

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Le schéma du réseau figure au plan EU et EP.

La gestion des eaux pluviales sera assurée par la collecte des eaux de voiries par des grilles et des conduites gravitaires aboutissant à un bassin de stockage.

Les mesures hydrauliques compensatoires pour ce projet consistent à mettre en œuvre trois bassins de rétentions, à ciel ouvert :

- le premier sert à stocker après collecte les eaux de ruissellement de la voirie, des espaces communs, et des rejets des débits régulés à 3l/s/ha des différents lots. Le bassin sera équipé en sortie d'un ouvrage de régulation et d'un dispositif de surverse, avec un rejet vers le fossé situé au sud-ouest du projet ; conformément aux recommandations de MACS.

- le deuxième sert à stocker après collecte les eaux de ruissellement de la voirie d'entrée. Le bassin est dimensionné en infiltration.

- le troisième bassin sera créé pour compenser le bassin existant qui sera détruit dans le cadre de l'aménagement. Ce bassin aura les mêmes caractéristiques du bassin existant (même surface, et même hauteur) afin de maintenir son usage et fonctionnement actuel. Il s'agit uniquement d'un déplacement. Il continuera ainsi à collecter les eaux de ruissellement du bassin versant amont, mais les surfaces collectées précisément restent à ce jour indéterminées. Le maintien de sa géométrie permet d'assurer la pérennité de sa fonction. Le fossé situé au sud-ouest du projet constitue l'exutoire des eaux pluviales pour ce bassin.

Pour le premier et le deuxième bassin, il est à noter que l'étude hydraulique préalable a conseillé de mettre un bassin étanche et lesté, du fait de la présence des traces d'hydromorphie sur site, au-dessus de la hauteur de nappe observée à 2m /TN le jour des investigations ; Cependant, dans le cadre des études AVP et à défaut d'un suivi piézométrique en période hivernale, il a été décidé avec le maître d'ouvrage « MACS », de réaliser un bassin à ciel ouvert non-étanche avec les mesures de sécurité suivantes en cas d'un éventuelle remontée de nappe :

Bassin 1 : surdimensionnement du bassin de plus de 150% du volume théorique de stockage, bassin à

faible profondeur de 0,95m (nappe observée à 2m/TN), et la mise en œuvre d'un ouvrage de surverse.

Bassin 2 : surdimensionnement du bassin de 150% du volume théorique de stockage, bassin à faible profondeur de 0,5m (nappe observée à 2m/TN).

Pour réaliser le bassin de rétention N 2, il faut dévier les réseaux AEP, télécom et EU existants.

Chaque lot sur l'ensemble du Permis d'Aménagé est tenu de mettre en place, selon leur nivellement, des fossés périphériques ou tout autres systèmes pour se protéger et prémunir des éventuelles venues d'eaux des bassins versant amont, qu'il soit interne ou externe à la zone du PA. Les canalisations principales et seront en tuyaux PVC Ø315 / Ø400, série CR8/CR16 suivant les épaisseurs de recouvrement.

L'ensemble des regards de visite, de diamètre intérieur minimum de 800 mm, sera réalisé en éléments préfabriqués.

L'ensemble des regards sera recouvert d'un tampon fonte, série lourde D400, de diamètre 600 mm pour chaussée

ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Le schéma du réseau figure au plan EU et pluviale.

Le collecteur présent chem. Du bayonnais constitue l'exutoire des eaux usées.

La canalisation gravitaire sera en PVC, série CR16/CR8 de diamètre 200mm suivant les épaisseurs de recouvrement.

L'ensemble des regards de visite, de diamètre intérieur minimum de 800 mm, sera réalisé en éléments préfabriqués.

Les lots seront raccordés au réseau par des branchements individuels en tuyaux PVC série CR8/CR16 (suivant les zones) de diamètre nominal 200. Ceux-ci seront amenés jusqu'à un regard 800 mm en attente en limite des lots.

L'ensemble du réseau sera étanche ; il fera l'objet d'une inspection télévisée et d'un essai d'étanchéité avant réception.

EAU POTABLE – DÉFENSE INCENDIE

Le lotissement sera alimenté en eau potable par une conduite créée à partir du réseau existant chem. Du bayonnais.

