

Commune de BAZAS (33430)
Lieux-dits : " Lagrange-est, La fleur "

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES
DE LADILS

Création de 3 MACRO-LOTS subdivisibles en 17 lots
de terrain dévolus aux activités économiques

NOTE DE PRESENTATION

PHASE :

PERMIS
D'AMENAGER

Equipe pluridisplinaire :

ATELIER PAYSAGES GRAZIELLA BARSACQ
Paysagiste
77ter, Chemin des plateaux - 33270 FLOIRAC
Port.:06.86.82.77.17
e-mail : grazziella.barsacq@orange.fr

A FLEUR DE TERRES
Mme Fabienne Bignolles - Paysagiste
Lieu-dit : "Roux" - 33124 AILLAS
Port.:07.60.90.19.77
e-mail : afleurdeterres@gmail.com

MAÎTRE D'OUVRAGE :

ATLANTIQUE GASCOGNE
représentée par M. BARES Jean-Marie
27, Rue Alessandro Volta - Espace Mérignac Phare
33897 MERIGNAC

SCP Philippe ESCANDE
Géomètre Expert DPLG - M.O VRD
46, route de Rocillan 33210 LANGON
tél : 05.56.76.80.40 - fax : 05.56.76.80.58
e-mail : philippe.escande@wanadoo.fr



1 - LE CONTEXTE DU PROJET

L'objet du présent permis d'aménager concerne la réalisation d'un Parc d'Activités Economiques aux portes de BAZAS, aux lieux-dits « Lagrange-Est » & « La fleur » ; présentant 3 macro-lot pouvant être subdivisés jusqu'à 17 lots maximum.

Ce projet est présenté pour le compte de :

ATLANTIQUE GASCOGNE
Représentée par Monsieur BARES Jean-Marie
Espace Mérignac Phare – BP 10288
27, Alessandro Volta – 33697 MERIGNAC CEDEX

1.1 - Contexte géographique

(Cf. Plans PA1)

BAZAS est une commune emblématique du sud-gironde située au sud-est du département dans un secteur de jonction avec les départements des Landes et du Lot-et-Garonne ; ce qui en fait un espace en trait d'union infra et inter-régional.

La Commune est située sur un nœud de circulation majeur sur l'axe nord-sud de liaison entre le sud de la Gironde et les Pyrénées Atlantiques via la RN 524 ou l'autoroute A65.

La Commune a une superficie de 3729 hectares et abrite une population de 5 1224 habitants (2019), en augmentation de 0,08 % par rapport à 2015.

1.2 - Contexte historique

La ville de BAZAS, chef-lieu du Bazadais est riche d'une histoire florissante comme en témoignent des vestiges allant de l'époque gallo-romaine à nos jours avec plus particulièrement la Cathédrale (XIIIème et XVIème siècle), des hôtels particuliers remarquables, les remparts, la porte du GISQUET, la verdoyante promenade de la Brèche, etc ...

Autour de l'ancienne ville qui abrite tout ce patrimoine historique s'est développée une ville moderne

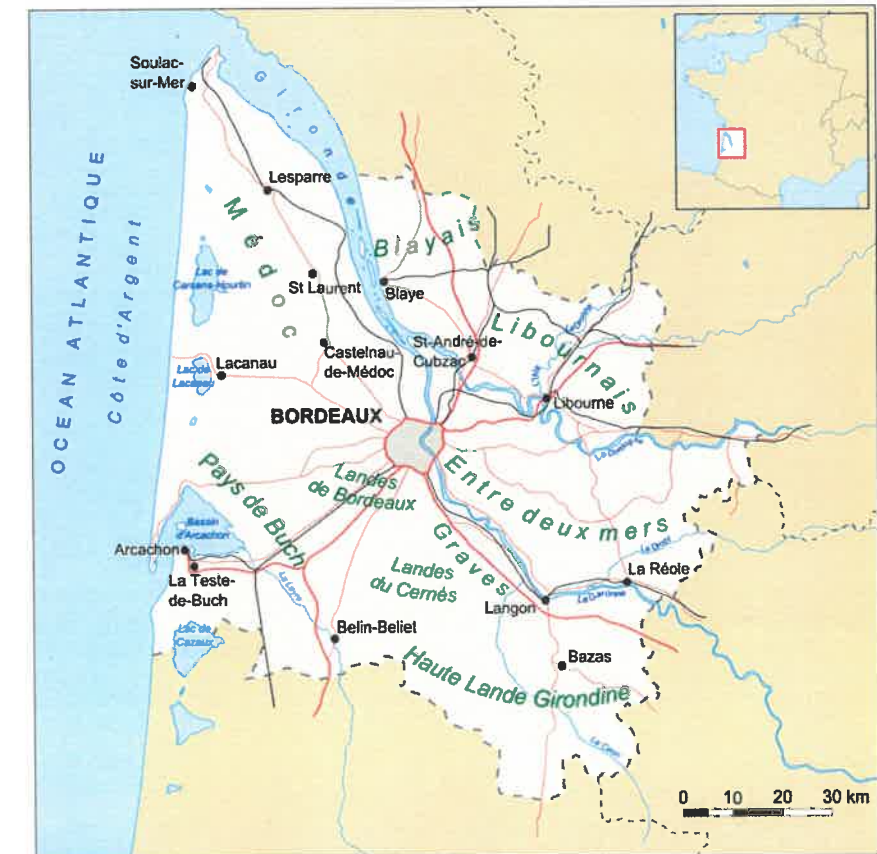
1.3 - Le projet à l'échelle communale

(Cf. Plans PA1)

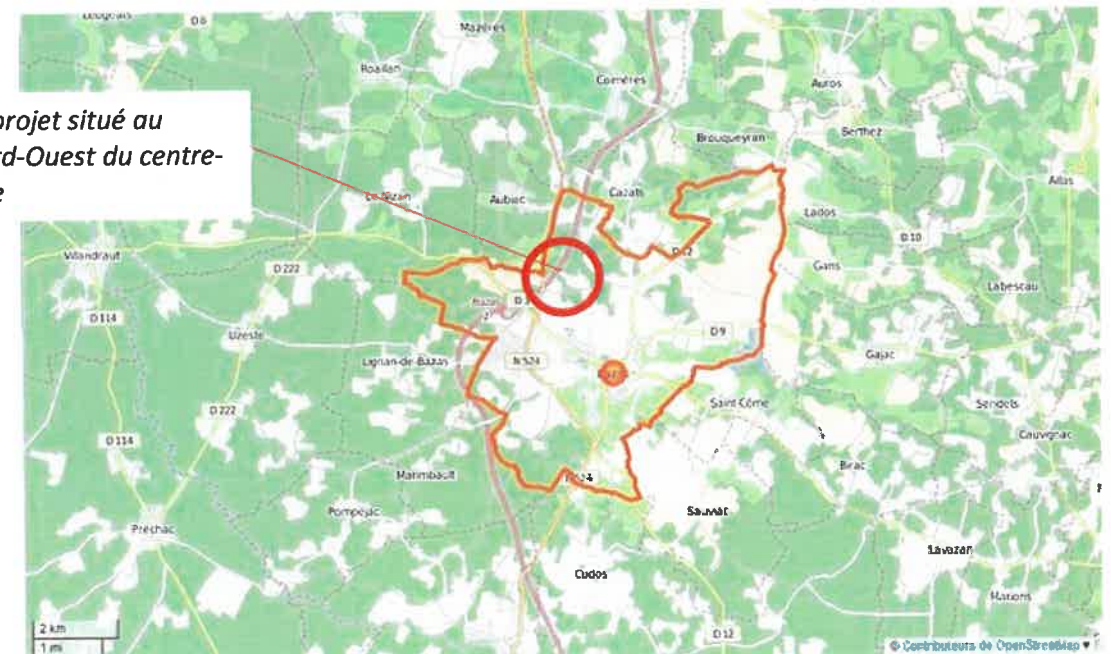
BAZAS est une commune péri-urbaine scindée en deux parties distinctes :
Un vieux bourg concentrique dont le point central est la cathédrale ; puis la commune s'est étendue vers l'Ouest, où l'on retrouve des lotissements et habitations plus récentes. En périphérie, à proximité des axes routiers principaux se concentrent les zones industrielles.
En dehors de la zone urbaine s'étend les terres agricoles et forestières.

Le terrain objet de la demande est situé au Nord-Ouest de la ville de BAZAS.

Bordée par la Route Nationale 524 à l'Ouest ; par l'autoroute A65 et de son échangeur, le projet se situe dans la continuité des Zones Industrielles et Commerciales existantes : de GUILLEME et de GYSTEVE.



Le projet situé au Nord-Ouest du centre-ville



1.4 - Unité foncière

(Pièce PA1.2)

L'unité foncière concernée par le projet d'aménagement figure au cadastre de la Commune de BAZAS :
aux lieux-dits « Lagrange-Est » & « La fleur »
cadastré section B n° 911-916-917-918-919-920-921-924-925-1296-1511-1729-1731-1733-1859-1883-1884-1886
pour une contenance cadastrale de 7ha 34a 70ca et une superficie arpentée de 7ha 58a 72ca.

1.5 - Cadre réglementaire

Le projet se situe en zone AU3A du PLUi, correspondant à une zone à vocation d'habitat ou de commerces, où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UC.

La commune de Bazas a délibéré le 21/09/2021 sur l'intérêt communal du projet autorisant l'instruction du permis d'aménager lié au développement du Parc d'Activités LADILS.

Le règlement du lotissement (PA10) définit les règles particulières d'urbanisme applicables dans le périmètre du lotissement, en sus des droits des tiers et des règles générales applicables sur le territoire de la Commune de BAZAS.

2 - L'ETAT DES LIEUX**2.1 – Analyse du contexte urbain**

(Cf. plan ci-après)

Les différents plans de situation mettent en évidence la situation urbaine et environnementale de la zone à aménager, qui se situe dans la continuité des zones d'activités économiques de Gystève et de Guillème.

✓ **Accès et voirie**

Le terrain est situé au Nord-Ouest de la Commune, bordé par l'A65, la RN 524 et la Route de Lagrange-Est.

Le projet aura un accès direct sur la Route de Lagrange-est, délaissé de RD, qui confère au projet une sortie calme sans pour autant être éloigné des points d'accès autoroutier.

✓ **La situation par rapport au bourg**

Le terrain proprement dit se situe en partie Nord-Ouest de la Commune, sur des terrains actuellement agricoles mais à proximité des zones commerciales (Super U), zones industrielles (Lucas,...) et artisanales.

De ce fait, ce nouveau projet s'inscrit dans cette continuité et permettra de répondre à une demande grandissante de terrain à caractère économiques.

✓ **Caractérisation du bâti existant au sein du projet.**

Sur le terrain proprement dit qui se présente sous forme d'une prairie ouverte et entretenue, il n'existe aucune construction.

✓ **Le bâti plus récent au droit du projet**

Peu d'habitation se trouve à proximité du projet, et les seules s'y trouvant, datent pour l'essentiel des années 70-90.

✓ **Occupation du sol et de l'espace**

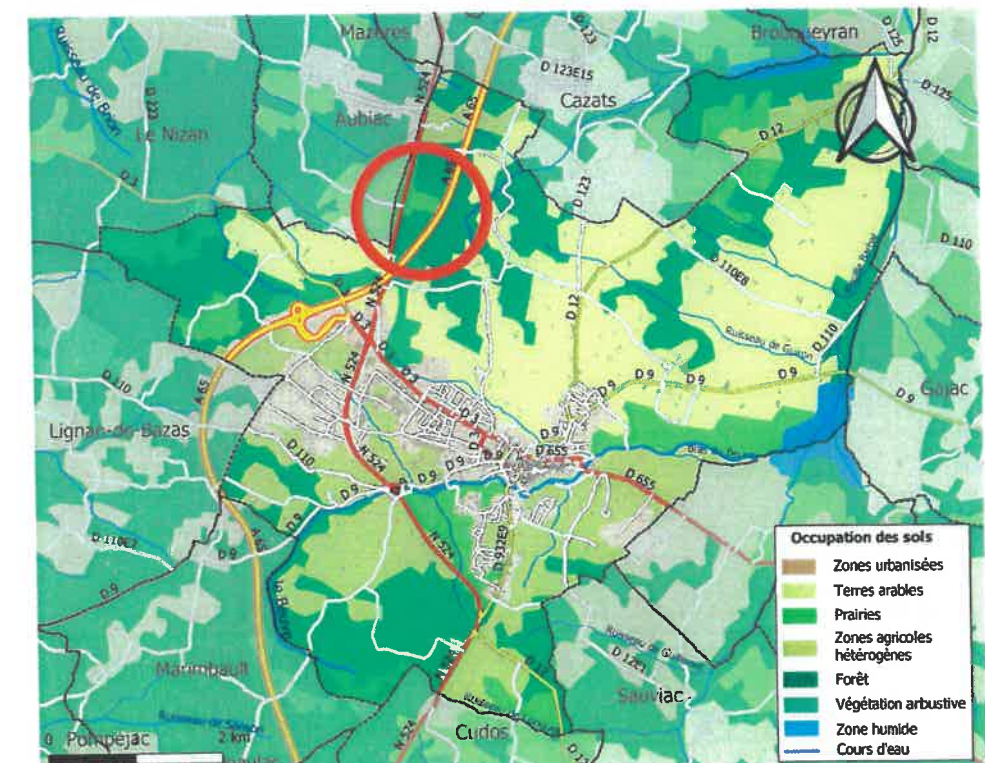
Les parcelles du projet sont actuellement occupées par une prairie ouverte, ceinturée par plusieurs boisement et lisière.

2.2 - Description environnementale et paysagère✓ **Contexte Paysager Général**

Entre les vallées de la Garonne et du Ciron, le Bazadais s'étend jusqu'aux limites Est du département. Si ce petit pays partage avec les Landes girondines le socle sableux qui fait leur particularité, il est parcouru par un plus grand nombre de cours d'eau, qui sculptent des reliefs plus riches et révèlent des sous-sols tertiaires variés. Ainsi, dans cette unité parallélépipédique d'environ vingt-cinq kilomètres par quinze, une occupation agricole et des boisements moins homogènes composent des paysages riches et complexes, habités de façon diffuse - à l'exception de Bazas, de Grignols et d'Auros.

En plus des routes N524, RD9 et RD10, l'autoroute A65 dessert également ce territoire.

(Source : Atlas des Paysages de la Gironde)

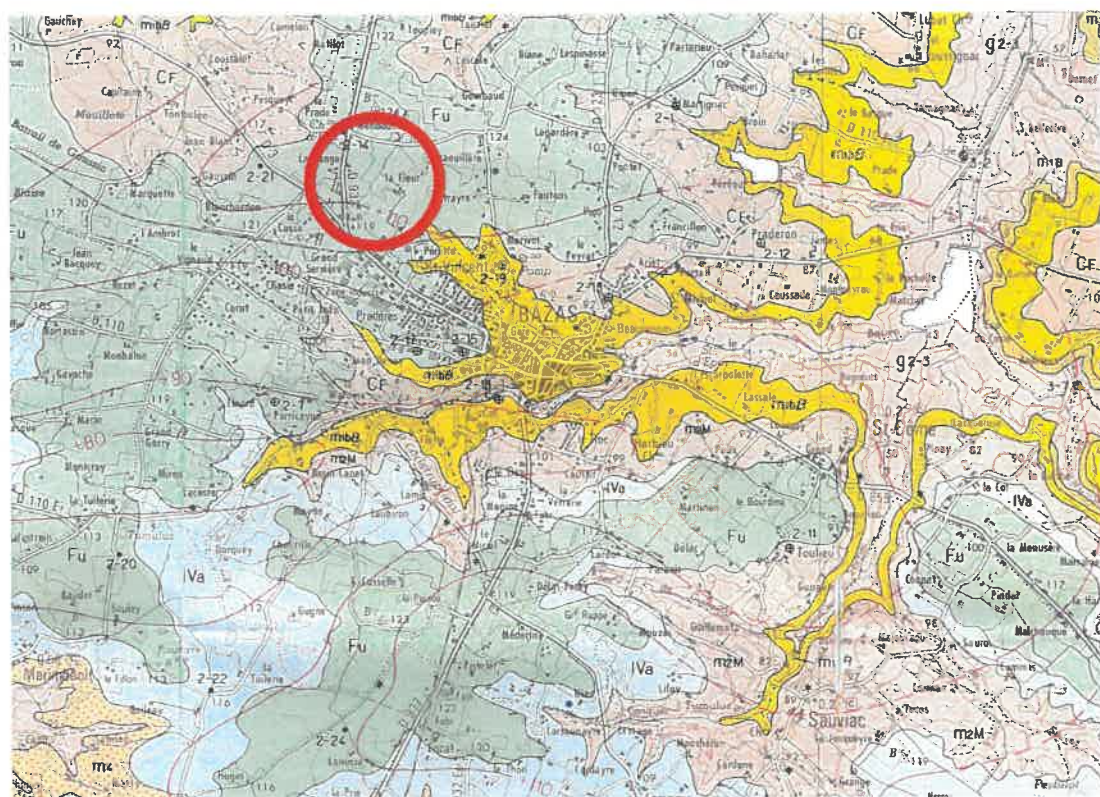


✓ **Le Terrain du Projet**

Le terrain objet du projet se trouve sur une partie agricole au Nord-Ouest de la commune de Bazas et est composé de prairie entretenue.

Approche Topographique

Conformément au plan topographique joint dans le présent dossier (Pièce PA3), le terrain possède au centre de la zone un plateau haut qui divise le projet en deux bassins versants distincts. Le premier présente une pente moyenne de 1% et un écoulement Sud-Est / Nord-Ouest ; le deuxième présente une pente moyenne de 1.1% et un écoulement Nord / Sud.

✓ **Approche Géologique et Contexte Hydrogéologique**

D'après la carte géologique de BAZAS n° 876, éditée par le BRGM (ci-contre), le terrain objet du projet surmonte des formations désignées sous le sigle Fu principalement constituées des Graviers de l'Entre-deux-Mers.

Source : Carte Géologique de BAZAS (BRGM) :

«Fu . Formation des Graviers de l'Entre-deux-Mers. Argiles sableuses marmonisées et graviers rouges.

La partie inférieure de ces dépôts vient ravier le sommet de la couche argileuse de la formation Iva par un sable grossier, parfois graveleux (5 à 8 mm), rougeâtre, où il est possible de distinguer quelques feldpaths altérés. Le sommet est de nouveau constitué par un horizon argileux gris-bleu, silteux ou sableux, comportant des taches et des marmorisations rougeâtres à rouille, d'origine pédogénétique. Ces faciès argileux et sablo-graveleux rubéfiés se rencontrent aussi au lieu-dit Bartassin..... Ils sont assimilables aux 'argiles de Brach', et peuvent être considérés comme les témoins de nappes alluviales anciennes. Il semble bien que l'on se trouve à la jonction entre le système de comblement par nappes alluviales et celui par terrasse emboîtées

L'analyse palynologique d'un horizon argileux a permis de les placer au sein du Pléistocène inférieur »

3 – PRESENTATION DU PROJET**3.1 – Principes d'aménagement**

Comme toute opération d'aménagement, son contenu présente des enjeux urbains et paysagers. L'enjeu urbain qui consiste à assurer à ce projet un statut de greffe sur le contexte existant s'impose à l'évidence. L'enjeu paysager avec pour objectif l'insertion dans l'environnement existant se manifeste d'abord dans le traitement des limites de l'emprise de l'opération et des espaces publics.

