

#### IV - LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

- *Rappel article L- 123-1 du code de l'urbanisme* - Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- *Rappel article L- 123-5 du code de l'urbanisme* - Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

« Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

- *Rappel article R- 123-6 du code de l'urbanisme* - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- Les "orientations d'aménagement" du P.L.U portent sur un thème principal :

- L'aménagement des zones AU, notamment du point de vue du projet urbain qualitatif, dans les zones AU e, et du maillage de voirie, dans les autres zones AU.

\*

\*

\*

#### 4.1 - L'aménagement des zones AUe, du point de vue du projet urbain qualitatif.

• Concernant le projet de **parc d'activités communautaire** (zones 1 AU e et 2 AU e), les éléments de réflexion sont les suivants :

- la zone se répartit en deux tranches de l'ordre de 40 hectares chacune, comprises entre la RN 60, au sud et l'autoroute A5, au nord ;
- la première tranche, à l'ouest (1 AUe), comprend les 10 ha **qui sont déjà propriété communautaire**, avec une superficie de 30 ha sur le territoire de Bagneaux, le solde étant sur Villeneuve ;
- la seconde tranche, à l'est (2 AU e), urbanisable à long terme, est située intégralement sur le territoire de Bagneaux, et s'arrête à plus de 300 mètres de la limite ouest du village ;
- le pendage général du terrain est dans un sens nord-est - sud-ouest, avec des altitudes qui varient de 135 m NGF à 115 m NGF (soit une pente maximale de 2,2 %).

Le site est concerné par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : cela impose une réflexion sur l'aménagement de la zone pour pouvoir y construire (cet article imposant une marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN 60, de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute, sauf "projet urbain qualitatif").

• L'objectif recherché, pour justifier de la qualité du projet d'urbanisation, est principalement de prendre en compte la question de **l'intégration paysagère**, que ce soit en vues proches depuis la RN 60 et l'autoroute A5, ou en vues lointaines, au regard du "grand paysage" de la vallée de la Vanne.

Les principes d'aménagement retenus pour cette zone sont les suivants :

- la RN 60 étant doublée d'un chemin d'exploitation, lequel sera aménagé en voie primaire de desserte de la zone, un recul sera donc de ce fait observé par rapport à cette voie,
- en outre, la pente naturelle du terrain implique une localisation des bassins de régulation des eaux pluviales en partie basse de la zone, ce qui augmentera d'autant le recul, de même que les stationnements,
- il sera en outre souhaitable de prolonger les plantations d'alignement de part et d'autre de la RN 60, de manière conférer au village une entrée "monumentale" et équilibrer l'espace public vis-à-vis de la présence des bâtiments.

D'autres aspects apparaissent déterminants :

- Il est nécessaire de proposer une règle de hauteur qui préserve les perspectives sur le site, et principalement depuis les vues lointaines (à partir des coteaux).
- Il faut prévoir une interface entre la zone (à l'échelle des 70 hectares) et son environnement, de manière à organiser la "couture" entre le parc d'activités et les villages.
- C'est pourquoi le parti d'aménagement proposé est le suivant (confer schémas pages suivantes) :
  - réalisation d'une bande boisée de 12 mètres de large sur toute la longueur des limites Est et Ouest de la zone (qui pourra être réalisée aux frais des preneurs de lots),
  - la création d'une voie de desserte d'au moins 12 mètres de large, par élargissement de l'emprise du chemin d'exploitation existant, le long de la RN 60,
  - une plantation d'alignement de haut jet, pour doubler la voie de desserte, marquer la limite entre les deux emprises (voie du parc d'activités et RN 60), équilibrer les masses entre l'espace public et le bâti,
  - une bande de terrain paysagée et aménagée en noue de régulation et d'épuration des eaux pluviales sur toute la limite sud de la zone et sur une largeur d'au moins 50 mètres,
  - une bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute, à l'intérieur de laquelle des prescriptions plus qualitatives seront définies (traitement des façades, interdiction de stockages à l'air libre, etc.).

