

**COMMUNE DE VIRAZEIL
S.A.S. LUCIEN GEORGELIN**

**ETUDE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME
APPLIQUEE A LA RD 933, SECTEUR PRAIRIE DE LONDRES**

UrbaDoc

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| PREAMBULE | 2 |
| CHAPITRE I..... | 5 |
| DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE..... | 5 |
| 1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE | 6 |
| 2. ANALYSE PAYSAGERE | 24 |
| 3. DONNEES SECURITAIRES : DEPLACEMENT, SECURITE ROUTIERE ET EQUIPEMENTS | 36 |
| CHAPITRE II..... | 42 |
| LE PARTI D'AMENAGEMENT | 42 |
| 1. LA QUALITE URBAINE | 43 |
| 2. LA QUALITE ARCHITECTURALE | 48 |
| 3. LA QUALITE PAYSAGERE..... | 51 |
| 4. PRISE EN COMPTE ET LIMITATION DES NUISANCES..... | 55 |
| 5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX SECURITAIRES..... | 57 |
| 6. SCHEMA D'AMENAGEMENT | 59 |
| 7 . REPRESENTATION DU PROJET DE PLATE-FORME LOGISTIQUE | 60 |
| SYNTHESE..... | 64 |

PREAMBULE

Contexte

La société GEORGELIN, afin d'assurer le développement de son site de production à Virazeil, souhaite favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments – extension d'une confiserie et création d'une plate-forme logistique – en continuité des installations existantes, au lieu-dit "Prairie de Londres", en marge de la RD 933, voie classée à grande circulation.

La société GEORGELIN désire pour cela lever l'interdiction de construire à moins de 75 m de l'axe de la RD 933, dans le cadre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'amendement Dupont – L.111-1-4 du code de l'urbanisme – s'applique aux espaces non urbanisés de part et d'autre des voies qualifiées à grande circulation. Il définit une bande d'inconstructibilité de 75 ou 100 mètres de part et d'autre de la voie, à partir de l'axe médian, où toute construction et installation sont interdites.

De par leurs localisations en bordure ou à proximité immédiate de la route départementale n°933, l'implantation de constructions sur le secteur "Prairie de Londres" est soumise à une bande d'inconstructibilité de 75 mètres à compter de l'axe de la voie.

Les dispositions de l'article L111-1-4

Les dispositions de l'amendement Dupont découlent de l'article 52 de la loi n° 95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, et de l'article 200 de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

Partant du constat d'une urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations, d'une banalisation et d'une uniformisation des entrées de villes, le législateur a souhaité que les collectivités locales mènent une réflexion d'ensemble avant tout aménagement aux abords des principaux axes routiers.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme précise que dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisation et des paysages".

La présente étude paysagère a pour objet de rendre constructible les abords de la route départementale n°933 concernant une partie du lieu-dit "Prairie de Londres", et ce dans le cadre d'un projet urbain de qualité prenant en compte les contraintes et les spécificités du site identifié en terme de sécurité, d'aspect environnemental et d'intégration urbanistique et paysagère des constructions à venir.

Cette étude comporte deux volets :

- **le diagnostic**, analyse de l'existant. La zone concernée par l'étude est analysée en s'attachant à développer les thématiques suivantes : le paysage le long de la route départementale n°933 sur le secteur "Prairie de Londres", le fonctionnement urbain et la forme bâtie à proximité immédiate, l'environnement (contraintes diverses, sécurité, etc.).
- le schéma d'organisation, présentant **les principes d'aménagement** retenus pour les parcelles intéressées par

la présente étude, au droit de l'emprise de la route départementale n°933.

À défaut de cette analyse, indispensable pour élaborer un projet urbain de qualité, le texte impose une marge de recul de 75 (voies à grande circulation) ou de 100 mètres (autoroutes et déviations d'agglomération) en bordure des infrastructures concernées pour les espaces non urbanisés.

La route départementale n°933 circonscrit le site de production SAS GEORGELIN sur sa partie Ouest ; Sans réflexion préalable de la part de la société, la levée de l'inconstructibilité ne peut aboutir. L'option de maintenir l'inconstructibilité de cette bande de terrain aurait pour conséquences :

- l'obligation d'identifier un nouvel emplacement quant à l'implantation de nouvelles constructions, plus en retrait des parties actuellement urbanisées à vocation d'activité.
- une image non cohérente quant à l'identification et la lecture du site de production actuel.

La société GEORGELIN souhaite, sur le secteur "Prairie de Londres", répondre aux exigences de cette loi et ne plus être sous la contrainte de cette zone inconstructible.

Cela passe donc par une étude globale reposant sur un diagnostic permettant de définir des enjeux puis de justifier un parti d'aménagement à partir :

- de la dynamique territoriale (fonctionnement urbain, raccordements réseaux, sécurité...)
- du paysage (perceptions lointaines et proches, environnement immédiat...) ;
- des caractéristiques du site (nuisances et contraintes, atouts à préserver...).



Tracé de la RD 933 sur la commune de Virazeil



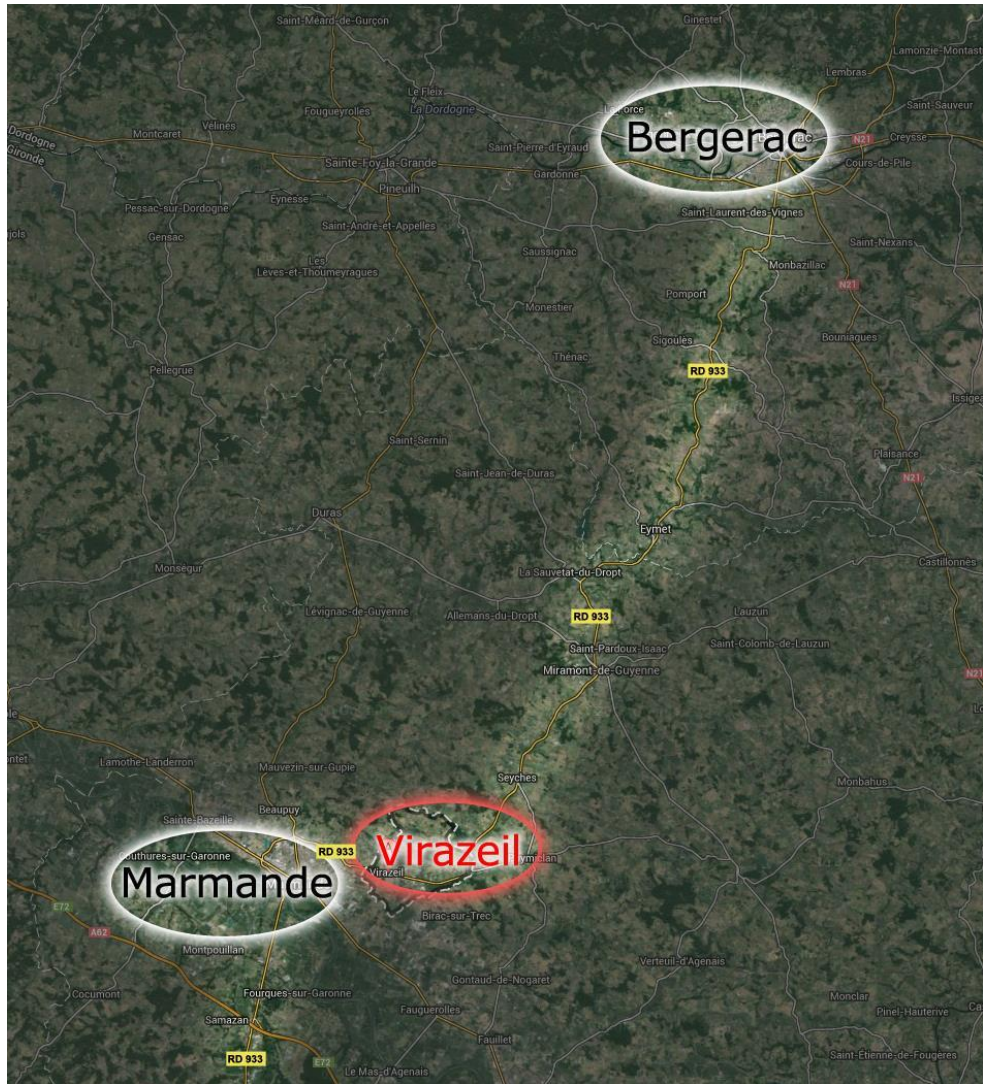
Distanciation de 75 mètres établie à partir de l'axe de la RD 933, sur la marge Est du tracé intéressant le secteur Prairies de Londres : les parcelles n°63, 418 et 437 sur lesquelles porte le projet de création d'une nouvelle unité logistique – représentée en transparence blanche – sont impactées par la bande d'inconstructibilité

CHAPITRE I

DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

1.1. Inscription territoriale de la commune



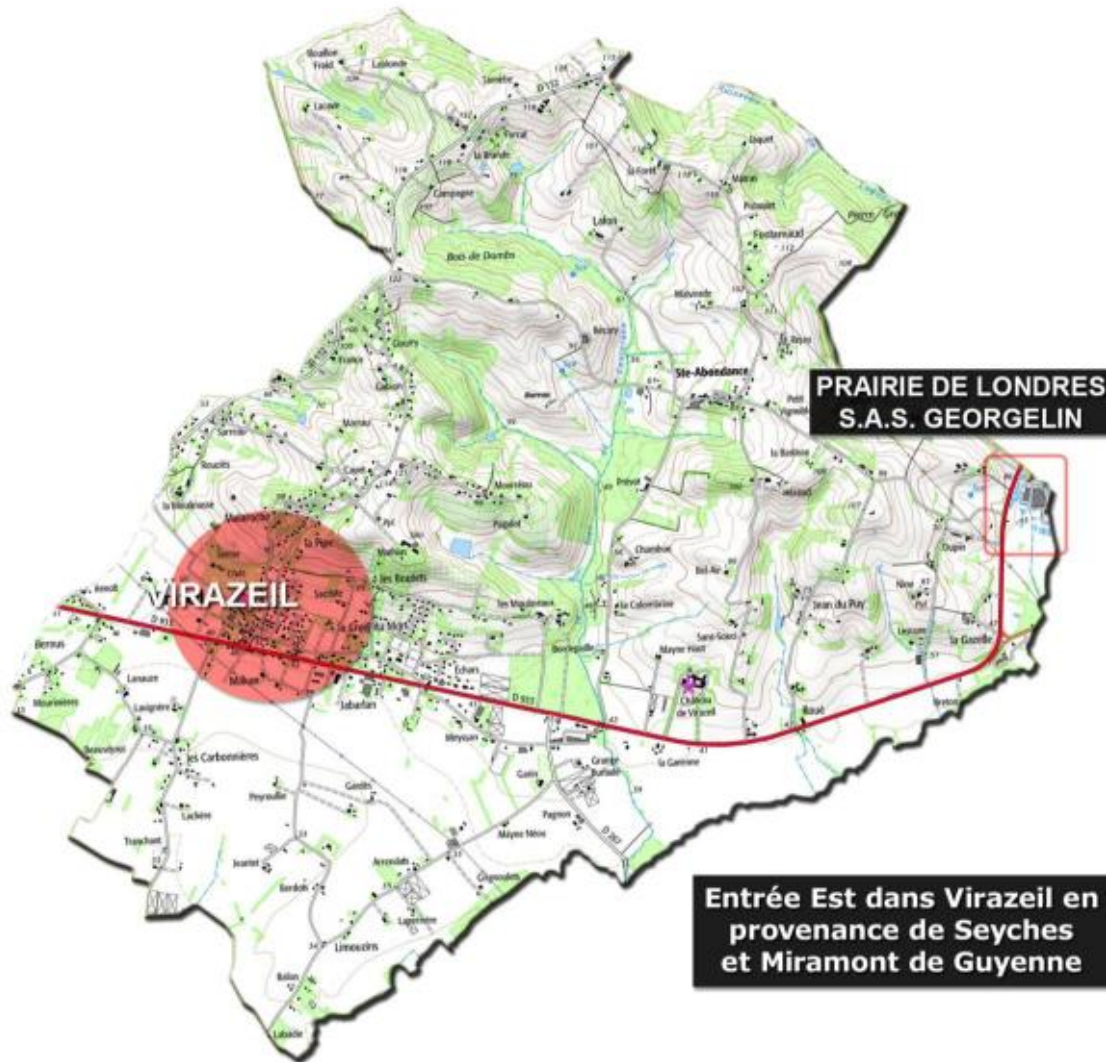
Virazeil est une commune rurale inscrite aux portes de l'agglomération marmandaise, chef-lieu de canton. La commune de Virazeil est positionnée à 5,5 km de Marmande, à 51 km de Bergerac et à 96 km de Bordeaux.

Le territoire communal s'étend sur **1 987 hectares** et se développe selon une côte altimétrique comprise entre 31 mètres et 127 mètres. La commune comptabilise, en 2010, **1 669 habitants**.

Administrativement, la commune de Virazeil est rattachée au canton de Marmande-Est et à la communauté d'Agglomération Val de Garonne Agglomération qui regroupe 43 communes et 61 161 habitants en 2010. Le conseil communautaire exerce des compétences obligatoires tout particulièrement en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique.

Inscription de Virazeil aux portes de l'agglomération marmandaise – 5,5 km – et à environ 51 km de Bergerac. Le bourg de Virazeil se situe en outre à 14 km de la prise autoroutière de l'A62.

1.2. Localisation de la zone d'étude



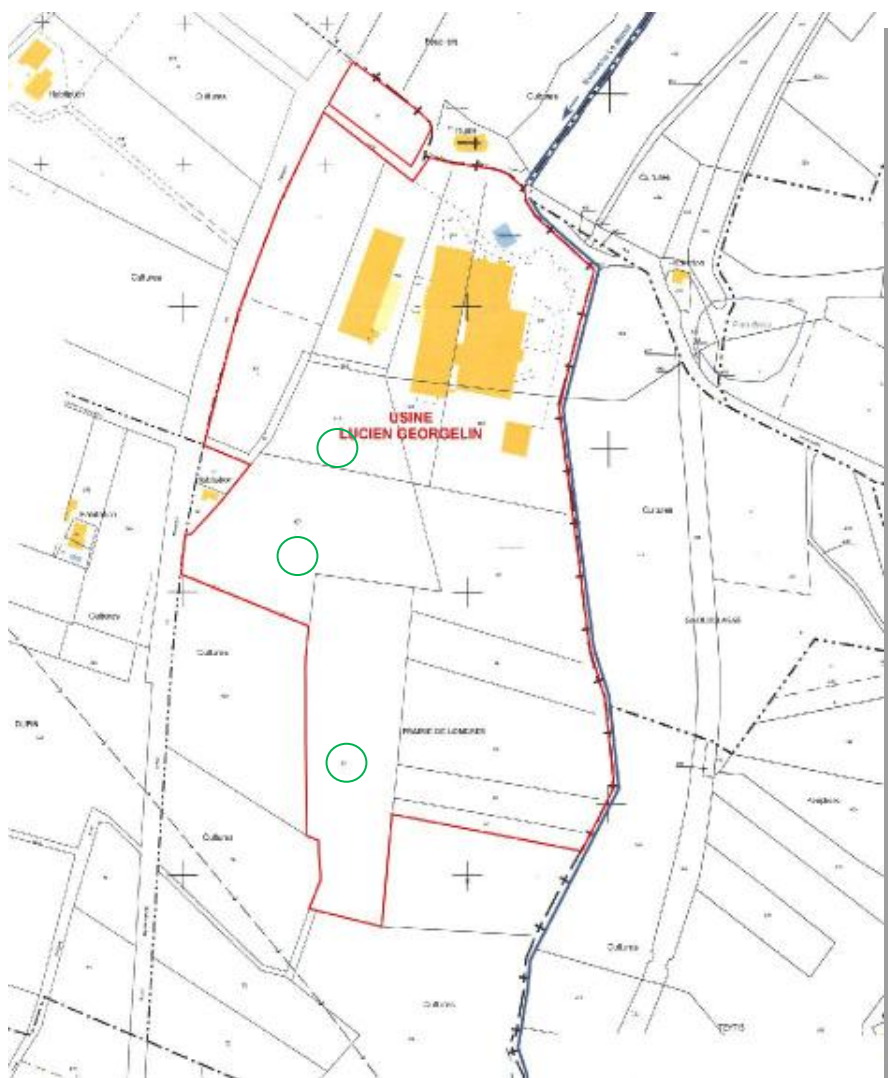
Le site "Prairie de Londres" marque l'entrée Est sur le territoire de Virazeil en provenance de la commune limitrophe de Puymiclan. Le secteur appréhendé s'inscrit en retrait du bourg de Virazeil, à environ 4,5 km, à l'Est. Il est délimité sur sa partie Ouest par le tracé de la RD 933, sur une distance d'environ 340 mètres. Le tracé de cet axe permet de ménager des visibilités sur de vastes îlots agricoles valorisés notamment par la céréaliculture et se développant dans la plaine, en marge Est de la route, mais également à l'Ouest sur les hauteurs en direction de Sainte-Abondance.

Bien que le secteur Prairie de Londres s'inscrive au sein d'un paysage aux caractéristiques agrestes bien marquées, le site de production GEORGELIN s'intègre bien dans son environnement immédiat du fait en particulier des aménagements paysagers réalisés sur ses abords et d'une silhouette architecturale du bâti rappelant celle des corps de fermes traditionnels, tout du moins pour les deux bâtiments les plus anciens (1993 et 1998). De plus l'éloignement de l'usine, classée ICPE, en retrait des zones les plus densément bâties permet de limiter les nuisances ; de fait le projet de créer une nouvelle unité logistique dans la continuité des bâtiments existants sur un site qui dispose d'ores et déjà de l'ensemble des réseaux et des infrastructures pour assurer son bon fonctionnement est cohérent avec la stratégie du groupe GEORGELIN dont le souhait est de continuer à se développer en préservant cet ancrage local.