Par ailleurs il s'agira de concevoir au sein de l'opération une répartition adaptée entre les surfaces destinées à la construction et les surfaces destinées à demeurer paysagées.

3.2 – Le Schéma d'Aménagement

Le terrain objet du projet se trouve, dans une zone agricole avec un habitat résidentiel très diffus, en frange de la zone agglomérée.

Le projet concerne la création d'un parc d'activités économiques sur une base de 3 macro-lots pouvant être subdivisés, au maximum, jusqu'à 17 lots afin de pouvoir répondre à l'installation d'industriels, éventuellement de PME ou producteurs locaux.

REGLES URBAINES – ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

A la suite d'une étude portant sur 4 saisons, et selon les prescriptions de la DREAL et de la DDTM, l'aménageur propose une séquence ERC généreuse, dans le cadre d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau et d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées :

- 28 102 m² d'espaces naturels, dont 9 206 m² de Zone Humide, tous les arbres et une partie de prairie à jonc

- Une compensation in situ de poches humides impactées par le projet venant recréer 6 549m² de zones humides
- Une compensation ex situ de 15 hectares de prairies ouvertes pour la destruction d'habitat d'espèces protégées par l'aménagement de 4,2 hectares
- Un partie pris paysager offrant des mesures d'accompagnement de cette séquence et contribuant au développement de la biodiversité.

3.3 – Le Plan de Composition – Les Aménagements

Le Plan de Composition (PA4) et l'hypothèse d'implantation (PA9) reprennent les principes d'aménagement présentés ci-dessus.

✓ Desserte voirie - Accès - Stationnement

Ce projet va intégrer une voie paysagère avec une emprise de 22m à l'entrée de l'opération, puis de 14m. (Cf. Profils – PA5)

✓ Zone constructible

La zone constructible créée au sein des lots sont conformes aux prescriptions des articles 5 à 8 du règlement d'urbanisme de cette opération (PA10), ainsi qu'au plan de composition (PA4). Cette zone constructible représente 56% de la surface de l'opération, soit 42180 M², dans lesquels on recrée 20% d'espaces verts minimum.

✓ Droit à bâtir – Surface de plancher

La superficie totale de l'opération est de 75872 m², la surface de plancher allouée à cette opération est de 36 000m². Les surfaces de plancher seront distribuées au fur et à mesure des ventes par l'aménageur.

3.4 – La viabilité des lots

Afin d'assurer la viabilité de l'opération, chaque lot sera raccordé respectivement aux réseaux d'électricité Basse Tension, de Téléphone, d'Adduction en Eau Potable, Assainissement Eaux Usées et Pluviales.

Les eaux usées issues de chaque lot seront recueillies dans un réseau enterré à réaliser sous l'emprise de la voie nouvelle se rejetant dans le réseau existant comme indiqué sur le plan assainissement EU (Pièce PA 8.2).

Comme détaillé dans le programme des travaux (Pièce PA8), les eaux pluviales issues des lots seront traitées individuellement au sein de chaque lot par une rétention individuelle dans des massifs ou autres solutions compensatoires, avant leur rejet vers le réseau pluvial à créer sous chaussée, par le biais d'un ouvrage de régulation (débit autorisé de 3 l/ha/s).

Les eaux pluviales issues de l'emprise voirie et des espaces verts, seront rejetées vers un réseau pluvial à créer sous chaussée et acheminées vers des solutions compensatoires situées au sein des espaces libres comme indiqué dans le plan assainissement (Pièce PA 8.1).

La défense contre l'incendie sera assurée par un hydrant à poser au droit du macro-lot 1, conformément au plan des réseaux (PA 8.5).

L'ensemble des prescriptions relatives aux travaux de viabilité de l'opération est contenu dans la pièce n° PA8 (Programme des travaux) et renvoient aux plans et documents joints au présent dossier.

3.5 – Dossier Loi sur l'Eau

La superficie du terrain concerné est supérieure à 1ha. L'opération est donc soumise à la déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Un dossier de Déclaration Loi sur l'Eau est en cours d'études. Le Récépissé de Déclaration sera transmis au cours d'instruction du Présent Permis d'Aménager pour la complétude du dossier.

3.6 – Autorisation de Défrichement

Le terrain présent est un terrain en friche exempté de défrichement. Les sujets arboricoles, en lisière du site ont été évités dans le projet.

3.7 – Association syndicale

Conformément à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme, le dossier de Permis d'Aménager comprend l'engagement du lotisseur (Pièce PA 12) de créer aux conditions prévues à l'article R.315-6 du Code de l'Urbanisme, l'association syndicale libre qui assurera la gestion et l'entretien de la voirie et des équipements communs.

3.8 – Notaire

Le notaire de l'opération est :

**Etude notariée CHEVREUX
Me CABANAC – Notaire associé
45, Allées de Chartres
33000 BORDEAUX**

ANNEXE 1 – Délibération municipale accordant le dépôt de Permis d'Aménager



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE BAZAS

L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-et-un septembre le Conseil Municipal dûment convoqué le 14 septembre 2021, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame Isabelle DEXPERT, Maire.

Nombre de membres
en exercice :27
Membres présents :18
Procurations :8
Suffrages exprimés :26
Votes Pour :26
Votes contre :0
Abstentions :0

Présents : Mme Isabelle DEXPERT, Mme Danielle BARREYRE, M. Bernard JOLLYS, Mme Isabelle POINTIS, M. Richard BAMALE, Mme Marie-Bernadette DULAU, M. Francis DELCROS, Mme Amandine BARBERE, M. Laurent SOULARD, Mme Florence DUSSILLOLS, Mme Francine CHADEFAUD, M. Patrick DARROMAN, Mme Catherine BERNOS, Mme Emmanuelle PEIGNIEUX, Mme Sonia CILLARD-CARRARA, M. Jean-Bernard BONNAC, Mme Marie-Agnès SALOMON, M. Sébastien LATASTE.

Excusés : Mme Isabelle BERNADET (procuration à I. Dexpert), M. Patrick DUFAU (procuration à D. Barreyre), M. Julien RIVIERE (procuration à B. Jollys), M. Nicolas SERRIERE (procuration à F. Delcros), Mme Mélanie MANO (procuration à F. Chadeaud), M. Jacques DELLION (procuration à R. Bamale), M. Pierre MONCHAUX (procuration à I. Pointis), M. Laurent JOUGLENS (procuration à L. Soulard).

Absente : Mme Sylvie BADETS.

Secrétaire de séance : Mme Isabelle POINTIS

N° DE_2021_110

OBJET : Parc d'activités lieu-dit « LADILS » - Demande de dérogation au règlement national d'urbanisme afin de permettre des constructions hors des parties urbanisées de la commune au regard de l'intérêt communal du projet

Madame le Maire expose que la société Atlantique Gascogne, filiale du groupe Cassous, spécialisée dans l'aménagement foncier à vocation économique, a le projet de créer un parc d'activités économique formé par 3 îlots subdivisibles en 17 lots maximum pour une surface de plancher estimée à 30 000 m², une surface commercialisée de 42 919m² sur un terrain de 75 872 m² au lieu-dit « Ladils » à Bazas. Il est prévu que ce parc d'activités accueille des activités industrielles et artisanales et notamment l'entreprise Volteo spécialisée dans la vente de systèmes de charges autonomes (batteries, piles).

Il est également rappelé qu'un précédent permis d'aménager, aujourd'hui caduque car non mis en œuvre, avait précédemment été délivré pour un projet similaire par la même société le 20 mai 2011.

Afin d'obtenir les autorisations d'urbanisme requises pour ce projet et notamment le permis d'aménager, une délibération du conseil municipal justifiant de son intérêt communal est requise.

En effet, suite à la caducité des plans d'occupation des sols, le territoire de la commune est, depuis le 1^{er} janvier 2021, couvert par le règlement national d'urbanisme (RNU) dont les dispositions sont

Envoyé en préfecture le 27/09/2021
Reçu en préfecture le 27/09/2021
Affiché le
ID : 033-213300361-20210921-DE_2021_110-DE

Envoyé en préfecture le 27/09/2021
Reçu en préfecture le 27/09/2021
Affiché le
ID : 033-213300361-20210921-DE_2021_110-DE

incluses au sein du Code de l'urbanisme. Or, le RNU prévoit, sauf exception, que les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (article L.111-3 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, il est possible de déroger à cette règle dite de constructibilité limitée par une délibération motivée du conseil municipal à raison de l'intérêt de la commune. Le projet ne doit cependant pas :

- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques,
- entraîner un surcroît important de dépenses publiques
- être contraire aux objectifs visés à l'article L.101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier du Code de l'urbanisme ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application (article L.111-4 4° du Code de l'urbanisme).

Le parc d'activités projeté par la société Atlantique Gascogne se situe dans une zone non urbanisée de la commune au nord-ouest du village, à proximité de l'échangeur 1 de l'autoroute A65 et en continuité des zones industrielles et commerciales existantes de GUILLEME et GYSTEVE.

Ce projet présente un intérêt local en ce qu'il permettrait de :

- renforcer l'attractivité de l'économie par l'implantation de nouvelles entreprises : 3 îlots subdivisibles à la demande sont prévus pour s'adapter aux besoins des entreprises,
- créer une centaine d'emplois au sein de la commune dont le nombre de nouvelles créations est en baisse depuis 2008,
- maintenir ainsi une vitalité urbaine notamment en luttant contre le vieillissement en augmentation de la population de la commune (actuellement 34%),
- diminuer les déplacements vers la métropole bordelaise en créant des emplois locaux et diminuer ainsi l'empreinte carbone liée,
- plus généralement, répondre aux objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Sud-Gironde de 2020 et du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) débattu le 29 septembre 2020 par le conseil communautaire dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) et plus particulièrement à celui portant sur la mise en place de nouvelles zones d'activités économiques.

Enfin, des mesures importantes sont prévues en matière environnementale. A ce titre, une étude d'impact et des mesures de compensations environnementales seront réalisées. Un arrêté préfectoral a été édicté à ce sujet le 18 mars 2019. Il est prévu, en vertu du principe éviter – réduire – compenser, que le projet comprenne 40% d'espaces verts avec la conservation de tous les arbres existants et la création d'espaces verts. La principale zone humide sur le site de 9 940m² est préservée et les poches humides éparses détruites seront compensées par une zone humide in situ de 1 869m². Le plan joint au présent rapport représente ces éléments.

Dans ce contexte, il est demandé au Conseil municipal, au regard de l'intérêt communal que présente le projet de la société Atlantique Gascogne, de déroger à la règle de constructibilité limitée prévue par le RNU comme le prévoit l'article L.111-4 4° du Code de l'urbanisme précité.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.111-1, L.111-3, L.111-4 4° et R.111-1,

Vu l'intérêt communal présenté par le projet de parc d'activités de la société Atlantique Gascogne,

Considérant que l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme prévoit qu'en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune,

Envoyé en préfecture le 27/09/2021
 Reçu en préfecture le 27/09/2021
 Affiché le 
 ID : 033-213300361-20210921-DE_2021_110-DE

Considérant que l'article L.111-4 4° du Code de l'urbanisme permet la constructibilité limitée lorsque l'intérêt de la commune le justifie, sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application,

Considérant que depuis le 1^{er} janvier 2021, le plan d'occupation des sols de la commune de Bazas a été remplacé par le Règlement National d'Urbanisme,

Considérant que le projet de parc d'activités de la société Atlantique Gascogne est situé hors des zones urbanisées de la commune de Bazas,

Considérant que le projet de la société Atlantique Gascogne présente un intérêt municipal en ce qu'il permettrait de renforcer l'attractivité de l'économie de la commune de Bazas, de créer des emplois et d'une manière générale, de maintenir une vitalité urbaine au regard de l'augmentation de l'âge de sa population et ce, conformément à ce que prévoit les objectifs de création de nouvelles zones d'activités du SCOT de 2020 et du PADD adopté le 29 septembre 2020 dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration,

Considérant que le projet :

- ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ne porte pas atteinte à la salubrité et la sécurité publiques,
- n'entraînera pas un accroissement des dépenses publiques,
- que le projet n'est pas contraire aux objectifs généraux fixés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

DECIDE

- au regard de l'intérêt communal du projet de parc d'activités de la société Atlantique Gascogne, de déroger à la règle de la constructibilité limitée du Règlement National d'Urbanisme conformément à l'article L.111-4 4° du Code de l'urbanisme,
- d'autoriser Madame le Maire à édicter et signer tout acte relatif à cette délibération.

CHARGE Madame le Maire de l'exécution de la présente et de signer tous actes en découlant.

Fait et délibéré à Bazas, les jour, mois et an que-dessus, et ont signé au registre les membres présents.

Pour copie certifiée conforme.

Le Maire,
 Isabelle DEXPER



ANNEXE 2 –

NOTE DE SYNTHESE POUR LA CDPENAF

Atlantique Gascogne est propriétaire depuis 2009 de l'assiette foncière du projet de Parc d'activités Ladils à Bazas.

En concertation avec les collectivités locales, nous présentons une demande de permis d'aménager sur ce site afin de créer les conditions rendant possible l'implantation d'entreprises sur le territoire et participer ainsi à l'accompagnement des stratégies publiques de développement économique et territorial.

Localisation et historique du site

D'une superficie de 75 872 m², le terrain se situe sur l'axe Bazas Captieux, le long de l'A65, en continuité des zones industrielles et commerciales existantes de GUILLEME et GYSTEVE. Celles-ci ne sont plus affectées à aucune activité agricole (au sens de l'article L. 311 du code rural) depuis 13 ans.

Le foncier a fait en outre l'objet le 20 mai 2011 d'un permis d'aménager en vue de développer une zone artisanale sur la totalité de l'assiette foncière. Ce permis est aujourd'hui caduc.

Enjeux environnementaux identifiés et séquence ERC

Nous avons réalisé en 2019/2020 une étude 4 saisons qui a permis d'évaluer les enjeux environnementaux et de présenter une séquence ERC sanctuarisant 28 102 m² d'espaces naturels (37 % de la superficie du projet).

Le projet préserve tous les arbres existants ainsi que la majeure partie des zones humides présentes sur le site (9 206 m² soit 70 % de la superficie ZH relevée sur le site) et prévoit de mettre en défens les zones évitées par une clôture grillagée et par une haie bocagère.

La superficie que nous projetons d'aménager ne représente plus aujourd'hui que 47 770 m² (63% du périmètre du foncier). A cet effet les demandes d'autorisation environnementales assortie d'une étude d'impact ont été déposées auprès de la Préfecture le 18 mai 2022.

- Une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau pour les rubriques
 - Impact d'une zone humide de plus de 1 000 m²
 - Gestion des eaux pluviales interception d'un bassin versant de plus de 1 ha
- Une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées
- A noter l'absence de demande de défrichement, les zones boisées ayant été évitées à 100 %

Description permis d'aménager

L'accès au projet se fera depuis la voie communale 99 qui se raccorde sur l'avenue du Maréchal Leclerc (RD3). Nous projetons de créer une allée boisée de 22 m de large incluant la voirie avec une raquette de retournement pour la desserte de 3 macro lots.

Ces 3 ilots pourront accueillir chacun un projet industriel d'envergure ou être subdivisés sur mesure pour des projets de plus petite taille : PME productives, TPE et activités artisanales.

La voirie sera accompagnée par des plantations d'alignement, des noues paysagères pour la gestion du pluvial et des cheminements doux. L'aménageur réalisera les accès aux lots et leur desserte par tous les réseaux (EP-EU-AEP- BT-gaz- telecom-fibre- éclairage public).

La surface des 3 ilots commercialisés est de 42180 m²

La surface totale des espaces verts dans le projet représente 52 % du périmètre (soit 39 698 m² comprenant les espaces naturels évités + les espaces verts plantés sur les futurs espaces publics + les espaces verts imposés dans les lots)

Les compensations environnementales

4 010 m² de poches humides (30 % de la surface de zone humide existante) ne peuvent être évitées dans le projet. Nous proposons de les compenser par la création in situ d'une zone humide de 6 549 m² connectée au 9 206 m² de ZH évitées. L'opérateur de compensation Eco Compensation sera garant de l'entretien et du suivi écologique des secteurs d'évitement et de compensation in situ sur une durée minimale de 30 ans.

L'urbanisation de la prairie landicole et la compensation zone humide in-situ génèrent des impacts sur 48 549 m² sur des habitats d'espèces protégées. Nous proposons de compenser cet impact par la sanctuarisation et l'entretien sur 30 ans de 16 hectares de prairie sur le territoire bazadais.

Pour cette dernière compensation, 2 agriculteurs de Bazas et Cudos sont pressentis pour bénéficier de ces mesures (fauche tardive, création de haies). Afin de garantir la qualité et la pérennité des engagements, nous avons sollicité la Chambre d'agriculture en tant qu'opérateur de compensation.

En outre, au titre des mesures d'accompagnement de la séquence ERC, l'aménageur a prévu dans son programme des travaux des parties communes du lotissement des mesures participant au développement de la biodiversité et au déplacement des espèces présentes

- Des plantations selon un palette végétale d'essence locales
- Des noues paysagères en gestion aérienne du pluvial
- Une haie bocagère d'essences locales sur le périmètre de la partie aménagée
- Un éclairage led avec détection de présence permettant de limiter la pollution lumineuse.
- La chaussée et les parkings seront implantés avec des matériaux perméables.

Sur les lots, un règlement du lotissement plus contraignant que le PLUi imposera aux acquéreurs d'apporter un soin particulier en termes de qualité architecturale et paysagère et de respecter une palette végétale imposée notamment participant à cette démarche environnementale.

Compatibilité avec les politiques publiques

Ce projet est inscrit depuis plusieurs années dans les projets de la ville qui faisait l'objet d'un zonage économique (1Nay) au POS. Ce document d'urbanisme étant caduque depuis le 31 décembre 2020, Le RNU est le règlement d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune - dans l'attente de l'approbation du PLUi en 2023

Afin de déroger à la règle de constructibilité limitée du RNU et autoriser les demandes relatives à la mise en œuvre du parc d'activités, la commune a délibéré le 21 septembre dernier sur l'intérêt communal du projet conformément à l'article L.111-4 4° du Code.

En outre l'intérêt public majeur du projet est justifié au regard de sa comptabilité avec l'ensemble des politiques publiques :

- Le pacte productif 2025 et le programme France Relance pour le renforcement du secteur industriel partout en France et notamment en milieu rural
- La feuille de route Neo Terra de la Région Nouvelle Aquitaine en matière de développement économique dans le respect de l'équilibre des territoires
- Le SCoT du Sud Gironde de 2020 pour la mise en place de nouvelles zones d'activités afin de soutenir la stratégie territoriale en faveur du développement économique
 - L'axe 2 du PADD du Plui de la CDC du Bazadais pour renforcer l'attractivité économique en privilégiant les implantations d'entreprises nouvelles sur l'axe Bazas Captieux et visant à créer des emplois et à maintenir une vitalité urbaine.

Le site de projet est situé au cœur d'un des trois pôles économiques du territoire bazadais (Bazas, Grignols et Captieux Bazas) identifié dans le PADD du futur PLUi en cours de finalisation (approbation 2023).