Les principes de liaisons de voirie figurant sur le schéma ci-après ne sont pas limitatifs : d'autres aménagements pourront être réalisés par les aménageurs, en tant que de besoin.

- Justifications par rapport aux critères de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme :

- Sécurité :

La question de la sécurité trouvera *a priori* une réponse satisfaisante dans le positionnement d'au plus deux accès à la voie primaire de desserte depuis la RN 60. Leur emplacement sera à déterminer avec les services du Conseil Général et la DDE.

Il importera aussi de prendre en compte les mouvements des cyclistes et des piétons : la voie primaire sera donc aménagée en conséquence.

- Nuisances :

La question des nuisances est relativement simple à traiter, au regard des législations en place : il a été convenu d'interdire les installations de type SEVESO 1.

D'autre part, les dispositions des arrêtés préfectoraux concernant les protections acoustiques sont prise en compte dans le règlement.

Concernant la régulation des eaux pluviales, des ouvrages de rétention (et d'épuration) seront réalisés dans le cadre d'une autorisation au titre de la loi sur l'Eau : le débit de fuite admissible sera défini avec la mission inter-services de l'Eau.

- Qualité de l'architecture :

Concernant l'architecture, dans un parc d'entreprises, le problème est complexe dans le sens où l'on se trouve soit en présence d'architectures "dédiées" (par exemple : certains restaurants, telle ou telle chaîne d'hôtel, etc.), soit en présence d'immobilier d'entreprise "banal".

Dans un cas se pose la question d'intervenir pour atténuer l'effet d'une juxtaposition de constructions hétéroclites, dans l'autre on doit tendre vers un optimum architectural pour éviter l'effet "boîtes à chaussures".

Le règlement de la zone AUe a édicté en conséquence des prescriptions tendant à un optimum qualitatif sur ce plan (article 11, notamment).

- Qualité de l'urbanisme et des paysages :

Cette préoccupation trouve première une réponse dans la gestion des hauteurs plafonds :

*La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 18 mètres au faîtage, sauf impératif justifiable pour des raisons techniques.*

Elle trouve aussi une réponse dans le principe d'insertion du parc d'entreprises dans un cadre d'espaces verts, qui sera composé, en limites Est et Ouest, d'un rideau d'arbres de haute tige, le long de la RN 60, d'une plantation d'alignement et des noues paysagées de régulation des eaux pluviales.

En outre, est prise en compte la question particulière des vues depuis l'autoroute A5 :

*Les premières façades des constructions visibles depuis la RN 60 seront traitées en façades principales. Les façades comprises dans la bande des 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A5, indiquée dans les orientations d'aménagement, seront aussi traitées en façades principales.*

