

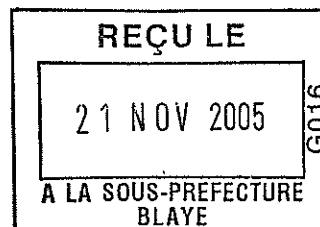
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MARSAS

Elaboration prescrite par D.C.M. du 16/11/2001
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 17/09/2004
Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du 11/04/2005
PLU approuvé par D.C.M. du 18/11/2005

PLAN LOCAL d'URBANISME

ELABORATION



1.2 DOSSIER L.111-1-4 : RN10-Zone 1AUy

Projet de PLU arrêté le : 17/09/2004

Projet de PLU soumis à Enquête publique du 09/05/2005 au 09/06/2005

PLU approuvé le : 18/11/2005

METROPOLIS urbanistes
18 rue Quintin
33000 BORDEAUX
Tél. 0557817483 / Fax. 0556793874
Email : pi.dupuy@wanadoo.fr

Fabien CHARLOT paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33100 BORDEAUX
Tél. 0556947735
Email : fabien_charlot@hotmail.com

Sommaire

A. PRESENTATION	3
1. OBJET DE L'ETUDE	3
2. DESCRIPTION PAYSAGERE	3
A. DESCRIPTION GENERALE DU PAYSAGE	3
B. LES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE	4
3. LA ZONE D'ETUDE	6
A. ETAT DES LIEUX : SECTEUR DE LA CROIX DE MERLET NORD	6
B. OCCUPATION DU SOL	7
C. VEGETATION EN PLACE	7
D. LES PERCEPTIONS VISUELLES	8
4. CARACTERES GENERAUX	8
A. NUISANCES	8
B. AGRICULTURE ET PAYSAGE	9
C. ARCHITECTURE ET URBANISME	9
B. PARTI D'AMENAGEMENT	11
1. ENJEUX	11
2. PRINCIPE DE COMPOSITION	11
3. AUTRES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT	14
4. ENSEIGNES	15

A. PRESENTATION

1. Objet de l'étude

Ce document porte sur l'étude d'une zone, située à proximité de la RN10 sur le territoire de la commune de MARSAS :

La zone 1AUY

Cette dernière sera amenée dans les prochaines années à s'urbaniser et à accueillir de nouvelles constructions abritant des activités économiques artisanales. Par conséquent, elle doit être mise en conformité avec la loi Barnier, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation."

Nous sommes dans ce cas de figure pour ce qui est de la RN10, classée comme route express, qui traverse le territoire communal de MARSAS. La zone étudiée est mitoyenne de cette voie.

Toutefois le législateur a prévu une porte de sortie dans la mesure où une réflexion est menée et des dispositions sont prises pour intégrer ce secteur à urbaniser particulier avec précaution.

L'article L.111-1-4 stipule ainsi que si "les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans le document d'urbanisme et tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

Par ailleurs, la zone Aux constitue une entrée vers le secteur urbanisé de la Croix de Merlet de MARSAS, qui se caractérise par une architecture mixte (à la fois traditionnelle et contemporaine en milieu rural) et l'espace naturel agricole environnant.

Les propositions présentées ont le souci d'intégrer aux lieux la zone dans leur contexte de "frange urbanisée", tout en prenant en considération leur fonction et leur rattachement aux systèmes de voirie existants, notamment en liaison avec la RN10.

Ce rapport présente :

- L'impact de l'article L.111-1-4 sur le terrain.
- Une analyse du site (notamment la perception de la zone, avec la présentation de la situation, du relief et du paysage, de l'occupation du sol, de l'architecture, ...).
- Des propositions, en terme paysager, puis sur le plan spatial et en sur celui des conséquences sur le règlement du PLU.

2. Description paysagère

a. Description générale du paysage

Les paysages de MARSAS font partie des paysages de l'arrière pays du Blayais Fronsadais (d'après l'étude paysagère - atlas des paysages de Gironde - Folléa - Gauthier).

2 bassins versants partage le territoire de MARSAS. Les reliefs sont très adoucis est peu vallonné. Les pentes sont faibles et régulières vers le Sud-ouest et le Nord-est.

Les sols, souvent peu riches, sont occupés par un vignoble discontinu, quelques terres labourées, de nombreuses prairies et des boisements mixtes de feuillus et conifères. Par endroit (au sud du territoire) les boisements et friches ferment les paysages jusqu'à créer des sortes de **clairières** habitées.

b. Les entités paysagères du territoire

Le territoire de la commune de MARSAS ne connaît pas une grande variété de paysages.

Notons néanmoins une part importante de **prairies** formant une entité importante au Nord et à l'Est du territoire. Deux types de pâtures coexistent, l'une clôturée de haies végétales traditionnelles et l'autre clôturée de grillages.

Le **vignoble** est un élément fort du milieu et il forme une diagonale du centre au sud-est de la commune. Celui-ci est parfois interrompu par des boisements correspondants aux cours d'eau ou à des plantations d'arbres.

D'autre part, il semble y avoir une fermeture de l'espace communal du fait de la présence de nombreux boisements, qui progressent de la périphérie vers le centre de la commune. Tous les stades forestiers sont visibles ; depuis le boisement constitué en passant par différentes formations de **friches**.

Les **boisements** sont constitués principalement de feuillus en bosquets et de conifères (pins maritimes) et se retrouvent principalement en périphérie mais aussi au centre de la commune (à l'Est du bourg) où ils coupent les vues et interrompent les unités paysagères des vignes ou des prairies.

Enfin, certaines parcelles d'arbres cultivés (peupliers, pins, chênes ...) parsèment le territoire et viennent structurer l'espace par la régularité de leurs plantations.

