

Etude de la Zone NAY "Pas du Soc"
dans le cadre de l'Art. L 111-1-4 du
Code de l'Urbanisme

Commune d'Avensan

Affaire n°31/97

30 Juillet 1997

Note d'Etapes n°1 :
Diagnostic et orientations



Architectes D.P.L.G.
Urbanistes D.E.S.S.
Paysagiste D.P.L.G.

38, Quai de Bacalan
33300 Bordeaux
Tél : 05 56 29 10 70

Fax : 05 56 43 22 81

SOMMAIRE

PREAMBULE

1

SITUATION

4

1 - ANALYSE PAYSAGERE

1.1 - LA STRUCTURE URBAINE

6

1.2 - LA MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

7

1.3 - LA STRUCTURE VEGETALE

10

1.4 - LA PERCEPTION VISUELLE

14

2 - ANALYSE URBANISTIQUE

2.1 - LE RESEAU VIAIRE

22

2.2 - LA VOCATION DES LIEUX

25

3 - ORIENTATIONS

3.1 - IDENTIFICATION DES ENJEUX

31

3.2 - DEFINITION DES AXES D'INTERVENTION

32

3.3 - SCENARIO D'AMENAGEMENT SUR SECTEUR 1

34

PREAMBULE

Les éléments de formulation de la commande

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L 111-4 au code de l'urbanisme.

L'objectif de cette loi, dont les dispositions sont entrées en vigueur au 1er janvier 1997 est de tendre à une meilleure maîtrise du développement urbain le long des voies les plus importantes, notamment les entrées de villes et les voies express.

Les dispositions de l'article L 111-1-4 limitent donc l'implantation des constructions et des installations nouvelles en instituant, en dehors des zones déjà urbanisées, une marge de recul de 100 m de part et d'autre des voies express, autoroutes et déviations, et de 75 m de part de d'autre des routes classées à grande circulation.

Cependant, l'interdiction de construire ne s'applique pas à l'intérieur de ladite bande si le Plan d'Occupation des Sols de la commune intègre des règles concernant ces zones, justifiant le parti d'aménagement retenu au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de l'architecture et également de l'urbanisme et des paysages.

Compte tenu des changements induits par l'implantation de la déviation de Castelnaud de Médoc par la RN 215, le paysage aux abords de la voie risque de se transformer à court terme.

La municipalité consciente des enjeux économiques, urbains et paysagers que représentent ces espaces riverains a souhaité, au travers de cette étude, définir un projet de développement urbain qui tienne compte des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme et qui sera traduit sur la modification du POS.

Comprendre le paysage

Le paysage est un système complexe produit par une société, reflet de pratiques passées ou présentes avec une réalité sociale, géomorphologique et écologique.

L'implantation de la RN 215 induit de nouveaux rapports, de nouvelles logiques avec le territoire. Pour gérer ces logiques d'évolution en cohérence avec les territoires existants, il faut d'abord pouvoir comprendre le paysage sur lequel on va travailler.

L'objet de ce travail est donc de faciliter la lecture des sites, de déchiffrer les composantes des lieux traversés par les voies, afin de révéler "l'essence" de ce lieu et de permettre ainsi aux futurs aménagements de s'intégrer en cohérence avec le paysage.

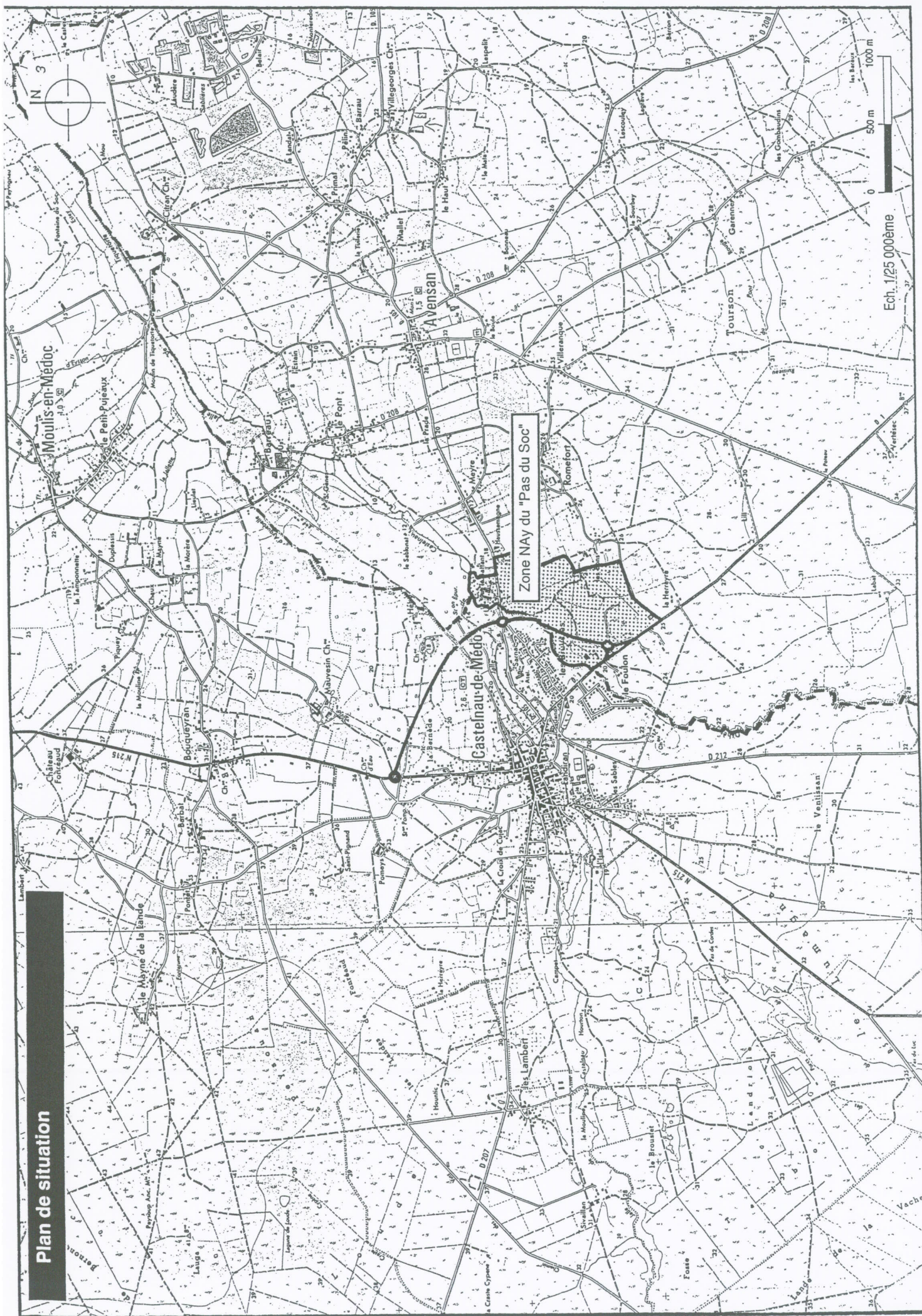
Pour cela, deux échelles ont été abordées au travers de cette analyse, afin de mieux cerner les différentes logiques qui régissent ce territoire.

- **Une échelle territoriale**, assez vaste qui englobe l'ensemble du territoire communal et permet d'appréhender la structure paysagère et urbaine d'Avensan et de Castelnaud de Médoc. Elle permet de comprendre l'environnement général des sites d'études et leur position dans le territoire. *le environnement*
- **Une échelle de site**, plus réduite qui correspond au site étudié. Elle permet de mettre en évidence les logiques et fonctionnements de ce lieu et les rapports qu'il entretient avec son environnement immédiat.

Les objectifs de l'étude

L'étude a pour objet, à partir de l'analyse des sites de définir une stratégie générale d'aménagement visant à :

- Définir une image qualitative des sites qui s'appuie sur son organisation urbaine, son aménagement paysager et sur des recommandations architecturales urbaines et paysagères qui garantissent la qualité des futurs aménagements. Cette image est d'autant plus importante que les sites forment une porte à l'entrée du Médoc.
- Définir les incidences réglementaires (modifications du zonage du POS, application de l'article L 111-1-4, règlement des zones, ...) garantissant la qualité des implantations attendues.
- "Alimenter" les phases opérationnelles de l'aménagement, notamment le dossier de lotissement du secteur 1.



SITUATION

Située au Sud du Pays Médocain, la commune d'Avensan s'étend sur près de 8 209 hectares.

Cette petite commune de 1 600 habitants bénéficie de l'influence de Castelnaud de Médoc qui forme sa limite Nord.

Constituée de nombreux hameaux, la commune est caractérisée par une urbanisation éclatée qui se localise essentiellement au Nord de son territoire et qui s'implante dans un paysage largement boisé.

De nombreuses Jalles et nombreux ruisseaux irriguent le territoire communal, notamment la Jalle du Dèhès à l'Ouest et le ruisseau de la Louise à l'Est qui marquent deux importantes limites naturelles (Est et Ouest).

Le nouveau tracé de la RN 215 traverse ce paysage et va induire de nouveaux rapports avec ce territoire.

1 - ANALYSE PAYSAGERE

1.1 - LA STRUCTURE URBAINE

1.1.1 - Un territoire caractérisé par une urbanisation éclatée

La structure du bâti se caractérise par son éclatement sur le territoire communal. L'urbanisation s'articule autour d'un ensemble d'anciens hameaux (Le Pont, Barrau, Mallet, Primat, Pélin, Villeraque,...) qui se sont développés autour de deux axes routiers (RD 105 et RD 208). L'habitat dispersé y alterne avec un paysage de vignes, de prairies et de cultures. Le centre-bourg situé à près d'un kilomètre cinq de la zone NAY "Pas du Soc" est structuré autour de la place de L'Eglise. Il regroupe l'essentiel des équipements et bâtiments publics de la vie communale (église, mairie, école, poste) ainsi que les commerces de proximité (boulangerie, épicerie, coiffure, ...).

1.1.2 - Un site sous l'influence de Castelnaud

La zone d'étude ne comporte pas d'élément bâti. Elle entretient cependant des relations étroites avec les constructions environnantes, notamment avec l'organisation de Castelnaud de Médoc. En effet, passé la Jalle du Déhès, on retrouve tout un tissu pavillonnaire dense qui affirme la limite du territoire communal de Castelnaud.

La route a souvent structuré l'implantation du bâti. C'est notamment le cas d'Avensan avec la RD 105 et la RD 208.

1.2 - LA MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

(voir plan page 9)

1.2.1 - Une trame parcellaire complexe

D'une manière générale, on rencontre deux formes de parcellaires distincts sur le territoire communal :

- des parcelles de grandes dimensions soit à la géométrie orthogonale au Sud (exploitation forestières), soit aux formes plus complexes sur le reste du territoire.
- des parcelles laniérées étroites et longues qui se regroupent par petits noyaux.

Sur le site d'étude on rencontre majoritairement des parcelles d'assez grandes dimensions aux formes assez complexes. La trame parcellaire est parfois matérialisée par la présence d'un fossé ou d'un ruisseau mais presque jamais d'une structure végétale boisée. La lecture des limites est donc très difficile. La trame parcellaire par sa géométrie et son organisation complexe ne semble pas être appropriée aux futurs aménagements.

1.2.2 - Le relief

La commune d'Avensan correspond au début du plateau landais médocain. Ce plateau à l'altitude relativement peu élevée est entaillé de ruisseaux et de Jalles qui forment des petites dépressions dans le relief (Jalle du Dèhès, ruisseau du Pont Martin, ruisseau du Pont Rouge).

Le site du "Pas de Soc" s'inscrit dans cette configuration. En effet la Jalle du Dèhès forme une légère dépression dans le paysage, mais la végétation envahissante en atténue l'impact. L'ensemble des terrains s'orientent au Nord Ouest en direction de la Jalle.

La RN 215 suit en grande partie la topographie du territoire. Un léger remblai matérialise son décollement par rapport au terrain naturel.

1.2.3 - Un réseau hydrographique dense

La topographie des terres bordant la rive gauche de l'estuaire de la Gironde se caractérise par une déclivité continue d'une quarantaine de mètres à trois mètres NGF au niveau du fleuve. Ce relief a favorisé la mise en place d'un réseau hydrographique dense s'écoulant selon un axe Sud-Ouest/Nord et perpendiculairement à la Gironde.

Un ensemble de ruisseaux et de Jalles délimitent le territoire communal (Jalle du Dèhès à l'Ouest, ruisseau de la Louise à l'Est, ruisseau de Maucaillou au Nord).

Le site d'étude est en contact direct avec la Jalle du Dèhès qui matérialise dans le même temps la limite communale avec la localité avoisinante de Castelnaud. Le cours de la Jalle a légèrement été modifié lors de la création de la voie (RN 215). Elle a abandonné pour une centaine de mètres son tracé tortueux pour un fossé large et rectiligne. Le talutage de l'aménagement ainsi que l'absence de végétation à ces abords visent à banaliser ce cours d'eau. On retrouve ensuite tout un réseau de petits ruisseaux et de fossés qui irriguent le site. Ce réseau matérialise souvent des limites parcellaires. Cette fonction pourrait être réadaptée pour les futurs aménagements. Une attention particulière devra être portée aux futures implantations (assainissement, entreprise dites "polluantes") afin d'éviter toute pollution de l'Estey du Tayac. En effet, le site se retrouve sur le bassin versant de l'Estey, qui abrite une ZNIEFF. Toute pollution même accidentelle risquerait dans cette zone de provoquer de graves perturbations écologiques. Les futures implantations devront tenir compte des inondations éventuelles.

1.2.4 - L'occupation du sol

L'occupation du sol d'Avensan est largement constitué par de vastes boisements 3900 hectares qui couvrent 90 % du territoire. L'urbanisation vient s'implanter au Nord pour une large part et le long des axes de communication.

La vigne second trait caractéristique d'Avensan après la forêt, se localise essentiellement dans la partie Nord du territoire.

Enfin le reste du territoire est occupé par des terrains agricoles où prairies et champs se côtoient.

L'urbanisation de Castelnaud nous semble être un élément important qu'il faut prendre en considération. En effet, même si ces terrains sont hors des limites communales, leurs relations avec les futurs aménagements sont très importantes.

Sur la zone d'étude, la majeure partie du territoire est occupée par des boisements. Ils se caractérisent par deux structures formelles distinctes, une formation de futaie assez haute (20-30 m) qui délimite l'aire de perception visuelle de la zone et une strate plus basse qui correspond à une lande jeune.

Quelques prairies, lorsqu'elles ne sont pas en friche, témoignent encore d'une faible pratique agricole sur ce secteur.

Enfin, l'urbanisation de la zone est très faible. Deux activités commerciales (Intermarché, MCC) et deux petites usines sont installées sur la zone. A la périphérie de la zone, sur le territoire d'Avensan, quelques hameaux (Les Bons) ou quelques anciens corps de fermes (le long de la RN 215, La Herreyre-Est) jalonnent l'espace et offrent de petites clairières en herbe dans cet environnement forestier. Ces constructions sont les témoins d'un passé agricole qu'il est important de sauvegarder. A l'Ouest se développe le centre-bourg de Castelnaud de Médoc.

Avril 1997

Morphologie du territoire

réseau hydrographique

entrepôts abandonnés

Jalle du Dèhès

commerces / usines / artisanat en activité

Limite de la zone NAY

limite communale

Avensan

LA HERREYRE - EST

LA HERREYRE - OUEST
0 125 m 250 m

Castelnau

Lo Bosvide

SECONDE

POINT

GARE

CHATELAIN

BOULEVARD

CHATELAIN

BOULEVARD

CHATELAIN

BOULEVARD

CHATELAIN

BOULEVARD

CHATELAIN

BOULEVARD

CHATELAIN

BOULEVARD

CHATELAIN

BOULEVARD

9

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

1.3 - LA STRUCTURE VEGETALE

(voir plan page 12)

1.3.1 - Un territoire

La commune est constituée d'un important massif boisé (90 % du territoire est couvert de boisement). On y distingue trois importants types de peuplement :

- Une futaie résineuse composée de pins maritimes (*Pinus pinaster*) représentant 80 % de la forêt concentrée dans le Sud-Ouest de la commune. Cette forêt de rendement est bien entretenue.
 - Une couverture de feuillus avec un taillis de chênes (chênes pédonculés, chênes tauzin) sous futaie. Elle correspond à 15 % des peuplements et se trouve plutôt du côté Est de la commune en limite de Cantenac, Soussans. C'est une forêt moins bien maîtrisée.
 - Des boisements de zone humide situés aux abords des différents ruisseaux et Jalles d'Avensan. On y trouve :
 - Une végétation caractéristique des bords de ruisseaux, boisements de feuillus (chênes pédonculés, chênes tauzin, chêne vert s, bouleaux, peupliers, aulnes, saules, robiniers, ...).
 - Un important peuplement de peupliers qui représente 5 % de la couverture forestière, se trouve en partie dans le Nord du château Citran, le long de la Jalle.
 - Une entité particulière se développe au Nord de la commune. Elle est constituée de marais tourbeux mais ne concerne pas la zone.
- Ces ensembles, boisements de bords d'eau, marais, constituent des éléments importants en terme de biotope et de paysage.

1.3.2 - Un site (voir plan page 13)

A l'échelle du site, on retrouve ces trois grandes formations végétales :

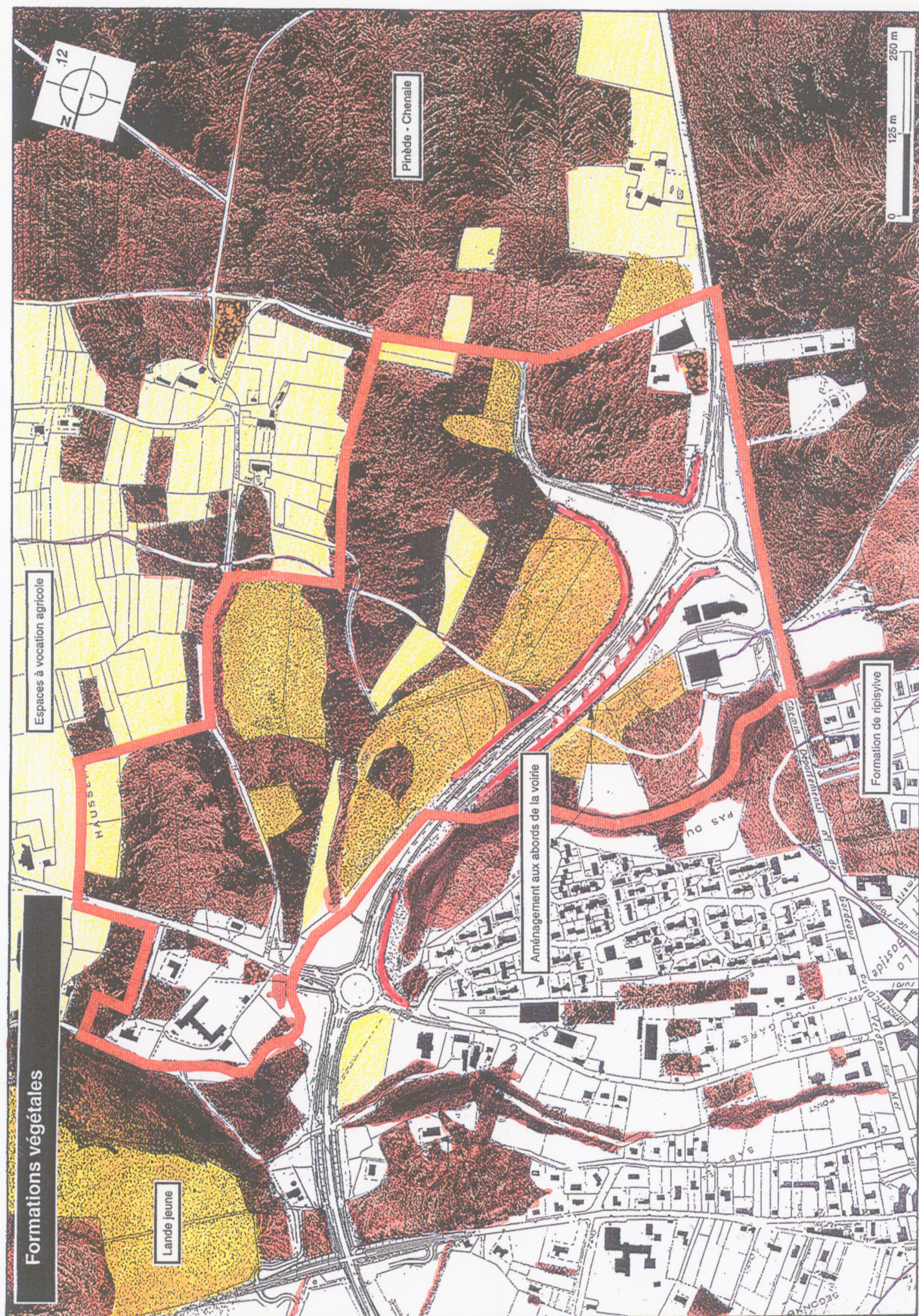
- le long de la Jalle du Dèhès se développe toute une végétation de milieu humide : chênes, aulnes, frênes, peupliers, saules, noisetiers, etc.... Quelques boisements de peupliers viennent jaloner la présence d'un cours d'eau.
- Quelques boisements de pins situés principalement à l'Est de la zone.
- Enfin sur une partie du site étudié se développe un taillis de chênes constitué de chênes pédonculés et de chênes tauzin.

Une quatrième entité vient compléter ces boisements constitués de jeune plants de pins et de chênes, cette entité s'apparente à une lande évoluée. Elle se développe sur près du tiers du territoire étudié. Elle est différente des autres boisements, surtout par sa hauteur.

Certains boisements ont été classés en Espaces Boisés Classés à conserver afin de protéger et de sauvegarder ces entités paysagères, notamment le long de la Jalle du Dèhès.

Aux abords de la RN 215, un bourrelet végétal vient d'être installé. Il est formé de jeunes plants de bouleaux, de pins, d'arbousiers, de chataigniers et autres arbres et arbustes.

Certains de ces boisements se trouvent placés sur l'emplacement prévu pour l'extension de la RN 215 en 2 x 2 voies.





La chênaie couvre une grande partie du site que ce soit sous forme de taillis ou de futaie.



Une autre formation végétale trouve une grande place dans ce paysage, il s'agit d'une lande jeune



La ripisylve de la Jaille du Déhès représente un élément structurant du paysage



Des parcelles de pins apparaissent entre les formations de la Chénale



Le traitement paysager de la déviation crée une gaîne végétale autour de la voie



Cette vue d'ensemble sur les formations végétales nous montre comment par sa stratification elles permettent une lecture en épaisseur du paysage.



