


**erea**

URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT

39, rue Furtado  
33800 BORDEAUX  
Tél : 05 56 31 46 46  
Fax : 05 56 31 40 77  
e-mail : erea@erea-conseil.fr

**D. NOËL**

architecture &amp; urbanisme

architecte d.p.l.g. - urbaniste o.p.q.u.  
coordonnateur Sécur. Protect. Santé. niv 2

95 rue du Palais Gallien  
33000 BORDEAUX

Tél : 05 56 48 48 05  
Fax : 05 56 52 14 01  
e-mail : d.noel.archi.bx@wanadoo.fr

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal n°55/2007 du 18 juin 2007 approuvant le PLU

Le Maire,  
Bernard GARRIGOU


**PIECE N° 1.1**

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE CANÉJAN



## ETUDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME LE LONG DE L'AUTOROUTE A63

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 19 JUIN 2006

REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 18 JUIN 2007

## SOMMAIRE

1 INTRODUCTION :	2
RAPPEL LEGISLATIF :	2
1.1. CONTEXTE :	2
2. L'A63 nord secteur 1 ( ZAC Pessac Canéjan) :	6
2.1. ANALYSE DU SITE :	6
2.1.1. Relief et paysage :	6
2.1.2. Accès et sécurité :	9
2.1.3. Reculs :	9
2.2. NUISANCES :	9
2.2.1. Visuelles :	9
2.2.2. Sonores :	10
2.3. LES PRECONISATIONS :	10
2.3.1. En plan de masse :	10
2.3.2. Réglementairement :	10
3. L'A63 nord secteur 2 (Actipolis) :	12
3.1. ANALYSE DU SITE :	12
3.1.1. Relief et paysage :	12
3.1.2. Accès et sécurité :	14
3.1.3. Reculs :	14
3.2. NUISANCES :	14
3.2.1. Visuelles :	14
3.2.2. Sonores :	14
3.3. LES PRECONISATIONS :	15
3.3.1. En plan de masse :	15
3.3.2. Réglementairement :	15

# 1 INTRODUCTION :

## RAPPEL LEGISLATIF :

(issu de la loi Barnier art. 52 de la loi 95-101 du 2 fév. sur le renforcement de la protection de l'environnement)

« en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou les installations sont interdites sur 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 » ...

« les dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, ou dans un document d'urbanisme en 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. »

La circulaire n°32 du 13 mai 96 précise :

« l'objectif ...est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser une véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux ... »

### 1.1. CONTEXTE :

La commune de Canéjan possède un secteur important de zones d'activités de part et d'autre de l'autoroute A63 (au nord anciennes ZAC du Poujeau-Pendu et de Pessac-Canéjan et au sud la zone d'Actipolis ainsi que le site de Solectron) en entrée Ouest de la ville.

La commune a décidé dans la révision de son PLU d'une part d'optimiser les terrains déjà classés en zone d'activité et d'autre part de développer ces secteurs en zone 1AUy ou 2AUy à la fois au nord et au sud de l'A63 (voir carte PLU)

L'article L111-1-4 s'applique donc sur tout le trajet de l'A63 en venant du bassin d'Arcachon jusqu'aux premières constructions dont le recul est inférieur à 100m. (voir carte de situation ci-après).

Considérant que cette disposition est partiellement pénalisante pour le développement économique, la commune a adopté deux attitudes pour maintenir une qualité paysagère le long de cet axe majeur :

- 1) lever sur une partie du parcours l'interdiction de construire à moins de 100m.
- 2) maintenir le recul ce recul de 100m sur l'autre partie du parcours (voir carte)