L'urbanisation se répartit sur tout le territoire de 2 manières :

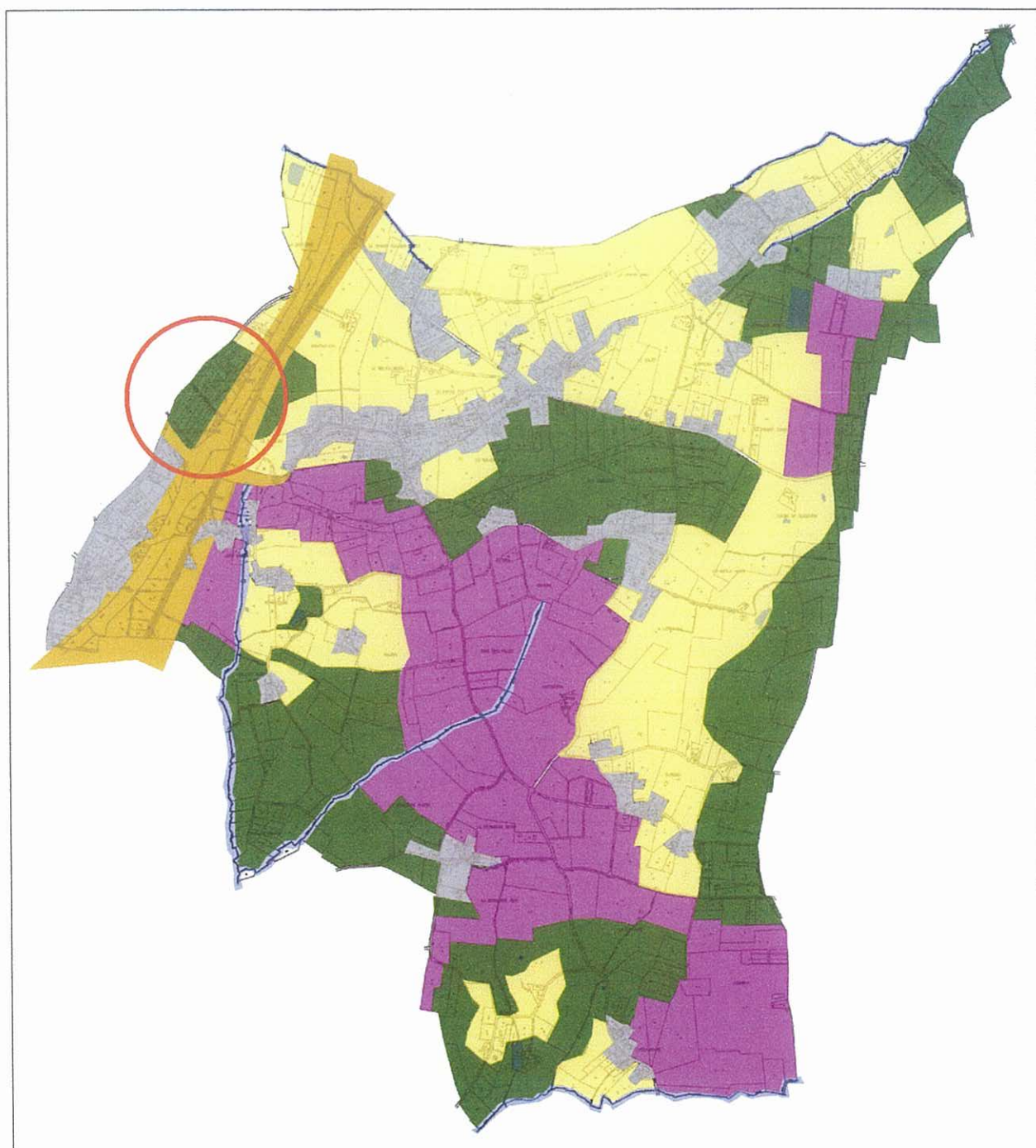
- une zone principale continue autour du bourg et le long de la D142 avec une extension au lieu dit de la Croix de Merlet,
- une urbanisation satellitaire d'une dizaine de hameaux autour desquels s'est développée une urbanisation plus récente.

Enfin, le territoire communal est marqué par le passage de voies de communication d'intérêt national que nous nommerons "le couloir des réseaux".

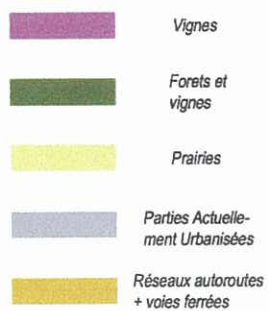
Cette zone est occupée par les passages de la RN 10 (aux normes autoroutières) et de la voie SNCF Bordeaux-Nantes. Il est à noter que la fonction de ce territoire sera renforcée par le passage de la voie TGV Bordeaux-Paris à l'horizon 2010.

La notion de barrière visuelle près de ce "couloir des réseaux" est importante car elle constitue l'une des manières les plus appropriées pour se conformer à la loi Barnier, par la mise en place de zones "tampons", avec effet de masque, entre les zones à urbaniser et les grands axes de circulation.

Dans l'aménagement paysager de la zone étudiée, il est important de considérer la valeur de cette forme paysagère et d'essayer de s'y accorder par l'utilisation d'essences locales et le maintien des groupements de végétation existant à proximité de la zone.



