Département de SEINE ET MARNE

COMMUNE DE YEBLES



PIÈCE N°11 : ÉTUDE ENTRÉE DE VILLE SUR LA ZONE « AUX » LE LONG DE LA RD 619

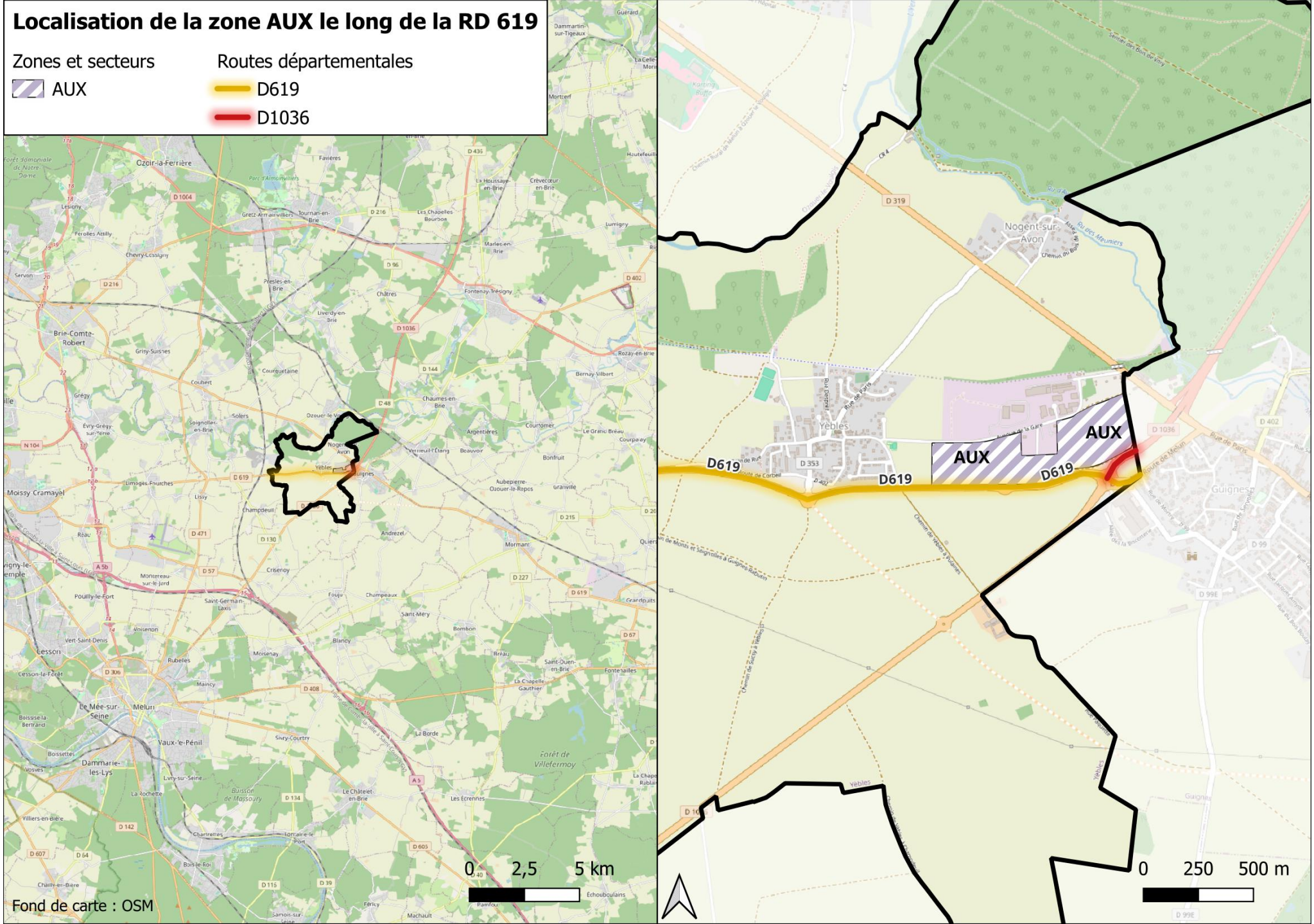
Révision du PLU
Document arrêté le :
Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme Environnement Déplacements

