

Cette analyse est conduite en trois temps distincts, afin de travailler à différentes échelles. **Ainsi, la première partie de l'analyse des incidences, évalue le projet dans sa globalité**, au regard des grands enjeux liés à la biodiversité, au cadre de vie, à la gestion des réseaux, aux risques et aux pollutions et nuisances. **Cette analyse globale est ensuite complétée d'une analyse spécifique à chaque projet d'urbanisation prévu dans le cadre du PLU**, afin de zoomer plus précisément sur les enjeux locaux associés à ces projets. Enfin, **ces deux approches sont complétées par une analyse des incidences spécifique aux sites NATURA 2000 présents sur le territoire**, et qui constituent un enjeu écologique majeur.

Ainsi, l'analyse des incidences et les 3 volets qui la composent permet de définir les impacts possibles ou supposés de la mise en œuvre du PLU à l'échelle de la commune comme à l'échelle du quartier, ce qui conduit, le cas échéant, à proposer une batterie de mesures visant à limiter autant que faire se peut l'impact environnemental du PLU.

Cette analyse des incidences est le préalable à la motivation des choix retenus. Ainsi, dès lors qu'elle tient compte de tous les paramètres, elle permet de justifier les choix d'urbanisation au regard des impératifs environnementaux, des besoins de développement économique du territoire, voire de l'intérêt général de la population. **Cette partie de l'évaluation environnementale se doit de justifier notamment de la pertinence des orientations du PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) au regard des objectifs de préservation de l'environnement sur le territoire.

En suivant, **si l'analyse des incidences à définit de façon irréfutable que la mise en œuvre du PLU est de nature à avoir une incidence négative sur l'environnement**, l'évaluation environnementale se doit de proposer des mesures visant à réduire autant que possible ces incidences : **Il sera alors question de mesures dites compensatoires.**

Enfin, dans le but d'assurer le meilleur suivi de la mise en œuvre du PLU, l'évaluation environnementale présente **une série d'indicateurs de suivi**, qui sont cohérents avec les enjeux du territoire, et qui se doivent d'être reproductibles dans le temps. Ainsi, chaque indicateur est mesuré « **à T0** », soit au moment de la mise en œuvre du PLU, et devra être à nouveau mesuré « **à T+6** », soit 6 ans après la mise en œuvre du PLU conformément à la législation en vigueur.

Ces indicateurs se doivent donc d'être réalistes et facilement mesurables, mais aussi reproductibles afin de d'appréhender dans le temps les effets de la mise en œuvre du PLU lors de son évaluation 6 ans plus tard, et de déterminer s'il n'a pas généré d'incidences négatives sur le territoire.

Enfin, concernant le déroulé de l'évaluation environnementale et la méthode utilisée, il est nécessaire de rappeler ici que plusieurs organismes et/ou producteurs de données ont été consultés, afin de bénéficier de données les plus actualisées, ainsi que de leur expertise, et de prévoir les effets/ bénéfices engendrés par la mise en œuvre du PLU.

ANNEXE

Etude
Amendement
Dupont
RN124 – ZAC Mouliot



Etude Amendement Dupont RN 124 ZAC Mouliot



Architectes Urbanistes Ingénieurs
15, bis route de Bessières
BP 30028
31241 L'UNION Cedex

Préambule

Le secteur géographique appelé Mouliot-Garros se situe entre la zone d'activités existante d'Engachies et la déviation de la RN 124, classée comme voie à grande circulation. Sur ce site est envisagé l'aménagement et l'équipement d'une zone d'activités économiques d'intérêt intercommunal, à caractère industriel, commercial, artisanal, bureaux et services, afin de répondre aux besoins fonciers des entreprises du territoire pour pérenniser leur développement.

La RN 124 sur ce linéaire est vierge de toutes constructions, son urbanisation est donc impossible sur une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée (Art L111-1-4).

Pour déroger à cette inconstructibilité, une étude spécifique appelée « Amendement Dupont » doit être menée et ainsi déterminer les conditions d'urbanisation de la zone.

Cette étude a pour objectifs :

- de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières importantes,
- de préserver une qualité d'urbanisation et des paysages,
- d'envisager une qualité architecturale des constructions,
- de prendre en compte les contraintes de nuisances sonores de sécurité,
- de traduire ces principes en contraintes réglementaire à incorporer au PLU.



sommaire

Préambule	
1. Situation géographique	4
2. Le site en photos	5
3. Analyse paysagère	6
4. Topographie, relief	7
5. Occupation du sol	8
6. Desserte	9
7. Réseaux	10
8. Règlement	11
9. Servitudes, contraintes	12
10. Projet de ZAC	13
11. Stratégie	15
12. Préconisation	16
13. Principe d'Aménagement	17
14. Adaptations réglementaires	21
15. Photomontage	23