Les entités paysagères de MARSAS

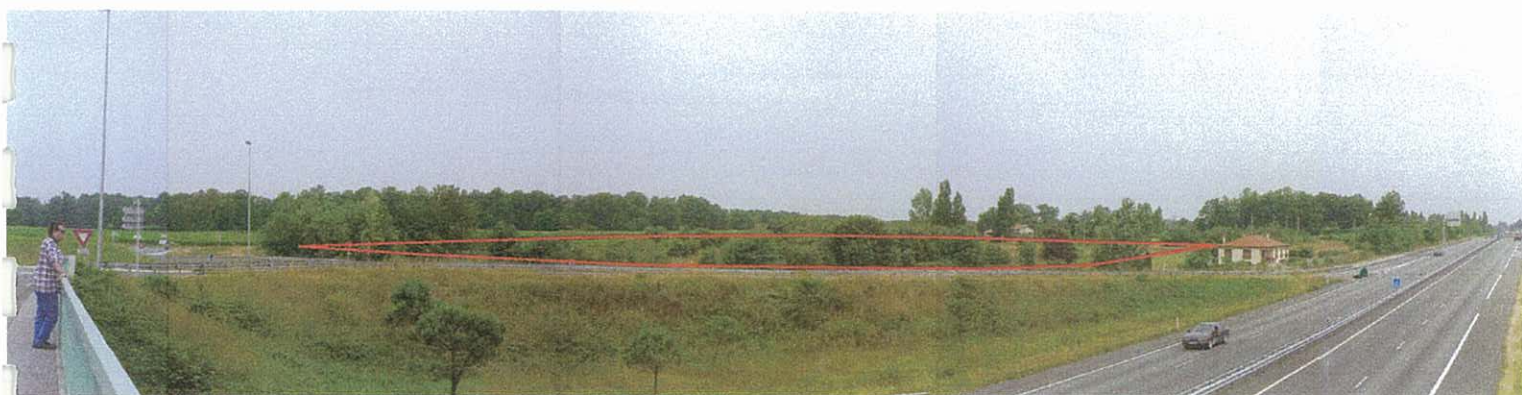


3. La zone d'étude

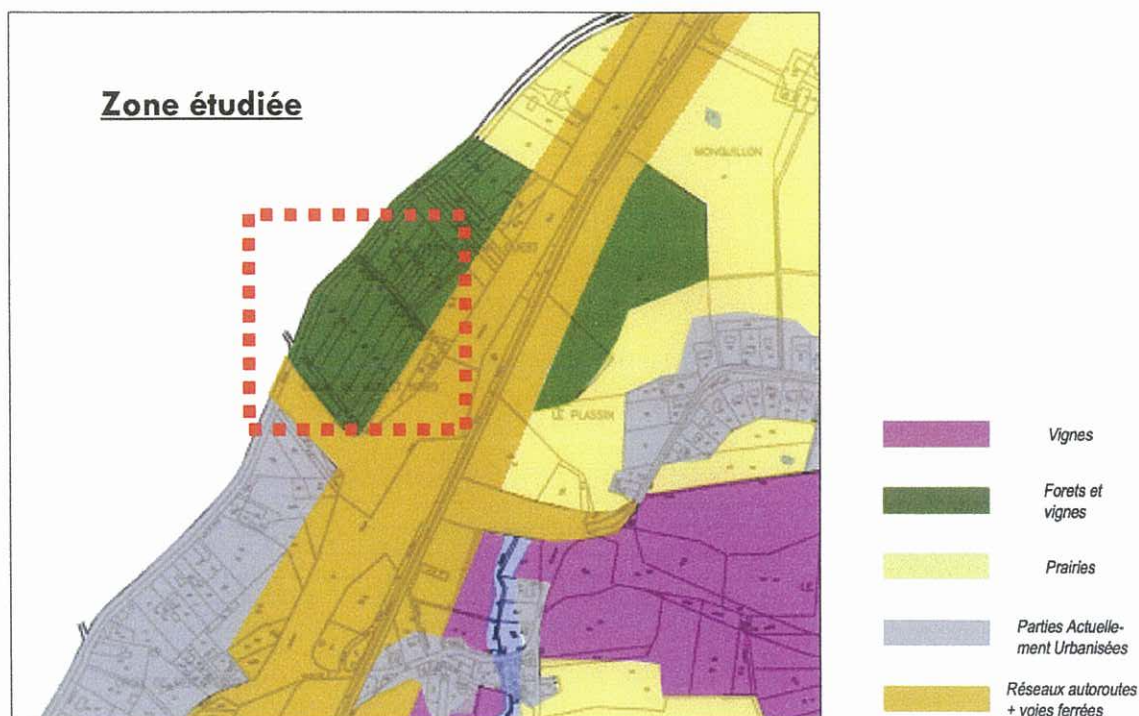
La zone d'étude se situe à l'extrême ouest de la commune de MARSAS, en limite avec le commune de Cubnezais. La RN10 borde la zone à l'Est et le RD248E2 à l'Ouest et au Sud (accès au rond point de l'échangeur de MARSAS).

La zone étudiée ne présente aucun accès direct sur la RN10. Sa desserte est assurée à partir de l'échangeur de MARSAS sur la RN10, un rond-point de desserte de cet échangeur et la RD248E2 (4^{ème} catégorie) venant du hameau de la Croix de Merlet.

La zone d'étude représente une surface de 2,687 hectares. Elle est partiellement occupée par de la vigne. En limite, des bosquets de boisement arbustifs se développent en formant un écran de protection par rapport aux infrastructures routières.



Vue de la zone depuis le pont de l'échangeur de MARSAS sur la RN10



a. Etat des lieux : secteur de la Croix de Merlet nord

Géographie

Le point haut (65 m N.G.F. environ) se situe dans l'angle nord-ouest du site. Le point bas, environ 1,50 m plus bas dans l'angle sud-est à proximité de l'échangeur de la RN 10.

Les eaux de ruissellement se répartissent selon deux pentes d'écoulement. Un premier système de fossés de direction ouest-est suit l'ancien chemin rural jusqu'au pied de l'échangeur. Un second réseau de fossés reprend la trame parcellaire N-S. Les fossés les plus importants se situent en périphérie du site. (cf. carte A3, état des lieux du site)



L'ancien chemin rural traversant le site, et fossés longeant la RN 10

Surface concernée

La surface totale du site est de 2,692 ha.

Pédologie

Le sol est constitué dans sa partie superficielle de sables associés à des limons argileux. Le terrain est globalement relativement humide.

b. Occupation du sol

Le site présente actuellement un paysage global de délaissé agricole, voir de friches.

Deux parcelles sont actuellement occupées de vignes, quelques prairies subsistent encore. Néanmoins leur entretien étant minimum, les haies bocagères existantes ont tendance à envahir le reste du terrain. Le long de la 4 voies, une parcelle en jardin domestique privé subsiste (cf. carte A3, état des lieux du site).



Prairies reconquête par la friche, et présence d'un jardin aux abords d'un pavillon isolé

c. Végétation en place

La végétation associe arbres et arbustes de milieux humides (frênes, saules osier, saules marsault, peupliers...), végétation de friches armées (ajonc européens, ronces, prunus sauvages, prunelliers...) et conifères (pins maritimes – Pinus pinaster).

Il est à noter qu'un petit boisement s'est constitué à proximité de l'échangeur avec des frênes et des saules d'une quinzaine d'années (cf. carte A3, état des lieux du site).



Une structure paysagère en bande, alternant vignes, prairies, haies, et friches

d. Les perceptions visuelles

Située le long de la RN 10, le site est en prise directe avec elle et subit ses nuisances (bruit, pollution de l'air, pollution visuelle). Vers l'est le clocher de Marsas signale le village. Au nord, un boisement dense de chênes arrête la vision. A l'ouest, au delà de la D248 E8 (ancienne RN10) un bel ensemble continu de vignes impose à la zone créée une protection visuelle paysagère (cf. carte A3, état des lieux du site).



Echappée visuelle vers le nord et l'est vers le vignoble et un bois

4. Caractères généraux

a. Nuisances

An niveau du bruit, la RN10 est classée, sur son parcours en voie bruyante par arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et par des arrêtés préfectoraux successifs dont le dernier est celui du 31/01/03. Une indication en ce sens est portée sur la PLU avertissant les pétitionnaires de permis de construire qu'ils auront à prévoir des dispositions techniques pour lutter contre cette nuisance. On rappelle que de nouvelles règles concernant l'isolement acoustique des logements ont été prises et que les façades sont considérées exposées au bruit quand la voie concernée peut être vue à une distance maximum de 200 mètres sous un angle de 30°.

