

**DEPARTEMENT DE LOT-ET-GARONNE  
COMMUNE DE SEYCHES**

---

**ETUDE L.111-6 A L.111-8  
DU CODE DE L'URBANISME**

***Pièce 6.6***

---

<b>Tampon de la Mairie</b>	<b>Tampon de la Préfecture</b>

**UrbaDoc**

**Chef de projet :  
Etienne BDIANE**

9, avenue Maurice Bourguès  
Maunoury  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

---

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION DU PLU	01 décembre 2015
DEBAT SUR LE PADD	27 mai 2017
ARRET DU PLU	27 mars 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 12 novembre 2019 au 13 décembre 2019
APPROBATION DU PLU	25 mai 2021

---

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CONTEXTE</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.111-6 ET L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>PRESENTATION DE L'ETUDE</b> .....	<b>10</b>
	<b>CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DES SITES</b> .....	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>LOCALISATION GEOGRAPHIQUE</b> .....	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>ORGANISATION DE LA RD 933</b> .....	<b>13</b>
2.1	TYPOLOGIE DE LA RD 933 .....	13
2.2	SIGNALISATION DIRECTIONNELLE ET LIMITATION DE LA VITESSE .....	15
2.3	ACCIDENTOLOGIE ET FREQUENTATION SUR LA RD 933 .....	17
<b>3</b>	<b>LE SITE D'ETUDE</b> .....	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b> .....	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>ANALYSE PAYSAGERE</b> .....	<b>20</b>
5.1	LE PAYSAGE : ELEMENTS DE DEFINITION.....	20
5.2	LE MILIEU NATUREL A L'ECHELLE COMMUNALE .....	21
5.3	ANALYSE PAYSAGERE DU SITE D'ETUDE.....	22
	<b>CHAPITRE II : LE PARTI D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>23</b>
<b>1</b>	<b>LA QUALITE URBAINE</b> .....	<b>24</b>
<b>2</b>	<b>LA QUALITE PAYSAGERE</b> .....	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>PRISE EN COMPTE ET LIMITATION DES NUISANCES</b> .....	<b>27</b>
<b>4</b>	<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>SYNTHESE</b> .....	<b>30</b>



## 1 CONTEXTE

La municipalité souhaite assurer l'agrandissement de la zone Ux située en bordure de la Route Départementale (RD) 933.

La zone d'activités classée en Ux dans le PLU est une zone communautaire de VGA.

Cette zone regroupe les activités économiques de la commune.

Le développement économique réside dans la diversité de son économie : industrie, agriculture, commerce local.

Elle n'est pas le fait du hasard mais l'expression d'une volonté municipale et/ou communautaire solidement mise en place au fil du temps.

Le conseil municipal souhaite conforter et développer cette zone pour renforcer la dimension économique à l'échelle du territoire.

Cette zone participe également au développement l'activité économique à l'échelle de Val de Garonne. Depuis sa création, Val de Garonne n'a cessé de développer des zones à vocation économique sur son territoire.

Ce secteur est implanté le long de la RD 933, classée à grande circulation.

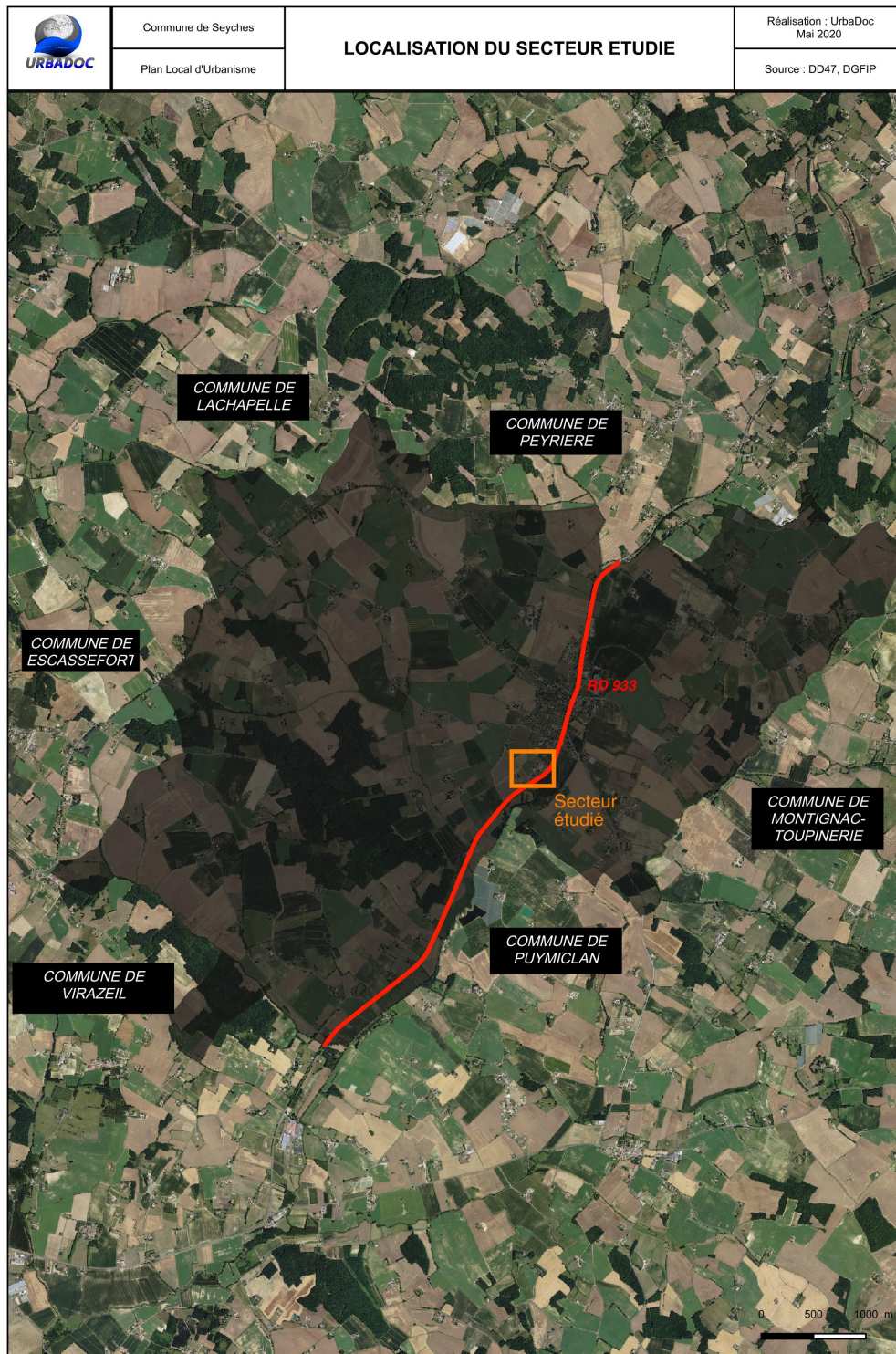
Sur la commune de Seyches, l'implantation de nouvelles constructions sur le secteur d'étude en bordure de la RD 933 est soumise à une bande d'inconstructibilité de 75 m à compter de l'axe de la voie.

Ainsi, la municipalité désire pour cela déroger à l'interdiction de construire à moins de 75 m de l'axe de la RD 933, dans le cadre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Le projet devra tenir compte du maintien des règles de visibilité relatives à la sécurité du carrefour D933/accès aux entreprises.