Chaque lot libre sera alimenté depuis la canalisation principale, à partir d'une bouche à clé placée sur celle-ci et par un tuyau PVC 50 amené jusqu'à un regard de comptage placé en limite du lot.

La défense incendie sera assurée par un poteau incendie à créer, alimenté par un tuyau PVC 110.

ÉCLAIRAGE

La zone sera alimentée en électricité par un raccordement sur le réseau Chem. Du Bayonnais. Des démarches sont en cours avec Enedis. Si un transformateur électrique est nécessaire, un emplacement est d'ores et déjà prévu au sud-ouest du projet.

Le raccordement se fera directement sur le transformateur à poser.

Les travaux seront réalisés en accord et suivant les normes de gestionnaire.

Sur le plan Elec figure la position des coffrets et des 8 candélabres.

Les types de candélabres et de lampes seront définis ultérieurement en accord avec la commune.

TÉLÉPHONE/FIBRE À L'ENTRÉE DE LA ZAE.

Pour la desserte téléphonique, un réseau de fourreaux avec chambres de tirage et gaines de raccordements sera posé pour l'ensemble des lots, et sera exécuté en souterrain depuis le réseau existant au niveau du giratoire à l'entrée de la ZAE.

Le réseau sera dimensionné afin d'accueillir la fibre optique.

Le réseau sera réalisé en accord et suivant les normes d'Orange.

ORDURES MÉNAGÈRES

Les acquéreurs des lots devront présenter leurs containers d'ordures ménagères sur voirie le long de la voie principale le jour programmé du ramassage. Ils ne devront pas y rester plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement. Cet emplacement devra toujours être dans un état de propreté impeccable, aucun dépôt sauvage sur l'opération et autour de cet emplacement ne sera admis.

Des containers spécifiques privées seront prévues au niveau de chaque lot.

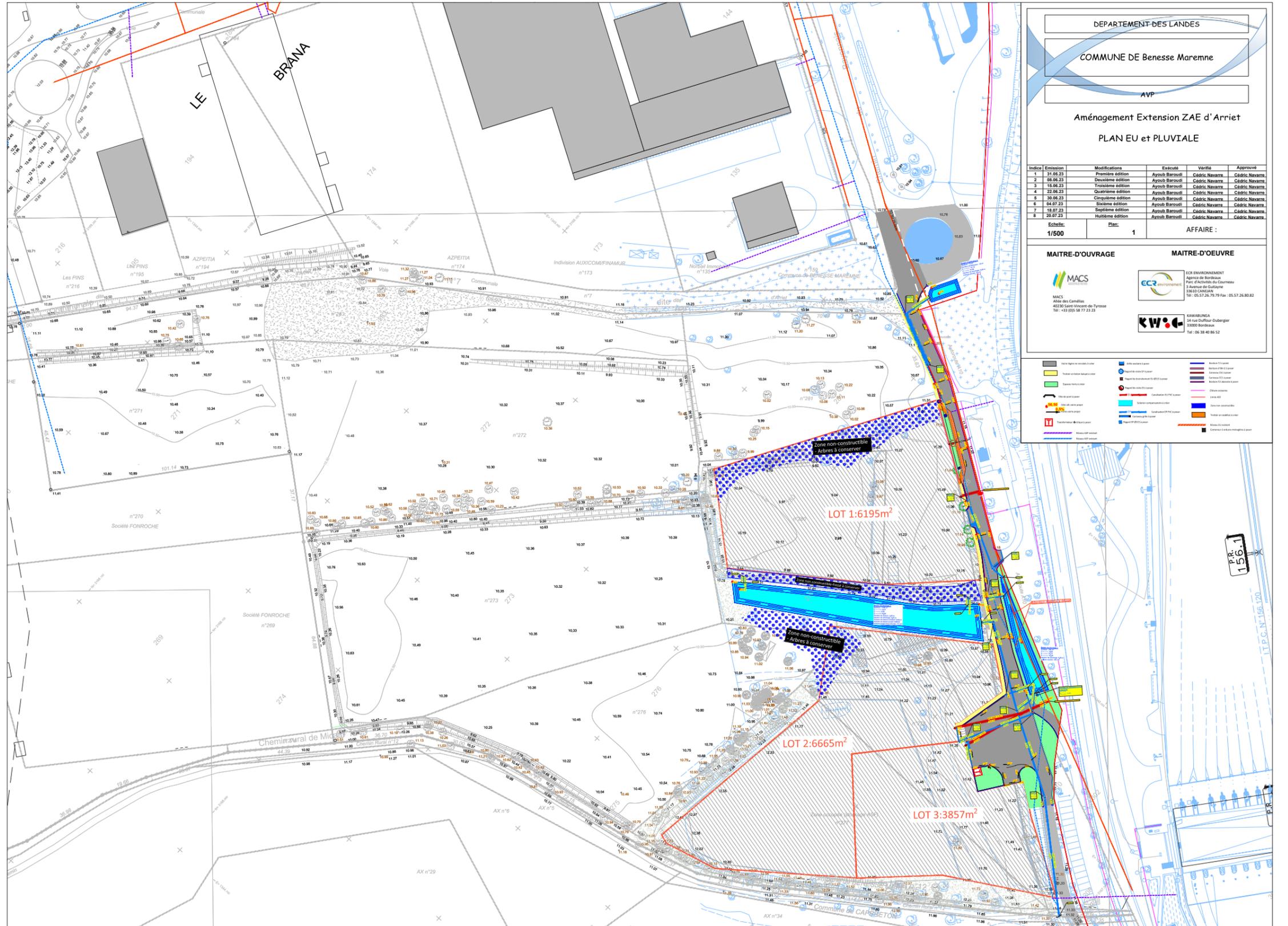
Un espace de 1.1m x 0.8m sera réservé pour mettre un container collectif au niveau de l'espace vert à côté de l'aire de retournement, conformément aux prescriptions de Sitcom.