DEPARTEMENT DE L'YONNE

# Plan Local d'Urbanisme

## VILLENEUVE-L'ARCHEVEQUE BAGNEAUX

ELABORATION	

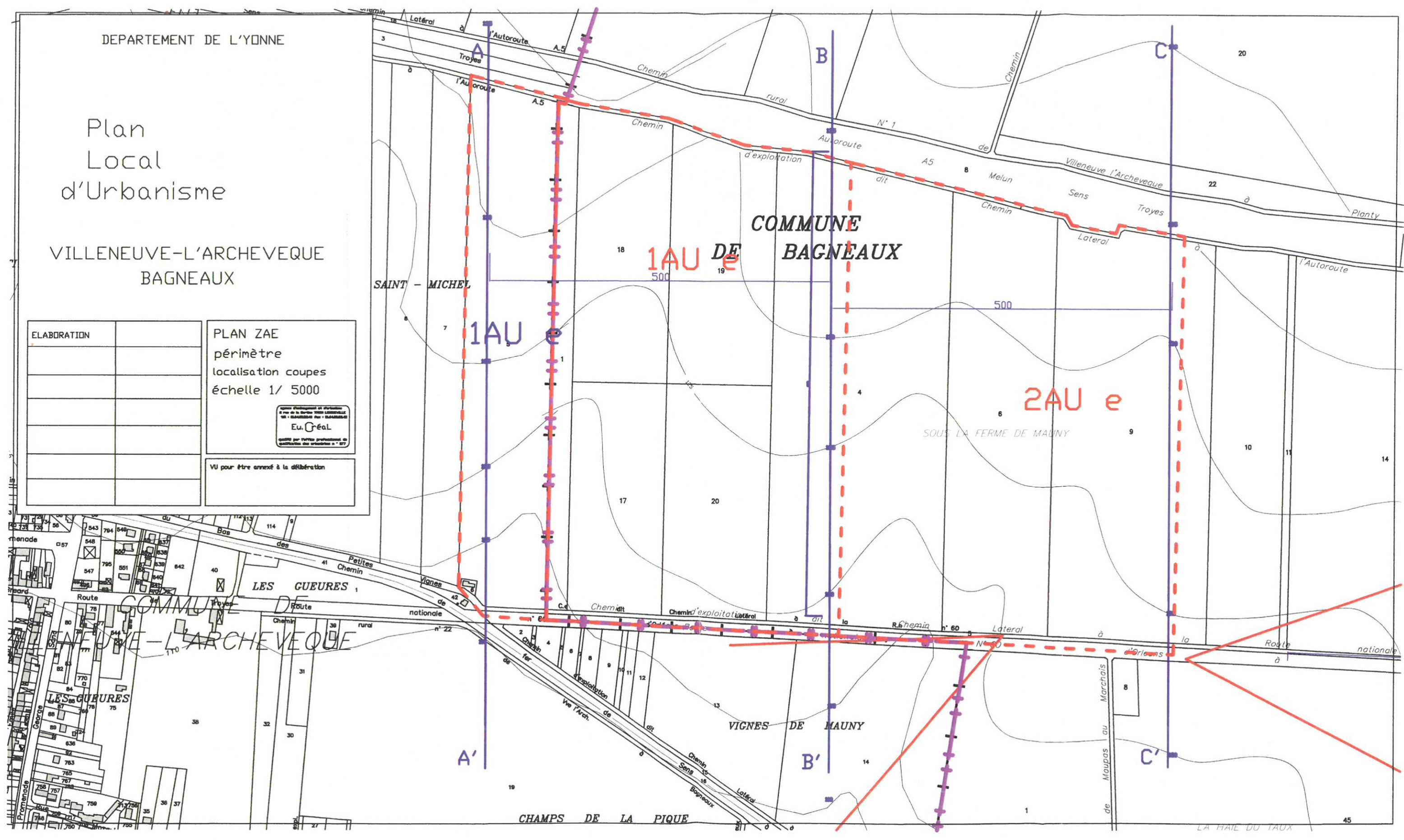
PLAN ZAE  
périmètre  
localisation coupes  
échelle 1/ 5000

après délibération en séance publique  
à l'issue de la consultation des communes  
et des associations agréées de riverains