Illustration 1 : Inscription territoriale ; UrbaDoc ; Mai 2020



Superficie de la commune : 2 469 ha  
 Surface impactée par la bande de 75 mètres : 85 ha  
 soit environ 3,44% du territoire communal

## 2 LES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.111-6 ET L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

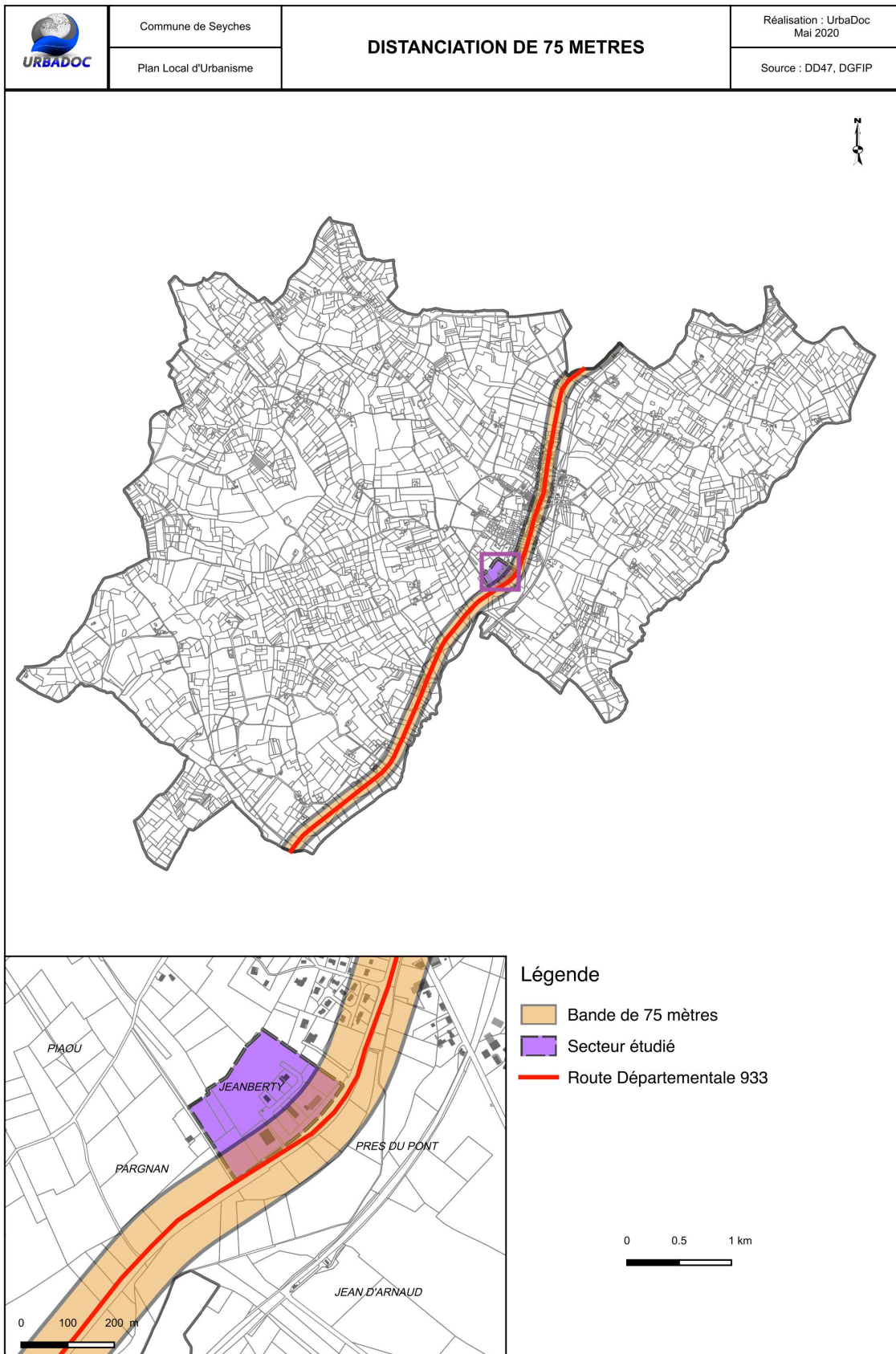
L'amendement Dupont – L.111-6 et L.111-8 (anciennement L.111-1-4) du code de l'urbanisme – s'applique aux espaces non urbanisés de part et d'autre des voies qualifiées à grande circulation. Il définit une bande d'inconstructibilité de 75 ou 100 mètres de part et d'autre de la voie, à partir de l'axe médian, où toute construction et installation sont interdites.

### **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.*

La zone Ux est située en bordure de la départementale D 933, classée route à grande circulation. Une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route s'applique le long de cette voie.

Illustration 2 : Distanciation de 75 mètres établie de part et d'autre de l'axe de la RD 933, UrbaDoc, Mai 2020





Les dispositions de l'amendement Dupont découlent de l'article 52 de la loi n° 95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, et de l'article 200 de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

Partant du constat d'une urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations, d'une banalisation et d'une uniformisation des entrées de villes, le législateur a souhaité que les collectivités locales mènent une réflexion d'ensemble avant tout aménagement aux abords des principaux axes routiers.

L'article L.111-8 du code de l'urbanisme précise les modalités permettant de déroger à l'article L.111-6.

#### **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.

La présente étude a pour objet de conforter et étendre **la zone d'activité classée Ux dans le PLU située au Sud du territoire communal et sur les abords de la RD 933.**

Cette étude comporte deux volets :

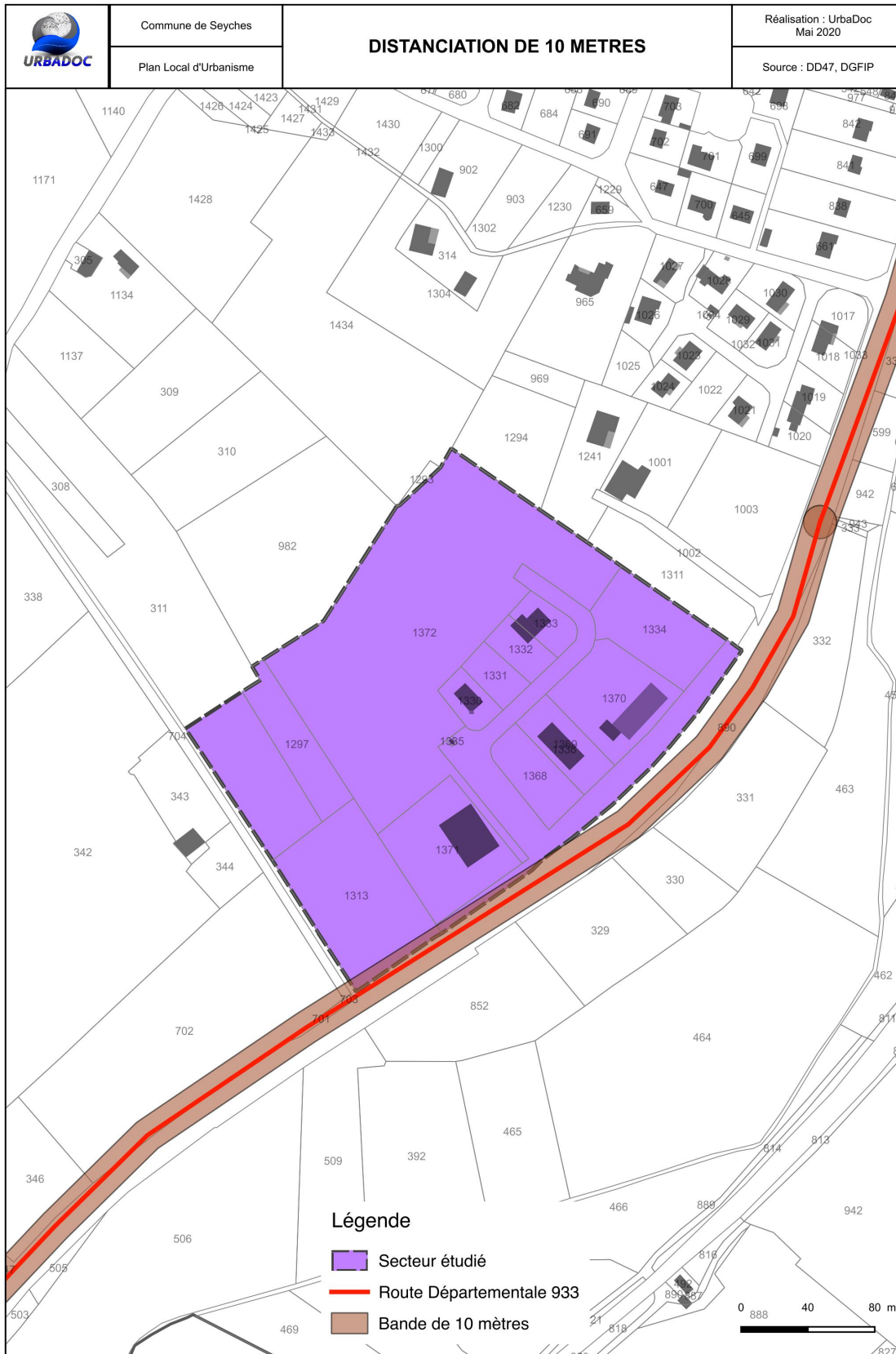
- **le diagnostic et l'analyse de l'état initial du site** : la zone concernée par l'étude est analysée en s'attachant à développer les thématiques suivantes : la forme bâtie à proximité immédiate, l'environnement (contraintes diverses, etc.).
- le schéma d'organisation, présentant **les principes d'aménagement** retenus pour les parcelles intéressées par la présente étude, et qui sont établies en marge de l'emprise de la RD 933