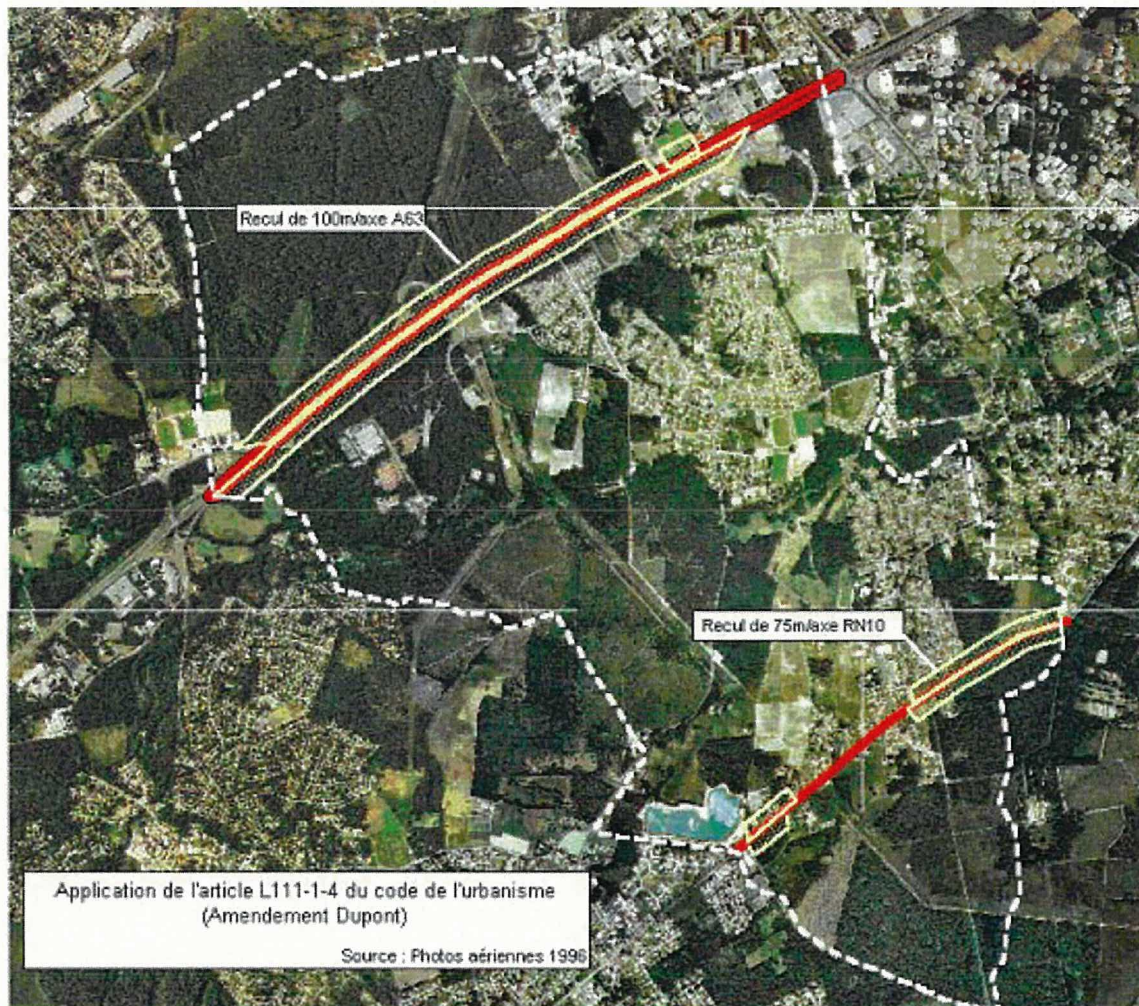
Nous avons considéré que l'articulation entre les deux séquences se faisait au niveau de l'échangeur de la Briqueterie.

La présente étude a donc pour objet :

de réduire légalement ces distances de recul pour maintenir la faisabilité économique des projets à venir en introduisant une qualité de paysage et d'architecture supérieure à ce que l'on trouve généralement en entrée de ville sur la séquence « est » de l'autoroute.



SITUATION :



RAPPEL :

Selon les services de l'équipement de la Gironde deux voies seraient concernées par le L111 1 4 à savoir