Quelques enclaves agricoles s'inscrivent entre les boisements existants

1.4 - LA PERCEPTION VISUELLE

(voir plan et planche photos pages suivantes)

La route permet de découvrir le paysage, c'est notamment le cas avec la RN 215 qui traverse le site de la zone NAY "Pas du Soc".

L'objet de ce paragraphe est de révéler et de structurer les différentes vues obtenues depuis la voie. Ces vues reflètent un parcours (celui de l'automobiliste) mis en image au travers un reportage photographique qui permet d'appréhender les différentes problématiques soulevées (signalétique, position des bâtiments par rapport à la voie).

1.4.1 - Une séquence boisée ponctuée de clairières

L'arrivée sur la zone d'étude se caractérise par une longue séquence boisée, ponctuée de petites clairières à vocation agricole (vue n° 1).

L'approche du centre ville de Castelnaud s'accompagne d'un important dispositif publicitaire parfois non réglementaire (vue n° 2). Les couleurs vives de ces publicités viennent créer des violents contrastes avec le paysage forestier et agricole environnant. Le projet d'aménagement devra définir des règles (couleur, hauteur, nombre) qui organiseront l'implantation des ces éléments afin que l'entrée d'Avensan ne soit pas défigurée par des panneaux publicitaires.

A l'horizon, une vue furtive nous offre un des rares repères verticaux du parcours avec le château d'eau de Castelnaud qui apparaît derrière les rideaux d'arbres. Sa silhouette se fait plus présente en hiver.

On arrive ensuite sur le premier rond point du parcours (vue n° 3).

1.4.2 - Un paysage qui s'ouvre

L'arrivée sur la première infrastructure se caractérise par une ouverture progressive sur le paysage (vue n° 4). On passe ainsi d'une séquence "fermée" où les perceptions sont faibles vers un paysage "ouvert" qui offre une diversité de vues.

Le regard est dans un premier temps stoppé par la zone d'activité et surtout par la structure MCC et son importante zone de dépôt qui se sert de la route comme élément de vitrine (vues n° 5 et 6). Ces éléments sont peu valorisants pour le paysage et défigurent l'une des principales entrées d'Avensan. Le projet d'aménagement devra définir une stratégie mieux adaptée pour gérer l'implantation des bâtiments (Intermarché, MCC).

On perçoit également l'une des entrées de Castelnaud. La proximité de cette entité urbaine avec la présence de ces activités et de leur zone de dépôts induit une confusion dans la lecture des limites territoriale. Une réflexion devra être menée dans le cadre de cette étude sur les limites communales avec Castelnaud.



vue n° 1 : Ce petit hameau à caractère agricole forme une petite clairière dans le paysage boisé.



vue n° 2 : L'approche du bourg de Castelnaud s'accompagne d'un important dispositif publicitaire



vue n° 3 : Derrière le sommet des arbres, on perçoit le sommet du château d'eau de Castelnaud



vue n° 4 : L'arrivée sur le premier rond-point marque l'ouverture progressive du champ visuel



vue n° 5 : Les zones de dépôts importantes viennent s'implanter le long de la voie.



vue n° 6 : Le projet d'aménagement devra gérer la façade avant des bâtiments existants



vue n° 7 : La diversité des strates et leur étagement (lande jeune jusqu'à la forêt galerie) permet une lecture en épaisseur de ce paysage

Passé le rond point, le paysage s'ouvre largement, limité par d'importants boisements. La diversité des strates et leur étagement (lande jeune et futaie) permet une lecture en épaisseur de ce paysage et offre notamment des vues sur les boisements de la ripisylve de la Jalle du Déhès (vue n° 7). Le passage de ce petit cours d'eau est d'ailleurs un point d'intérêt dans le parcours (vue n° 8). Son nouveau tracé passe, lui, inaperçu dans le paysage. L'aménagement devra remédier à la banalisation de cet élément important du territoire (vue n° 9).

1.4.3 - Une topographie révélée

Le parcours entre les deux rond-points permet de mettre en valeur la légère dépression que forme la Jalle du Déhès.

La seconde infrastructure installée légèrement plus bas que la précédente s'inscrit dans le même type de paysage, boisé mais assez ouvert, les strates de végétation permettent une lecture en profondeur du paysage (vue n° 10).

Depuis le rond-point, certains éléments se dévoilent. On distingue fortement la zone d'activité de Castelnaud (Atac, garage Renault, entrepôts abandonnés) (vue n° 11) qui dévalorise l'entrée de Castelnaud et dans une moindre mesure celle d'Avensan.

Un important transformateur vient s'ancrer aux abords du rond-point (vue n° 12). L'aménagement de ces abords devra être envisagée dans la prochaine étape.

Passé le rond-point, la route traverse la Jalle de Castelnaud puis s'échappe entre deux importants talus qui forment une longue séquence aveugle jusqu'à l'entrée Nord de Castelnaud. L'arrivée sur le rond-point dans le sens inverse (Médoc - Bordeaux) offre là aussi le passage d'une séquence fermée vers un paysage ouvert (vue n° 13).

La perception du site depuis les voies de dessertes locales est assez semblable à celle de la voie principale (vues n° 14 et 15).



vue n° 8 : La ripisywa (à gauche) qui accompagnait et signalait la présence de la Jaille a disparu dans le nouveau tracé du cours d'eau (à droite)

vue n° 9 : L'aménagement de la Jalle vise à banaliser cet élément structurant du paysage

vue n° 10 : Une végétation qui s'étagé dans l'espace



vue n° 11 : Les entrées de la commune restent un problème majeur dans la maîtrise du paysage urbain et péri-urbain comme Castelnau

vue n° 12 : Un important transformateur vient se poser de manière anachronique dans ce paysage boisé.

vue n° 13 : Arrivée de la zone d'étude depuis le Médoc



1.4 1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6 1.7 1.8 1.9 2.0 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 3.0 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6 3.7 3.8 3.9 4.0 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8 4.9 5.0 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5 5.6 5.7 5.8 5.9 6.0 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5 6.6 6.7 6.8 6.9 7.0 7.1 7.2 7.3 7.4 7.5 7.6 7.7 7.8 7.9 8.0 8.1 8.2 8.3 8.4 8.5 8.6 8.7 8.8 8.9 9.0 9.1 9.2 9.3 9.4 9.5 9.6 9.7 9.8 9.9 10.0 10.1 10.2 10.3 10.4 10.5 10.6 10.7 10.8 10.9 11.0 11.1 11.2 11.3 11.4 11.5 11.6 11.7 11.8 11.9 12.0 12.1 12.2 12.3 12.4 12.5 12.6 12.7 12.8 12.9 13.0 13.1 13.2 13.3 13.4 13.5 13.6 13.7 13.8 13.9 14.0 14.1 14.2 14.3 14.4 14.5 14.6 14.7 14.8 14.9 15.0 15.1 15.2 15.3 15.4 15.5 15.6 15.7 15.8 15.9 16.0 16.1 16.2 16.3 16.4 16.5 16.6 16.7 16.8 16.9 17.0 17.1 17.2 17.3 17.4 17.5 17.6 17.7 17.8 17.9 18.0 18.1 18.2 18.3 18.4 18.5 18.6 18.7 18.8 18.9 19.0 19.1 19.2 19.3 19.4 19.5 19.6 19.7 19.8 19.9 20.0 20.1 20.2 20.3 20.4 20.5 20.6 20.7 20.8 20.9 21.0 21.1 21.2 21.3 21.4 21.5 21.6 21.7 21.8 21.9 22.0 22.1 22.2 22.3 22.4 22.5 22.6 22.7 22.8 22.9 23.0 23.1 23.2 23.3 23.4 23.5 23.6 23.7 23.8 23.9 24.0 24.1 24.2 24.3 24.4 24.5 24.6 24.7 24.8 24.9 25.0 25.1 25.2 25.3 25.4 25.5 25.6 25.7 25.8 25.9 26.0 26.1 26.2 26.3 26.4 26.5 26.6 26.7 26.8 26.9 27.0 27.1 27.2 27.3 27.4 27.5 27.6 27.7 27.8 27.9 28.0 28.1 28.2 28.3 28.4 28.5 28.6 28.7 28.8 28.9 29.0 29.1 29.2 29.3 29.4 29.5 29.6 29.7 29.8 29.9 30.0 30.1 30.2 30.3 30.4 30.5 30.6 30.7 30.8 30.9 31.0 31.1 31.2 31.3 31.4 31.5 31.6 31.7 31.8 31.9 32.0 32.1 32.2 32.3 32.4 32.5 32.6 32.7 32.8 32.9 33.0 33.1 33.2 33.3 33.4 33.5 33.6 33.7 33.8 33.9 34.0 34.1 34.2 34.3 34.4 34.5 34.6 34.7 34.8 34.9 35.0 35.1 35.2 35.3 35.4 35.5 35.6 35.7 35.8 35.9 36.0 36.1 36.2 36.3 36.4 36.5 36.6 36.7 36.8 36.9 37.0 37.1 37.2 37.3 37.4 37.5 37.6 37.7 37.8 37.9 38.0 38.1 38.2 38.3 38.4 38.5 38.6 38.7 38.8 38.9 39.0 39.1 39.2 39.3 39.4 39.5 39.6 39.7 39.8 39.9 40.0 40.1 40.2 40.3 40.4 40.5 40.6 40.7 40.8 40.9 41.0 41.1 41.2 41.3 41.4 41.5 41.6 41.7 41.8 41.9 42.0 42.1 42.2 42.3 42.4 42.5 42.6 42.7 42.8 42.9 43.0 43.1 43.2 43.3 43.4 43.5 43.6 43.7 43.8 43.9 44.0 44.1 44.2 44.3 44.4 44.5 44.6 44.7 44.8 44.9 45.0 45.1 45.2 45.3 45.4 45.5 45.6 45.7 45.8 45.9 46.0 46.1 46.2 46.3 46.4 46.5 46.6 46.7 46.8 46.9 47.0 47.1 47.2 47.3 47.4 47.5 47.6 47.7 47.8 47.9 48.0 48.1 48.2 48.3 48.4 48.5 48.6 48.7 48.8 48.9 49.0 49.1 49.2 49.3 49.4 49.5 49.6 49.7 49.8 49.9 50.0 50.1 50.2 50.3 50.4 50.5 50.6 50.7 50.8 50.9 51.0 51.1 51.2 51.3 51.4 51.5 51.6 51.7 51.8 51.9 52.0 52.1 52.2 52.3 52.4 52.5 52.6 52.7 52.8 52.9 53.0 53.1 53.2 53.3 53.4 53.5 53.6 53.7 53.8 53.9 54.0 54.1 54.2 54.3 54.4 54.5 54.6 54.7 54.8 54.9 55.0 55.1 55.2 55.3 55.4 55.5 55.6 55.7 55.8 55.9 56.0 56.1 56.2 56.3 56.4 56.5 56.6 56.7 56.8 56.9 57.0 57.1 57.2 57.3 57.4 57.5 57.6 57.7 57.8 57.9 58.0 58.1 58.2 58.3 58.4 58.5 58.6 58.7 58.8 58.9 59.0 59.1 59.2 59.3 59.4 59.5 59.6 59.7 59.8 59.9 60.0 60.1 60.2 60.3 60.4 60.5 60.6 60.7 60.8 60.9 61.0 61.1 61.2 61.3 61.4 61.5 61.6 61.7 61.8 61.9 62.0 62.1 62.2 62.3 62.4 62.5 62.6 62.7 62.8 62.9 63.0 63.1 63.2 63.3 63.4 63.5 63.6 63.7 63.8 63.9 64.0 64.1 64.2 64.3 64.4 64.5 64.6 64.7 64.8 64.9 65.0 65.1 65.2 65.3 65.4 65.5 65.6 65.7 65.8 65.9 66.0 66.1 66.2 66.3 66.4 66.5 66.6 66.7 66.8 66.9 67.0 67.1 67.2 67.3 67.4 67.5 67.6 67.7 67.8 67.9 68.0 68.1 68.2 68.3 68.4 68.5 68.6 68.7 68.8 68.9 69.0 69.1 69.2 69.3 69.4 69.5 69.6 69.7 69.8 69.9 70.0 70.1 70.2 70.3 70.4 70.5 70.6 70.7 70.8 70.9 71.0 71.1 71.2 71.3 71.4 71.5 71.6 71.7 71.8 71.9 72.0 72.1 72.2 72.3 72.4 72.5 72.6 72.7 72.8 72.9 73.0 73.1 73.2 73.3 73.4 73.5 73.6 73.7 73.8 73.9 74.0 74.1 74.2 74.3 74.4 74.5 74.6 74.7 74.8 74.9 75.0 75.1 75.2 75.3 75.4 75.5 75.6 75.7 75.8 75.9 76.0 76.1 76.2 76.3 76.4 76.5 76.6 76.7 76.8 76.9 77.0 77.1 77.2 77.3 77.4 77.5 77.6 77.7 77.8 77.9 78.0 78.1 78.2 78.3 78.4 78.5 78.6 78.7 78.8 78.9 79.0 79.1 79.2 79.3 79.4 79.5 79.6 79.7 79.8 79.9 80.0 80.1 80.2 80.3 80.4 80.5 80.6 80.7 80.8 80.9 81.0 81.1 81.2 81.3 81.4 81.5 81.6 81.7 81.8 81.9 82.0 82.1 82.2 82.3 82.4 82.5 82.6 82.7 82.8 82.9 83.0 83.1 83.2 83.3 83.4 83.5 83.6 83.7 83.8 83.9 84.0 84.1 84.2 84.3 84.4 84.5 84.6

vue n° 15 : La RD 105 rejoint le centre-bourg d'Avensan

vue n° 16 : Voie de desserte pour l'entreprise située au Sud de la zone (La Herreyre-Est)

1.4.4 - Synthèse de l'analyse visuelle

L'analyse visuelle met en évidence la perception de ce territoire à partir de la voie. Elle permet de définir :

- les limites visuelles de ce territoire ;
- les lignes de force du paysage ;
- les points de vues intéressants ou pénalisants ;
- la sensibilité paysagère de certaines zones.

Les limites visuelles de ce territoire

- les sites étudiés se trouvent sur un territoire relativement boisé qui limite les vues. Malgré tout, la zone se trouve dans une zone où la perception est assez large grâce notamment à l'étagement de la végétation.
- la zone se trouve en limite de l'urbanisation de Castelnaud. Ce contraste entre zone urbanisée et espace boisé permet de distinguer clairement ces entités.

Les lignes de force du paysage

- la diversité du boisement de la zone et son étagement dans l'espace ;
- les vues sur la Jalle et ses boisements ripisylves.

Les points de vues intéressants ou pénalisants

Les points de vues d'intérêt :

- le tracé de la Jalle du Dèhès et de la structure végétale qui l'accompagne constitue l'un des principaux points d'intérêt de la zone.

Les points de vues pénalisants :

- l'absence de vue sur la structure urbaine d'Avensan, notamment sur des points clairement identifiables et symboliques comme le clocher de l'église, ne permet pas d'appréhender une image urbaine de la commune. Au contraire, la zone se rattache davantage à la structure urbaine plus importante de Castelnaud.
- la perception des sites commerciaux ou artisanaux qui se trouvent sur la zone ou en limite de celle-ci, crée de véritables points noirs dans le paysage.

La sensibilité paysagère

- Du fait de leur importantes structures boisées, les sites ne se trouvent pas surexposés. La présence de la couverture végétale est la seule garantie de cette intégration paysagère.
- La lecture de la formation ripisylvienne de la Jalle du Dèhès est difficilement perceptible. La lecture de cette formation devra être valorisée car elle est difficilement perceptible dans le paysage. Elle correspond d'ailleurs à un écosystème très fragile qu'il est important de préserver.

2 - ANALYSE URBANISTIQUE

2.1 - LE RESEAU VIAIRE

(voir plan page suivante)

Le territoire communal d'Avensan est traversé par la RD 1 qui deviendra à terme la RN 215 lors de sa mise à deux fois deux voies (le tronçon qui constitue la traversée d'Avensan en amont du périmètre d'études est prévu pour 1998/1999).

En préalable aux mises à 2X2 voies de cet axe, la déviation de Castelnaud de Médoc a été réalisée en une fois deux voies avec des giratoires qui assurent les échanges en 3 points :

- Au sud, déviation RN 215/RD 1 : Entrée Sud de Castelnaud
- A l'Est, déviation RN 215 / RD 105 : Entrée d'Avensan par l'Est
- Au Nord, déviation RN 215 / RN 215 : Entrée Nord de Castelnaud

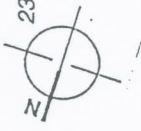
Le tracé de la déviation RN 215 affirme à l'échelle de l'agglomération de Castelnaud une structure semi-radioconcentrique avec :

- des voies radiales allant du centre vers le périphérique : RD 1, RD 105 notamment ;
- une voie tangentielle (déviation RN 215) qui assure le bouclage des voies radiales.

Cette situation induit de nouveaux rapports avec le territoire pour le site du Pas du Soc :

2.1.1 - Les atouts

- Elle place les sites de la zone en position stratégique, particulièrement au niveau économique puisqu'elle bénéficie d'un effet de vitrine important sur cet axe de passage.
- Les sites seront très accessibles grâce à la proximité des deux échangeurs et des voies de desserte que représentent la RD 105 au Nord et la nouvelle voie créée au Sud.



Réseau viaire

Avensan

Castelnau

chemin rural



2.1.2 - Les faiblesses

- Cette infrastructure expose les sites périphériques à des fortes pressions foncières en particulier pour les zones d'activité. La recherche de l'effet de vitrine des zones commerciales ou artisanales est souvent dévalorisant pour l'image de la commune (exemple : entrée Est de Castelnaud).
- Les logiques d'organisation des zones périphériques des voies surtout pour les zones commerciales et artisanales nient souvent les structures du paysage (boisement, cours d'eau, relief, ...).

2.1.3 - Les points d'échange

Le giratoire Sud est particulièrement "stratégique" pour la Zone du Pas du Soc puisqu'il peut assurer la desserte des 3 secteurs qui constituent la zone du Pas du Soc :

- Secteur 1 où sont implantés Intermarché et MCC (matériaux de construction)
- Secteur 2 où est implanté Brun et Douillé (serrurier)
- Le Sud du vaste secteur 3 vierge de toute implantation économique.

Le giratoire Est (RN 215 / R 105) marque la voie d'accès au centre-bourg d'Avensan et à ses principaux hameaux d'habitat. Il constitue aussi l'entrée Est de Castelnaud de Médoc.

La RD 105 bordant la limite Nord de la Zone du Pas du Soc constituera le moyen d'assurer la desserte du secteur 3 qui s'étend vers le Sud jusqu'au chemin des Bons.

Au-delà de la déviation RN 215, de la RD 105 et du chemin des Bons, le réseau viaire est peu développé dans le périmètre d'étude, il est composé de chemins forestiers aux tracés aléatoires qui ne peuvent vraisemblablement pas être support d'une organisation cohérente.

Les impacts de la mise en deux fois deux voies de la déviation sur les points d'échange devront être pris en compte.

2.2 - LA VOCATION DES LIEUX

2.2.1 - Le POS (voir plan page suivante)

L'analyse de l'occupation du sol et de la vocation des lieux définies dans le POS met en lumière la situation particulière du périmètre d'études.

Le tracé de la déviation RN 215 marque en quelque sorte la limite de la "Ville" : Castelnaud de Médoc et renforce le caractère de coupure d'urbanisation de la dépression humide du Dèhès. Cette lecture qui se recoupe avec l'analyse paysagère, est perturbée par l'implantation d'Intermarché et de façon plus récente par MCC.

La conservation, voire le renforcement de cette coupure d'urbanisation (zonage ND sur Castelnaud et Avensan) est un enjeu important car elle constitue un espace tampon entre un quartier résidentiel (Zone UBa du POS de Castelnaud) et le premier secteur de la zone du Pas du Soc.

On peut noter une vaste zone Ux développée en linéaire et sans épaisseur le long du prolongement de la RD 105 sur le Bourg de Castelnaud.

A l'exception de l'usine Gerbaud au Nord de la RD 105 et de l'entreprise Brun et Douillé au Sud du chemin des Bons le périmètre d'étude (zone NAY) est exempt de toute construction.

On peut cependant noter la présence au Sud - Est du périmètre d'étude du petit hameau des Bons (classé au POS à NC) qui abrite 3 constructions anciennes à usage d'habitation.

La limite Est du périmètre d'étude est classée en NC au POS. Elle marque la fin de la pinède et la transition avec le vaste plateau viticole.

Réglementation et contraintes



2.2.2 - Le profil de la demande d'implantation des activités

La situation du périmètre d'études, certes à proximité immédiate de Castelnau, chef lieu de canton, mais à une trentaine de l'agglomération bordelaise constitue un paramètre important à intégrer.

En effet, dans ce contexte il est difficile d'envisager l'implantation d'activités tertiaires ou commerciales "haut de gamme" ou d'activités à haute valeur ajoutée peu consommatrices d'espace.

La vocation de la zone ne doit pas être donc trop spécialisée, il s'agit donc plutôt, d'une zone "attrape-tout" susceptible d'accueillir de l'artisanat et du service. L'examen de la demande exprimée auprès de la commune confirme ce constat et indique plus une demande de relocalisation d'activités existantes que de création d'entreprises nouvelles :

- contrôle technique automobile ;
- garagiste automobile (relocalisation) ;
- centre de tri de la Poste ;
- entreprise de froid industriel ;
- primeur ;
- menuisier ;
- électricien ;
- Intermarché (extension).

A l'exception d'Intermarché qui souhaiterait un lot d'environ 7 500 m², la demande porte essentiellement sur des terrains d'environ 2 500 m².

D'autre part, il faut aussi intégrer le niveau de prix du marché qui se situe en dessous des prix de l'agglomération bordelaise et qui ne doit pas dépasser 50 francs TTC/m². Ainsi l'exigence de qualité d'aménagement, nécessaire compte tenu de la situation de la zone, doit amener à ne pas considérer les espaces payés comme des surcoûts mais à revoir la conception de la voirie et des réseaux de façon différente et plus "rustique".