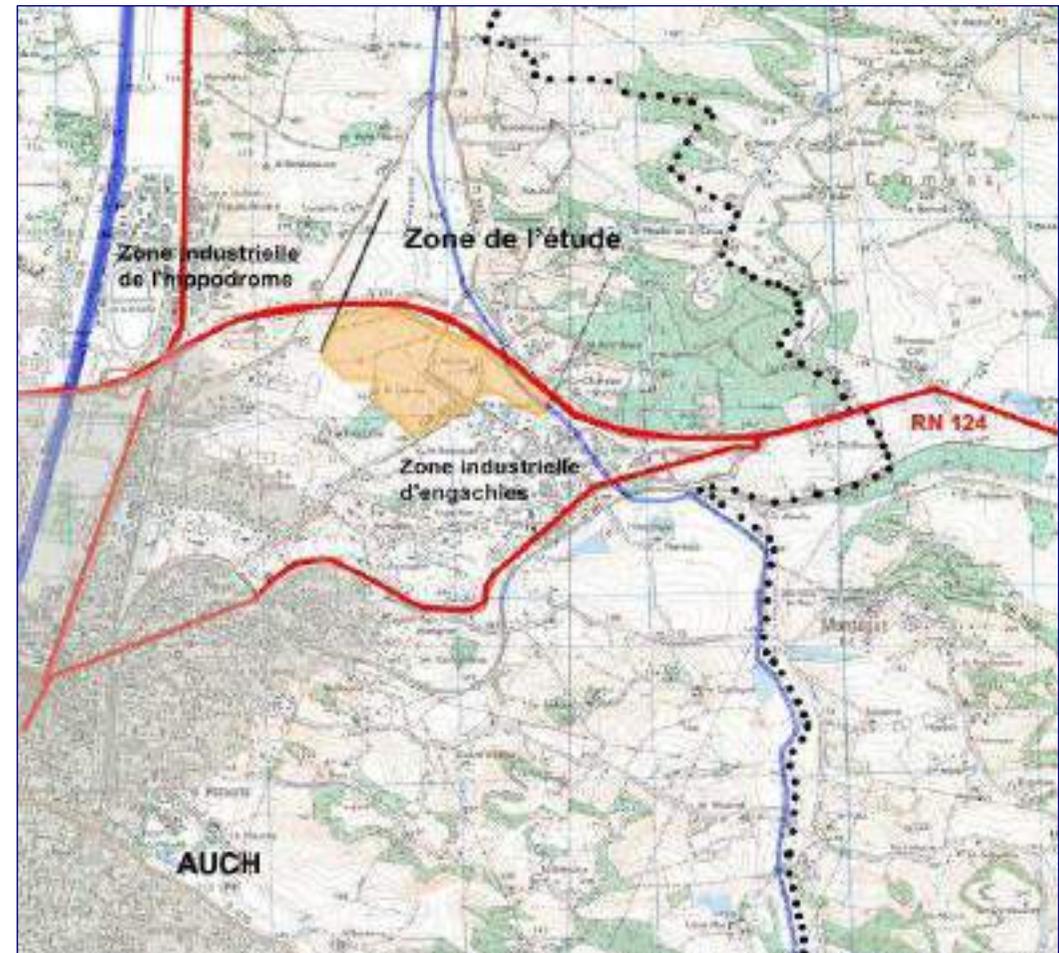
1. Situation géographique

Le site est localisé sur la ville d'Auch, au nord-est de la zone urbaine et à proximité immédiate de la zone industrielle d'Engachies. Il est desservi par la RN 124, déviation récemment réaménagée en 2X1 voies et ayant un statut d'itinéraire à Grand Gabarit (IGG) entre Toulouse et Bordeaux.

D'un point de vue géographique, le site de Mouliot rassemble les critères essentiels pour réaliser une zone d'activités économiques à caractère commercial et industriel :

- Une localisation stratégique, périurbaine, libre de toutes contraintes importantes, éloignée des zones d'habitat, sans être trop isolée,
- un environnement immédiat à caractère économique (ZI d'Engachies), proche de pôles d'animation importants (Clarac, centre ville d'Auch),
- une visibilité remarquable, accompagnée d'une très bonne accessibilité, tant à l'échelle locale qu'à l'échelle départementale et régionale.

Le site d'étude de 45.6 ha est vallonné, l'aménagement de la déviation de la RN 124 a modifié la topographie naturelle. Les abords sont principalement ruraux ou boisés.



2. Le site en photos



3. Le site et son paysage

Le site est marqué par un paysage vallonné principalement agricole, animé par quelques haies éparses, signifiant la présence de fossés drainants.

Le site est visible de loin, autant de la RN 124 depuis Toulouse que depuis la RD 515 depuis Fleurance. Cette perspective élargie permet d'apprécier les qualités du site.

La création de la RN 124 et de la bretelle de sortie a modifié la topographie du lieu. Elle a créé une saignée dans ce paysage

Le passé agricole du site est également marqué par la présence de deux anciennes fermes, le Mouliot et le Garros, et à proximité le Jourdanis dont le pigeonnier est classé.

Le parcours de la RN 124 est composé d'une végétation spontanée le long de l'Arçon, alors que les talus ont été plantés. Cette végétation permettra de minimiser l'impact des bâtiments de grandes envergures.



Ancienne ferme abandonnée du Mouliot



Ferme du Jourdanis transformée en habitation



Chêne remarquable du Hol

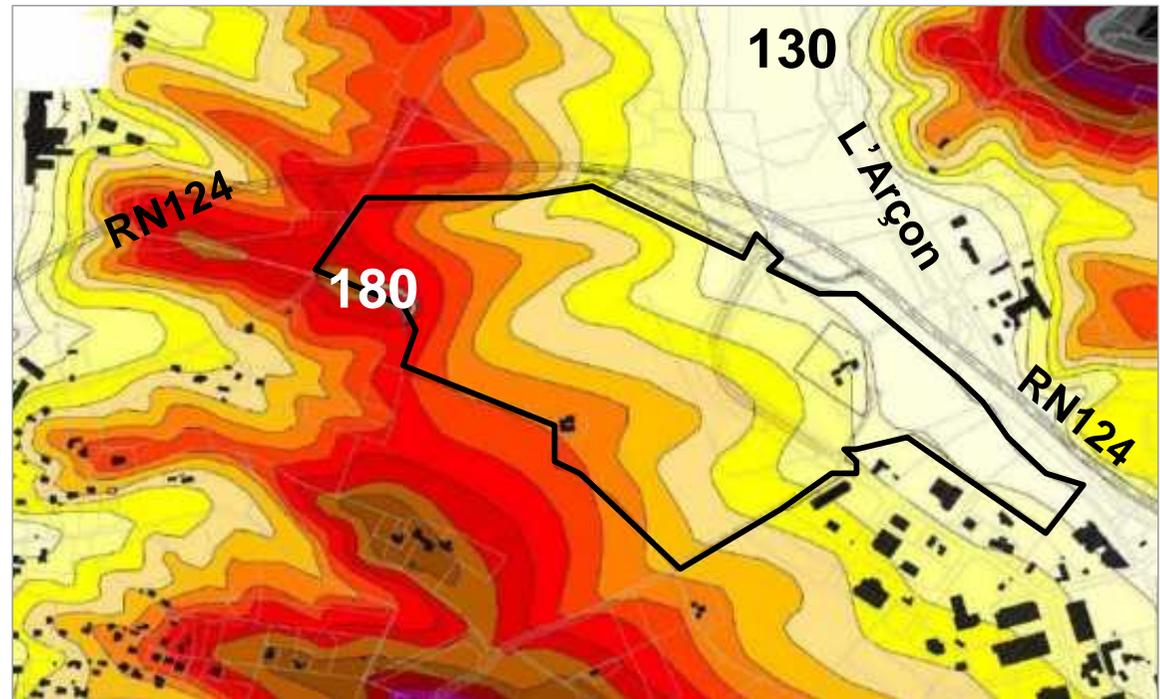
4. Le site et sa topographie

Le site est situé dans un contexte vallonné, avec une pente générale de 5%, orientée d'ouest en est.

Les points les plus bas sont au bord de l'Arçon à l'est du site (135m).

Cette configuration dégage des points de vue haut depuis les zones d'habitats permettant de visualiser l'ensemble de la zone (180m).

