

OAP-06 > SECTEUR 0 – MIOS ENTREPRISE

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le parc d'activités Mios Entreprises est localisé dans le département de la Gironde (33) sur la commune de Mios. Situé en-dehors et à l'Est du centre-bourg de Mios, au lieu-dit « Testarouch », dans le quartier de Lacanau de Mios, il borde l'autoroute A63. Ce secteur est situé au niveau de l'échangeur n°23 de l'autoroute A63. Il est desservi au droit du RD 5 (route départementale entre Le Barp et Marcheprime) par un carrefour giratoire.

A l'entrée de cette Zone d'activités, une aire de co-voiturage est en accès direct au carrefour giratoire du RD 5.

Le secteur est bordé côté Nord par la Rue de Testarouch (RD216E1), côté Est par le RD 5, côté Sud par l'Avenue ZAC 2000 bordant l'autoroute A 63 et côté Ouest par la rue de GALEBEN de la partie de la ZA existante.

Il s'étend actuellement sur une superficie de 40ha.

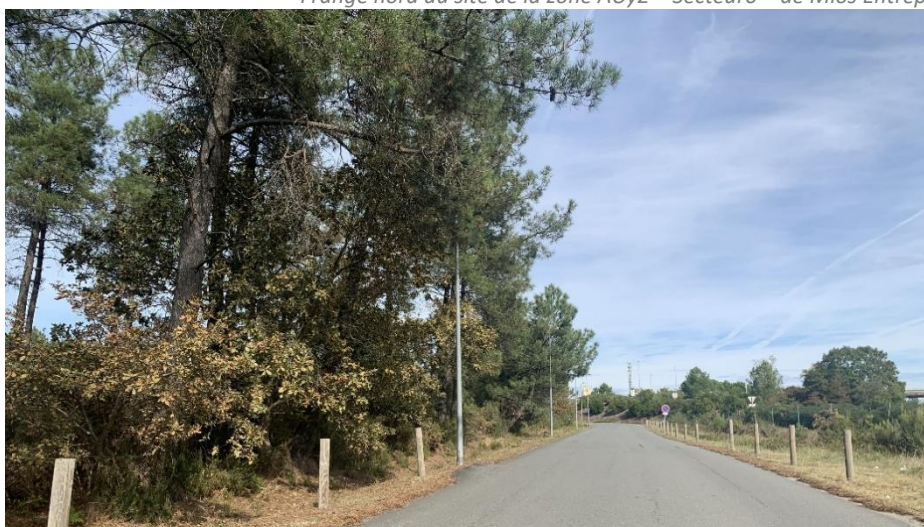
Face à la pression foncière connue sur le territoire et à la rareté des terrains économiques, il est essentiel que la collectivité, service public, puisse proposer des solutions. En ce sens, le rôle de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord est de permettre le développement des entreprises implantées et en accueillir de nouvelles, tout en favorisant la création d'emplois locaux, en maîtrisant le prix du foncier et les investissements spéculatifs. Ce, dans un contexte où friches économiques sont très peu nombreuses sur le territoire, et ne sont pas susceptibles de répondre aux besoins propres portés par le site « Mios Entreprises ».

Localisation du secteur 0, au sein de la zone d'activités de Mios Entreprise





Frange nord du site de la zone AUy2 – Secteur0 – de Mios Entreprise



A l’Est, l’Avenue ZAC 2000 fait le tour de la zone AUy2 et se trouve à l’interface de l’échangeur 23 (Marcheprime et de l’autoroute A63)