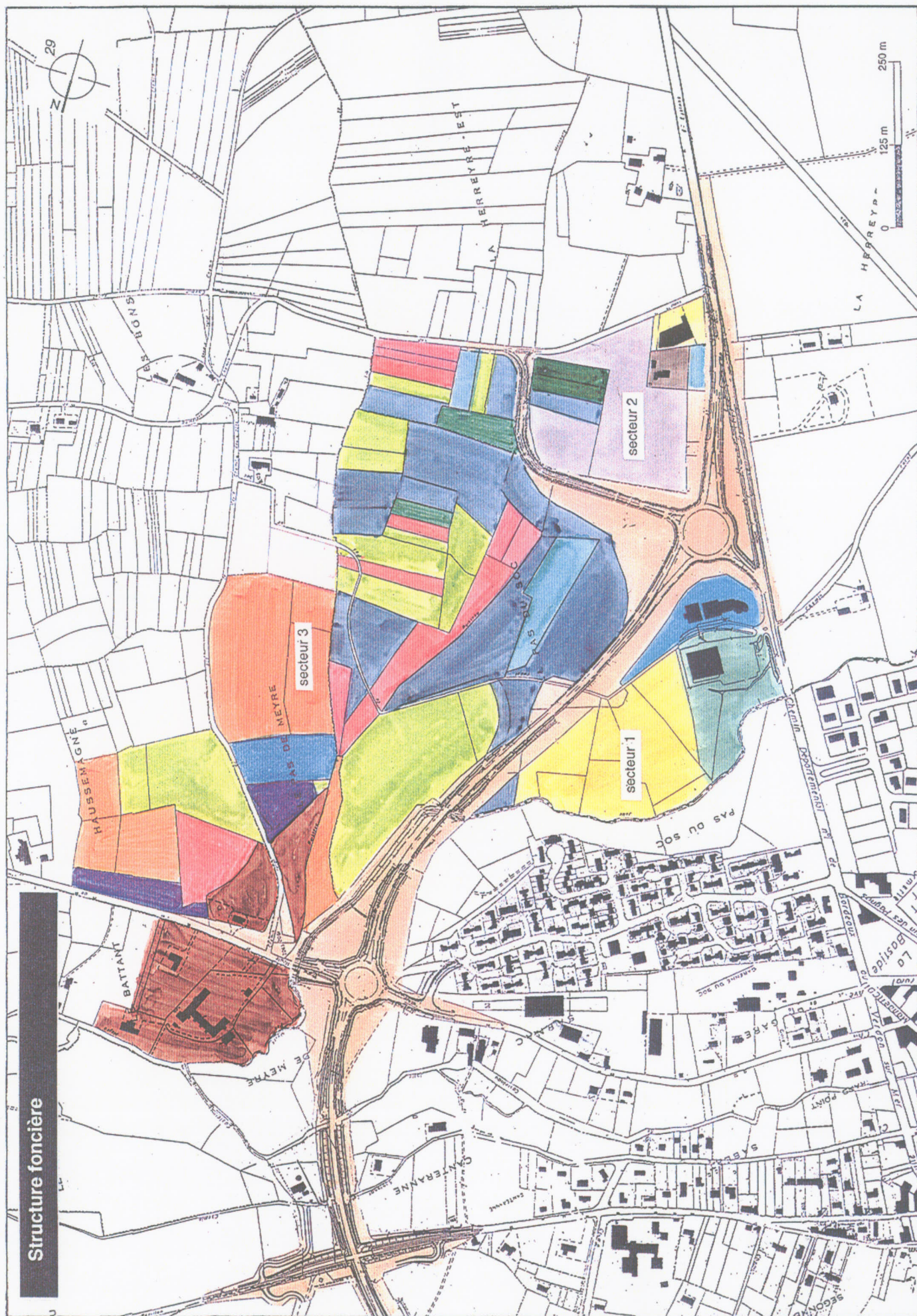
2.2.3 - Analyse de la structure foncière (voir plan page suivante)

Le périmètre d'études représente une superficie totale d'environ 36 hectares qui se décompose en trois secteurs :

- secteur 1 : 5,5479 ha
- secteur 2 : 4,6382 ha
- secteur 3 : 25,7808 ha

L'analyse de la structure foncière met en lumière les éléments suivants :

- L'importance des emprises de l'Etat qui permettront, outre le doublement de la voie, de réaliser les échanges et le franchissement de la déviation.
 - La maîtrise totale du foncier disponible sur le secteur 1 par la commune d'Avensan.
 - Un certain morcellement de la structure foncière mais un nombre de propriétaires assez restreint
- secteur 2 : 4 propriétaires de parcelles non bâties
- secteur 3 : 13 propriétaires de parcelles non bâties



3 - ORIENTATIONS

3.1 - IDENTIFICATION DES ENJEUX

A l'issue du diagnostic et avant de définir des axes d'intervention, il nous semble nécessaire de mettre en lumière les trois enjeux suivants :

- L'affirmation d'une image qualitative compte-tenu de la situation du périmètre d'étude perçu comme l'entrée de Castelnau de Médoc et plus largement comme celle du terroir médocain et de son littoral.
- La maîtrise "qualitative" de l'implantation des activités économiques qui doit passer par une commercialisation rigoureuse afin de réserver les emplacements bénéficiant de l'effet de vitrine aux activités à valeur ajoutée.
En effet ; l'implantation de MCC est un contre exemple à bien des égards que ce soit dans le type d'activité implanté sur un point stratégique où dans ses conditions d'implantation (configuration de la parcelle, implantation des zones de dépôt sur tout le linéaire de la parcelle).
Il est clair que la définition de principes d'aménagement et de traitement ne pourra pas à elle seule assurer une image qualitative et qu'il est nécessaire de cibler les types d'activité à implanter en fonction du caractère des lieux.
- L'évolution du secteur en cohérence avec le territoire passant par la prise en compte des contraintes de site (hydraulique, hydrogéologique notamment) et en travaillant sur deux échelles paysagères, l'une géographique, l'autre celle du lieu.

3.2 - DEFINITION DES AXES D'INTERVENTION

(voir plan page suivante)

3.2.1 - Affirmation d'une image qualitative

- Définition d'un principe d'organisation basé sur un réseau viaire hiérarchisé par les emprises et les traitements paysagers.
- Définition des conditions de desserte de la zone et des points d'échanges en fonction de la configuration de la déviation RN 215 en 2X2 voies.
- Définition de principes de viabilité assez "rustiques" pour permettre d'obtenir une image qualitative tout en restant dans des prix de revient compatibles avec le niveau du marché (limitation des imperméabilisations, recul des eaux pluviales par fossés, ...).
- Traitement de la desserte des parcelles "par l'arrière" afin de maîtriser les terrains en vitrine sur la voie de transit et de limiter l'impact de la voie.
- Maîtriser l'implantation des différentes composantes d'une activité sur la parcelle (bâtiment, parking, aires d'évolution, aires de dépôt, ...) par la définition d'aires d'implantation des constructions afin d'affirmer un effet de façade.
- Définition de prescriptions architecturales permettant de maîtriser la volumétrie (proportions, hauteur maximum) et les revêtements de façade (matériaux, couleurs) avec un suivi architectural au niveau de l'instruction du permis de construire.
- Définition de prescriptions sur les enseignes et les pré-enseignes.

3.2.2 - Evolution en cohérence avec le territoire

- Affirmation des éléments structurants du paysage à travers d'une part la valorisation de la ripisylve du Dèhès et sa reconstitution au niveau de la déviation et d'autre part la préservation ou la constitution de masses boisées géométriques pour structurer la zone.
- Utilisation du vocabulaire des fossés et des castres pour résoudre les problèmes de drainage du sol et de recueil des eaux pluviales et structurer le paysage par la végétation attachée aux milieux humides.
- Traitement des limites Est du périmètre d'étude par rapport au plateau viticole en préservant des masses boisées importantes basées sur le parcellaire.

Axes d'intervention

Une desserte sur la RD 105 à privilégier.

Reconstituer le boisement de la ripisylve afin d'affirmer cet élément structurant du paysage.

Définir des prescriptions architecturales et des logiques d'implantation.

Valoriser la lecture de la Jalle et sa ripisylve.

Préserver et renforcer la limite boisée avec le plateau viticole.

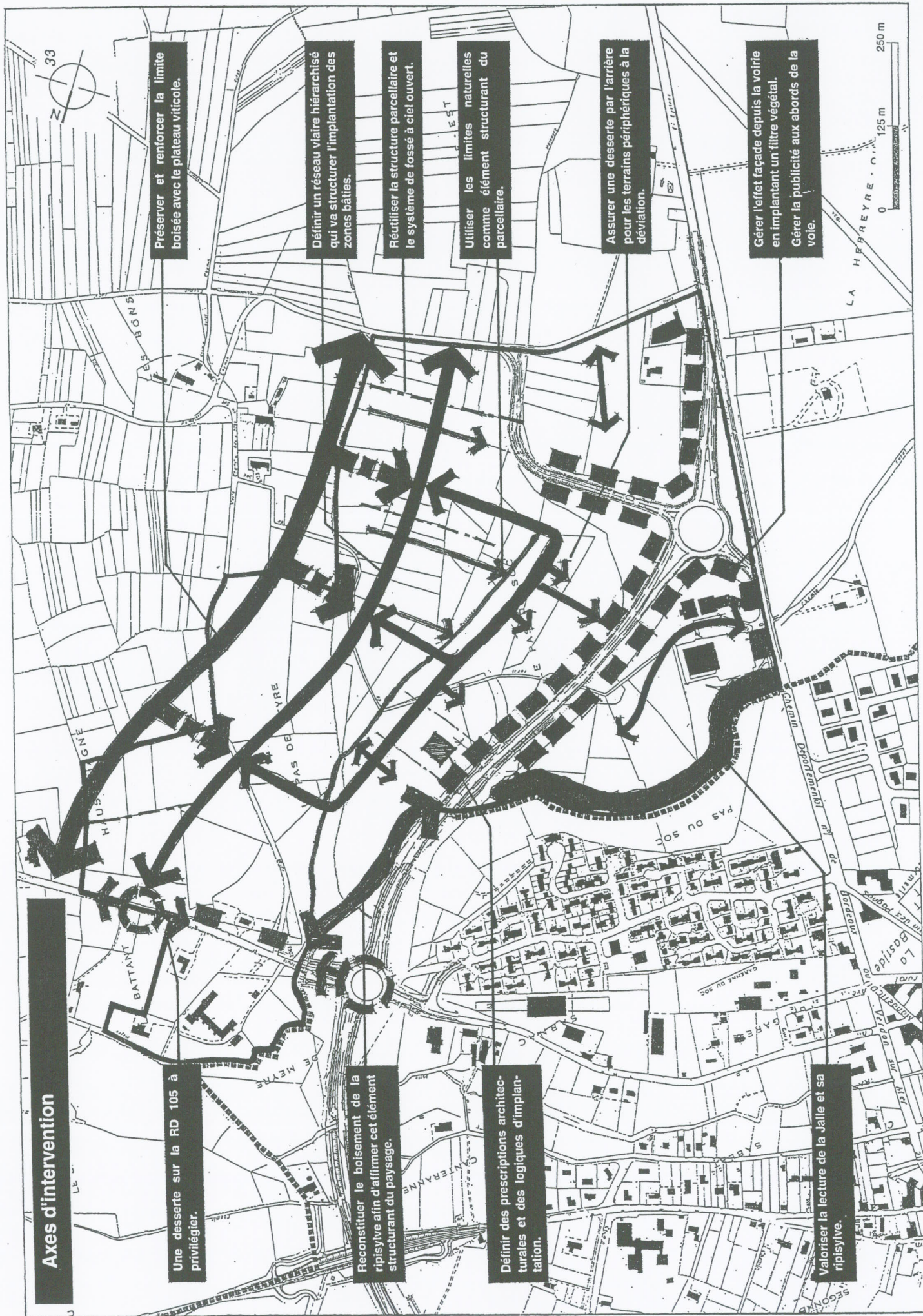
Définir un réseau viaire hiérarchisé qui va structurer l'implantation des zones bâties.

Réutiliser la structure parcellaire et le système de fossés à ciel ouvert.

Utiliser les limites naturelles comme élément structurant du parcellaire.

Assurer une desserte par l'arrière pour les terrains périphériques à la déviation.

Gérer l'effet façade depuis la voirie en implantant un filtre végétal. Gérer la publicité aux abords de la voie.

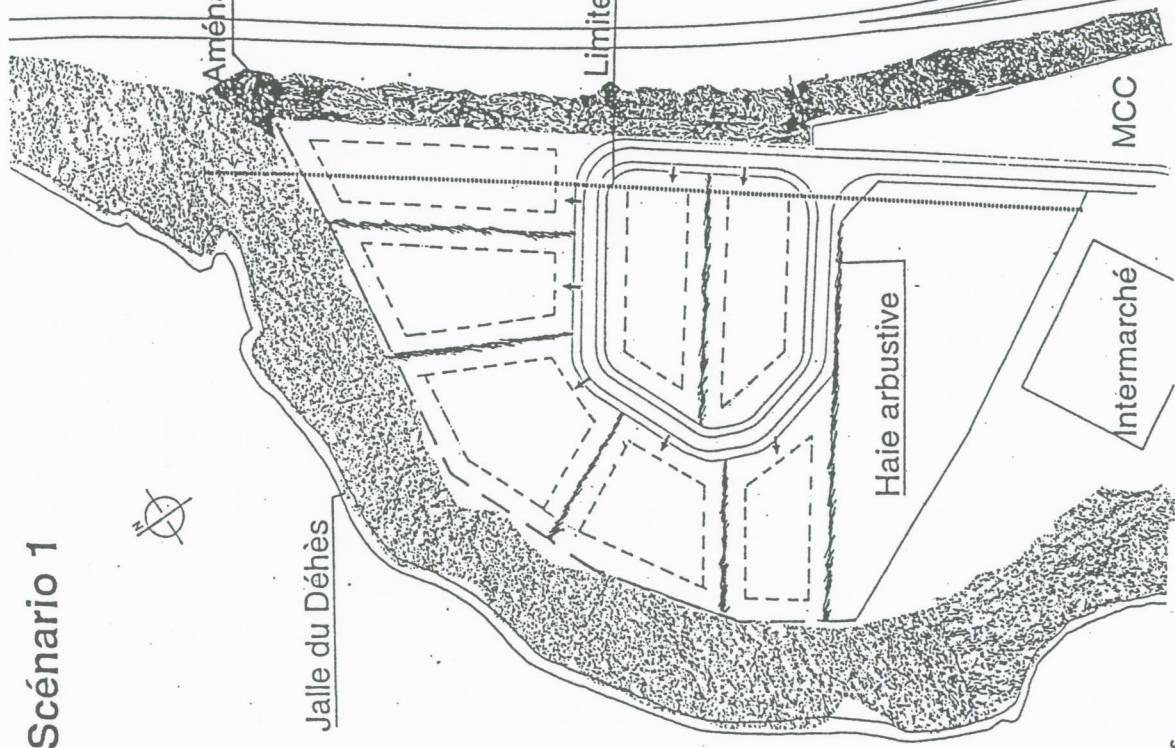


3.3 - SCENARIO D'AMENAGEMENT SUR SECTEUR 1

Sur la base des enseignements du diagnostic, 3 scénarios d'intervention sur le secteur étudié ont été élaborés :

- Scénario 1 : Il fait suite aux travaux de la DDE. Il s'articule autour de la voie qui forme une boucle. Les lots se répartissent de manière rayonnante par rapport à la voie.
- Scénario 2 : Les terrains sont découpés perpendiculairement à la voie. Une logique paysagère forte vient structurer ces terrains au travers d'un réseau de fossés qui recueillent les eaux pluviales de la zone aménagée. La maîtrise de l'effet de façade est assurée par l'implantation des bâtiments et le maintien d'une zone herbacée en façade sur la RN 215 sur chaque lot.
- Scénario 3 : C'est une variante évoluée du scénario 2. Elle reprend les logiques fondatrices avec une implantation des bâtiments obligatoire sur la limite séparative avec la RN 215 et la constitution d'une bande de gestion communale permettant d'assurer la pérennité du traitement paysager.

Scénario 1



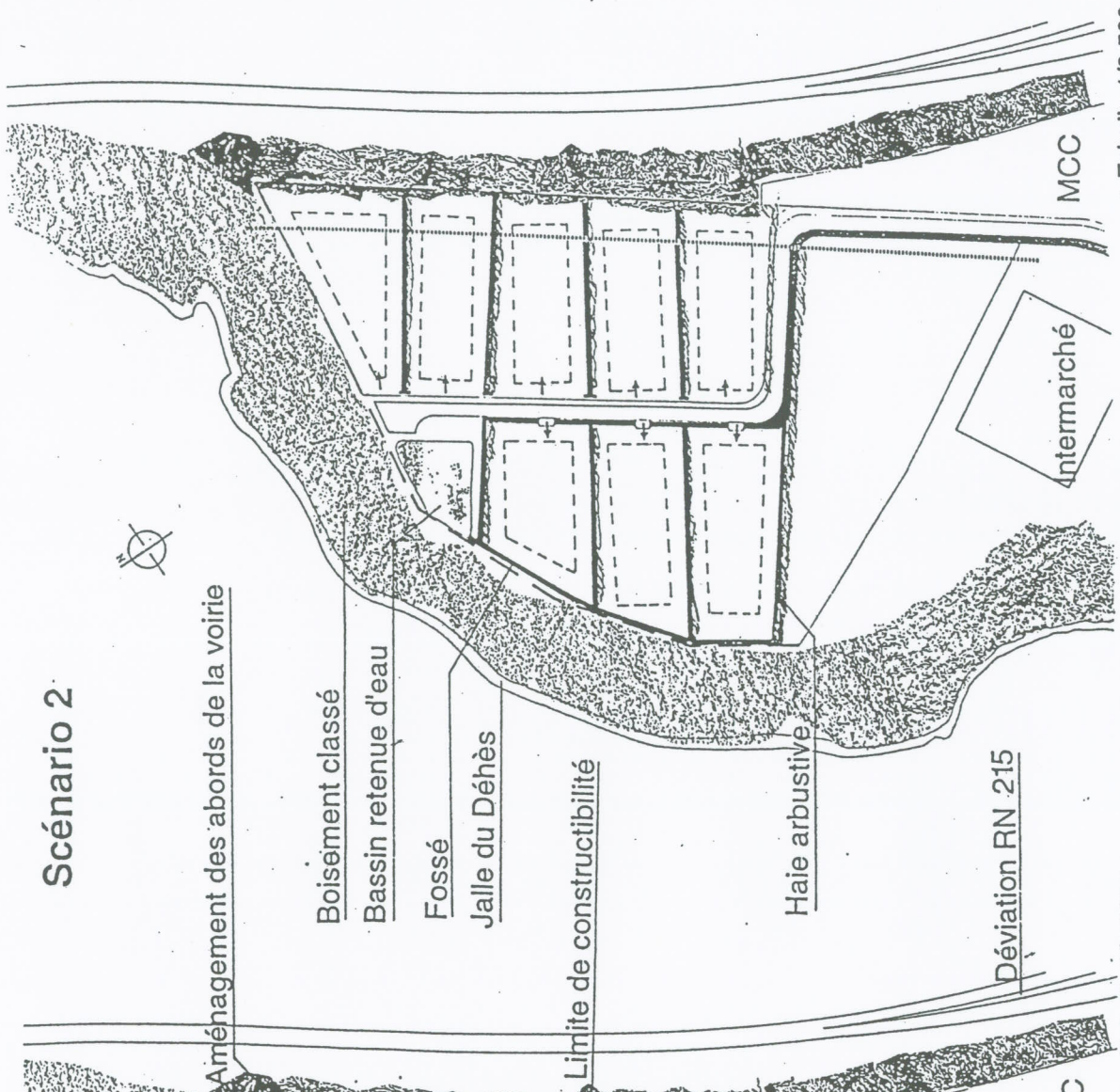
Avantages

- mise en place d'un bouclage

Inconvénients

- mauvaise maîtrise de l'implantation des bâtiments
- Pas de maîtrise de l'effet de façade sur la déviation
- Gestion plus couteuses des eaux de surfaces
- Mauvaise lecture des différentes composantes du paysage
- coût de la voirie plus important

Scénario 2



Avantages

- maîtrise de l'implantation des façades
- interprétation des logiques paysagères
- bonne lecture des différentes composantes d'un paysage depuis la route
- gestion simple des eaux de surface

Inconvénients

- absence de bouclage

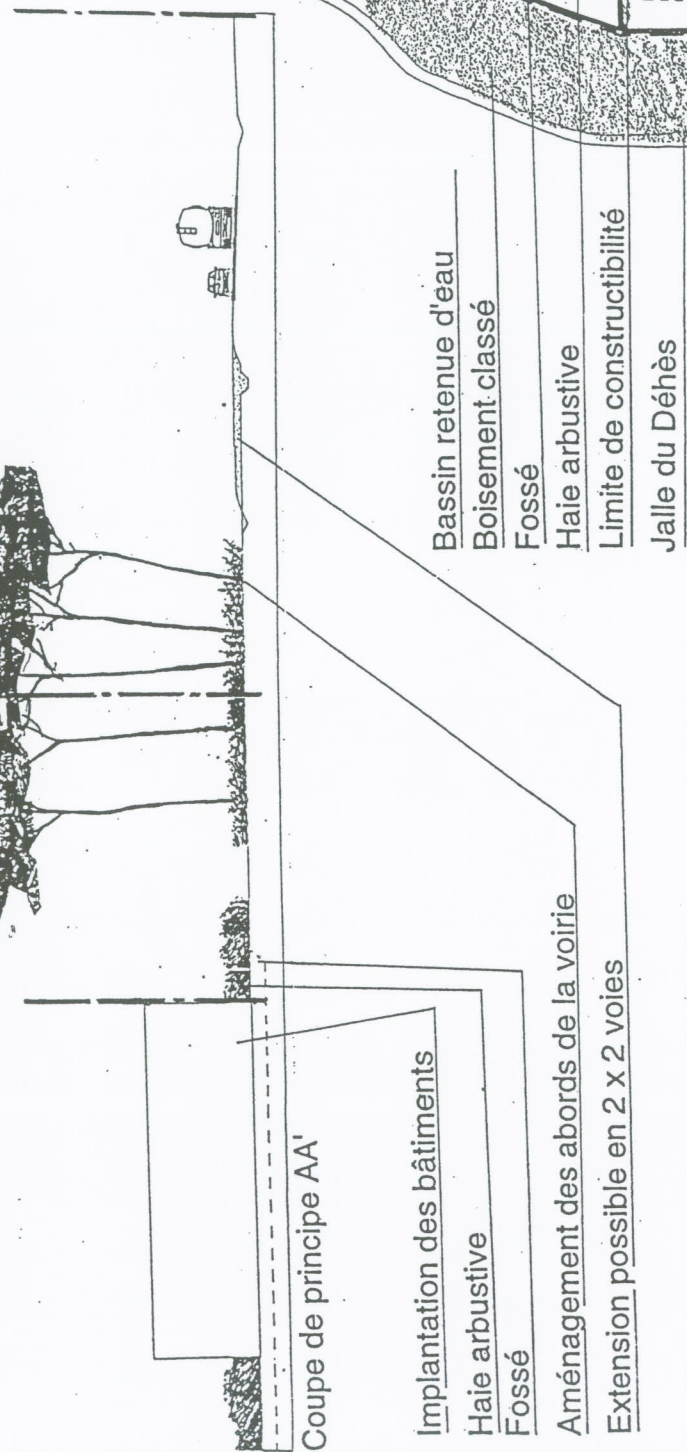
Avril 1997

Scénario 3

Emprise de l'État

Emprise communale

Emprise privée



Coupe de principe AA'

Implantation des bâtiments

Haie arbustive

Fossé

Aménagement des abords de la voirie

Extension possible en 2 x 2 voies

Bassin retenue d'eau

Boisement classé

Fossé

Haie arbustive

Limite de constructibilité

Jalle du Déhès

Bâtiments implantés dans l'aménagement

Effet de filtres végétal



10

Un axe structurant des entités riveraines

MCC

Echelle 1/2 500

Intermarché

Avantages

- maîtrise de l'implantation des façades
- interprétation des logiques paysagères
- bonne lecture des différentes composantes d'un paysage depuis la route
- maîtrise de l'effet de façade
- gestion simple des eaux de surface

Inconvénients

- absence de bouclage

Août 1997

3 - ORIENTATIONS

3.1 - IDENTIFICATION DES ENJEUX

A l'issue du diagnostic et avant de définir des axes d'intervention, il nous semble nécessaire de mettre en lumière les trois enjeux suivants :

- L'affirmation d'une image qualitative compte-tenu de la situation du périmètre d'étude perçu comme l'entrée de Castelnaud de Médoc et plus largement comme celle du terroir médocain et de son littoral.
- La maîtrise "qualitative" de l'implantation des activités économiques qui doit passer par une commercialisation rigoureuse afin de réserver les emplacements bénéficiant de l'effet de vitrine aux activités à valeur ajoutée.
En effet ; l'implantation de MCC est un contre exemple à bien des égards que ce soit dans le type d'activité implanté sur un point stratégique où dans ses conditions d'implantation (configuration de la parcelle, implantation des zones de dépôt sur tout le linéaire de la parcelle).
Il est clair que la définition de principes d'aménagement et de traitement ne pourra pas à elle seule assurer une image qualitative et qu'il est nécessaire de cibler les types d'activité à implanter en fonction du caractère des lieux.
- L'évolution du secteur en cohérence avec le territoire passant par la prise en compte des contraintes de site (hydraulique, hydrogéologique notamment) et en travaillant sur deux échelles paysagères, l'une géographique, l'autre celle du lieu.