Vue de part et d'autre de la RD 933, secteur Prairie de Londres, dans un sens Miramont-de-Guyenne/Marmande et perception de la confiserie GEORGELIN à partir de la RD 933 avec les aménagements paysagers perçus en premier plan

1.3. Localisation cadastrale et maîtrise foncière



Extrait cadastral centré sur la propriété foncière SAS Lucien GEORGELIN

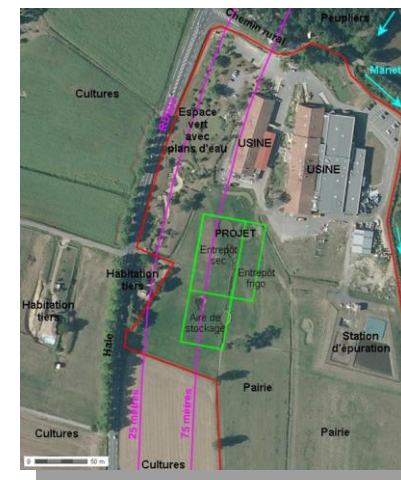
Le projet d'implantation de plate-forme logistique (représenté sur le médaillon ci-contre en vert) concerne les parcelles cadastrées C63 (pour une partie minimale), C418 et C437 – foncier appartenant à la SAS Lucien GEORGELIN – les deux dernières parcelles étant directement impactées par le périmètre d'inconstructibilité inhérent à la RD 933.

La propriété foncière de la société GEORGELIN sur le secteur « Prairie de Londres » recouvre les parcelles suivantes pour une surface globale d'environ 11,05 ha : C53 ; C54 ; C57 ; C58 ; C60 ; C63 ; C64 ; C65 ; C66 ; C67 ; C408 ; C409 ; C418 ; C429 ; C430 ; C431 ; C432 et C437.

Il est indiqué que ces parcelles ne sont pas toutes inscrites en zone Ux du PLU, la partie Sud de l'emprise foncière GEORGELIN étant classée en zone agricole : parcelles C54 ; C63 en partie ; C65 ; C66 et C67.

L'emprise foncière appartenant à la SAS GEORGELIN concerne une superficie totale d'environ 11,05 ha, parking au Nord du chemin rural comptabilisé (parcelle C54).

Le projet de création de la nouvelle unité logistique intéresse essentiellement les parcelles C418 C437 couvrant sur une superficie globale d'environ 1,90 ha. Une partie également minimale de la parcelle C63 est également concernée par ce projet : l'entrepôt aura une emprise au sol de 6600 m².



Le site étudié se développe sur une superficie globale d'environ 11,05 ha. Le projet d'extension du site s'inscrit dans le prolongement Sud du bâtiment créé en 1993 et porte sur une partie des parcelles C418, C437 couvrant environ 1,9 ha.

1.4. Cadre réglementaire

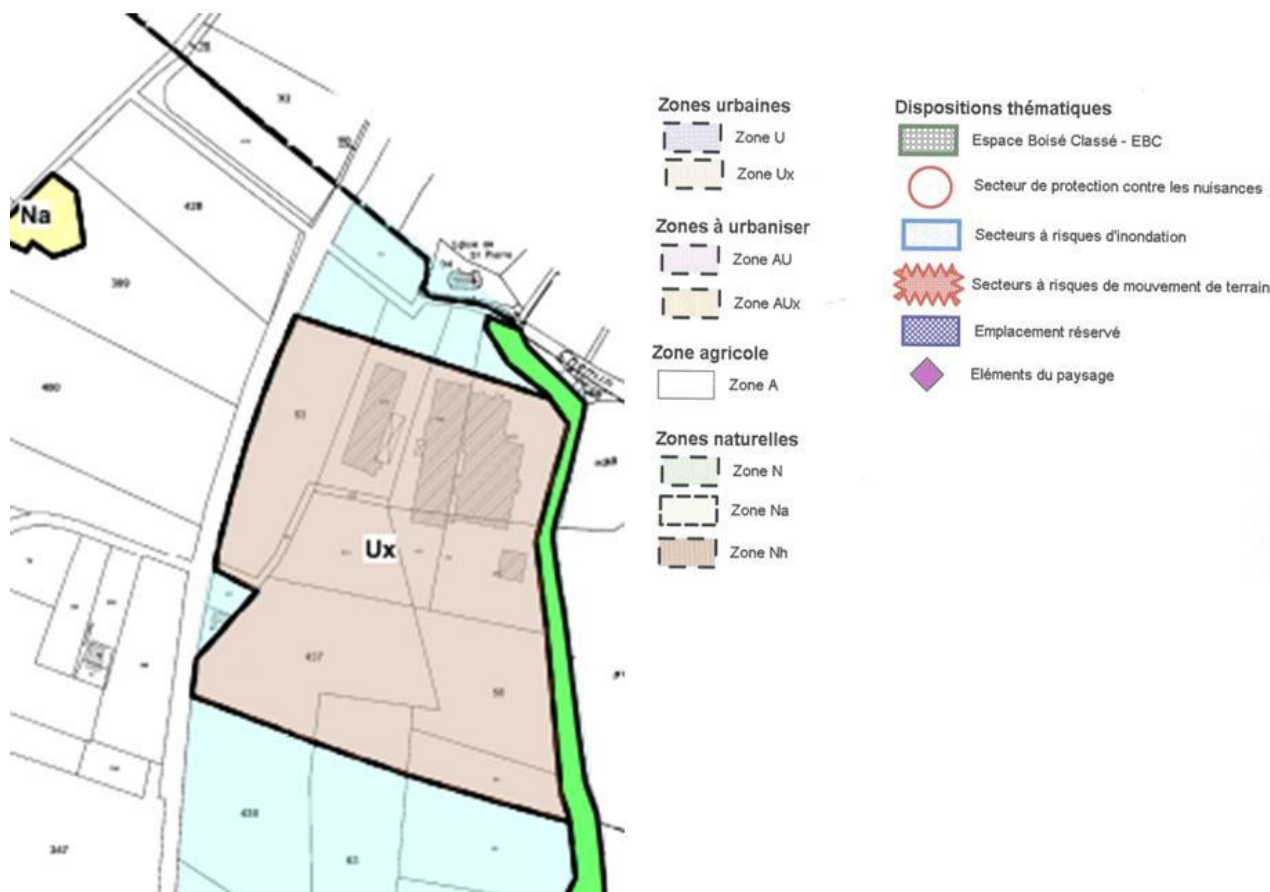
La commune de Virazeil est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 octobre 2007. Par délibération en date du 5 février 2013, le conseil municipal de la commune de Virazeil a décidé de mettre en œuvre la révision simplifiée du PLU pour la création d'un projet d'intérêt économique majeur porté sur le site étudié. Cette révision vise à l'agrandissement de la zone « Ux » sur la zone « A », lieu-dit « Prairie de Londres » de la propriété GEORGELIN. Ce reclassement concerne les parcelles C48, C63 pour partie, C64 et C437.

La zone Ux identifie une zone urbaine à vocation d'activités économiques.

L'article Ux 1 précise que sont interdites toutes les constructions sauf celles liées à l'activité économique. Les carrières, affouillement et stationnement de caravanes sont aussi interdits. Sont soumises à condition les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité économique, ainsi que les constructions d'habitation existantes qui peuvent évoluer à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

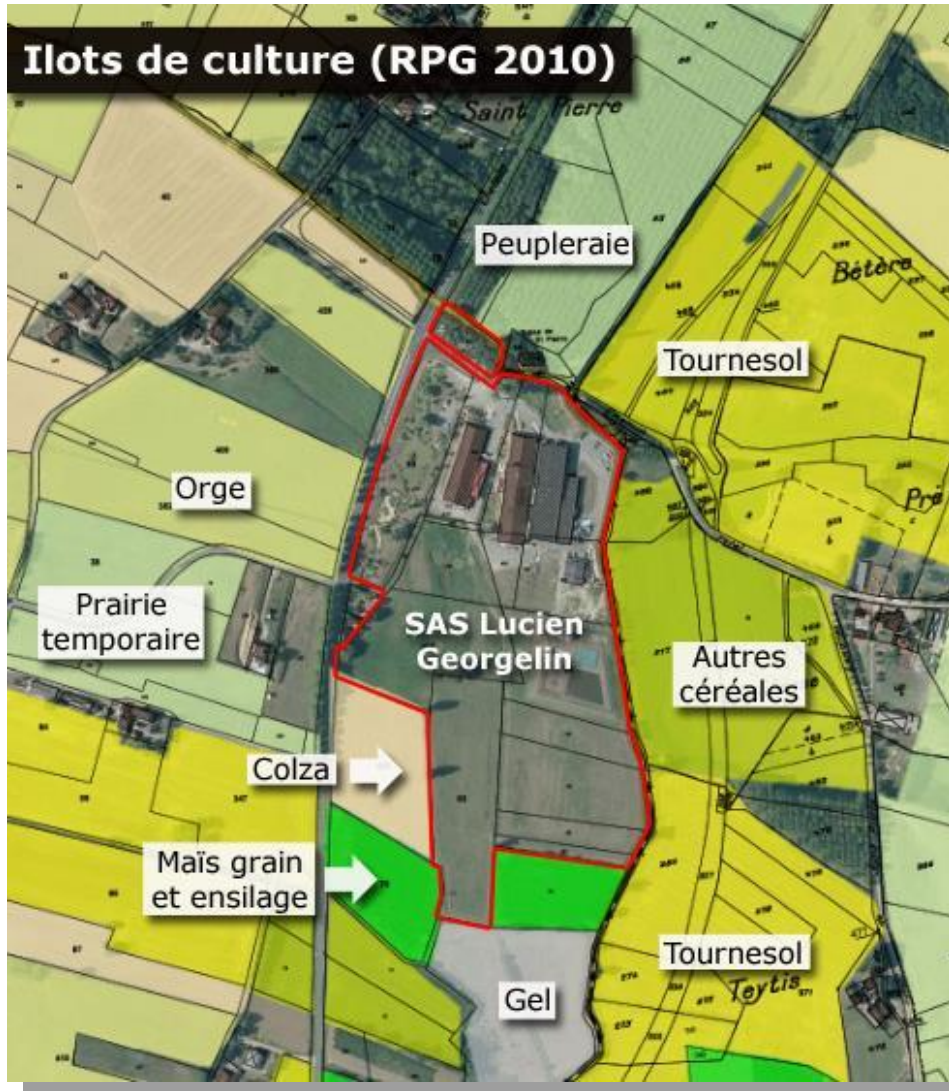
L'article Ux 3 précise que pour être constructible, un terrain doit être accessible à une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et des engins d'ordures ménagères.

L'article Ux 6, précise que les constructions ou installations seront reculées de 25 m de la RD 933 et de 15 m de la RD 627. Une fragilité réglementaire existe puisqu'il n'est pas fait état de l'amendement Dupont inhérent à la RD 933. La présente étude vise à déroger à la règle d'inconstructibilité de 75 m à partir de l'axe de la RD, sur le secteur de Prairie de Londres.



Extrait du projet (révision) de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virazeil centré sur la zone Ux, au lieu-dit « Prairie de Londres »

1.5 Utilisation du sol



L'utilisation du sol, autour de la zone appréhendée et outre le bâti résidentiel diffus sur le territoire, est essentiellement agricole. Le foncier caractérise de larges îlots agricoles avec des parcelles cultivées à destination essentiellement du tournesol, maïs grain et ensilage. Au Nord, le site jouxte une peupleraie caractéristique de terrains plus humides, en lien avec la rivière du Trec.

A l'intérieur de la propriété SAS GEORGELIN, le foncier libre de toute construction sur la partie Sud du site est laissé en surface enherbée.



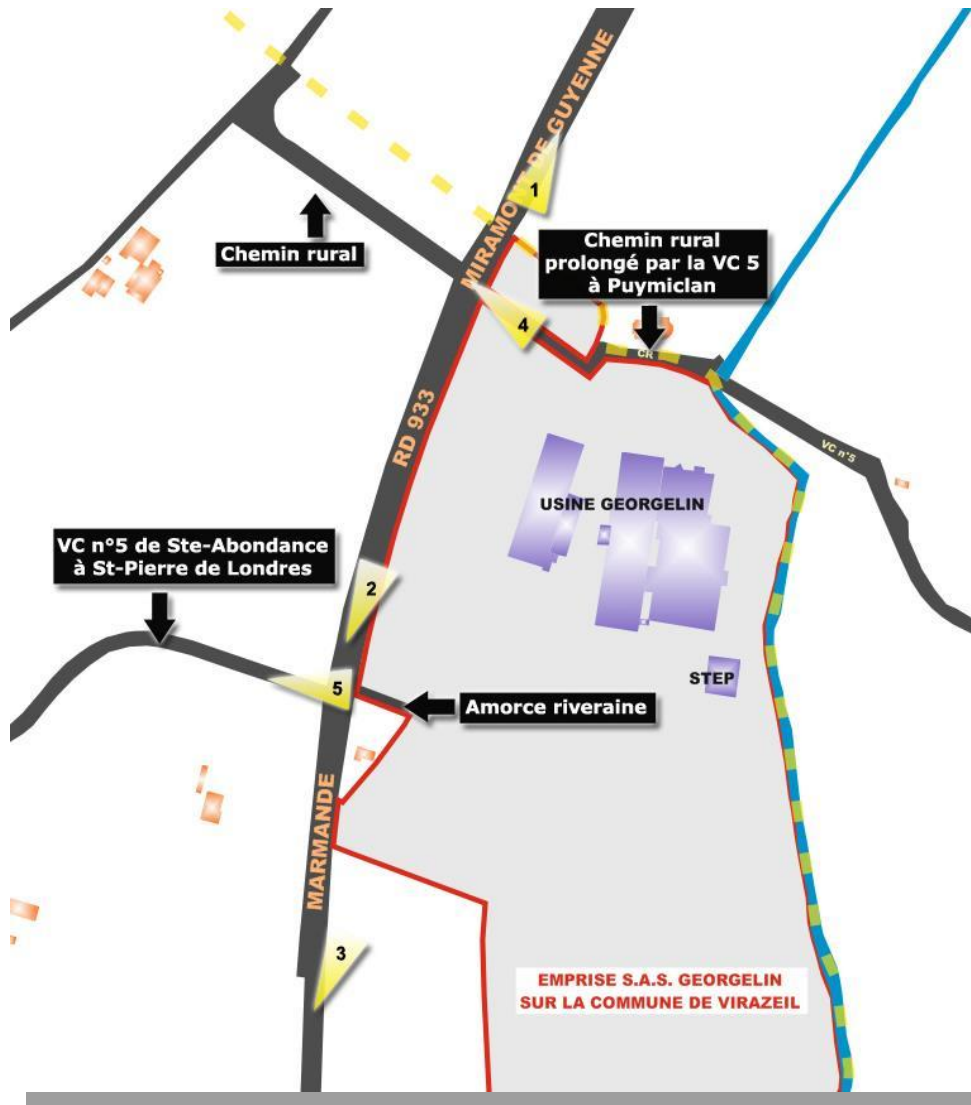
Environnement proche dominé par la polyculture, en bas à droite caractéristique prairiale du foncier libre sur l'emprise GEORGELIN



Visibilité ouverte sur le site perçu à partir de la RD 933 : caractère prairial de l'emprise GEORGELIN et présence d'arbres de haute tige relativement esseulés ; en bordure de la route départementale taillis et alignement d'arbres limitant l'impact des constructions dans le cadre paysager, précisément lorsqu'on provient des lieux dits Sainte-Abondance, la Bastisse, en marge Ouest de la zone d'étude.

Les parcelles intéressées par la présente étude sont actuellement vierges de toute construction. Les parcelles n°418 et 437 concernent des surfaces enherbées. Deux arbres de haute tige sont positionnés en limite parcellaire ; leur présence permet d'animer ponctuellement le paysage, et confère une certaine signature au terrain étudié.

1.6. Accessibilité et conditions de circulation



Le site bénéficie d'un **maillage viaire efficient**, de par la proximité de la RD 933 assurant une **bonne accessibilité et desserte du secteur "Prairie de Londres"**.

- **La Route départementale n°933**

La vocation de cet axe sur le territoire communal réside dans sa fonction de transit entre les pôles de Bergerac et de Marmande. La route départementale n°933 constitue en outre une voie de desserte privilégiée en direction de Miramont de Guyenne. Elle concerne les parties Sud et Est du territoire. Cet axe draine le territoire communal sur une distance d'environ 6,6 km et assure la traversée du village de Virazeil. Cet axe classé à grande circulation ne constitue pas en soi une fracture prégnante dans le paysage environnant, dans le sens où il sert d'armature à de nombreux chemins privés et vicinaux qui viennent s'y greffer. La RD 933 (photos 1 et 2) circonscrit le site, sur sa partie Ouest, sur une distance de 340 mètres environ. Elle dessine une ample courbe orientée Est-Ouest sur cette section du territoire.



La perception du site GEORGELIN en provenance de Miramont-de-Guyenne est marquée dans un premier temps par les peupliers préservés lors de l'aménagement du parking aménagé pour les travailleurs intérimaires (parcelle C54). Ces arbres constituent un masque végétalisé qui limite l'impact des bâtiments d'activités dans le cadre paysager. Dans un deuxième temps le regard est guidé par l'alignement des platanes qui accompagne sur sa partie droite le tracé de la route. En dernier lieu, les aménagements paysagers réalisés aux abords du site offrent une plus-value qui participe à la bonne inscription de l'usine dans son environnement proche.