La visibilité sur la RD est bonne dans cette section. Des aménagements sur la RD sont prévus pour permettre le passage éventuel de poids lourds (élargissement, virage, intersection sans danger) et planifiés par des emplacements réservés.



Vues de la RD 248 E2, vers le sud et vers le nord.

Sur la RN10 et l'échangeur permettant l'accès à la RD, aucun aménagement n'est envisagé car les structures sont déjà calibrées en conséquence (projet de déviation de MARSAS par la RD142 abandonnée).

Au niveau de la sécurité, cette route ne présente pas de danger notable pour la zone. On dénombre un seul accident sur cette voie et 3 sur la RN10 au niveau de MARSAS.

Au niveau de la pollution, aucune mesure n'est nécessaire dans ce contexte urbain.

En conséquence, l'étude particulière, imposée par la législation, sera réalisée avant la construction. Elle montera et justifiera toutes les dispositions de protection de l'environnement prises et leurs effets compensatoires qui seront appliqués dans le cas de risque.

b. Agriculture et paysage

La zone étudiée se situe dans la délimitation des zones AOC (appellation Bordeaux, Blaye ou Blayais, Côtes de Blaye, Premières Côtes de Blaye Cf. carte des AOC sur la commune de MARSAS page suivante). De plus, les terrains étudiés sont occupés par des vignes. Par conséquent, la constitution de la zone 1AUY entraînerait une diminution des surfaces viticoles de 1,99 ha.

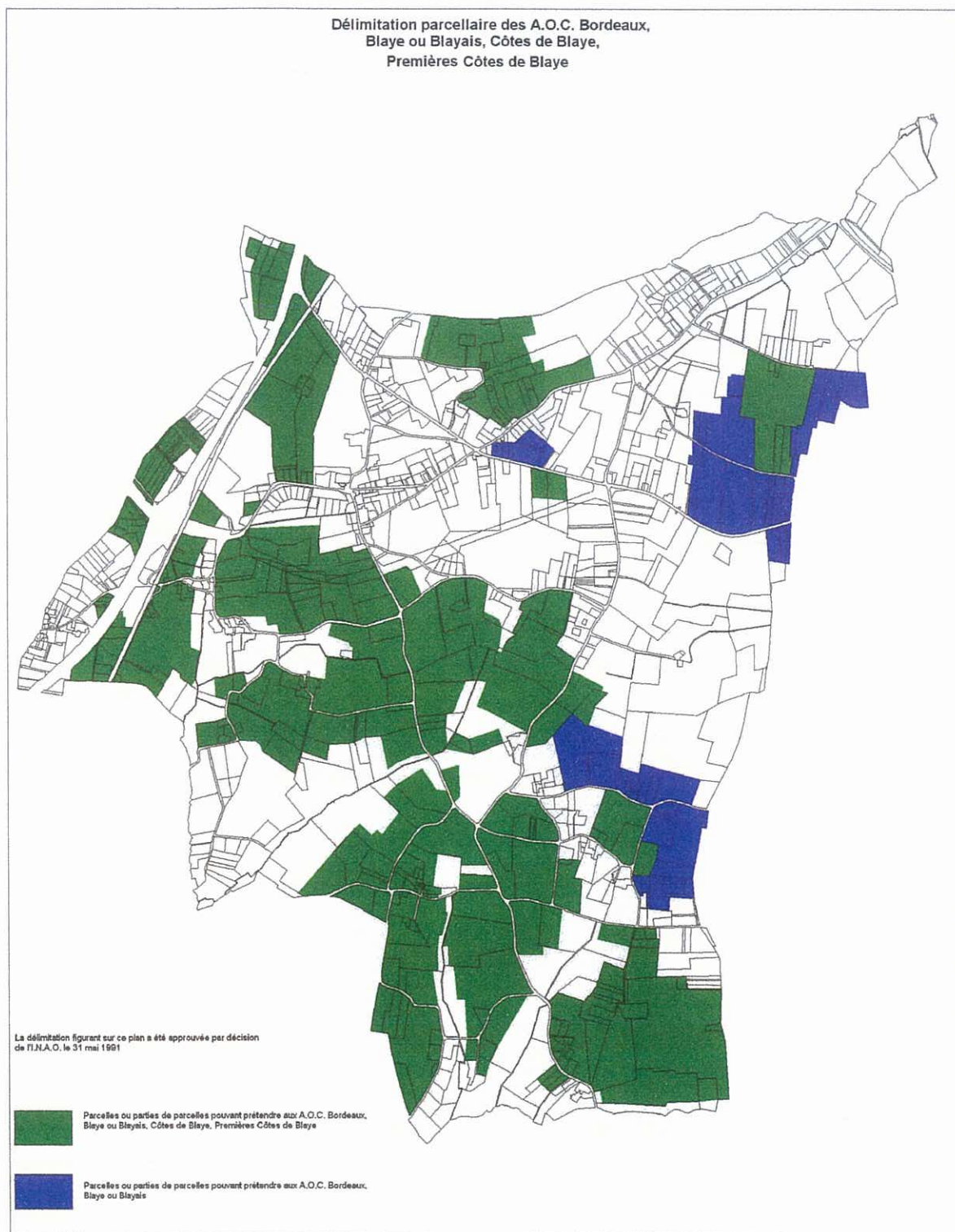
De part sa situation en milieu rural, il sera nécessaire d'intégrer la zone dans un plan de composition paysagère.

c. Architecture et urbanisme

La zone étudiée ne comprend aucun bâtiment ancien ou contemporain.

De plus, elle ne se situe pas dans une continuité avec une zone urbaine existante. Elle en est séparée du hameau de la Croix de Merlet par une zone agricole et du bourg par une zone naturelle et le couloir de réseau constitué par la voie de chemin de fer et la RN10.

Cependant afin de limiter l'impact visuel de la zone d'activité sur l'environnement et lui donner un caractère architectural intéressant, il sera nécessaire de définir des règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement, d'espaces libres et de plantation.