Au nord l'A63

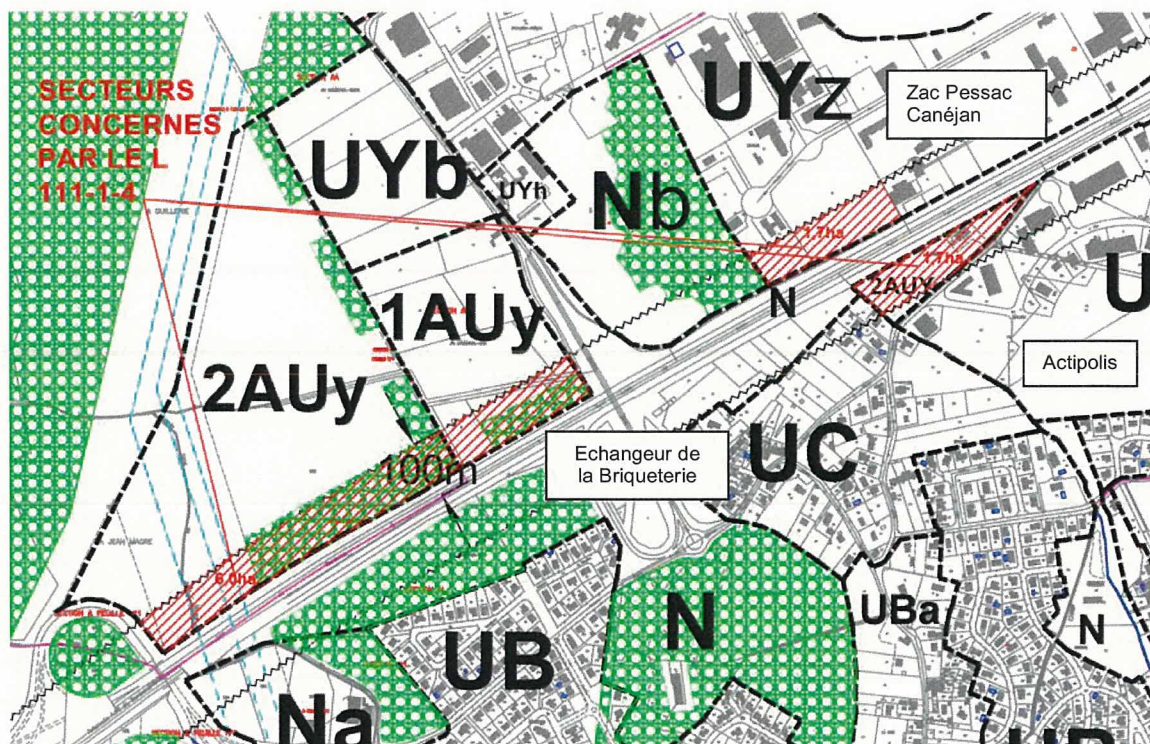
Au sud l'ancienne RN10

La présente étude portera uniquement sur l'A63 car sur la House les zones à urbaniser ne sont pas touchées.

Nous allons examiner plus en détail la zone Nord avec ses zones d'activités en bord d'autoroute.



ETAT DES LIEUX : document d'urbanisme



La surface des terrains affectés par ce texte est :

Pour la ZAC Pessac-Canéjan : 1,7ha environ

Pour la zone 2AUy d'Actipolis : : 1,7ha environ

Pour le Nord-Ouest de l'autoroute après l'échangeur : environ 6 ha

Nous allons examiner successivement chacun de ces secteurs et proposer des règles permettant de répondre à la loi Barnier.

Nota : la zone de Solectron (UYa) n'est « touchée » que très ponctuellement par l'amendement Dupont et la commune a choisi de conserver sur la bande des 100m de recul imposé un EBC (pinède existante) sur toute sa longueur.

## ETAT DES LIEUX : photos aériennes





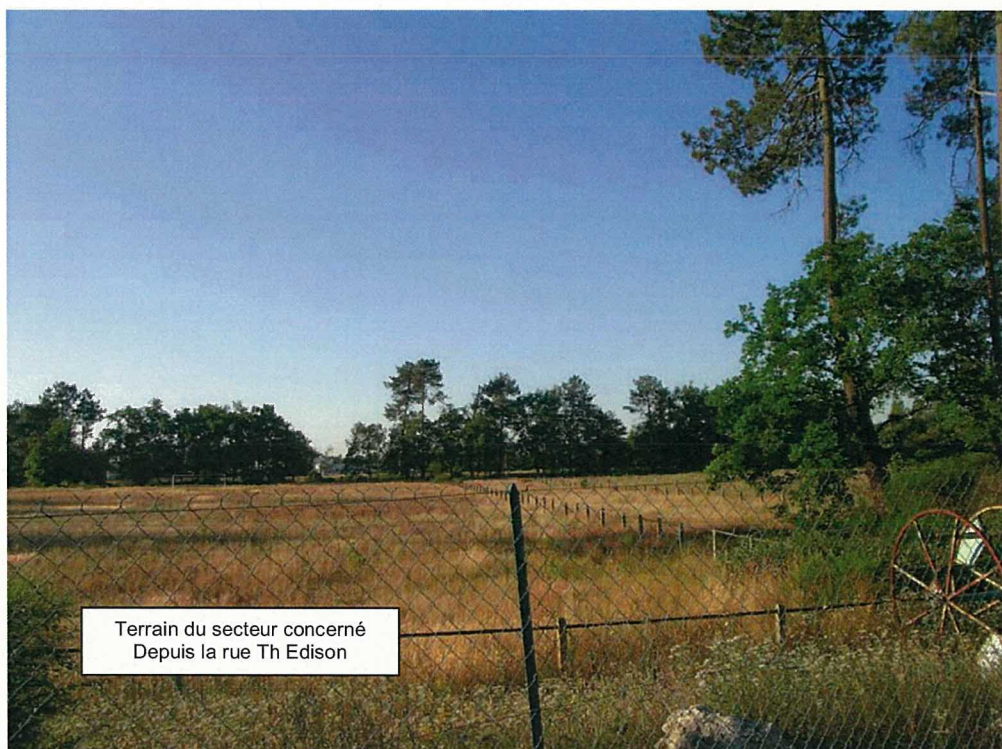
## 2. L'A63 nord secteur 1 ( ZAC Pessac Canéjan)