À défaut de cette analyse, indispensable pour élaborer un projet urbain de qualité, le texte (article L.111-6 du code de l'urbanisme) impose une marge de recul de 75 mètres (voies à grande circulation) ou de 100 mètres (autoroutes et déviations d'agglomération) en bordure des infrastructures concernées pour les espaces non urbanisés.

La RD 933 relie la ville de Marmande à Bergerac. Elle traverse plusieurs villages dont la commune de Seyches.

La commune est impactée par le recul de 75 mètres sur sa partie Sud qui longe cette zone. Sans réflexion préalable, la levée de l'inconstructibilité ne peut aboutir ce qui aurait pour conséquence de conforter et de prévoir l'extension et la réalisation de nouvelles constructions sur cette zone.

**Illustration 3 : Distanciation de 10 mètres minimum établie de part et d'autre de l'axe de la RD 933, UrbaDoc, Mai 2020**



### 3 PRESENTATION DE L'ETUDE

La présente étude a pour objet de conforter, étendre et permettre la réalisation de nouvelles constructions **sur les abords de la RD 933** de la zone d'activités Ux de la commune de Seyches et de Val de Garonne.

Dans le cadre d'un projet urbain de qualité, l'extension de cette zone devra prendre en compte les contraintes et les spécificités des sites identifiés en terme de sécurité, d'aspect environnemental et d'intégration urbanistique et paysagère des constructions à venir.

Cette étude comporte deux volets :

- **le diagnostic** : l'analyse de l'existant. Les zones concernées par l'étude sont analysées en s'attachant à développer les thématiques suivantes : les séquences paysagères le long de la RD 933, le fonctionnement urbain et la forme bâtie à proximité immédiate, l'environnement (contraintes diverses, sécurité, etc.).
- le schéma d'organisation, présentant **les principes d'aménagement** retenus pour les parcelles intéressées par la présente étude, et qui sont établies en marge de l'emprise la voie départementale RD 933.

À défaut de cette analyse, il est indispensable pour élaborer un projet urbain de qualité, (article L.111-6 du code de l'urbanisme) de prendre en compte une marge de recul de 75 (voies à grande circulation) ou de 100 mètres (autoroutes et déviations d'agglomération) en bordure des infrastructures concernées pour les espaces non urbanisés.

La RD 933 relie la ville de Marmande à Bergerac. Elle passe dans plusieurs villages dont la commune de Seyches qui est traversée du Sud au Nord ou du Nord au Sud.

Les différents secteurs d'études sont implantés sur la partie Sud de la commune.

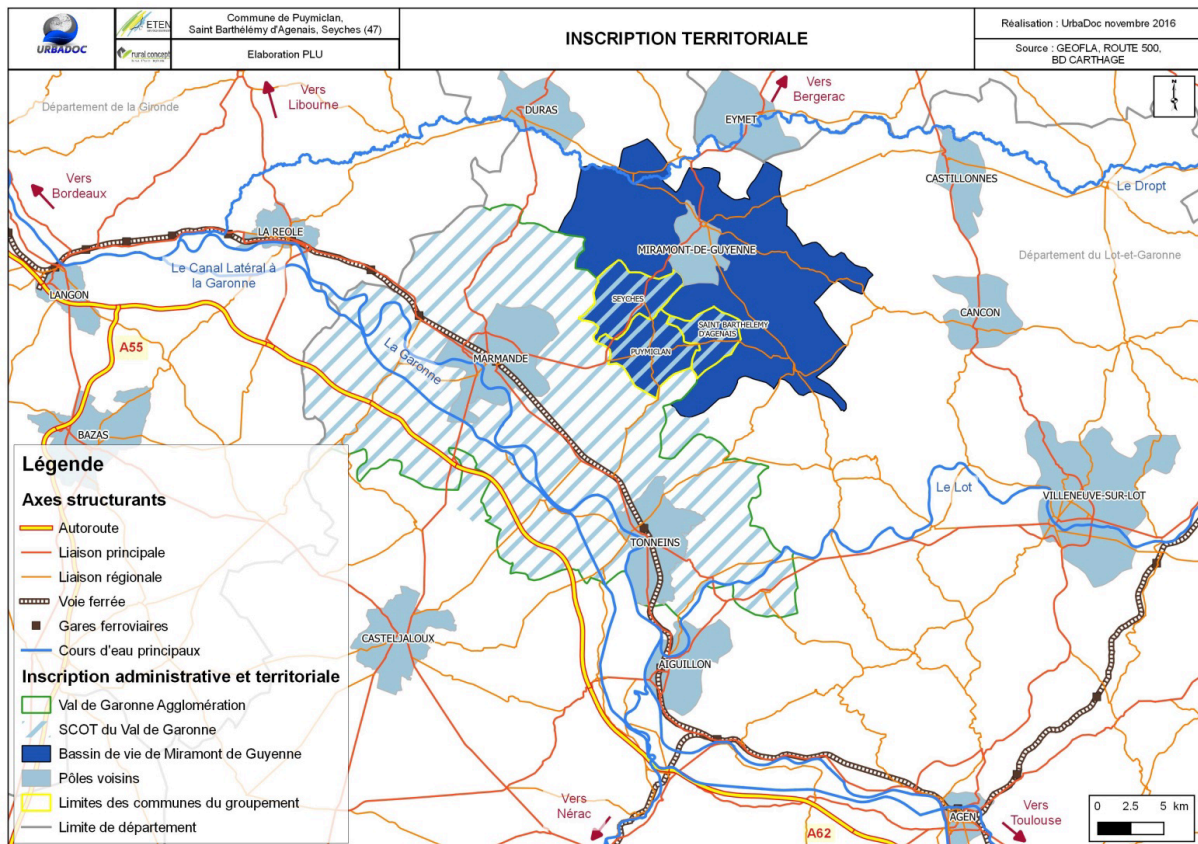
---

# **CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DES SITES**

---

# 1 LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Illustration 4 : Inscription de Seyches ; UrbaDoc ; Mai 2020



Le territoire se situe au Nord-Ouest du Lot-et-Garonne, à proximité de grandes voies de communication : la Garonne, le Canal latéral à la Garonne, le Dropt, l'autoroute A62, la route départementale n°933, etc.