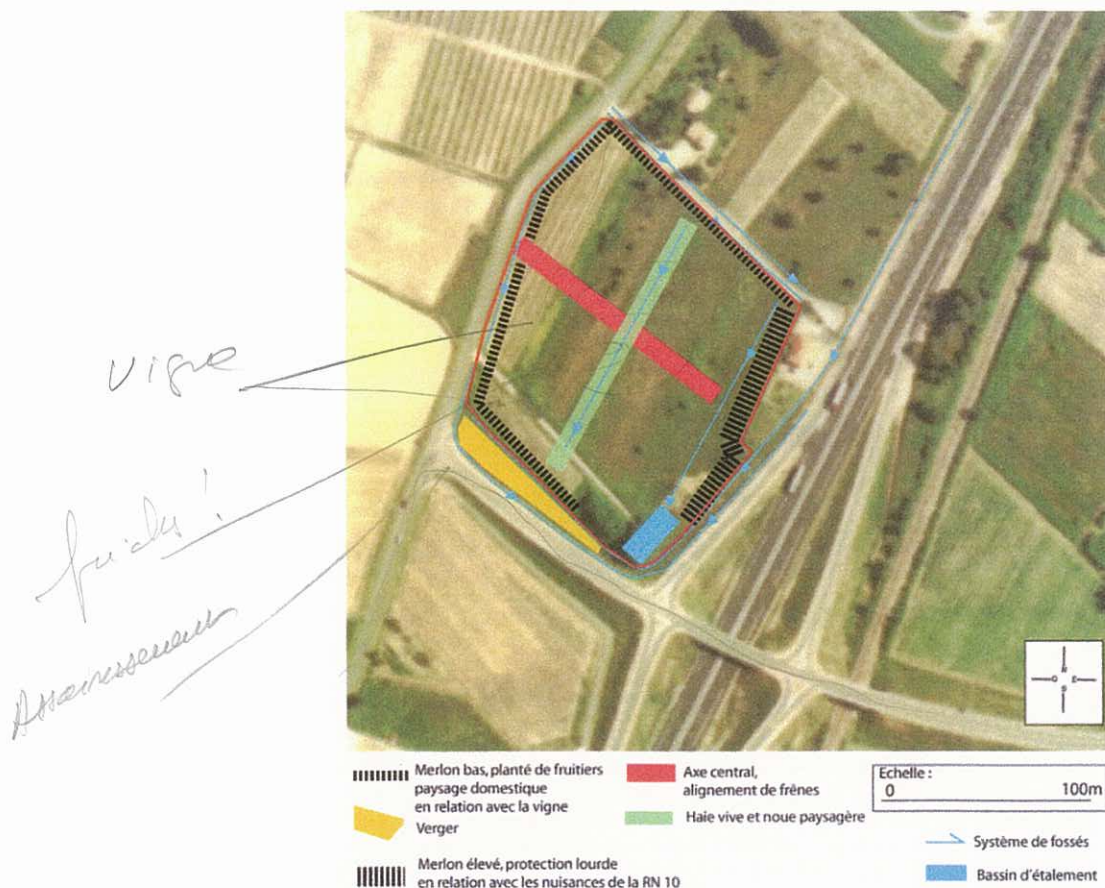
B. PARTI D'AMENAGEMENT

1. Enjeux

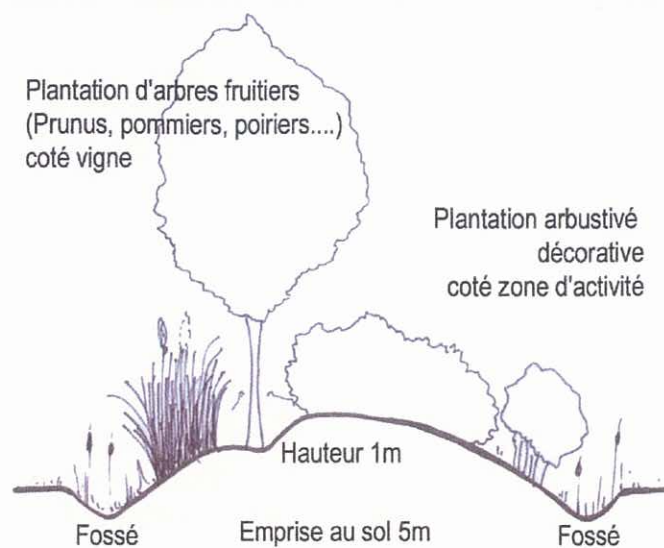
- Préserver la vue d'un paysage viticole à l'ouest du site.
- Atténuer l'impact de la RN 10.
- Masquer l'impact visuel des activités depuis les voies.
- Organiser une desserte unique afin de limiter les sorties sur une départementale.
- Récupérer et stocker les eaux pluviales et de ruissellement sur site.
- Trouver un équilibre du paysage en tenant compte de enseignes publicitaires.

2. Principe de composition

Le traitement paysager se décompose selon l'orientation et les paysages entourant le site.



A l'ouest, il s'agit d'assurer une transition vers le paysage ouvert de vignes, à la fois masquant la zone d'activité, mais n'imposant pas une végétation trop élevée. En bref, créer un paysage domestique en rapport avec la vigne. Ainsi, le choix de traitement se porte sur un merlon d'1 m de haut avec une pente de 2, 5 pour 1, représentant une emprise au sol de 5 m (cf. plan de masse A3, projet).



Principe de création et de plantation des merlons



Proposition de végétaux : arbres de vergers (prunus, pommiers, poiriers...), arbustes et graminées (cornouiller, gynériums...)

Le traitement végétal est à base d'un alignement d'arbres peu élevés, 5 à 6 m maximum (poiriers, pommiers, prunus...). Une végétation arbustive, ornementale, basse couvre les talus (mélange de gynériums, romains, hypericum...) (cf. plan de masse A3, projet).

Au nord, même traitement.

Au sud, le principe de traitement du merlon est le même. Seule diffère une plantation d'un mail de verger dans l'espace interstitiel entre le talus de la route et la zone traitée. Le sol y est enherbé (cf. plan de masse A3, projet).