### 2.1. ANALYSE DU SITE :

#### 2.1.1. Relief et paysage

Relief :

Située entre deux franchissements supérieurs bornant l'espace qui nous concerne, cette partie du territoire ne possède pas de relief particulier et l'autoroute, objet du futur traitement paysagé, en ligne droite, permet de visualiser par moment le haut des constructions existantes qui sont immédiatement repérées comme de type industriel.





VUE DEPUIS ECHANGEUR PESSAC BERSOL vers Arcachon



VUE DEPUIS L'ECHANGEUR DE LA BRIQUETERIE vers Arcachon.

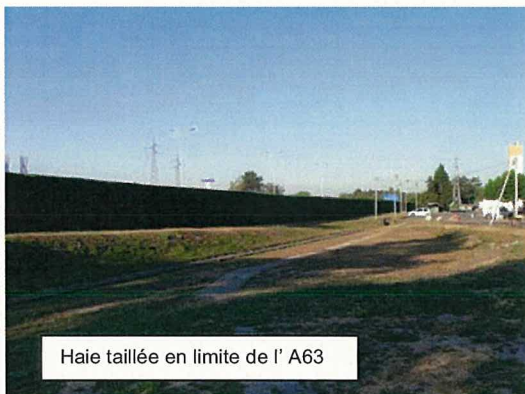
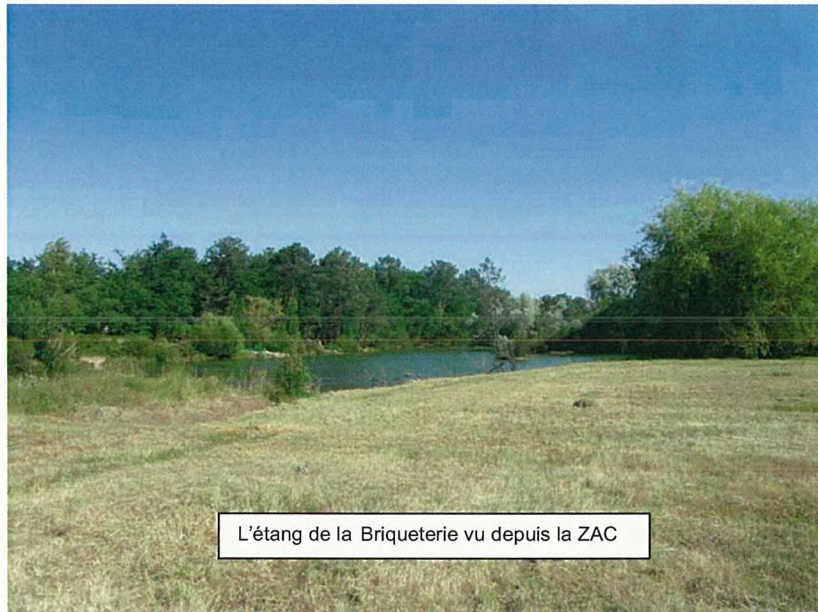
#### Végétation :

Elle est assez abondante sur une première séquence en venant de Bordeaux. En effet, les haies anciennes qui bordent les parcelles ont pris beaucoup d'ampleur et certaines sont même taillées avec grand soin avec une hauteur suffisante pour cacher les bâtiments situés à l'arrière. Elles sont constituées essentiellement de persistants. Puis une deuxième séquence à l'approche de l'ancienne gravière de la Briqueterie, toujours en eau, où le paysage est marqué par un bosquet de feuillus épais créant une coupure verte cette fois naturelle.

De plus on constate qu'une partie des terrains n'est toujours pas occupée



et est maintenue en prairies, voir en friches, à l'approche de l'échangeur de la Briqueterie.