Ciblé comme une zone de développement économique prioritaire, le site de projet fait l'objet dans le projet de PLUi d'une orientation d'aménagement et d'une programmation spécifique (OAPBAZ07). Ces terrains seront inscrits en zonage AU3a dans le futur PLUi dédié à l'implantation d'activités économiques.

Une dynamique de marché récente

La CDC du BAZADAIS a reçu depuis 1 an plusieurs manifestations d'intérêt d'industriels désireux de trouver un site d'implantation, notamment relayées par l'agence Invest In Bordeaux. Des facteurs contextuels expliquent cette dynamique actuelle :

- Pénurie de fonciers à vocation économique dans la métropole bordelaise et en première couronne
- Tendance au retour à la vie rurale face aux problèmes de logement et de mobilité rencontrés au sein des métropoles

L'absence d'offre immobilière à vocation économique alternative et disponible pour le court terme sur le territoire du Bazadais explique l'urgence du projet

- Plus de foncier viabilisé avec les études environnementales 4 saisons réalisées
- Pas de bâtiment à la location
- Quelques friches industrielles éparses dans le territoire éloigné de l'axe autoroutier ou *en cours de cession*



ATLANTIQUE GASCOGNE

3

Le Calendrier prévisionnel

- ☐ **Mai/Juin 2022 : Dépôt des demandes d'autorisations**
 - ✓ 8 mois d'instruction minimum
- ☐ **2023 : Phase Travaux d'aménagement et commercialisation**
 - ✓ Travaux d'aménagement et de construction
 - ✓ Instruction des permis de construire
- ☐ **Fin 2024 : Site en activité**



ATLANTIQUE GASCOGNE

4

Atlantique Gascogne

Parc d'activité de Ladils - Bazas (33)

Permis d'Aménager

PA 05 - Vues et Coupes / PA06 & 07 - Photographies du Site
PA 08 - Aménagement paysager / PA 09 - Hypothèses d'implantation



Notice descriptive d'aménagement mai 2022

Sarl Atelier Paysages Graziella Barsacq, paysagiste / 77 ter, chemin des plateaux - 33270 Floirac
Eurl à fleur de terres, Fabienne Bignolles paysagiste / lieu dit roux - 33124 Aillas
Philippe ESCANDE, géomètre expert / 46, route de Roaillan - 33210 Langon

Sommaire :

I - Un site en entrée de ville

- 1.1 Un site en limite des zones naturelles et agricoles
- 1.2 Des prairies adossées à des lisières boisées
- 1.3 Des lisières boisées variées

II - Le projet de la zone artisanale

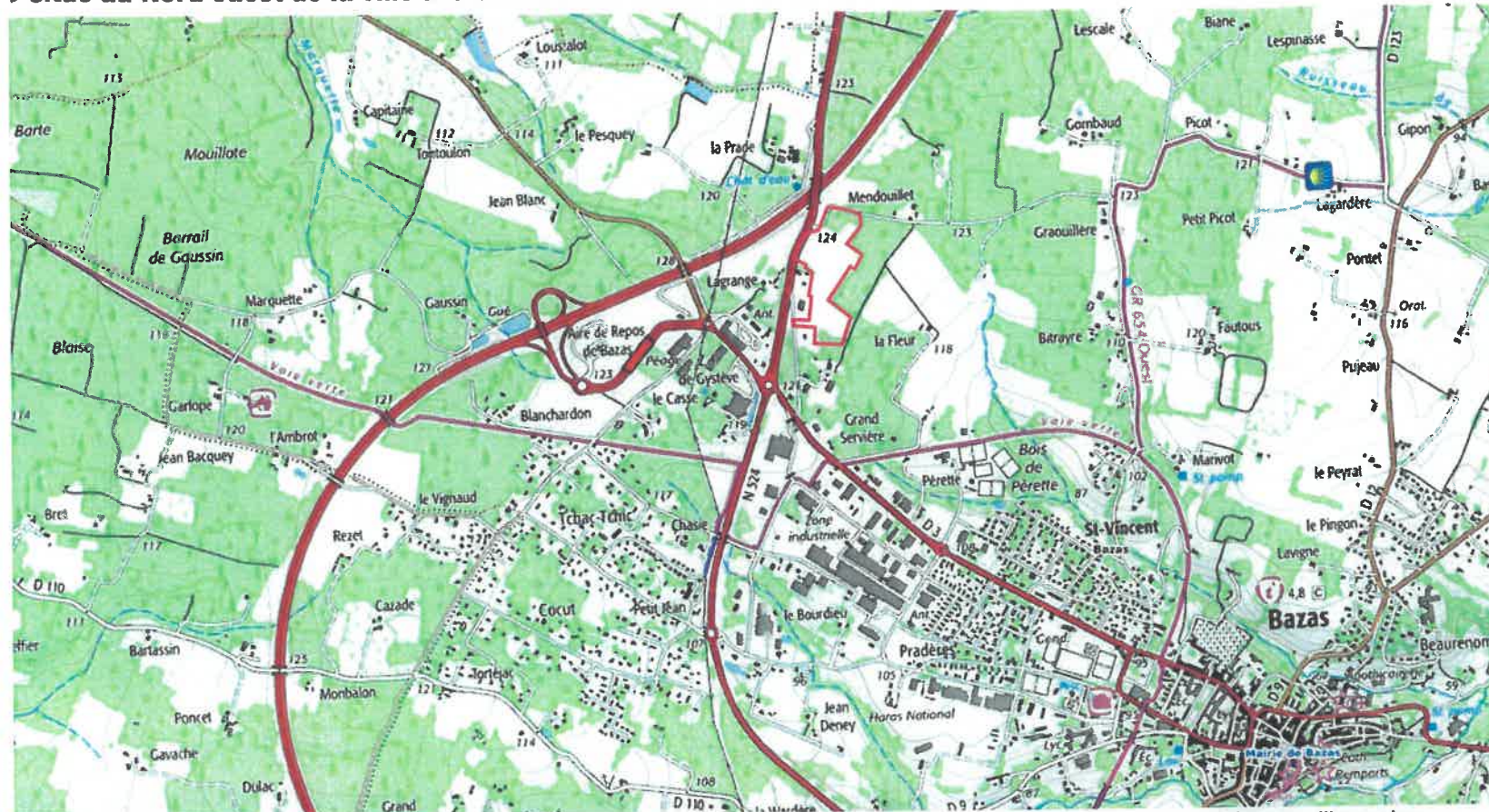
- 2.1 - Les intentions du projet : Eviter/Réduire/Compenser
- 2.2 - Les scénarios d'occupation de la zone d'activités
- 2.2 - La ceinture de la haie champêtre arborée
- 2.3 - La voie principale et son retournement
- 2.4 - Les noues paysagères
- 2.5 - Les entrées des lots
- 2.6 - Les clôtures en limite de l'espace public
- 2.7 - Les principes d'aménagement des lots

III - Annexes

- Plan des espaces naturels évités
- Plan paysager des espaces compensés sur site
- Plan paysager des espaces publics

I - Un site en entrée de ville

> situé au Nord ouest de la ville à la croisée des axes routiers N524 A 65

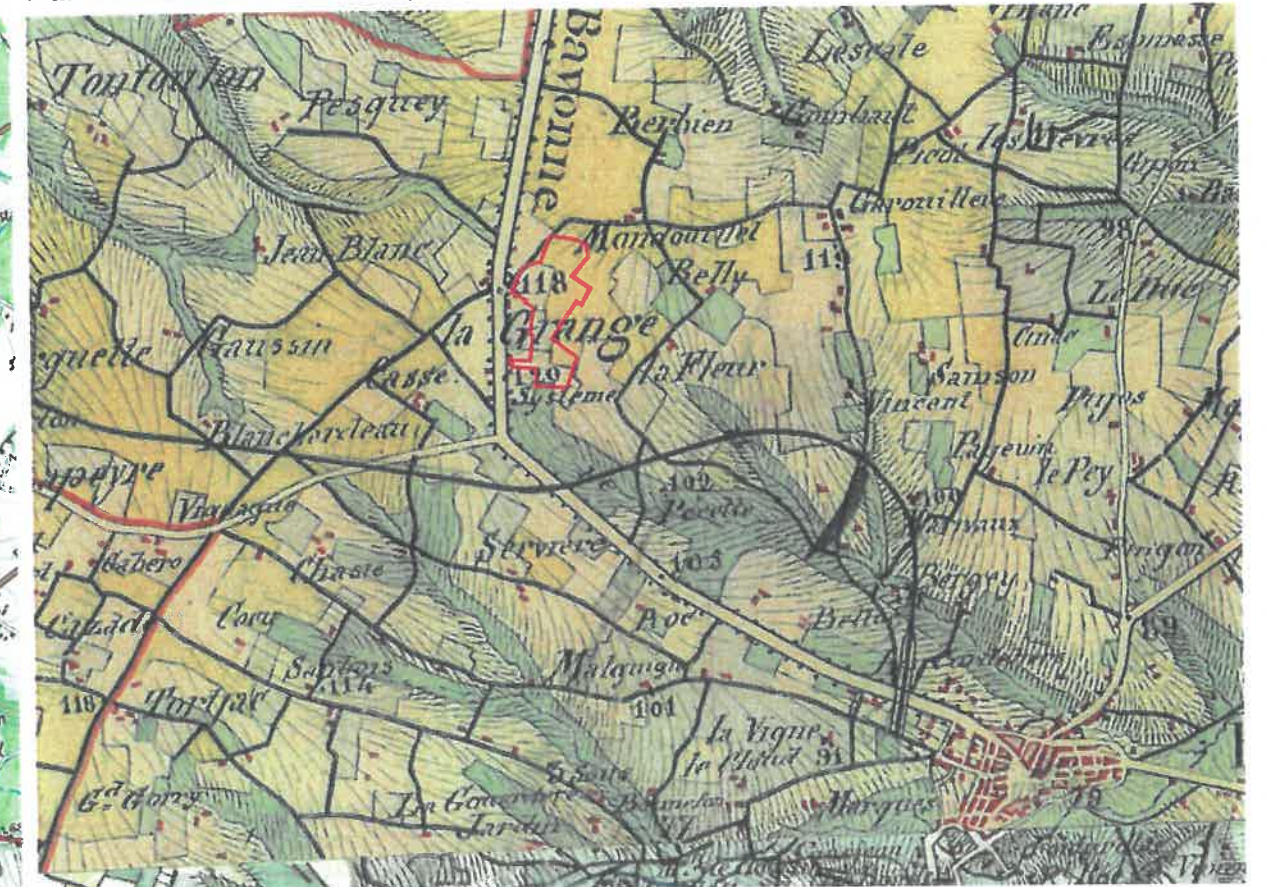


Centre ville ancien

> sur deux bassins versants des ruisseaux de Marquette et de Pérette



> un accès direct à la N524, ancienne route royale Paris à Bayonne



carte Etat Major Source Géoportail IGN

En entrée de ville, la zone de Ladils est située le long de la N524 Captieux-Langon (ancienne route royale Paris/Bayonne), au Nord Ouest de la commune de Bazas. En frange des zones artisanales et industrielles de Guillemette et Gystève, elle poursuit l'extension urbaine de la ville autour des axes routiers, sur une superficie de 75 872 m². Sur un léger relief, la parcelle est à cheval sur les deux bassins versants des ruisseaux de Pérette et de Marquette. Elle participe plus largement au réseau hydrographique du Brion et du Beuve.

Source cartes et photos aérienne (Géoportail IGN)

1.1 - Un site en limite des zones naturelles et agricoles

> dans la continuité des zones artisanales et commerciales existantes, en limite des Landes Girondines vers Villandraut



N524 vers Captieux

route vers le centre ville

En frange urbaine, les parcelles concernées sont également en limite des zones naturelles, agricoles et forestières des Landes Girondines. Le site est légèrement penté (dénivellé max. 3,50m) et drainé par des fossés agricoles qui s'écoulent vers la N524. Il est relié à la ville par la route La Grange Est. Il bénéficie de sa tranquillité puisque cet axe est un délaissé viaire dû au nouveau carrefour routier du rond point de la nationale. Au nord, une voie communale borde le site sans y donner accès.



Route N524 en direction de la ville de Bazas (Source Google maps)



Route La Grande Est en direction de la ville de Bazas



Route La Grande Est en direction de Langon

1.2 - Des prairies ouvertes, adossées aux lisières boisées Vues depuis l'extérieur du site

PA 06 & 07 - Photographies du site



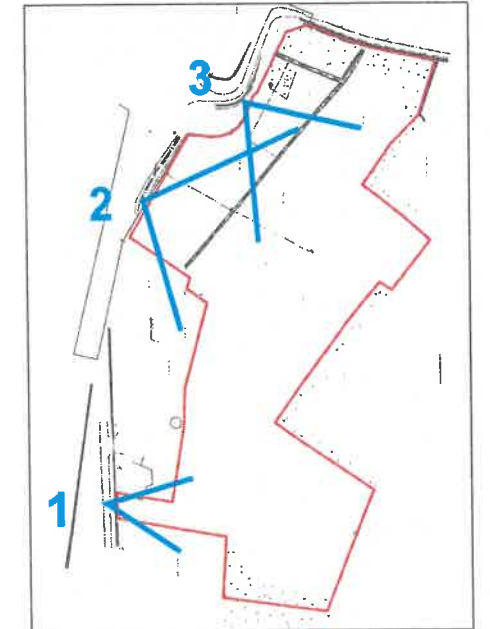
1 - la future entrée de la Zone à travers les deux propriétés privées



2 - des prairies largement ouvertes sur les horizons boisés



3 - au point bas du terrain, des prairies humides à joncs, les fourrés de saules



Les parcelles sont aujourd'hui occupées par des prairies de fauches largement ouvertes sur les horizons boisés.

Légèrement bombé, le terrain sablo-argileux s'écoule vers les lisières boisées formant par des prairies à joncs et des boisements humides. Des fourrés de saules, de ronciers, d'aubépines et de pruneliers accompagnent les fossés de drainage.

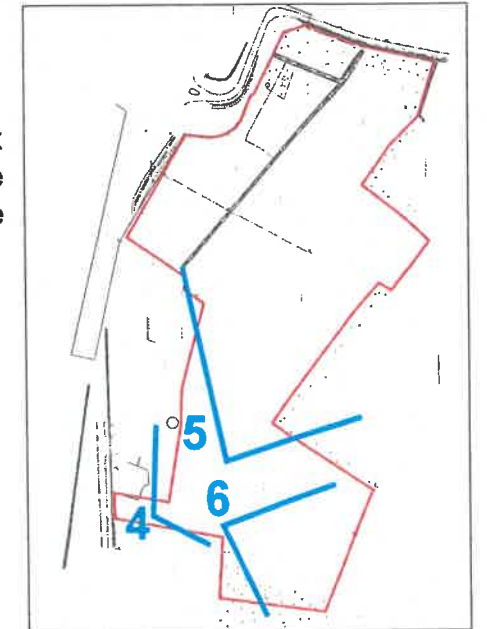
Deux propriétés privées sont situées aux abords de la zone. Implantées sur un large parcellaire et abritées par leurs parcs arborés et leurs haies persistantes, elles n'ont pas de vis à vis direct sur la futur zone.

Des prairies ouvertes, adossées aux lisières boisées Vues intérieures du site



4 - les lisières de Chênes

Au centre de la parcelle, les prairies sont adossées aux lisières boisées. Ces dernières constituent une ceinture naturelle permettant de fait de limiter l'impact visuel de la future zone artisanale dans le paysage du Bazadais.



5 - la profondeur de la zone et ses limites avec la ferme à renforcer



6 - la lisière du boisement de Robinier faux acacias

1.3 - Des lisières boisées variées

La ceinture boisée de la zone est composée de plusieurs boisements et de lisières. Ces différentes lisières sont riches en biodiversité, elles constituent des corridors écologiques immédiats à la zone.



Boisement mixte de chênes, Pins, Bouleaux, Saules...