Siège social: 23 rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel: 01.64.61.86.24 - Email: contact@ingespaces.com


Localisation de la zone AUX le long de la RD 619
Zones et secteurs
AUX
Routes départementales
D619
D1036
AUX
AUX
D619
D619
D619
Nogent-sur-Avon
Yèbles
Guignes
0 2,5 5 km
0 250 500 m
Fond de carte : OSM

I. Préambule

La présente étude concerne le développement de la zone d'activités économiques AUX « Les portes de Yèbles ». De forme rectangulaire, les terrains, d'une surface d'environ 19 ha, offrent une grande façade (près de 1000 mètres) en limite Sud sur la RD619

Cette zone AUX, couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Les portes de Yèbles », est située en dehors de l'espace urbanisé de la commune, et aux abords de la RD619, axe classé à grande circulation.

Ce secteur étant situé aux abords d'un axe classé à grande circulation, son urbanisation doit faire l'objet d'une étude « entrée de ville », au titre de la Loi Barnier afin de réduire le recul imposé aux constructions (75 m).

Le présent document expose donc cette étude spécifique, conformément au code de l'urbanisme afin qu'elle soit intégrée au dossier de PLU.

Zoom sur la Loi Barnier de 1995
(dite aussi « amendement Dupont »)

En réaction à la dégradation des paysages urbains aux entrées de villes, le sénateur Ambroise Dupont préconise et obtient l'insertion dans le code de l'urbanisme de dispositions destinées à les protéger.

Le rôle du document d'urbanisme en matière de paysage a ainsi été renforcé dans le cadre de la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Celle-ci organise un principe d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers à grande circulation, si les dispositions du PLU ne prévoient pas les conditions d'intégration paysagère des extensions urbaines envisagées le long de ces axes.

L'objectif de ce dispositif étant d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

Les articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme prévoient ainsi :

« **En dehors des espaces urbanisés des communes**, **les constructions ou installations sont interdites dans une bande** de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et **de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation**. »

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

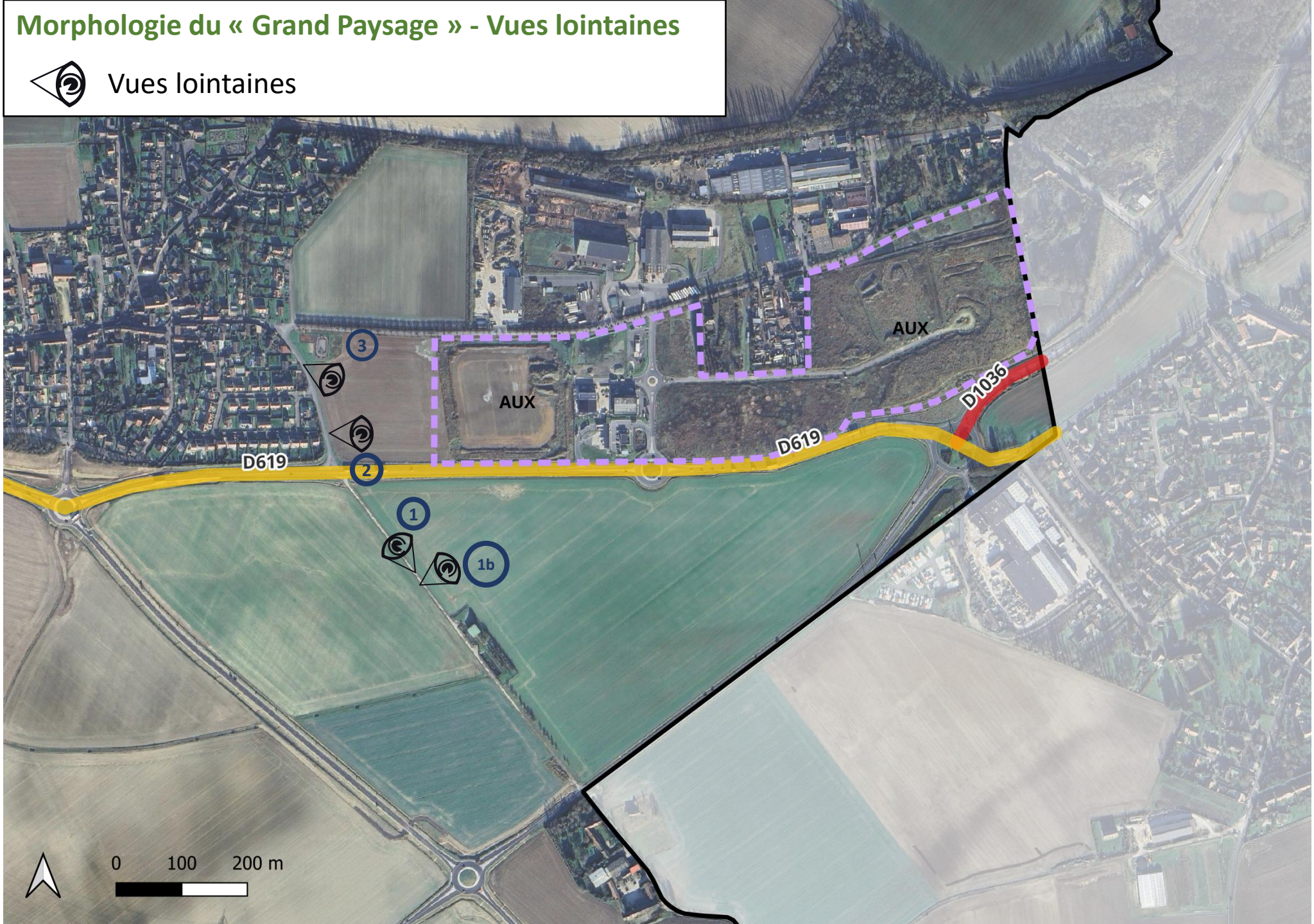
« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Localisation de la zone AUX le long de la RD 619