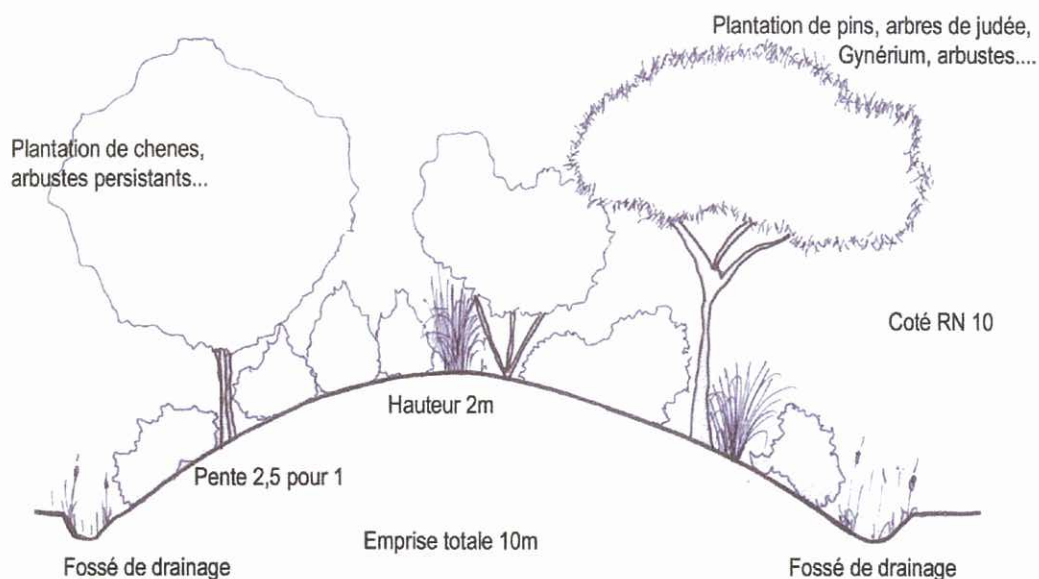


Verger selon une trame

A l'est, côté RN 10, la protection visuelle doit être plus « lourde » avec un merlon atteignant les 2 m, pour une emprise au sol de 10 m.

Afin de ne pas masquer complètement la zone d'activité, le merlon peut être planté d'une végétation arbustive décorative permettant de créer une séquence repérable sur la RN 10 et de signaler la zone par le végétal.

De grands sujets (chênes, pins, arbres de Judée) ponctuent un couvert arbustif composé de noisetiers, d'érables, de graminées (gynérium...) de genêts, de saules...(cf. plan de masse A3, projet).



Principe de création et de plantation des merlons



Proposition de végétaux : arbres de vergers (pins maritimes, chênes, arbres de judée...) arbustes et graminées (cornouiller, noisetiers, saules, gynériums...)

A l'intérieur du site le traitement paysager se décline en deux typologies :

Un alignement régulier de frênes soulignant l'axe central.



Principe de plantation en alignement de frênes sur l'axe central

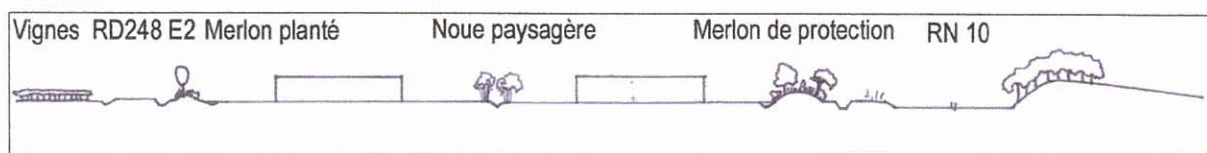
Une haie encadrant un fossé recueillant les eaux de ruissellement. Son traitement est celui d'une haie bocagère composée d'essences endémiques du milieu humide telles que l'érable, le saule, le peuplier, le noisetier (cf. plan de masse A3, projet).

3. Autres principes de fonctionnement

L'accès unique au centre de la parcelle se termine en cul de sac avec raquette de retournement permettant la desserte de toutes les parcelles. Axe souligné par des alignements de frênes à fleurs d'une emprise de 3m de part et d'autre de la voie.

Fermeture du site par des merlons plantés :

- merlon jardiné peu élevé : 1 m côté vigne à l'ouest le long de la RD 248 E2.
- merlon planté élevé : 2 m côté RN 10. Plantation mixte de feuillus et de conifères, arbustes et baliveau.



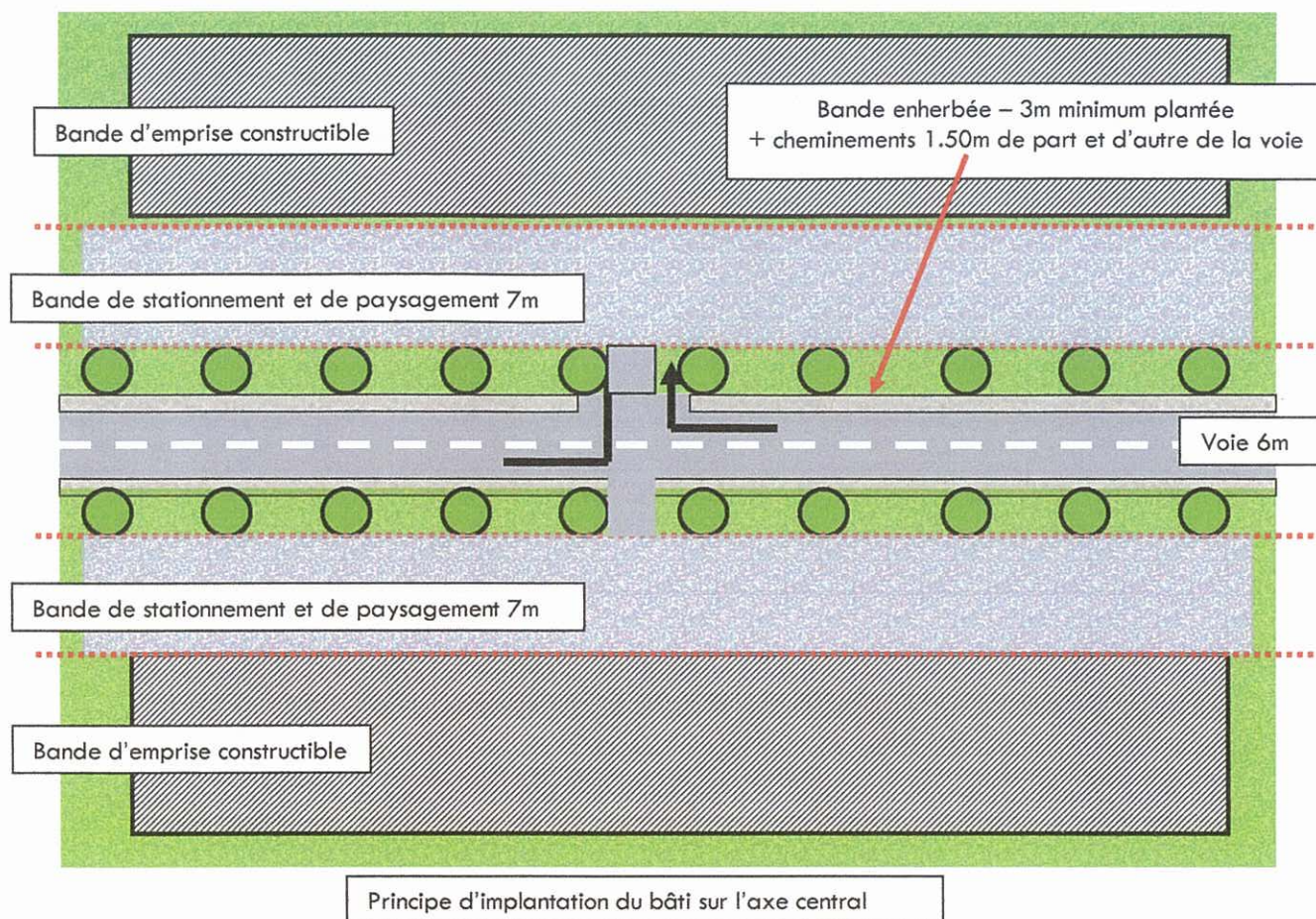
Coupe est – ouest, depuis la RD 248 E2 à la RN 10

Découpage en trois ou quatre lots à viabiliser de 4 300 à 5 500 m²

Création de séparatifs de type haie bocagère entre les lots à base de frênes, saules, peupliers, noisetiers et incluant une noue de récupération des eaux pluviales.