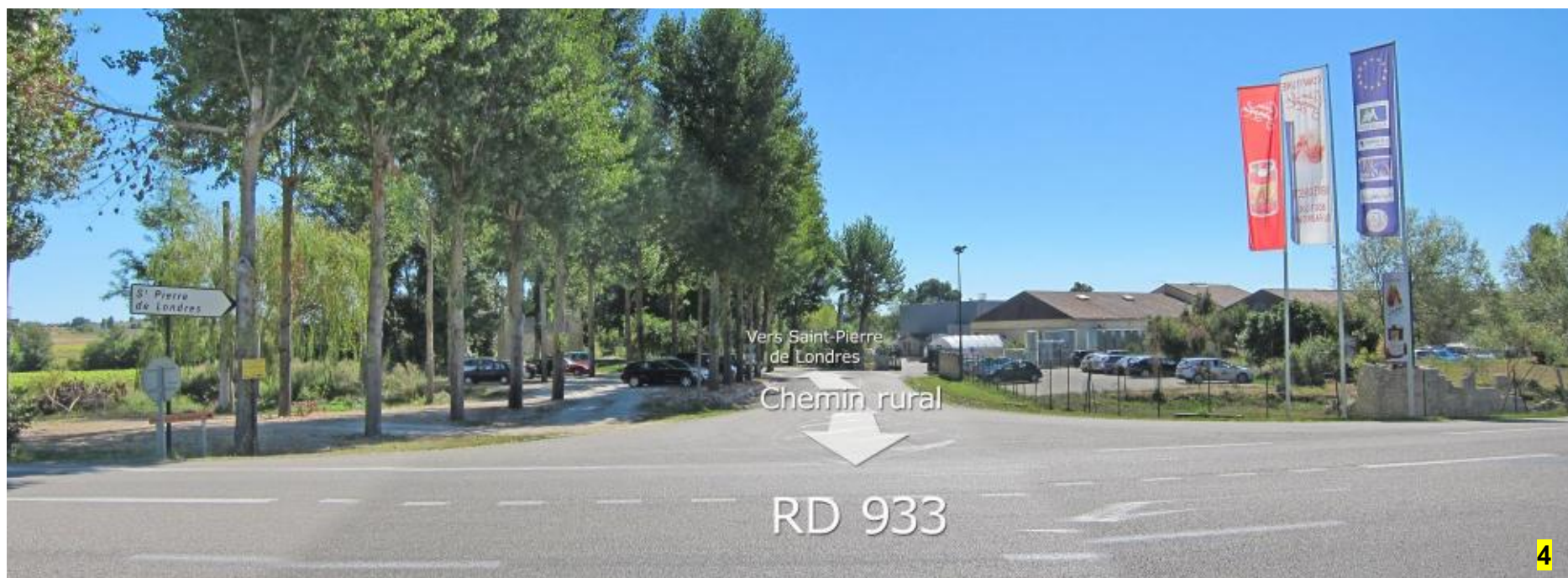
En provenance de Marmande le regard est dans un premier temps guidé par l'alignement de platanes en accompagnement de la route départementale. En réponse, sur la partie de droite de la route, les paysagements mêlant bassins d'eau et arbres de divers étagements contribuent à l'aspect qualitatif du site d'activités.



La façade des bâtiments, du fait de leurs hauteurs – environ 10 m – émergeant en arrière-plan des surfaces dédiées à la maïsiculture laissent une empreinte dans le cadre paysager mais celle-ci est partiellement masquée du fait de la présence de quelques arbres de haute tige (frênes) positionnés sur la partie Sud de la zone.

- **Les voies connexes**

Le chemin rural menant à Saint-Pierre de Londres (photo 4) délimite le site sur sa partie Nord sur une distance d'environ 170 mètres ; cet axe assure la liaison entre la RD n°933 et la RD n°124 via la voie communale n°5 présente sur la commune limitrophe de Puymiclan. La desserte des différentes unités composant le site de production s'opère via une voie interne greffée à partir de cet axe.



Axes de circulation en marge et au sein de la zone Ux : RD 933, chemin rural de Sainte-Abondance en marge Nord du site et en direction de Saint-Pierre de Londres

- **Autres voies de circulation**

Plusieurs amorces et voies riveraines viennent se greffer sur la RD n°933 ; en particulier, l'amorce établie à hauteur et en face du chemin menant à Sainte-Abondance sert à la desserte de l'habitation riveraine établie en marge de cette voie assure un accès à la partie Sud du site « Prairie de Londres ». Pour des questions de sécurité routière relatives à la moindre visibilité en sortie de ce cheminement et de son gabarit, cet axe n'a pas été retenu pour la desserte du site, ni intégré dans les principes de dessertes pour les projets escomptés sur ce secteur.



1.7. Les réseaux de distribution de flux

▪ Le réseau EDF

Le site dispose d'un poste de transformation électrique MT/BT de 850 KVA. La réserve de puissance disponible (environ 50%) est suffisante pour alimenter le projet. Le site n'est pas impacté par le passage de la ligne à très haute tension (servitude I4) situé plusieurs centaines de mètres au Sud de la zone appréhendée.

▪ Le réseau eaux usées / eaux vannes (EU/EV)



Les effluents sont traités à l'intérieur du site qui dispose d'une station d'épuration privée évitant tout rejet dans le milieu naturel. Elle permet le traitement des eaux résiduaires industrielles. Il est prévu dans le cadre du développement du site de production une augmentation de la capacité de traitement de cette STEP qui est aujourd'hui de 4550 eq/h.

STEP, usine GEORGELIN

▪ Le réseau gaz

Il est présent sur le site et permet le fonctionnement des machines pour la combustion dont la puissance thermique maximale est de 3,8 MW et consommant du gaz naturel ; des travaux en cours visent à détourner le réseau afin de ne pas contraindre les possibilités d'implantation des nouveaux bâtiments sur le site.



Poste de livraison du gaz, établissement GEORGELIN et tranchées visant à modifier le tracé du réseau de distribution de gaz

- **La défense incendie**

Elle est correctement assurée à l'intérieur du site de production. Dans le cadre de la création de la nouvelle unité de production, il est prévu l'aménagement d'une voirie spécifique pour le passage des engins de défense incendie.

- **L'écoulement des eaux pluviales**

Sur les marges de la zone d'étude, les eaux pluviales sont collectées grâce à un réseau de fossé établi en linéaire de la RD 933 et aboutissant dans le Trec et le Manet. A l'intérieur du site de production, un réseau de fossé aménagé sous la forme de noue assure la collecte des eaux pluviales.

Compte tenu de la morphologie du terrain, caractérisée par sa grande planéité et une inscription en légère dépression par rapport au niveau de la route départementale ainsi que par l'importance des surfaces imperméabilisées (10 000 m²) qui ne garantit pas une évacuation efficace des eaux de ruissellement, la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement constitue un préalable indispensable au développement du site. Dans le cadre des futurs aménagements, il est prévu une refonte de l'organisation du réseau de collecte des eaux pluviales avec une inversion du sens d'écoulement cela par le rehaussement des fossés sur la partie Nord/Ouest de la zone (remblaiement). L'aménagement d'un bassin d'orage est également programmé sur la partie Sud-Ouest du site.



Fossé d'écoulement des eaux pluviales le long de la RD 933 et gestion des eaux pluviales à l'intérieur du site par le biais de noues.

La présence de l'ensemble des réseaux sur le secteur « Prairie de Londres », au dimensionnement correct excepté les capacités de traitement de la STEP qui devront être mises aux normes, est propice à l'extension des activités sur ce site.

1.8. Principales contraintes et servitudes d'utilité publique

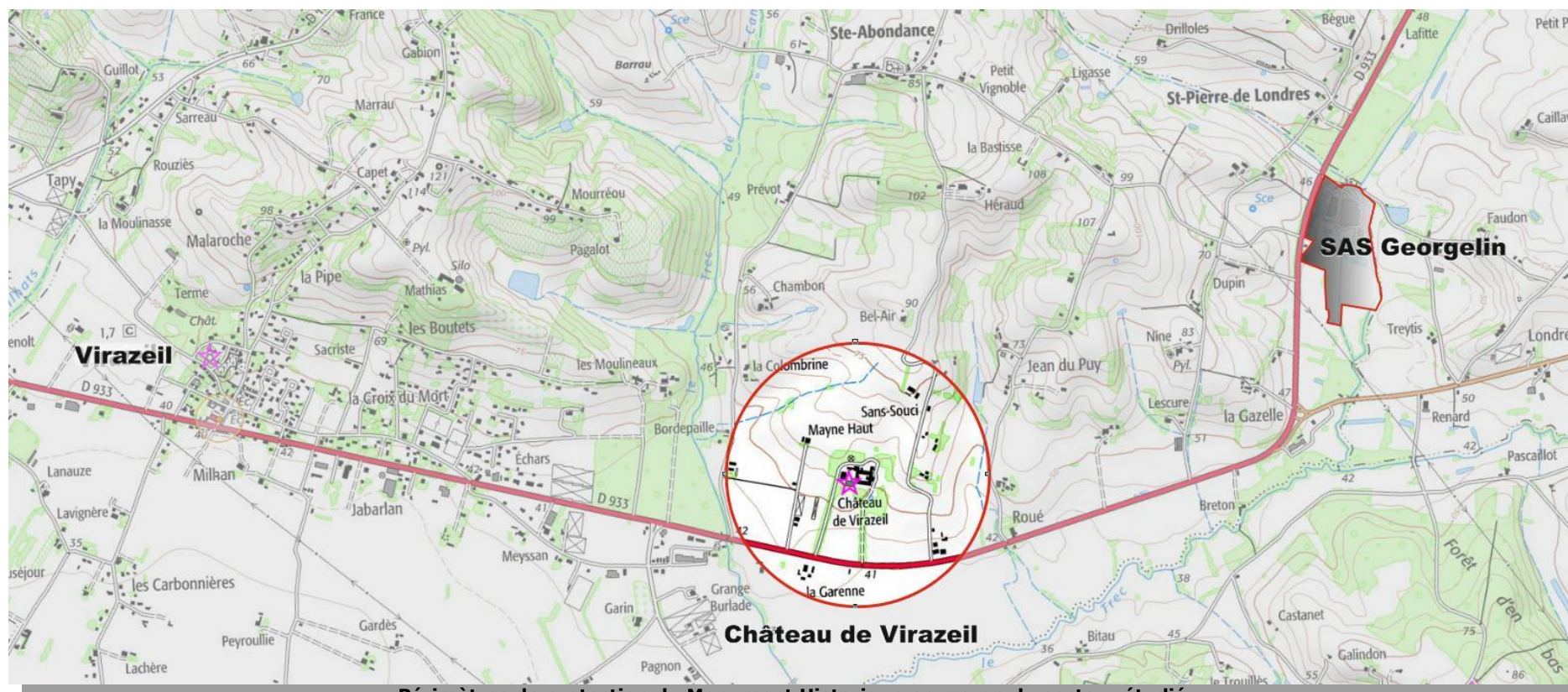
La servitude AC1

La commune de Virazeil abrite le château éponyme faisant l'objet de protections spécifiques au titre des monuments historiques :

- Le château de Virazeil dont l'époque de construction date du 16^{ème} et 18^{ème} siècle est inscrit aux monuments historiques par arrêté en date du 4 mars 1964.

Le périmètre de protection défini par un cercle d'un rayon de 500 mètres n'impacte pas la zone intéressée par la présente étude, le château se localisant à environ 2150 mètres au Sud-Ouest du site.

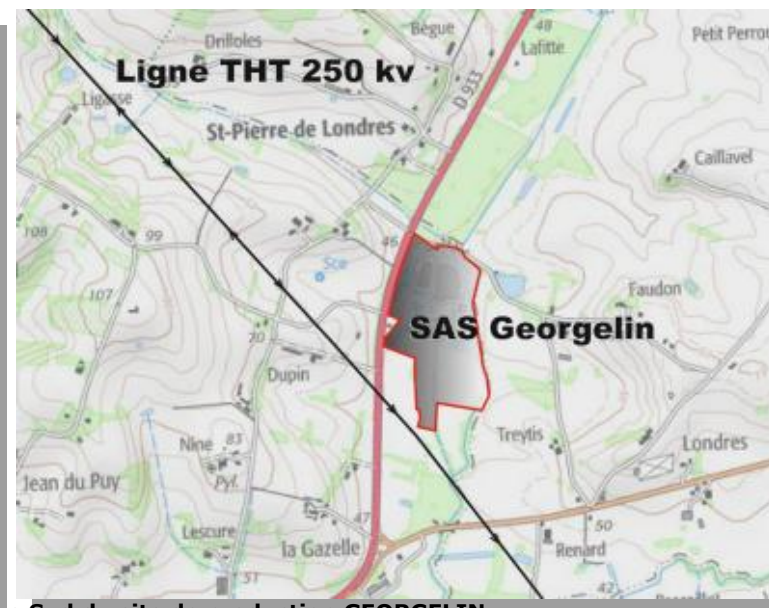
Aucun monument ne fait l'objet de mesures de protection au titre des monuments historiques sur les communes limitrophes de Puymiclan et de Birac-sur-Trec.



Périmètres de protection du Monument Historique en marge du secteur étudié

La servitude I4

Le **site** étudié n'est pas **concerné par la servitude I4** relative au passage de la ligne électrique à très haute tension (225 kv) Colayrac – Gupie. Le tracé de cette ligne jouxte l'emprise de la SAS GEORGELIN sur sa partie Sud ; son positionnement ne constitue pas un facteur rédhibitoire pour l'extension du site d'activité tel qu'il est défini sur les parcelles C418 et C437.



Pylône supportant la ligne électrique haute tension perçue en marge Sud du site de production GEORGELIN

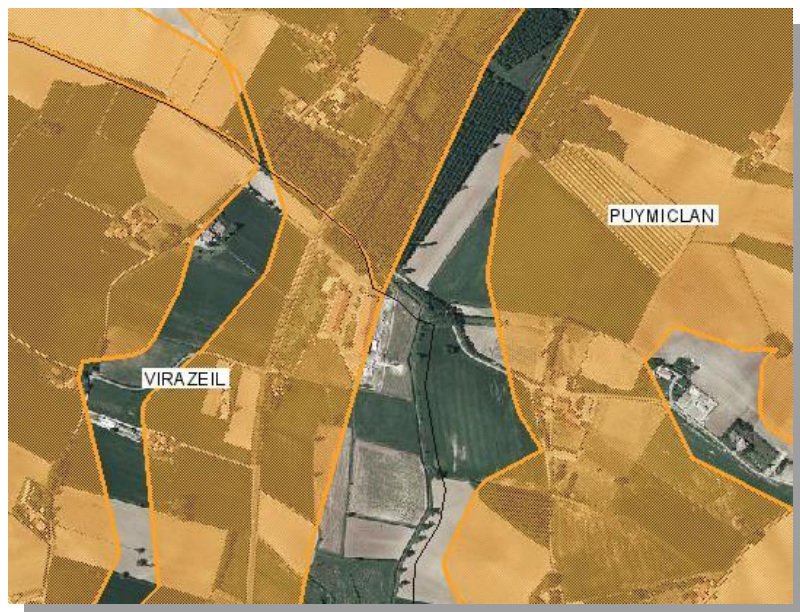
La servitude A4 inhérente au cours d'eau non domaniaux concerne sur le secteur « Prairie de Londres » le ruisseau « le Manet » et la rivière « le Trec » qui délimite le site d'activité sur son cadran Nord-Est. Cette servitude n'impacte pas les parcelles C418 et C437 intéressant le projet de création de nouveaux bâtiments.

Les risques recensés sur la commune

La commune de Virazeil est concernée par différents types de risque :

- séisme : zone de sismicité 1 ;
- mouvement de terrain – tassements différentiels ;
- risque inondation lié au Trec
- transport de matières dangereuses (RD 933)
- ICPE : SAS GEORGELIN et élevage Girard Joseph.

Le PPR



Une partie du **site "Prairie de Londres"** est **impactée par le risque PPR**, avec comme type de phénomène répertorié "mouvement de terrain par tassement différentiel" du à l'alternance des périodes sécheresse et de réhydratation des sols argileux.

Extrait du zonage du PPR centré sur le secteur « Prairie de Londres ».

Le risque inondation

Le secteur d'étude est inscrit en zone vulnérable quant au risque inondation lié au Trec : l'aménagement de la zone devra s'opérer de manière à limiter les surfaces imperméabilisées et en veillant à assurer une bonne gestion quant à l'écoulement des eaux pluviales.

Parmi l'ensemble des servitudes et contraintes identifié sur le territoire communal de Virazeil, seuls les risques mouvements de terrain et inondation impactent le secteur d'étude. Le règlement du PPR prévaut sur le règlement du PLU.

2. ANALYSE PAYSAGERE

2.1. Le paysage : éléments de définition

Paysage : le terme évoque « **la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donnés, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard** » ; chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

Notre perception du paysage dépend donc de notre culture personnelle et collective ainsi que de notre histoire.