La topographie naturelle a été modifiée par l'aménagement de la RN 124 et par celui de la bretelle de raccordement, qui relie la RD 515 à la rue Marc Chagall. Cette bretelle a été réalisée en déblais et ne permet pas de voir le site depuis la chaussée.



5. Le site et son occupation du sol

La RN 124 traverse de vastes espaces agricoles, cette zone reste toutefois morcelée par de petites enclaves d'habitats ou d'activités.

Si aucun bâtiment n'est présent dans le fuseau d'étude de l'Amendement Dupont. Il convient de souligner la proximité immédiate de la ferme du Mouliot, de la zone d'activité d'Engachies et de son extension récente.

La ferme du Mouliot est une ancienne ferme abandonnée dont la végétation a pris le dessus. Ce corps de ferme est caractéristique de l'architecture agricole gersoise (maison d'argile, pigeonnier...). Elle mériterait de retrouver pleinement sa place dans un site paysager.

La zone d'activités d'Engachies n'a pas un caractère uniforme. Il n'existe pas d'unité dans les implantations, les formes et les couleurs. Les espaces publics sont inexistant.



Nouvelle zone d'habitat



Site d'étude à dominante agricole



Ferme abandonnée du Mouliot

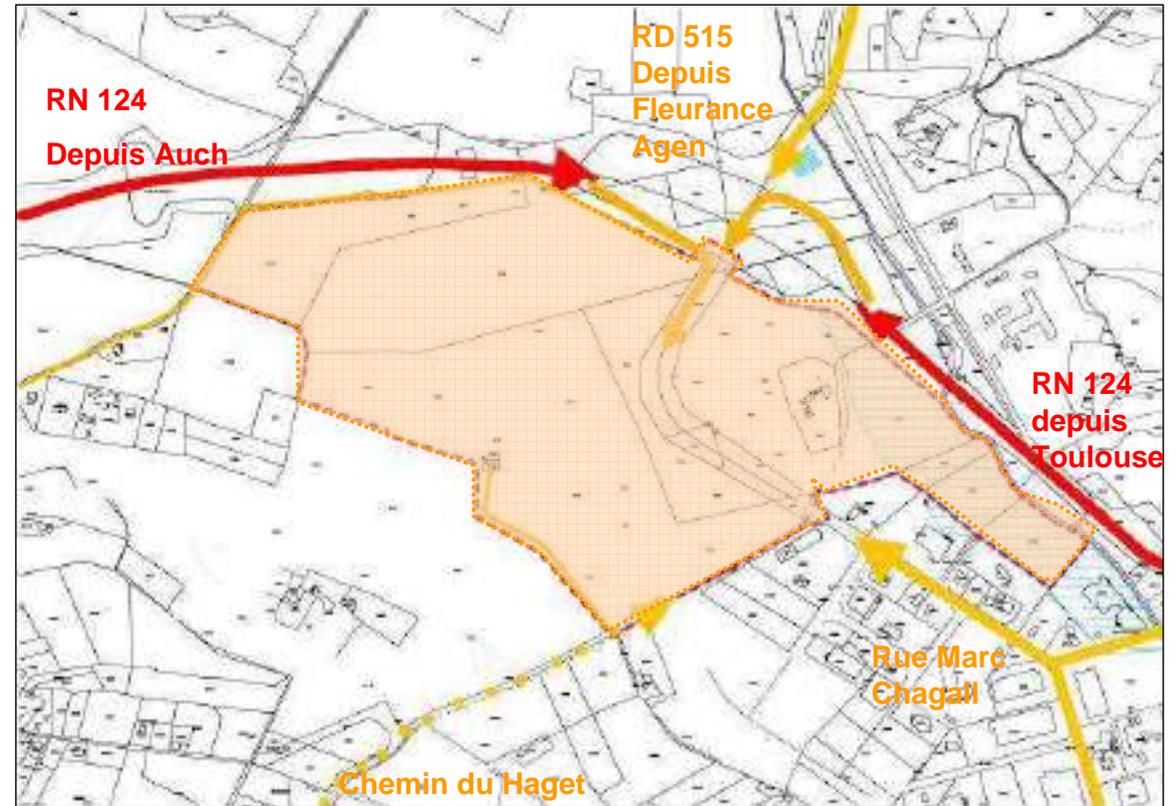


Zone industrielle d'Engachies

6. Le site et sa desserte

Le site est desservi par la RN 124 depuis Auch ou Toulouse mais aussi depuis les grandes villes voisines Mont-de-Marsan, Condom, Montauban...
 La RD 515 permet, elle aussi, d'accéder au site depuis Agen et Fleurance.

Deux autres voies permettent de desservir le site, elles ont un caractère plus résidentiel.
 Le chemin du Haget prolonge la rue du Haget. Ce chemin est interdit au plus de 3,5t. Elle rejoint le centre ville d'Auch.
 La rue Marc Chagall dessert la ZI d'Engachies depuis la RN 124.



7. Le site et ses réseaux

AEP :

La zone d'étude est traversée par une canalisation d'alimentation d'eaux potables sous le chemin du Haget.