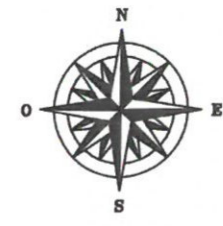
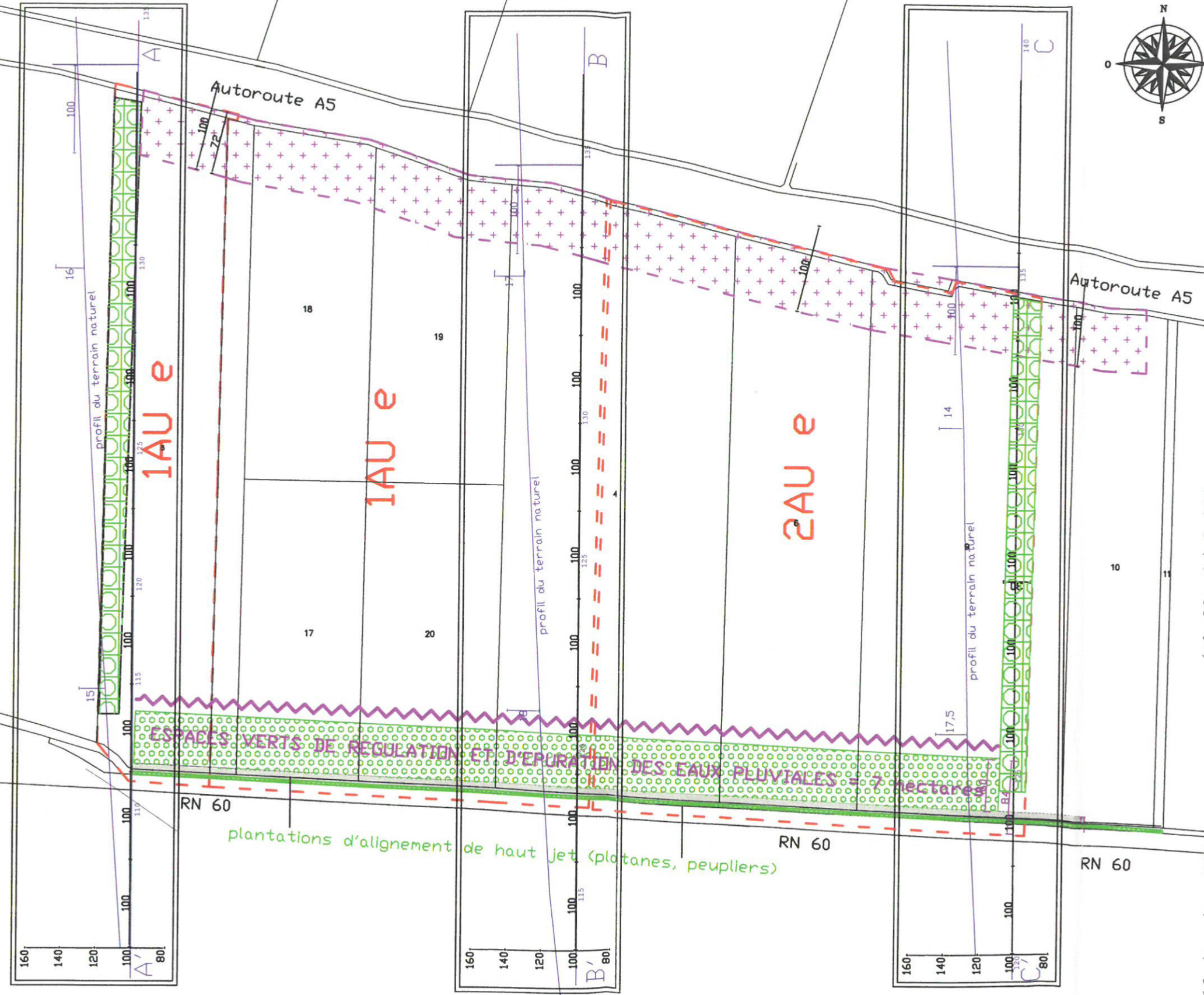
**Eu. CréAL**

cadastre par toutes professions de  
géomètres descripteurs n° 07

VU pour être annexé à la délibération





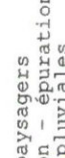



PARC D'ACTIVITES CC DE LA VANNE - ETUDE DE COMPOSITION  
ET COUPES TRANSVERSALES



échelle 1/ 5 000

12 janvier 2006

LEGENDE

-  bassins paysagers régulation - épuration des eaux pluviales
-  plantations à réaliser
-  voirie de desserte primaire
-  plantations d'alignement
-  orientation façades principales
-  zone de prescriptions spéciales