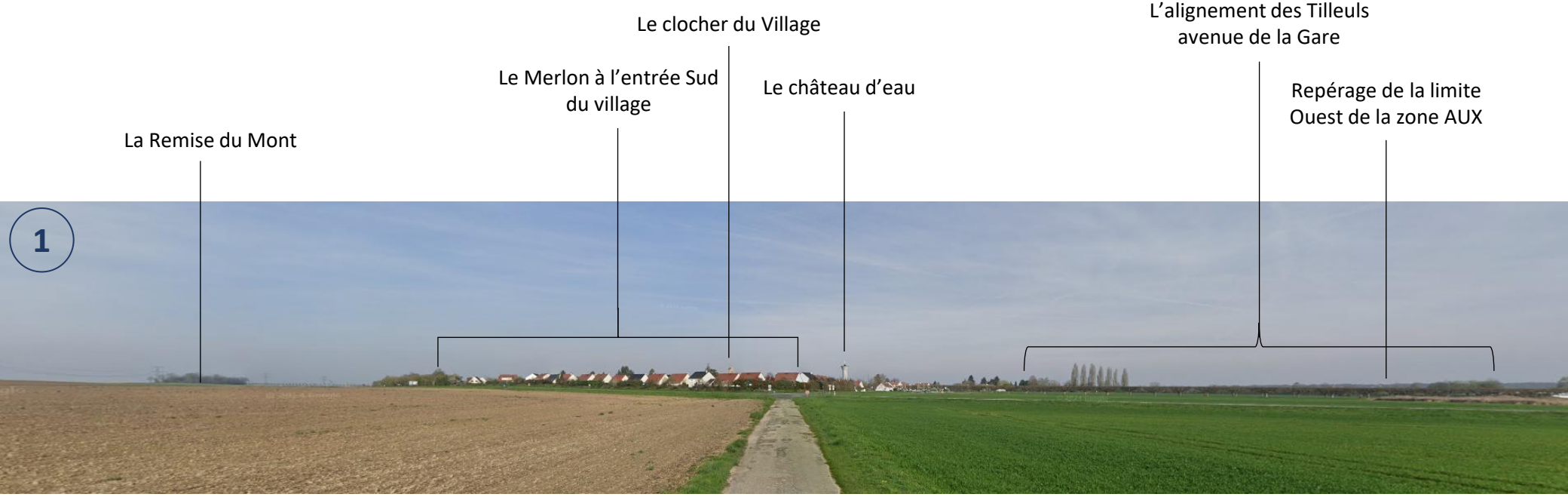


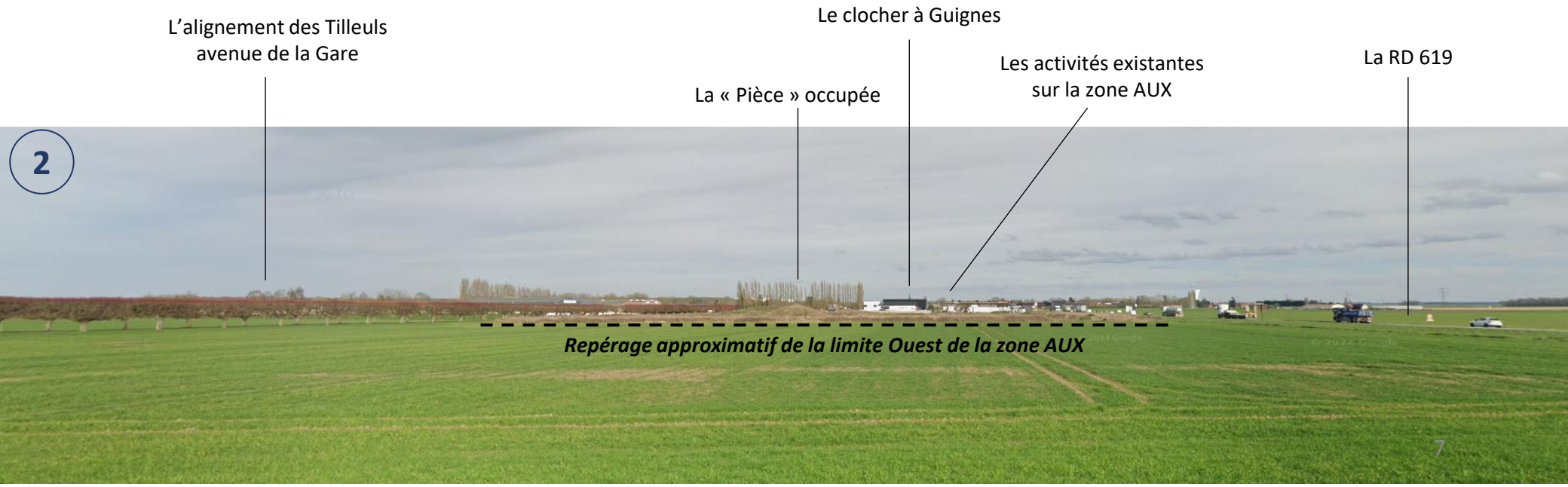
Morphologie du « Grand Paysage » - Vues lointaines

Vues lointaines



MORPHOLOGIE DU « GRAND PAYSAGE » VUES LOINTAINES





Repérage de la limite Est de la zone AUX

La zone d'activités existante

Les activités existantes sur la zone AUX

Le bois de Vitry

Les silos à Verneuil l'Etang



L'alignement des Tilleuls avenue de la Gare

Les activités existantes sur la zone AUX

Le bois de Boulay

Vulaines



II. Le projet urbain et la qualification du site

1) La morphologie du Grand Paysage

Cette approche est élaborée à partir d'un échantillon de points d'observation déterminés en relation avec la problématique de qualification des parcours sur la RD619, le chemin de Vulaines et l'avenue de la Gare.

Depuis le chemin venant de Vulaines (voir planches photos Morphologie du grand paysage « vues lointaines » 1 et 1b)

Ce point de vue panoramique s'apparente à celui de la lecture du site depuis la RD1036.
La silhouette générale est homogène et se définit par un premier plan constitué par les espaces ouverts du domaine agricole. Ceux-ci sont délimités par une « ligne » constituant l'horizon qui associe en continuité d'Ouest en Est les principales entités suivantes :

- Le village de Yèbles dont le domaine bâti est en grande partie masqué par le merlon planté en façade sur la RD619
- Les activités existantes à l'Est
- le halo végétal en frange Est (le cordon végétal constitué par l'alignement des tilleuls soulignant le tracé de l'Avenue de la Gare et reliant visuellement l'entité villageoise aux éléments vers l'Est que sont les masses du Bois de Vitry et enfin les franges Ouest du bourg de Guignes).