3.2 - DEFINITION DES AXES D'INTERVENTION

(voir plan page suivante)

3.2.1 - Affirmation d'une image qualitative

- Définition d'un principe d'organisation basé sur un réseau viaire hiérarchisé par les emprises et les traitements paysagers.
- Définition des conditions de desserte de la zone et des points d'échanges en fonction de la configuration de la déviation RN 215 en 2X2 voies.
- Définition de principes de viabilité assez "rustiques" pour permettre d'obtenir une image qualitative tout en restant dans des prix de revient compatibles avec le niveau du marché (limitation des imperméabilisations, recul des eaux pluviales par fossés, ...).
- Traitement de la desserte des parcelles "par l'arrière" afin de maîtriser les terrains en vitrine sur la voie de transit et de limiter l'impact de la voie.
- Maîtriser l'implantation des différentes composantes d'une activité sur la parcelle (bâtiment, parking, aires d'évolution, aires de dépôt, ...) par la définition d'aires d'implantation des constructions afin d'affirmer un effet de façade.
- Définition de prescriptions architecturales permettant de maîtriser la volumétrie (proportions, hauteur maximum) et les revêtements de façade (matériaux, couleurs) avec un suivi architectural au niveau de l'instruction du permis de construire.
- Définition de prescriptions sur les enseignes et les pré-enseignes.

3.2.2 - Evolution en cohérence avec le territoire

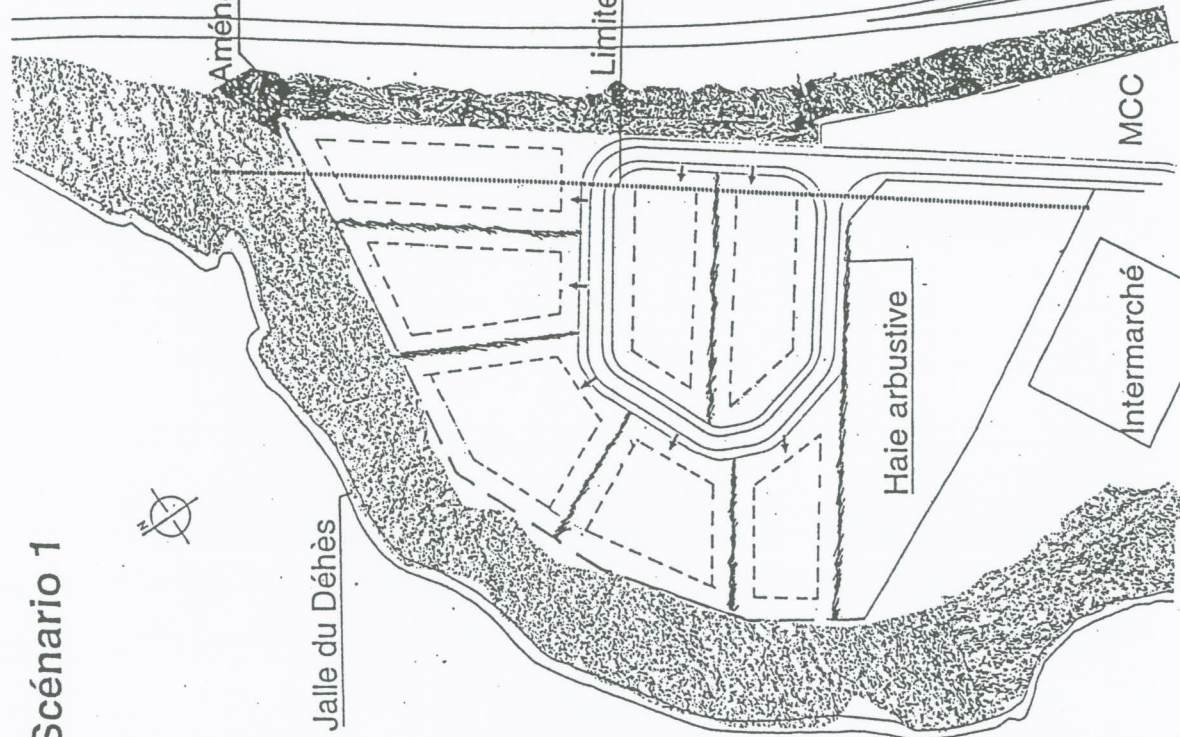
- Affirmation des éléments structurants du paysage à travers d'une part la valorisation de la ripisylve du Dèhès et sa reconstitution au niveau de la déviation et d'autre part la préservation ou la constitution de masses boisées géométriques pour structurer la zone.
- Utilisation du vocabulaire des fossés et des castres pour résoudre les problèmes de drainage du sol et de recueil des eaux pluviales et structurer le paysage par la végétation attachée aux milieux humides.
- Traitement des limites Est du périmètre d'étude par rapport au plateau viticole en préservant des masses boisées importantes basées sur le parcellaire.

3.3 - SCENARIO D'AMENAGEMENT SUR SECTEUR 1

Sur la base des enseignements du diagnostic, 3 scénarios d'intervention sur le secteur étudié ont été élaborés :

- Scénario 1 : Il fait suite aux travaux de la DDE. Il s'articule autour de la voie qui forme une boucle. Les lots se répartissent de manière rayonnante par rapport à la voie.
- Scénario 2 : Les terrains sont découpés perpendiculairement à la voie. Une logique paysagère forte vient structurer ces terrains au travers d'un réseau de fossés qui recueillent les eaux pluviales de la zone aménagée. La maîtrise de l'effet de façade est assurée par l'implantation des bâtiments et le maintien d'une zone herbacée en façade sur la RN 215 sur chaque lot.
- Scénario 3 : C'est une variante évoluée du scénario 2. Elle reprend les logiques fondatrices avec une implantation des bâtiments obligatoire sur la limite séparative avec la RN 215 et la constitution d'une bande de gestion communale permettant d'assurer la pérennité du traitement paysager.

Scénario 1



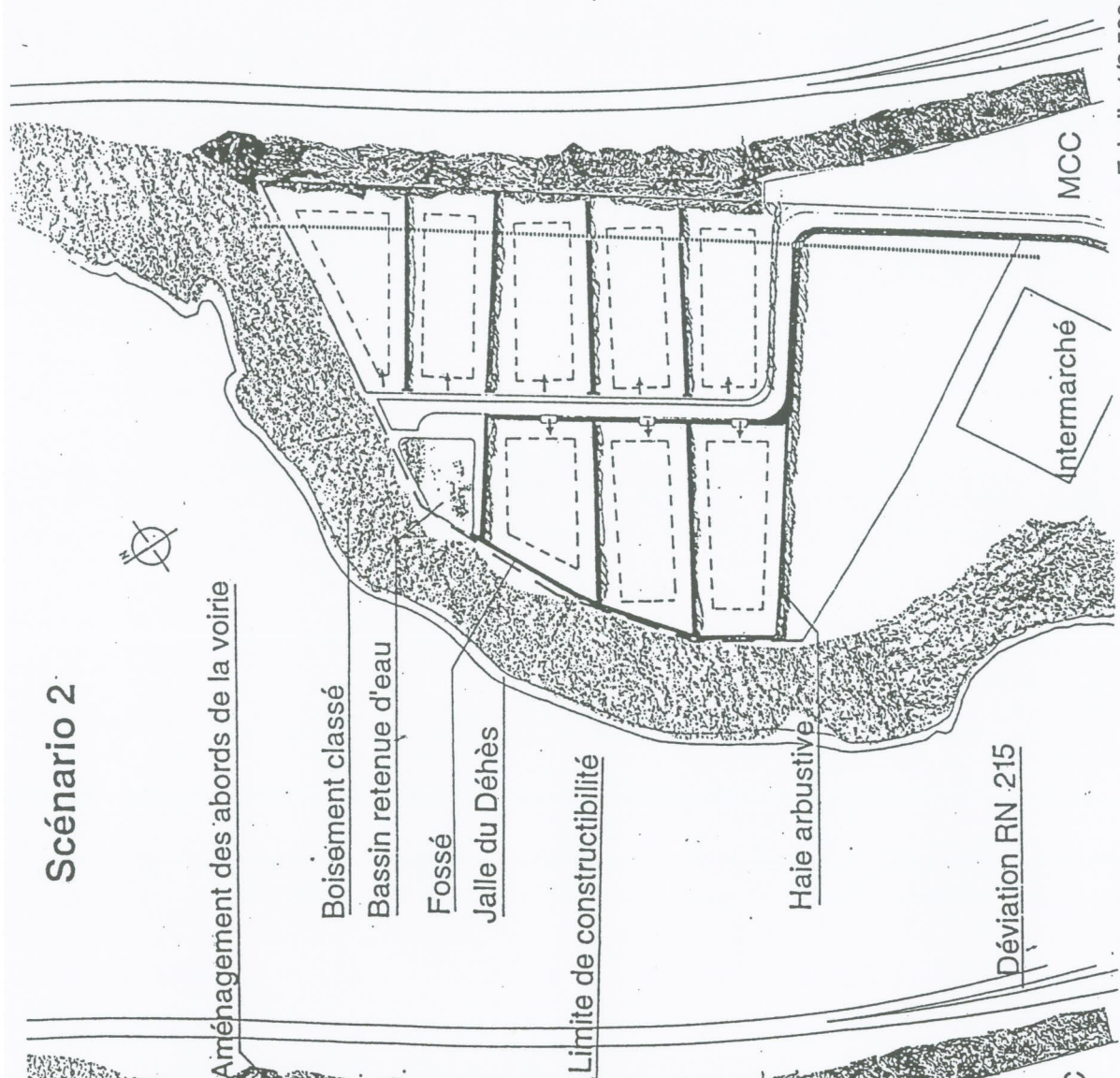
Avantages

- mise en place d'un bouclage

Inconvénients

- mauvaise maîtrise de l'implantation des bâtiments
- Pas de maîtrise de l'effet de façade sur la déviation
- Gestion plus couteuses des eaux de surfaces
- Mauvaise lecture des différentes composantes du paysage
- coût de la voirie plus important

Scénario 2



Avantages

- maîtrise de l'implantation des façades
- interprétation des logiques paysagères
- bonne lecture des différentes composantes d'un paysage depuis la route
- gestion simple des eaux de surface

Inconvénients

- absence de bouclage

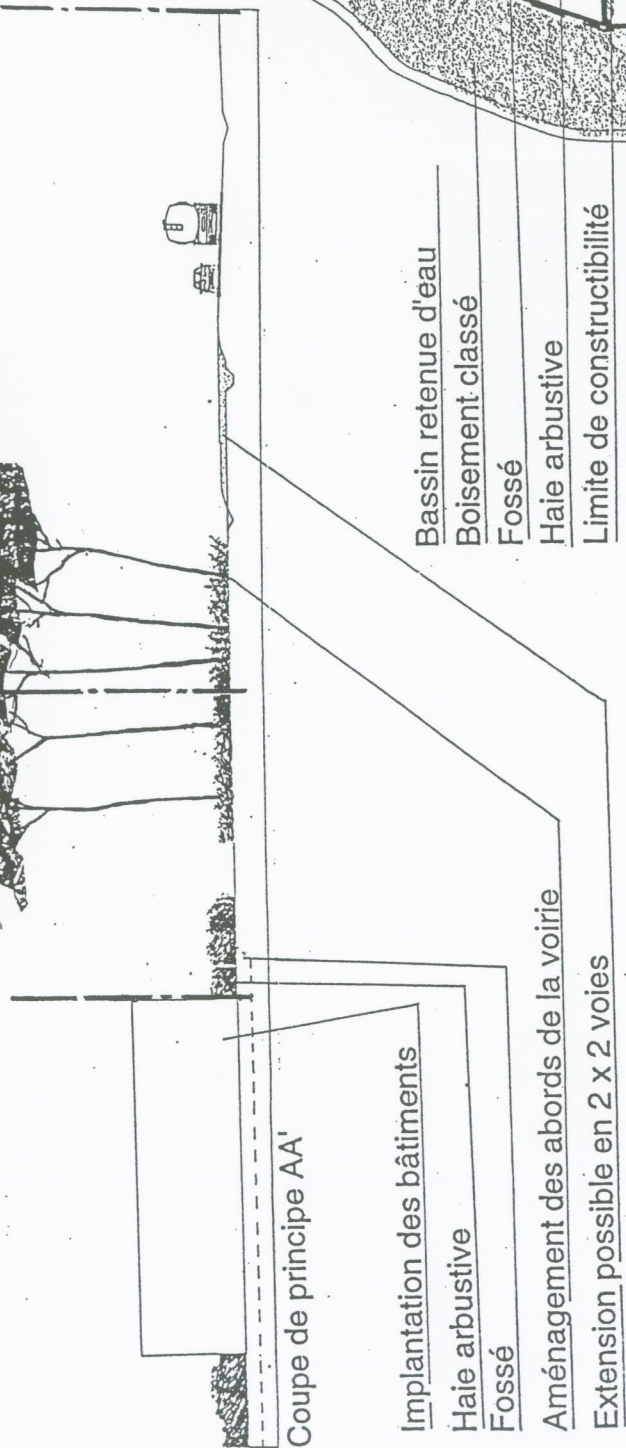
Août 1997

Emprise de l'État

Emprise communale

Emprise privée

Scénario 3



Effet de filtre végétal



Un axe structurant / des entrées hiérarchisées

Bâtiments implantés dans l'environnement

Avantages

- maîtrise de l'implantation des façades
- interprétation des logiques paysagères
- bonne lecture des différentes composantes dun paysage depuis la route
- maîtrise de l'effet de façade
- gestion simple des eaux de surface

Inconvénients

- absence de bouclage

MCC

Echelle 1/2 500

Intermarché

Coupe de principe AA

Août 1997

Etude de la Zone NAY "Pas du Soc"
dans le cadre de l'Art. L 111-1-4 du
Code de l'Urbanisme

Commune d'Avensan

Affaire n°31/97

25 Septembre 1997

Note d'Etapes n°2 :
Principes d'aménagement



Architectes D.P.L.G.
Urbanistes D.E.S.S.
Paysagiste D.P.L.G.

38, Quai de Bacalan
33300 Bordeaux
Tél : 05 56 29 10 70

Fax : 05 56 43 22 81

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION
2	ETAT INITIAL
3	SCHEMA D'AMENAGEMENT
4	PLAN D'AMENAGEMENT
5	SECTEUR 1 : SCHEMA D'ORGANISATION
6	SECTEUR 1 : PRINCIPES D'INTEGRATION
7	SECTEUR 1 : PRINCIPES D'INTEGRATION (coupes)
9	SECTEUR 2 : SCHEMA D'ORGANISATION
10	SECTEUR 2 : PRINCIPES D'INTEGRATION
11	SECTEUR 2 : PRINCIPES D'INTEGRATION (coupes)
12	PLAN D'AMENAGEMENT Secteur 3
14	SECTEUR 3 : SCHEMA D'ORGANISATION
15	SECTEUR 3 : PRINCIPES D'INTEGRATION
16	SECTEUR 3 : PRINCIPES D'INTEGRATION (coupes)

Ce document constitue la deuxième phase de l'étude du projet urbain, il fait suite au diagnostic et à la réunion du 7 Août 1997 qui a permis de valider les principaux éléments d'analyse ainsi que les premières orientations d'aménagement.

Sur la base des enseignements du diagnostic, des propositions d'aménagement sont formulées sur les trois secteurs qui composent le site d'étude.

Ces trois secteurs correspondent à une mise en oeuvre progressive de l'aménagement dans le temps sur le territoire mais aussi à des niveaux d'ambition différents que ce soit en terme de capacité d'accueil d'activités économiques ou en terme d'aménagement paysager.

L'ambition qualitative forte qui se dégage des propositions d'aménagement amène à considérer que la mise en oeuvre des aménagements se fera dans le temps et par l'intervention de partenaires de la Collectivité : les Services d'Etat (Urbanisme, Aménagement, Route, ...).

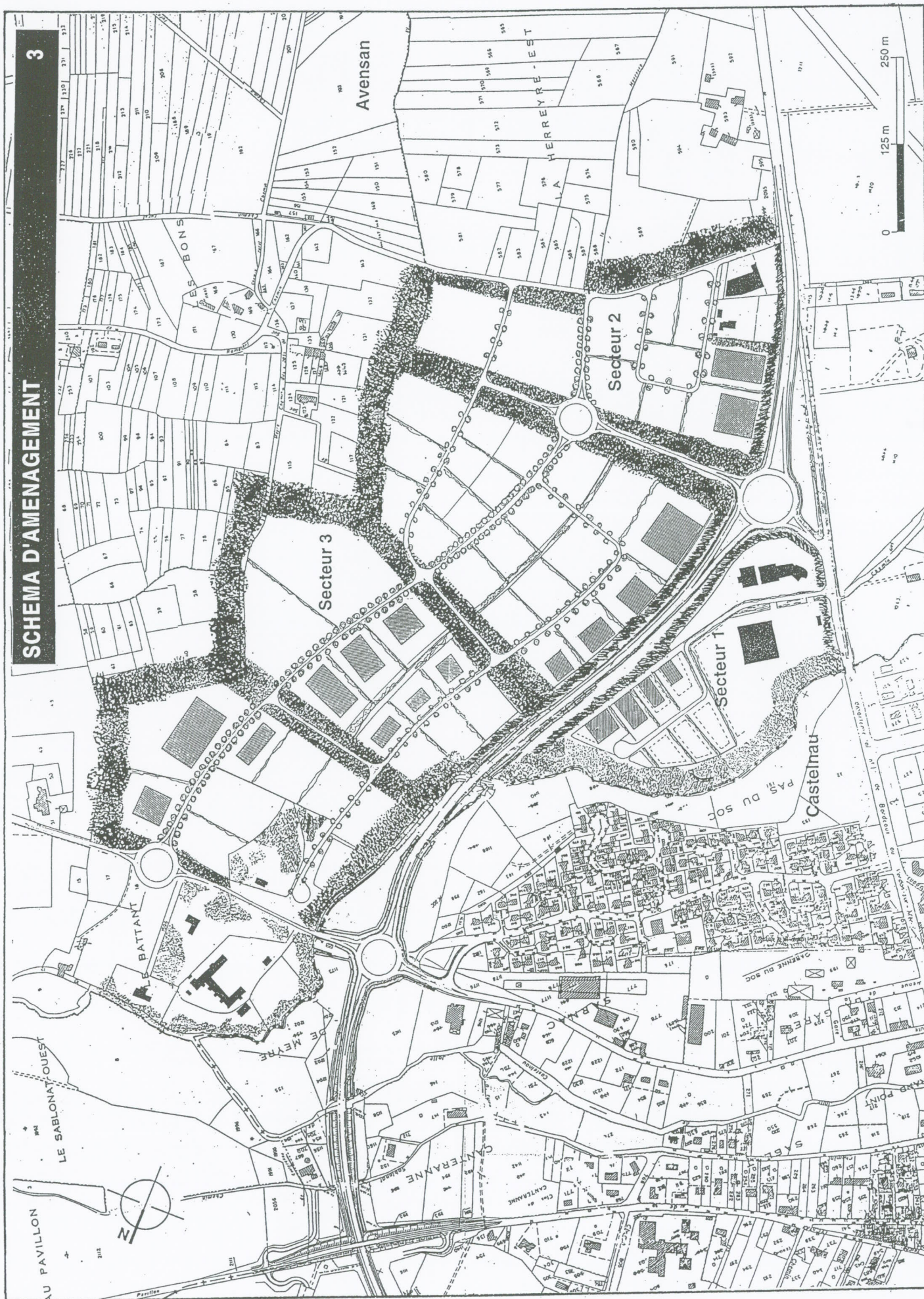
Il est donc nécessaire que les propositions faites dans le cadre de ces propositions soient validées par ces partenaires afin de permettre la mise en oeuvre opérationnelle des aménagements envisagés.

Sans cela, la cohérence et la qualité du parti d'aménagement qui auront été retenues ne pourront pas être assurées et l'objectif qualitatif attendu par l'ensemble des partenaires ne sera pas atteint.