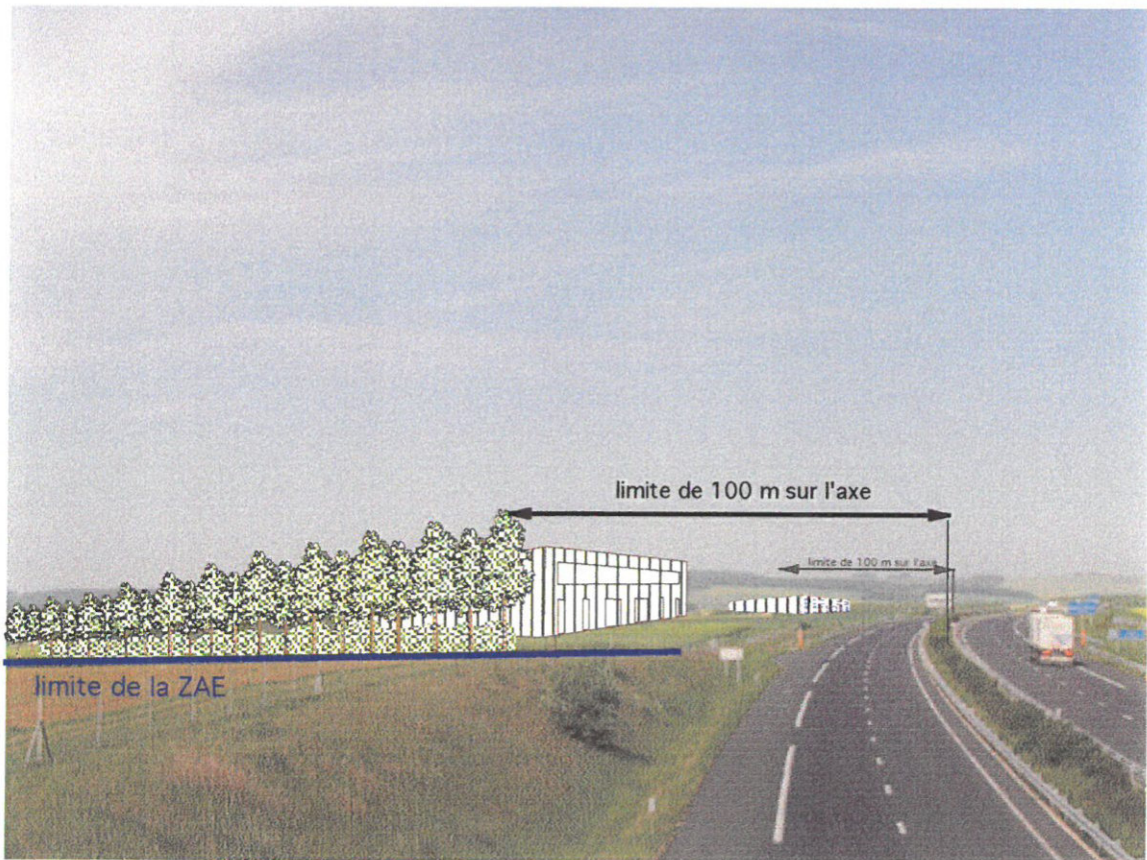


Projet de parc d'activités communautaire : Vue depuis la RN 60 vers l'Est. Vue du haut : État actuel -  
Ci-dessus : simulation avec un bâtiment de 15 m de haut et environ 65 m de marge de recul



Projet de parc d'activités communautaire : Vues depuis l'autoroute A5.

Vue du haut : depuis le pont de la RD 20 à Villeneuve-l'Archevêque -  
Ci-dessus : depuis le pont de la RD 79 à Bagneaux -



Projet de parc d'activités communautaire : Vues depuis l'autoroute A5.

**- S I M U L A T I O N S -**

bâtiment de 15 m de haut et environ 60 m de recul par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute.

Vue du haut : depuis le pont de la RD 20 à Villeneuve-l'Archevêque -  
 Ci-dessus : depuis le pont de la RD 79 à Bagneaux -