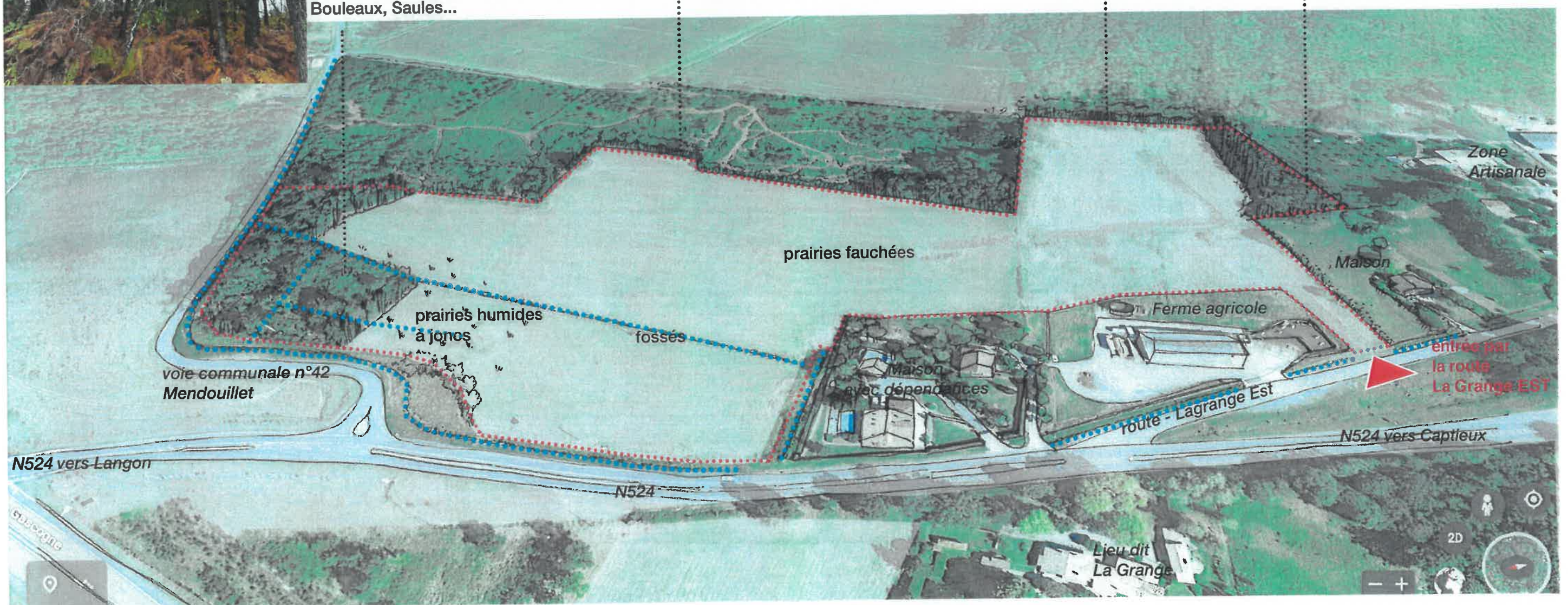
Lisière de bouleaux et d'ajoncs



Lisière de chênes pédonculés



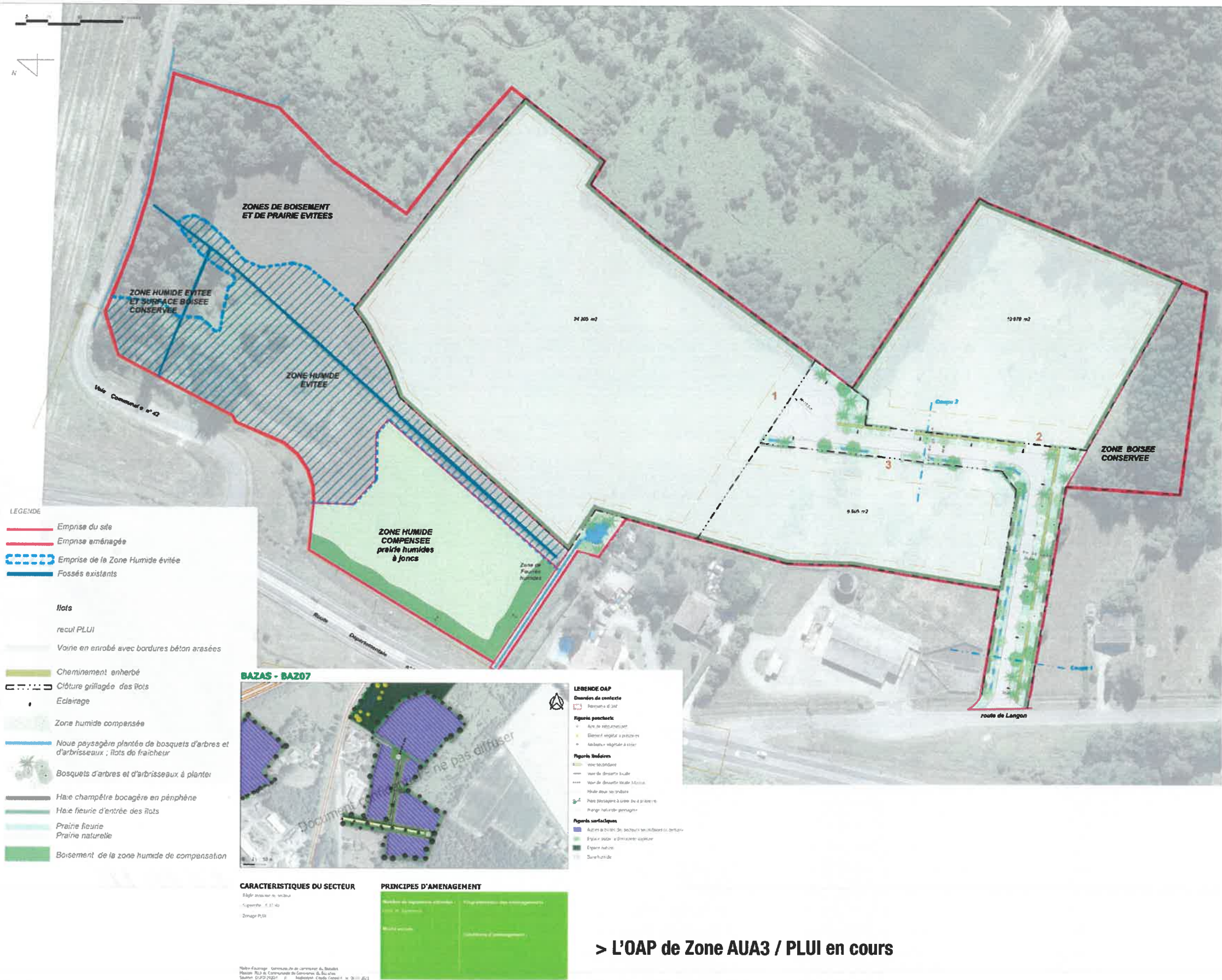
Bois de Robinier faux acacias



..... Limite du site Fossés

II - Le projet : Insertion du projet

PA 08 - Aménagement paysager



Le projet de la zone d'activités s'inscrit dans le projet de développement communal de Bazas en continuité du tissu existant. Il est conforme aux prescriptions du PLUI (zone classée AU3A) et aux orientations d'aménagement paysager prévu par l'OAP.

Il évite les espaces boisés et les prairies humides à joncs. De fait, il valorise un territoire en entrée de ville par une transition progressive entre l'espace agricole boisé et l'espace urbain. Il garantit une intégration de la zone d'activités au paysage environnant.

En vue d'aménager durablement la zone d'activités, les intentions de ce projet sont :

- d'amener une qualité paysagère et écologique au développement urbain avec des espaces plantés entre les espaces construits et les lisières boisées conservées.
- d'accueillir des constructions de qualité, des typologies variées, à l'architecture locale soignée, pour créer une homogénéité bâtie, une cohérence d'ensemble.

Notre réflexion s'appuie sur une démarche de développement durable, où l'humain est au cœur des préoccupations. S'inscrire en finesse, puiser dans la matière vivante de nos paysages pour imaginer, réinterpréter un aménagement contemporain, polyvalent, où la nature sublime la ville avec aménité.

Notre projet est de créer de la biodiversité ancrée dans le paysage spécifique du Bazadais. Les séries végétales sont choisies pour leur rusticité, leur adaptation à la sécheresse et au changement climatique.

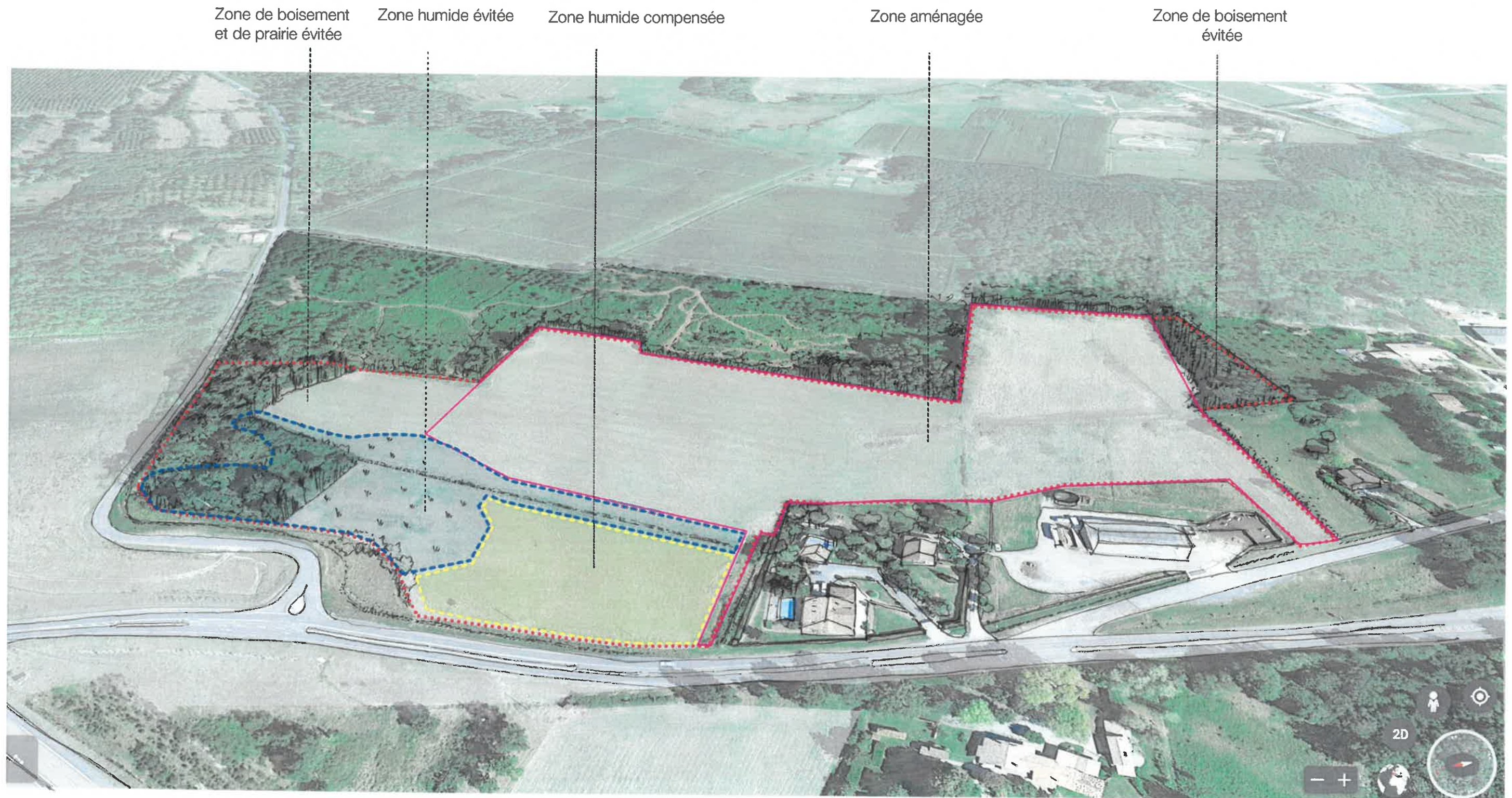
L'aménagement de la zone s'appuie sur des larges emprises publiques plantées, des limites et des entrées de lots tenues et dessinées.

2.1 - les intentions du projet : Eviter/Réduire/Compenser

PA 09 - Hypothèses d'implantation

> éviter les zones boisées, et les prairies humides

> compenser et créer de la biodiversité sur site; aménager une prairie humide à joncs

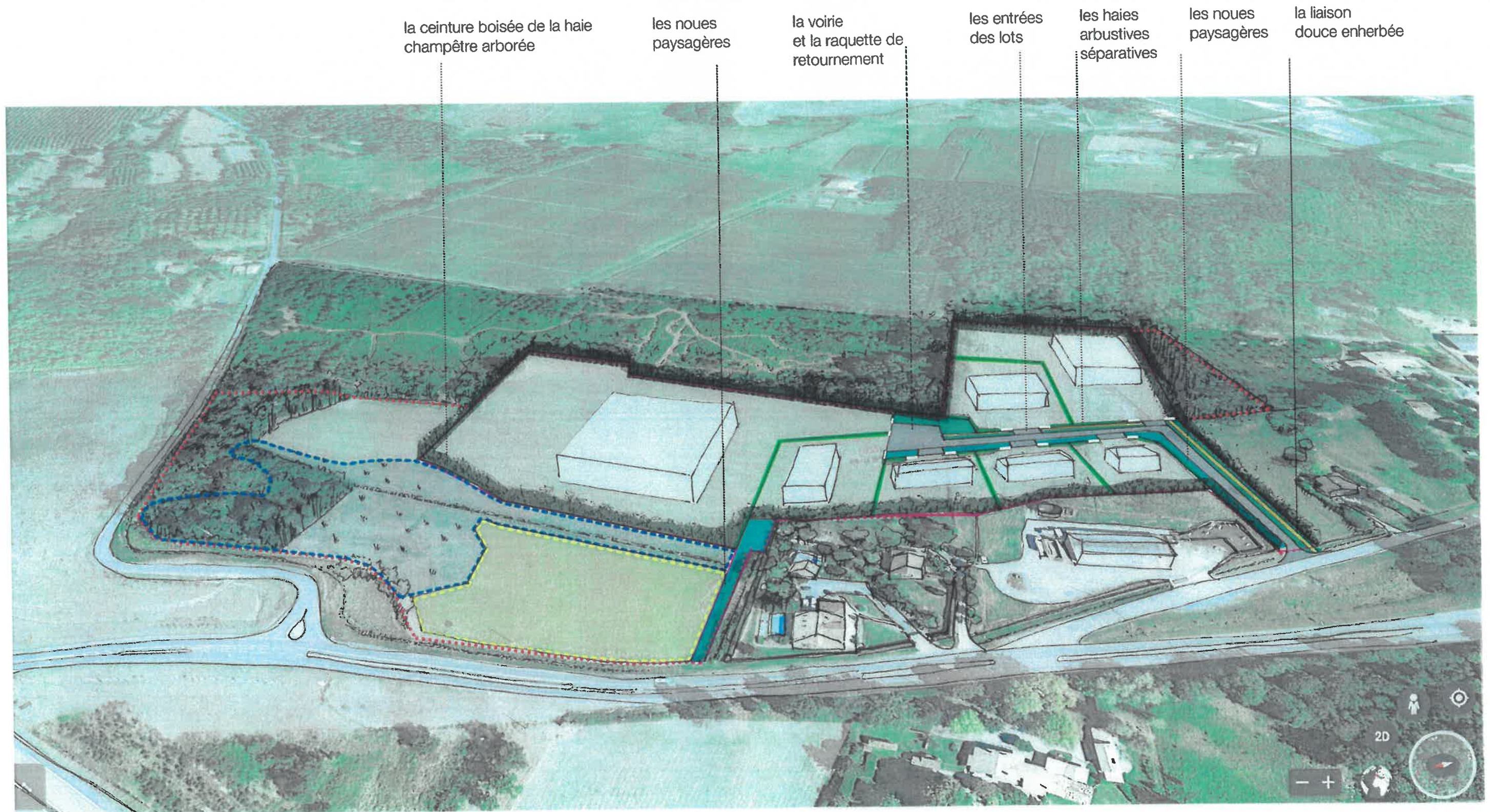


----- Limite du site
——— Limite de la zone aménagée

Superficie totale 7,5ha
Superficie évitée 2,8ha (37% parcelle)
Superficie aménagée 4,7ha (63 % parcelle)
(dont Superficie compensée milieux humides In situ: 6 549m2)

les intentions du projet :

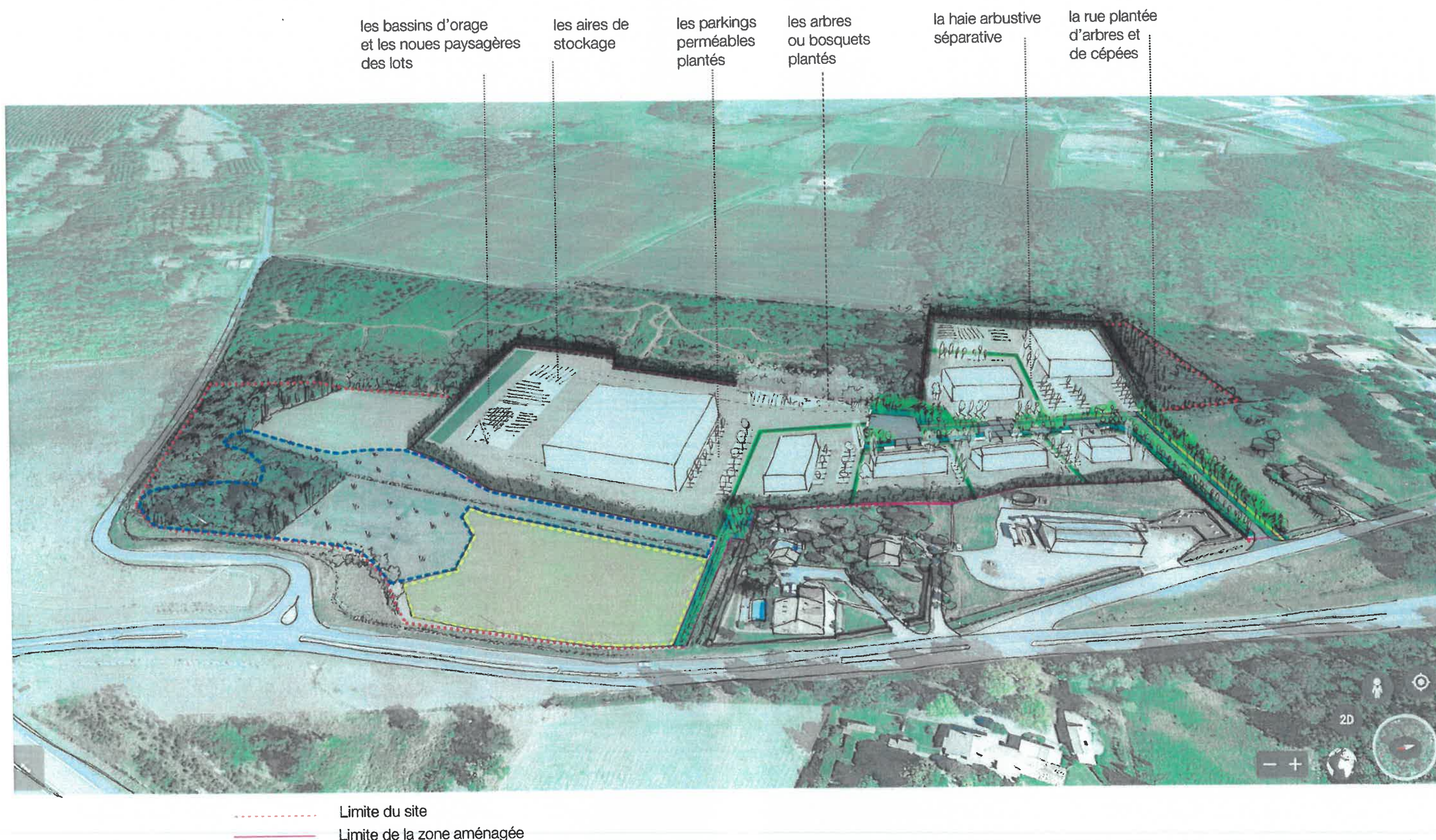
- > insérer la zone d'activités dans une ceinture boisée et un maillage de haies champêtres
- > créer une rue de desserte plantée, ossature paysagère préservant la biodiversité et les continuités écologiques



----- Limite du site
----- Limite de la zone aménagée

les intentions du projet :

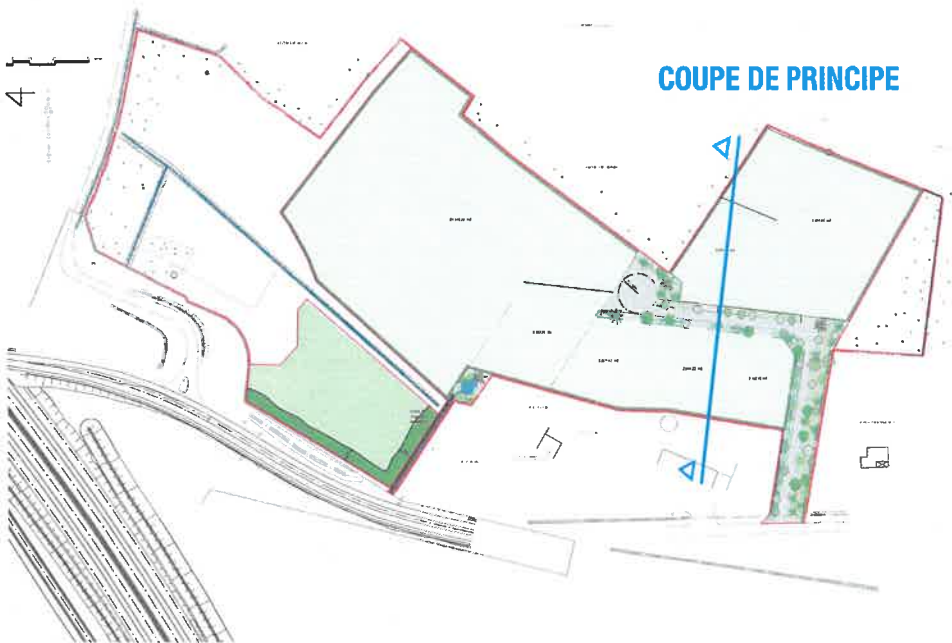
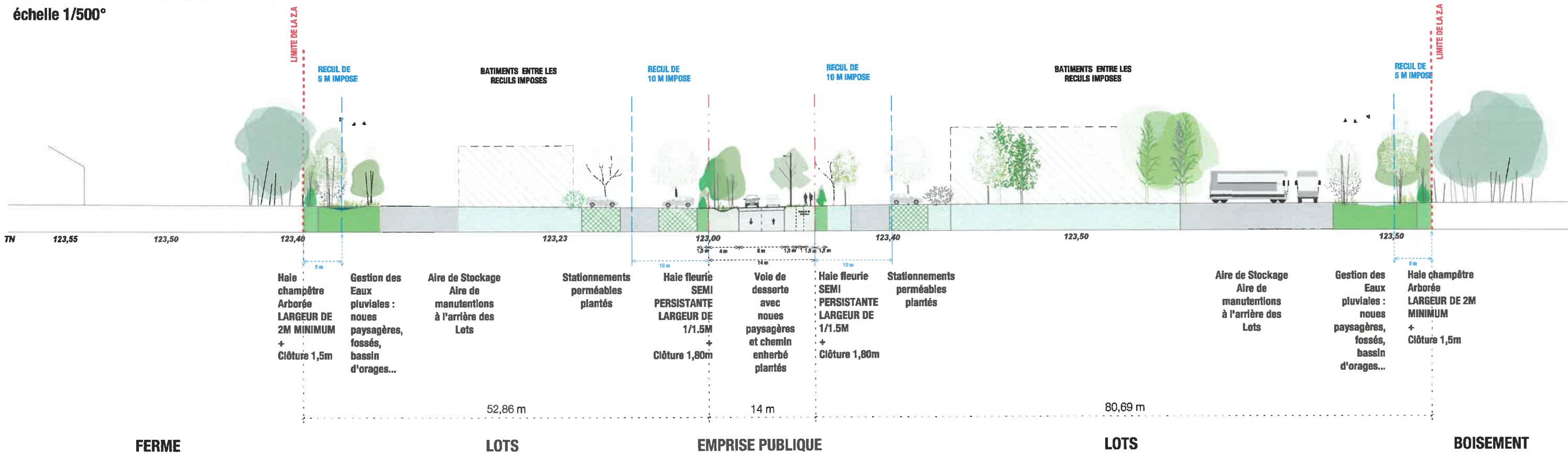
> Orienter l'aménagement des lots pour garantir une cohérence globale du projet paysager, et renforcer sa qualité urbaine, paysagère, et environnementale.