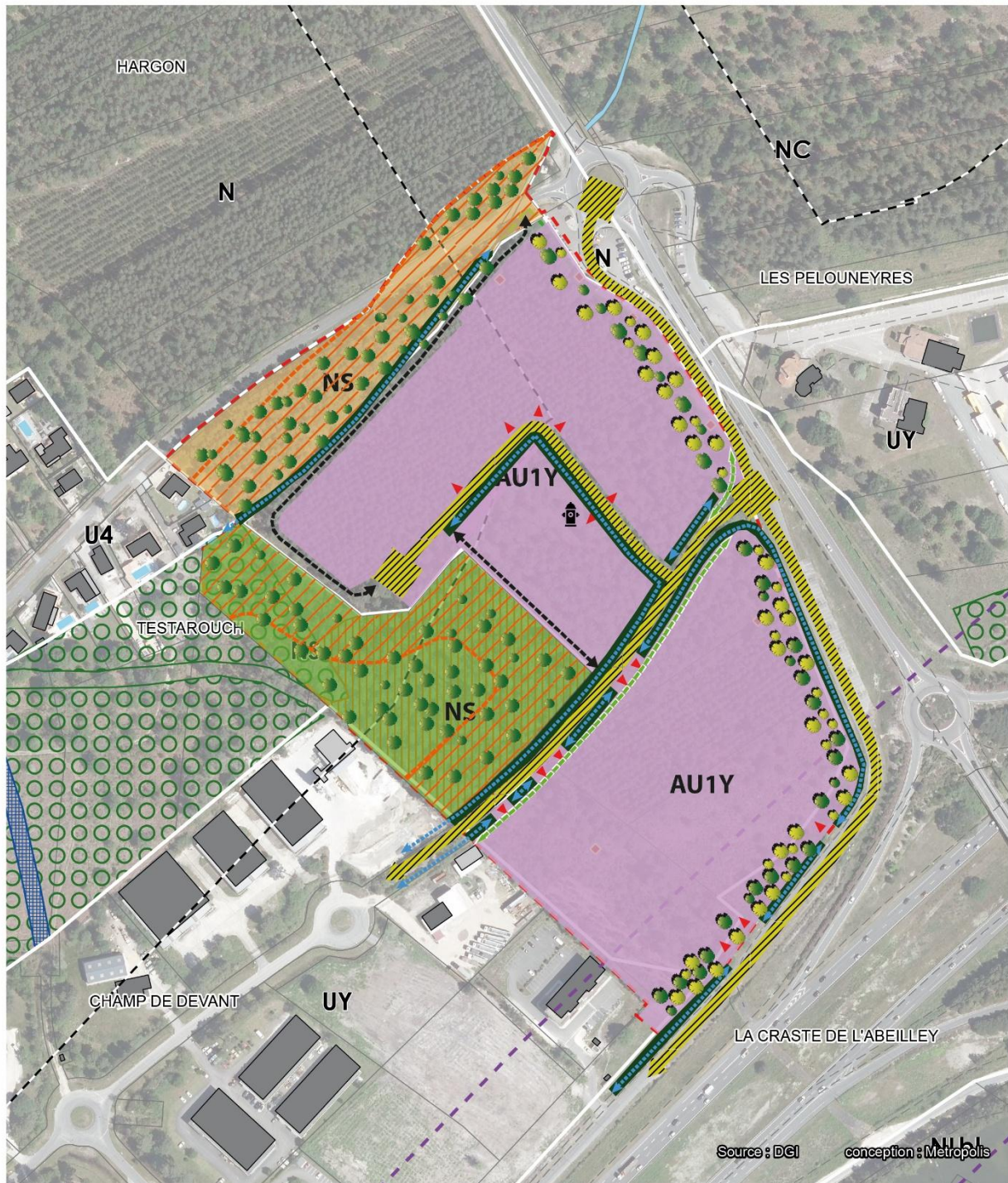


Futur accès interne au site via la rue de Galeben et son rond-point, qui dessert déjà des activités économiques implantées sur la droite, implantées dans l’actuelle zone UY

Enjeux principaux :

- Préserver un écrin paysager pour qualifier le nouveau site économique
- Aménager l’extension de zone en s’assurant d’un maillage fonctionnel et cohérent avec la zone d’activités existante

PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT



<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Bâti lourd Bâti léger Parcellaire Eau Elements de patrimoine Patrimoine protégé Emplacement réservé Ensemble naturel protégé Espace boisé classé Zone de bruit Recul de 100m de l'axe de l'autoroute 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur NS de préservation des espaces naturels sensibles (zone humide), également préservés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme Secteur NS à maintenir débroussaillé OLD théoriques à appliquer à partir des emprises bâties et comprenant : <ul style="list-style-type: none"> · une bande de 20 mètres défrichée · au sein d'une bande de 50 mètres débroussaillée 	<p>0 25 50 Mètres</p> <p>PRINCIPES DE DESSEIRTE DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Desserte viaire à créer ou renforcer accès cheminement doux à créer Système de défense incendie à créer Piste DFCI à créer 	<p>PRINCIPES DE PLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> Haies et/ou composition paysagère Plantation à créer Principe d'alignement de chênes existants ou arbres à préserver Arbres existants Fossés, noues et traitement des eaux pluviales à créer ou conserver
--	---	--	--	--

LE PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT

L'intégration de l'opération doit prendre en compte les arbres existants sur le terrain ainsi que les boisements à proximité.