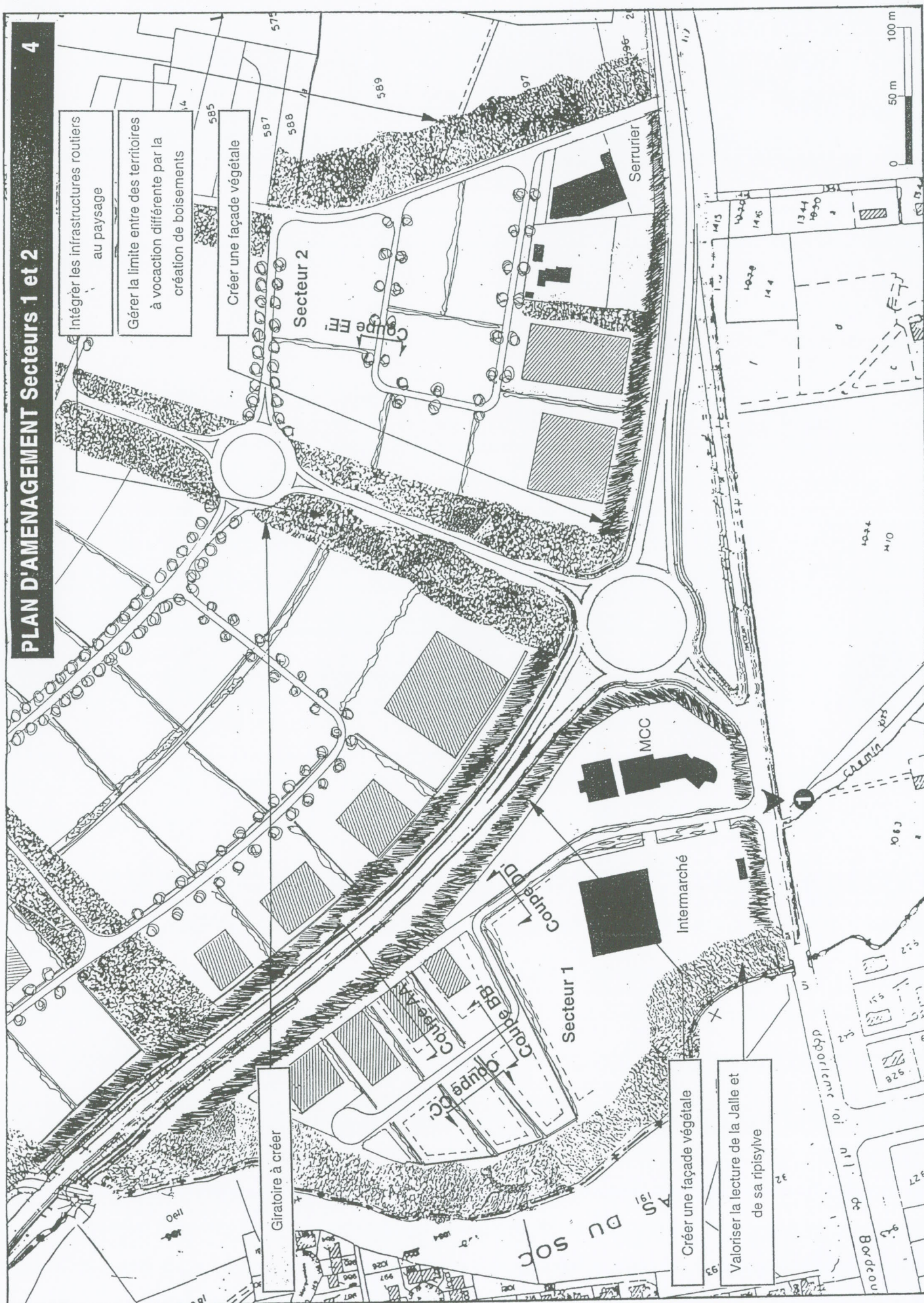
SCHEMA D'AMENAGEMENT

3



PLAN D'AMENAGEMENT Secteurs 1 et 2

4



Il s'agit bien ici de s'intégrer dans un territoire existant et de créer un cadre qui soit capable d'assurer la continuité des logiques du paysage.

La mise en valeur de la Jalle et de sa ripisylve à guider notre intervention.

L'organisation du parcellaire reprend l'orientation générale du territoire Sud/Est-Nord/Ouest.

Un réseau de drainage constitué de fossés matérialise les limites parcellaires et permet de gérer de manière économique les eaux pluviales.

Un bassin d'orage situé en point bas de la zone va servir d'ouvrage de régularisation.

Un système de trop plein muni de filtres adéquats assurera un bon fonctionnement du système.

L'ensemble de ces parcelles est desservi par une voie centrale qui se connecte sur la RD 1.

• Les structures végétales

L'intervention est conçue à l'échelle du paysage et non pas à celle de la parcelle. Elle vise à valoriser les tracés de la Jalle et de son boisement.

La lecture de cette entité paysagère est rendu possible grâce à la mise en place d'une sorte de filtre végétal (pins) en bordure de voie. Le filtre végétal accompagne le tracé de la RN 215 et vient se retourner jusqu'à l'entrée de Castelnaud du Medoc.

La transparence de ce boisement permet d'appréhender la ripisylve de la Jalle et de maintenir un effet de vitrine valorisant pour 3 activités (coupe AA').

Le reste du territoire est structuré par des haies de saules perpendiculaires à la pente. Ces plantations accompagnent le système de drainage mis en place et affirment les limites parcellaires de la zone d'activités (coupes DD', CC').

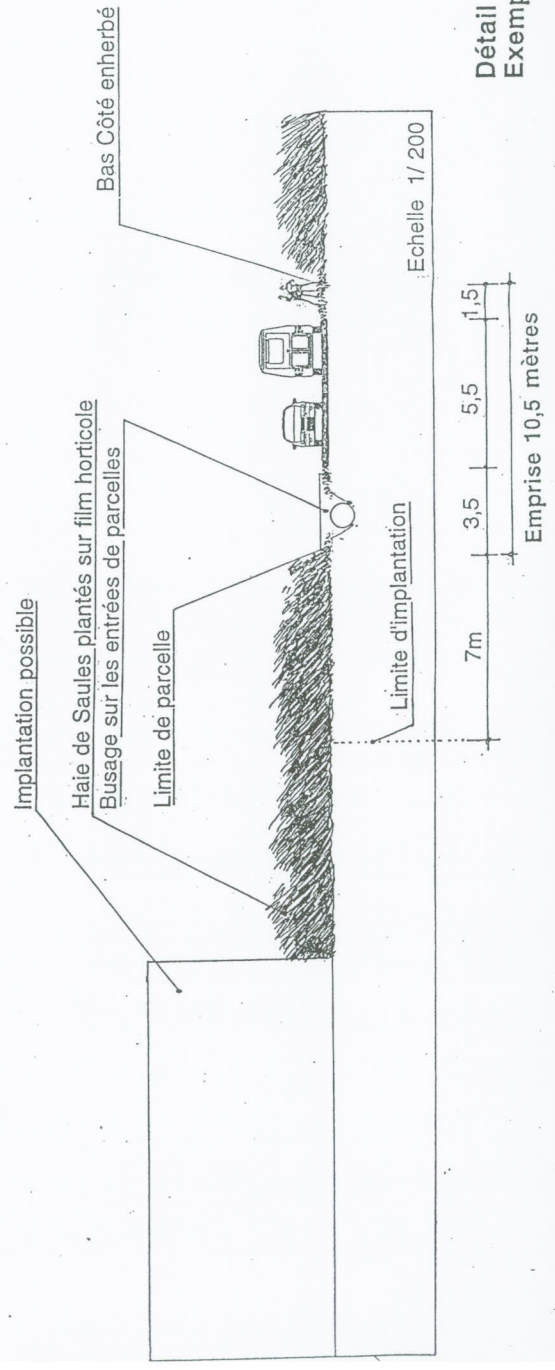
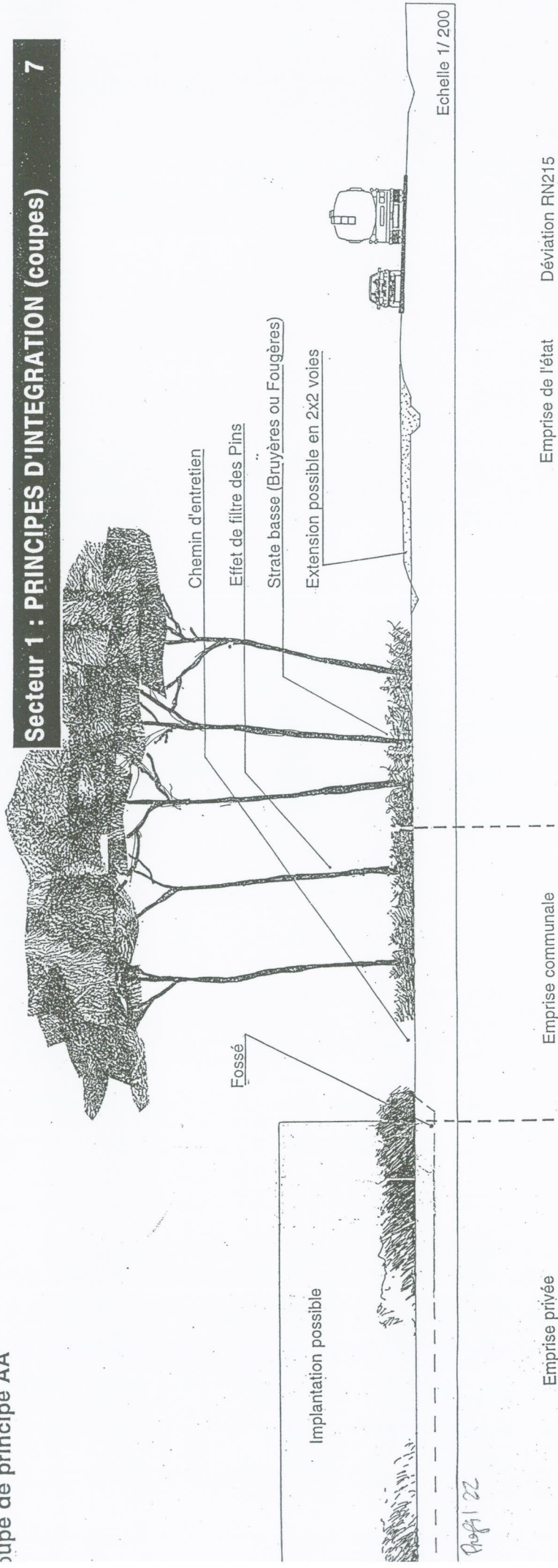
Les accotements et les fossés sont traités de manière minimale par une mise en herbe, afin de réduire les coûts de mise en oeuvre et d'entretien (coupe DD').

• Définition des enveloppes bâties

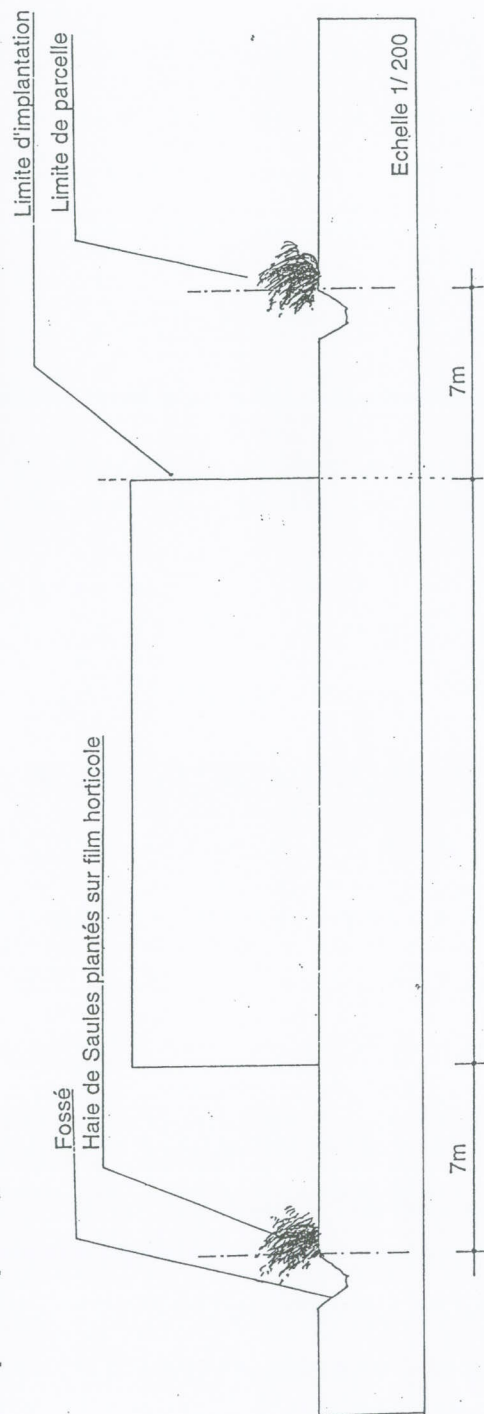
Elle s'appuie sur un principe d'alignement de façades par rapport aux voies principales et particulièrement sur la RN 215.

L'objectif est de favoriser une orientation des différentes fonctions des activités (constructions, parkings, dépôts, stocks, ...) permettant un effet de façade par rapport à la RN 215 et une localisation de dépôts généralement en arrière des constructions (coupe AA').

Au regard de la vocation de la zone (artisanat) il ne semble pas nécessaire d'avoir des hauteurs de bâtiment très importantes. La hauteur maximum pourrait être fixée à 7 mètres afin d'être en cohérence avec l'échelle du site.



Coupe de principe CC'

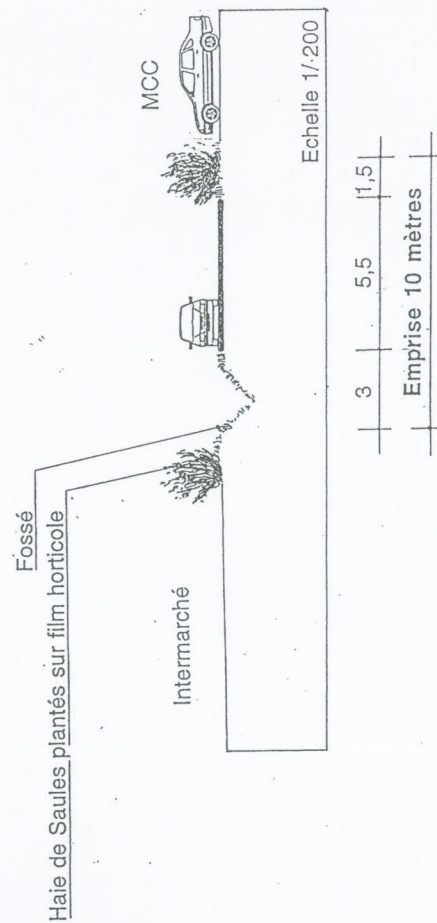


Effet de filtre végétal



Un axe structurant, des entrées hiérarchisées

Coupe de principe DD'



1 Croquis d'intention sur l'aménagement de l'entrée de la zone

Les principes d'aménagement du secteur s'appuient sur la volonté de reconstituer une sorte de clairière dans un paysage environnant très boisé.

Le site est desservi par une voie de 6 mètres d'emprise qui vient se greffer à une voie existante en instaurant une notion de bouclage sans créer de débouchés sur le chemin des Bons.

Les parcelles s'articulent autour de la voie et s'étendent autour de l'activité déjà implantée.

- Définition des structures végétales

L'organisation de ce secteur est régie par 4 structures végétales différentes qui correspondent à des fonctions et des échelles différentes :

Les masses boisées :

Elles permettent de gérer les limites avec les territoires périphériques qui ont souvent des vocations très différentes et qui possèdent un intérêt paysager à préserver (croquis d'intention 2).

Elles introduisent également de nouveaux rapport d'échelle qui sont en accord avec le paysage environnant (zone boisée/clairière).

Enfin, elles permettent d'intégrer les infrastructures routières au paysage.

L'effet de filtre

Il est créer par une façade de pins en bordure de voie (RN 215).

La transparence ainsi créée permet d'offrir un effet de vitrine aux activités et permet d'appréhender "l'épaisseur du territoire".

Le projet pourrait conserver une frange des boisements de pins déjà existants sur le site.

Les arbres d'alignement

Ils accompagnent la voie de desserte et affirment son tracé dans le territoire.

Le choix d'une espèce commune à l'ensemble du projet pourrait être un élément identitaire fort (ex : chêne des marais : *Quercus palustris*).

Le rythme des plantations (coupe EE') pourrait être moins dense sur les voies secondaires (1 arbre tous les 12 mètres).

Les haies arbustives :

Ces formations à l'échelle du piéton permettent d'affirmer la structure parcellaire en recomposant le paysage à l'échelle des nouvelles "claires" (d'activités) créées.

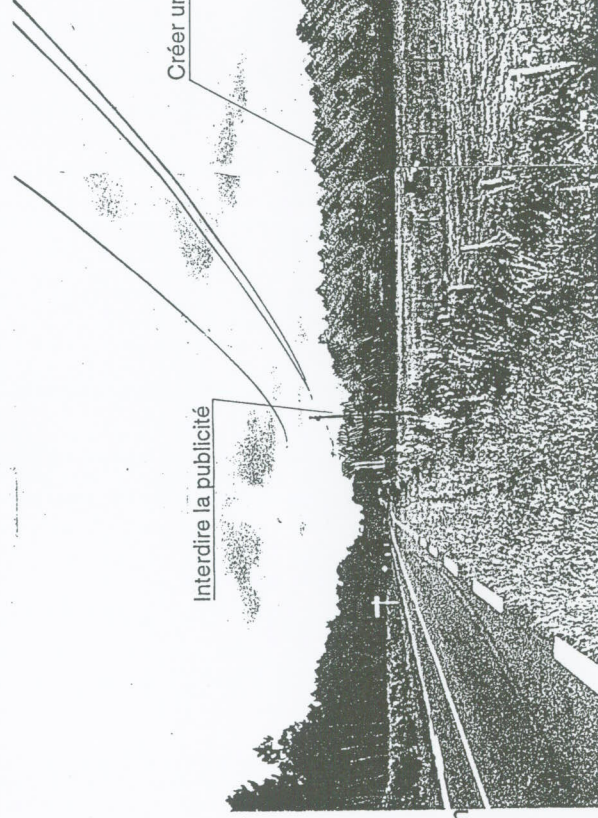
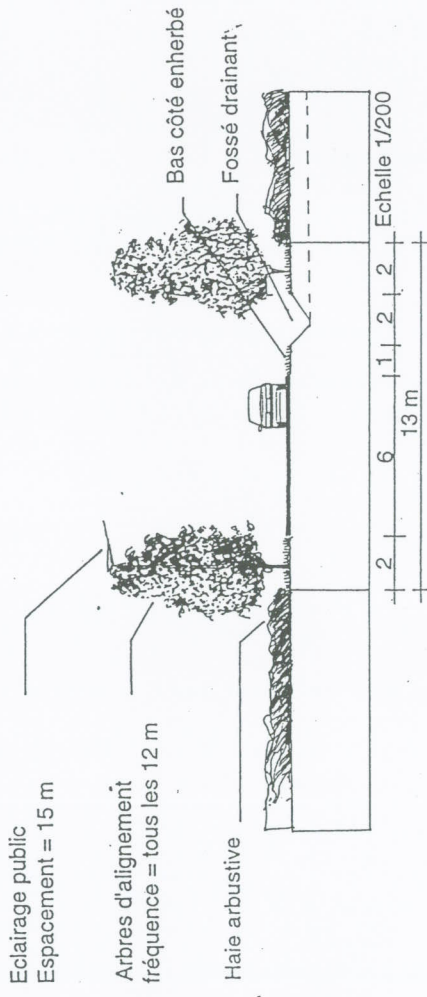
Elles réemploient des espèces rustiques qui sont en adéquation avec le site (ex : zone humide = saules, zone boisée = noisetier, ...).

Les emprises des voies seront traitées avec des accotements enherbés et selon le cas avec des fossés afin de préserver un caractère "rural" au futur paysage mais surtout de limiter les surfaces imperméabilisées et par conséquent les problèmes de recueil des eaux pluviales.

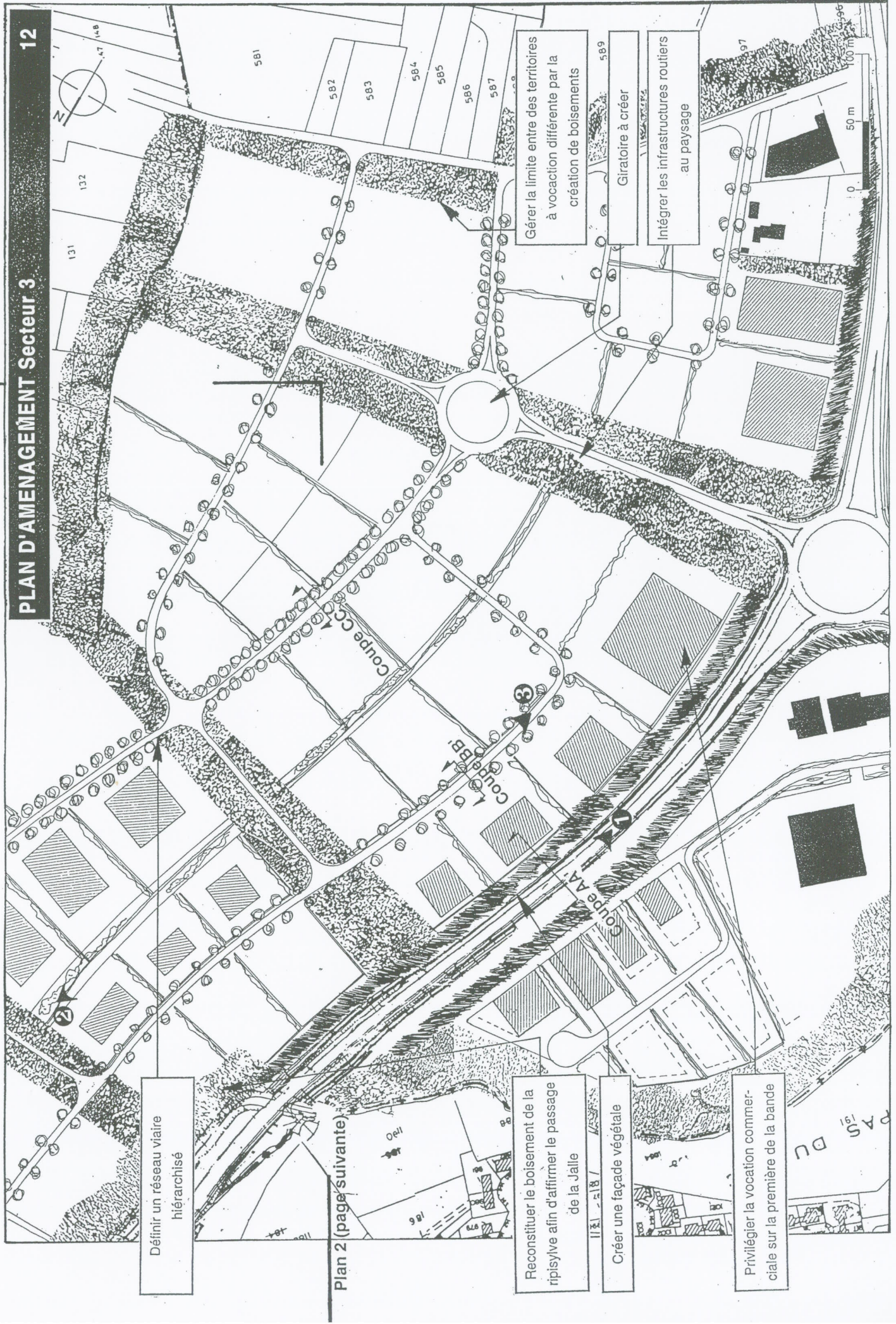
• Définition des enveloppes bâties

Elle repose sur les mêmes objectifs que sur le secteur 1, soit l'affirmation d'un effet de façade sur les voies et la localisation des zones de dépôts à l'arrière des constructions.