L'aménagement de la zone peut être optimisée pour arriver à un nombre maximum de 17 lots. Cela passe par une prolongation de l'allée plantée à l'EST.

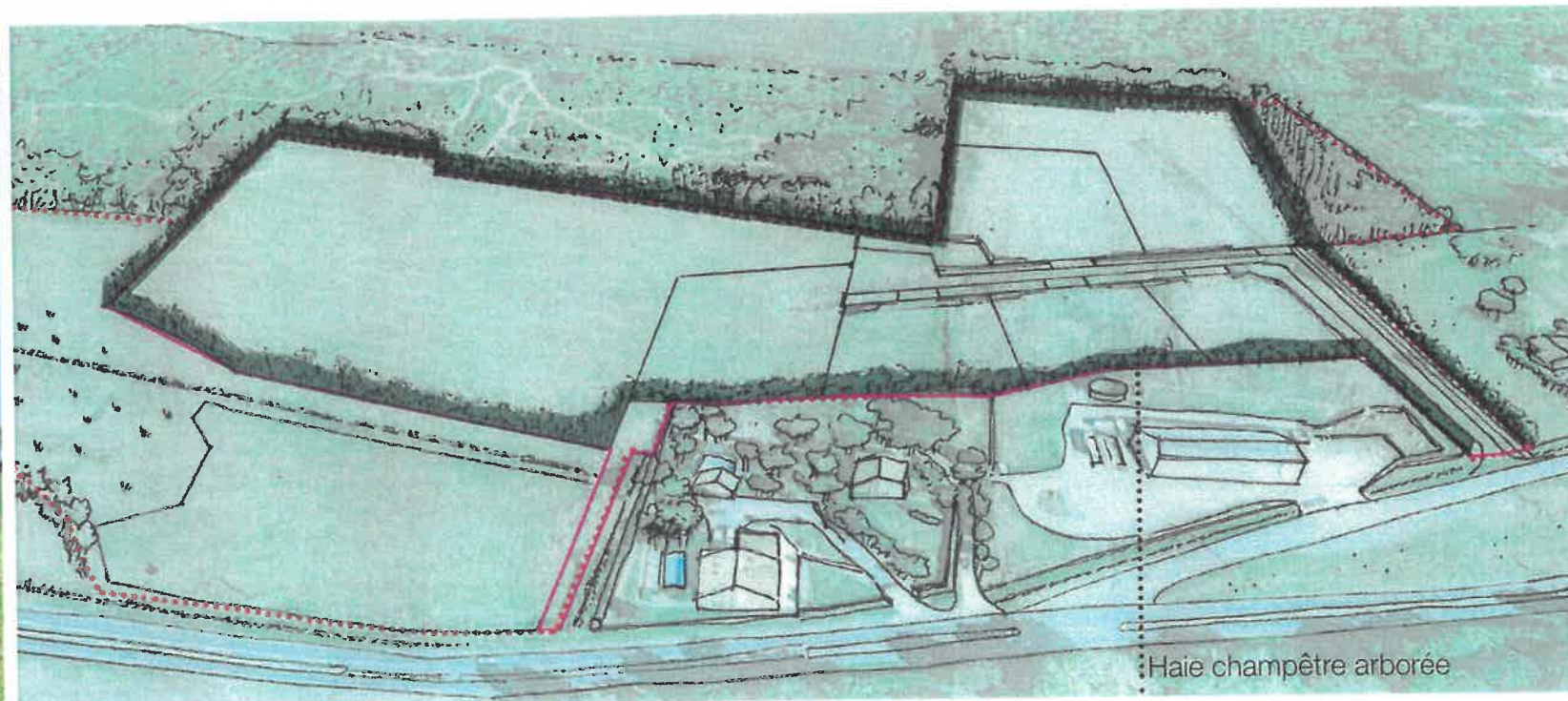
COUPE DE PRINCIPE DE LA ZONE D'ACTIVITE
ESPACES PUBLICS + ESPACES PRIVATIFS
échelle 1/500°



2.3 - La ceinture de la haie champêtre arborée



Une Haie Champêtre Arborée



Les haies champêtres arborées :

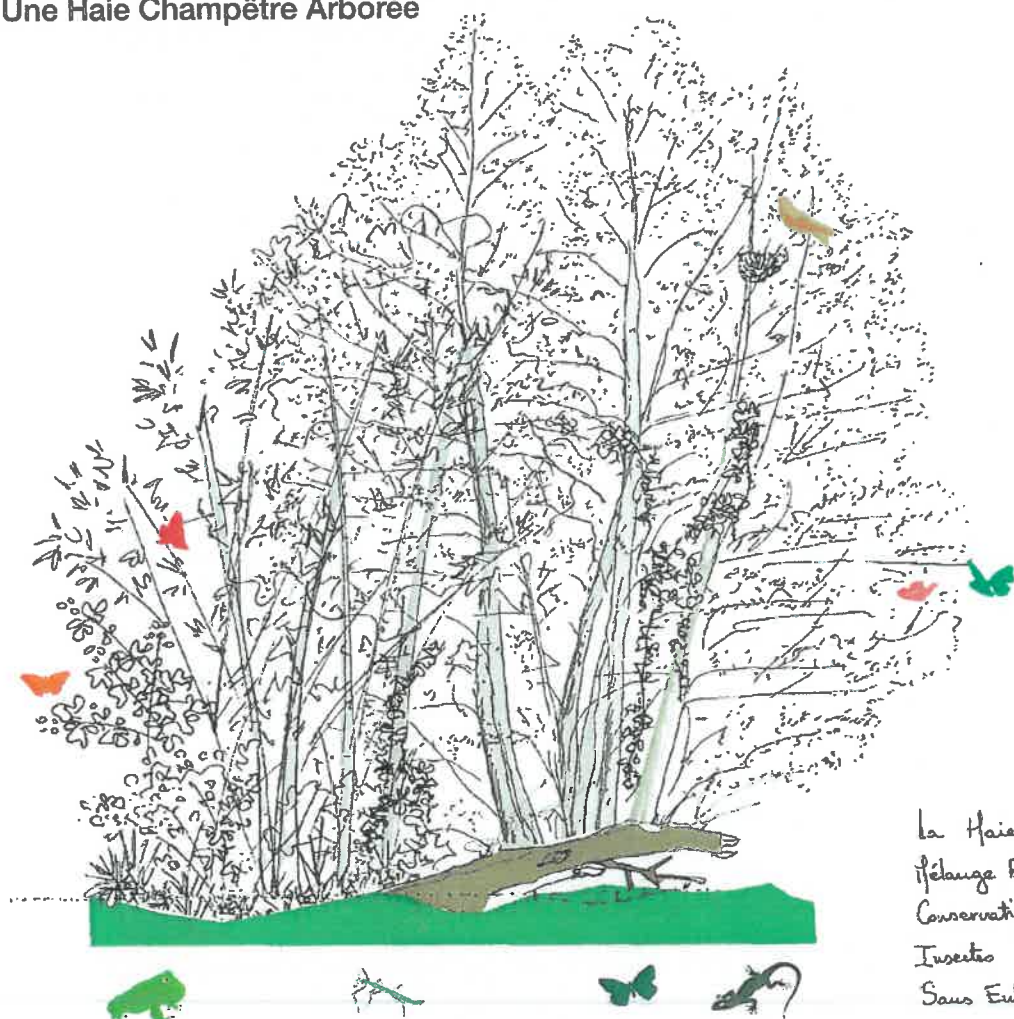
Ces haies champêtres renforcent la ceinture boisée de la zone d'activités, elles doublent la clôture à grillage mouton galvanisée posée sur fer en T, à maille 100x150mm pour laisser passer la petite faune. Elles constituent un écrin de biodiversité et proposent des continuités écologiques entre la zone forestière et les lots. Elles permettent d'assurer la préservation et le renouvellement de la richesse paysagère et environnementale du site. Les haies champêtres accueillent une faune et une flore très variées ; elles jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des écosystèmes. Elles créent de nombreux micro-habitats favorables à une grande diversité d'espèces. Elles sont des habitats précieux, des abris, des sites de nidification et offrent des sources de nourriture pour les oiseaux, les mammifères, les insectes... Elles possèdent également de nombreux autres rôles : brise vent, régulation des eaux, enrichissement du sol, régulation du climat. Les essences préconisées sont des espèces végétales adaptées aux sols sablo-argileux du site.

Les principes de plantation :

Le choix des végétaux proposés est adapté aux variations du climat local, à l'économie en eau, et à la fragilité des sols. Il s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».

Cette frange boisée est constituée en fond de lots sur 2m de largeur minimum, plantée sur 2 rangs sur paillage organique ou biodégradable. Elle est composée de 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques. Elle possède au moins 1u d'arbre tous les 5ml.

Pendant les phases de chantier (réalisation de la ZA ou de chaque lot), il est important de poser sur le grillage périphérique un filet à maille très fine (< 3 mm) sur les 50 premiers centimètres afin d'empêcher les amphibiens de pénétrer sur le chantier et ainsi de minimiser la mortalité.



La Haie Arborée
Mélange Buisson + Arbustes + Arbres
Conservation des Arbres morts pour les xylophages + champignons
Insectes Reptiles Xylophages Oiseaux Nidification
Sans Entretien particulier - Zone de tranquillité pour la faune

Hauteur 15m.



En phase chantier, pose d'un filet à maille très fine pour empêcher les amphibiens de passer

La haie champêtre arborée



Pin maritime, Pinus pinaster



Merisier des oiseaux, Prunus avium



Erable champêtre, Acer campestre



Chataîgnier commun, Castanea sativa

- Les arbres :**
Erable champêtre, Acer campestre
Bouleau verruqueux, Betula verrucosa
Charme commun, Carpinus betulus
Chataîgnier commun, Castanea sativa
Pin maritime, Pinus pinaster
Merisier des oiseaux, Prunus avium
Chêne pédonculé, Quercus robur
Saule marsault, Salix caprea

- Les arbustes :**
- | | |
|--------------------|------------------|
| Arbutus unedo | Arbousier |
| Cornus sp | Cornouillers |
| Corylus avellana | Noisetier commun |
| Crataegus monogyna | Aubépine |
| Cytisus scoparius | Genet à balai |
| Ligustrum vulgare | Troène des bois |
| Prunus spinosa | Prunellier |
| Rhamnus alaternus | Neprun alaterne |
| Rosa canina | Eglantier |
| Sambucus nigra | Sureau noir |
| Ulex europeus | Ajonc d'Europe |



L' Arbousier, Arbutus unedo



Rhamnus alaternus Neprun alaterne



Sureau noir, Sambucus nigra

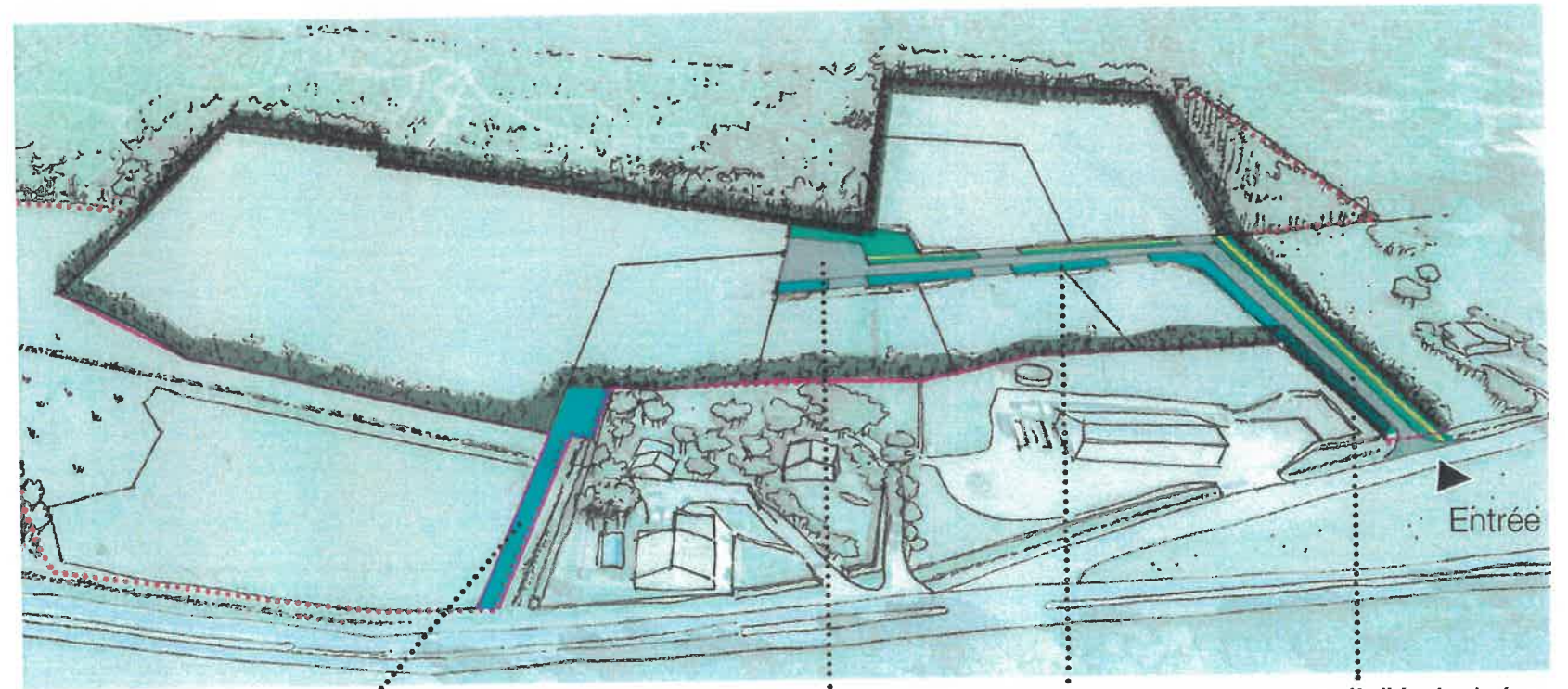


Cornus sp, Cornouillers

2.4 - La voie principale et son retournement



Une chaussée en enrobé avec des bordures basses pour laisser l'eau s'infiltrer dans le sol vers les noues.



noue paysagère
d'évacuation des EP

la placette de retournement

la rue de desserte bordée de
noues paysagères

l'allée boisée

Entrée

L'entrée de la zone d'activité se fait à l'Ouest depuis la route par une allée plantée le long des riverains. Elle accède au coeur de la zone à une rue de desserte des lots. L'ensemble des deux voies plantées forme l'ossature paysagère de la zone, l'axe majeur de circulation qui organise et distribue des entrées des lots. Le retournement se fait en bout par une placette plantée de grands arbres.

La chaussée en enrobé est d'une largeur de 6m. A simple dévers, elle est bordée de bordures basses pour laisser les eaux de ruissellement s'infiltrer dans le sol sablo argileux vers les noues paysagères, riches en biodiversité. Sous le couvert des arbres, un chemin enherbé de 1m50 relie la route aux entrées de lots.

Entre la prairie humide à joncs recréée et la ferme, une noue paysagère permettra de guider les EP vers le point bas. Elle constituera un espace tampon végétalisé d'un fourré humide pour la tranquillité du riverain, et celle du nouveau milieu humide.