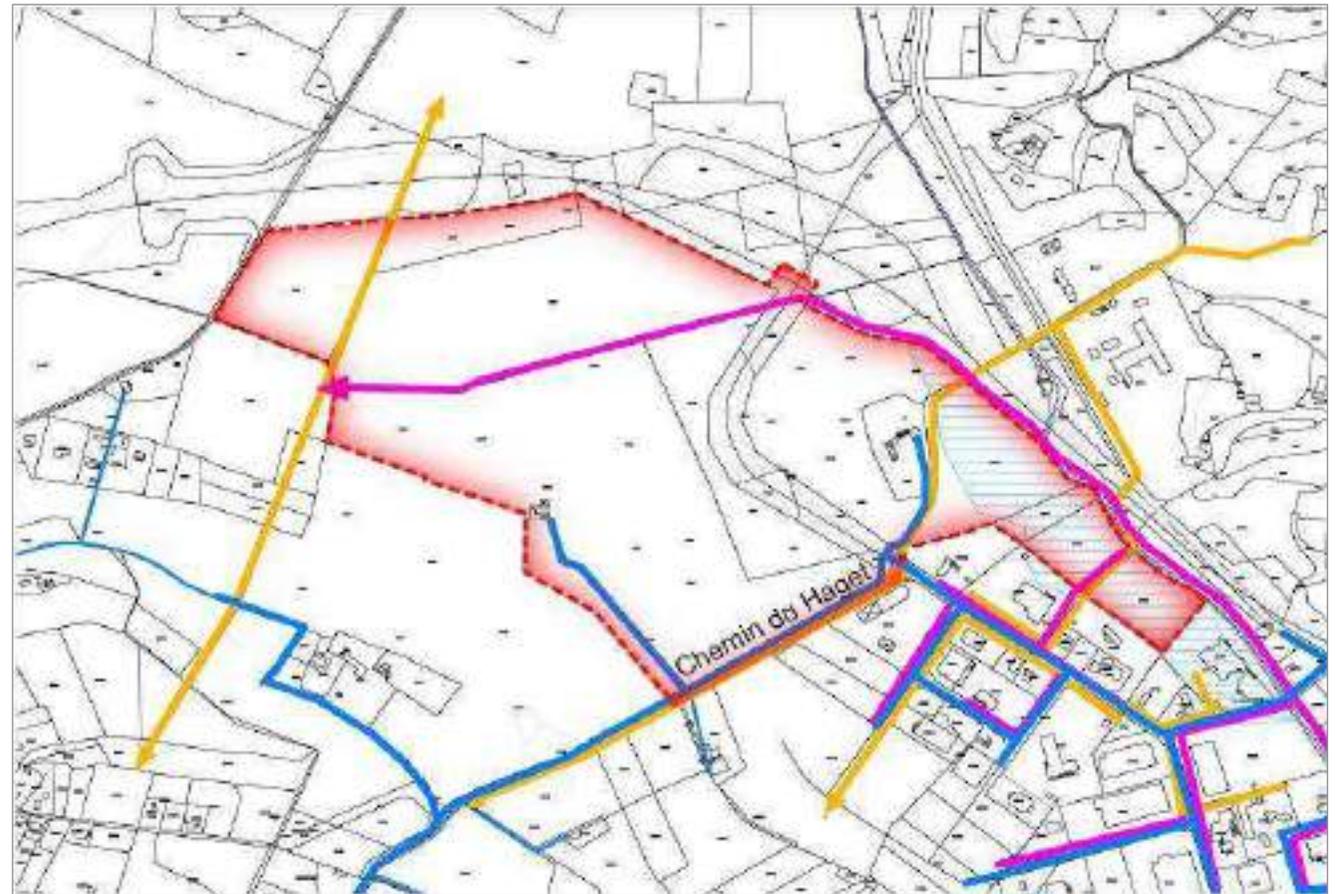
EU :

Le réseau d'eaux usées est relié à la station d'épuration d'Auch-Preignan située au nord du site. Une canalisation passe au cœur de notre site.

Électricité :

Le site est desservi par un réseau électrique passant en souterrain. Seules les installations dans la zone industrielle d'Engachies sont aériennes.

Les eaux de pluie sont récoltées par les fossés avant de rejoindre l'Arçon au Sud-Est du site.



— EU

— AEP

— Elec



9. Le site et ses servitudes

Le périmètre du site est soumis à différentes servitudes et contraintes.

Le site est situé au bord de **l'Arçon**. La rivière s'écoule du Sud au Nord et borde la limite Nord-Est du site.

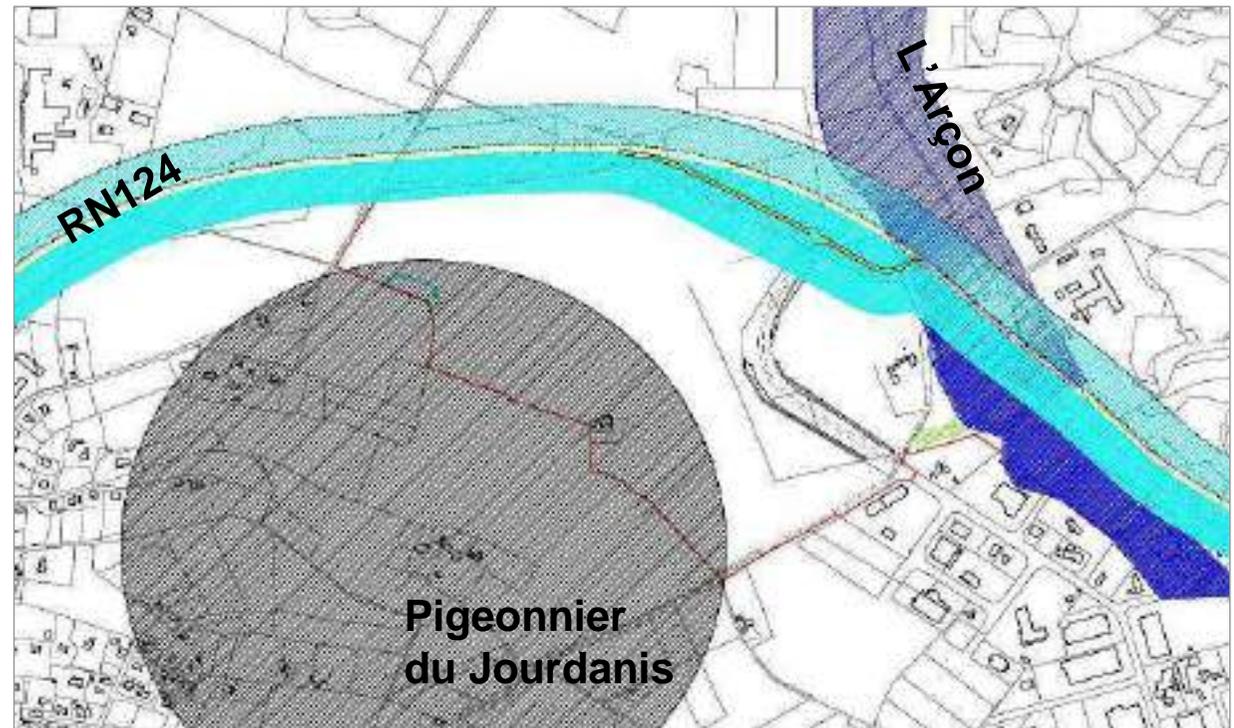
La zone inondable de l'Arçon touche quasiment toutes les parcelles au sud est de la ZAC.

Le pigeonnier de la ferme du Jourdanis est inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis le 5/12/1973. Son périmètre de protection de 500m englobe une partie de notre site. Mais il n'existe aucune covisibilité entre le pigeonnier et le site. En effet le pigeonnier est situé sur le flan sud-ouest de la colline tandis que la site est situé lui sur le flan nord-est.

Le château de Saint Cricq est lui aussi inscrit à l'inventaire des monuments historiques mais son périmètre de protection ne concerne pas la ZAC par contre il existe une covisibilité depuis les tours du château.