Coupe de principe EE'



② Croquis d'intention sur la création de limites boisées



Définir un réseau viaire hiérarchisé

Plan 2 (page suivante)

Reconstituer le boisement de la ripisylve afin d'affirmer le passage de la Jalle

Créer une façade végétale

Privilégier la vocation commerciale sur la première de la bande

Gérer la limite entre des territoires à vocation différente par la création de boisements

Giratoire à créer

Intégrer les infrastructures routières au paysage



Gérer la limite entre des territoires
à vocation différente par la
création de boisements

Giratoire à créer

Intégrer les infrastructures routières
au paysage

Définir un réseau viaire
hiérarchisé

Utiliser les limites naturelles
(ruisseau, fossé) comme élément
structurant du parcellaire

Créer un bassin d'orage

Reconstituer le boisement de la
ripisylve afin d'affirmer le passage
de la Jaille

Plan 1 (page précédente)

Le schéma d'organisation proposé vise à créer un réseau de voiries primaire en cohérence avec le site (topographie et parcellaire) basé sur une voie majeure orientée Nord/Sud.

Ainsi la zone est structurée à partir d'une voie principale qui vient se greffer sur le réseau viaire existant (RD 105 et la route de Roméfort).

Un système de voies parallèles à l'artère principale permet d'irriguer tout le territoire.

Le bouclage de déplacement est assuré par des voies perpendiculaires (Est /Ouest) qui sont intégrées dans les masses boisées implantées sur le site.

L'organisation du parcellaire reprend l'orientation générale du territoire Sud/Est et celle de l'ancien parcellaire.

Un réseau de drainage souligne cette trame et permet de gérer de manière économique les eaux pluviales.

Un bassin d'orage situé en point bas de la zone va servir d'ouvrage de régularisation.

L'ensemble des parcelles s'intègre dans un système de vastes clairières délimitées par d'importants boisements.

Le découpage proposé fait apparaître des lots qui se répartissent de 2 500 m² à 19 000 m².

• Définition des structures végétales

On retrouve les quatre structures évoquées sur le secteur 2.

Les masses boisées :

Elles permettent de gérer les limites avec les territoires périphériques qui ont souvent des vocations très différentes et qui possèdent un intérêt paysager à préserver (croquis d'intention 2).

Elles introduisent également de nouveaux rapport d'échelle qui sont en accord avec le paysage environnant (zone boisée/clairière).

Enfin, elles permettent d'intégrer les infrastructures routières au paysage.

L'effet de filtre

Il est créé par une façade de pins en bordure de voie (RN 215).

La transparence ainsi générée permet d'offrir un effet de vitrine aux activités et donne la possibilité d'appréhender "l'épaisseur du territoire" (coupe AA').

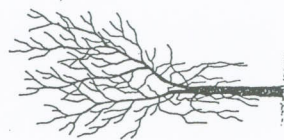
Cette solution qui s'étend sur l'emprise communale et l'emprise de l'Etat permet une gestion et une maîtrise publique de la façade de ces territoires, ce qui assure la pérennité de l'aménagement (croquis de principe 1).

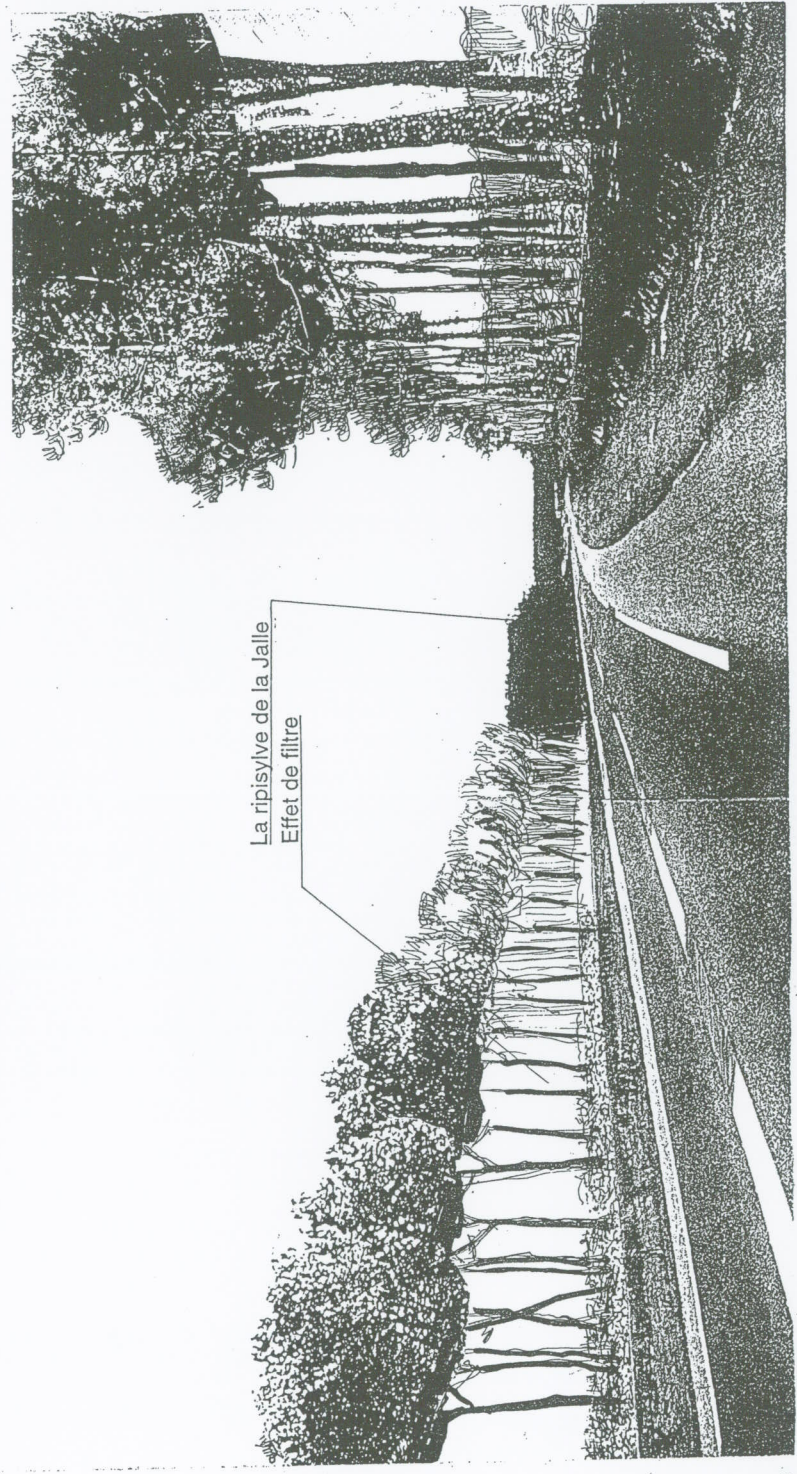
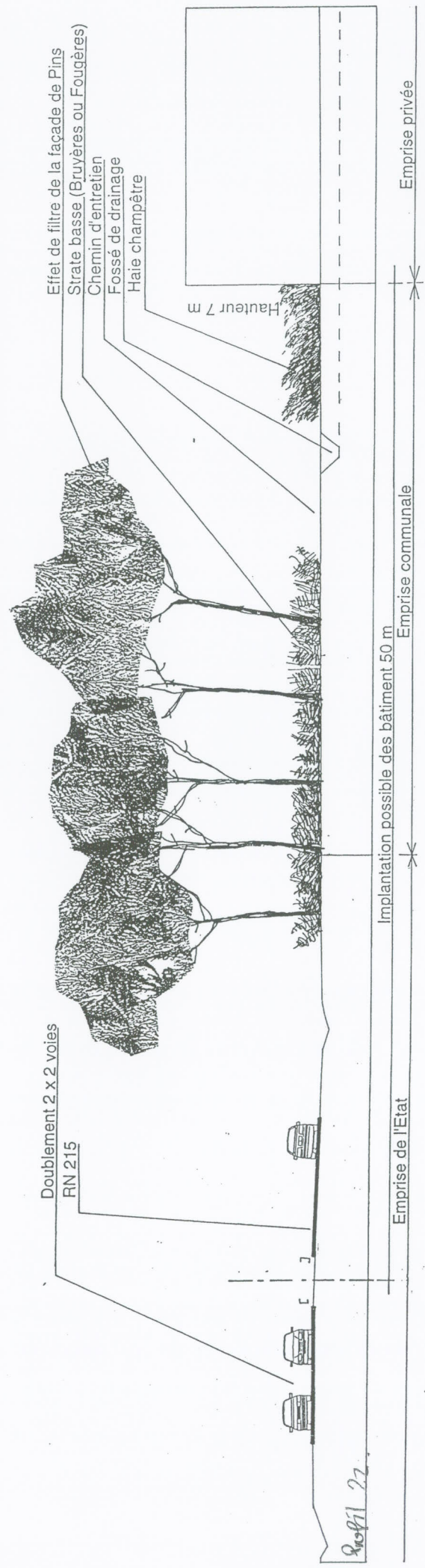
Cependant, cet effet de filtre vient en contradiction avec les aménagements déjà réalisés le long de la RN 215. Ceux-ci visent à constituer un bourrelet végétal plus opaque autour de la voie.

Si ces aménagements sont conservés, les plantations de pins seront remplacés par un mélange forestier identique à celui mis en place le long de la RN 215, afin d'obtenir une structure homogène et cohérente.



Détail sur le chêne des marais
utilisé comme arbre
d'alignement





1 Croquis d'intention sur l'effet de façade végétale créée par l'implantation de Pins

Ces abords largement enherbés pourraient recevoir des arbres et arbustes de milieu humide (croquis d'intention 2).

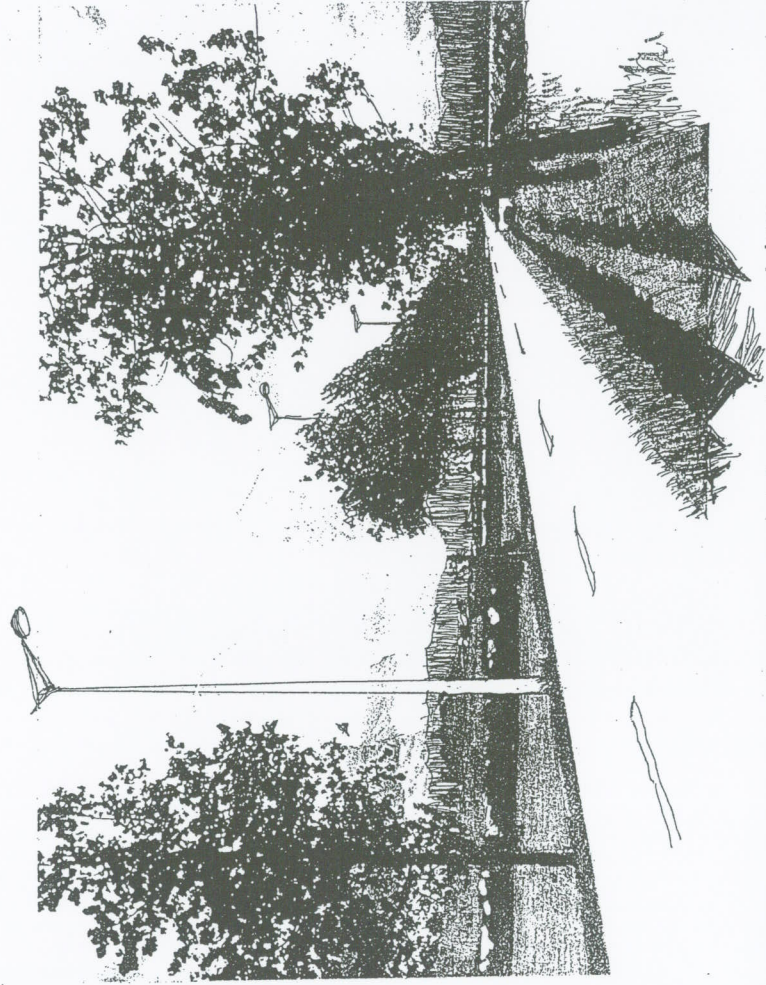
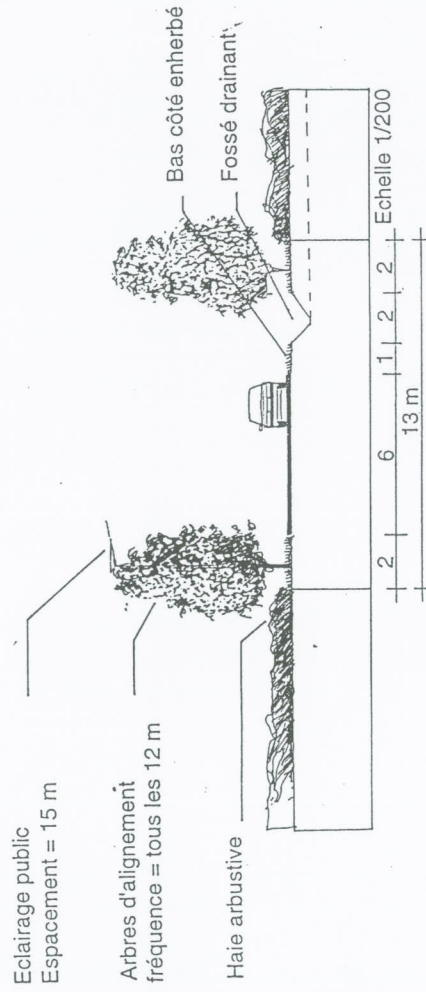
Les emprises des voies seront traitées avec des accotements enherbés et selon le cas avec des fossés afin de préserver un caractère "rural" au futur paysage mais surtout de limiter les surfaces imperméabilisées et par conséquent les problèmes de recueil des eaux pluviales.

• Définition des enveloppes bâties

Elle repose sur les mêmes objectifs que sur les secteurs précédents, soit l'affirmation d'un effet de façade sur les voies, la localisation des zones de dépôts à l'arrière des constructions et la hauteur des bâtiments.

Il serait souhaitable au travers d'un plan d'aménagement de la zone de privilégier l'implantation d'activités à vocation commerciale en façade de la RN 215. Ces activités possèdent l'avantage d'avoir des zones de dépôts très faibles puisque le stockage se réalise le plus souvent à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

Coupe de principe BB'



Les arbres d'alignement

Ils accompagnent la voie de desserte et affirment son tracé dans le territoire.

Le choix d'une espèce commune à l'ensemble du projet pourrait être un élément identitaire fort (ex : chêne des marais : Quercus palustris).

Le rythme des plantations (croquis de principe 2) varie selon l'importance des voies. Ainsi le rythme des plantations est plus dense sur la voie principale (8 mètres) que sur les voies secondaires (12 mètres) (coupes BB' et CC').

Les haies arbustives :

L'ensemble du territoire est structuré par un ensemble de haies (saules, noisetiers, ...) perpendiculaires à la pente.

Ces plantations accompagnent le système de drainage mis en place et affirment à l'échelle du piéton les limites parcellaires de la zone d'activité.

Deux autres structures viennent compléter ce dispositif :

Plantations des abords de la Jalle

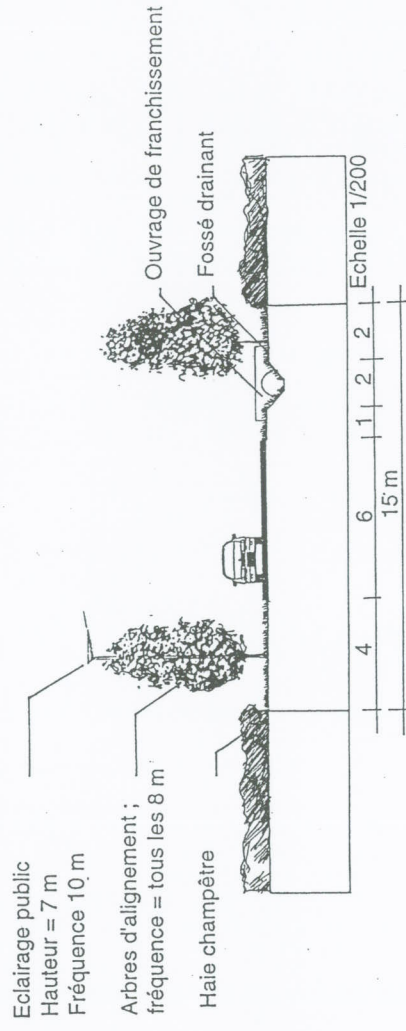
L'objectif est de réintroduire la ripisylve de la Jalle aux abords de son nouveau tracé afin d'affirmer cet élément structurant du paysage.

Plantations aux abords du ruisseau existant

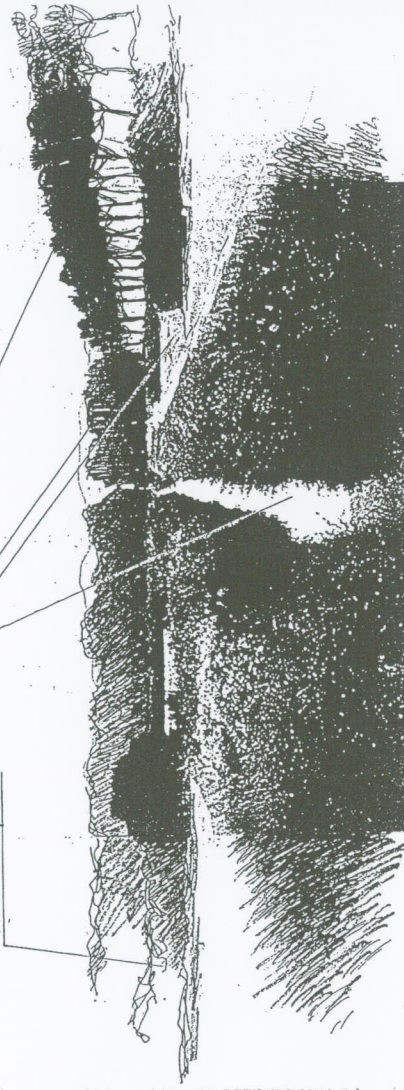
L'objectif est de réutiliser les limites naturelles comme élément structurant du parcellaire. Le ruisseau est dans la mesure du possible conservé et reprofilé.

Une zone d'une dizaine de mètres permettra sa mise en valeur et sa gestion.

Coupe de principe CC'



Façade végétale
Frange boisée
Chemin d'entretien
Ruisseau existant reprofilé
Haie champêtre



③ Croquis d'intention sur l'intégration du ruisseau existant



Etude de la Zone NAY "Pas du Soc"
dans le cadre de l'Art. L 111-1-4 du
Code de l'Urbanisme

Commune d'Avensan

Affaire n°31/97

30 Octobre 1997

Schéma d'aménagement



Architectes D.P.L.G.
Urbanistes D.E.S.S.
Paysagiste D.P.L.G.

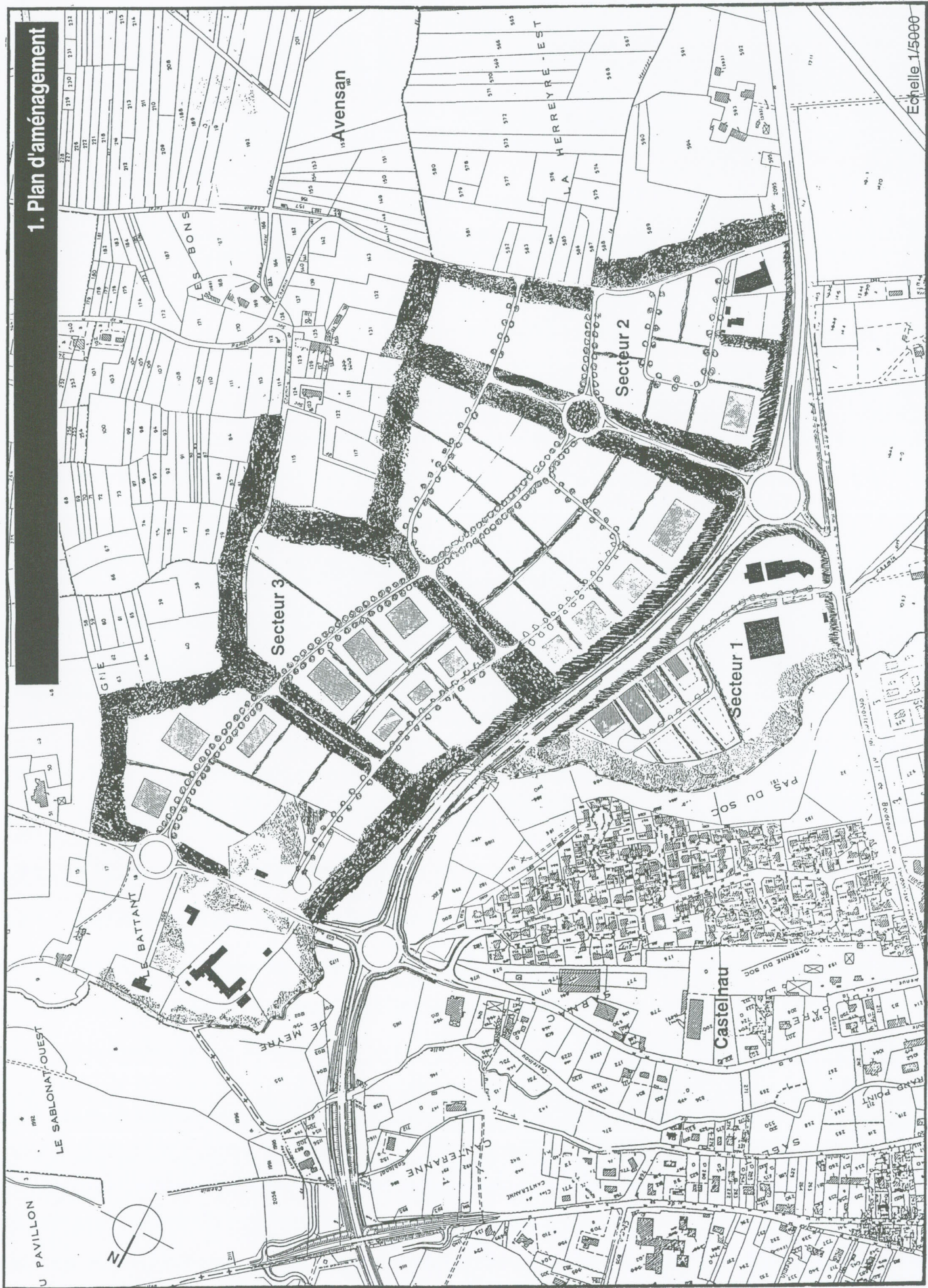
38, Quai de Bacalan
33300 Bordeaux
Tél : 05 56 29 10 70

Fax : 05 56 43 22 81

SOMMAIRE

1. PLAN D'AMENAGEMENT	1
2. CARNET DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES	2
2.1. Principes d'intégration	3
2.1.1. Traitement du relief	
2.1.2. Traitement des eaux pluviales	
2.1.3. Définition des structures végétales	
2.1.4. Définition des enveloppes bâties	
2.1.5. Aspect extérieur des constructions	
2.1.6. Clôtures	
2.1.7. Enseignes et pré-enseignes	
2.2. Croquis de principes	11
2.2.1. Croquis de principes : secteur 1	
2.2.2. Croquis de principes : secteurs 2 et 3	

1. Plan d'aménagement



2.1. Principes d'intégration

Ces principes d'intégration concernent les trois secteurs qui composent le périmètre d'études (cf plan d'aménagement page 1), ils sont illustrés par des profils et des coupes de principe page 11.