Ces grandes voies relient notamment Toulouse à Bordeaux et participent à désenclaver le territoire, relié aux métropoles du Sud-Ouest de la France.

Quant à la RD n°933, elle permet à Seyches d'être reliée à Marmande ainsi que Miramont-de-Guyenne et plus largement Bergerac.

Elle se situe entre Marmande et Miramont-de-Guyenne, qui est le bassin de vie dont elle dépend.



## 2 ORGANISATION DE LA RD 933

La vocation de cet axe sur le territoire communal réside dans sa fonction de transit entre les pôles de Bergerac et de Marmande. La RD 933 constitue en outre une voie de desserte privilégiée en direction de Miramont-de-Guyenne et Marmande. Elle concerne la partie Sud du territoire. Cet axe draine le territoire communal sur une distance de plus de 5 km. Cet axe **classé à grande circulation** ne constitue pas une fracture prégnante dans le paysage environnant.

*Illustration 5 : Aperçu de la RD 933; Google Maps et UrbaDoc en direction de Seyches ; Mai 2020*



*Illustration 6 : Aperçu de la RD 933; Google Maps et UrbaDoc à l'entrée de la zone d'activités ; Mai 2020*



### 2.1 TYPOLOGIE DE LA RD 933

La RD 933 répond à la typologie des voies classées à grande circulation : route asphaltée, de 7 mètres de large, à double sens de circulation, principalement rectiligne avec des possibilité grâce à la ligne centrale pointillé, le dépassement de véhicule.

La vitesse est limité à 90km/h puis désormais à 80 km/h depuis le 1 juillet 2018.

Les aménagements de part et d'autres de la route se limitent à la présence de panneaux de pré-signalisation, renforçant de fait le caractère de grande circulation qui incombe à cet axe.

De plus, de nombreuses voies privées viennent se brancher sur la RD 933 attestant de la présence d'un bâti plus ou moins diffus.

A certains endroits, le marquage au sol se matérialise par un îlot central sécurisant les intersections.

### Secteur d'étude

**Type d'accès :** Intersection avec la RD933 avec un marquage au sol avant d'accéder à la Départementale.

**Visibilité :** Supérieure à 500 mètres en direction de Marmande et de Bergerac.

**Accotement :** Enherbé de part et d'autre, clôture grillagée individuelle en retrait, autorisant une bonne visibilité, arbres de haute tige en bordure.

**Caractéristique de la RD :** Intersection facilitée par un tourne-à-gauche, organisé autour d'un îlot central.

*Illustrations 7 : Intersection permettant d'accéder au site d'étude ; Google Maps ; Mai 2020*



*Illustrations 8 : Constructions à l'intérieur de la zone d'étude ; Google Maps ; Mai 2020*







Le secteur d'étude se situe à droite sur les photographies ci-dessous.

## 2.2 SIGNALISATION DIRECTIONNELLE ET LIMITATION DE LA VITESSE

Le long de la RD 933, la signalétique se caractérise par la présence de panneaux implantés sur les accotements de la route. Ils permettent d'orienter vers les lieux-dits les usagers en déplacement de proximité ou de transit interurbain

La signalisation existante est satisfaisante au regard du trafic. Le transit riverain et de transit en direction des divers pôles de services et d'emploi : Virazeil, Marmande et Bergerac est bien indiqué. Il est noté l'absence d'éclairage nocturne sur certaines portions de la RD 933 et du territoire.

De manière moins significative, il est noté que la RD 933 est également concernée par un usage touristique dans le sens où cet axe permet de desservir quelques lieux d'intérêt touristique : château de Virazeil protégé au titre de monuments historique, desserte en direction de Bergerac dont le centre ancien est doté d'une qualité architecturale avérée, bastides et châteaux de Guyenne, Château et Eglise Saint-Jean Baptiste de Seyches, château de Bridoire, etc., et de manière un peu plus anecdotique le golf ainsi que l'aérodrome de Marmande

*Illustrations 9 : Exemples de signalisation existante ; UrbaDoc ; Mai 2020*



- Présence de panneaux STOP à l'intérieur de la zone d'activités
- Marquage au sol (trait plein blanc) avant l'accès sur la RD933

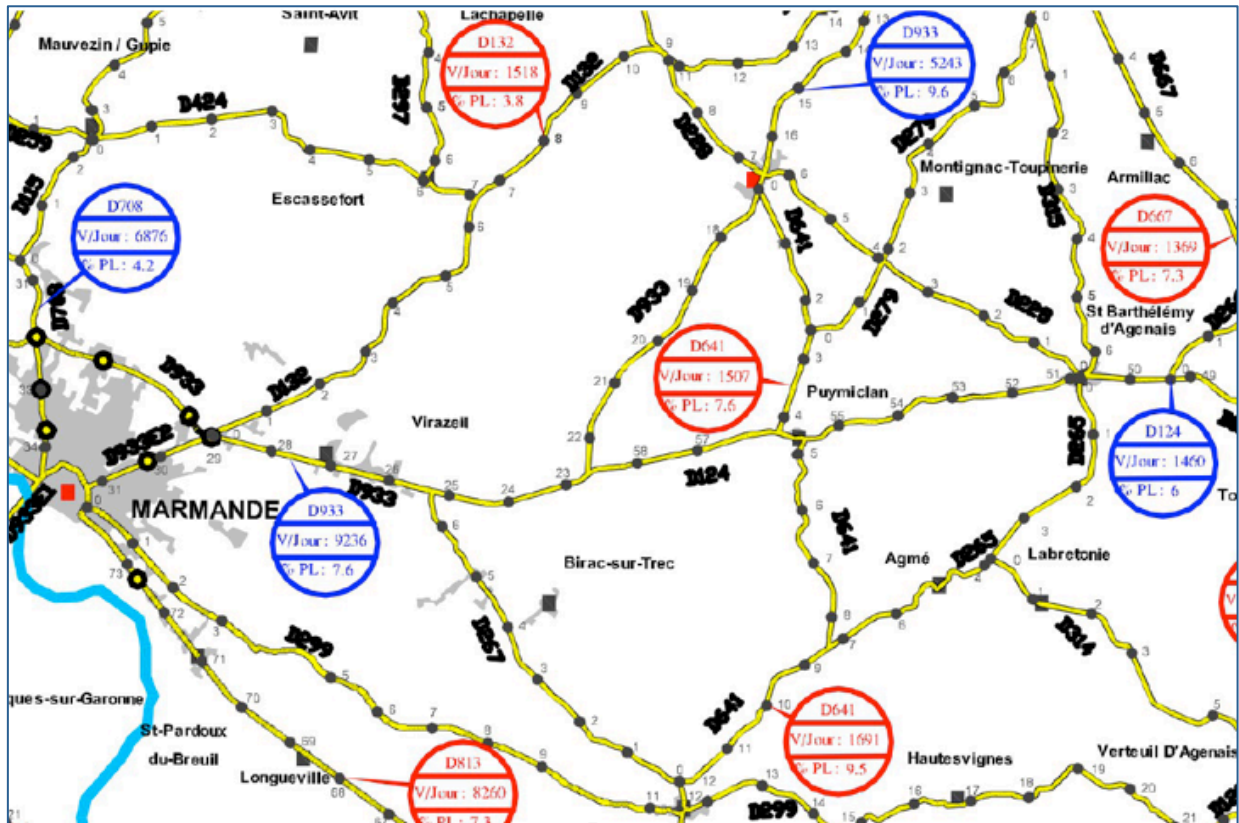
*Illustration 10 : Panneau de signalisation existante matérialisant la présence du parc d'activités ; UrbaDoc ; Mai 2020*