Les bois d'Auch, dont la butte et la forêt du château de St Cricq sont protégés par une servitude. Une autorisation est nécessaire pour établir diverses occupations dans un rayon de 1 à 2km, suivant l'installation concernée.

Il existe également une nuisance de bruit provenant de la RN 124. cette source de bruit n'est pas en mesure de remettre en cause d'urbanisation sur le secteur. L'implantation et les procédés constructifs devront permettre l'isolation appropriée.



10. Le projet de ZAC

Rappel du programme

Cette ZAC de 45,6 ha a pour objectif de renforcer l'activité de la zone industrielle d'Engachies mais aussi de développer une activité commerciale et tertiaire.

L'aménagement de la zone prévoit :

- 12 ha de zone commerciale a proximité immédiate de la RN 124,
- 4.5 ha de zone tertiaire autour de la ferme du Mouliot permettant l'implantation de services de restauration, hotellerie pour la ZAC,
- 23.1 ha de zone industrielle et artisanale en continuité de la zone industrielle d'Engachies
- 6.5 ha de zone verte.

L'aménagement de la ZAC devra être pensé dans le respect des éléments remarquables paysagers et patrimoniaux du site. En effet ce site possède de nombreux atouts :

- La ferme du Mouliot est un élément remarquable de la zone qui doit être conservé et valorisé.
- Les bords de l'Arçon sont à la fois une contrainte et un atout. Ils offrent un espace végétal important qui doit être traité de manière à devenir un atout pour la zone.
- Le chêne du Hol est un élément remarquable, il peut servir de repère à la zone.

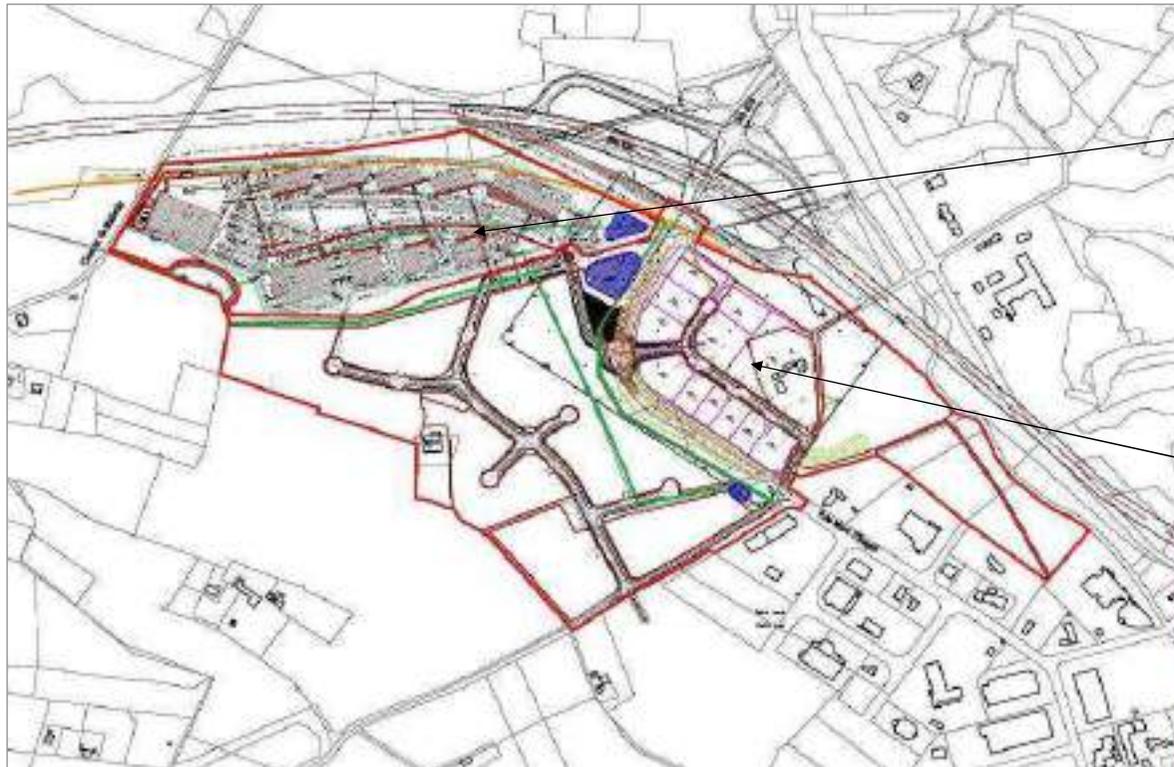
Le parti urbain veillera à préserver les éléments paysagers remarquables, à donner une image de marque à la zone, à créer une greffe avec la zone d'activités existante.



10. Le projet de ZAC

Le projet répond à quatre objectifs :

- Respect de la topographie et des contraintes naturelles,
- Respect des lignes de forces paysagères,
- Revalorisation du patrimoine,
- Respect de la vocation de la zone.



Implantation adaptée au relief

Implantation classique d'une ZA

Le projet de Zone d'activités présente quelques traits spécifiques :

- Une généralisation du principe de desserte en raquette,
- Une indépendances des espaces,
- Aucune zone ne prime sur les autres, pas de point stratégique,
- Pas d'espace public, ce sont les équipements d'infrastructure qui sont mis en valeur.

11. Stratégie

La visibilité dans la **séquence 1** est partielle.

La route et le site sont à la même hauteur, une barrière végétale isole le site de la route.