2.1.1. TRAITEMENT DU RELIEF

Compte tenu des faibles amplitudes topographiques, la réalisation des plates formes ne devrait pas entraîner de profondes perturbations sur le relief naturel orienté Est-Ouest.

2.1.2. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Un réseau de fossés (ou cunettes) à ciel ouvert permet de gérer de manière économique le recueil des eaux pluviales. Ce réseau souligne la trame du parcellaire et reprend les grandes logiques qui ont permis de gérer cet ancien territoire forestier.

Pour chaque secteur, il sera nécessaire d'appréhender le problème de la régulation des eaux pluviales afin de ne pas perturber le régime hydrologique de la Jalle du Dèhès.

Pour le secteur n° 1 un bassin d'orage situé en point bas au Nord de la zone pourra servir d'ouvrage de régulation des eaux pluviales. Un système de filtration devra être mis en place afin d'éviter toute pollution de la Jalle du Dèhès.

2.1.3. DEFINITION DES STRUCTURES VEGETALES

L'introduction du végétal est conçue à l'échelle du paysage afin de favoriser l'intégration des nouvelles opérations. Le projet est composé de différentes structures végétales qui répondent à des échelles et des besoins différents.

La bande boisée : un effet de filtre :

Il est créé une bande boisée en bordure de voie la RN 215 destinée à assurer une façade végétale préservant une certaine transparence grâce à un effet de filtre. Cette bande est constituée de plantations de type forestier (Pins, Chênes, Châtaigniers, etc...) identiques à celles mises en place le long de la voie sur l'emprise de l'Etat. L'effet de filtre sera obtenu après une dizaine d'années lorsque les arbres auront été conduits en haut de tige.

Outre ce traitement paysager, la qualité de la façade et de l'effet de filtre repose aussi sur la maîtrise de l'implantation des bâtiments et de leur image architecturale.

La transparence ainsi générée permet d'offrir un effet de vitrine aux activités et donne la possibilité d'appréhender "l'épaisseur du territoire" de manière qualitative.

Cette bande boisée d'espace public gérée par la commune et située dans le prolongement de l'emprise de la RN 215 gérée par l'Etat, possède 25 mètres d'épaisseur côté Ouest (secteur 1) et environ 44 mètres côté Est (secteurs 2 et 3).

Cette dissymétrie au niveau des épaisseurs s'explique par le caractère plus urbain du secteur 1 (situation "intramuros" à l'intérieur de la déviation) et par le parti d'aménagement de la RN 215 en 2 x 2 voies de type "Park-way".

Le caractère public de ces emprises permet d'assurer d'une part une maîtrise qualitative de cette façade à effet de filtre et d'autre part la pérennité de son aménagement et de son image.

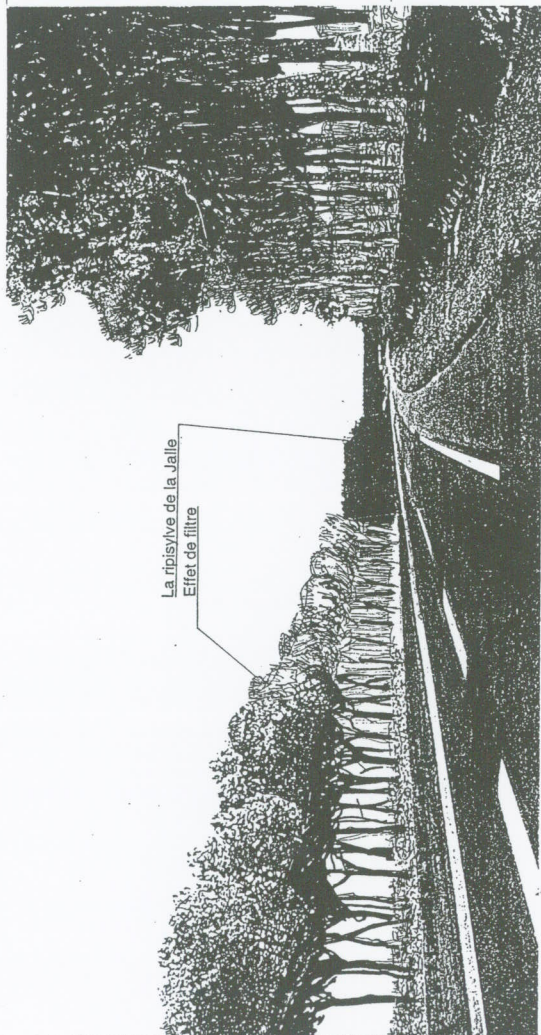
Les masses boisées :

Elles permettent de gérer les limites avec les territoires riverains de la zone d'activités qui ont souvent des vocations très différentes (agricole, sylvicole) et qui possèdent un intérêt paysager à préserver.

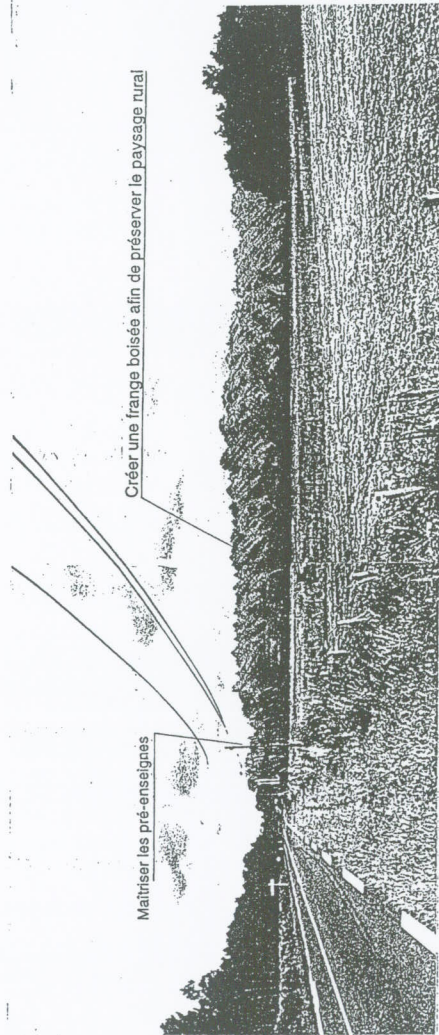
Elles introduisent également de nouveaux rapports d'échelle qui sont en accord avec le paysage environnant (zone boisée/clairière).

Elles sont constituées d'espèces communes : Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*), Pin maritime (*Pinus pinaster*), Charme (*Carpinus betulus*), Châtaignier (*Castanea sativa*), etc...

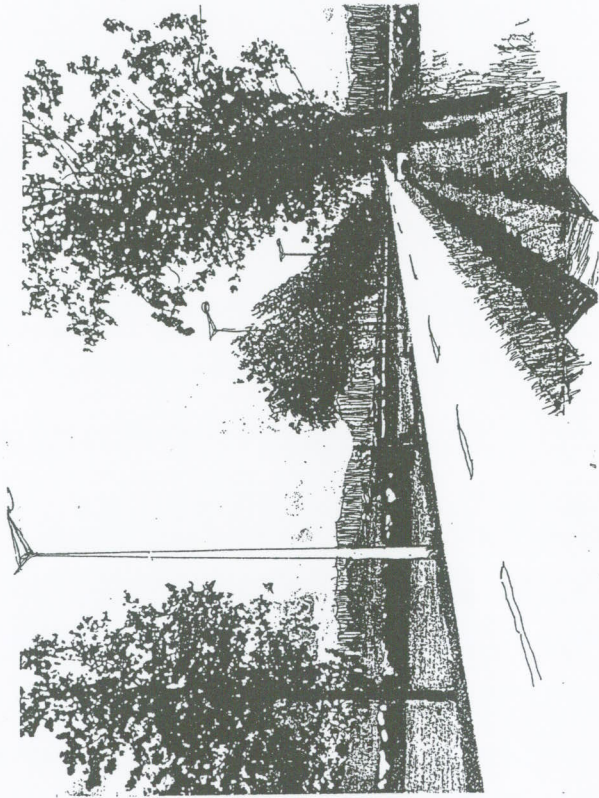
Enfin, elles permettent d'intégrer au paysage les infrastructures de desserte de la zone.



Des masses boisées redéfinissent des limites



L'effet de filtre de la bande boisée



Les arbres d'alignement des voies de desserte

Les arbres d'alignement :

Ils accompagnent les voies de desserte et affirment leur tracé dans le territoire.

Le choix d'une espèce commune à l'ensemble du projet devient un élément identitaire fort (Chêne des marais : *Quercus palustris*).

Le rythme des plantations permet de souligner la hiérarchie des voies (rythme plus dense sur les voies plus importantes).

Les emprises des voies seront traitées avec des accotements enherbés et selon le cas avec des fossés afin de préserver un caractère "rural" au futur paysage mais surtout de limiter les surfaces imperméabilisées et par conséquent les problèmes de recueil des eaux pluviales.

Les haies arbustives :

Ces formations à l'échelle du piéton permettent d'affirmer la structure parcellaire en recomposant le paysage à l'échelle des nouvelles "clairières" (d'activités) créées et accompagnent le système de drainage mis en place.

Elles réemploient des espèces rustiques qui sont en adéquation avec le site (ex : zone humide = saules, zone boisée = noisetier, ...).

Plantations aux abords du ruisseau existant

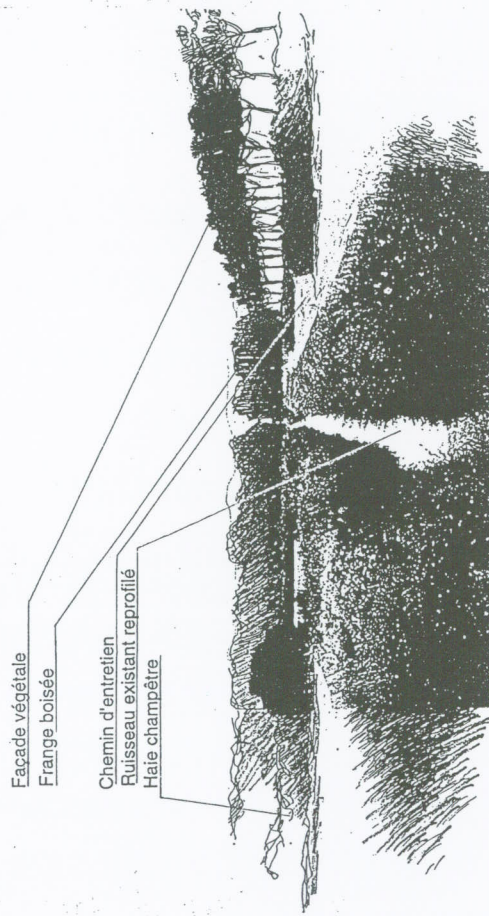
L'objectif est de réutiliser les limites naturelles comme élément structurant du parcellaire. Le ruisseau est dans la mesure du possible conservé et reprofilé. Des plantations arbustives accompagnent son tracé (Saules, Viornes, Cornouillers, Sureaux).

Une bande d'une dizaine de mètres d'épaisseur permettra sa mise en valeur et sa gestion (chemin d'entretien).

Plantations des abords de la Jalle du Dèhès

L'objectif est de réintroduire la ripisylve de la Jalle aux abords de son nouveau tracé afin d'affirmer cet élément structurant du paysage.

Les plantations sont constituées de Peupliers tremble, de Frênes, d'Aulnes, de Chênes, de Saules, ...



Les plantations aux abords des ruisseaux

Les haies arbustives

Noisetier (*Coryllus avellana*)



Cornouiller (*Cornus mas*)



Les boisements

Saule (*Salix daphnoides*)



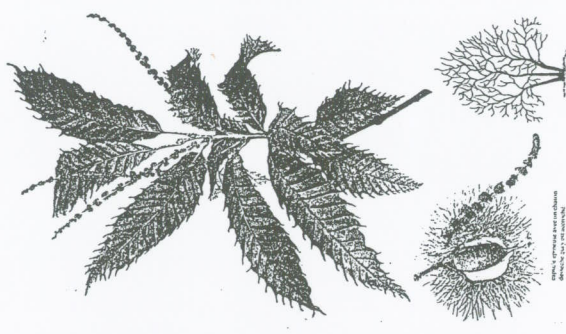
Chêne commun (*Quercus robur*)



Pin maritime (*Pinus pinaster*)



Châtaignier (*Castanea sativa*)



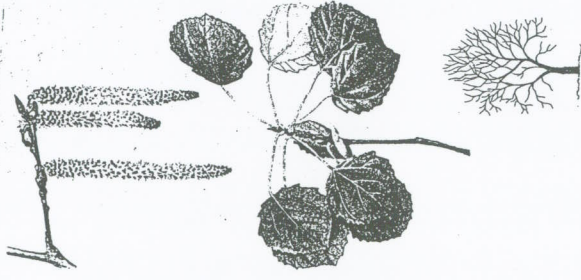
Les arbres d'alignement

Chêne des marais (*Quercus palustris*)



La ripisylve

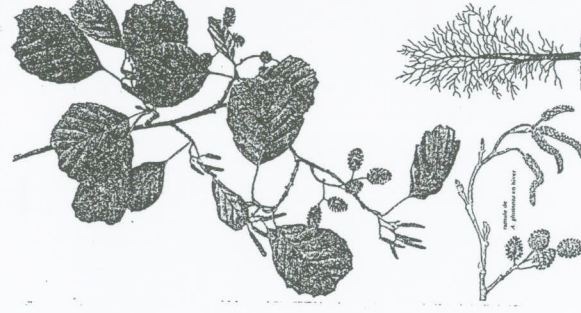
Peuplier tremble (*Populus tremula*)



Erable plane (*Acer platanoides*)



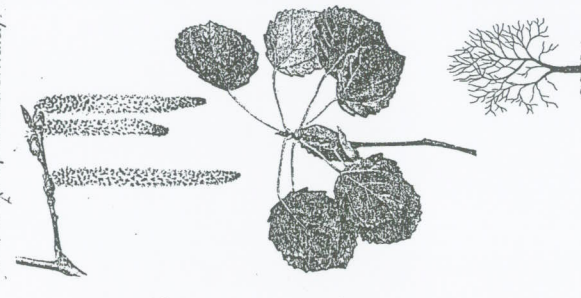
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)



Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)



Peuplier (*Populus tremula*)



2.1.4. DEFINITION DES ENVELOPPES BATIES

a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

OBJECTIF :

Favoriser une implantation des bâtiments permettant d'affirmer un effet de façade sur la RN 215, et de localiser les parkings, aires de dépôt et de stock de matériaux en arrière des constructions afin de maîtriser l'image induite sur la RN 215.

REGLE :

Pour les lots situés en bordure de la RN 215, les constructions devront s'implanter à l'alignement par rapport à l'emprise publique traitée en bande boisée et respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition du secteur 1.

D'autre part, l'axe déterminant la plus grande longueur d'une construction sera orienté perpendiculairement par rapport aux voies et emprises publiques.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives

OBJECTIF :

Favoriser une implantation des bâtiments permettant d'affirmer un effet de façade sur les voies de circulation, notamment la RN 215, et de localiser les parkings, aires de dépôt et de stock de matériaux en arrière des constructions.

REGLE :

Les constructions devront s'implanter en respectant d'une part un recul de 6 m par rapport aux limites séparatives dans le secteur 1 et de 10 m dans les secteurs 2 et 3 et d'autre part les aires d'implantation figurant au plan de composition du secteur 1.

2.1.5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

OBJECTIF :

Favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelque soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère.

REGLE :

Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

a) Volumes

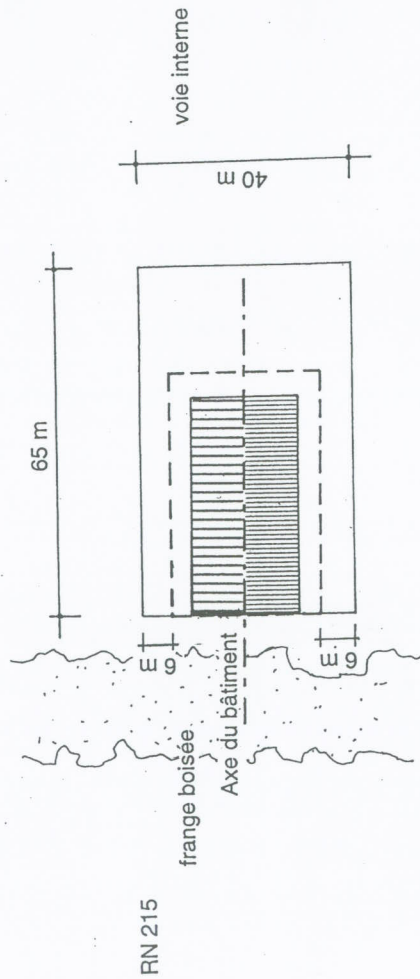
Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

b) Couvertures

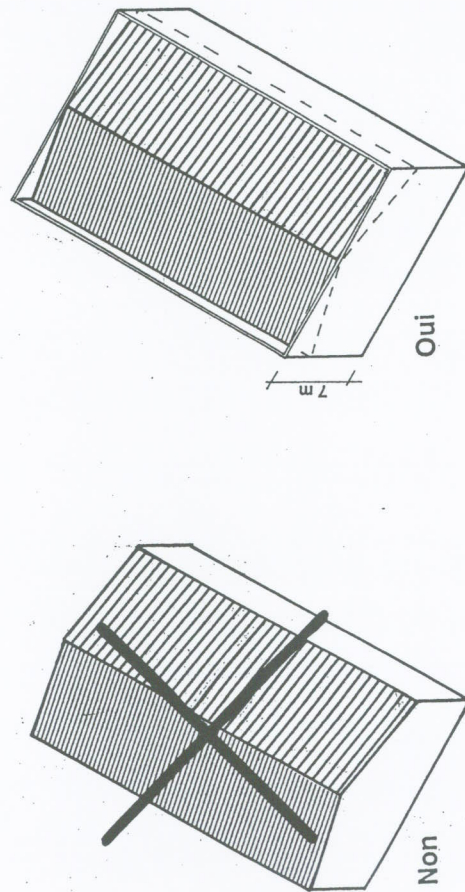
Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

Différentes pentes de toiture sont admises mais dans tous les cas la couverture et le faîtage seront masqués par un acrotère.

Tous les matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.



Définition des enveloppes bâties (lots en bordure RN 215, secteur 1)



Aspect extérieur des bâtiments

Gris pierre 9002



Gris silex 7032

Gris clair 7035



Gris métallisé 9006



Nuage 4750



Gris persan 9007

c) Façades

Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur la façade donnant sur la voie d'accès interne, et limitées sur les façades latérales.

La création de baies est interdite sur la façade orientée sur la RN 215.

d) Epidermes

Dans un souci de cohérence architecturale et d'unité, le matériau mis en œuvre et apparent en façade sera limité au bardage métallique prélaqué.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, les matériaux admis sont : l'acier, l'aluminium, le PVC le cas échéant.

e) Couleurs

Dans un souci de cohérence architecturale et d'unité, la couleur du matériau mis en œuvre et apparent en façade (bardage métallique prélaqué) est limitée au gris dans les teintes conformes à la palette de couleur jointe, (nuancier RAL).

Les couleurs vives pourront être utilisées uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

2.1.6. CLOTURES

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

a) Clôtures sur emprises et voies publiques

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques as-
sortis (teinte gris clair RAL 7035), elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.

En façade sur la RN 215, la clôture sera implantée en alignement des bâtiments.

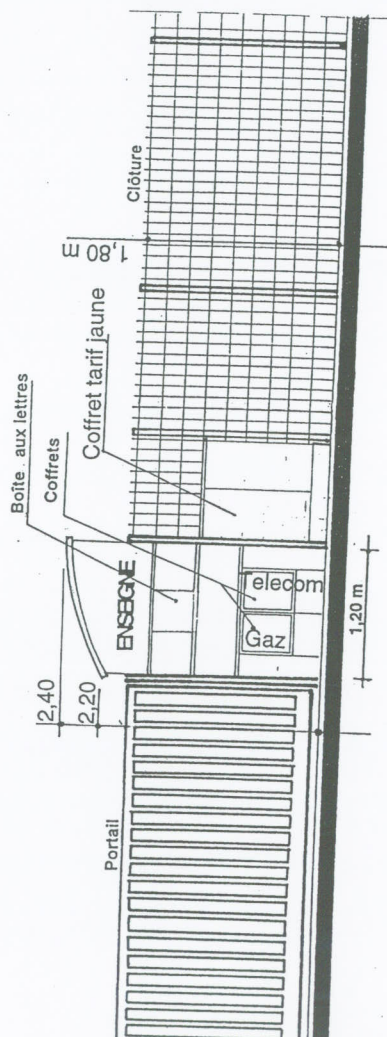
A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé conformément aux croquis ci-joint, il intégrera les
coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi
qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera
identique à la hauteur de clôture choisie.

b) Clôtures sur limites séparatives

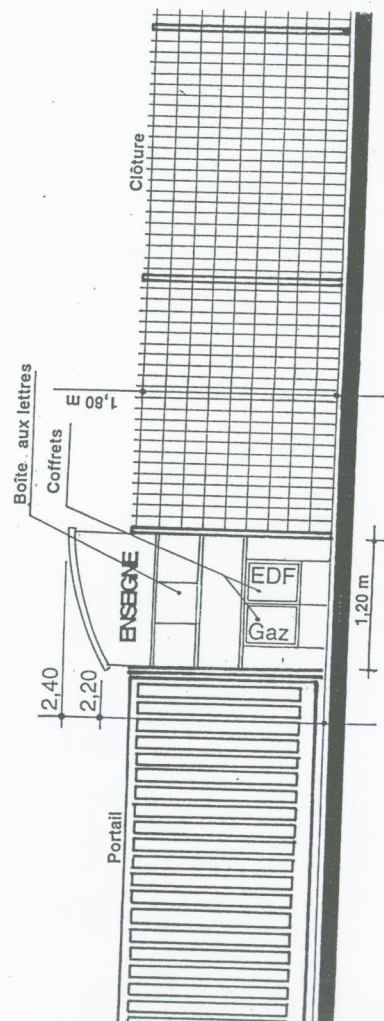
Elles seront composées de grillage simple torsion sur profils en fer T et U, ensemble plastifié vert,
elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et elles seront doublées d'une haie de saules.