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les arbres existants seront préservés, notamment l'alignement de chênes lièges du chemin du Bayonnais.

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront paysagers.

La palette végétale retenue recours aux essences locales naturellement présentes dans le secteur d'implantation du projet, elle est détaillée en PA10.



DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE DE Benesse Marenne

AVP

Aménagement Extension ZAE d'Arriet

PLAN EU et PLUVIALE

Indice	Emission	Modifications	Exécuté	Vérité	Approuvé
1	31.05.23	Première édition	Ayoub Baroussi	Cédric Navarre	Cédric Navarre
2	08.06.23	Deuxième édition	Ayoub Baroussi	Cédric Navarre	Cédric Navarre
3	18.08.23	Troisième édition	Ayoub Baroussi	Cédric Navarre	Cédric Navarre
4	22.06.23	Quatrième édition	Ayoub Baroussi	Cédric Navarre	Cédric Navarre
5	30.06.23	Cinquième édition	Ayoub Baroussi	Cédric Navarre	Cédric Navarre
6	04.07.23	Sixième édition	Ayoub Baroussi	Cédric Navarre	Cédric Navarre
7	18.07.23	Septième édition	Ayoub Baroussi	Cédric Navarre	Cédric Navarre
8	29.07.23	Huitième édition	Ayoub Baroussi	Cédric Navarre	Cédric Navarre

Echelle: 1/500 Plan: 1 AFFAIRE :

MAITRE-D'OUVRAGE: MACS
MAITRE-D'OEUVRE: ECR ENVIRONNEMENT, KWC



HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS



PROJET DE RÈGLEMENT

01 - RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DÉTAILLÉS AU PLU-I

Le site de projet est classé en 1AU et soumis à l'OAP ECO numéro 1.

Sa vocation « espace stratégique » poursuit un objectif de mixité fonctionnelle tel que : artisanat, activités de service, industrie, bureau, locaux techniques, conformément au tableau de mixité des OAP économiques ci-dessous.

L'ensemble des règles applicables à la zone à vocation économique et commerciale Arriet est détaillée dans le PLU-i. Le présent règlement vient préciser les dispositions du PLU-i sur ce secteur.

Il consiste donc en un ensemble de préconisations à destination des preneurs, visant à améliorer le cadre de vie quotidien des usagers ainsi que la qualité environnementale du territoire.

02 - RACCORDEMENT DES LOTS AUX RÉSEAUX

Le détail des travaux réseaux sur lesquels les preneurs doivent se raccorder est présenté en détail au PA8.

ASSAINISSEMENT

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif, conformément aux aménagements explicités au PA8 : Raccordement au chemin du Bayonnais sur regards de 800mm en limite de parcelle. Diam. 200 , PVC CR16 ou CR8 selon le recouvrement du tuyau.