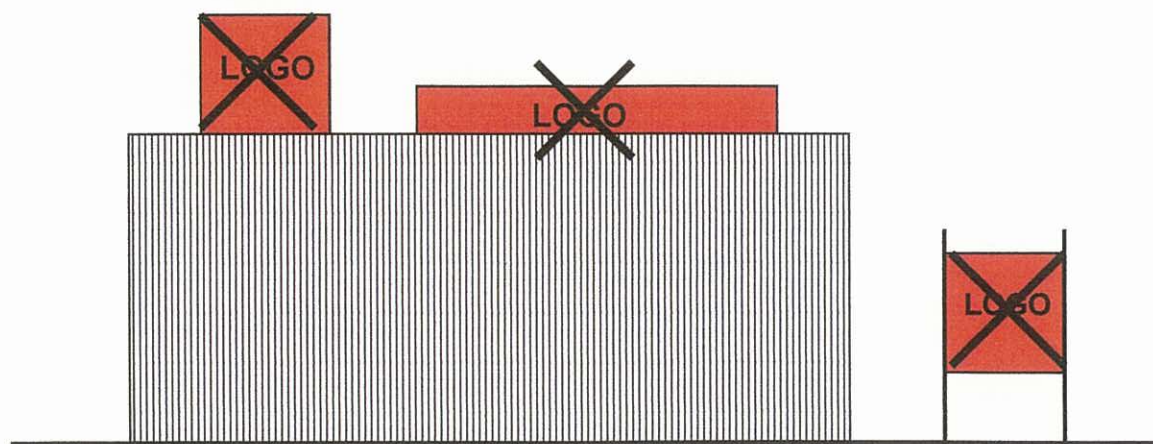
Création d'un bassin de rétention sécurisé (525 m²) au niveau du point bas du site dans l'angle sud-est, permettant de recueillir les eaux de ruissellement par gravité (cf. plan de masse A3, projet).

Regroupement du bâti dans la partie centrale du site avec un recul sur la voie centrale de 10m par rapport à l'axe central.