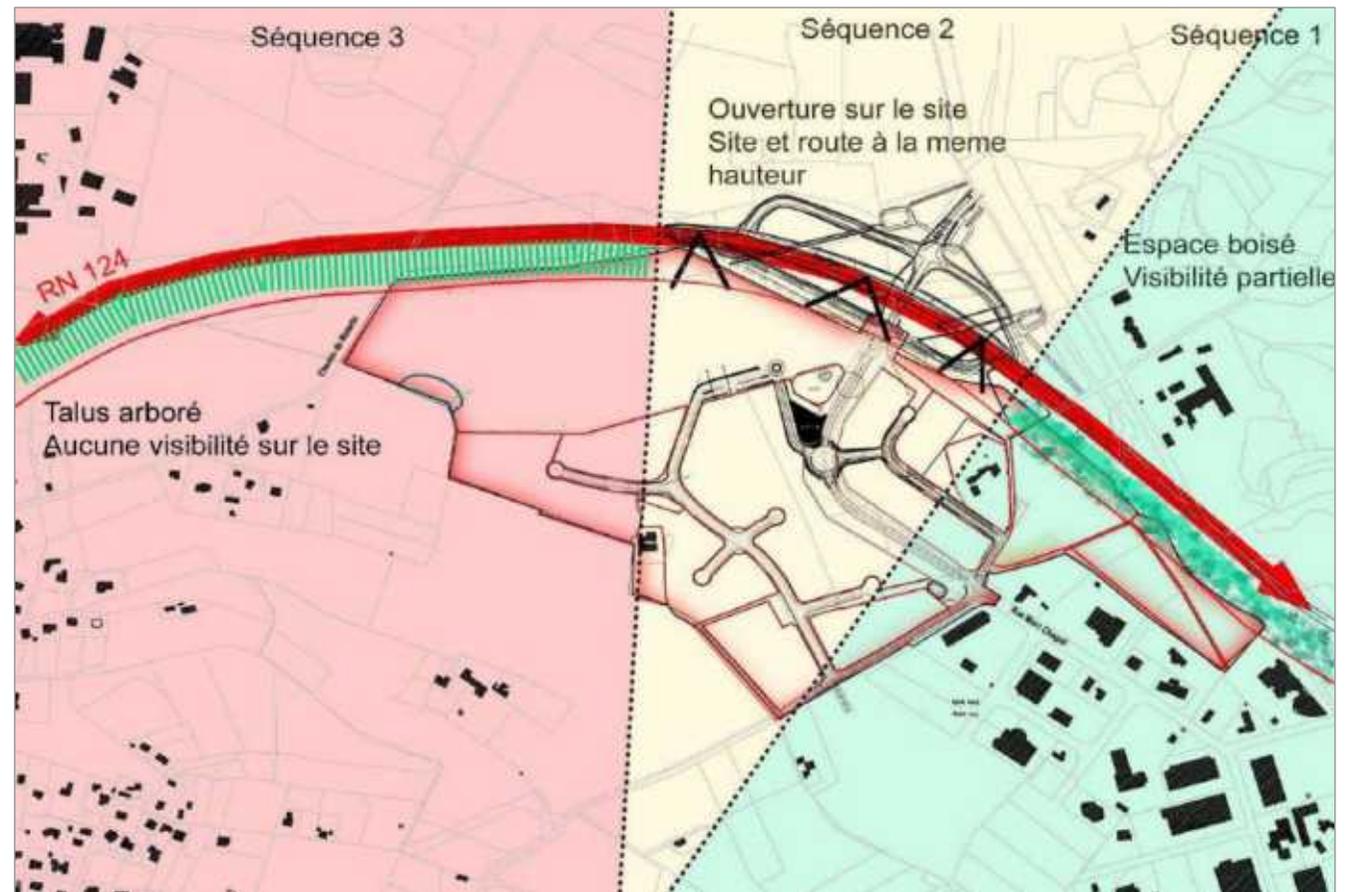
Mais l'automobiliste venant de Toulouse possède en amont de la zone une large vue sur le site.

La **séquence 2** laisse apparaître la zone : la route et le site sont à la même hauteur. Il s'agit d'une ouverture. Cette séquence correspond à l'entrée sur la zone.

Dans la **séquence 3** le site et la route sont isolés par un fort talus arboré qui ne permet aucune covisibilité.

Le relief vallonné du site lui donne une identité propre renforcée par la présence d'éléments remarquables, en point haut le chêne du Hol, la ferme du Mouliot...

Ces éléments majeurs créent des axes de composition sur lesquels l'organisation spatiale du site doit s'appuyer.



12. Préconisation

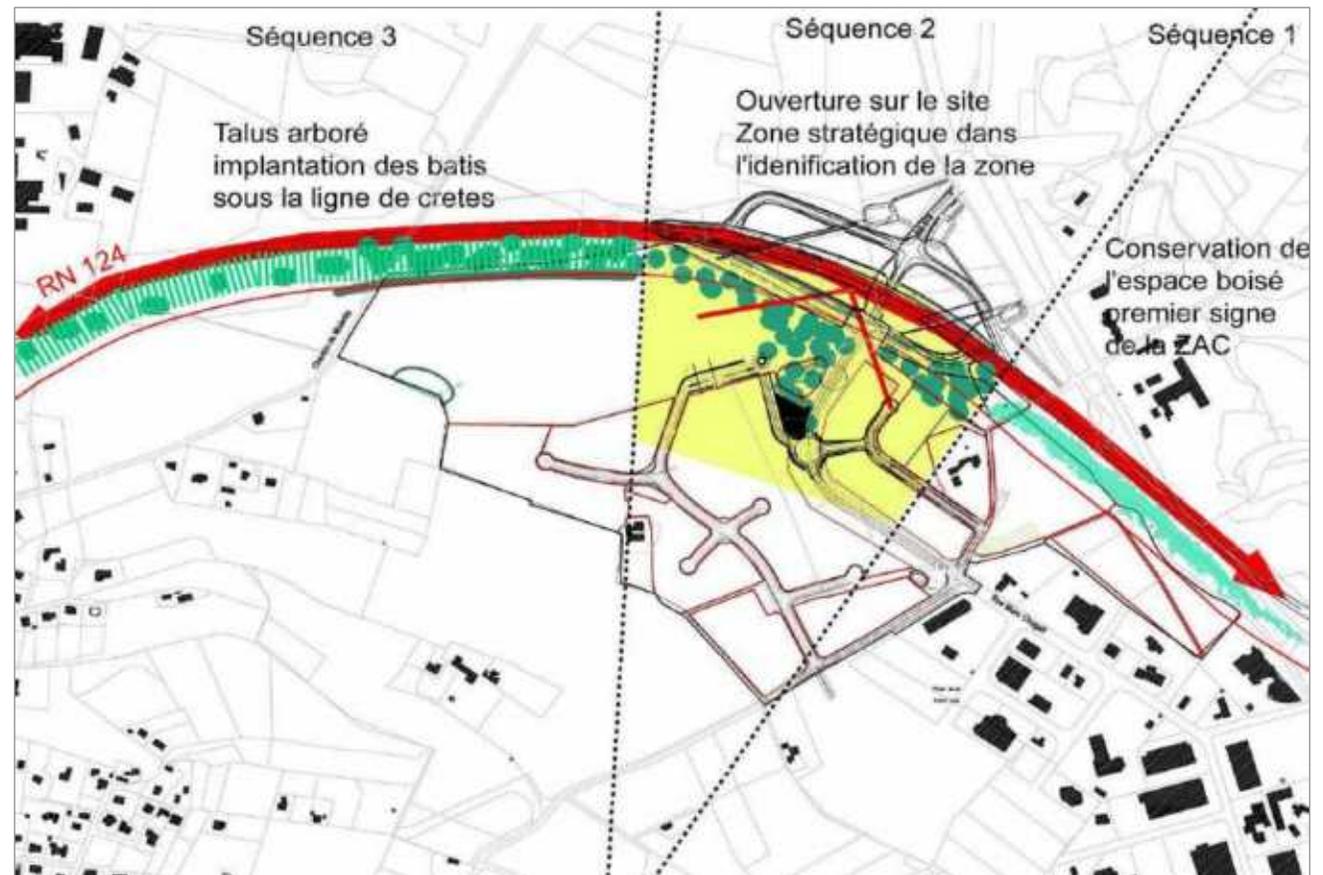
La lecture du site montre initialement une lecture en trois phases, marquées par des densités d'urbanisation hétérogènes et des ambiances fortement marquées.