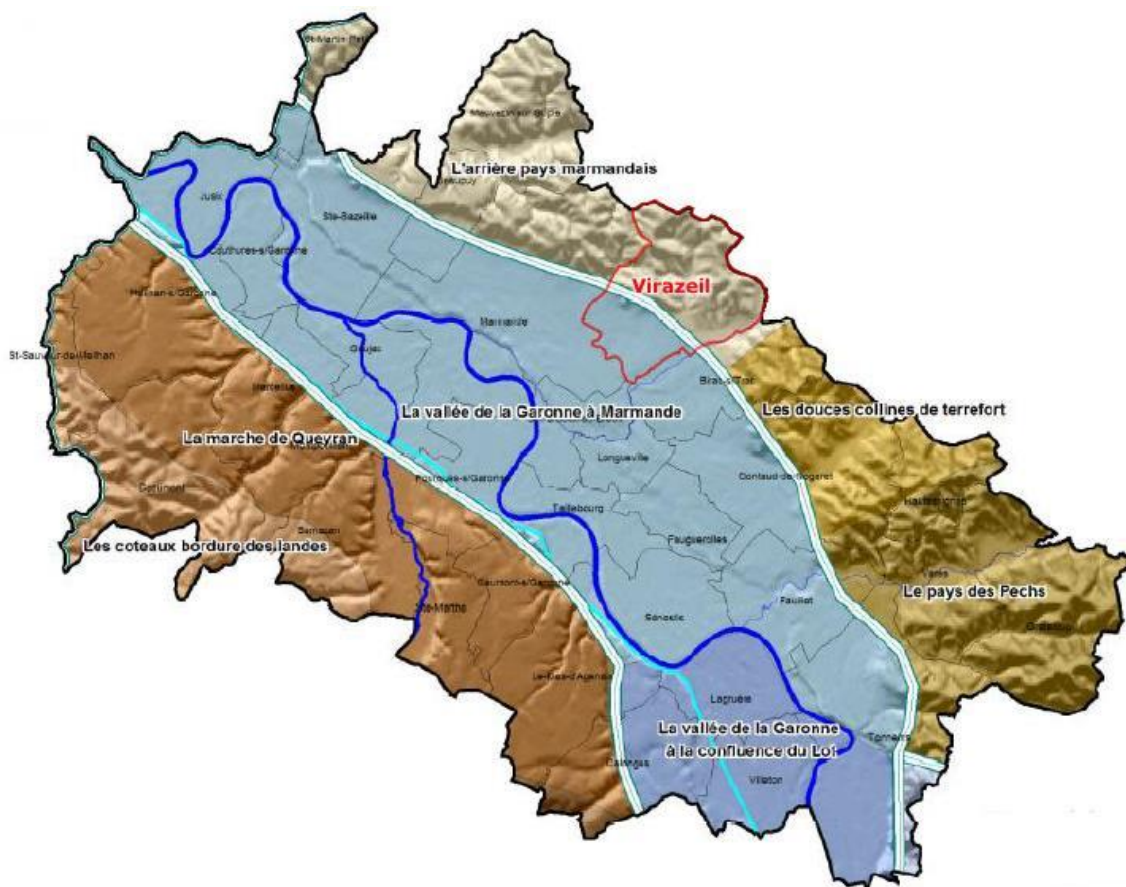
Le paysage apparent a déjà été, sauf à de rares exceptions, largement modifié par l'homme. Le mode de vie, l'évolution de l'agriculture ont modifié beaucoup de paysages jusqu'à des cas extrêmes de modification du relief. De ce fait l'homme exerce une pression sur le paysage pour le façonner à son image, à son mode de vie, à sa culture ou à sa perception. Un paysage naturel – c'est-à-dire peu modifié par l'homme – représente, l'harmonie des formes et des couleurs et la liberté d'accéder à cette même nature voir la possibilité de façonner ce paysage pour ses propres aspirations.

Le paysage communal est défini par différents paramètres :

- le relief ;
- l'hydrographie ;
- l'occupation et l'utilisation des sols

La levée du principe de réservation d'une bande inconstructible passe notamment par une analyse pertinente de l'environnement et des paysages. Aucun projet ne pouvant aboutir sans cette prise en considération, l'étude dresse un "état des lieux" environnemental et paysager.

2.2. Le milieu naturel à l'échelle communale



La commune de Virazeil se situe à cheval entre deux entités paysagères, à savoir la vallée de la Garonne à Marmande et l'arrière-pays marmandais.

- La vallée de la Garonne à Marmande : il s'agit d'une plaine agricole très large, avec une covisibilité plus importante d'un coteau à l'autre. Sur le coteau Nord, où se situe Virazeil, le relief est doux et festonné. Le coteau s'affaisse généreusement au passage des vallées des affluents, ses pentes sont cultivées et particulièrement mitées par des maisons individuelles. Au pied du coteau se trouve une grande terrasse sur laquelle s'est installée l'agglomération de Marmande.
- L'arrière-pays marmandais correspond à un paysage viticole où le relief est tout en rondeur avec des creux et des bosses généreux, et des vallées larges et profondes (la Gupie) La trame parcellaire et agraire se compose de grandes cultures céréalières et vignes, haies arbustives et alignement d'arbres.

Carte extraite du PAC du SCOT du Val de Garonne DDT 47, Avril 2009

Aucun périmètre réglementaire (Natura 2000) ni zone d'inventaire (ZNIEFF, APPB, etc.) n'est répertorié au sein du territoire communal de Virazeil. Le site Natura 2000 le plus proche concerne la Garonne à Marmande répertorié comme Site d'Intérêt Communautaire (SIC).

Le territoire communal présente un paysage rural préservé. L'agriculture participe pleinement à l'identité communale par la mise en valeur de larges parcelles à vocation essentiellement céréalière.

Au côté des grands espaces cultivés, le territoire communal dissimule également de nombreux espaces plus sauvages, distribués de manière plus ou moins sporadique et identifiables à partir des points hauts et replis de terrain.

Fonds de vallons, présence de ruisseaux et de leurs ripisylves entaillant les espaces cultivés, boisements, complètent les paysages agraires et constituent des niches écologiques souvent remarquables. Ces paysages confinés s'opposent en partie aux ambiances dégagées des grands champs environnants.

2.3. L'inscription paysagère du secteur "Prairie de Londres"

Un paysage caractéristique de l'arrière-pays marmandais

Le secteur d'étude s'inscrit au sein d'un large sillon principalement dédié aux **grandes cultures**, notamment de maïs, tournesol, céréales et légumes divers. Sur ces monocultures, la diversité animale et végétale est très limitée. Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant qu'elles sont souvent la source de produits phytosanitaires et d'engrais qui perturbent les milieux naturels avoisinants.

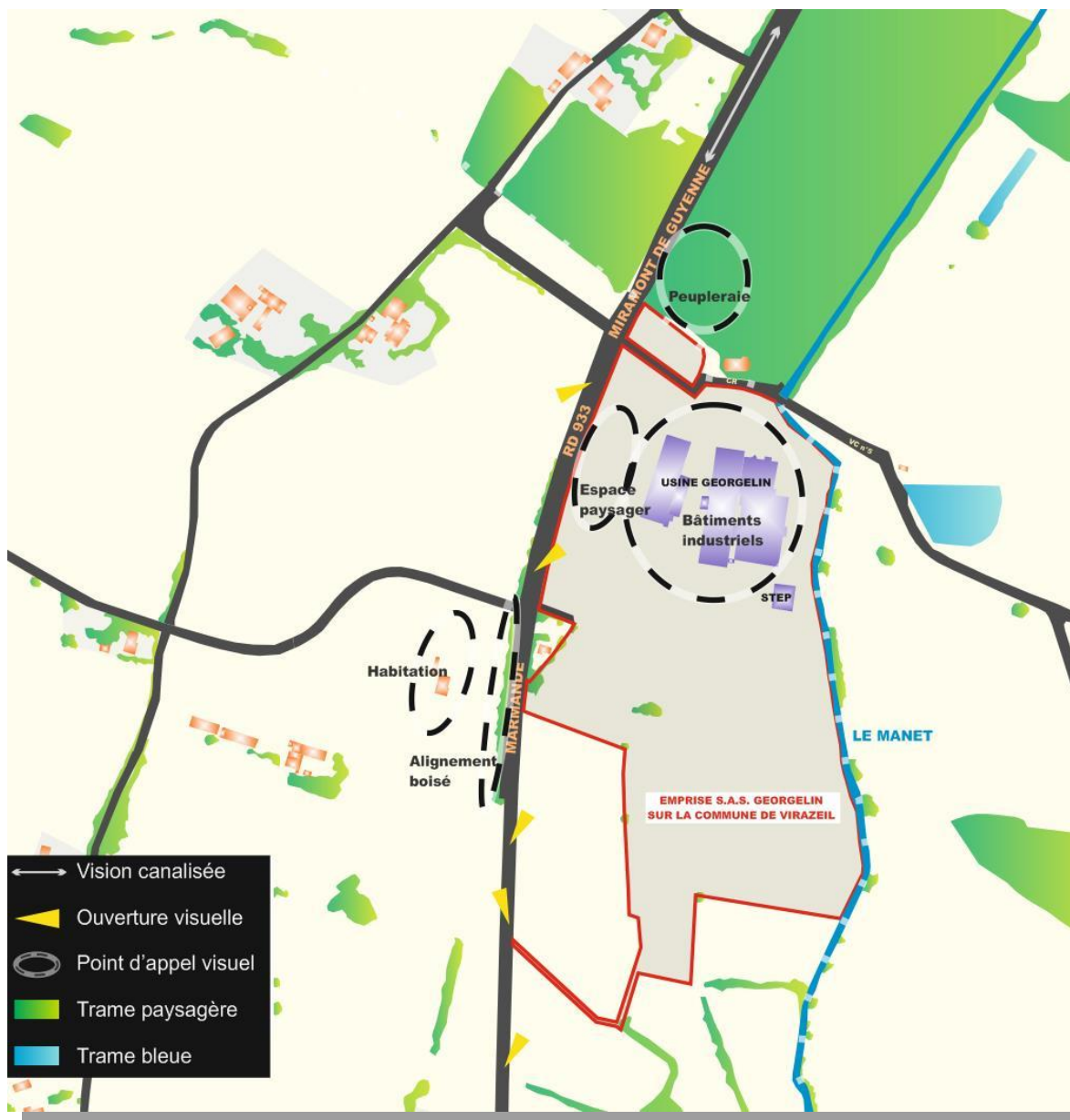
Le secteur « Prairie de Londres » se caractérise également par un autre paysage de la plaine agricole de par la présence d'une **plantation de peupliers au Nord du site étudié**. Ce type de plantation ne constitue pas non plus un intérêt écologique particulier. Ce sont des boisements monospécifiques, sans végétation arbustive, avec une strate herbacée très limitée et dont les bois sont rapidement exploités par coupe rase.

Le site prairie de Londres se distingue par la présence du Manet, affluent du Trec, qui se prolonge et plus au nord sur la commune de Puymiclan ; ce ruisseau constitue un élément naturel significatif sur cette partie du territoire.

Il longe quasiment toute la limite nord-est de la commune. Peu profond et d'environ 3 mètres de large, il est bordé par une végétation (ripisylve) lui conférant également une grande attractivité pour la biodiversité. Les libellules comme l'Aeshne mixte ou les oiseaux d'eau comme la Gallinule poule d'eau tirent parti de ce type de milieu.

Parmi la végétation bordant le Manet, on notera toutefois la présence du Robinier faux-acacia, espèce introduite et envahissante. Sa croissance rapide, sa capacité de multiplication végétative importante, sa production abondante de graines toxiques, sa capacité à fixer l'azote atmosphérique et la toxicité de son bois et de ses feuilles en font une espèce pionnière compétitive capable de modifier profondément les écosystèmes locaux. La ripisylve joue un rôle de maintien pour les berges, de filtre contre les polluants pour le milieu aquatique et abrite de nombreuses espèces. Son remplacement par une seule espèce comme l'acacia peut atténuer voire annuler ces capacités.

A proximité de la zone d'étude – marge Nord-Est sur la commune de Puymiclan – une retenue d'eau a été aménagée. A l'instar des réservoirs collinaires elle a été créée dans un but d'approvisionnement en eau (cultures, élevage...). Ce petit plan d'eau, bien qu'artificiel, n'en constitue pas moins un lieu potentiel de reproduction pour de nombreuses espèces d'amphibiens ou de libellules. Il peut de plus servir d'abreuvoir aux mammifères étant donnée sa proximité avec la peupleraie et les quelques franges boisées avoisinantes.



La pratique de l'agriculture, le maintien de bosquets, le reliquat de quelques haies bocagères et de prairies forment un patchwork de milieux constitutifs de **l'identité rurale que l'on retrouve dans la plaine** et qui **caractérise le secteur "Prairie de Londres" et ses marges**. Quelques haies champêtres et boisements sont conservés à l'échelle du territoire communal et viennent enrichir la qualité paysagère. Ces motifs paysagers forment, d'une part, des corridors biologiques en permettant de nourrir, d'abriter et de faire circuler la faune sauvage et permettent également de protéger les pentes de l'érosion et du vent, de retenir l'eau sur les secteurs plus chahutés. Cette diversité de milieux permet de multiplier les effets lisières. Elle offre également une diversité visuelle à l'origine pour partie de la qualité esthétique des paysages observés.



Usine GEORGELIN se fondant au sein d'un cadre paysager caractérisé par la prégnance des espaces de grande cultures mais dont les reliquats de haies et la présence de quelques travers boisées accompagnant les pièces et cours d'eau participent à la diversification des milieux naturels.

Palette végétale et principaux motifs paysagers

Les silhouettes présentées ci-dessous mettent en exergue les différents éléments paysagers référencés au sein et en marge du site appréhendé : prairie, alignement d'arbres de haute tige, arbres de hauts jets esseulés, massifs d'ornement, accotements enherbés, constituent l'essentiel des formes végétales.

Les abords de l'usine GEORGELIN perçus depuis la RD 933 attestent d'un cadre paysager soigné qu'il convient de préserver. La plus-value paysagère qui caractérise ce secteur, tout particulièrement aux abords de la RD 933 du fait de la présence d'un vaste espace végétalisé accompagné de bassins d'eau, de sujets de moyennes et hautes tiges servant d'écrans végétalisés est propice à faciliter l'intégration de nouvelles constructions dans le cadre paysager en limitant leur perception depuis les marges de la route départementale. Ces paysagements devront être préservés, voire reconduits.



2.4. Topographie

Le site "Prairie de Londres" s'inscrit dans un **secteur de plaine**. Il se caractérise ainsi par une moindre déclivité des données topographiques avec une côte altimétrique comprise entre 45 mètres et 50 mètres. Le degré de pente est de moins de 5% sur la profondeur de la zone étudiée.



Données topographiques inhérentes au site "Prairie de Londres" caractérisé par un faible pendage favorisant la rétention des eaux et justifiant son inscription en zone vulnérable au risque inondation (Manet et Trec).

Si la **planéité du site favorise son aménagement**, celle-ci perturbe en outre le bon écoulement des eaux et explique la **vulnérabilité du secteur face au risque inondation**.

2.5. Hydrographie

Le **réseau hydrographique local** est orienté Nord Sud pour le ruisseau du Manet qui délimite l'emprise de la SAS GEORGELIN sur son cadran Est. Un ruisseau de moindre importance délimite la zone sur son cadran Nord.

2.6. Espaces perçus depuis la RD 933 : analyse séquentielle : paysage et circulation sur la RD n°933

Il existe **divers points d'accroche visuels aux abords du site étudié**, visibles à partir de la RD 933. Il apparaît toutefois que le regard porté vers l'avant est quelque peu entravé du fait du tracé non- rectiligne de la RD 933 sur cette portion de territoire. En effet la route dessine une courbe de large amplitude orientée Ouest-Est.

- En provenance de Marmande, la visibilité se porte dans un premier temps (photo 1) sur l'alignement de platane accompagnant la route sur sa marge Ouest. **Cet alignement d'arbre constitue un fil directeur dans la traversée de cette portion du territoire communal** et permet d'anticiper du regard la large courbe qui se dessine sur cette section de la RD 933 dans un sens Ouest-Est. Le regard se porte également sur les habitations isolées essaimées au sein de la campagne.
- Dans un deuxième temps (photo 2), le front bâti lié au site d'activité apparaît en second plan et constitue un point d'accroche du regard du fait de la volumétrie des bâtiments et des extensions réalisées sur la période récente et caractérisées par une structure revêtue de bardages métallique (2005-2006). La façade des bâtiments est partiellement occultée par la présence d'arbres de hautes tiges.
- Le regard bute par la suite sur un épais taillis (photo 3) en marge Est de la RD 933, inhérent au jardin d'une habitation esseulée en bordure de route. Les accompagnements végétalisés établis en limite parcellaire et servant à dissimuler la construction, attirent indéniablement le regard : les essences végétales retenues sont de type mono-spécifique ; ces haies, d'une hauteur d'environ 8 mètres, forment une masse opaque.
- La façade Ouest de l'usine GEORGELIN apparaît ensuite avec en premier plan un vaste espace paysagé (photo 4). Les bâtiments inhérents au site de production constituent un point d'accroche visuel supplémentaire du fait des visibilité fugitives ménagées en direction de l'usine qui se devine en arrière-plan des abords paysagers. Le regard se porte sur le bâti à vocation d'activités, notamment du fait de leurs volumétries et des enseignes qui les caractérisent.
- Plus en aval en direction de Miramont-de-Guyenne (phot 5), la frondaison inhérente à la peupleraie guide le regard avec sur cette section la présence d'un carrefour et l'élargissement de la voirie (voie de délestage pour se diriger vers l'usine, tourné à gauche) ; le champ de vision est par la suite canalisé du fait des accompagnements végétalisés établis de part et d'autre de l'infrastructure routière (photo 6).
- En provenance de Miramont-de-Guyenne, le site ne se dévoile qu'au dernier moment en raison de la vision qui canalisée par la végétation se développant de part et d'autre de la RD 933 : peupleraie et alignement d'arbres (photo ci-contre).