Chemin enherbé dans les prairies fleuries
Gestion différenciée des bas côtés enherbés

L'entrée et l'allée boisée

PA 05 - Vues et Coupes

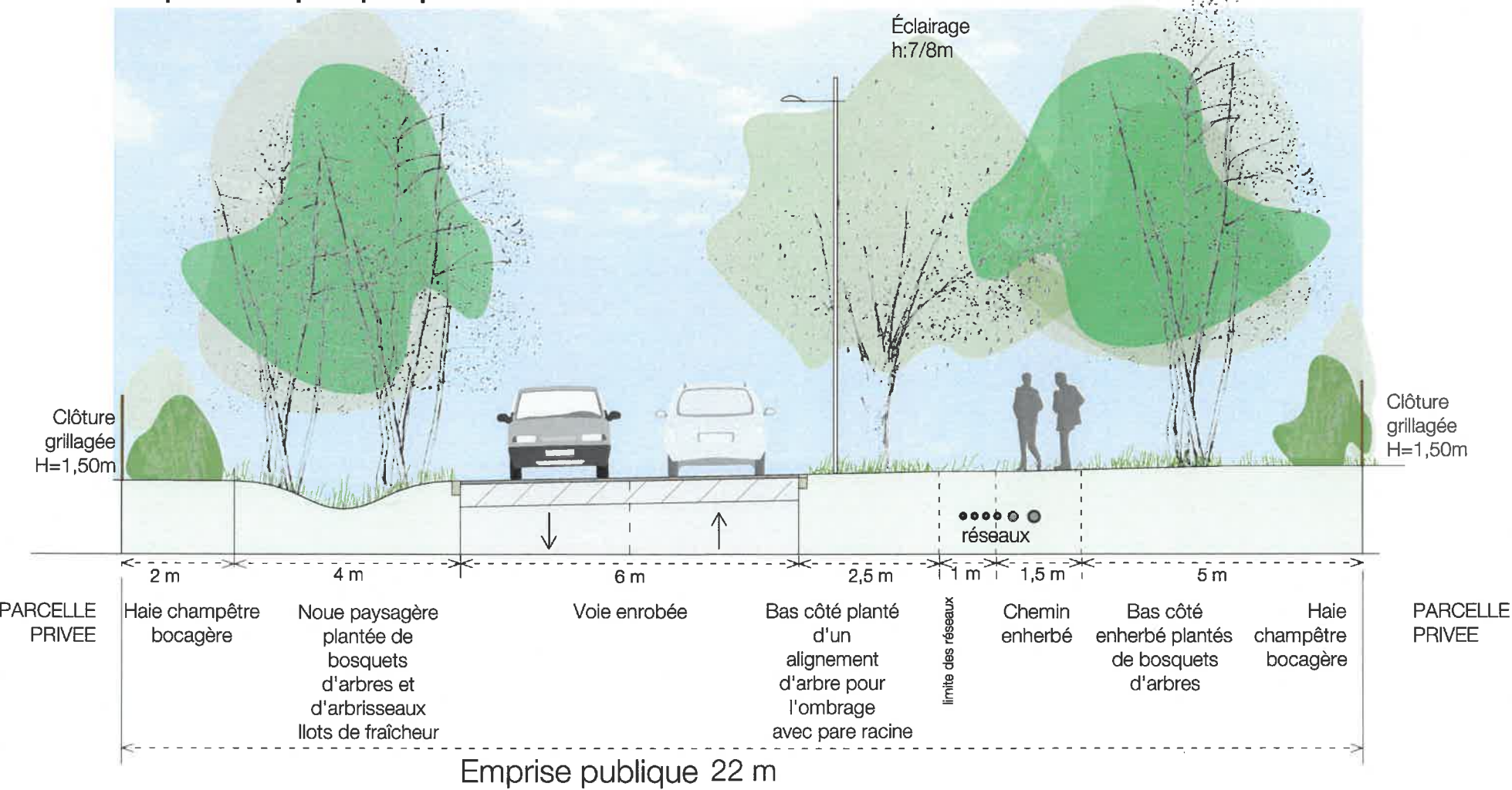


Etat des lieux



Etat projeté

Coupe 1 : Voie principale plantée



L'allée boisée est d'une emprise moyenne de 22m de large. Elle longe les riverains en préservant de chaque côté des larges espaces plantés clôturés par une clôture grillagée doublée de haies bocagères.

D'un côté, 6m permettent de réaliser une noue paysagère plantée de bosquets de bouleaux et d'aulnes, et de saules. De l'autre, 10m composent de vastes pelouses où serpentent le chemin enherbé à l'ombre des arbres à haute tige et des bosquets d'arbres en cépées. Inspirée de la forêt Landaise Girondine, Pins, Chênes, Charmes, Bouleaux, Érables, Tilleuls forment la structure végétale de cette allée boisée.

Le Projet d'éclairage public se veut économe sur le parc d'activités avec abaissement programmé de l'intensité lumineuse avec détecteur de présence la nuit pour éviter les pollutions lumineuses, et réduire de fait son impact sur l'environnement. L'éclairage pourra également s'éteindre si la collectivité est d'accord.

La rue de desserte bordée de noues paysagères

PA 05 - Vues et Coupes

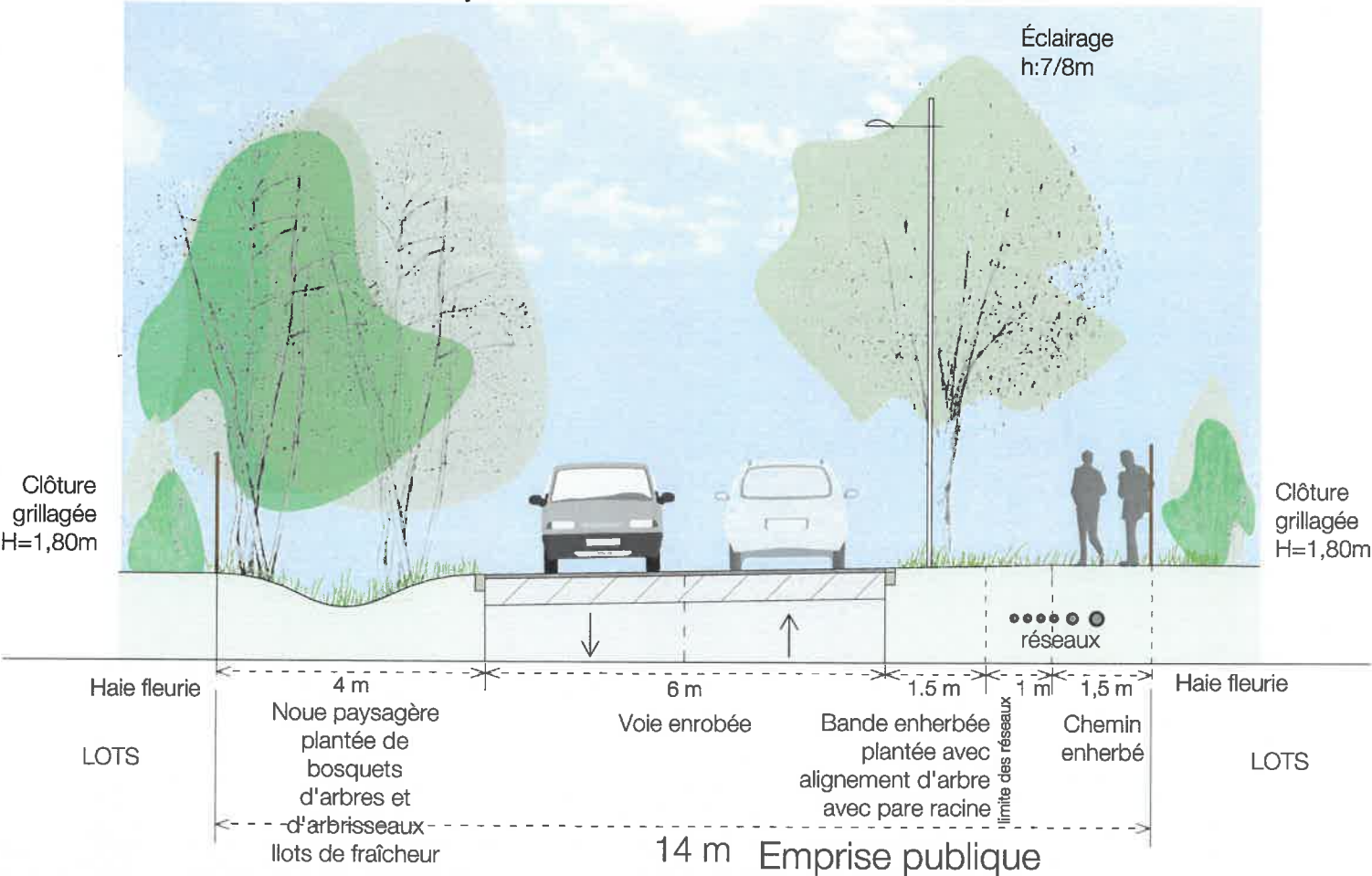


Etat des lieux



Etat projeté

Coupe 2 : Rue intérieure plantée



La rue de desserte bordée de noues paysagères est d'une emprise globale de 14m en moyenne. Elle distribue toutes les entrées des lots. Répartis de chaque côté, les bas côtés plantés de 4m sont soit :

- des noues paysagères plantées de bosquets d'arbres et d'arbrisseaux.
 - une promenade enherbée sous le couvert des arbres d'alignement.
- dans la même ambiance végétale que l'allée plantée,

Les noues paysagères recréent le cycle de l'eau et de l'homme, en équilibrant les surfaces perméables et imperméables pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales sur le site, vers les nappes phréatiques. Les noues paysagères permettent de stocker, d'étaler, et d'absorber une partie des eaux pluviales pour éviter l'engorgement des réseaux. Ce sont des lieux de vie ; où se reflète la lumière, et rythment les saisons. Ce sont des lieux de biodiversité composés :

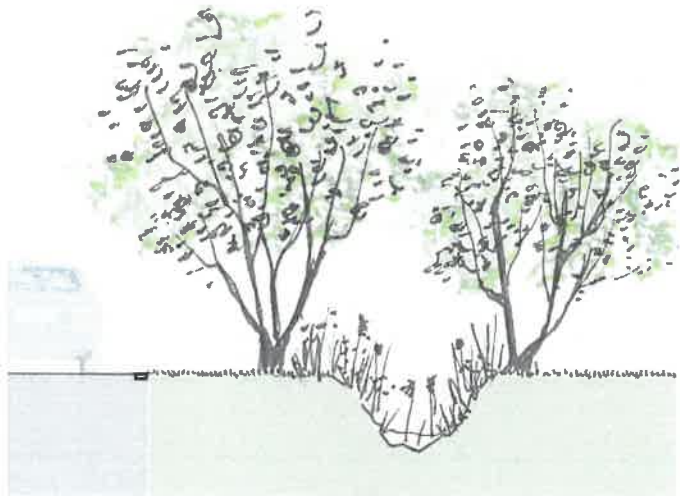
- de plantes macrophytes qui épurent les eaux : laïches, menthes, massettes, roseaux, baldingères, iris jaunes, salicaires, joncs et rouches,
- de petites saulaies : saules nains, saules argentés....

Elles créent une synergie entre les bâtiments et leurs environnements immédiats, en participant directement à la création d'un cadre de vie de qualité.

Les clôtures, limites entre Espace Privé/Public sont aménagées de façon continue par des clôtures grillagées à maille soudée, doublé à l'arrière par des haies arbustives fleuries mélangées, aux essences variées et rustiques adaptées au sol sablo-argileux et à la sécheresse (arbustes à baies,...).



Bouleaux, Saules ou Sureaux en cépées



Noue
Gestion différenciée
(Iris, Carex, Joncs)

> Les noues paysagères



Erable champêtre, *Acer campestre*



Merisier des oiseaux, *Prunus avium*



Betula verrucosa, Bouleau verruqueux



Pin parasol, *Pinus pinea*

Les arbres tiges isolés ou en bosquets

Les érables ; *Acer* sp
Erable plane, *Acer platanoides*
Erable pseudo platane, *Acer speuplatanus*
Erable champêtre, *Acer campestre*

Les Bouleaux ; *Betula* sp
Betula pubescens, Bouleau pubescent
Bouleau verruqueux, *Betula verrucosa*

Les charmes : *Carpinus* sp

Les frênes ; *Fraxinus* sp
Les Muriers; *Morus* Sp

Les Chênes ; *Quercus* sp
Chêne pédonculé, *Quercus robur*
Chêne liège, *Quercus suber*

Les Saules ; *Salix* sp
Saule blanc, *Salix alba*
Saule marsault, *Salix caprea*
Saule vîmes, *Salix viminalis*

Les Tilleuls ; *Tilia* sp
Tilleul des bois, *Tilia cordata*

Le choix des végétaux s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».



Chêne pédonculé, *Quercus robur*



Tilleul des bois, *Tilia cordata*

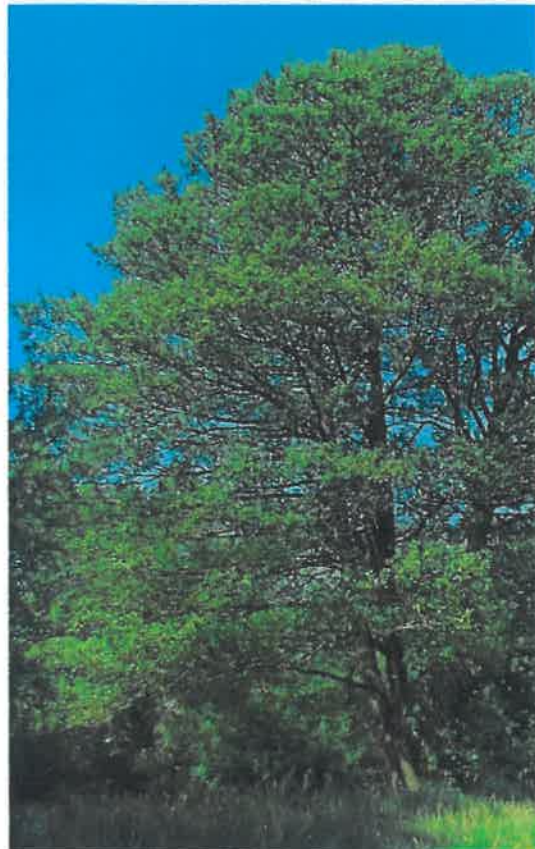


Saule marsault, *Salix caprea*



Cerisier à grappes, *Prunus padus*

Espaces publics: Les noues paysagères, les arbres en cépées



Aulne glutineux, *Alnus glutinosa*



L' Arbousier, *Arbutus unedo*



Sureau noir, *Sambucus nigra*



Saule marsault, *Salix caprea*



Salix viminalis, Saule vîme



Saule roux, *Salix atrocinerea*



Saule cendré, *Salix cinerea*

Les cépées isolées ou en bosquets

L' Arbousier, *Arbutus unedo*

Les aulnes; *Alnus* sp
Aulne glutineux, *Alnus glutinosa*

Les Bouleaux ; *Betula* sp
Betula pubescens, Bouleau pubescent
Bouleau verruqueux, *Betula verrucosa*

Les Saules ; *Salix* sp
Saule roux, *Salix atrocinerea*
Saule cendré, *Salix cinerea*
Saule pourpre, *Salix purpurea*
Salix viminalis, Saule vîme

Les Sureaux ; *Sambucus* sp
Sureau noir, *Sambucus nigra*

Le choix des végétaux s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».

Les prairies fleuries

PA 08 - Aménagement paysager



La gestion différenciée des espaces est intégrée à la réflexion.

Elle est le reflet de la diversité des espaces et de leurs usages compte tenu d'un objectif évident de rusticité et de simplicité.

Certains espaces emblématiques seront sophistiqués (bords tondus des voies et des entrées, chemin enherbé) alors que d'autres seront plus rustiques (prairies hautes aux abords des noues).

Les bas côtés enherbés sont engazonnés par un mélange de prairies fleuries. Ce mélange d'herbacées est composé de marguerites, de carotte, de moutarde, de cardamine.

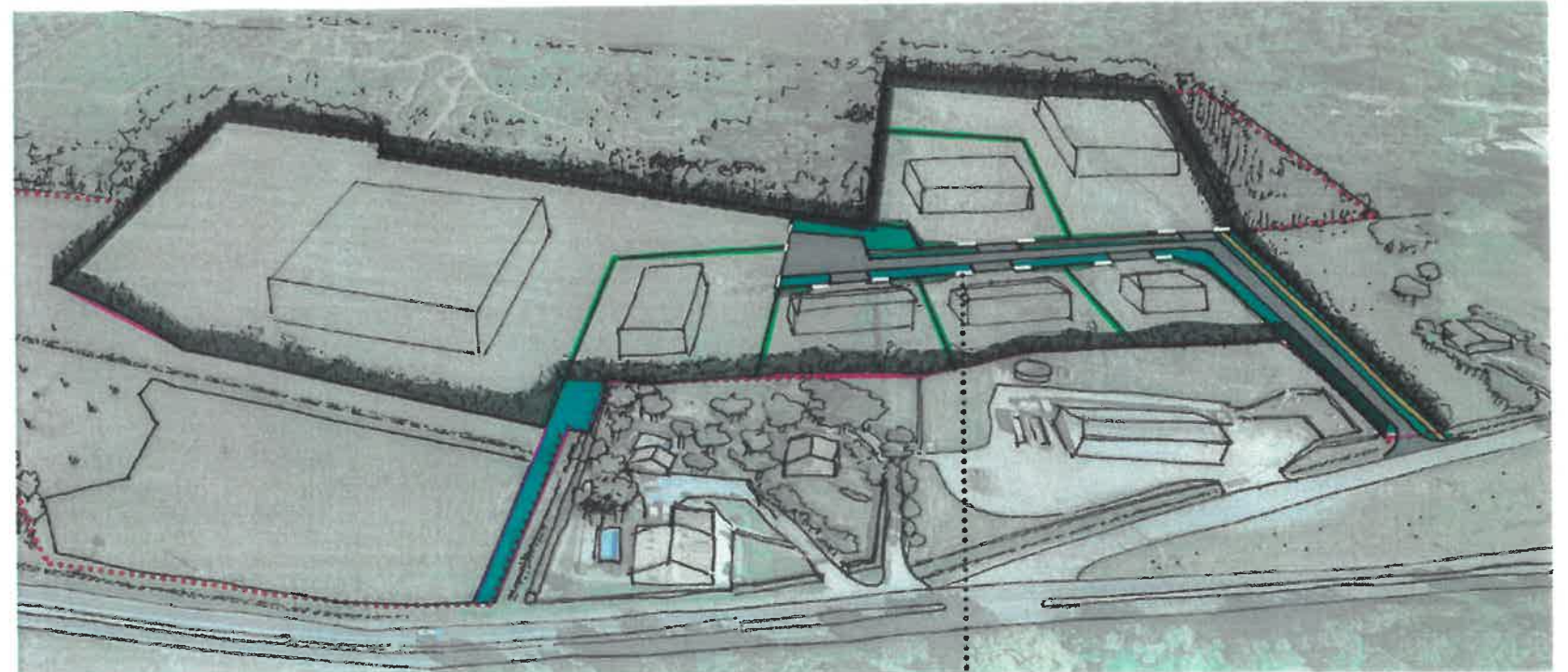
Les tontes ainsi sont limitées, les prairies sont laissées en fleurs, en mouvement.

Les fauches sont réalisées après les floraisons et la dissémination des graines.

Cette fauche tardive est réalisée sur au moins 1 mètre de large sur le pourtour des noues/fossés/bassins d'orages qui seront créés sur la ZAC.

Le choix des semences s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».

2.5 - Les entrées des lots



les entrées des lots
soulignées par des murets

Les Entrées de lot

Les entrées des lots seront marquées par des murets de 1,8m de haut, intégrant les coffrets techniques et la boîte aux lettres, le numéro de la rue, éventuellement le logo de l'entreprise.
Les murets seront maçonnés avec enduits lisses et peints RAL BLANC GRIS 9002 sur toutes faces et avec couverture en aluminium RAL GRIS 7039.
Pour une meilleure intégration, les portes des coffrets et boîtes aux lettres seront peintes de cette même couleur que l'enduit du muret.
En cas d'accès multiples sur la parcelle, les ouvrages d'entrée seront similaires en forme, en qualité et en matériaux.
Le portail d'entrée des véhicules sera peint en gris RAL GRIS 7039.

En fonction de la subdivision de la zone d'activités, trois typologies d'entrées sont possibles :

- des entrées simples à 5,50m
- des entrées doubles à 2x5,50m
- des entrées simples à grande largeur de 11m.