## 2.3 ACCIDENTOLOGIE ET FREQUENTATION SUR LA RD 933

Le fonctionnement de la RD 933 permet de rejoindre les bassins de vie de Bergerac plus au Nord et de Marmande plus au Sud. Localement, les habitants de Seyches peuvent via cet axe venir s'achalander et travailler sur le pôle de Marmande. Concernant le comptage quant à la fréquentation du nombre de véhicule sur cet axe, les dernières données mobilisables font état sur un premier point de comptage effectué entre Marmande et Seyches de plus de 9000 véhicules/jour dont 7,6% de poids lourds.

Illustration 11 : Trafic sur les routes départementales locales, DDT 47 STD



## 3 LE SITE D'ETUDE

- **Référence cadastrale et superficie**

Le site concerné par l'étude est la zone d'activité située au Sud du territoire et en bordure de la RD933. Elle s'étend sur une superficie de plus de 6 hectares.

- **Cadre règlementaire**

Par délibération en date du 1er décembre 2015, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU sur le territoire communal. Cette élaboration a classé le site d'étude en Ux : zone urbaine à vocation d'activités économique.

**Sont admis dans le règlement écrit de la zone Ux les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial ;
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements ;

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserve :
  - Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services ;
  - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - Que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- La reconstruction, après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

**Concernant les hauteurs :**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de commerce et de service ne devra pas dépasser 7 mètres.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne devra pas dépasser 15 mètres.

**Dans la zone Ux, les constructions doivent être implantées :**

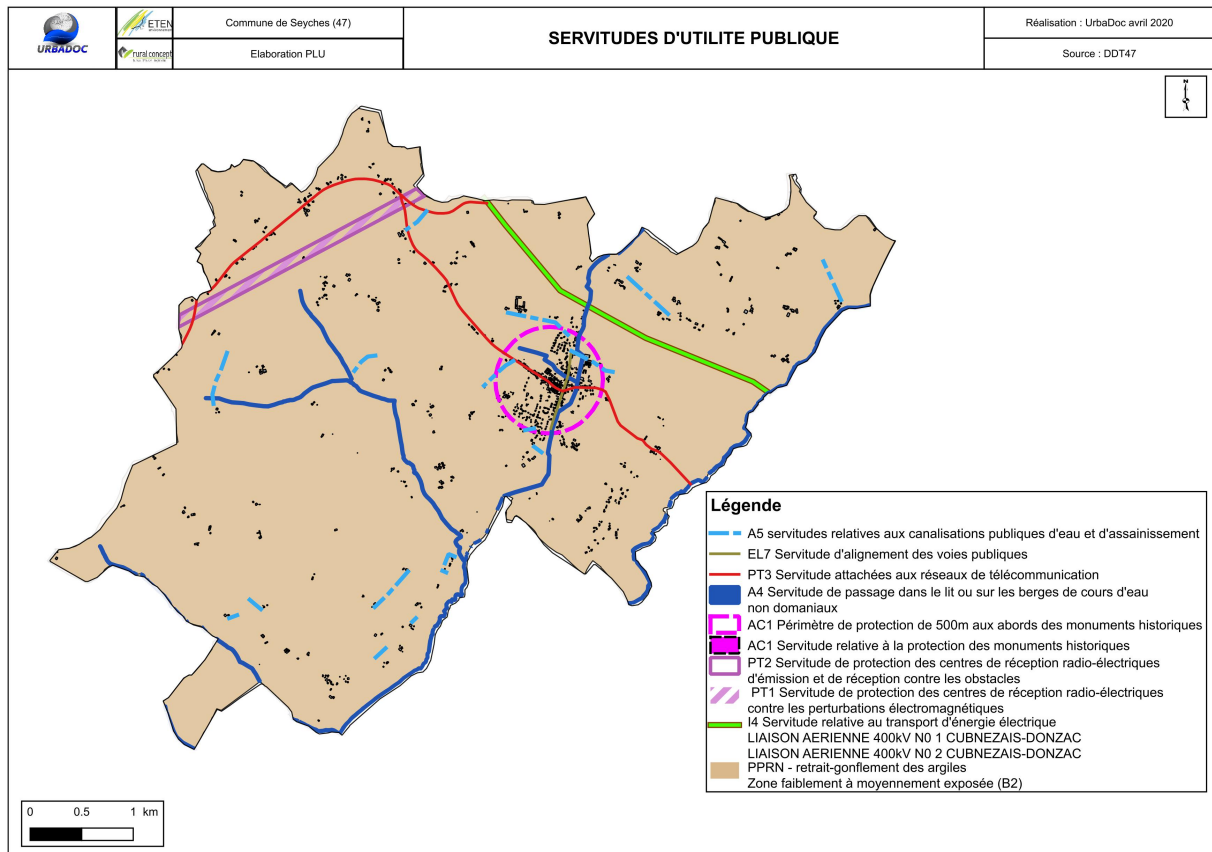
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies existantes ou à créer.
- Les constructions devront être implantées en discontinu c'est-à-dire ne jouxtant aucune limite séparative. La distance à respecter des limites séparatives est fixée à 4 mètres. La hauteur des constructions en limites séparatives ne doit pas dépasser celle des constructions avoisinantes.



## 4 PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune est impactée par une Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements de terrain et tassements différentiels. Le secteur d'étude localisé sur la parcelle n°96 est moyennement exposé aux mouvements de terrain et tassements différentiels.

Illustration 12 : Extrait de la carte des servitudes d'utilité publique; UrbaDoc; Mai 2020



Le règlement écrit du PLU prend en compte l'ensemble des risques et servitudes identifiées sur la commune.

## 5 ANALYSE PAYSAGERE

### 5.1 LE PAYSAGE : ELEMENTS DE DEFINITION

**Paysage** : le terme évoque « la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donnés, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard » ; chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

Notre perception du paysage dépend donc de notre culture personnelle et collective ainsi que de notre histoire.

Le paysage apparent a déjà été, sauf à de rares exceptions, largement modifié par l'homme. Le mode de vie, l'évolution de l'agriculture ont modifié beaucoup de paysages jusqu'à des cas extrêmes de modification du relief. De ce fait l'homme exerce une pression sur le paysage pour le façonner à son image, à son mode de vie, à sa culture ou à sa perception. Un paysage naturel – c'est-à-dire peu modifié par l'homme – représente, l'harmonie des formes et des couleurs et la liberté d'accéder à cette même nature voir la possibilité de façonner ce paysage pour ses propres aspirations.

Le paysage communal est défini par différents paramètres :

- le relief ;
- l'hydrographie ;
- l'occupation et l'utilisation des sols

La levée du principe de réservation d'une bande inconstructible passe notamment par une analyse pertinente de l'environnement et des paysages. Aucun projet ne pouvant aboutir sans cette prise en considération, l'étude dresse un "état des lieux" environnemental et paysager.