Différentes séquences et points d'accroche visuels dans l'approche et le dépassement du site de production GEORGELIN

2.7. Environnement immédiat : occupation de l'espace

Le **site étudié** constitue un **vaste espace prairial** enchâssé au sein du parcellaire agricole et dont les limites de propriété sont clôturées par un grillage galvanisés de couleur verte : il s'agit d'une **vaste prairie dont la planéité est ponctuée** par la présence de quelques arbres de hautes tiges, au nombre de trois.

Le parcellaire fait partie intégrante de la propriété foncière SAS GEORGELIN et en attente de qualification. Le secteur constitue un **support privilégié à l'extension des activités**, pour de multiples raisons :

- L'usine GEORGELIN bénéficie d'une **bonne accessibilité** avec un principe de desserte interne à la zone permettant de sécuriser les déplacements sur ce secteur, notamment ceux des véhicules lourds
- le site, inscrit aux abords de la RD 933, bénéficie d'un **effet vitrine** à la faveur de cet axe largement fréquenté (environ 600 véhicules/jour)
- A l'intérieur de l'emprise SAS GEORGELIN, les parcelles C418 et C437 permettent un aménagement optimal pour le fonctionnement du site avec une implantation des bâtiments en continuité et dans l'alignement de ceux existants ; cette configuration est propice en outre à la réorganisation du principe de desserte qui s'opère aujourd'hui entre les deux bâtiments existants et dont l'étroitesse peut constituer un facteur accidentogène à l'intérieur du site.
- Le regroupement des activités sur un même site avec une déclinaison des fonctions de chaque unité de production en fonction du process de fabrication est de nature à accroître les économies d'échelle et la rentabilité. L'intérêt général de ce projet vise à accroître les possibilités d'emploi sur le territoire communal en préservant un ancrage, un savoir-faire et une identité locales.
- L'éloignement des habitations tierces encourage également le développement du site de production.

▪ **Habitat proche**

Les vues ménagées au Sud-Ouest du site étudié portent sur l'infrastructure routière ainsi que sur une épaisse masse végétalisée derrière laquelle est installée une maison (années 60') établie de plein pied. Du fait de cet épais rideau végétalisé, les vis-à-vis avec l'usine restent limités. Pour autant, la présence de cette habitation oblige à intégrer un principe de vigilance quant à la limitation des nuisances (sonores, visuelles, etc). Les bâtiments devront ainsi s'intégrer au paysage avec au besoin l'implantation de haie paysagère visant à limiter leur impact dans le cadre paysager.



- **Usine**

A l'Est et au Nord du site étudié, l'urbanisation est liée aux infrastructures (bâtiments, aires de stockage, station d'épuration) présentes au sein du site de production, s'intégrant plus ou moins bien dans le paysage environnant du fait de bâtiments volumineux et d'usage de matériaux de recouvrement hétéroclites.



- **Parcelle agricole**

Au Sud, le paysage perçu caractérise un îlot agricole ouvert de type openfield. La présence de ces vastes emprises planes confère une grande profondeur et oriente la vue en second plan en direction de sujets végétalisés lié notamment aux alignements boisés en bordure de la RD 933. Ponctuellement, la trame paysagère, sous la forme d'alignement de sujets de hautes tiges davantage essulé contribuent également à structurer les visibilités.

L'urbanisation des parcelles C418 et C437 devra tenir compte des plus-values paysagères et des caractéristiques agricoles de ce secteur en proposant des aménagements impactant le moins possible dans ce cadre paysager de qualité, cela par un traitement spécifique des lisières de la zone Ux avec le milieu agricole.



En marge de la zone appréhendée, le bâti visible retranscrit le caractère agricole qui caractérise le secteur « Prairie de Londres » avec ponctuellement la présence d’habitations. La proximité de l’habitation riveraine en marge Ouest pose la question des modalités d’inscription de l’entrepôt à implanter, tout particulièrement le traitement des zones de transition afin de limiter les effets de rupture d’échelle et de veiller à la bonne cohabitation des diverses fonctions sur ce secteur.

3. DONNEES SECURITAIRES : Déplacement, sécurité routière et équipements

3.1. Typologie de la route départementale n°933

La **RD 933** répond à la typologie des **voies classées à grande circulation** : deux larges files complétées par une voie centrale de délestage permettant d'assurer le tourné à gauche en direction de l'usine GEORGELIN pour les véhicule provenant de Miramont-de-Guyenne, à laquelle s'ajoute une longue voie de délestage permettant de se diriger vers le site de production tout en fluidifiant le trafic sur la route départementale lorsqu'on provient de Marmande. La vitesse est limitée sur cette portion à 90 km/h. Les aménagements de part et d'autres de la route se limitent à la présence de panneaux de pré-signalisation, renforçant de fait le caractère de grande circulation qui incombe à cet axe.

L'intersection entre la route départementale et le chemin rural servant de voie de desserte au site de production est clairement identifiée, large et facile d'accès. Le marquage au sol matérialisant un îlot central en "goutte d'eau" permet en outre de dissocier le trafic entrant et sortant en écartant ces flux contraires. La sortie de l'usine s'effectue en marquant un temps d'arrêt avant de pouvoir s'insérer sur la route départementale 933. Le tourné à gauche est autorisé. Les visibilitées en sortie du chemin rural sont bonnes et ne posent pas de problème de sécurité, cela que l'on se dirige aussi bien vers Bergerac que vers Marmande. La courbe très ample opérée par la route départementale 933 sur cette portion du territoire ne contribue pas à masquer les visibilitées. Le carrefour entre la RD 933 et lae chemin rural servant d'appui à la voie de desserte de l'usine a été aménagée en fonction de l'importance du trafic de véhicules lourds et légers générés par le fonctionnement de l'usine avec un dispositif circulatoire qui contribue dans son ensemble à accroître la sécurité routière (bande d'insertion, temps d'arrêt en sortie, "goutte d'eau", etc.)

Enfin de nombreuses voies privatives viennent se brancher sur la RD 933 attestant de la présence d'un bâti plus ou moins diffus.



Intersection de la RD 933 avec le chemin rural : carrefour aménagé en fonction de l'importance du site de production avec un dispositif circulatoire qui contribue dans son ensemble à accroître la sécurité routière (bande d'insertion, temps d'arrêt en sortie, "zébra définissant une goutte d'eau", etc.)

3.2. Signalisation directionnelle et limitation de la vitesse

Le long de la route départementale 933, la **signalétique** caractérisée par la présence de panonceaux implantés sur les accotements de la route, **permet d'orienter** vers les lieux-dits **les usagers en déplacement de proximité ou de transit interurbain**. Le site de production GEORGELIN est annoncé par plusieurs « étendards » et panneaux. A hauteur de l'intersection avec le chemin rural, un panonceau sur fond orange indique également la direction à prendre pour se diriger vers l'usine.



La **signalisation existante** est **satisfaisante** au regard de la situation actuelle caractérisée par la présence d'un **double trafic local** : desserte locale liée à l'usine GEORGELIN et au transit riverain et transit en direction des divers pôles de services et d'emploi : Virazeil, Marmande et Bergerac. Il est noté l'absence d'éclairage nocturne sur cette partie du territoire.

De manière moins significative, il est noté que la RD 933 est également concernée par un **usage touristique** dans le sens où cet axe permet de desservir quelques lieux d'intérêt touristique : château de Virazeil protégé au titre de monuments historique, desserte en direction de Bergerac dont le centre ancien est doté d'une qualité architecturale avérée, bastides et châteaux de Guyenne, Château et Eglise Saint-Jean Baptiste de Seyches, château de Bridoire, etc., et de manière un peu plus anecdotique le golf ainsi que l'aérodrome de Marmande

3.3. Déplacement alternatif à la voiture

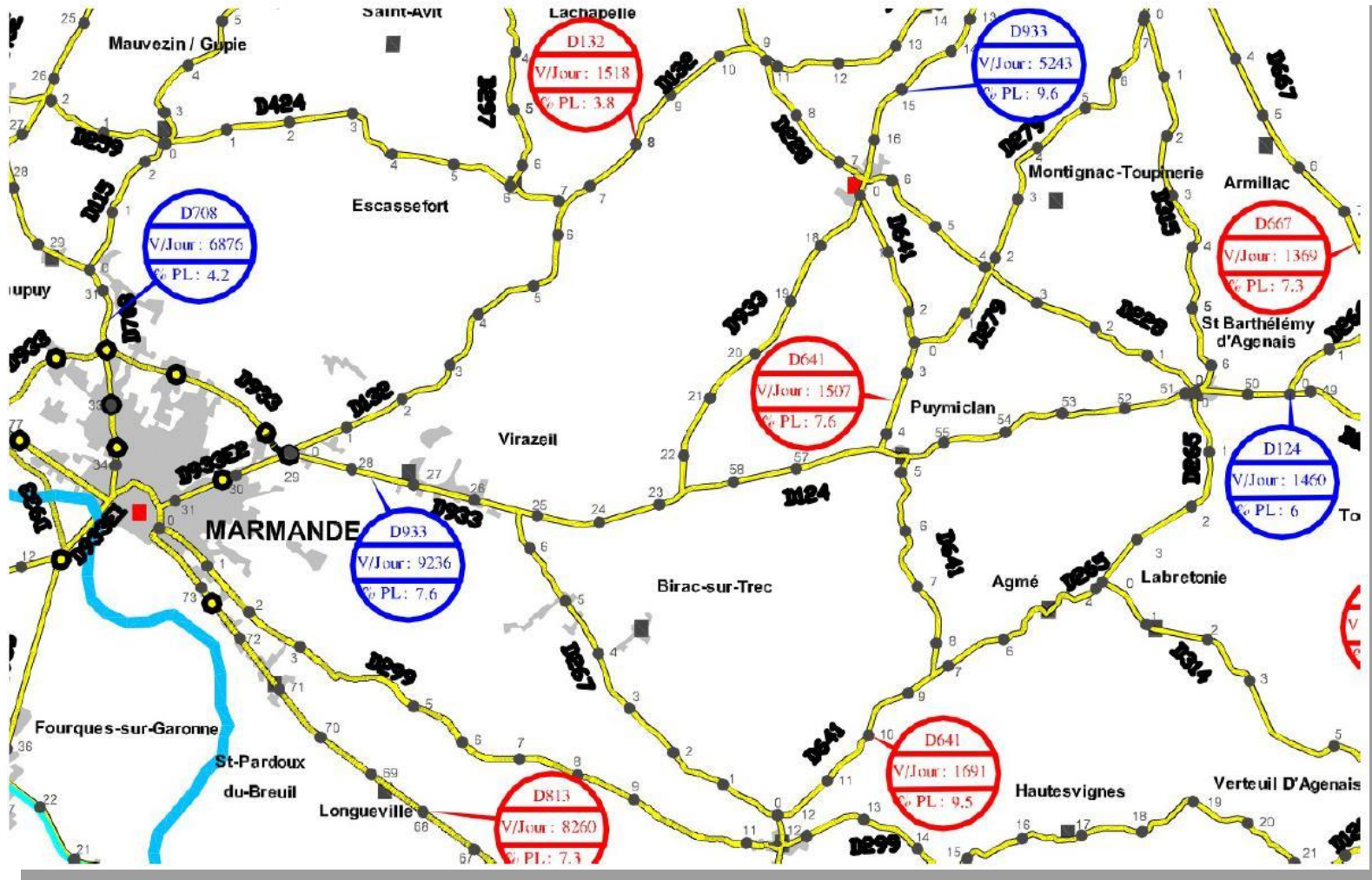
La zone d'étude, trop excentrée du centre villageois, n'est pas desservie par une ligne de transport en commun. De même aucun passage piéton ne permet d'assurer une desserte piétonne à proximité.

La route départementale sur la portion étudiée est caractérisée par un certain nombre d'intersections qu'il convient de prendre en considération. En effet, si les voies classées à grande circulation assurent en premier lieu une fonction de transit, le saupoudrage des entités bâties sur le territoire communal s'est traduit par la présence de nombreux barreaux de liaison et de voie de desserte privative venant se brancher directement sur la route départementale.

3.4. Accidentologie et fréquentation sur la RD 933

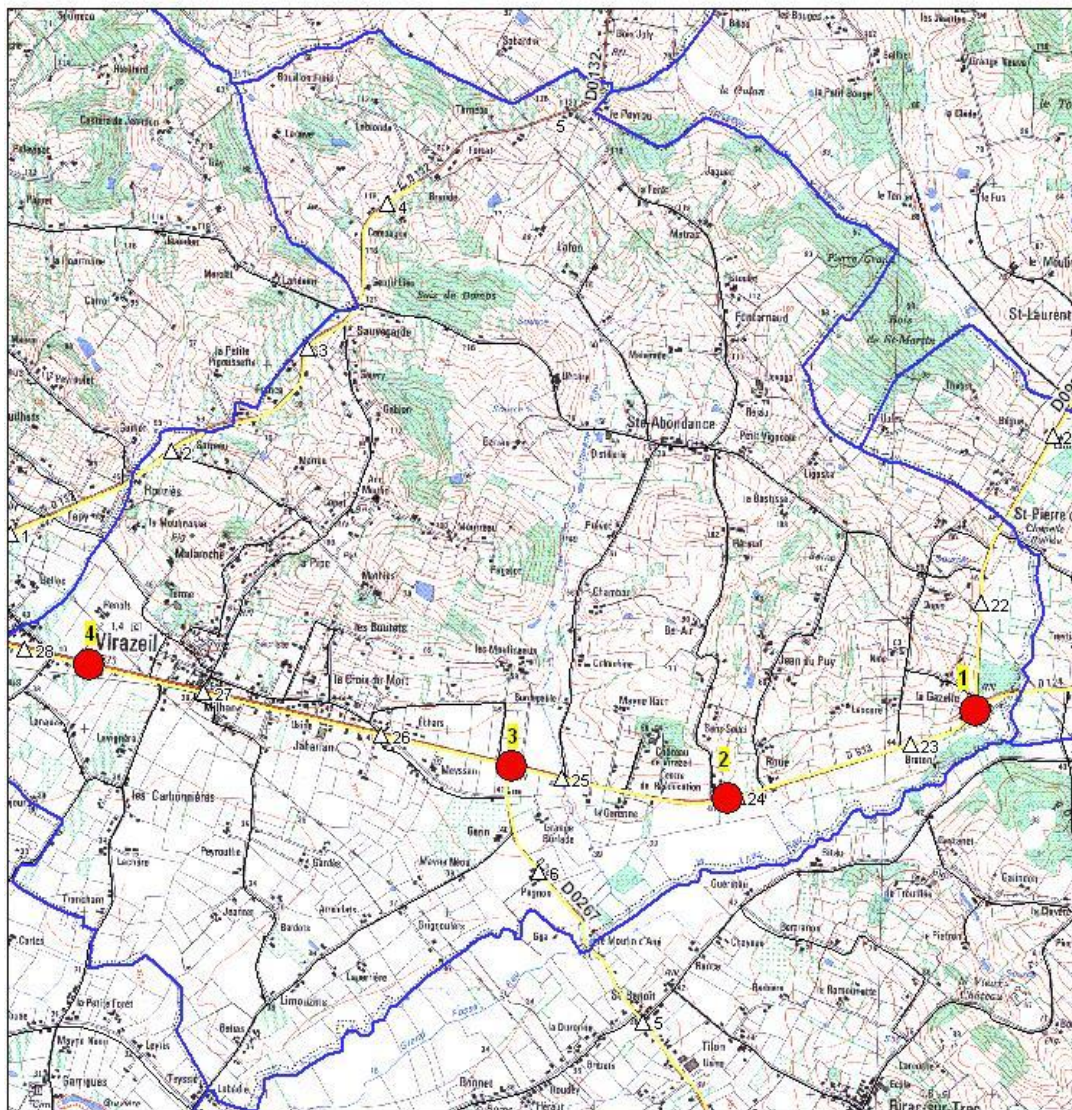
Le fonctionnement de la route départementale n°933 permet de rejoindre les bassins de vie de Bergerac plus au nord et de Marmande plus au sud. Localement, les habitants de Virazeil peuvent via cet axe venir s'achalander et travailler sur le pôle de Marmande.

Concernant le comptage quant à la fréquentation du nombre de véhicule sur cet axe, les dernières données mobilisables font état sur un premier point de comptage effectué entre Marmande et Virazeil de 9236 véhicules/jour dont 7,6% de poids lourds et 5243 véhicules/jour entre Virazeil et Miramont-de-Guyenne dont 9,6% de poids lourds.



Trafic sur les routes départementales locales, DDT 47 STD

Accidentologie RD 933 – Commune de Virazeil PR 21+000 à 28+000 – Période 2008 à 2013



Les données transmises par le service Risque et Sécurité Crises – sécurité routière – transports de la DDT indiquent que pour ce qui concerne l'accidentologie sur la RD n°933 pour la période de janvier 2008 à juin 2013, pour la section comprise entre le PR 21 et 28, sur la commune de Virazeil, seuls 4 accidents ont été enregistrés ayant provoqué 4 blessés hospitalisés et 3 blessés légers. Précisément la section de la RD 933, jouxtant le site de production GEORGELIN ne présente aucun caractère accidentogène.

Sont détaillées dans le tableau ci-après les circonstances des accidents enregistrés sur la RD 933, sur la commune de Virazeil au cours de la période 2008-2013.