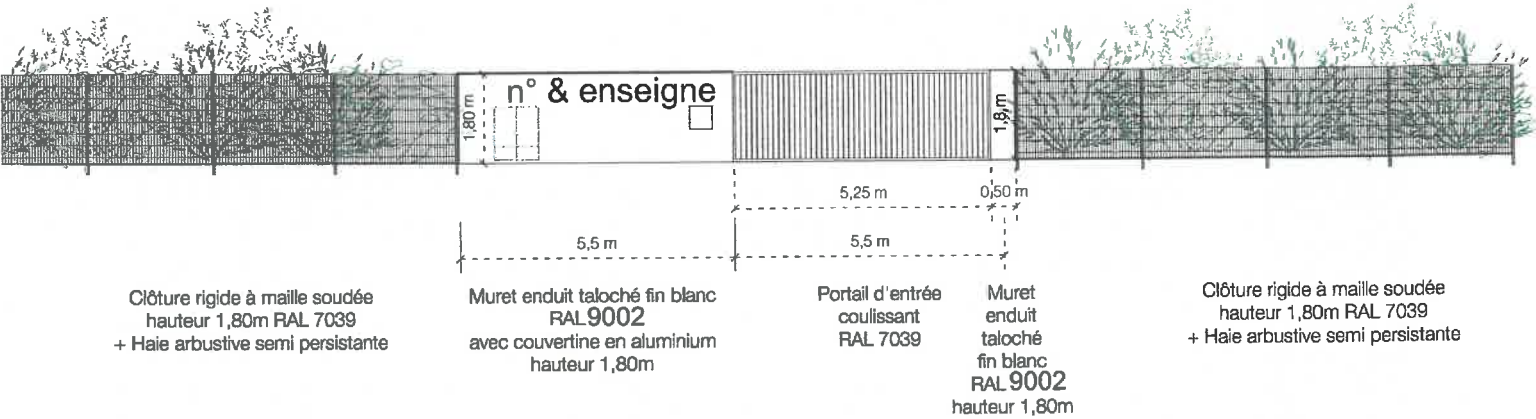
>murets enduits pour intégrer les coffrets et les boîtes aux lettres

Les entrées simples, les entrées doubles

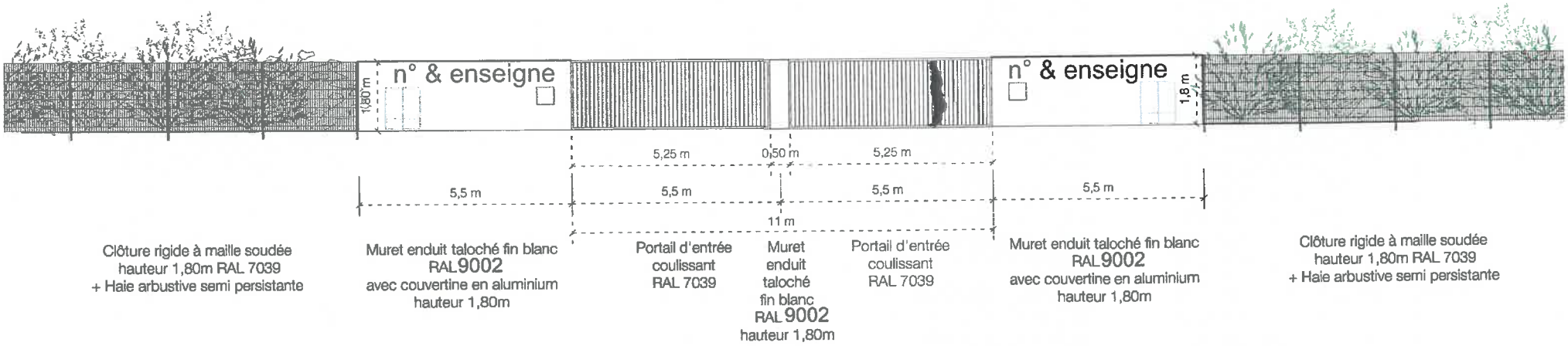
Les entrées simples à grande largeur



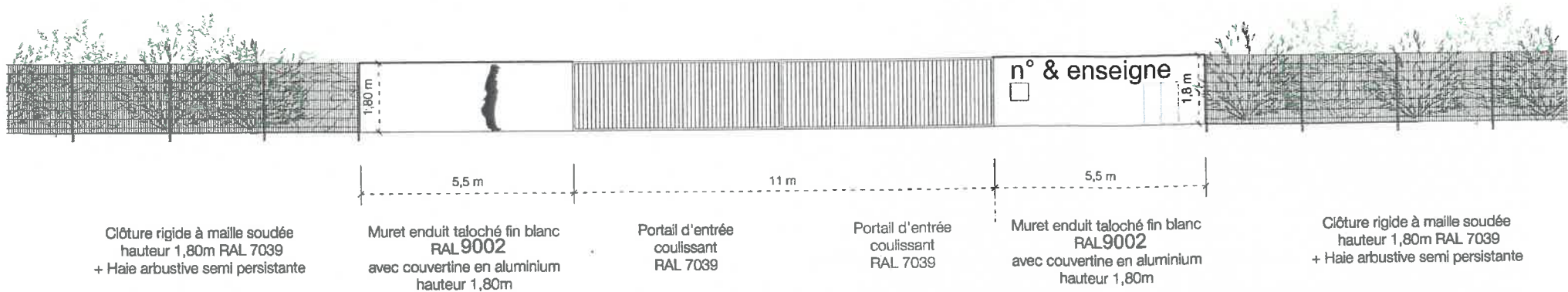
Entrée simple à 5,50m



Entrée double à 2 x 5,50m



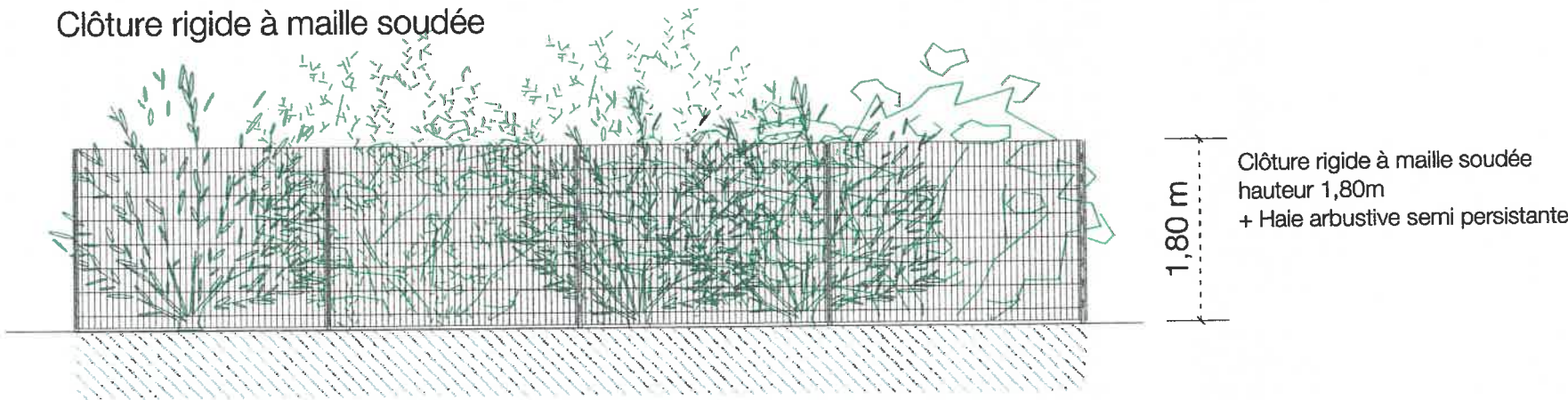
Entrée simple à largeur 11m



2.6 - Les clôtures en limite de l'espace public

Les clôtures sur les voies et emprises publiques

Clôtures sur voies
et emprises publiques



Les clôtures à maille soudées seront d'une hauteur maximale de 1,80m.

Elles seront de deux types :
> soit de type muret maçonné avec enduit lisse RAL BLANC GRIS 9002 sur toutes faces d'une hauteur 0,80m maximum réhaussé d'une clôture à panneaux rigides à maille soudées RAL GRIS 7039
Les murs bahuts en escalier sont interdits.

> soit de type clôture à panneaux rigides à maille soudées RAL GRIS 7039

Les deux types de clôtures seront accompagnées de « clôtures naturelles » : haies arbustives semi-persistantes plantées à l'intérieur des lots (voir palette végétale ci après).

RAL 9002

RAL 7039



Clôture à maille soudée



à l'arrière des haies arbustives fleuries mélangées

2.7- Les principes d'aménagement des lots

Emprise au sol des espaces perméables de la parcelle :

- minimum 20% de la surface totale du terrain
- plantation d'au moins 1 arbre pour 200m² d'espace libre minimum, avec pieds d'arbres perméables sur une surface 2 à 3m², avec sol nu de tout revêtement imposé dans les parkings, et avec protection par un tuteurage adéquat : bipode ou quadripode dans les parkings.

Occupation des sols préconisés :

Stockage des matériaux/dépôts de déchets ou livraisons à l'arrière des bâtiments ou alors aménager d'une haie d'hauteur 2m pour en diminuer l'impact visuel.

Aires d'exposition :

En retrait des espaces verts de façade.

Transformateurs, coffrets, édicules :

Transformateurs EDF, bennes à déchets, compacteurs, coffrets, édicules divers à l'intérieur des bâtiments ou protégés par des écrans végétaux ou autorisés à être intégrés dans des murets en limite de propriété.

Entrées des lots simples, doubles et grandes largeurs :

Réalisation d'un muret de 1,8m de haut intégrant les coffrets techniques et boîte aux lettres, le numéro de la rue, éventuellement le logo de l'entreprise.

- avec enduits lisses et peints RAL BLANC 9002 sur toutes faces et avec couvertine en aluminium RAL GRIS 7039.

- avec portes des coffrets et boîtes aux lettres peintes de cette même couleur que l'enduit du muret.

- avec portail d'entrée des véhicules peint en gris RAL GRIS 7039.

Clôtures sur les voies et emprises publiques : hauteur maximale de 1,80m, de deux types :

> soit de type muret maçonné avec enduit lisse RAL BLANC 9002 sur toutes faces d'une hauteur 0,80m maximum réhaussé d'une clôture à panneaux rigides à maille soudées RAL GRIS 7039. Les murs bahuts en escalier sont interdits.

> soit de type clôture à panneaux rigides à maille soudées RAL GRIS 7039. Les clôtures seront accompagnées de « clôtures naturelles » : haie arbustive semi-persistantes (voir palette végétale ci après).

La haie arbustive semi persistante est le réseau écologique de la ZA constituée à 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques, bande plantée de 1 à 1,50m de largeur sur 1 rang minimum sur paillage organique ou biodégradable

Composition : unité architecturale sur le plan des volumes, des matériaux du bâtiment principal et bâtiments annexes

Volumétrie : Référence au modèle des bâtiments agricoles du bâti rural ancien, des volumes simples, en longueur et assez étroit, conforme au PLUI.

Hauteur des constructions ne peut excéder 15mètres mesurés au faîtage à partir du niveau du terrain naturel du lot, conforme au PLUI.

Gestion des Eaux pluviales In Situ:

Eaux pluviales du site stockées, étalées et infiltrées sur la parcelle par l'intermédiaire de noues, de fossés, de bassins d'orages... disposés en fond de parcelle participant ainsi à la ceinture boisée et au réseau écologique de la Z.A.

La haie champêtre arborée, ceinture boisée de la zone d'activités, écran de biodiversité et vecteur des continuités écologiques, composée :

- à 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques
 - d'au moins 1u d'arbre tous les 5m.
- Réalisée sur 2m de largeur minimum sur 2 rangs sur paillage organique ou biodégradable.

Implantation par rapport aux limites séparatives : recul de 5m par rapport à la limite privative pour minimiser les vis-à-vis et de créer des continuités écologiques entre les parcelles : un réseau écologique du quartier.

Clôtures séparatives & fond de Lots : hauteur maximale de 1,8m.

Type clôture à grillage mouton galvanisée maille 100x150mm sur fer en T.

Accompagnées de « clôtures naturelles » : haie arbustive semi-persistantes ou haie champêtre arborée (voir palette végétale ci après).

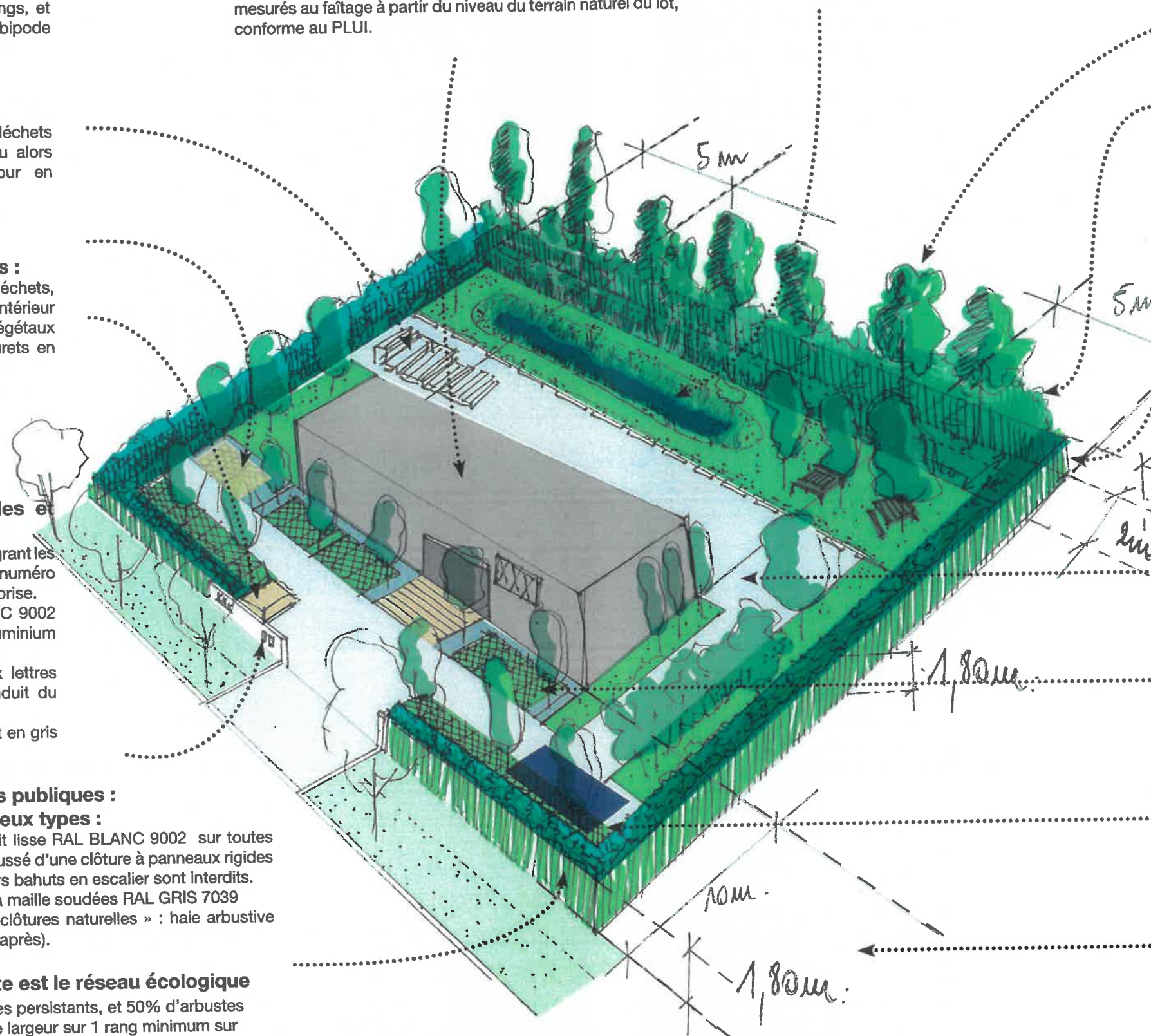
Traitement perméables des voiries, des dessertes, et des aires de stationnement doit être privilégiés au bitumes et enrobés (mélange terre pierre, dalles bétons gazons, dallages, pavés...).

Aires de stationnement automobiles et vélos:

Revêtements de surface perméables pour une infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation préservant les fonctions écologiques des sols. Plantations d'arbres minimum : 1u arbre de haute tige ou en bosquets d'arbres plantés pour 4 places de stationnement automobile. Dimensions standard de 5m x 2,50m.

Panneaux solaires ou photovoltaïques, et les dispositifs techniques ou tout autre procédés de production d'énergies renouvelables autorisés pour couvrir et abriter les aires de stationnement.

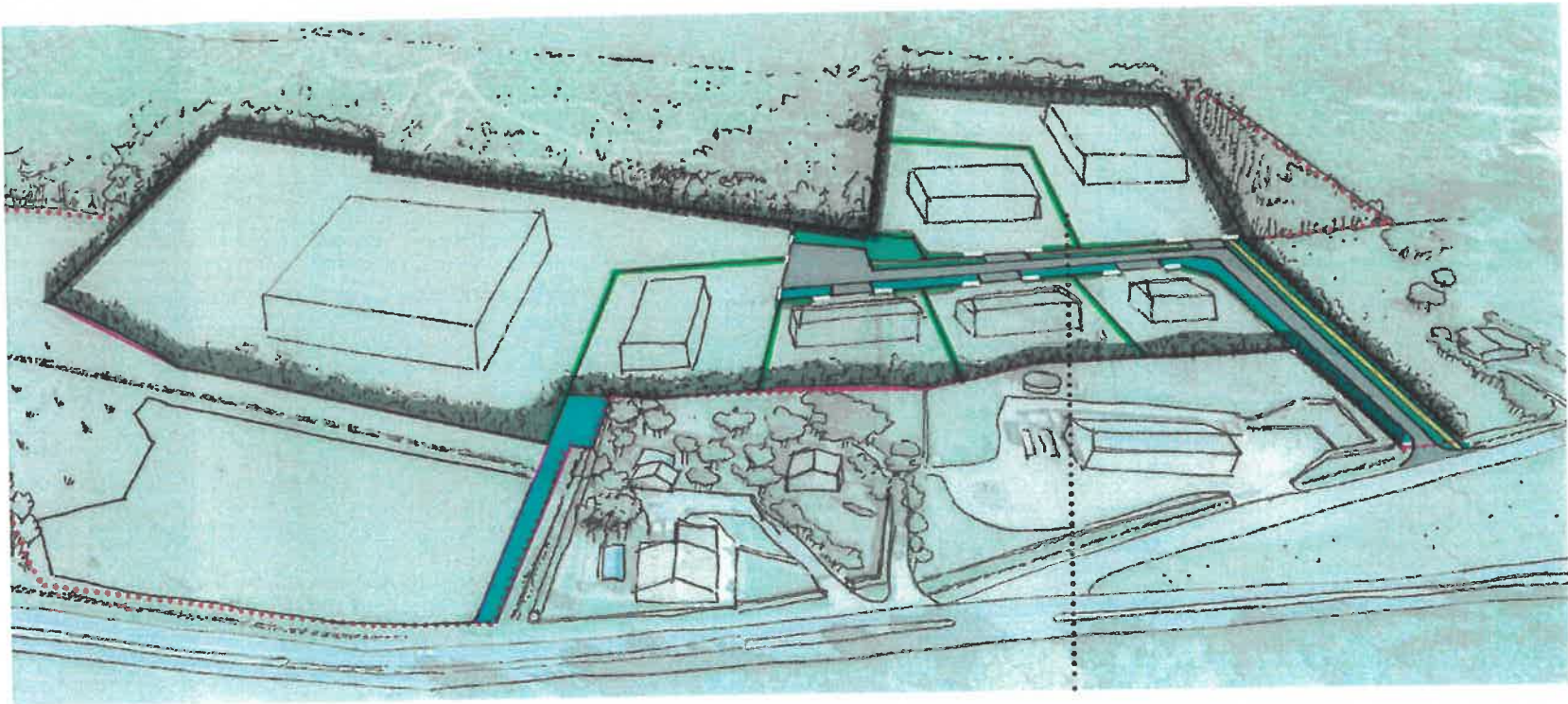
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : recul à 10m minimum pour garantir un traitement paysager de la parcelle