Le parc d'activités bénéficiera de 2 entrées/sorties différentes :

- ✓ Un accès au Nord-Est, via l'avenue de la ZAC 2000 par la création d'un giratoire ;
- ✓ Un accès au Sud-Ouest, via un raccordement au giratoire existant dans le prolongement de la rue Gabelen.

L'exploitation de la zone d'activités doit obligatoirement respecter les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Concernant la période chantier : la base vie et les zones de stockage seront situées en dehors de la zone des 100m et des 23m de recul, pour les lots concernés, afin de ne pas dégrader cet espace qui restera végétal.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

▪ **Paysage :**

La topographie devra respecter au maximum le terrain naturel afin de rester majoritairement plane.

Une zone humide a été identifiée sur le site. Elle est associée à un zonage Ns dans le règlement graphique, et doit être conservée. Les mobiliers urbains légers ne sont pas autorisés.

D'un point de vue paysager, le site comprend un couvert boisé important qui doit constituer un atout paysager à conserver pour inscrire l'extension de l'urbanisation dans un contexte de qualité. Un espace tampon paysager doit donc être maintenu le long des espaces publics. Cela doit également permettre de conforter et développer les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales (fossés, noues,...).

Les arbres et boisements existants seront si possible préservés et des plantations seront créées sur les limites parcellaires afin de mettre à distance les bâtiments d'activités.

Le secteur étant cerné sur plusieurs de ses côtés par des axes de circulation générant énormément de flux (autoroute A63, Avenue ZAC 2000, RD5) l'insertion paysagère du site est de première importance pour valoriser les activités économiques attendues, mais également pour valoriser cette « porte d'entrée territoriale » que constitue l'échangeur n°23 en direction de Marcheprime. Du fait de la proximité de bâtis résidentiels, l'intégration de l'opération dans le paysage doit se faire de manière douce. Ainsi, l'implantation des bâtis se fait en respectant l'orientation des bâtis à proximité, tout en préservant un espace végétalisé en pleine terre au centre afin de créer une continuité végétale.

Une bande paysagère ~~d'une profondeur de 23 m minimum~~ est attendue le long de l'avenue ZAC 2000, où seront préservés la majeure partie des pins maritimes et feuillus en place. **Pour cela, libre choix est donné de s'appuyer sur :**

- Le maintien du tissu végétale en place ;
- Le respect des principes indiqués au sein du schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cas de nouveaux aménagements.

Les aménagements paysagers réalisés à l'intérieur de la zone AUI y devront obligatoirement mobiliser des essences arborées et arbustives locales, et conçus de façon à proposer une continuité paysagère et écologique interne au site.

La bande de retrait de constructibilité de 23 mètres depuis l'avenue ZAC 2000 doit présenter obligatoirement un aménagement végétal.

Aucun produit phytosanitaire ne sera utilisé pour la gestion des espaces verts.

▪ **Gestion des eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement issues de surfaces imperméabilisées :

- ✓ seront collectées dans des noues perméables de faible profondeur le long des voiries permettant l'écrêtement d'une partie des eaux,
- ✓ puis stockées dans des structures réservoirs sous chaussée, avant rejet de façon régulée dans le réseau public existant et dans la craste (rejet contraint de 3 l/s/ha par des ouvrages de régulation).

Le réseau d'eau pluvial ainsi créé favorisera ainsi l'infiltration sur site. Des surverses vers le réseau existant pourront être aménagées. Conformément aux prescriptions du SIBA, le dimensionnement des ouvrages de compensation tiendra compte d'une pluie avec une période de retour de 30 ans, équivalente à 50 L/m². Le rejet des eaux de ruissellement de surface vers le milieu naturel, sera traité tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Les voies nouvelles intégreront des noues paysagères pour la gestion des eaux de ruissellement. Elles seront dotées d'un profil asymétrique pour l'écoulement des eaux de part et d'autre de la chaussée.

En cas de création de bassins de rétention, ceux-ci seront préférentiellement à ciel ouvert. Le cas échéant, les formes courbes des bassins sont à privilégier, avec des bords à pente douce et quelques paliers.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassins...) devront faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, pouvant s'appuyer sur une installation spontanée de la végétation (hors espèces présentant un caractère exotique et/ou envahissant).

Les aménagements (privés ou non) nécessaires à la gestion des eaux pluviales, devront bénéficier un contrôle et d'un entretien régulier afin d'éliminer les stagnations d'eau (favorables à la prolifération du moustique tigre).

