



# BEL AIR

## 1. Le contexte et les enjeux

### Le site

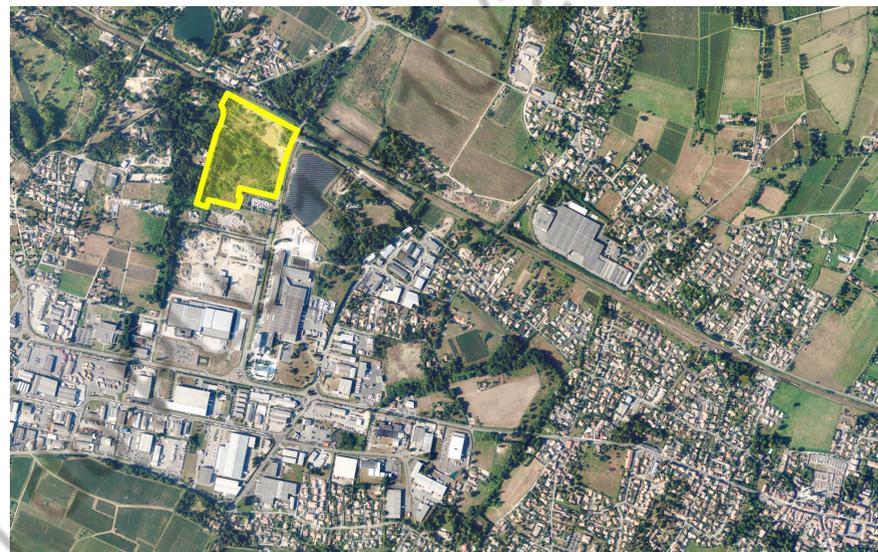
*Superficie totale : 8,13 hectares*

Le site de « Bel Air », est en grande partie une ancienne décharge d'ordures ménagères ayant comblé partiellement une ancienne gravière entre la zone Industrielle de Lalande au Sud et la voie ferrée au Nord. A près de 3 km au Nord-Ouest du bourg, il est aux marges du vaste ensemble de zones d'activités qui couvre une large part de l'Ouest de la commune. Plus précisément, il est mitoyen au Sud d'un ensemble d'équipement collectifs : l'aire d'accueil des gens du voyages, la déchèterie du SEMOCTOM et la station d'épuration des Vergnes.

Ces parcelles forment un ensemble très rébarbatif de terrain dégradés, en partie regagnés par une végétation plus ou moins chétive selon la nature du substrat. Au Nord du chemin des Vergnes qui traverse le site d'Est et Ouest, les sols demeurent largement à nu. Une ruine de moulin proche du chemin est la seule construction présente.

### Enjeux physiques, naturels et paysagers

La topographie joue un rôle très important dans l'organisation du site. L'ancienne gravière n'étant pas entièrement comblée, une importante dépression d'une profondeur de 5 à 10 mètres subsiste au Sud-Ouest. A l'Est de cette dépression, la partie comblée forme un léger dôme dont la pente principale est orientée vers le Nord. Au Nord du chemin des Vergnes, la pente est plus accentuée, également vers le Nord, l'ancien moulin étant implanté sur la hauteur.



En matière d'hydrographie, l'écoulement des eaux est également complexe en raison de cette topographie : la dépression fermée retient les eaux.

En raison de la nature très diverse des déchets déposés (ordures ménagères, déchets toxiques en quantité dispersés, déchets industriels banaux, déchets verts et déchets inertes issus du BTP), les enjeux environnementaux sont importants, liés aux risques de pollution potentielle du sol et du sous-sol. C'est la raison pour laquelle, le site est inscrit dans l'action nationale de résorption des décharges de déchets ménagers et assimilés, autorisées ou non autorisées, introduite par la circulaire du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable du 23 février 2004.

**Avant tout aménagement des investigations complémentaires seront nécessaires dans le but d'actualiser l'état des milieux et pour proposer des mesures de gestion appropriées en vue d'un futur usage et des travaux pourraient être préconisés pour dépolluer le site.**

De plus, la dépression est susceptible d'abriter des zones humides.



Si, en raison de sa nature, le site nécessite en lui-même une réhabilitation paysagère, on notera qu'en raison des boisements existant au Nord de la voie ferrée, celui-ci n'a aucun contact visuel avec l'espace rural de la plaine alluviale de la Dordogne. Les traitements préconisés consisteront donc essentiellement à traiter les marges avec le voisinage immédiat et à ménager des respirations vertes au sein du site en application d'une politique plus large de requalification visuelle des espaces d'activité portée par la commune. Plus particulièrement, la conservation du moulin et sa réhabilitation devra s'accompagner de la création d'un « écrin boisé » qui l'isole du bâti industriel qui viendra s'implanter à proximité.