La séquence 1 : La présence d'arbres sur le bord de la route, isole les entreprises de la route. Ils doivent être conservés et valorisés.

La séquence 2 offre une large ouverture sur la ZAC. Cette zone est la plus stratégique, elle contribuera à donner une image valorisante de la ZAC.

Elle doit être lisible et claire. Elle devra permettre d'identifier les entreprises implantées tout en minimisant l'impact de la zone sur le paysage.

La séquence 3 est marquée par un fort talus. Il devra être arboré et les bâtiments seront implantés sous la ligne de crêtes de manière à minimiser leur impact dans le site.

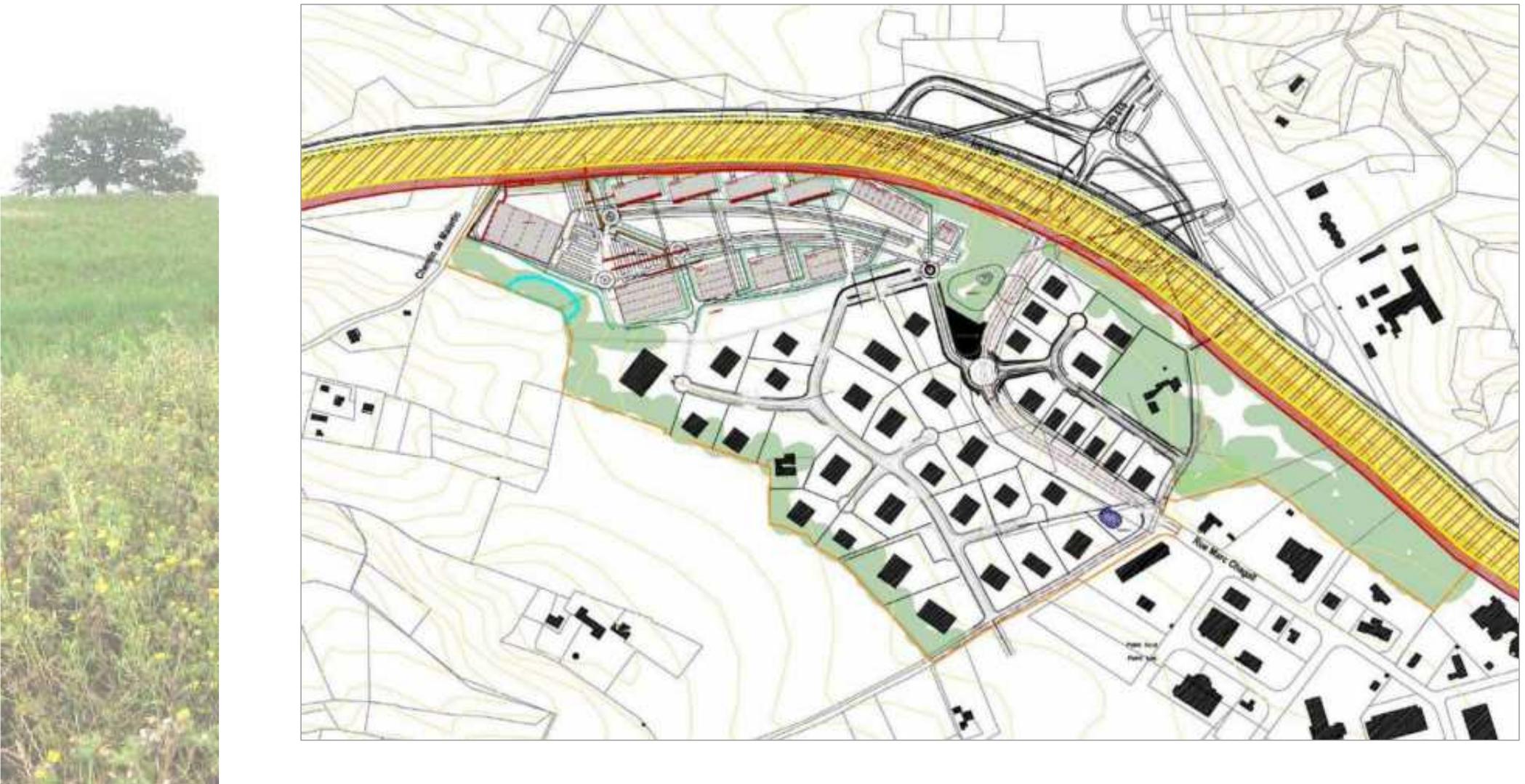


13. Principe d'aménagement

Esquisse 1

Le projet de ZAC s'inscrit dans un cadre champêtre caractéristique des coteaux gersois.

Le projet est conçu de manière à préserver les caractéristiques naturelles du site, patrimoniale, relief, vues...



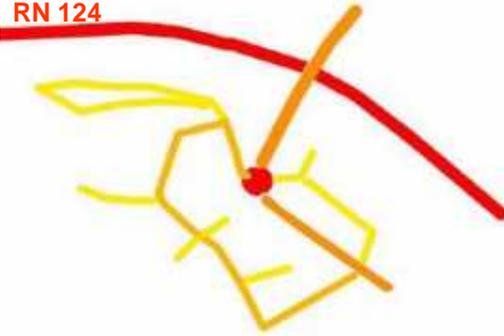
13. Principe d'aménagement

Esquisse 1

Le principe de desserte minimise les voies. Les parcelles offrent des superficies variables.

Les bâtiments sont implantés au maximum sous la ligne de crêtes.

RN 124



La limite de ZAC est paysagée afin de favoriser le lien avec le grand paysage.

L'implantation des bâtis se fait selon les voies de desserte.

Les bassins de rétention sont paysagers et agrémentent l'entrée de zone.



L'implantation est aléatoire.

13. Principe d'aménagement

Esquisse 2

Une desserte est traitée différemment et devient principale. Elle permet de desservir toutes les zones de la ZA. Des voies secondaires et tertiaires viennent compléter le maillage.