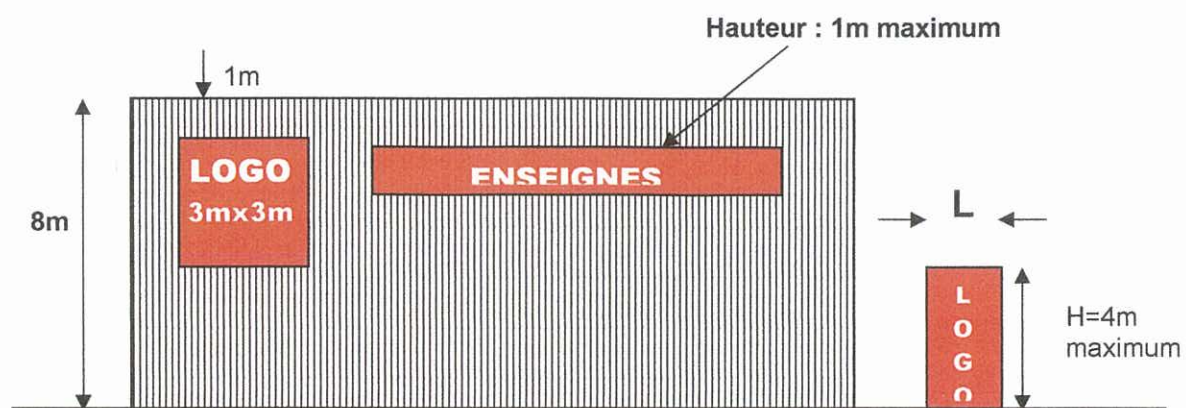


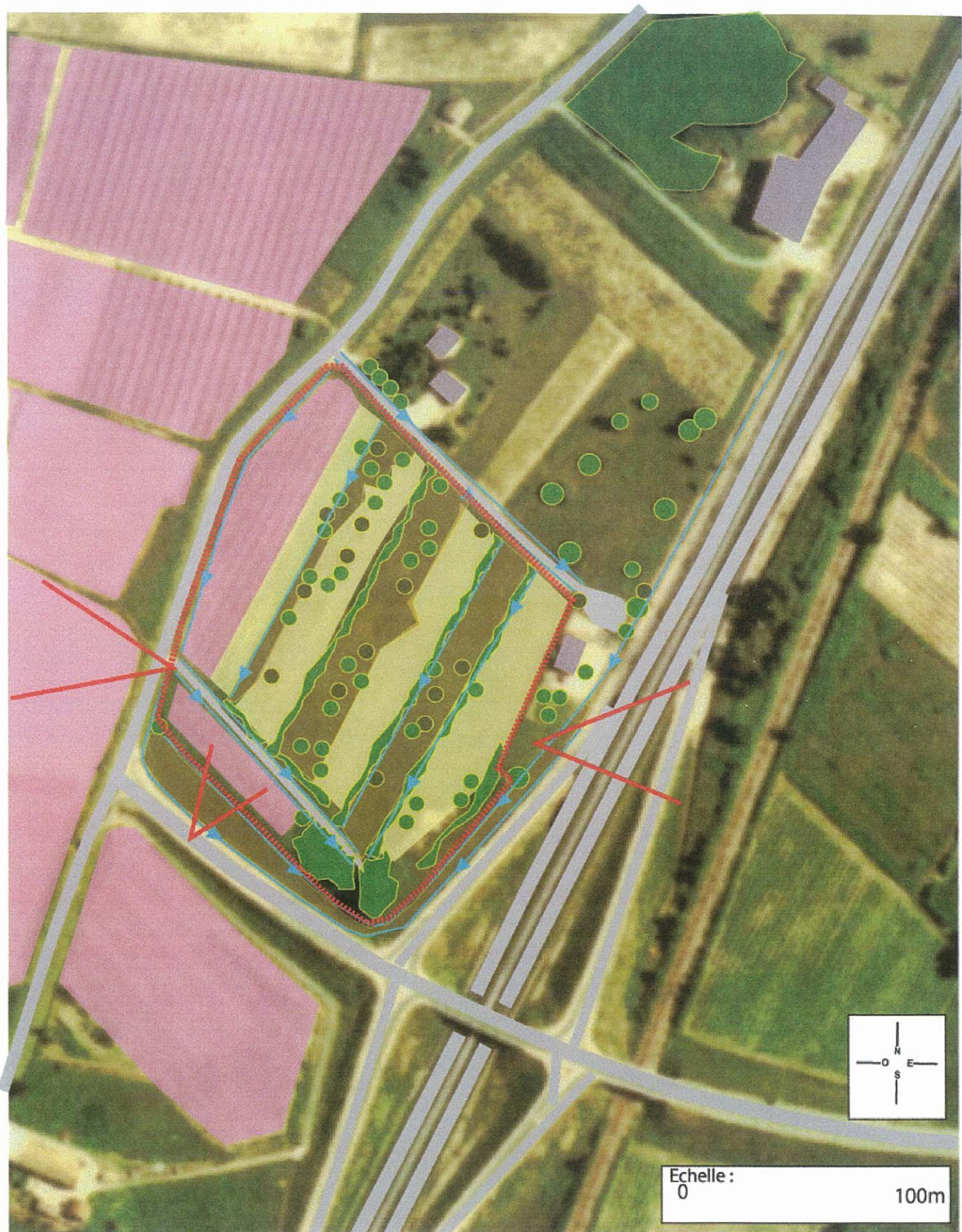
4. Enseignes












Position des enseignes et logo interdites

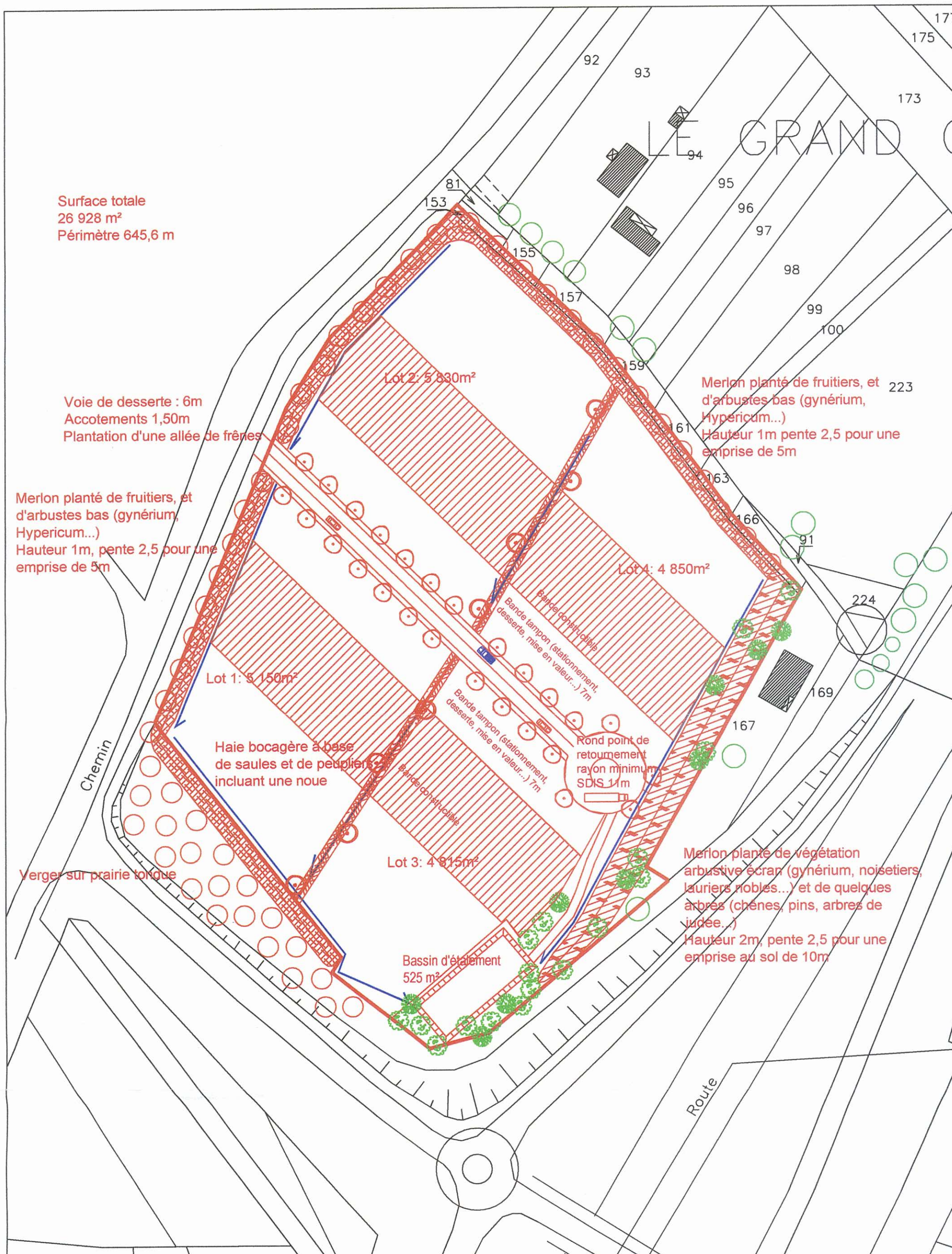


Positions et dimensions des enseignes et logo à respecter



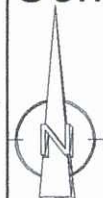


- | | | | | | | | |
|--|----------|---|--|---|------------------------|---|-------------------|
|  | Vignes |  | Boisement de feuillus |  | Grands feuillus isolés |  | Vues principales |
|  | Prairies |  | Haies bocagères à base de saules et de peupliers |  | Petits feuillus isolés |  | Système de fossés |
|  | Vignes |  | Pin maritime | | |  | Bâti |



Commune de Marsas - Etude L.111-1-4 - La Croix de Merlet Nord

octobre 2005



METROPOLIS Urbanistes
18 rue Quintin
33000 BORDEAUX

Fabien CHARLOT Paysagiste
68, passage Birly
33800 Bordeaux

1/1000ème