EAU PLUVIALE

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée aux bassins réalisés (détail au PA8) avec un débit de fuite max. de 3L/s/Ha.

1/ La vocation « espace stratégique », il est :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public 	Commerce <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM» Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation. 	Habitation <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de détails ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² ☐ OAP n°9 : commerce de détail sans limite de surface

▼ Rappel des dispositions du PLU-i applicables sur le secteur

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.2 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

Dans les secteurs à vocations économiques et commerciales repérés au document graphique 3.2.2:

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain. La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.
- Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.
- Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, la règle de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

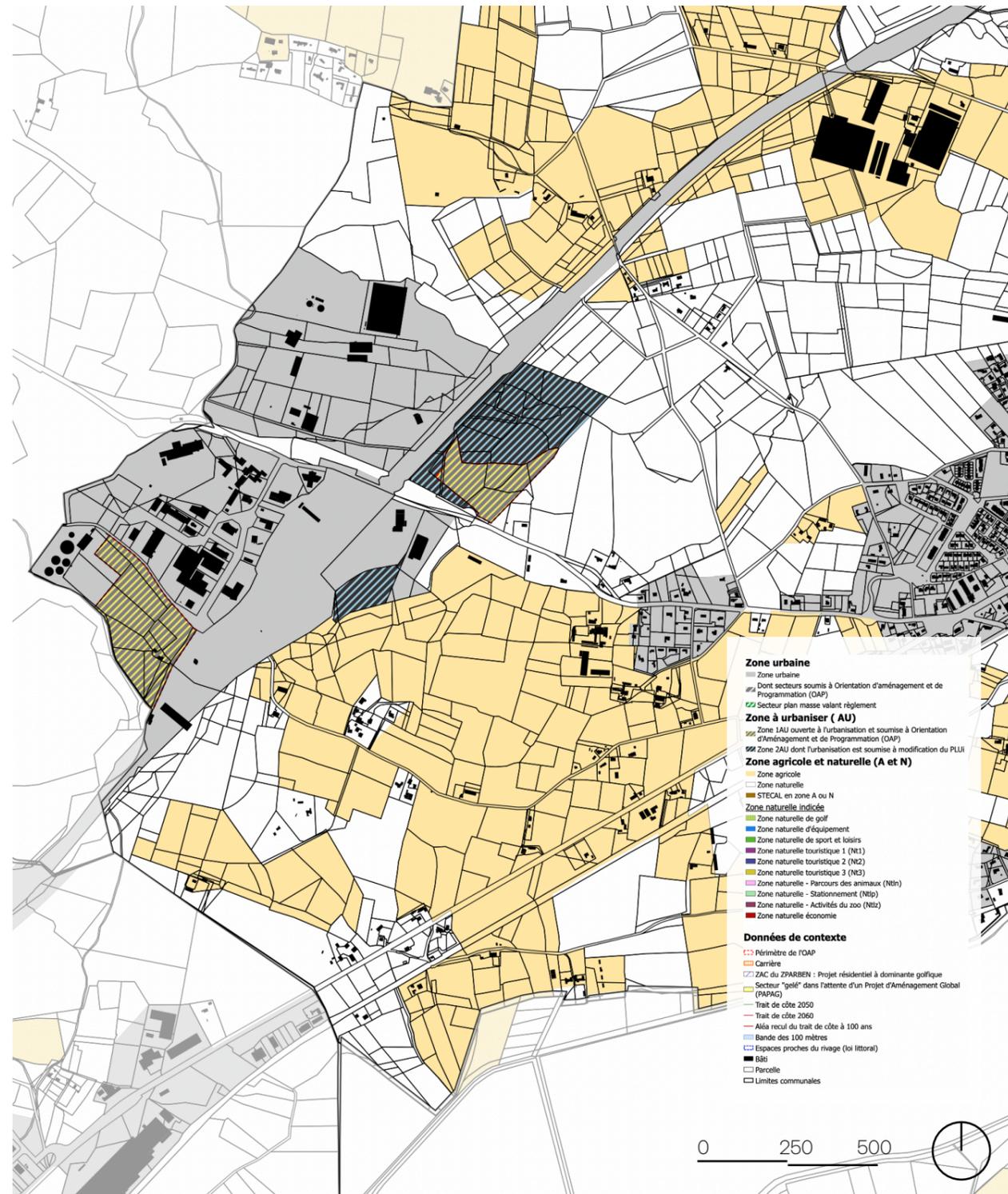
Production d'énergies renouvelables

Pour les constructions et installations à vocation économique ou d'équipements publics, tout projet est autorisé uniquement s'il intègre des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces exigences varient selon l'emprise au sol (à calculer par bâtiment) :