Source : DDT du Lot et Garonne, ODSR, septembre 2013

| Organisme Unité / N° PV Date Heure | Routes ou voies | Circonstances |
|--|---|--|
| Jeu 12/03/2009 19 h 45 <div style="text-align: center;">1</div> | DEP 47 Commune 326 (VIRAZEIL) RD 0124 PR calculé 58+0849 Partie rectiligne Plat RD 0933 | Accident hors agglomération, en intersection en T, la nuit sans éclairage public. La chaussée est normale. Véh. A (1 blessé hospitalisé) : un véhicule léger, conduit par un homme de 80 ans, circulant dans le sens des PR croissants de la RD 0124 traversant la chaussée, heurte un autre véhicule. Véh. B (1 blessé hospitalisé) : un véhicule léger, conduit par une femme de 73 ans, circulant dans le sens des PR croissants de la RD 0933, circule sans changement de direction, heurte un autre véhicule. Bilan : 2 blessés hospitalisés. |
| Dim 22/04/2012 1 h 00 <div style="text-align: center;">2</div> | DEP 47 Commune 326 (VIRAZEIL) RD 0933 PR calculé 24+0066 partie rectiligne plat | Accident hors agglomération, hors intersection, la nuit sans éclairage public. Il pleut légèrement et la chaussée est mouillée. Sans collision impliquant 1 véhicule et pas de piéton. Véh. A (3 blessés légers) : un véhicule léger, conduit par un homme de 20 ans, circulant dans le sens des PR croissants de la RD 0933 déporté à gauche. Bilan : 3 blessés légers. |
| Dim 13/12/2009 1 h 00 <div style="text-align: center;">3</div> | DEP 47 Commune 326 (VIRAZEIL) RD 0933 PR calculé 25+0288 partie rectiligne plat RD 0267 | Accident hors agglomération, en intersection en T, la nuit sans éclairage public. La chaussée est normale. Collision par l'arrière impliquant 2 véhicules et pas de piéton. Véh. A (1 blessé hospitalisé) : un véhicule léger, conduit par un homme de 22 ans, circulant dans le sens des PR croissants de la RD 0933 tournant à droite, heurte un autre véhicule. Véh. B (pas de victime) : un véhicule léger, conduit par un homme de 26 ans, circulant dans le sens des PR décroissants de la RD 0933, circule sans changement de direction, heurte un autre véhicule. Bilan : 1 blessé hospitalisé. |
| Jeu 19/05/2011 <div style="text-align: center;">4</div> | DEP 47 Commune 157 (MARMANDE) RD 0933 PR calculé 27+0652 partie rectiligne plat | Accident hors agglomération, hors intersection, en plein jour. La chaussée est normale. Collision impliquant 1 véhicule et pas de piéton. Véh. A (1 blessé hospitalisé) : un véhicule léger, conduit par un homme de 69 ans, circulant dans le sens des PR croissants de la RD 0933, circule sans changement de direction, heurte un poteau. Bilan : 1 blessé hospitalisé. |

CHAPITRE II

LE PARTI D'AMENAGEMENT

1. LA QUALITE URBAINE

1.1 Objectifs

L'aménagement des parcelles C418 et C437 a vocation à offrir de nouvelles possibilités d'extension de l'usine GEORGELIN, cela afin d'accompagner le développement du site de production créateur d'emploi. La préoccupation d'intégrer ces nouvelles constructions en marge d'un axe de circulation largement usité et au sein d'un secteur caractérisé par une certaine diversification des fonctions – activité agricole, fonction résidentielle – motive la conduite de la présente étude.

Volonté est faite d'intégrer les nouvelles constructions à vocation d'activités dans un cadre paysager privilégié, aux caractéristiques rurales affirmées, et de garantir les conditions sécuritaires satisfaisantes pour l'accessibilité et la desserte du secteur étudié. La poursuite de ces objectifs doit permettre d'offrir de bonnes conditions pour le développement de l'établissement GEORGELIN tout en préservant les caractéristiques d'un environnement immédiat agréable.

En ce sens, le parti d'aménagement architectural et urbain s'attache à traiter différentes échelles territoriales et répond à plusieurs enjeux :

- **La perception des bâtiments à partir de la RD 933** (échelle de l'automobile),
- **La bonne intégration des bâtiments dans le cadre paysager immédiat** avec précisément une articulation entre fonction d'activités et fonctions résidentielles – perception de part et d'autre de la RD 933 avec le risque d'un effet de rupture d'échelle du bâti, à gérer.

Le parti d'aménagement se doit ainsi d'être démonstratif de ces préoccupations en apportant, par la qualité des aménagements et de leur intégration au sein de l'environnement immédiat et du bâti proche, une réponse à ces enjeux.

1.2 Données de cadrage

▪ Historique de l'entreprise

L'activité a débuté en 1987 par Monsieur Lucien GEORGELIN qui a, par la suite, en 1992, créé une société.

La société GEORGELIN est un acteur majeur sur le marché français de la confiture.

Elle commercialise pour les grandes surfaces les produits qualitatifs comme « Nos Régions ont du talent » pour la chaîne E.LECLERC, la marque « Monoprix Gourmet » pour MONOPRIX et d'autres.

En effet, la société GEORGELIN livre au plan national aux Groupes CARREFOUR, AUCHAN, E.LECLERC, SUPER U, INTER MARCHE autant de grandes surfaces qui imposent des contraintes et un niveau d'exigence élevé.

Depuis une dizaine d'année la société croit au rythme d'environ 14% de taux de progression, cependant depuis 2 années cette progression est de plus de 20% annuel.

La société GEORGELIN emploie 107 salariés permanents et réalise un chiffre d'affaires de 29 millions d'Euros (2012)

▪ **Evolution de l'entreprise et besoins identifiés**

Au fil des années l'entreprise GEORGELIN n'a cessé de se développer attestant de son dynamisme ; cette expansion résulte de la combinaison de nombreux facteurs parmi lesquels :

- ✓ une production de qualité basée sur le respect de méthodes traditionnelles ;
- ✓ une recherche constante de nouveaux produits ;
- ✓ une activité commerciale très importante ;
- ✓ une expérience et un savoir-faire des employés.

Les nécessaires investissements ont progressé assez fortement au rythme de la croissance de l'entreprise :

Depuis ces dernières années les investissements liés au développement de l'outil de production se présentent comme il suit :

- ✓ en 2006 / 2007, la surface des locaux de production a été doublée, pour un montant de 6 M€ dont 4 affectés au bâtiment et 2 au matériel. A noter que cet investissement global a été aidé et subventionné par divers acteurs institutionnels.
- ✓ en 2008 / 2010, l'outil de production aval a été mécanisé (automatisation de la mise en bocal : 100.000 pots en 24h) pour un montant de 2,7 M€, cela sans aide.
- ✓ depuis 2010 / 2011, le rythme des investissements a légèrement diminué, mais reste sur une moyenne 1,5 à 1,7 M€ par an, dont 1M€ pour le machinisme et 0,5 à 0,7 M€ pour les locaux et autres.

Dans les perspectives 2013, et pour réaliser les nécessaires investissements, la société Lucien GEORGELIN doit avoir une capacité de stockage plus adaptée, un impératif besoin de surfaces de transformation et de stockage afin de bénéficier de meilleurs prix à l'achat permettant de répondre aux attentes des clients et du marché toujours croissant.

Aussi, des investissements sont primordiaux et prévus dans les domaines du matériel de production, des équipements de stockage, des infrastructures, ...



Extension du site réalisées en 2005-2006, ayant permis d'augmenter les capacités de stockage et d'accompagner la diversification des produits proposées par l'accueil de l'activités terrines et plats cuisinés.

1.3 Nature et description des projets poursuivis

▪ **Descriptif du projet d'extension**

Le projet envisagé consiste à la construction d'un entrepôt de 6600 m² constitué de 3 cellules indépendantes toutes mitoyennes

- ✓ 1 cellule stockage de Produits finis d'environ 3100 m²
- ✓ 1 cellule stockage froid de matières premières d'environ 1300 m²
- ✓ 1 cellule de stockage pour des emballages, palettes et autres (cellule non fermée) d'environ 2200 m²

Il est prévu que la plus grande façade de cet entrepôt sera implantée en parallèle de la RD 933 à 60 mètres de l'axe de la voie. Le bâtiment sera implanté à 20 mètres des limites de propriété.

Le porteur de projet envisage le respect du cadre environnemental des bâtiments à construire fin de pérenniser l'image de la zone de construction vitrine de la société et de la commune de Virazeil : en ce sens, le projet est bâti sur une construction en harmonie, adéquation et osmose avec l'environnement ainsi que la philosophie du site. Il reste également dans le même code de couleurs que les bâtiments actuels afin de s'intégrer totalement au paysage. De couleur beige, d'une hauteur de 13,40 m et d'une longueur de moins de 140 mètres, le futur entrepôt présentera une bonne intégration picturale.

▪ **L'intérêt général du projet**

Aujourd'hui, l'entreprise est en phase de très forte croissance et doit pérenniser son avenir.

La construction de nouveaux bâtiments permettra de répondre aux différents besoins impératifs de l'activité actuelle, de sécuriser l'exploitation dans le temps et de répondre aux préoccupations de demain au vue des progressions actuelles. Cela passera bien évidemment par l'embauche sur le site d'environ une trentaine de personnes supplémentaires sur une période d'environ 3 années en fonction de son développement dans ses différentes activités d'exploitation.

En raison d'une part de l'importance de l'activité économique de l'entreprise GEORGELIN pour la commune de Virazeil (emplois, retombés fiscales ...) mais aussi, d'autre part, de l'enjeu lié à la création d'emplois issue du projet d'extension, l'opération relève par conséquent de l'intérêt général.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La présente étude est motivée par la volonté de fixer des règles dérogatoires quant à l'inconstructibilité en limite de la voie départementale n°933. En ce sens il convient de définir une nouvelle marge non aedificandi.

La lecture du site se développant sur la partie Est de la RD 933, met en exergue que les parcelles C418 et C437 sont établies en deuxième rideau vis-à-vis du tracé de la RD 933, compte-tenu de la l'habitation riveraine installée en bordure de la route départementale et des aménagements végétalisés et bassins d'eau assurant une plus-value paysagère sur les abords du site en bordure de ce même axe. Il est souhaitable de maintenir un retrait entre les premiers bâtiments et les abords de la route départementale afin d'assurer une meilleure intégration paysagère. Les éléments suivants permettent d'explicitier le choix retenu quant à la définition de la largeur d'une bande non aedificandi en limite de la voie départementale n°933 :

- ✓ L'habitation riveraine est implantée à 15 mètres de l'axe de la RD 933 : cette distance ne permet pas de définir une première limite quant à la largeur de la bande non aedificandi compte tenue que la parcelle n°418 est distance à minima de 50 m de l'axe de la route et que l'entrepôt même s'il s'inscrit sur la parcelle n°437 qui se positionne davantage à proximité des limites de la RD, intéresse également la parcelle n°418.
- ✓ Le bâtiment implanté en 1994 est distant de 75 m de l'axe de cette même voie : le respect de cette distanciation ne permet pas l'implantation de l'entrepôt tel qu'il est envisagé en raison de son emprise totale au sol (0.66 ha), le tout majoré par le besoin d'établir une voie de desserte efficiente laquelle grève davantage la consommation foncière et de la présence plus en profondeur de la station d'épuration sur le site qui fixe une limite supplémentaire quant aux possibilités d'extension sur le site.
- ✓ L'espace paysager et les bassins d'eau intéressant la parcelle C53 se développent sur une profondeur comprise entre 40 m et 65 m par rapport à l'axe de la RD 933, soit une profondeur moyenne d'une cinquantaine de mètre.

Compte tenu **des spécificités** intrinsèques au site, précisément la proximité de l'habitation riveraine, il semble judicieux de définir la **marge d'inconstructibilité à 50 mètres à partir de l'axe de roulement de la RD 933** sur l'ensemble du site. Cette marge de recul permettra de préserver un couloir « vert » dans le prolongement des paysagements déjà réalisés et permettant de maintenir une zone tampon entre l'entrepôt et l'emprise de l'habitation riveraine dont la limite de propriété, pour sa partie la plus profonde est établie à 43 m de l'axe de la RD. La limite de propriété de la parcelle C62 sur laquelle est implantée l'habitation est distante au maximum de 30 m de l'axe de la RD, laissant à minima un retrait de 20 m entre l'entrepôt et la limite parcellaire. La dérogation visant à autoriser l'implantation de l'entrepôt, au plus proche à 50 m de l'axe de la RD 933 permettra en contrepartie de positionner la voie de desserte et les aires de manœuvre des véhicules lourds sur la partie Est du bâtiment afin de limiter les nuisances à proximité de l'habitation riveraine.

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article 7 du PLU indique que les constructions ou installations seront reculées de 5 m des limites séparatives. L'écriture de cette règle sera réécrite de la manière suivante : l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5 m et l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Cette règle n'entrave pas le projet de création d'entrepôt en marge de l'habitation riveraine dans le sens où la définition de la marge non aedificandi oblige à respecter une distance de 20 m avec la limite d'emprise de la parcelle sur laquelle est implantée l'habitation.

1.6 Implantation des constructions sur une même propriété

L'article 8 de la zone Ux relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non règlementé dans le PLU ; il conviendra de l'écrire de la sorte afin de favoriser une intégration harmonieuse des bâtiments au sein des zones à vocation d'activités : Sur une même propriété, les bâtiments devront être accolés ou implantés selon une distance égale au minimum à la moitié de la hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2. LA QUALITE ARCHITECTURALE

2.1 Poursuivre l'intégration architecturale des bâtiments d'activités

En termes réglementaire, le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique sur la commune de Virazeil. Ce document d'urbanisme fera prochainement l'objet d'une déclaration de projet.

Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, il est souhaitable que le projet tienne compte des prescriptions architecturales énoncées ci-après. L'application de ces prescriptions entraînera la réécriture de certains articles du règlement de la zone Ux.

Les différents corps de bâtiments présents au sein du site de production **ne doivent pas générer un paysage bâti déstructuré** en raison tout particulièrement des volumétries et matériaux mis en œuvre, retrait par rapport à la RD 933, etc.

En outre, le site appréhendé se distingue par de multiples visibilitées quant à l'implantation des bâtiments de premier plan ;

La façade de l'entrepôt projeté sera constituée par son **linéaire visible depuis la RD n°933, à la fois sur sa partie Ouest et sur sa partie Sud, à partir de la RD 933**. La nature des bâtiments et des aménagements de premier plan conditionnant en grande partie l'image du site d'activités, il convient de veiller à la qualité architecturale des bâtiments qui ont un souhait de vitrine et de bonne lisibilité par rapport à l'espace public.

Sur cette partie du site, le secteur "Prairie de Londres" sera marqué par une **mixité des fonctions urbaines** avec la présence du bâtiment d'entreposage à proximité immédiate d'une construction à vocation résidentielle. Il s'agit de définir un plan d'aménagement de parcelle qui respecte l'environnement par l'architecture des constructions mais aussi une **qualité des abords** (limites de parcelle, clôture).

2.2 Prescriptions architecturales

Dans le cadre de l'instruction de permis de construire, le projet proposé tiendra compte des prescriptions architecturales énoncées ci-après.

- **Orientation des constructions**

L'orientation de l'entrepôt sera disposées de manière à s'harmoniser au mieux au sein du paysage environnant : la morphologie du site favorise une implantation des constructions dans le même alignement que le bâtiment implanté plus au Nord (bâtiment implanté en 1994), c'est-à-dire avec la plus grande façade orientée parallèlement au tracé de la RD n°933 ; L'implantation de l'entrepôt avec une façade principale orientée plein Ouest permettra de créer un signal fort en termes d'identification et de lisibilité de l'entreprise du fait de l'effet vitrine généré à partir de la RD 933.

▪ **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité, comptée par rapport au niveau du sol naturel à l'égout du toit ou de l'acrotère sera fixée de manière à ce qu'elle contribue à harmoniser l'échelle du bâtiment à implanter avec ceux présents au sein du site de production.

La hauteur hors sols des constructions devra être conforme au gabarit du bâti environnant qui répond à la même vocation. Le niveau d'étagement maximal préconisé est de deux étages sur rez-de-chaussée. La hauteur maximale édictée par l'article 10 du règlement du PLU stipule que les constructions et installations ne doivent pas dépasser 10 m à l'égout du toit, sauf hors gabarit et équipements d'infrastructures.

Afin de tenir compte des modalités du projet, la règle sera réécrite de la manière suivante : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens, à l'exception de la zone Ux « Prairie de Londres » où cette hauteur est portée à 14 mètres maximum pour les bâtiments ou ne devra pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

▪ **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions, aménagements ou ouvrages, par leur architecture et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

La mise en œuvre et le traitement des matériaux de construction devront garantir leur aspect dans le temps.

TOITURES : L'aspect des toitures est un élément important en matière d'intégration paysagère pour le bâtiment. Les toitures sont fortement perçues depuis les points de vue, même fugitifs à partir de la RD 933. Le travail architectural sur la toiture devra pour cette raison s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment. En dehors des toitures terrasse, **les toitures auront au minimum 2 versants dont les pentes n'excéderont pas 30% ; elles seront recouvertes de tuile de type canal de couleur flammée ou de terre cuite. Pour les toitures terrasses, les matériaux de type bac-acier sont autorisés.**

OUVERTURE : Afin de **limiter les nuisances sonores** inhérentes au fonctionnement des activités, une attention particulière devra être portée sur une autorisation limitée des ouvertures en direction des habitations riveraines. Cela permettra de préserver l'isolation phonique et d'assurer ainsi la cohabitation d'activités et de fonctions diverses (habitat, agriculture) en marge de la zone à vocation d'activités.