Cette grande ligne à dominante végétale est notamment caractérisée par l'horizontalité de la silhouette. La planéité de l'ensemble renforce cet effet d'horizontalité seulement perturbé par les arbres (peupliers) au centre. La présence des éléments bâtis émergeant et des maisons en frange du village, des bâtiments d'activités en partie masqués par les tilleuls en alignement, se renforce en période hivernale. Mais globalement le paysage reste marqué par la dominante brune et verte des masses boisées et de l'espace agricole.

Depuis le chemin de Vulaines et le croisement chemin de Vulaines/Avenue de la Gare (voir planches photos Morphologie du grand paysage « vues lointaines » 2 et 3)

On saisit que les terrains constituent une entité scindée en deux unités par la « pièce occupée » et les activités existantes au centre. Ces unités sont intégrées dans la composition décrite ci-avant qui structure le paysage de cette partie de l'agglomération. Leur configuration étirée d'Est en Ouest renforce leur prégnance et leur ampleur leur confère une position éminente dans l'ordonnancement du grand paysage. Elles entrent dans le champ des relations de covisibilité entre le bourg de Guignes et le village de Yèbles.

On remarque au Sud le bois de Boulay et le hameau de Vulaines qui offrent des repères qui marquent la transition vers le grand plateau agricole.

Le parcours d'entrée – Principaux points de vue

Principaux points de vue

Séquences paysagères principales

RD 619

RD 1036






2


3


4

5



2) Silhouette générale de la voie : parcours d'entrée

Le parcours d'entrée dans l'agglomération par la RD619 revêt un caractère « intermédiaire » en tant qu'il longe des espaces déjà urbanisés côté Nord et des espaces agricoles et boisés côté Sud. L'urbanisation progressive va sensiblement renforcer le caractère urbain de ce parcours et les éventuels ouvrages qui vont l'accompagner modifier les caractéristiques fonctionnelles de la voie.

L'expression de voie de transit pourrait alors être écartée au profit d'une ambiance plus « urbaine » marquant le parcours d'approche et d'entrée dans l'agglomération, contribuant ainsi à la diminution des nuisances et dangers (vitesse des véhicules).

III. Justification du choix de règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6

Pour rappel, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme 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'urbanisme et des paysages.

Ci-après sont détaillées l'ensemble des mesures prises pour justifier un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD619, au lieu des 75 m prévus par l'article L,111-6 du code de l'urbanisme.

1) Qualité architecturale

Le règlement et l'OAP imposent que l'aspect esthétique des constructions nouvelles et des clôtures soit étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

A cet effet, le chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement indique que tout projet envisagé dans cette zone " peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ".

Par ailleurs, le règlement prévoit des dispositions afin de garantir la qualité architecturale des futures constructions :

- Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.
- Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, …), peuvent être utilisés des bardages métalliques sous réserve d'être teintés dans la masse.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing …) est interdit.
- Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.
- Les espaces de services (stockage de matériaux, entrepôts, aires de stationnement de véhicules utilitaires…) et les locaux ou installations techniques annexes (chaufferie, cuve, transformateur…) doivent être localisés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public ou bien être cachés par des plantations..

2) Qualité urbaine

Traitement de l'intérieur de la zone

A l'intérieur de la zone, la qualité de l'urbanisme découlera essentiellement de la qualité du plan de composition, qui devra favoriser un bon agencement du bâti et une affectation du sol (rapport espace public/privé) équilibrée.
C'est principalement par l'obligation de marges de recul par rapport aux voies et sur les espaces privés au sein de chaque lot que la mise en œuvre de la qualité urbaine pourra trouver sa place.