Emprise au sol des nouveaux bâtiments compris entre 500 et 700m ²	Emprise au sol des nouvelles constructions comprises entre 700 m ² et 1500 m ²	Emprise au sol des nouvelles constructions de plus de 1500 m ²
200 m ² minimum de leurs toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).	500 m ² minimum des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).	30% minimum des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).

Les éléments de toitures pris en considération sont ceux des bâtiments et des ombrières.

▼ Rappel du zonage applicable au PLU-i



▼ Rappel de l'OAP



03 - INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES GÉNÉRAUX

De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de projet.

- Le caractère végétal des espaces libres collectifs sera donc privilégié. Le développement des lieux de repos, de pause et de bien-être sera recherché. Les aménagements déployés seront légers et intégrés au cadre paysager dans lequel le projet s'inscrit. Ils ne devront pas concourir à l'imperméabilisation du sol.

- Ils seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel PLU-i). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue depuis les voies.

- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être plantés.

- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain. La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Voirie et aires de stationnement

Pour toute voirie privée, la limitation de l'imperméabilisation du sol sera recherchée. Chaque projet devra veiller à rationaliser les surfaces de circulation et à déployer des matériaux perméables.

Le stationnement nécessaire au bon fonctionnement des constructions est réalisé à même la parcelle ou mutualisé sur une parcelle adjacente. Dans ce cas, des continuités

piétonnes vers les bâtiments seront réalisées.

Conformément aux articles L171-4 du code de la construction et de l'habitation et L111-19-1 du code de l'urbanisme entrés en vigueur au 01-07-2023, les aires de stationnement seront réalisées en matériaux perméables et devront être intégrées au projet paysager de la parcelle. Elles devront également prévoir des dispositifs d'ombres sur au moins la moitié de leur surface. En cas d'ombrières, des dispositifs de production photovoltaïque seront installés (parking de plus de 1500 m2).

Conformément à la loi d'orientation des mobilités n°2019-1428 du 24 décembre 2019, les parcs de stationnements seront pourvus d'au moins une borne de recharge électrique par tranche de 20 emplacements.

Des emplacements pour le stationnement 2 roues est également à prévoir dans les projets.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions : elle sera définie en cohérence avec le bâti environnant.

Implantation des constructions :

- Les constructions seront implantées en cohérence avec les caractéristiques des tissus environnants (libre, à l'alignement ou en retrait en fonction des implantations préexistantes). Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante doit être toujours aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour l'ensemble du secteur un ratio 85/15: 85% d'espaces bâtis/artificialisés et 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

L'architecture devra être composée de volumes simples et assurer une unité de l'ensemble bâti (toitures, murs, couleurs et matériaux).

Le dispositif de traitement architectural sur les façades longeant les voies publiques devra être particulièrement soigné.

Les constructions devront avoir recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et à la conception de constructions de qualité environnementale (participation au cycle de l'eau), conformément à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Couleurs :

Les bâtiments créés respectent le nuancier présent au PLU-i. Les teintes les plus claires, à faible coefficient d'absorption solaire seront obligatoires. La palette des couleurs des bardages, des menuiseries, volets, grilles et tout autre revêtement extérieur ne doit pas excéder trois teintes.

Vocation des bâtiments :

Une différenciation dans le traitement des bâtiments sera recherchée en fonction de leur destination.

Pour les bâtiments accueillant du public : la visibilité et l'accessibilité tout mode sera recherchée.

Pour les bâtiments de production : une simplicité des formes et une rationalité des implantations sera recherchée afin de minimiser le déploiement et la multiplication des aires de manoeuvre VL/ PL.

La maximisation des apports de lumière naturelle sera recherchée.

Pour les aires de stockage : elles seront couvertes sinon clôturées. Les stocks ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Clôtures :

Les clôtures en limite d'espace public ou séparatives seront réalisées en treillis soudé vert doublé d'une haie vive.