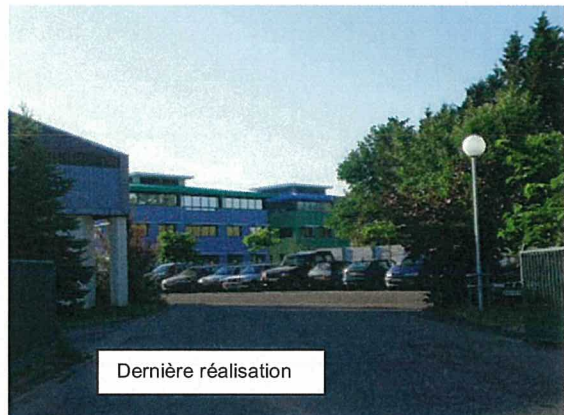


#### Architecture :

On y trouve un mélange de bâti traditionnel (à dominante de bureaux en maçonnerie) dont la hauteur peut atteindre R+3 couvert toujours en terrasse. La couleur grise ou ocre domine (Bât. Fr. Télécom). On y rencontre aussi un type d'architecture plus industrielle en bardage métallique (Bât. STEF)



France Télécom



Dernière réalisation

**Conclusion :** ce site est donc largement construit et seule une petite partie est concerné de fait par le L111-1-4. (encadrée jaune)

#### 2.1.2. Accès et sécurité :

Il n'y a aucun terrain desservi directement par l'autoroute comme cela se doit. Sur ce plan il n'y a donc aucune disposition particulière à prendre.

#### 2.1.3. Reculs :

A partir du cadastre, servant de fond au PLU, on peut mesurer les reculs des bâtiments existants par rapport à l'axe de la voie. Le plus proche est à 55m.

Cette cote est plus importante que celle autorisée dans le POS (art.UY6 = 50m). La commune souhaite donc que le recul retenu pour l'implantation des nouveaux bâtiments soit ramené de 100m à **50m**.

## 2.2. NUISANCES :

#### 2.2.1. Visuelles :

L'architecture et le paysage:

Compte tenu de la relative densité des constructions et de leur ancienneté on se trouve dans un paysage « classique » de zone d'activités le long d'une voie rapide. L'apport sur une faible partie de nouveaux bâtiments, avec l'attention particulière que la commune portera à l'aspect paysager dont les dispositions sont décrites ci-après, ne bouleversera pas son caractère.



### 2.2.2. Sonores :

Cette voie est considérée au regard de la réglementation comme bruyante. Seules les habitations devront répondre techniquement à une protection sonore.

Toutefois il est prévu de prolonger le traitement anti-bruit de cette voie par un talutage comme déjà réalisé sur l'autre côté de la voie. La commune n'en maîtrise pas le traitement végétal (voie de maîtrise d'ouvrage Nationale), par contre le PLU prévoit son implantation par la mise en place d'un emplacement réservé.

## **2.3. LES PRECONISATIONS**

### 2.3.1. En plan de masse :

Principe 1 : compte tenu de l'ancienneté des parties construites, aujourd'hui hors champ de l'amendement Dupont mais participant de la qualité paysagère des abords de l'autoroute, il ne sera pas exigé de contraintes paysagères complémentaires. Les haies existantes remplissent parfaitement leur rôle à condition d'être maintenues (art 13 de la zone).

Principe 2 : pour la partie non construite il sera exigé des plantations de haute tige qui créeront dans une moindre densité un prolongement de l'EBC existant sur la gravière voisine. (mise en place du L123-1§7 avec un principe de plantation voir ci-après)

Principe 3 : le talus anti-bruit programmé par l'Etat sera végétalisé.