Le règlement prévoit ainsi des règles d'implantation aptes à garantir la qualité urbaine de l'opération, par une composition équilibrée entre les pleins et les vides, tout en permettant une optimisation du foncier consommé en vue de limiter l'artificialisation des sols.
L'OAP prévoit d'organiser la répartition spatiale des activités au sein du secteur Dans cette optique, les parcelles ont de vastes superficies et sont relativement homogènes, s'inscrivant ainsi dans une démarche d'implantation de bâtiments de grande échelle.

3) Qualité paysagère

Différentes prescriptions et orientations définies dans les orientations d'aménagement (OAP) et le règlement sont à même d'assurer la qualité des paysages de la future zone d'activités.

Afin d'assurer une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage urbain et de préserver des ouvertures visuelles, la hauteur des constructions nouvelles dans la zone est limitée à 13 m par le règlement.

Sur le plan paysager, l'OAP impose qu'afin d'assurer une bonne insertion de cette urbanisation au sein des espaces agricoles et des espaces déjà urbanisés, les franges du site soient préservées de toute construction grâce à l'instauration d'une bande paysagère essentiellement plantée, dont la largeur est variable (entre 10 m et 36 m selon la zone). Ces franges doivent bénéficier d'un traitement qualitatif et essentiellement végétal. Des plantations doivent être réalisées sur au moins 4 m d'épaisseur. Cet espace pourra toutefois accueillir les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
Afin de qualifier l'entrée de ville, les franges paysagères seront réalisées et traitées comme des lisières. Celles-ci seront composées de deux strates, une arborée et une arbustive, interrompues au droit des cônes de vue. Ces derniers seront réalisés avec une orientation Nord-Sud et une continuité visuelle sur toute la profondeur du secteur.
Il s'agit aussi de limiter les nuisances émanant de l'axe à grande circulation et d'assurer l'insertion paysagère de la zone, tout en maintenant une certaine visibilité pour les établissements appelés à s'y implanter.
Il s'agit également de créer des cônes de vues assurant une continuité visuelle sur toute la profondeur Nord-Sud de la zone depuis la RD619.

De plus, le règlement impose qu'au moins 15 % de la superficie de chaque unité foncière soient des surfaces éco-aménagées.

Les parcs de stationnement non couverts et leurs accès doivent également être paysagés (à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2).

4) Les mesures prises au regard des nuisances

Le bruit et la pollution de l'air sont les principales nuisances liées à la RD619 sur la zone AUX.

A ce sujet, il faut rappeler tout d'abord que cette zone est dévolue aux activités économiques et qu'il y est envisagé principalement des activités commerciales, de services et tertiaires. Aucune habitation ne sera donc impactée par le bruit, et cette nuisance n'impactera personne en période nocturne.

En outre, la marge de recul paysagée de 10 à 36 m par rapport à la limite d'emprise de la RD619 permettra d'atténuer les nuisances phoniques et la pollution générées par cet axe de grande circulation. En effet, la plantation d'arbres de haute tige sur les deux strates auront un effet de filtre sonore et permettront de créer une barrière naturelle contre le bruit.

De même, ils joueront un rôle de captation des polluants de l'air. En effet, d'après plusieurs études, la surface des feuilles des arbres retient les particules en suspension dans l'air, notamment les **particules fines**, qui sont les plus toxiques pour nos poumons, et en absorbant les gaz par leurs stomates, les feuilles jouent un rôle de filtre.

5) Les mesures prises au regard de la sécurité

Cela concerne le risque lié à la sécurité au droit de la RD619.

Afin de limiter les risques d'insécurité routière au droit de la RD619, la zone AUX présentera deux accès bidirectionnels par voies automobiles. L'accès principal se réalise depuis la RD 619. Celui-ci a déjà fait l'objet d'un aménagement avec la création d'un giratoire permettant un accès sécurisé au site. L'accès secondaire se fait depuis l'avenue de la Gare. Celui-ci devra également être sécurisé et faire l'objet d'un aménagement de qualité.

L'OAP prévoit également que l'accès à la zone par les transports en commun doit être privilégié. La commune dispose actuellement d'un arrêt de bus au niveau de l'église du village. Ainsi, un accès piéton sécurisé doit permettre de relier cet arrêt à la zone.
La zone doit être inclusive et prévoir des voies de circulation adaptées à toutes et tous, permettant la circulation des personnes à mobilité réduite et des poussettes.