PRINCIPES DE QUALITÉ PAYAGÈRE

Espaces naturels

Les franges des parcelles urbanisables sont composées de haies existantes, jouant un rôle écologique majeur. Repérés aux plans comme espaces inconstructibles à préserver, elles ne peuvent accueillir aucune construction.

Leur défrichement est interdit. Seul un entretien raisonnable, veillant à conforter leur rôle écologique sera toléré. Celui-ci est interdit pendant les périodes de nidification (avril à août).

Lot	Surface	Constructibilité max 85%	Pleine terre 15%
Lot 1	6195 m ²	5265 m ²	930 m ²
Lot 2	6665 m ²	5665 m ²	1000 m ²
Lot 3	3857 m ²	3278 m ²	579 m ²
	16717 m ²	14208 m ²	2509 m ²

Plantations

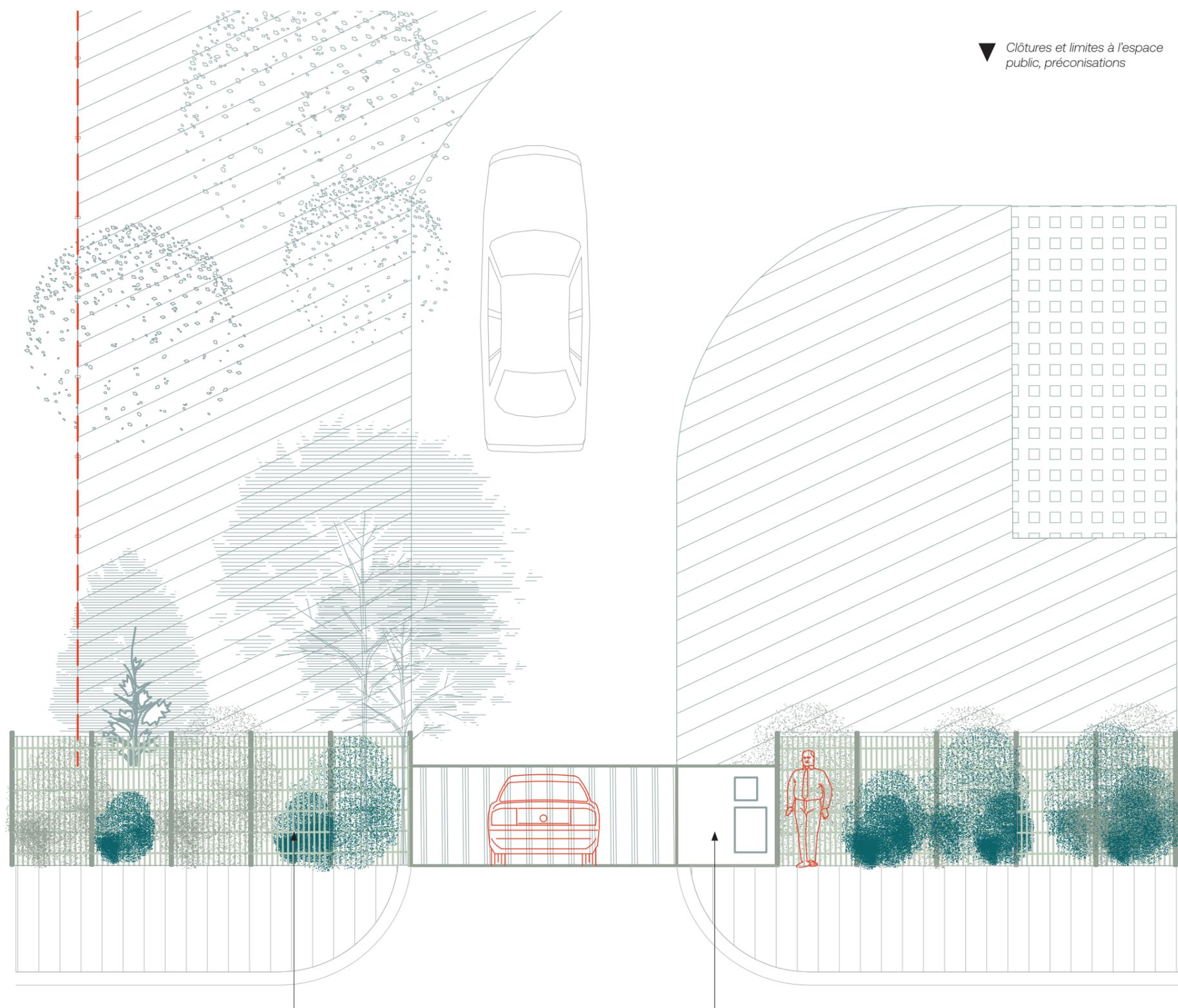
Le PLU-i prévoit minimum 15% de pleine terre.
Il est préconisé de planter un arbre de haute tige pour 500 m² de parcelle de projet.