FACADES : Les façades des constructions doivent être réalisées en **matériaux dont la mise en œuvre et le traitement doivent garantir leur aspect dans le temps**. Pour les bâtiments dont la hauteur de façade est supérieure à 5 mètres, il peut être intéressant d'envisager que le dit bâtiment puisse comporter un soubassement marqué par un changement de matériaux ou de couleurs, cela en vue de rythmer la façade.

TEINTES : Les tons vifs et réfléchissants seront interdits, sauf éléments de détails. Les enduits de façade ne doivent pas être de teintes blanches comme stipulé dans le règlement du PLU. Ils devront être de ton pierre.

ENSEIGNE ET REGLEMENT DE PUBLICITE : L'implantation des enseignes est préconisée sur la façade ; les enseignes de type superstructure, au dessus du bâtiment sont interdites. Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement et la nature de son activité sont autorisées ; elles doivent s'intégrer aux bâtiments qui les supportent. Il est rappelé que les dispositions applicables à l'affichage extérieur, aux enseignes et aux pré-enseignes sont réglementées par l'article L.581-7 du Code de l'Environnement. L'article 11 du règlement détaille les modalités concernant l'intégration esthétique et d'entretien des procédés pouvant être mis en place (enseignes murales, enseignes scellées au sol, enseignes éclairées).

- **Installations techniques**

Les installations dites techniques (dépôts et aire de stockage pour le matériel ou les déchets) seront intégrées au bâtiment principal ou bien seront protégées. Dans le cas de protections, celles-ci apparaîtront dans le prolongement de l'architecture du bâtiment, préférentiellement le moins visible possible à partir de la RD 933

- **Autre préconisation**

STATIONNEMENT et VOIRIE : Privilégier l'utilisation de matériaux permettant un faible degré d'imperméabilisation des surfaces dédiées aux stationnements et à la circulation des véhicules légers au sein du site d'activités : dalles engazonnées, parking en evergreen, etc.

3. LA QUALITE PAYSAGERE

3.1 Objectifs

Le paysage : vecteur d'attractivité du lieu

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Dans une optique de développement du site de production, la société GEORGELIN souhaite implanter un entrepôt. Si l'engouement des premiers parcs d'activité s'est limité bien souvent, à des préoccupations de viabilité, d'équipements et de réseaux, les exigences actuelles ont incorporé le paysage en tant que paramètre permettant d'assurer de façon certaine l'organisation et l'attractivité des aménagements proposés.

Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des zones à vocation d'activités ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur (marges naturelles, axe routier, habitations riveraines) ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions au sein du site appréhendé avec une volonté affichée de conforter l'image attractive du site dans son ensemble.

La nature des fonctions du bâtiment à implanter est clairement identifiée ; **Le porteur de projet souhaite accorder une importance accrue à la préservation du cadre paysager et à la bonne intégration des bâtiments.** En ce sens l'orientation paysagère doit permettre de faire valoir les mesures compensatoires proposées dans le cadre de l'étude amendement Dupont.

La philosophie du projet s'articule comme il suit :

L'accent est mis sur le traitement des fonds de parcelle de la zone, sur sa partie Sud, et Ouest visibles depuis la RD 933 et à proximité immédiate de l'habitation riveraine. Volonté est faite de conférer des fenêtres paysagères, à partir de la RD n°933. En ce sens, les principes d'aménagement paysagers proposés dépassent l'aménagement à la parcelle en accordant davantage de valeur au **traitement des lisières avec l'espace agricole et l'habitation limitrophe.** Ce parti-pris d'aménagement paysager est sous tendu à la volonté **de prolonger le "verdissement" des abords de l'axe routier,** cela en déclinant une cinématique par un jeu de fenêtres paysagères, constituées de vides et de pleins, permettant d'animer les abords de cet axe tout en limitant en corolaire le caractère anthropique et industriel de l'entrepôt.

Le **projet paysager retenu** répond à la ligne directrice qui consiste à proposer une **articulation de la trame verte** en relation avec l'infrastructure routière.

Le parti d'aménagement proposé intègre les éléments suivants :

- Les lignes de forces générées dans le paysage par les infrastructures majeures (RD 933) mais également par les éléments de composition (alignement de platane).
- Une situation en vitrine de la RD 933 qui justifie un parti d'aménagement paysager soigné
- La volonté d'assurer une protection face aux nuisances (visuelles, sonores), renforcée de plus par la proximité de l'habitation riveraine.
- Le souhait de tirer profit, en termes d'image, d'une inscription au sein d'un espace agricole rappelant la nature des activités et l'ancrage local de la SAS GEORGELIN.

3.2 Inscription paysagère

Le site étudié, établi en retrait des secteurs d'urbanisation les plus denses (Virazeil, Croix du Mort), se développe sur un secteur marqué par des caractéristiques agrestes prononcées. Les données topographiques couplées avec la présence de motifs paysagers limitent les visibilitées ménagées depuis l'axe départemental n°913 en direction du site étudié.

L'état initial du site a révélé une certaine qualité de la trame paysagère de par la présence des aménagement végétalisée et bassin d'eau réalisé aux abords du site.

Le parti paysager retenu s'appuie sur deux éléments forts du contexte :

- **L'inscription du site étudié au sein d'un cadre agricole prégnant**
- La **mixité des fonctions** qui caractérise ce secteur avec à proximité immédiate du futur entrepôt la présence d'une habitation riveraine.

Ainsi le projet paysager se décline sous plusieurs aspects :

- Le **traitement des espaces de transition entre zone d'activités, milieu agricole et naturel** par un aménagement paysager décliné en fonction d'une trame végétale composée d'essence issue de la palette végétale de la campagne locale. Les accompagnements végétalisés faisant appel à des espèces végétales d'ores et déjà présentes dans l'environnement immédiat (frênes, peupliers, etc.) permettront de maintenir une signature paysagère à l'ensemble du secteur étudié et de préserver les caractéristiques du site établi au contact d'espaces aux caractéristiques rurales et naturelles davantage affirmées ;
- **L'aménagement paysager spécifique à la bande non aedificandi** en marge de la RD 933 participera de cette même volonté, cela afin de valoriser l'image de la zone d'activités perçus depuis l'axe départemental et assurer ainsi la continuité d'une signature paysagère au regard des aménagements paysagers d'ores et déjà mis en place par la société. GEORGELIN.

3.3 Intégration de la zone d'activités et valorisation de l'existant

L'insertion de la zone d'activités se base sur une analyse du site qui détermine les points sensibles en terme paysager. Cette approche permet d'apporter des réponses concrètes, dans le maintien de zone naturelle et de motif paysager ou encore dans la localisation d'espaces propres à accueillir des plantations et aménagements paysagers divers.

Les choix retenus pour les aménagements paysagers s'articulent comme il suit :

- Le **maintien des sujets arborés les plus significatifs ou leur remplacement en cas d'impossibilité** – arbres de hautes tiges isolés permettant de limiter l'impact visuel de l'usine au Sud de la zone.

- La **plantation de nouvelles espèces végétales** d'essence similaire afin de conforter la trame paysagère existante, non pas pour marquer de manière rigide les limites physiques de l'emprise du site de production GEORGELIN, mais davantage pour favoriser son insertion dans une échelle paysagère élargie.

3.5 Le traitement des abords de la RD 933 et des limites du site

L'implantation d'une **strate arborée** en bordure du site étudié permet de **souligner l'emprise de la zone d'activités** en l'intégrant dans un parcellaire de type agreste et ou naturel. Pour autant, il convient de ne pas créer des barrières végétales trop opaques dont l'impact paysager est aussi fort que ce que l'on cherche à masquer.

La **mise en place de motifs végétalisés ponctuels** sera privilégiée au regard des alignements continus jugés trop rigides. Ces plantations serviront à assurer l'insertion paysagère du nouveau bâtiment sans toutefois générer une frontière visuelle totale qui aurait tendance à fermer la zone sur elle-même.

Sur les secteurs jugés les plus sensibles en raison des visibilités émanant à partir de la RD 933 ou de la proximité de l'habitation riveraine une bande végétalisée de 2 m de large minimum devra être plantée de haies mélangées et d'arbre de hautes tiges. Cela concerne la parcelle C437, le long des limites séparatives avec les parcelles C438, C61 et C62.

Exemple à ne pas reproduire



Les haies végétales monospécifiques déprécient fortement l'identité paysagère de ce secteur en générant notamment une dichotomie de part et d'autre de l'infrastructure routière avec d'une part un paysage ouvert (côté gauche) et d'autre part une opacité (côté droit).

Exemple de sujets végétaux propices à une bonne intégration paysagère

Les accompagnements végétalisés concernant la strate arborée renvoient aux espèces communes de la campagne locale. Cette végétation marque ainsi un rappel au regard de la végétation présente de l'autre côté de la route départementale 933 et contribue à conforter une véritable identité au site.

Les aménagements paysagers réalisés à l'échelle de la strate arbustive sous la forme de haies plantées sont propices à dissimuler les bâtiments les plus volumineux, en certains endroits jugés sensibles : cadran Sud-Ouest, proximité habitation riveraine, etc.

| | | | | |
|---|---|--|---|---|
| <p>STRATE ARBOREE locale</p> |  |  |  |  |
| | <p>Prunellier</p> | <p>Peuplier</p> | <p>Frêne à feuille étroite</p> | <p>Frêne commun</p> |
| <p>STRATE ARBUSTIVE</p> |  |  |  |  |
| | <p>Cornouiller sanguin</p> | <p>Fusain d'Europe</p> | <p>Sureau noir</p> | <p>Viorne lantane</p> |

3.6 Le traitement des surfaces libres

Les **espaces non bâtis** et non affectés à la circulation ou au stationnement **concourent** tout autant que les autres éléments de composition du site à la **qualité du paysage**. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'**éviter toute friche** qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé. En ce sens, afin de **garantir la cohérence et l'harmonie du site perçu depuis la RD 933**, il semble pertinent que la **marge non-aedificandi** soit **entretenu par un prestataire spécialisé comme c'est déjà le cas pour les paysagements existants**, assurant ainsi un aspect qualitatif du site de production. Les surfaces libres, hors surface bâtie, aire de stationnement, et installations connexes liées à l'exploitation du site, devront être entretenues et traitées en espace vert ; la **réduction des surfaces minéralisées** permettra d'assurer un bien être en réduisant la surchauffe l'été ainsi qu'une meilleure perméabilité des sols. L'article 13 de la zone Ux du PLU qui stipule que sur une bande de 5 m entre la construction et la voirie, doivent

être aménagées un espace vert et une aire de stationnement arborée (si elle est nécessaire) sera précisé de la sorte : dans les projets de construction nouvelle, 25% au moins des surfaces libres de toute construction devront être traitées en espace vert, cela afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

4. PRISE EN COMPTE ET LIMITATION DES NUISANCES

4.1 Les nuisances liées au fonctionnement de l'usine

Les **nuisances liées au fonctionnement des sites d'activités** peuvent être **de différents ordres**. Les fonctions industrielles entraînent le plus souvent des **gênes sonores** (fonctionnement des machines, transport) mais également des inconvénients liés aux **émissions atmosphériques** (poussière, gaz de combustion, odeur, etc.).

En situation actuelle, l'activité de la SAS GEORGELIN n'est pas génératrice de nuisances sonores en limite de propriété. Les bâtiments à construire destinés au stockage de produits que cela soit frais ou finis ne causeront aucune nuisance en termes de bruits, fumées ou autres.

La desserte des différents camions à l'entrepôt ne sera que mineur et non significative en raison des horaires d'exploitation (pas de nuit) et des consignes (chargement et déchargement des camions s'opéreront moteur arrêté).

Le nouveau tracé de la voie d'accès interne n'occasionnera pas plus de bruit car situé largement à l'intérieur de la propriété et éloigné de l'habitation voisine la plus proche.

Enfin, la salle des machines (compresseurs frigorifiques) et les quais seront placés sur le côté nord de l'entrepôt, quasiment à l'opposé de l'habitation la plus proche.

Des **désagréments d'ordre visuel** peuvent être générés si le bâti, les locaux techniques, les aires de stockages, les stationnements, etc., sont mal intégrés dans le cadre paysager (nuisance visuelle). La présente étude vise à limiter ces désagréments. Le projet s'attache en particulier à qualifier de manière qualitative les abords Sud et Sud-Ouest du bâtiment par un traitement paysager spécifique (plantation d'arbres de jet).

4.2 L'articulation avec les documents d'urbanisme

Le **PLU** au travers du projet urbain et de sa déclinaison en zonage et règlement constitue un **outil de prévention** et de gestion des nuisances en cherchant à concilier les différentes activités sur le territoire communal. Il permet :

- ✓ De prendre en compte les nuisances liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales, etc.
- ✓ De penser le développement de la commune afin de limiter les risques de conflits liés à des activités nouvelles potentiellement nuisantes (pollution sonore, mais également odeur, vibrations, dépréciations visuelles).

Il existe en outre des **dispositions particulières** spécifiques aux **installations classées** ; la législation des installations classées intègre ainsi des dispositions relatives : il s'agit notamment de l'arrêté ministériel du 23 janvier 1997 relatif à la **limitation des bruits** dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation).

En matière d'**émissions atmosphériques** les arrêtés considérés fixent d'une part des valeurs limites à ne pas dépasser en sortie des points de rejets canalisés à l'atmosphère des émissions atmosphériques polluantes ou gênantes, et d'autre part des mesures à prendre pour les éventuels rejets diffus.

Enfin, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme stipule que le **permis de construire** peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions envisagées sont de nature à porter atteinte à la salubrité publique, cette disposition ayant été étendue par la jurisprudence aux nuisances sonores.

4.3 La traduction dans le projet d'aménagement

Le schéma d'aménagement s'attache donc à **concilier au mieux l'insertion paysagère de la plate-forme logistique** en détaillant particulièrement :

- des **marges de recul** pour pallier à une trop grande proximité des activités avec les habitations : accompagnements végétalisés aménagés sur ses abords ainsi que la végétalisation de la bande non aedificandi en bordure de la RD 933 servant de **zone tampon** pour limiter les nuisances visuelles
- le **traitement des lisières** du parc d'activité et l'intégration du bâti dans le cadre paysager grâce notamment au **traitement des marges de reculs** par rapport à la RD 933, cela afin de conférer une signature paysagère permettant d'**atténuer les nuisances visuelles** ;
- l'**intégration** des principes de voirie, aires de manœuvre, quai de déchargement en fonction de la composition architecturale du bâtiment (parties Nord et Est du site) de manière à éloigner ces espaces dits techniques de l'habitation riveraine et de limiter leur perception à partir de la RD 933.

5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX SECURITAIRES

Le projet tient compte de l'ensemble des enjeux sécuritaires identifiés sur le secteur « Prairie de Londres » :

5.1 Accessibilité et risque accidentogène

Aucun nouvel accès ne sera créé à partir de la RD 933. L'accès à l'usine et au nouvel entrepôt s'opère à partir de l'accès existant greffé sur le chemin rural délimitant le site sur sa partie Nord. Il n'y a pas d'incidence particulière sur la RD n°933.

Ce projet est également l'occasion pour le groupe GEORGELIN de repenser le principe de desserte à l'intérieur de l'enceinte de l'usine. Il est ainsi prévu de condamner l'accessibilité entre les deux bâtiments existants en reportant la voie de desserte en marge Ouest du bâtiment établi au plus proche de la RD 933 ; cette voie se prolongera plus au Sud pour assurer la desserte de l'entrepôt et sera complétée d'une aire de manœuvre pour les véhicules lourds. L'entrepôt projeté sera desservi par une voie dans des conditions répondant à la destination des constructions et/ou à l'importance des aménagements envisagés. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de cette voie sera ainsi adaptée aux usages qu'elles supportent (poids lourds...).

Etroitesse de la voie interne qui sera prochainement interdite au passage des véhicules lourds



5.2 Risque incendie

La défense contre l'incendie doit être assurée :

- Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :
 - réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
 - canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
 - prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.
- Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie. Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

Le site de production GEORGELIN est correctement défendu contre le risque incendie. Dans le cadre des agrandissements souhaité par le porteur de projet, **il est prévu le renforcement des moyens de lutte contre le risque incendie avec la construction d'un bassin d'orage et l'aménagement de voies d'accès aux véhicules de défense incendie circonscrivant l'entrepôt.**

5.3 Le risque inondation et la gestion des eaux pluviales

La majeure partie du site "Prairie de Londres" du fait de sa grande planéité et de la présence d'escarpements (Sainte-Abondance) à l'Ouest de la RD n°933 est identifiée comme une zone de réception des eaux de ruissellement ainsi que de débordement du ruisseau du Trec en cas de forte crue. La morphologie de ce terrain ne permet pas une bonne évacuation des eaux sans aménagement d'évacuation spécifique. L'étude réalisée par Artélia montre que la ligne d'eau ne dépasse pas la cote de 44.87 m NGF pour le passage de la crue de période de retour 100 ans. Les constructions se placeront au-dessus de cette cote.

Une bonne gestion des eaux pluviales permet de **limiter l'imperméabilisation des sols** avec en corolaire la diminution des risques d'inondation, voire encore le désengorgement du réseau d'assainissement. En ce qui concerne la surface étanchée, le projet entraînera l'imperméabilisation d'environ 12 900 m² (bâtiment et voirie). La gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement de la zone prévoit la circulation des eaux de ruissellement en bordure et à l'intérieur du site d'activités par la réorganisation du sens d'écoulement des eaux dans les **fossés existants en bordure de la RD 933**, cela afin de permettre une meilleure répartition des eaux pluviales et ne pas venir saturer l'écoulement des eaux dans le Mannot au Nord du site. Les eaux pluviales seront collectées et traitées si nécessaire avant d'être rejetées dans le milieu naturel via des fossés. Aussi, le projet prévoit **la création d'un bassin de collecte des eaux d'orage d'une capacité d'environ 373 m³ utile**. Simples et faciles à réaliser tout en permettant de se rapprocher au mieux du cycle naturel, ces dispositifs apportent des solutions efficaces pour la gestion des eaux pluviales à un coût minime. Le bassin d'orage sera établi **en marge Sud-Ouest de l'entrepôt**.