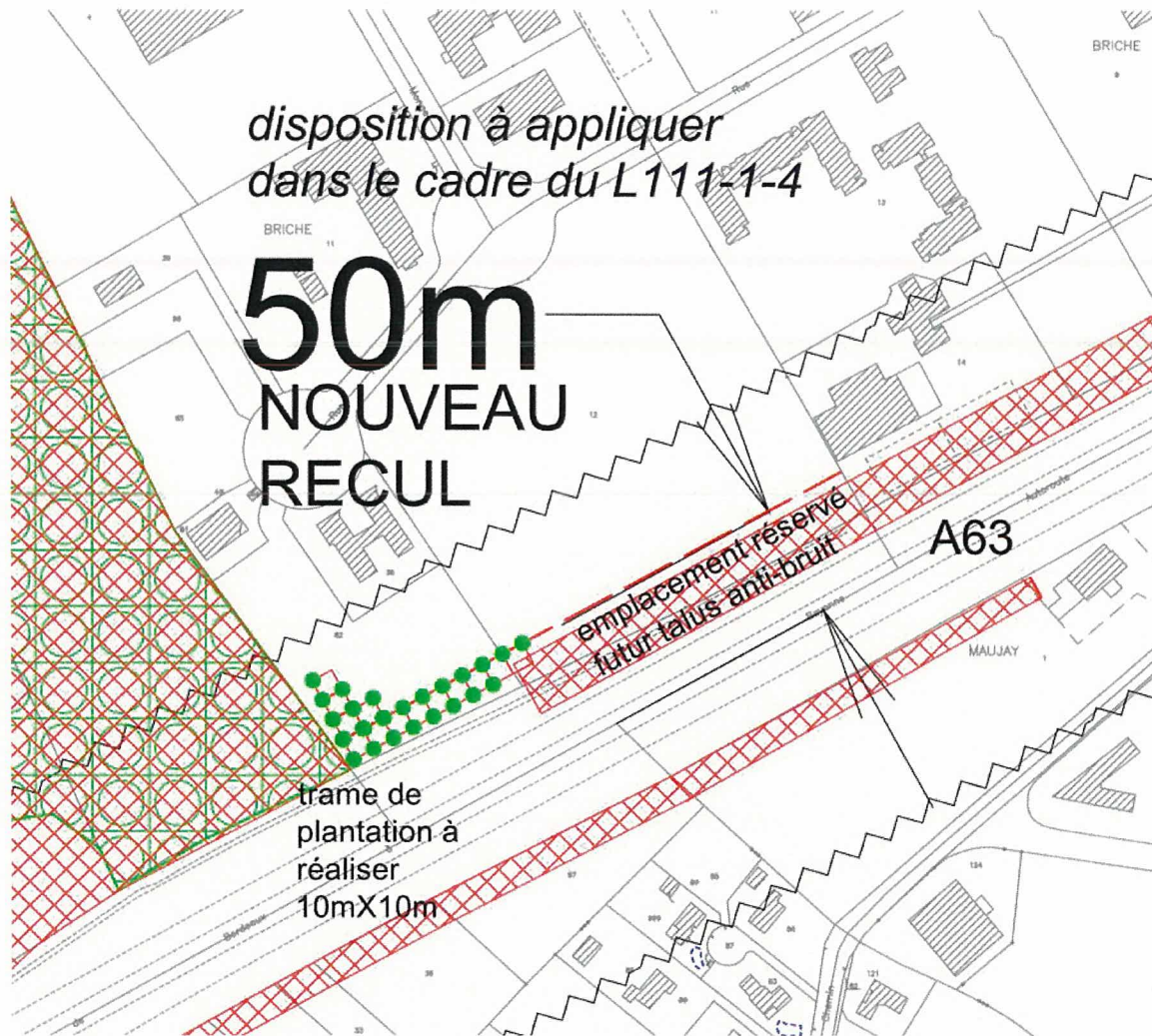
### 2.3.2. Réglementairement :

Proposition pour :

a) L'ARTICLE UY 11 : maintien des règles déjà inscrites dans le POS pour maintenir l'unité de la zone.

b) L'ARTICLE UY 13 : il sera demandé expressément que le plan de masse des nouveaux permis de construire soit renseigné précisément sur les dispositions paysagères en plus des exigences existantes déjà dans le POS et conservées au PLU.

Schéma de la disposition paysagère :



Le principe proposé ici est de créer une plantation d'arbres de hautes tiges, caducs, d'essences identiques à celles existantes, sur une trame carrée de 10m. Son épaisseur ira décroissante depuis la limite mitoyenne jusqu'à remplir la bande non constructible et à rejoindre la butte anti-bruit qui prendra le relais du traitement paysagé. Sa réalisation tiendra compte des quelques arbres de bonne taille existants sur le site (voir photos)

Cette disposition sera insérée dans le règlement du PLU.



### 3. L'A63 nord secteur 2 (Actipolis)

#### 3.1. ANALYSE DU SITE :

##### 3.1.1. Relief et paysage

Relief :

Nous sommes face au secteur précédent donc dans la même configuration de sol plat et d'autoroute en ligne droite.



Végétation :

Elle est encore moins abondante que sur la partie nord de l'autoroute car ce secteur est beaucoup plus récent. Le souci d'effet vitrine prédomine. Toutefois à l'approche de l'échangeur grâce au talus et aux arbres conservés la nature domine à nouveau (photo ci-dessous).