Les espaces libres sont plantés d'essences locales.
Les haies sont «vives» et composées de plusieurs essences.
Leur entretien est annuel et interdit pendant les périodes de nidification (avril à août).
Une liste d'essences prescrites et prosrites est annexée au PLU-i.
Les essences à privilégier dans le cadre de ce projet, sélectionnées pour leur présence sur site et leur adaptation à la situation locale sont détaillées ci-après.

Locaux techniques et ouvrages annexes

L'accès aux parcelles se fait par un portail implanté en limite de propriété.
Une clôture technique regroupant les coffrets sera mise en place par les acquéreurs au droit de l'accès au lot, en limite d'alignement. Sa hauteur ne devra pas excéder celle de la clôture.

Pour la collecte des déchets, une aire de présentation des bacs y sera associée. Les bacs ne seront pas visibles depuis l'espace public. Le dimensionnement de cette aire sera fonction des besoins de l'entreprise.



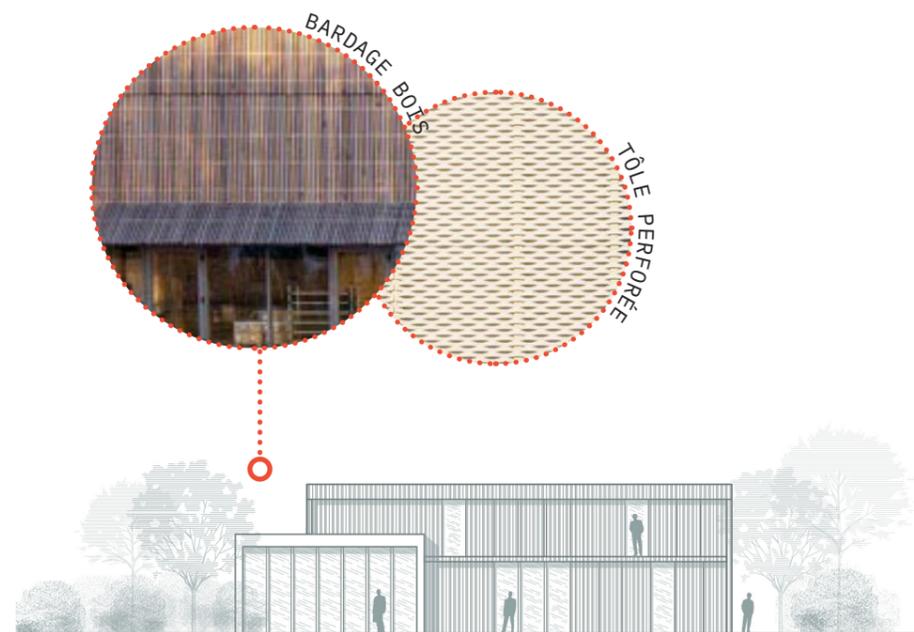
Grillage treillis soudé vert
doublé d'une haie vive

Coffrets techniques
intégrés dans muret
maçonné + aire de
rangement de OM.