Espaces privatifs : Les limites séparatives entre les lots



Clôture Type clôture à grillage mouton galvanisée maille 100x150mm sur fer en T, avec en phase chantier (en fond de lot) la pose d'un filet à maille très fine

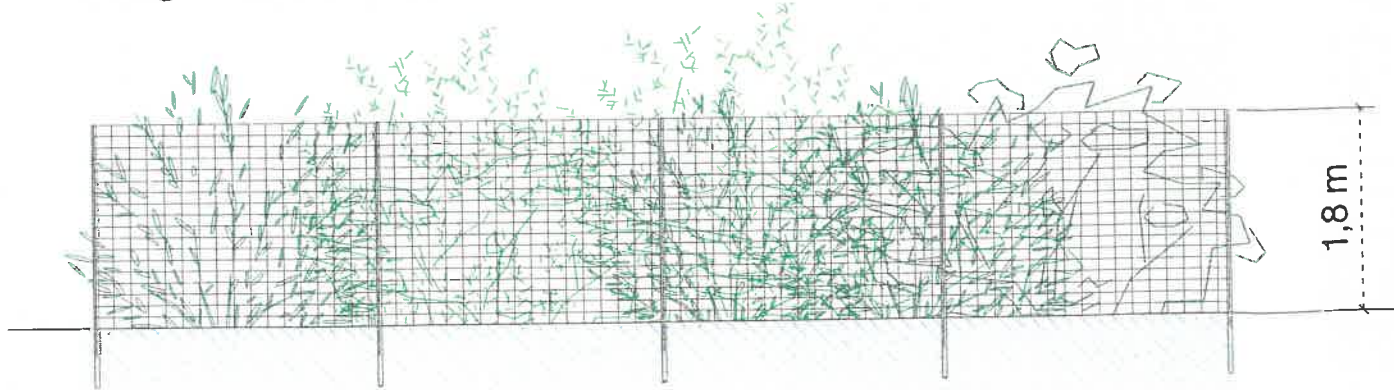


Clôtures des îlots accompagnés de haies arbustives séparatives

Les clôtures séparatives

Clôtures séparatives et en fond de Lot

Grillage à maille mouton



Clôture galvanisée à grillage à maille mouton 10x15cm sur fers en T, hauteur 1,80m + Haie arbustive semi persistante ou Haie Champêtre Arborée

Elles seront d'une **hauteur maximale de 1,8m**.
Elles seront de Type clôture à grillage mouton galvanisée maille 100x150mm sur fer en T.
Les clôtures grillagées seront accompagnées de « clôtures naturelles », maillage et réseau écologique du quartier : haies arbustives semi-persistantes ou haies champêtres arborées (voir palette végétale ci après).

Espaces privatifs : Les haies arbustives semi persistantes



Cornus sp, Cornouillers



Corylus avellana, Noisetier commun



Cytisus scoparius, Genet à balai



Euonymus europaeus, Fusain d'europe



Ligustrum sinensis, Troène

Les haies arbustives semi-persistantes en limite des lots :

La haie fleurie permet de limiter une propriété et d'apporter un peu d'intimité au fil des saisons tout au long de l'année. La plantation d'espèces locales, rustiques et variées dans la haie est à priorisé.

Les essences préconisées sont des espèces végétales adaptées aux sols sablo-argileux du site.

Les arbustes :

Arbutus unedo, Arbousier
Cornus sp, Cornouillers
Corylus avellana, Noisetier commun
Crataegus monogyna, Aubépine
Cytisus scoparius, Genet à balai
Eleagnus x ebbeingei, Eleagnus
Euonymus europaeus, Fusain d'europe
Ilex aquifolium, Houx
Ligustrum sinensis, Troène
Rhamnus alaternus, Neprun alaterne
Rosa canina, Eglantier
Sambucus nigra, Sureau noir
Syringa vulgaris, Lilas
Viburnum tinus, Laurier tin

Prescription des plantations :

> La haie arbustive sera composée à 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques.

> Plantation de la haie arbustive de 1 à 1,50m de largeur sur 1 rang minimum sur paillage organique ou biodégradable

Le choix des végétaux s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».

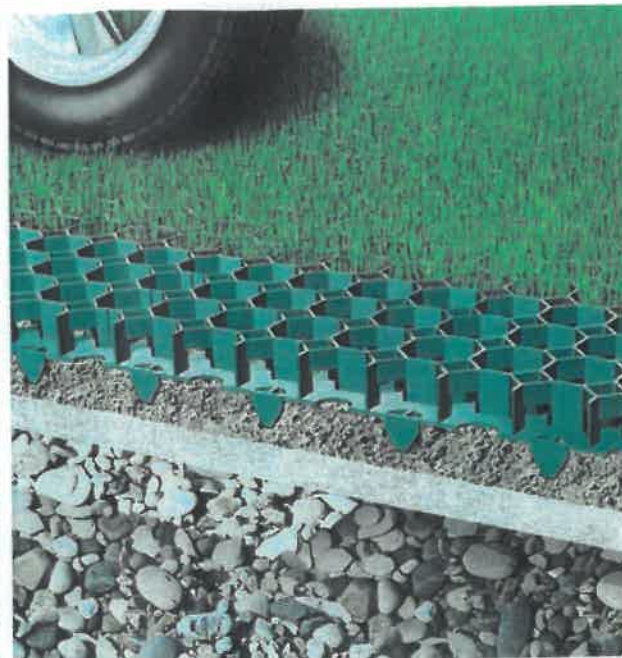
Espaces privatifs : Les voiries et le stationnement



> Mélange terre pierres



> Dalles béton gazon ou grilles béton gazons



> Dalles alvéolaires recyclées engazonnées



> Places stationnements abrités par les panneaux solaires ou photovoltaïques

Voirie

Le Traitement perméable des voiries, des dessertes, et des aires de stationnement doit être privilégié aux bitumes et enrobés (mélange terre pierre, dalles bétons gazons, dallages, pavés...).

Aires de stationnement automobiles et vélos

Les aires de stationnement automobiles seront réalisées en bordure de la limite séparative la plus proche de l'entrée du lot et/ou sur l'arrière de la construction de manière à limiter leur impact visuel. Sur les aires de stationnement, les revêtements de surface favoriseront la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales préservant les fonctions écologiques des sols.

Les aires de stationnement sera atténuée par leur traitement paysager. Des plantations d'arbres et arbustes chercheront notamment à les dissimuler depuis les rues.

Au moins, 1u arbre de haute tige ou bosquets d'arbre seront plantés pour 4 places de stationnement automobile.

Le calcul des places de stationnement sera fait par rapport à la destination principale de la construction, exigée au PLUI. Elles seront de dimensions standard de 5m x 2,50m.

Les stationnement vélos sont indispensables pour l'Artisanat et Commerce Détail :

- 1 place par tranche de 10% de l'effectif accueilli (personnel, public...). Ils doivent être si possible intégrés à l'intérieur des bâtiments ou disposés en continuité des aires de stationnements automobiles.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, et les dispositifs techniques ou tout autre procédés de production d'énergies renouvelables sont autorisés pour couvrir et abriter les aires de stationnement s'ils s'intègrent à l'aménagement paysager de la parcelle.

Aires de dépôt et stockage

Les aires de dépôt et de stockage extérieures devront être occultées à la vue depuis toutes les voies et les emprises publiques.

Elles seront pour cela disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (muret, mur à claire-voie, brise-vue, ...) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère).



Frêne commun, *Fraxinus excelsior*



Tilleul des bois, *Tilia cordata*



Erable sycomore, *Acer pseudo platanus*

Les arbres isolés ou en bosquets

Les érables ; *Acer* sp
Erable sycomore,
Erable plane, *Acer platanoïdes*
Erable pseudo platanus, *Acer sycomore*
Erable champêtre, *Acer campestre*

Les charmes : *Carpinus* sp

Les frênes ; *Fraxinus* sp
Les Muriers; *Morus* Sp

Les Chênes ; *Quercus* sp
Chêne pédonculé, *Quercus robur*
Chêne liège, *Quercus suber*

Les Tilleuls ; *Tilia* sp
Tilleul des bois, *Tilia cordata*
Tilleul platyphyllos, Tilleul à grandes feuilles

Prescription des plantations :

Afin de garantir une bonne reprise du végétal, les pieds d'arbres doivent être perméables sur une surface 2 à 3m². Le sol nu de tout revêtement sera imposé dans les parkings.

Les eaux pluviales seront dirigées le plus possible vers les plantations dans les parkings.

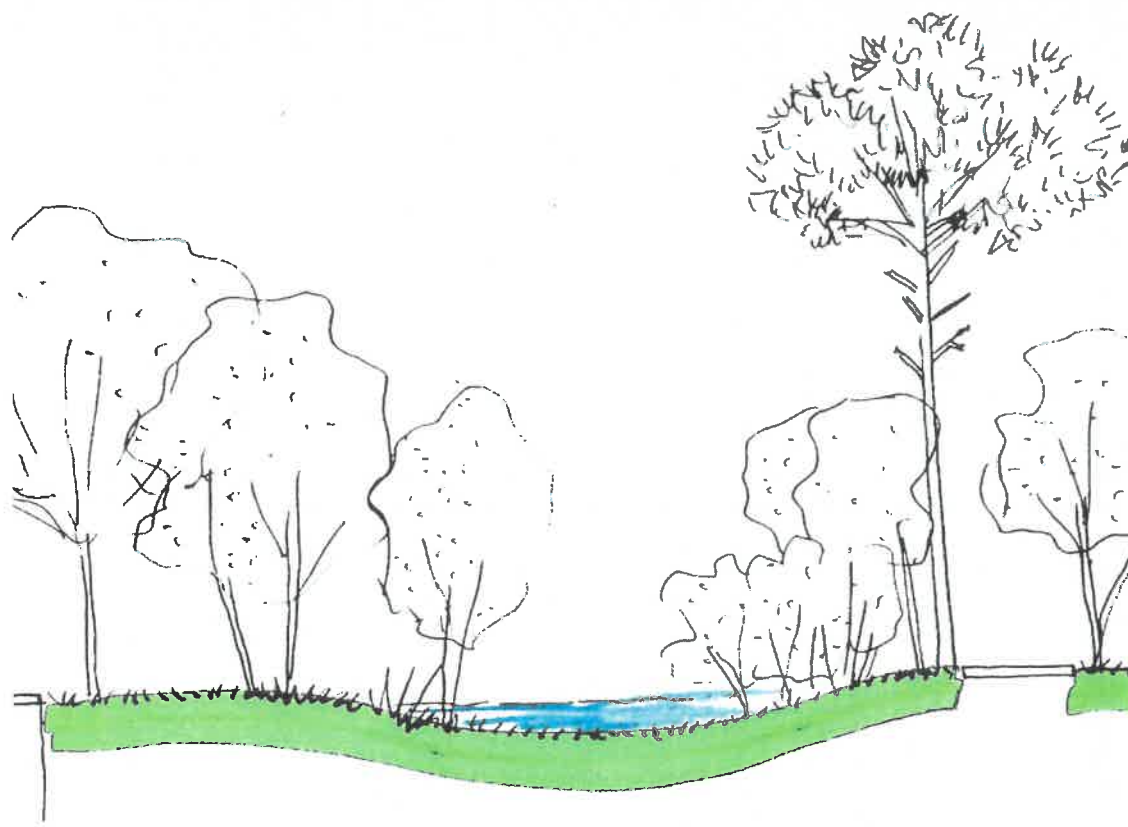
Les arbres doivent être protégés dans les zones de parkings par un entourage adéquat : bipode ou quadripode dans les parkings.

Le choix des végétaux s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».

Espaces privatifs : La gestion des eaux pluviales

Les bassins d'orage, les fossés et les noues paysagères

PA 08 - Aménagement paysager



> Les bassins d'orage avec infiltration des eaux de pluies dans le sols

Les projets doivent tendre vers les équilibres de les surfaces perméables et imperméables pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales sur le site, vers les nappes phréatiques.

Les eaux pluviales du site seront infiltrées par le réseau propre à la zone par l'intermédiaire de noues, de fossés, et bassins d'orage...

Ils seront disposés en fond de parcelle pour participer aux continuités écologiques et à la biodiversité de la ceinture boisée de la Z.A.

Tout projet devra prévoir une gestion In Situ des Eaux pluviales. L'infiltration naturelle des eaux sera privilégiée, sauf en cas d'impossibilité technique (due à la nature des sols et la superficie du terrain).

En cas de rejet au réseau pluvial, des techniques de rétentions et/ou récupération devront être mis en oeuvre afin de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible.

Les eaux non infiltrées seront rejetées dans les noues paysagères publiques de la ZA via les ouvrages de rétention et de traitement prévus dans le cadre de l'opération.

Espaces privés : Les haies champêtres arborées



Pin maritime, Pinus pinaster



Merisier des oiseaux, Prunus avium



Erable champêtre, Acer campestre



Chataignier commun, Castanea sativa

Les arbres

Erable champêtre, Acer campestre
Bouleau verruqueux, Betula verrucosa
Charme commun, Carpinus betulus
Chataignier commun, Castanea sativa
Pin maritime, Pinus pinaster
Merisier des oiseaux, Prunus avium
Chêne pédonculé, Quercus robur
Saule marsault, Salix caprea

Les arbustes :

Arbutus unedo	Arbousier
Cornus sp	Cornouillers
Corylus avellana	Noisetier commun
Crataegus monogyna	Aubépine
Cytisus scoparius	Genet à balai
Ligustrum vulgare	Troène des bois
Prunus spinosa	Prunellier
Rhamnus alaternus	Neprun alaterne
Rosa canina	Eglantier
Sambucus nigra	Sureau noir
Ulex europeus	Ajonc d'Europe

Prescription des plantations :

> La haie champêtre sera composée :
- à 50% d'arbustes persistants, et 50% d'arbustes caduques.
- aura au moins 1u d'arbre tous les 5ml.

> Plantation de la haie champêtre de 2m de largeur minimum sur 2 rangs sur paillage organique ou biodégradable

Le choix des végétaux s'inspire de la palette des essences locales de notre Sud Gironde. Il est issu de pépinières locales, et de pépinières agréées, des collecteurs et producteurs «Végétal Local» et «Vraies messisicoles».



L' Arbousier, Arbutus unedo



Rhamnus alaternus Neprun alaterne



Sureau noir, Sambucus nigra



Cornus sp, Cornouillers

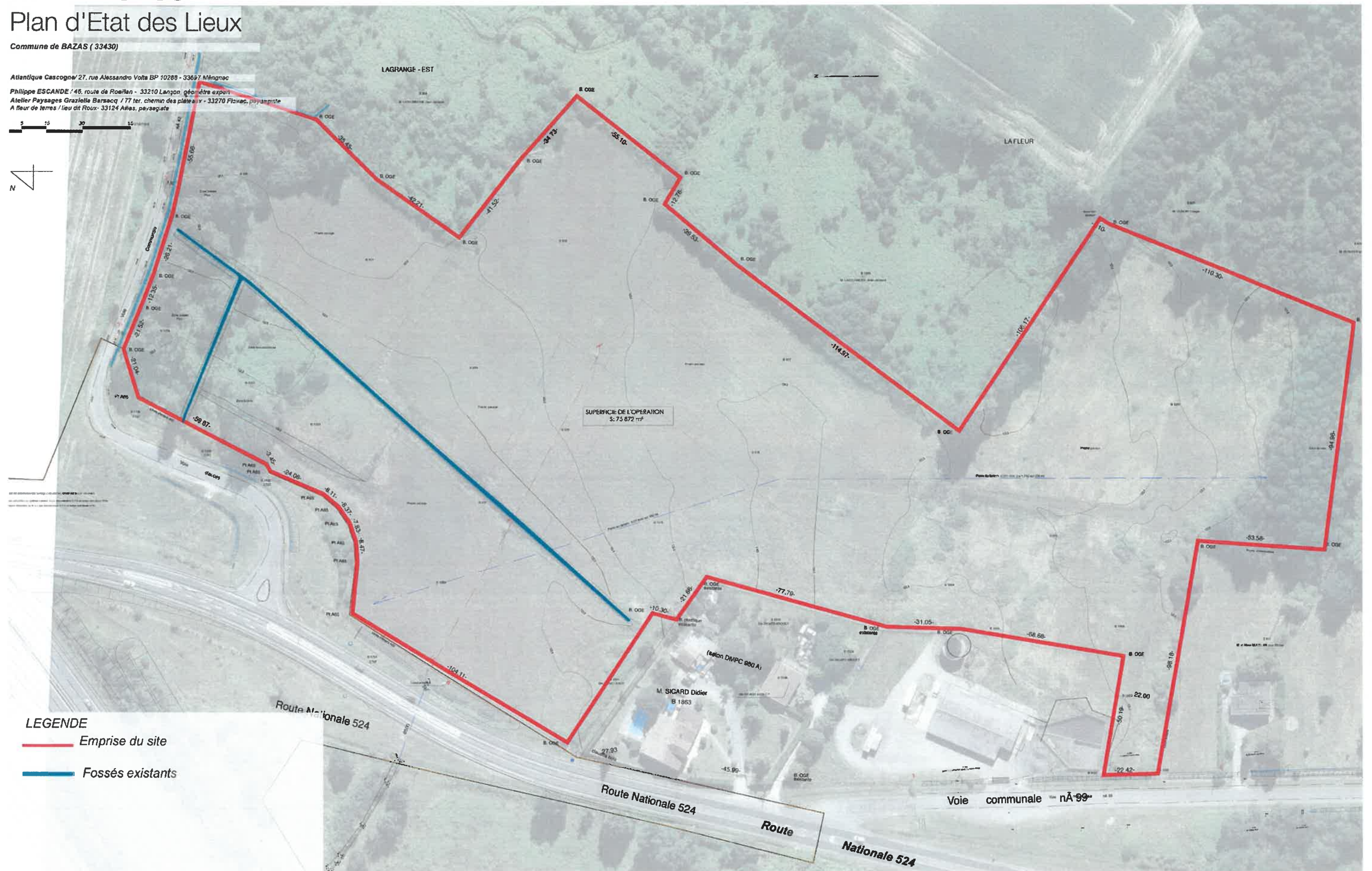
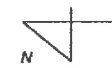
I - Annexes

Plan d'Etat des Lieux

Commune de BAZAS (33430)

Atlantique Gascogne/ 27, rue Alessandro Volta BP 10288 - 33697 Mègnac

Philippe ESCANDE / 46, route de Roiffan - 33210 Langoan, géomètre expert
Atelier Paysages Graziella Barsacq / 77 ter, chemin des plateaux - 33270 Flacq, paysagiste
A fleur de terres / lieu dit Roux- 33124 Ales, paysagiste



LEGENDE

— Emprise du site

— Fossés existants