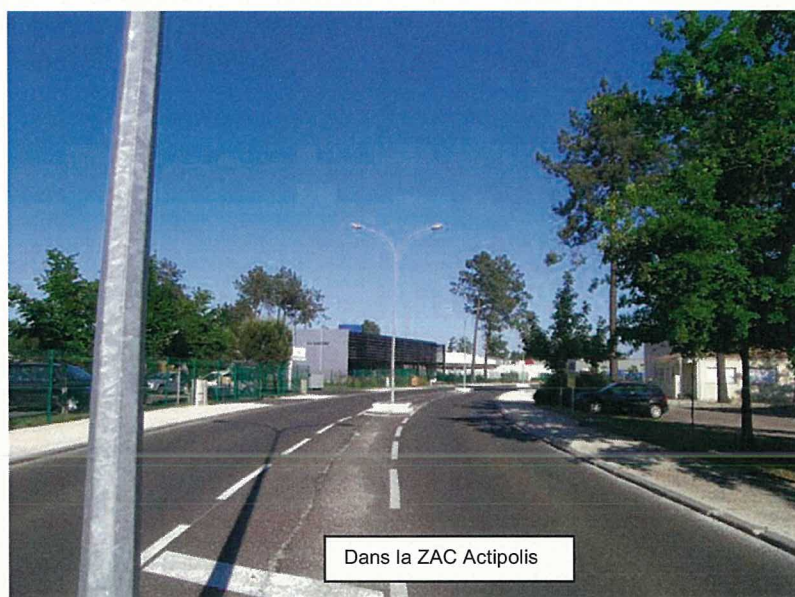


Echangeur Pessac Bersol vers Gradignan Canéjan

#### Architecture :

Le traitement des bâtiments est plus contemporain avec cette fois l'apparition de matériaux nouveaux comme les bardages colorés. Les coloris évoluent aussi vers des teintes plus claires (blanc en particulier et teinte alu). Les toitures demeurent généralement plates. On note aussi une amélioration de la qualité architecturale qui contrairement au chapitre précédent fait partie des préoccupations des nouveaux entrepreneurs.

Nota : il reste tout près de l'autoroute une ancienne construction d'architecture traditionnelle (murs de pierres et toit en tuiles) dans un mauvais état.



Dans la ZAC Actipolis



**Conclusion :** ce site, compris entre les deux échangeurs, est pratiquement totalement construit et seule une zone N du POS avec un ancien bâtiment est resté nue. Cette dernière est totalement concernée par l'amendement Dupont. La commune lors de sa révision a souhaité la mettre en zone 2AUy.

### 3.1.2. Accès et sécurité :

Il n'y a aucun terrain desservi directement par l'autoroute comme cela se doit. Sur ce plan il n'y a donc aucune disposition particulière à prendre.

### 3.1.3. Reculs :

A partir du cadastre, servant de fond au PLU, on peut mesurer les reculs des bâtiments existants par rapport à l'axe de la voie. Le plus proche est à 37m.

Cette cote est inférieure à celle autorisée dans le POS (art.UY6 = 50m) sans doute par l'existence de ce bâtiment avant toute réglementation ? En tout état de cause la commune souhaite donc que le recul retenu pour l'implantation des nouveaux bâtiments soit ramené de 100m à **50m comme prévu dans le POS et sa révision en PLU**

## 3.2. NUISANCES :

### 3.2.1. Visuelles :

L'architecture et le paysage :

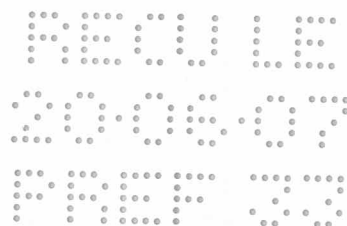
Nous sommes dans un contexte de visibilité totale avec les constructions riveraines et on peut en lire aisément les enseignes.

On peut considérer que l'intégration dans ce site de cette nouvelle parcelle, n'en bouleversera pas le caractère.

### 3.2.2. Sonores :

Cette voie est considérée au regard de la réglementation comme bruyante. Seules les habitations devront répondre techniquement à une protection sonore.

Toutefois il est prévu de prolonger le traitement anti-bruit de cette voie par un talutage comme déjà réalisé près de l'échangeur de la Briqueterie. La commune en maîtrise le traitement végétal, elle a prévu pour cela un emplacement réservé.



### **3.3. LES PRECONISATIONS**

#### **3.3.1. En plan de masse :**

Principe 1 : compte tenu du peu de terrains libres, il ne sera pas exigé de contraintes paysagères en complément du talus arboré.

Toutefois on suggère que la voie principale soit mieux traitée sur le plan paysager par le gestionnaire de l'espace public, à la manière de la voie centrale de la zone Actipolis.

Principe 2 : le talus anti-bruit sera végétalisé.