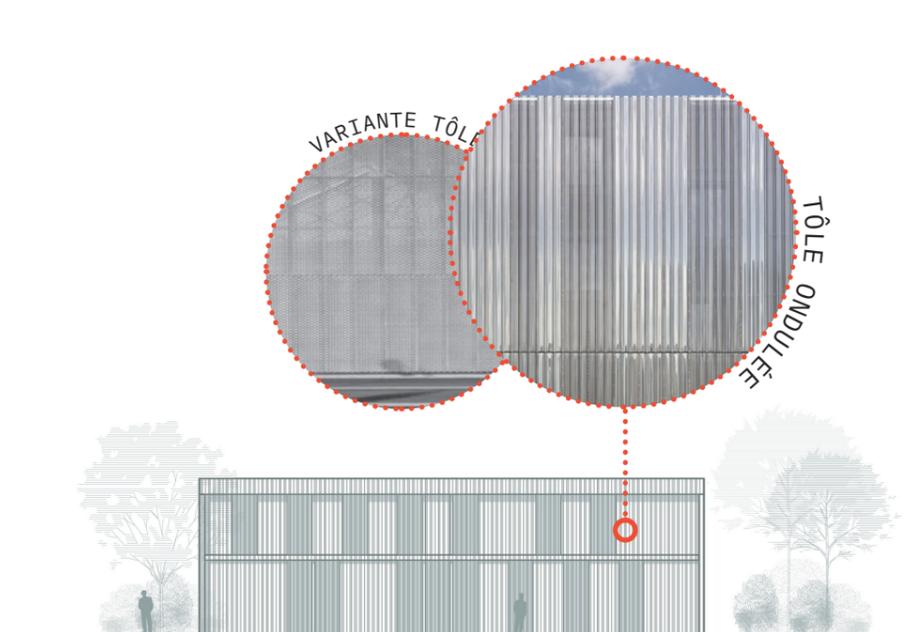
▼ Clôtures et limites à l'espace
public, préconisations

▼ Qualités architecturales recherchées

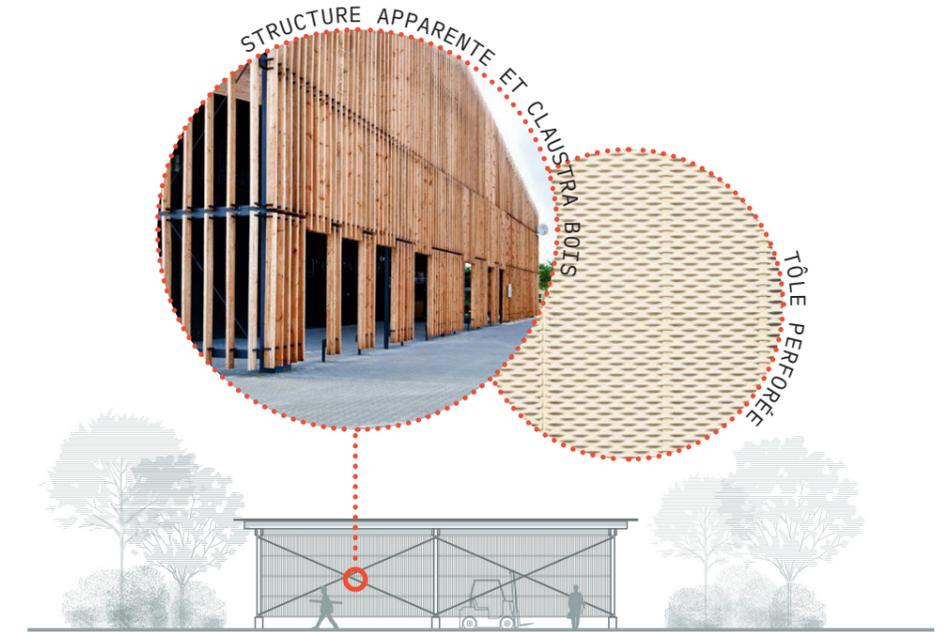
Bâtiments avec accueil de public



Bâtiments artisanaux



Bâtiments de stockage/annexe



▼ Essences végétales à privilégier

ESSENCES PRÉCONISÉES STRATES ARBORÉES ET ARBUSTIVES (NON EXHAUSTIF)

- 01 Pin maritime
- 02 Chêne liège
- 03 Arbousier
- 04 Bourdaine
- 05 Genêt
- 06 Ajonc
- 07 Sureau noir
- 08 Noisetier



ESSENCES PRÉCONISÉES BASSINS DE RÉTENTION (NON EXHAUSTIF)

- 01 Iris des marais
- 02 Massette roseau des étangs
- 03 Laïche élevée
- 04 Myosotis des marais
- 05 Épilobe des marais



Benesse Marenne

Extension de la ZAE Arriet

▼ *Qualités d'aménagement recherchées pour les aires de stationnement*



▼ *Qualités d'aménagement recherchées pour les espaces de repos et bien-être ainsi que pour les mobilités douces.*