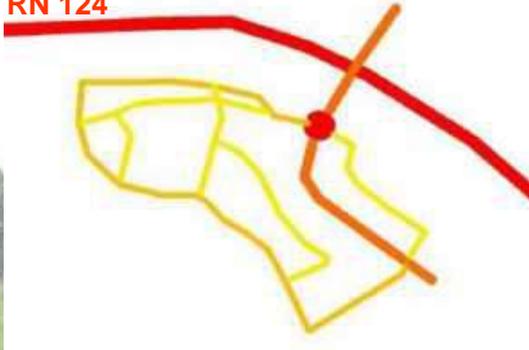


13. Principe d'aménagement

Esquisse 2

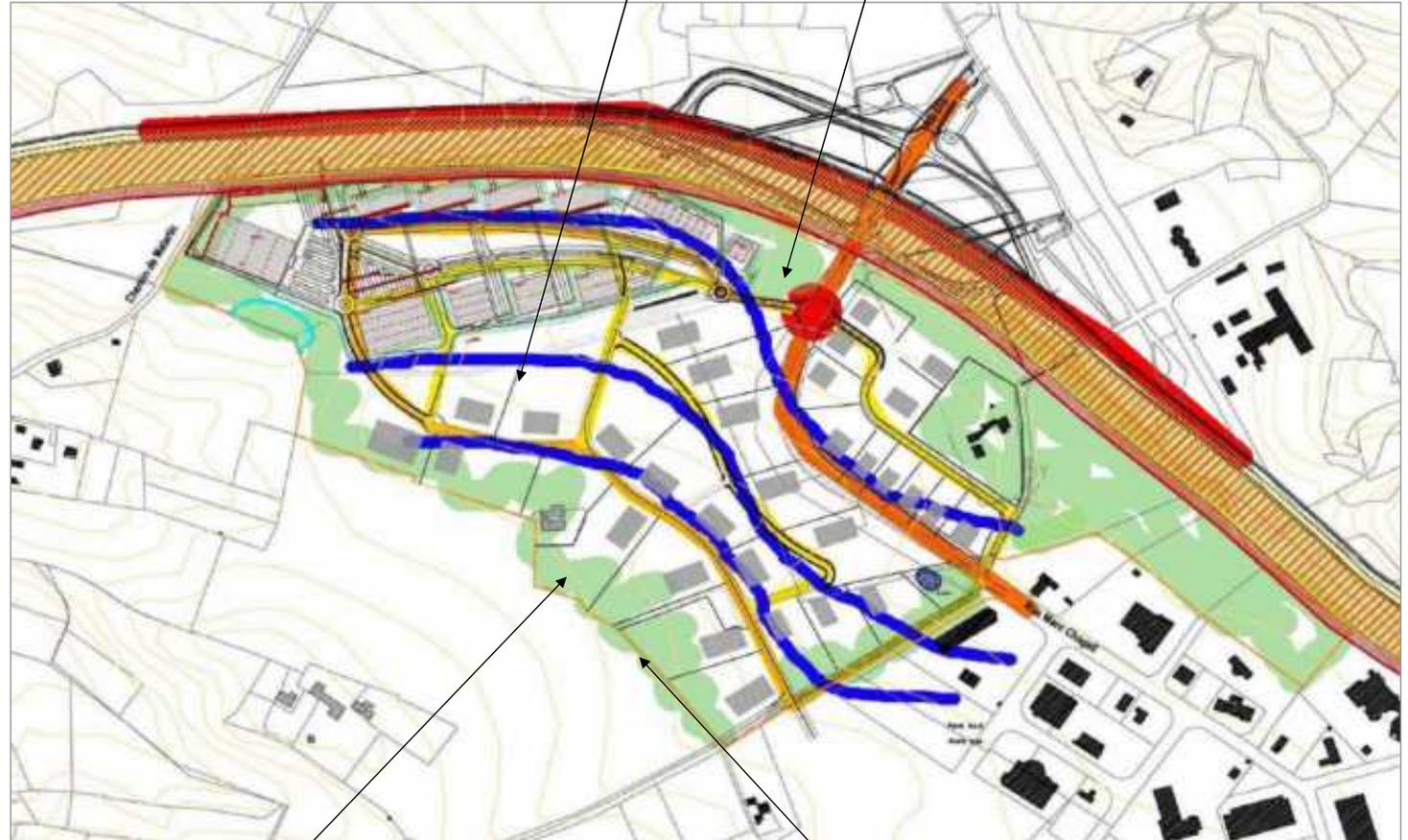
Une desserte est traitée différemment et devient principale. Elle permet de desservir toutes les zones de la ZA. Des voies secondaires et tertiaires viennent compléter le maillage.

RN 124



L'implantation de la toute la ZAC se fait par rapport aux lignes de niveaux

L'entrée de la zone est déplacée, elle permet un accès à la zone commerciale et à la zone d'activités.



Les grandes parcelles sont privilégiées vers le grand paysage.

La limite de ZAC est paysagée afin de favoriser le lien vers le grand paysage.

14. Adaptation règlementaire

Etant donnée la configuration atypique du profil de la voie, la distance minimale d'implantation par rapport au 60m, distance permettant de rester à l'abris des nuisances sonores et ne venant pas entamer le relief des talus.

Cette distance permet de conserver la possibilité de desserte le long de la RN (en contre allée, reprenant le chemin) principe d'organisation essentielle du projet.

La hauteur maximale autorisée est de 10m dans la zone AUYZ1, 15m dans le secteur AUYZ2, 12m dans le secteur AUYZ3 et 5m dans le secteur AUYZ4, comptée depuis le terrain naturel au droit de l'implantation.

L'analyse paysagère préconise un aménagement paysager en entrée de zone, afin de valoriser et d'identifier la zone. De plus les limites avec le grand paysage devront être plantées et ainsi favoriser le lien avec les espaces agricoles environnants. Les aménagements à l'intérieur de la zone sont laissés au libre choix de l'aménageur, mais ils seront fait dans un soucis de minimiser l'impact de la zone d'activités dans le grand paysage.



14. Adaptation règlementaire

L'étude Amendement Dupont propose donc la modification de l'article AUYZ.6 du PLU :

Article existant :

ARTICLE AUYZ.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur AUYZ1 : tout projet doit respecter les conditions d'implantation fixées par les règles des orientations particulières du P.L.U.

Article modifié :

ARTICLE AUYZ.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur AUYZ1 : tout projet doit respecter un recul minimum de 60 mètres par rapport à l'axe de la RN 124.



15. Photomontage