#### **3.3.2. Réglementairement :**

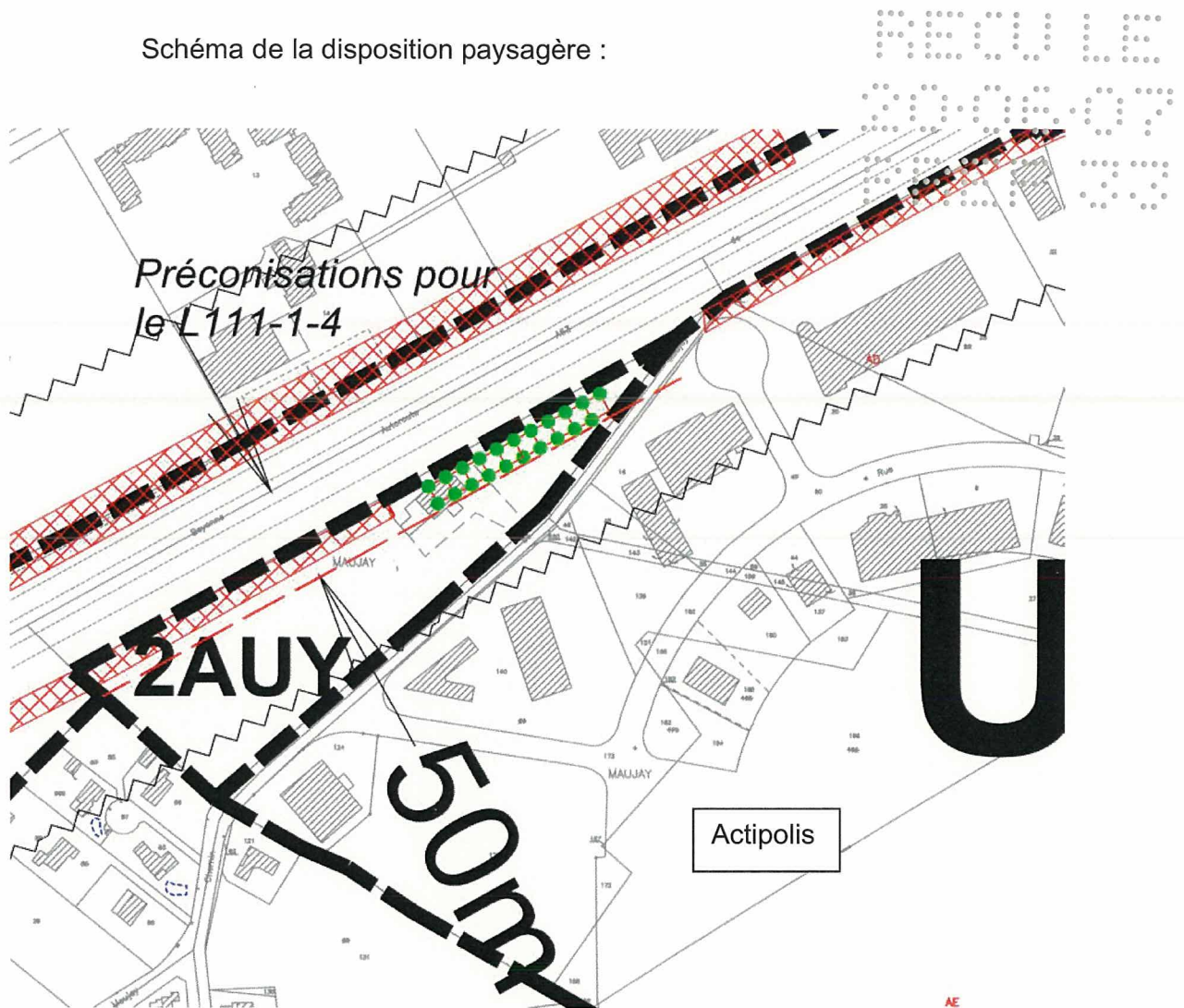
Proposition pour :

a) L' ARTICLE UY 11 : maintien des règles déjà inscrites dans le POS pour maintenir l'unité de la zone.

b) L' ARTICLE UY 13 : il sera demandé expressément que le plan de masse des nouveaux permis de construire soit renseigné précisément sur les dispositions paysagères en plus des exigences existantes déjà dans le POS et conservées au PLU.



Schéma de la disposition paysagère :



Dans la bande inconstructible, de 50m qui prolonge le talus anti-bruit (emplacement réservé dont les travaux sont en cours) nous préconisons, comme au nord, la plantation d'arbres de haute tige (ex. : platanes) selon un maillage de 10m sur 10m.

...