## 5.2 LE MILIEU NATUREL A L'ECHELLE COMMUNALE

Illustration 13 : Vue aérienne de la partie Sud de la commune ; UrbaDoc; Mai 2020



L'ensemble de la commune fait partie de l'unité paysagère des Collines du Guyenne, et également de l'unité paysagère de la Vallée du Dropt. Puis plus précisément, la commune de Seyches s'inscrit dans deux ensembles paysagers : l'arrière-pays marmandais et les douces collines du Terrefort.

### L'arrière-pays marmandais :

Le paysage y est très ouvert et tout en rondeur, avec une alternance de creux et de bosses généreuses où les vallées sont larges et profondes et où les horizons sont lointains. Entièrement voué à l'agriculture et notamment les grandes cultures céréalières, le paysage est ponctué et rythmé par quelques haies arbustives, arbres, alignement et quelques bosquets. Quelques fermes isolées sont installées sur les croupes dominant les terres cultivées. C'est un paysage humanisé et non urbanisé. L'arrière-pays marmandais caractérise également un pays de silhouettes car les routes sont très souvent ouvertes, établies en crête et parfois plantées d'arbres en alignement, visibles de très loin. Les villages offrent aussi une silhouette et une empreinte remarquables, en concentrant l'habitat sur le sommet de la colline et laissant le bas des pentes à l'agriculture. Les nouvelles constructions ont prolongé cette logique d'habitat en crête sauf quelques-unes qui se sont implantées dans le bas de la colline.

### Les douces collines du Terrefort :

En plein cœur de la région naturelle des terreforts on découvre un pays de collines douces et étirées où les vallées sont peu marquées et les horizons peu lointains. Largement occupé par l'agriculture découpée en grand parcellaire et ponctué de quelques boisements, ce paysage formé sur des molasses et où aucun village ne vient surprendre l'œil, reste peu marquant. Des maisons anciennes et nouvelles s'installent dans le paysage.

### 5.3 ANALYSE PAYSAGERE DU SITE D'ETUDE

Illustration 14 : Vue aérienne de la zone d'études ; UrbaDoc; Mai 2020



Le secteur s'inscrit dans un secteur de plaine. Cette surface plane a favorisé l'implantation du bâtiment d'activité. Compte tenu de l'absence de forte pente, la collecte des eaux pluviales et leur écoulement sont assurés par un réseau de fossés établi en bordure de la voie de

circulation principale : la RD 933. Ces fossés limitent ainsi la vulnérabilité de ce secteur pour la gestion des eaux pluviales. Le secteur d'étude est à l'écart des constructions à vocation d'habitat. Il est entouré des terres agricoles. Quelques aménagements paysagers existent au sein de la zone.

Illustration 15 : Vue aérienne de la zone d'études ; Clôture, éclairage, UrbaDoc; Mai 2020



Une clôture rigide délimite l'unité foncière des bâtiments existants au sein de la zone. Cette zone est desservie par les réseaux et un éclairage au sein du site. Les parcelles prévues pour l'extension prévue au sein de la zone Ux sont occupées par l'activité agricole. Les parcelles alentours sont essentiellement agricoles.

---

## **CHAPITRE II : LE PARTI D'AMENAGEMENT**

---

# 1 LA QUALITE URBAINE

- **Objectifs**

L'objectif est de maintenir et prévoir l'extension des espaces et activités économiques existantes. La volonté des élus est d'intégrer de manière cohérente au regard des enjeux sécuritaires, paysagers et architecturaux, les nouveaux espaces prévus pour l'extension de la zone d'activités au Sud qui longe la RD933.

Volonté est faite de les intégrer dans des cadres paysagers privilégiés, et de garantir les conditions sécuritaires satisfaisantes pour l'accessibilité et la desserte des secteurs d'études sur la RD933. La poursuite de ces objectifs doit permettre d'offrir de bonnes conditions pour le développement des activités tout en préservant les caractéristiques d'un environnement immédiat.

En ce sens, le parti d'aménagement architectural et urbain s'attache à traiter différentes échelles territoriales et répond à plusieurs enjeux :

- La perception des bâtiments à partir de la RD 933 (échelle de l'automobile),
- La bonne intégration des bâtiments dans le cadre paysager immédiat avec précisément une articulation entre fonction d'activités et fonctions résidentielles – perception de part et d'autre de la RD 933 avec le risque d'un effet de rupture d'échelle du bâti.

Le parti d'aménagement se doit ainsi d'être démonstratif de ces préoccupations en apportant, par la qualité des aménagements et de leur intégration au sein de l'environnement immédiat et du bâti proche, une réponse à ces enjeux.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La présente étude est motivée par la volonté de fixer des règles dérogatoires quant à l'inconstructibilité en limite de la RD 933. En ce sens il convient de définir une nouvelle marge non aedificandi.

La lecture des sites met en exergue que les parcelles concernées par l'ensemble de la zone débouchent sur la RD933.

Les éléments suivants permettent d'explicitier le choix retenu quant à la définition de la largeur d'une bande non aedificandi en limite de la RD 933 :

- La lecture du site d'études met en exergue que la bande non aedificandi impacte une partie du secteur.
- Les enjeux sécuritaires liés à la RD 933 résultent des modalités d'accessibilités (bonne visibilité).
- Les visibilités ménagées en direction des secteurs sont ouvertes compte tenu de la planéité de ces zones.

Compte tenu des spécificités et précisément de la bonne desserte du site d'étude, il semble judicieux de maintenir une marge inconstructible. Cette dernière pourra être ramenée à **10 mètres** à partir de l'axe de roulement de la RD933.

## 2 LA QUALITE PAYSAGERE

- **Objectifs**

Le paysage : vecteur d'attractivité du lieu

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Si l'engouement des premiers parcs d'activité s'est limité bien souvent, à des préoccupations de viabilité, d'équipements et de réseaux, les exigences actuelles ont incorporé le paysage en tant que paramètre permettant d'assurer de façon certaine l'organisation et l'attractivité des aménagements proposés.

Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des zones à vocation d'activités ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

La philosophie du projet s'articule comme il suit.

La zone a déjà fait l'objet d'un aménagement paysager, marquage au sol, panneau matérialisant la présence de la zone d'activités, présence d'un éclairage au sein de la zone etc.

L'extension prévue pour le développement de la zone d'activité devra renforcer sur ces secteurs les plus-values paysagères, cela par un traitement végétalisé spécifique aux abords et d'autre part, à veiller à l'intégration des unités au sein de leurs environnements immédiats en tenant compte des fonctions autres que celles d'activités qui se développent en marge de ce secteur : habitations, thématique agricole encore prégnante...

Le parti d'aménagement proposé intègre les éléments suivants :

- Un effet vitrine intéressant car lisible à partir de la RD 933
- La volonté d'assurer une protection face aux nuisances (visuelles, sonores).

- **Inscription paysagère**

Le site d'étude établi en retrait des secteurs d'urbanisation les plus denses, se développe au sein d'un espace marqué par des caractéristiques agrestes encore prononcées.

Le parti paysager devra s'appuyer sur les éléments de contexte suivants :

- Le traitement du secteur d'étude, par un aménagement paysager décliné en fonction d'une trame végétale composée d'essences issues de la palette végétale de la campagne locale ou bien la matérialisation de zones tampons maintenues enherbées.
- La prise en compte de l'aspect sécuritaire par rapport à la RD933.