Les clôtures pleines en béton et en bois sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.



Muret d'entrée et coffret tarif jaune

Echelle 1/50



Echelle 1/50

2.1.7. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont soumises à la réglementation nationale : loi n°79-1150 du 29 Décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes visibles de la voie publique, décrets n°80-923 et n° 80-924 du 21 Novembre 1980 dit règlement national de la publicité et décret n° 82-211 du 24 Février 1982 dit règlement national des enseignes, elles sont en outre soumises au décret n° 96-946 du 24 Octobre 1996 qui concerne la demande préalable d'autorisation.

a) Pré-enseignes

DEFINITION :

Constitue une pré-enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Conditions permettant de la distinguer d'une publicité :

- L'indication de l'adresse de l'activité exercée,
- L'indication de la proximité du lieu où s'exerce cette activité.

DISPOSITIF :

Les pré-enseignes des différentes entreprises devront être regroupées sur un support collectif composé de bandeaux horizontaux supportés par des poteaux métalliques. Les bandeaux signalant les activités ne pourront pas dépasser 0,40 m².

Aucune pré-enseigne n'est autorisée dans les bandes boisées situées en façade de la RN 215.

b) Enseignes

DEFINITION :

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

DISPOSITIF :

Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Elles sont interdites sur les toitures ou terrasses.

Les enseignes constituées de logos implantées sur mâts et indépendants de la façade sont interdites. Les enseignes débordant les façades et les toitures sont interdites.

Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement, l'une sur la façade donnant sur la voie d'accès, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RN 215. Elles devront respecter les implantations et dimensions maximum (voir croquis).

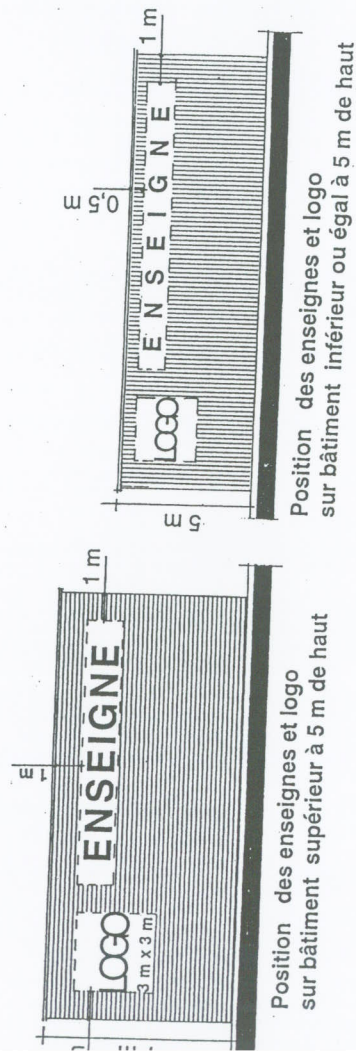
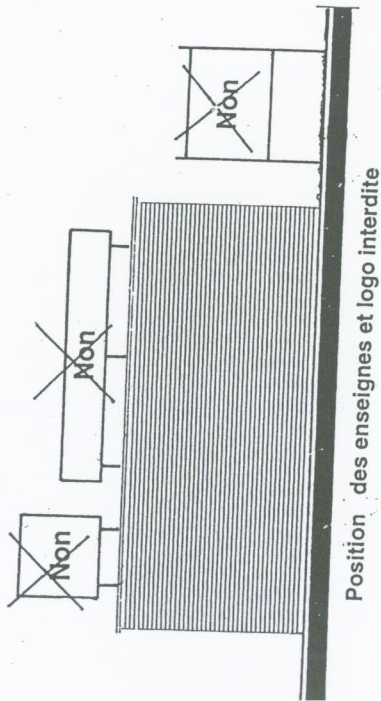
DIMENSIONS MAXIMALES :

La hauteur maximale de l'enseigne (lettres) est fixée à 1/5ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 1,40 m pour un bâtiment de 7 m) avec une hauteur maximum de 1,40 m.

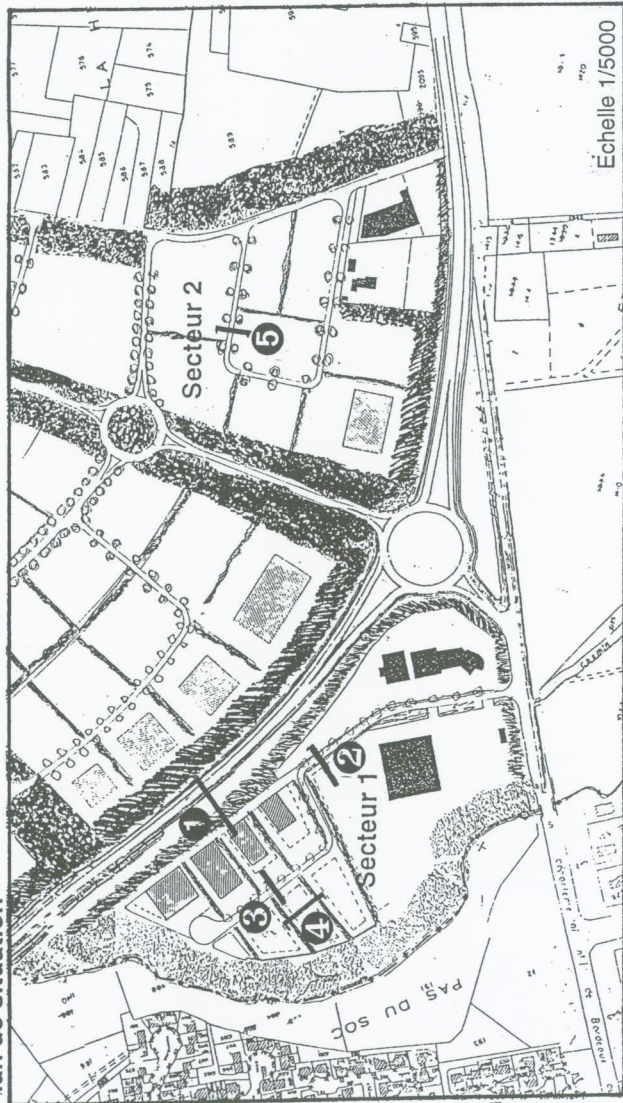
La bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/5 de la façade.

POSITION :

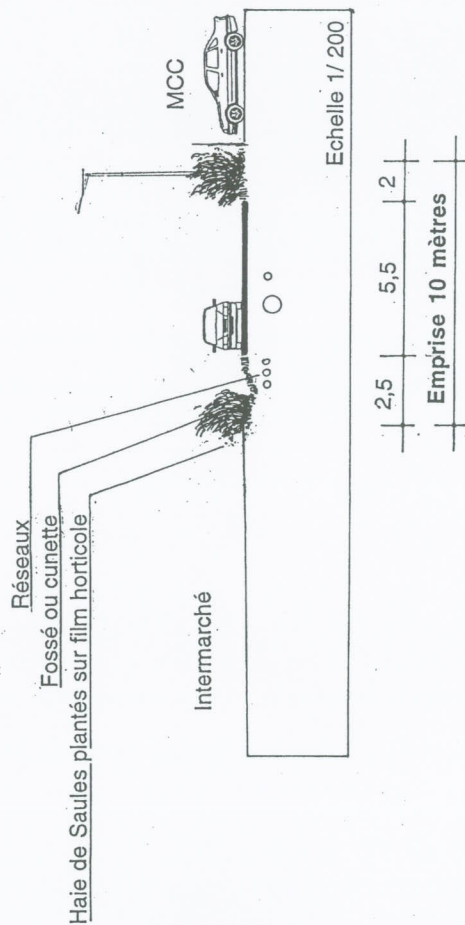
Pour les lots situés en façade de la RN 215, la position de l'enseigne et du logo autorisé par bâtiment devra respecter les cotes d'implantation définies sur les croquis ci-joints.



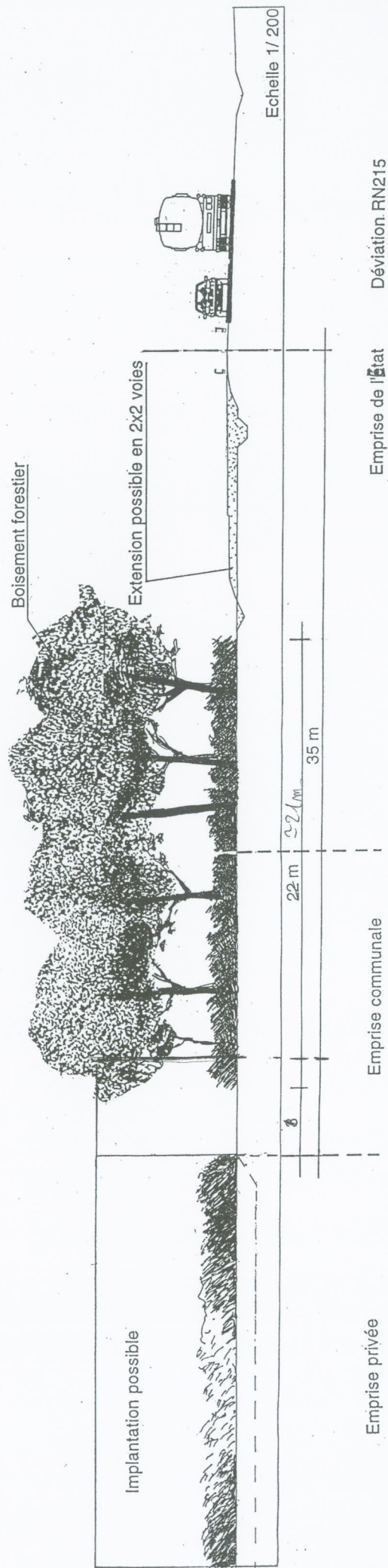
Plan de situation



② Coupe de principe sur la voie de desserte entre Intermarché et MCC

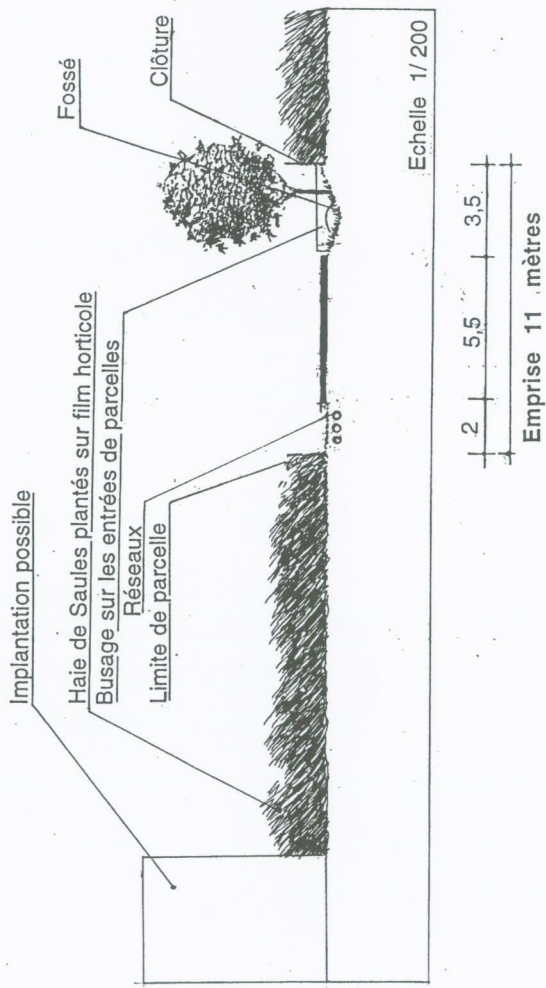


① Coupe de principe sur la façade routière (RN 215)

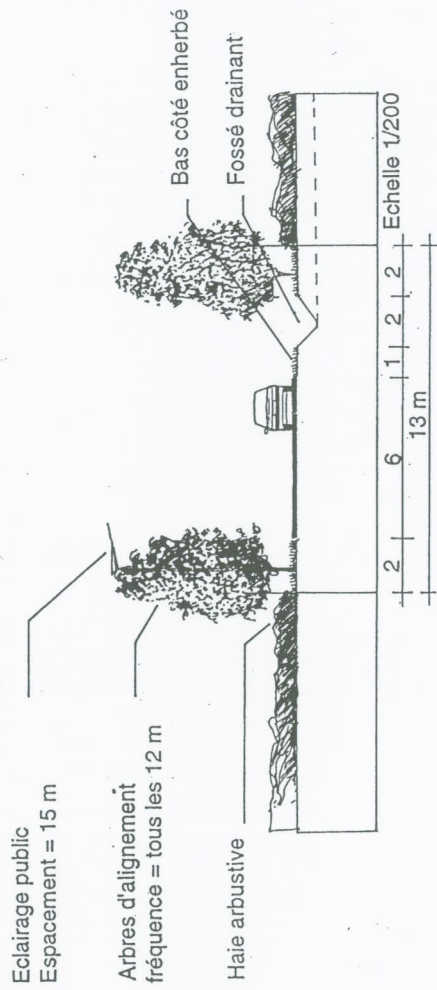


Emprise de l'Etat Déviation RN215

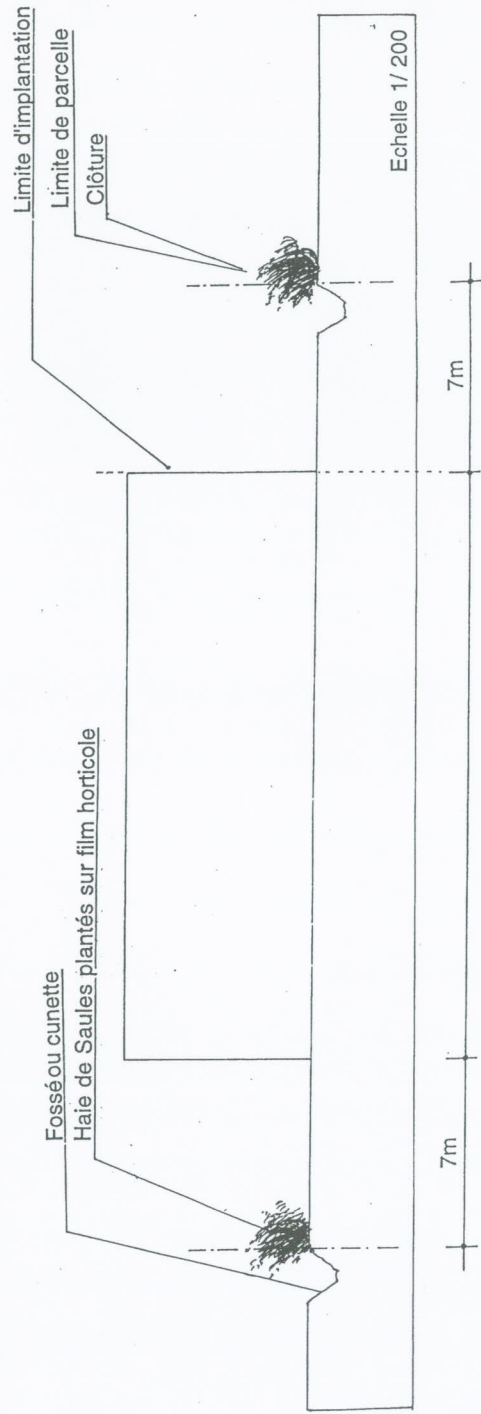
③ Coupe de principe sur la voie de desserte



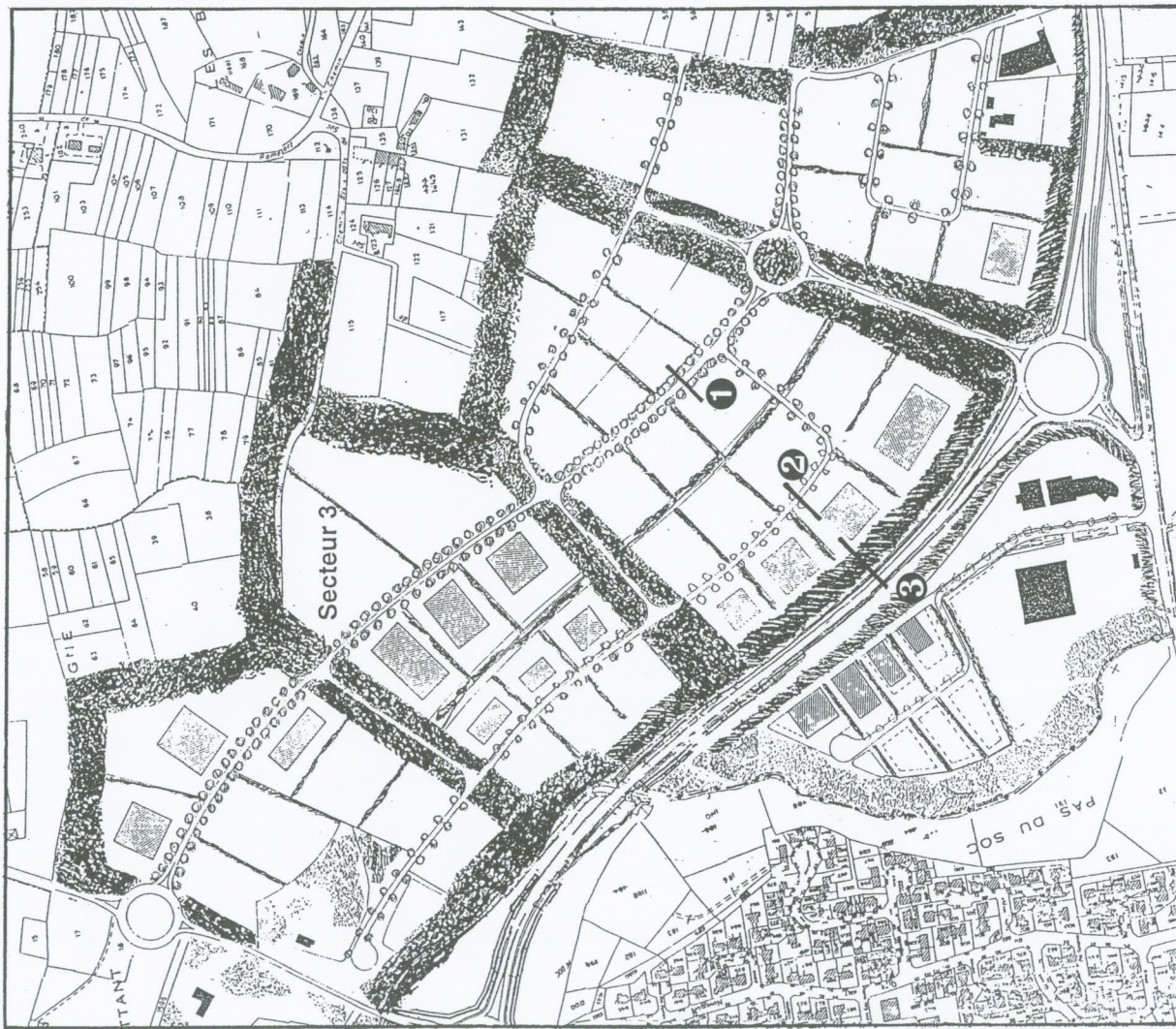
④ Coupe de principe sur la voie de desserte du secteur 2



④ Coupe de principe sur l'implantation des bâtiments

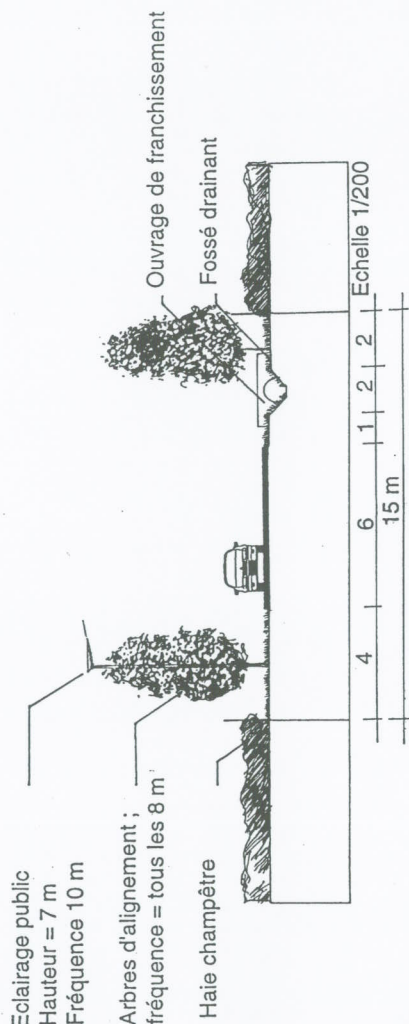


Plan de situation

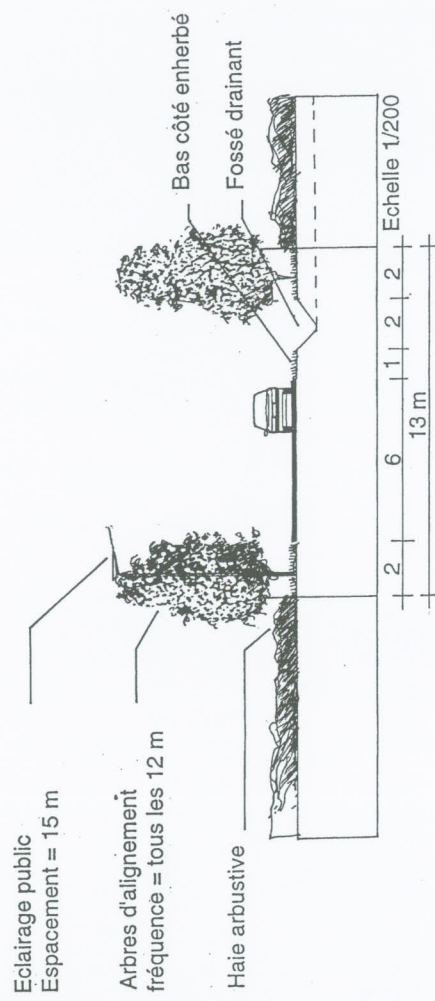


Echelle 1/5000

① Coupe de principe sur la voie principale



② Coupe de principe sur la voie secondaire



③ Coupe de principe sur la façade routière (RN 215)

