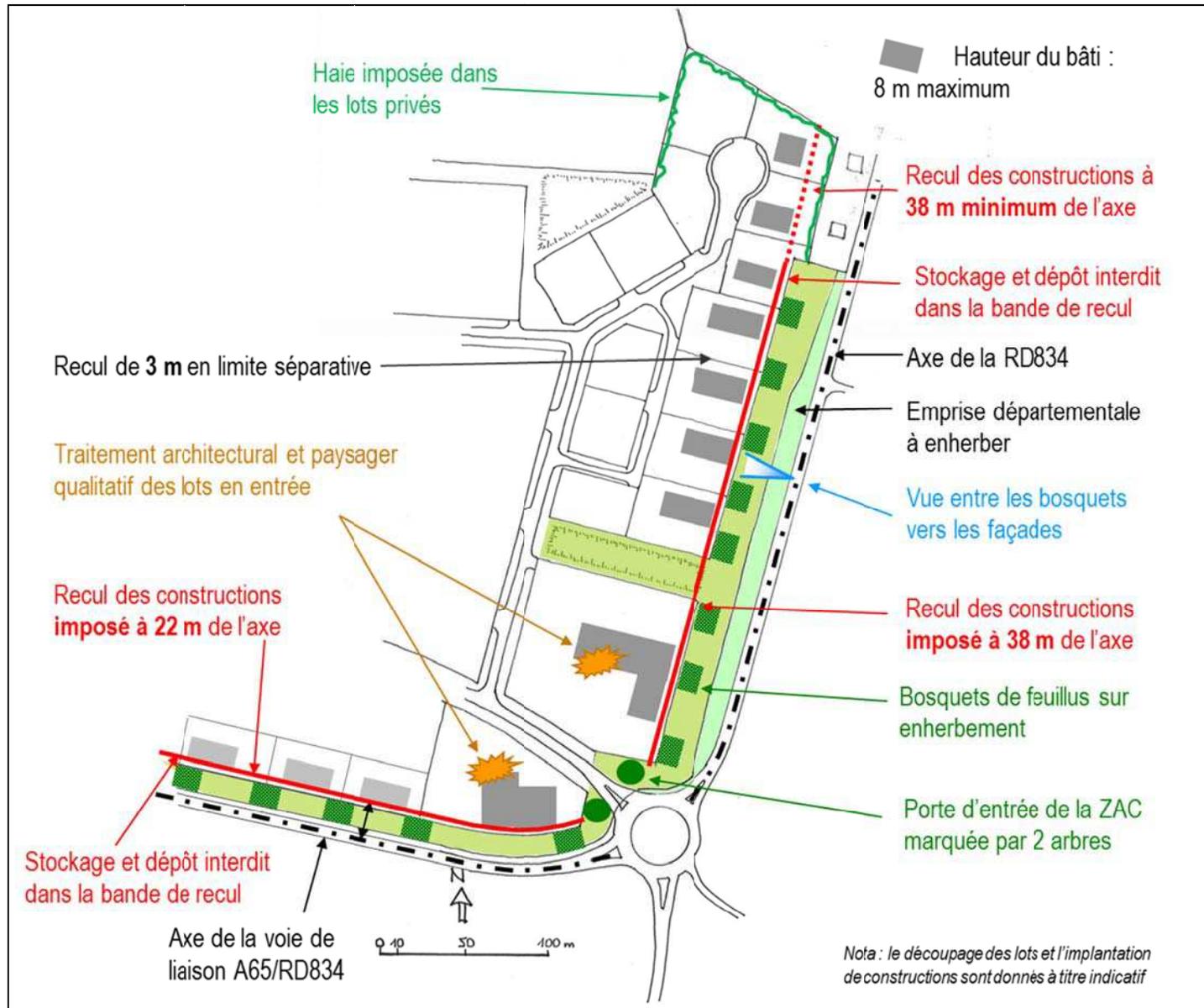


→ **Un nouveau paysage nocturne**

Un élément nouveau du paysage nocturne sera donné par l'éclairage de la ZAC ; les candélabres des voies de desserte produiront un halo lumineux dans l'espace rural.

Les lots privés devraient contribuer à cet environnement lumineux. Chaque lot devra veiller à limiter la puissance de son éclairage extérieur en dehors des plages horaires de son activité. Les enseignes lumineuses ne seront allumées que pendant l'activité de l'entreprise.

Prescriptions d'aménagement



3. ELEMENTS A INTEGRER DANS LE PLU EN COURS D'ELABORATION

Le projet de zone d'activités sera porté dans le Plan Local d'Urbanisme de Garlin en cours d'élaboration. Il intégrera l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Le zonage sera destiné à l'accueil d'activités industrielles, de logistique, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, de services, de commerces, après réalisation des équipements nécessaires.

Les éléments d'aménagement se traduiront dans les pièces suivantes :

DOCUMENT GRAPHIQUE : ZONAGE

- Création d'un zonage **AUy** destiné à la zone d'activités
(Création éventuelle d'un sous-secteur si la zone AUy recouvre plusieurs zones d'activités)

REGLEMENT :

Les principes d'aménagement de la ZAC se traduisent par des prescriptions réglementaires précisées dans le règlement de la zone AUy. Les prescriptions vis-à-vis de la RD834 concerneront :

- **l'article 6 qui prescrit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- recul minimum de 38 m par rapport à l'axe de la RD834
- recul minimum de 22 m par rapport à l'axe de la nouvelle voie de liaison A65 / RD834

Des adaptations pourront être autorisées sous réserve de justifications techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt collectif.

- **l'article 7 qui prescrit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- recul de 3 m par rapport à la limite séparative

- **l'article 10 qui réglemente la hauteur maximale des constructions :** la hauteur ne pourra pas dépasser :

- 8 m à l'égout sur la partie Est
- 12 m à l'égout sur le reste de la ZAC



- l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagements des abords, qui concernera les façades, les toitures, les clôtures et les zones de stockage.

Les constructions et installations diverses doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les choix en matière d'implantation, de volumes, d'aspect des constructions à réaliser devront tenir compte de leur intégration dans l'environnement rural.

Des prescriptions plus détaillées figureront dans la charte architecturale et paysagère.

1 - Façades

Les bâtiments doivent avoir une architecture de qualité

2 - Toitures

L'installation de dispositifs pour les énergies renouvelables doit être intégrée à l'architecture des bâtiments.

3 - Clôtures

Les clôtures grillagées seront toutes de couleur identique : vert foncé (RAL type 6005).

La hauteur est limitée à 2 mètres, sauf justification spécifique.

4 – Zones de stockage

Elles sont interdites le long de la voie de liaison et de la RD834 dans le recul de la construction par rapport à la voie.

- l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations, qui mentionnera les prescriptions de plantations afin de créer un cadre végétal de qualité.

Les espaces libres de construction, de voirie et de stationnement doivent être traités en espace vert.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement paysager et faire l'objet d'un plan masse de plantations. Les parkings situés en bordure de la RD834 et de la voie de liaison doivent être particulièrement soignés.

Les parkings seront plantés d'un arbre feuillu pour 4 places de stationnement.