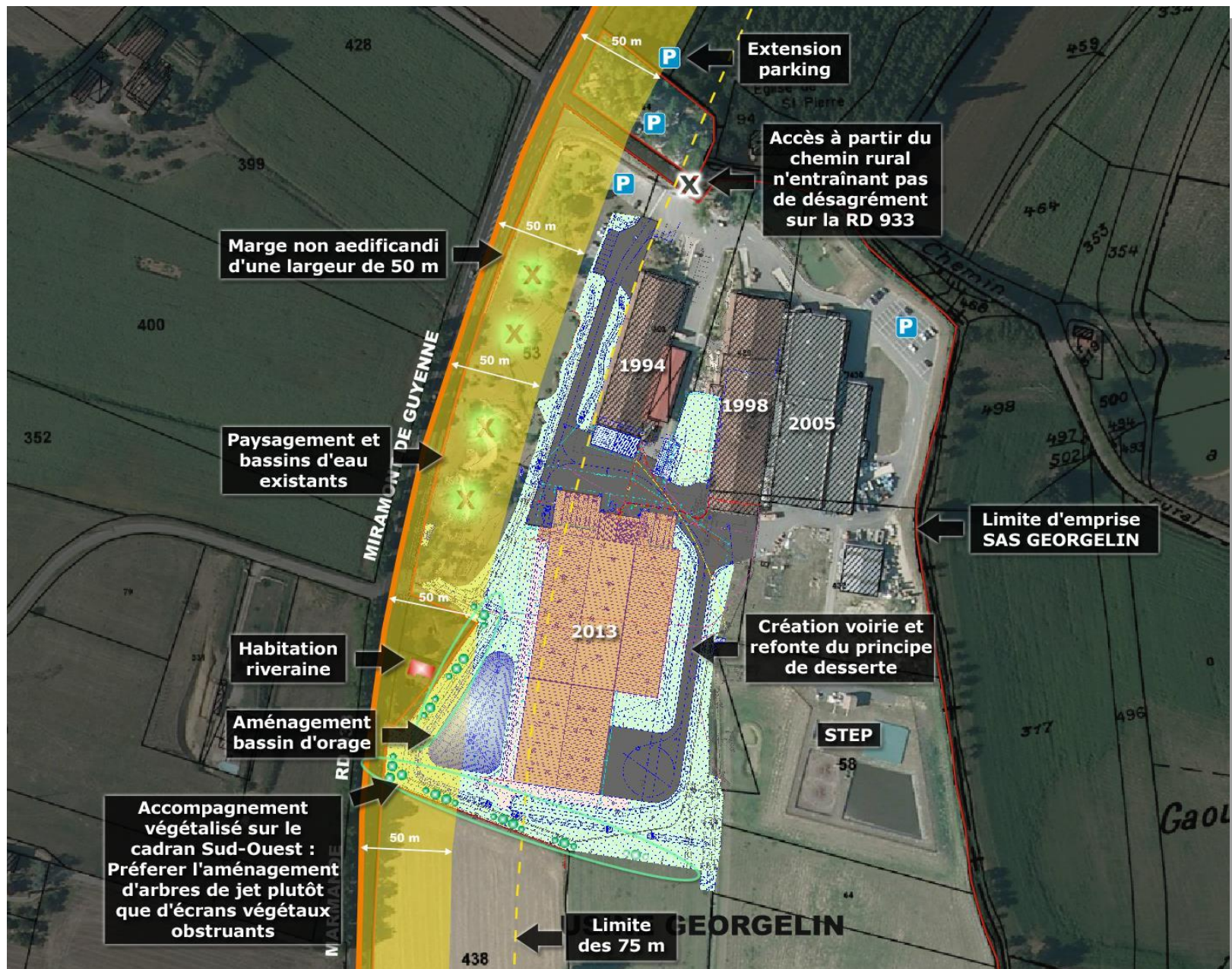
5.4 Le risque mouvement de terrain

En ce qui concerne le « retrait- gonflement des argiles » la parcelle n'est pas référencée sur la carte d'aléa éditée par le BRGM ; il n'y donc pas d'incidence particulière.

5.5 La gestion des effluents / le risque de dégradation des milieux naturels

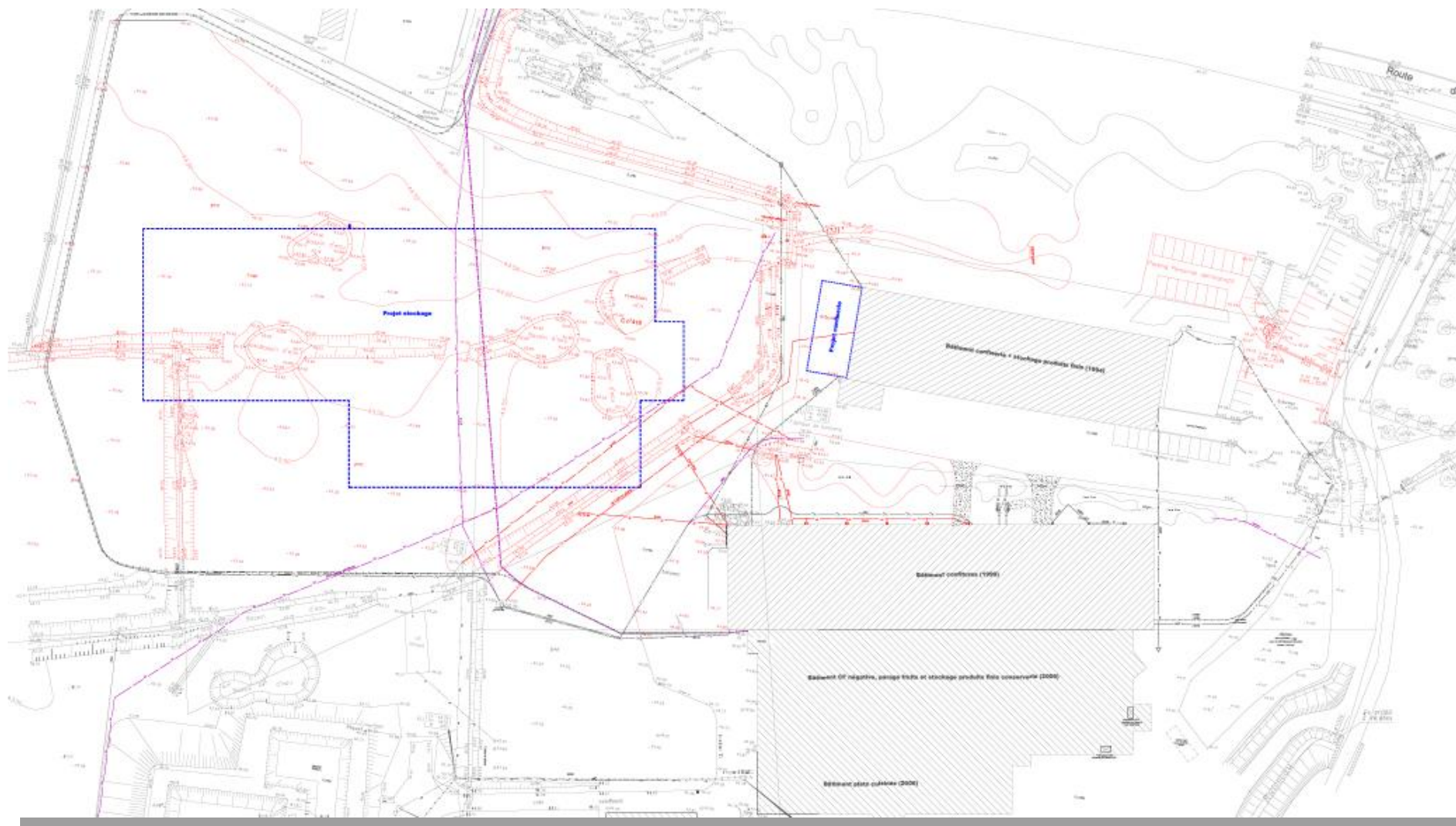
Les eaux usées générées par l'activité industrielle seront traitées et rejetés dans la station d'épuration existante sur le site assurant ainsi un moindre impact du fonctionnement de l'usine sur le milieu naturel. Néanmoins, la station d'épuration existante n'est plus en capacité de recevoir des effluents supplémentaires. L'entreprise a prévu la réhabilitation de cet ouvrage pour prendre en compte le futur agrandissement. Les effluents seront traités sur le site. Les EP des voiries seront traitées par un séparateur hydrocarbure avant rejet dans environnement. Un bassin d'orage sera réalisé afin de lisser les rejets à la valeur limite. Les eaux d'extinctions d'incendie seront retenues dans un bassin étanche spécifique pour analyse et traitement avant rejet. A ce titre, il n'y a donc pas d'incidence sur les équipements collectifs.

6. SCHEMA D'AMENAGEMENT



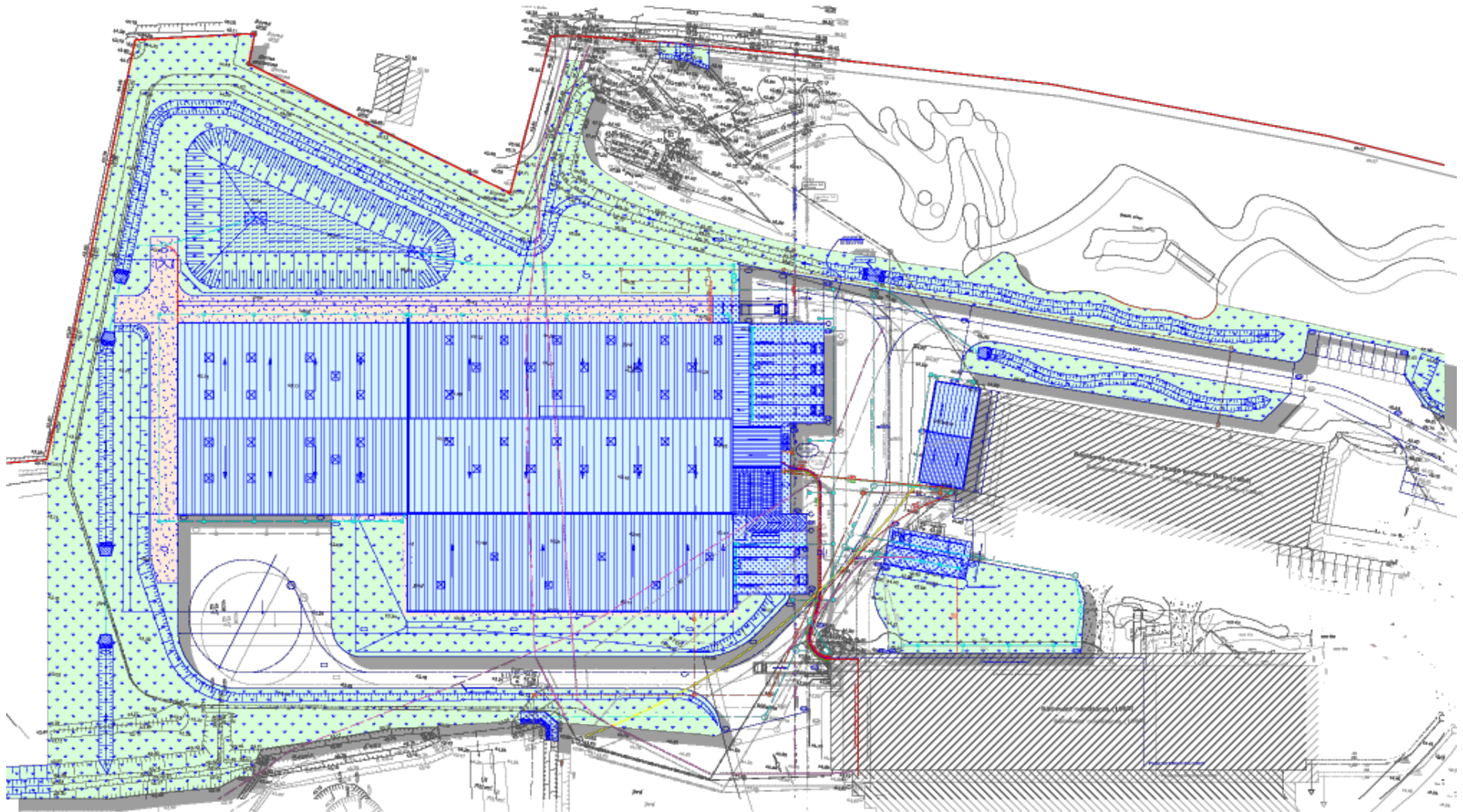
7 . REPRESENTATION DU PROJET DE PLATE-FORME LOGISTIQUE¹

- Etat de l'existant



¹ Source : Bexi Ingénierie, 30 août 2013

- Plan masse

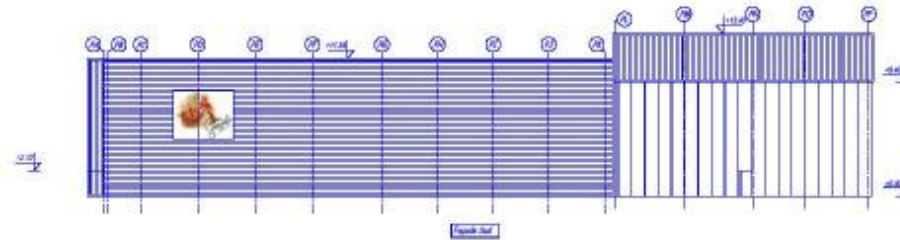


- Coupes et façades

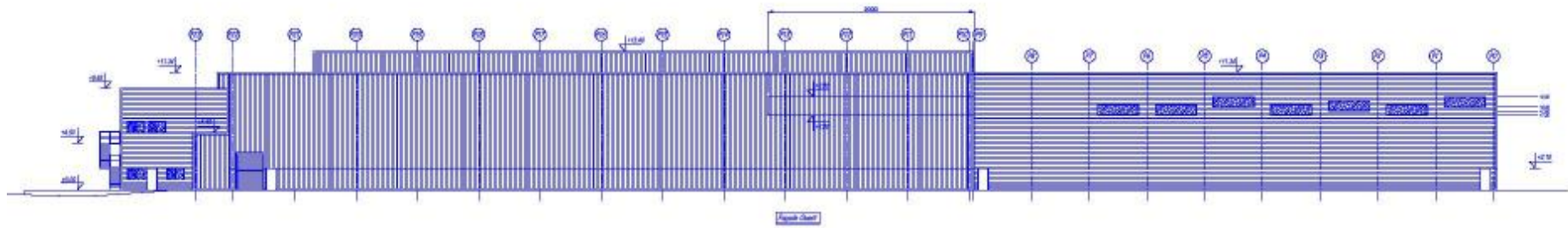
Façade Nord



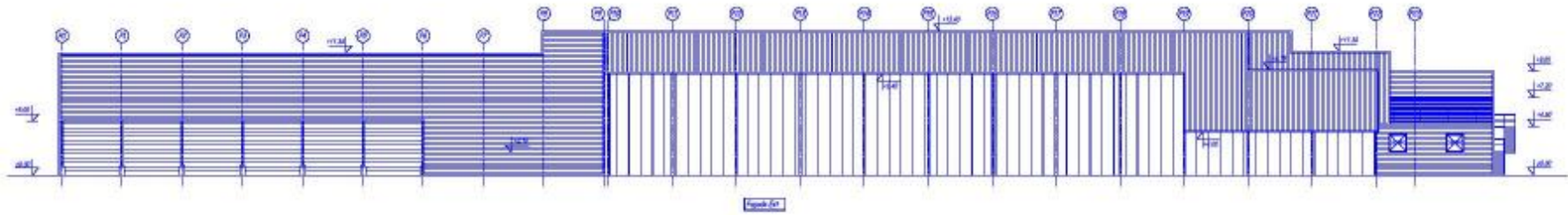
Façade Sud



Façade Ouest



Façade Est



SYNTHESE

Cette étude définit un parti d'aménagement paysager pour le secteur appréhendé au lieu-dit Prairie de Londres, dans le respect des objectifs de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et de l'Amendement Dupont de la Loi Barnier, visant notamment à contrôler et limiter des nuisances comme le bruit ; à améliorer la sécurité routière ; et à prendre en compte la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Objectifs poursuivis

- Faciliter l'insertion visuelle des constructions depuis les façades routières, depuis les habitations voisines, depuis les zones rurales proches
- Générer une bonne image / cohérence du projet
- Protection des riverains
- Proposer un principe de desserte efficient à l'intérieur de la zone d'activités
- Gérer les écoulements d'eau

Modalités de prise en compte dans le projet

- Gabarit des constructions conciliant impératif économique quant au projet porté par la SAS GEORGELIN et insertion visuelle dans l'environnement avec une hauteur ne pouvant dépasser 14 mètres du terrain naturel à l'égout du toit ou de l'acrotère
- Assurer une bonne transition entre l'emprise du projet à caractère industriel et les zones à vocation agricole et d'habitat diffus
- **Recul à minima de 50 m** par rapport à la **l'axe de roulement de la voie départementale 933** ;
- Composition des haies : végétaux monospécifiques interdits ainsi que les haies composées uniquement de persistants, taille libre des haies (éviter l'effet parallélépipédique des tailles) ; choix de végétaux d'essence locale confortant l'identité du site