- **Intégration des sites d'activités et valorisation de l'existant**

Les choix retenus pour les aménagements paysagers s'articulent autour de la définition de règles strictes pour protéger l'intégralité du végétal présent sur ce secteur et sont également guidés par la volonté de renforcer, voire de créer, une trame végétale signifiante et attrayante par la plantation de nouvelles espèces végétales d'essence locale.

- **Le traitement des limites du site**

**La constitution de haies paysagères : un outil d'aménagement à part entière**

La plantation de haies permet une meilleure intégration du bâti isolé dans le cadre paysager et assure par ailleurs une transition en douceur entre les séquences urbaines et les espaces agricoles et naturels. Il convient de ne pas créer des barrières végétales opaques dont l'impact paysager est aussi fort que ce que l'on cherche à masquer.

Toutes les limites de parcelles seront doublées de haies vives.



La mise en place de motifs végétalisés ponctuels sera privilégiée au regard des alignements continus jugés trop rigides. Ces plantations serviront à assurer l'insertion paysagère du parking sans toutefois générer une frontière visuelle totale qui aurait tendance à fermer la zone sur elle-même.

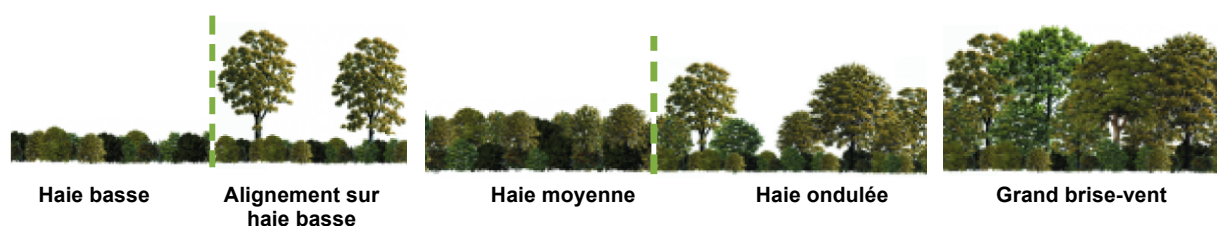
**Exemple à ne pas reproduire**



*Les haies végétales monospécifiques déprécient fortement l'identité paysagère en générant notamment une dichotomie de part et d'autre de l'infrastructure routière avec d'une part un paysage ouvert (côté gauche) et d'autre part une opacité (côté droit). Exemple tiré de l'analyse paysagère menée pour l'étude Amendement Dupont sur la commune de Beaucens dans le département des Hautes-Pyrénées (65), UrbaDoc, 2012*

**Les différentes morphologies de haies :**

Elles sont variables selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers.



**Exemple de sujets végétaux propices à une bonne intégration paysagère**

Les accompagnements végétalisés concernant la strate arborée renvoient aux espèces communes de la campagne locale. Cette végétation marque ainsi un rappel au regard de la végétation présente et contribue à conforter une véritable identité au site.

Il convient de privilégier plusieurs essences pour créer une haie composite : une composition d'essences locales, adaptée au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantie la pérennité des aménagements, cela en évitant, la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.

**STRATE ARBOREE locale**



**Prunellier**

**Peuplier**

**Frêne à feuille étroite**

**Frêne commun**

**STRATE  
ARBUSTIVE**



Cornouiller sanguin

Fusain d'Europe

Sureau noir

Viorne lantane

### 3 PRISE EN COMPTE ET LIMITATION DES NUISANCES

- **Les nuisances liées au fonctionnement des activités**

Les nuisances liées au fonctionnement des sites d'activités peuvent être de différents ordres. Les fonctions industrielles entraînent le plus souvent des gênes sonores (fonctionnement des machines, transport) mais également des incommodités liées aux émissions atmosphériques (poussière, gaz de combustion, odeur, etc.).

Des désagréments d'ordre visuel peuvent être générés si le bâti, les locaux techniques, les aires de stockages, les stationnements, etc. sont mal intégrés dans le cadre paysager (nuisance visuelle). La présente étude vise à limiter ces désagréments.

Le projet s'attache en particulier à qualifier de manière qualitative les abords des secteurs considérés par un traitement paysager spécifique (plantation arbustive et ou d'arbres de jet).

- **L'articulation avec les documents d'urbanisme**

Le PLU au travers du projet urbain et de sa déclinaison en zonage et règlement constitue un outil de prévention et de gestion des nuisances en cherchant à concilier les différentes activités sur le territoire communal. Il permet :

- De prendre en compte les nuisances liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales, etc.
- De penser le développement de la commune afin de limiter les risques de conflits liés à des activités nouvelles potentiellement nuisantes (pollution sonore, mais également odeurs, vibrations, dépréciations visuelles).

Il existe en outre des dispositions particulières spécifiques aux installations classées ; la législation des installations classées intègre ainsi des dispositions relatives : il s'agit notamment de l'arrêté ministériel du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation).

En matière d'émissions atmosphériques les arrêtés considérés fixent d'une part des valeurs limites à ne pas dépasser en sortie des points de rejets canalisés à l'atmosphère des émissions atmosphériques polluantes ou gênantes, et d'autre part des mesures à prendre pour les éventuels rejets diffus.

Enfin, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ; cette disposition ayant été étendue par la jurisprudence aux nuisances sonores.

- **La traduction dans le projet d'aménagement**

Le schéma d'aménagement s'attache donc à concilier au mieux l'insertion paysagère des unités d'activités et locaux associés en détaillant particulièrement :

- des accompagnements paysagers adaptés en limite de l'emprise de la RD 933,
- des accompagnements paysagers sur certaines limites séparatives permettant l'intégration des aires de manœuvre et espaces de stockage, de manière à limiter les gênes occasionnées par ces espaces dits techniques et de limiter leur perception à partir des emprises publiques
- le traitement des lisières de la zone d'activités en limite parcellaire afin de conférer une signature paysagère, rurale, du territoire.