## Enjeux urbains

Le site appartient à un secteur aux marges de l'enveloppe urbaine, qui apparaît comme un « no man's land » bordé par des sites dégradés comme lui (au Nord-Ouest et à l'Ouest) ou industriels peu qualifiés au Sud.

Pour cette raison, l'aménagement de cette future zone revêt un enjeu particulier d'image auquel sa localisation même impose un urbanisme qui donne à ce site une vocation reconnue au sein de l'espace urbain et qui sera en même temps l'entrée dans la zone Industrielle de Lalande (et plus largement de l'espace urbain) par la RD 115 en provenance de l'autoroute A 10.

L'ensemble des réseaux primaires nécessaires à l'urbanisation (eau potable, assainissement collectif, électricité) est présent, mais nécessite certains renforcements. L'aménagement devra également tenir compte de la présence d'une ligne électrique moyenne tension qui traverse le site du Nord au Sud en limite Est.

## 2. Les grands objectifs du projet

La zone doit accueillir un programme d'activités industrielles dans la continuité de ce qui existe sur la zone de Lalande. Seules y sont donc autorisées les

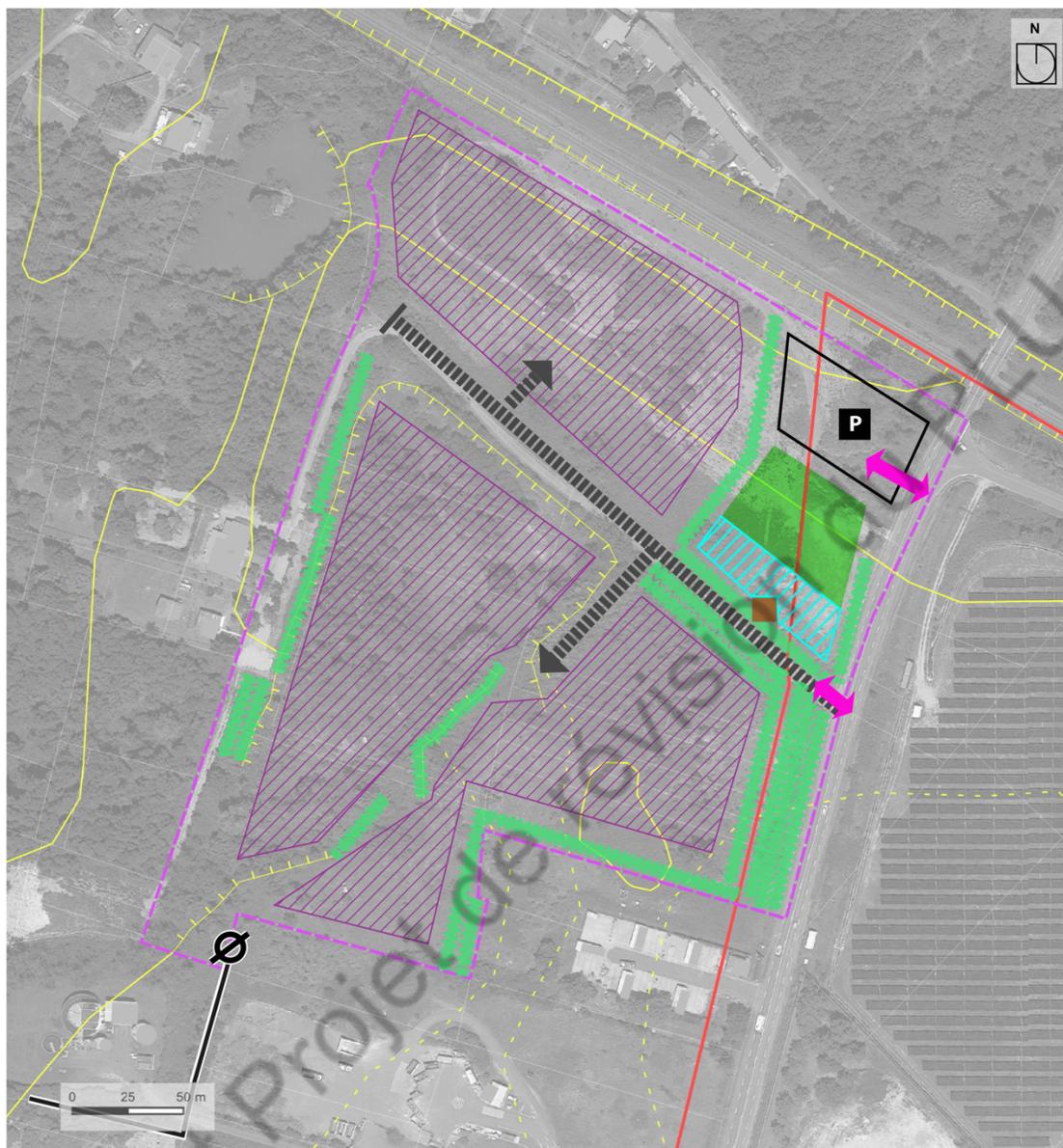
constructions destinées à l'industrie sur des lots dont la taille sera adaptée à l'activité envisagée.