Afin de réduire les incidences sur les nappes d'eau souterraines :

- ✓ L'architecture des bâtiments sera adaptée de manière à limiter les interventions dans la nappe phréatique (travail de compacité des niveaux de sous-sol, fondations adaptées...);
- ✓ Lorsqu'ils sont prévus, les niveaux de sous-sol seront adaptés en fonction du niveau de la nappe ;
- ✓ Il devra être tenu compte de la proximité possible de la nappe dans la conception des ouvrages destinés au stockage des eaux pluviales avant l'infiltration, le cas échéant.

▪ **Défense incendie :**

La zone doit être équipée des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre la défense du site en cas d'incendie à un débit de 120 m³/h pendant 2 heures, avec une répartition des ouvrages permettant la défense de l'ensemble du site. L'installation d'une borne incendie au cœur du site est attendue, afin de compléter les deux bornes existantes sur les emprises publiques.

En application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), le recul de constructibilité vis-à-vis des lisières boisées doit respecter la mise en œuvre d'une bande tampon de 50 mètres inconstructibles composée comme suit :

- ✓ 20 mètres défrichés autour des constructions ;
- ✓ Puis 30 mètres débroussaillés et maintenu en cet état.

L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage des bâtiments. Les espaces libres de construction devront présenter un caractère débroussaillé, ainsi que les abords du site. Le débroussaillage devra tenir compte des périodes favorables à la reproduction de la faune locale afin de ne pas les impacter.

Les voies d'accès aux constructions et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

▪ **Environnement :**

Des arbres gîtes et un alignement de chênes ont été identifiés sur le site. Ils bénéficient d'une prescription au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés.

Afin de réduire l'impact sur la biodiversité nocturne, les éclairages devront être conçus de façon à ne pas éclairer les espaces naturels proches, ni le ciel. Les lumières des bâtiments seront orientées vers les bâtiments et le sol. L'éclairage de la voirie et des aires de stationnement sera dirigé vers le sol. L'éclairage au sodium ou à LED, l'usage d'horloge crépusculaire... sont à privilégier.

Un hibernaculum devra être créé au niveau de la zone humide bénéficiant d'un zonage Ns dans le périmètre d'OAP. Des pierriers sont également attendus sur le site.

La mise en place de gîtes artificiels favorables à l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments ou des haies, est encouragée.

▪ **Energies renouvelables :**

Le recours aux énergies renouvelables est attendu sur le site, afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositif solaire sur toiture, parking avec ombrière photovoltaïque...). Par ailleurs, afin de limiter les besoins en énergie, les choix constructifs doivent permettre de proposer des bâtis conçus de façon à pouvoir bénéficier d'un éclairage naturel.

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Les lots privés seront desservis par :

- ✓ une voie interne principale d'une largeur de 7 m minimum reliant les 2 entrées/sorties,
- ✓ et une voie secondaire d'une largeur de 6 m minimum en impasse avec une aire de retournement.

Les deux voies permettront une circulation à double sens, à l'exception des futurs lots situés en façade Sud-Est. Ces derniers seront desservis directement par l'avenue ZAC 2000.

La voie principale sera accompagnée d'une voie verte partagée pour piéton et cycliste (d'une largeur de 3 m environ), tandis que la voie secondaire, moins fréquentée, bénéficiera un cheminement uniquement piéton (de 1,5 m environ).

Il sera également réalisé une piste DFCl pour les engins de défense contre l'incendie, en sol naturel, de 6 m de large. Cette piste sera accessible via la rue de Testarouch et sera raccordée à l'aire de retournement en impasse de la voie secondaire. Elle longera l'espace boisé en façade Ouest.

L'ensemble des voies sera dimensionné pour un trafic « poids lourds ».

Les espaces de stationnement sont internes à chaque lot. L'organisation de la voirie interne à chaque lot doit être conçue de façon à limiter les manœuvres des véhicules de type « Poids Lourds », le cas échéant.

Dans un souci de sécurité publique :

- ✓ Le site devra être équipé d'une signalétique permettant de limiter la vitesse de circulation des véhicules à 30 km/h ;
- ✓ Le site devra être conçu de façon à permettre l'accès au site par le SDIS et les services de secours, ainsi que la circulation des engins de lutte contre les incendies.

Les aires de stationnement non couvertes destinées aux VL devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables.

Une attention particulière sera portée sur le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite et/ou en situation de handicap. Les aménagements nécessaires sur les cheminements piétons (passage « bateaux », bandes pododactyles...) seront placés de façon à permettre un déplacement sécurisé continu des personnes. Les trottoirs devront présenter des largeurs 1,40 m minimum afin d'assurer un cheminement praticable.

PROGRAMME, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir des lots dédiés à l'accueil de nouvelles activités économiques.