## 4 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

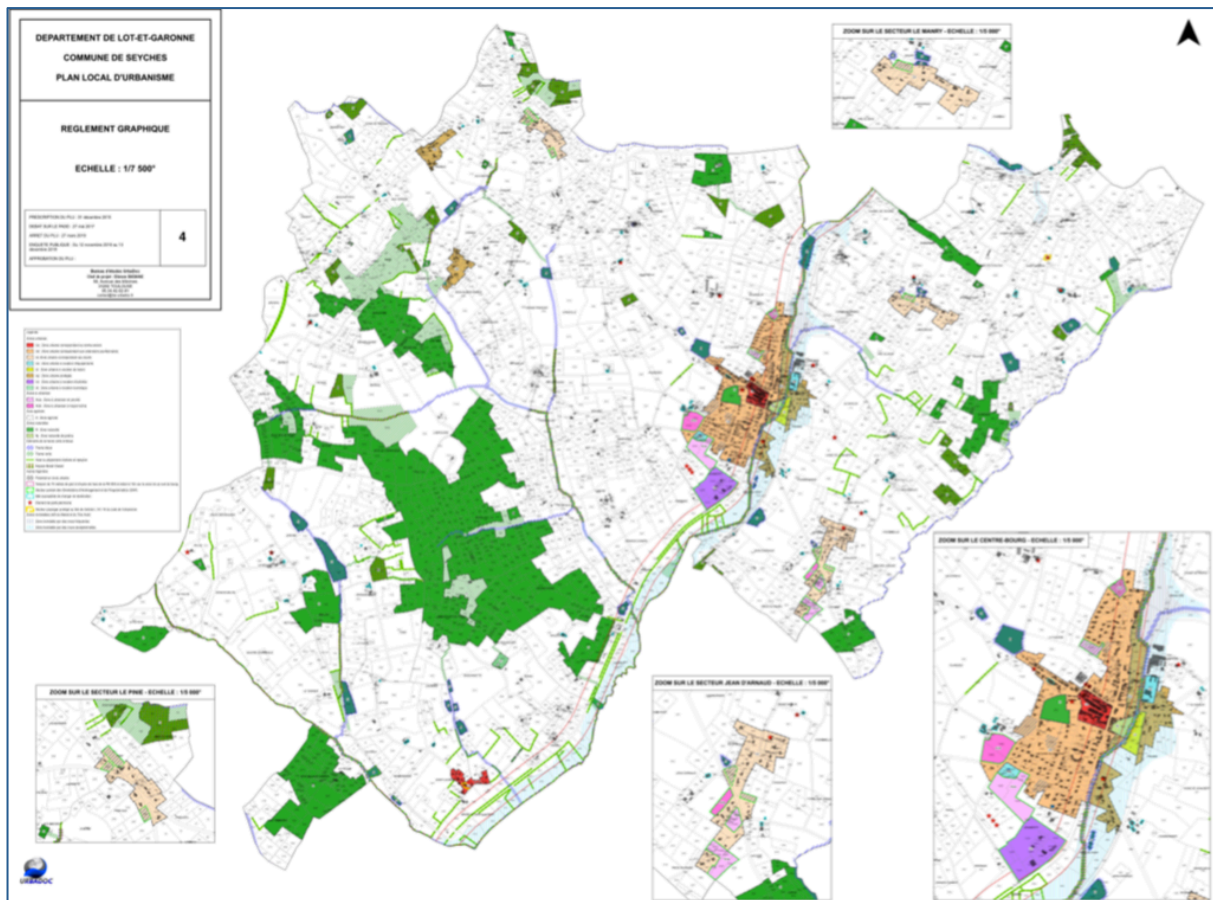


Illustration 16 : Règlement graphique avec la bande inconstructible par rapport à la RD 933 ; UrbaDoc; Mai 2020



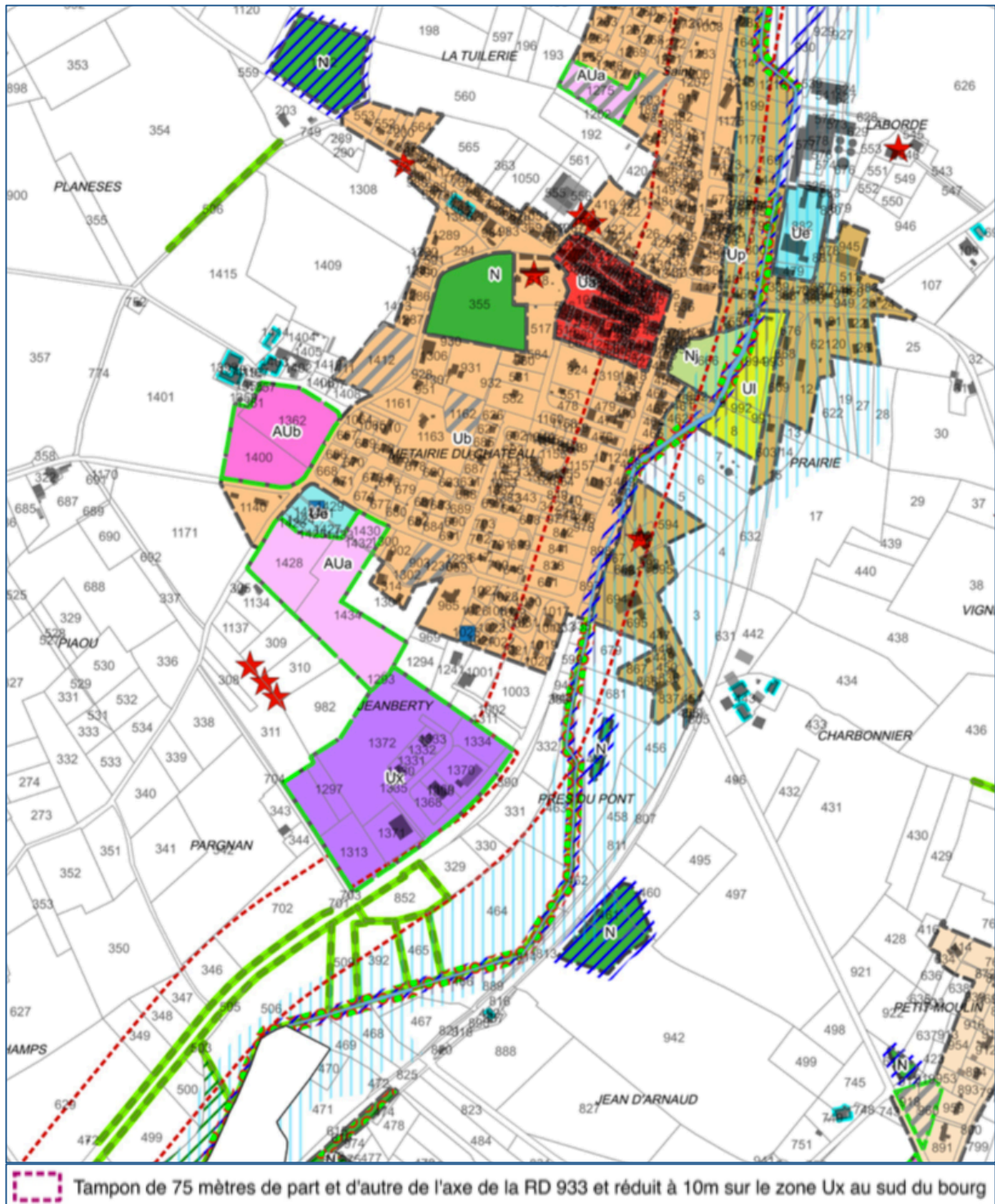


Illustration 17 : Tampon de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 933, réduit à 10 m sur la zone Ux conformément à l'étude Amendement Dupont ; UrbaDoc; Mai 2020

## 5 SYNTHÈSE

Cette étude définit un parti d'aménagement paysager pour le secteur appréhendé sur les abords **de la RD933**, cela dans le respect des objectifs des articles L111-6 à L.111-8 du Code de l'Urbanisme et de l'Amendement Dupont de la Loi Barnier, visant notamment à contrôler et limiter des nuisances comme le bruit ; à améliorer la sécurité routière ; et à prendre en compte la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

### Objectifs poursuivis :

- Veiller à une bonne inscription des projets dans un cadre paysager marqué par des caractéristiques agrestes fortes
- Faciliter l'insertion visuelle des constructions depuis la façade routière
- Générer une bonne image / cohérence des projets : réglementation architecturale, implantation des bâtiments, etc.
- Limiter les nuisances riveraines par un traitement des franges des zones concernées

### Modalités de prise en compte dans le projet :

- Gabarit des constructions conciliant impératif économique et insertion visuelle dans l'environnement
- **Recul à minima de 10 m** par rapport à la l'axe de roulement de l'autoroute de la RD933
- Composition des haies : végétaux monospécifiques interdits ainsi que les haies composées uniquement de persistants, taille libre des haies (éviter l'effet parallépipédique des tailles) ; choix de végétaux d'essence locale confortant l'identité du site

### Tableau de synthèse des surfaces :

Axes routiers	Superficie impactée par la bande inconstructible (en ha)	
	Avant l'étude Amendement Dupont	Après l'étude Amendement Dupont
RD933	85 ha	80,88 ha