L'aménagement pourra être réalisé sous forme d'une seule opération couvrant l'ensemble du secteur, ou de plusieurs opérations d'ensemble successives. Leur configuration devra être adaptée et leurs dimensions suffisantes pour assurer la part de réalisation d'équipements internes cohérents avec le schéma d'aménagement global. La connaissance de la programmation et des conditions de réalisation des accès, de l'espace collectif de nature et celui réservé en priorité au stationnement est une condition préalable aux opérations d'aménagement d'ensemble.

L'implantation et les volumes du bâti projeté devront être prioritairement guidés par la maîtrise de leur impact visuel et le respect des caractéristiques bâties et paysagères du site. Elle tiendra compte de la présence de la ligne électrique moyenne tension à l'Ouest du site.

Un effort particulier sera fait sur la limite Sud pour gérer la covisibilité avec l'aire d'accueil des gens du voyage. De même, un traitement paysager de qualité sera entrepris pour réhabiliter le site du moulin autour duquel est réservé un espace dédié aux activités de restauration à destination du personnel de la zone.

Compte tenu de la configuration du réseau viaire local et de la topographie du site, le raccordement des voiries internes à créer se fera uniquement sur le chemin des Vergnes qui restera le seul accès sur le RD 115.



### Bel -Air Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Périmètre de l'OAP

#### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Structure paysagère et/ou environnementale  
- A créer / à renforcer :

 Interfaces paysagères, lisières,  
Traitement paysager naturel

 Espace collectif de nature, de détente, d'aménités,  
de loisirs, etc., en coeur d'îlot ou de proximité  
- A créer

#### DÉPLACEMENT

 Voie à créer - A aménager

 Entrée / Sortie - A créer

 Zone de stationnement

#### PROGRAMMATION BÂTI / ÉQUIPEMENTS

 Bâti / Activités industrielles  
- A créer

 Espace dédié aux activités de restauration

 Protection du moulin

#### AUTRES ELEMENTS

 Ligne électrique

 Courbes de niveau

 Escarpements / talus

#### RESEAUX

 Raccordement préférentiel aux eaux usées



### 3. Les principes d'aménagement

	PRINCIPES ET / OU PROGRAMME SOUMIS A COMPATIBILITE	RECOMMANDATION COMPLEMENTAIRES
PROGRAMMATION	<p>La programmation de l'aménagement du site comprendra :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Dans le prolongement de la zone industrielle de Lalande au Sud, la proposition d'emprises pour des activités industrielles dimensionnées selon les besoins des entreprises. Ces emprises devront tenir compte de la topographie locale, même si des remaniements de terrain seront possibles.</li><li>&gt; La réhabilitation d'une partie des terrains au Nord du chemin des Vergnes en vue de l'aménagement d'un espace de nature et de détente, ainsi que d'un espace dédié aux activités de restauration, dans le respect des indications du schéma, autour des ruines du moulin.</li><li>&gt; La prise compte de la ligne électrique moyenne tension à l'Ouest du site, dont les abords seront traités en espaces verts.</li><li>&gt; La création sur les limites du site, selon les indications du schéma, de franges boisée formant écran visuel avec les espaces mitoyens.</li></ul>	<p><b>Avant tout aménagement des investigations complémentaires seront nécessaires dans le but d'actualiser l'état des milieux et pour proposer des mesures de gestion appropriées en vue d'un futur usage et des travaux pourraient être préconisés pour dépolluer le site.</b></p>
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	<p><b>Forme urbaine</b></p> <p>Le parti d'aménagement devra concourir à valoriser la perception de la zone d'activité. Dans ce cadre, la qualité urbaine reposera autant sur la qualité architecturale des bâtiments que sur le traitement paysager « en devanture » le long de la RD 115 (avenue du Vieux Moulin) : les zones de stockage et de dépôts à l'air libre ne pourront pas être implantés le long de cette voie. L'implantation des futures activités devra également respecter au mieux la topographie locale.</p> <p><b>Formes architecturales et hauteur des constructions</b></p> <p>Les constructions d'activité devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux, une recherche de</p>	



	PRINCIPES ET / OU PROGRAMME SOUMIS A COMPATIBILITE	RECOMMANDATION COMPLEMENTAIRES
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	<p>rythmes au niveau des formes et se distinguer par leur respect de l'environnement et la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, récupération des eaux de pluies, maximum de façades orientées et ouvertes au Sud, etc.) en visant à limiter l'imperméabilisation et garantir une logique de végétalisation.</p> <p>La hauteur maximale hors tout sera limitée à 20 mètres.</p>	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES	<p><b>Les aménagements projetés respecteront les dispositions suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Au Sud du chemin des Vergnes, la haie boisée existant partiellement entre l'avenue du Vieux Moulin et la ligne électrique devra être étendue tout le long de la façade de la zone et étoffée par des arbres de haute tige (les plantations devront obligatoirement utiliser des baliveaux de 2 mètres de haut minimum).</li><li>&gt; Une zone <i>non aedificandi</i> d'au moins 30 mètres de profondeur devra être traitée en espace vert de pleine terre le long de la même avenue pour tenir compte de la présence de la ligne électrique.</li><li>&gt; En bordure Sud du chemin des Vergnes, au-delà de cette zone <i>non aedificandi</i>, et sur une longueur d'au moins 40 mètres, les boisements existants doivent être conservés sur une profondeur d'au moins 20 mètres pour isoler visuellement le moulin des bâtiments industriels.</li><li>&gt; Des bandes boisées, d'une épaisseur d'au moins 5 mètres, seront plantées sur la limite Ouest et une partie de la limite Sud du site selon les indications du schéma. Constituées sous forme d'une haie dense, elles privilégieront les arbres de haute tige pour créer un écran visuel efficace.</li><li>&gt; Un l'espace collectif de nature et de détente incluant le moulin sera créé au Nord du chemin des Vergnes à destination du personnel de la zone. Cela suppose un remaniement du sol, une re-végétalisation et la création de limites boisées pour en faire un site attractif.</li></ul>	<p>Les voies pourront être bordées d'arbres afin d'offrir plus de fraîcheur et de capter le CO<sub>2</sub> et la pollution.</p>



## PRINCIPES ET / OU PROGRAMME SOUMIS A COMPATIBILITE

## RECOMMANDATION COMPLEMENTAIRES

### CIRCULATIONS, VOIRIE ET STATIONNEMENT

Pour les plantations nouvelles, on utilisera uniquement des essences locales, adaptées aux conditions présentes sur le site (Cf. « Guide pour l'utilisation d'arbres, arbustes et herbacées d'origine locale en Nouvelle-Aquitaine ») et on proscrira toutes les espèces végétales exotiques envahissantes.

#### ***Trame viaire et Liaisons douces***

Le tracé des voies reporté sur le schéma est indicatif.

- > La voirie interne de la zone s'appuiera sur le chemin des Vergnes qui sera en partie reconfiguré pour permettre la circulation des véhicules lourds. La partie du chemin longeant la limite Ouest du site ne sera pas accessible aux poids lourds.
- > Le Chemin sera le seul accès à la zone industrielle depuis la RD 115. La configuration de son débouché sur la RD sera définie en accord avec le Conseil Départemental.

#### ***Stationnement***

- > Le stationnement sur l'espace collectif de part et d'autre des voies de desserte internes sera limité.
- > Un parking collectif sera aménagé au Nord-Est de la zone. Il sera accessible depuis la RD 115. Celui-ci mettra en œuvre des matériaux perméables et une stratégie de plantation importante pour favoriser les îlots de fraîcheur une bonne gestion des eaux pluviales.
- > Des parkings vélos sécurisés sont également à prévoir.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le site est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.



PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE	PRINCIPES ET / OU PROGRAMME SOUMIS A COMPATIBILITE	RECOMMANDATION COMPLEMENTAIRES
	Néant.	

Arrêt Projet de révision du PLU 10/10/2024

