

Saint-Thibault-des-Vignes

# Étude Loi BARNIER sur la zone 1AUd aux abords de l'A104

*Juillet 2024*



<b>I. Préambule</b> .....	3
<b>II. Diagnostic du site dans le contexte communal et intercommunal</b> .....	5
1. Localisation et contexte.....	5
2. Analyse du site et enjeux environnementaux.....	6
3. Analyse du contexte urbain.....	17
4. Enjeux paysagers.....	18
<b>III. Présentation du projet, éléments pour l'établissement de dispositions architecturales, urbaines et paysagères</b> .....	28
1. Présentation du projet.....	28
2. Éléments pour l'établissement de dispositions architecturales, urbaines et paysagères : OAP.....	29
3. Éléments pour l'établissement de dispositions architecturales, urbaines et paysagères : règlement.....	34
<b>IV. Justification du choix de règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6</b> .....	38
1. Qualité architecturale.....	38
2. Qualité urbaine.....	39
3. Qualité paysagère.....	40
4. Les mesures prises au regard des nuisances.....	41
5. Les mesures prises au regard de la sécurité.....	41

La nécessité de réaliser une étude au titre de la Loi Barnier s'est révélée nécessaire dans le cadre de la révision du PLU et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUd, afin de garantir la parfaite légalité du document d'urbanisme.

Cette zone 1AUd, située au sein de l'OAP n°5, concerne des terrains situés à l'ouest de l'A104 et qui sont destinés à être urbanisés à vocation dominante d'activités économiques, sur une surface de 2,1 ha.

La zone 1AUd est située en dehors de l'espace urbanisé de la commune, et aux abords de l'A104, axe classé à grande circulation.

Il est donc nécessaire dans le PLU d'encadrer l'aménagement de ce secteur et de justifier qu'il valorisera l'entrée de ville.

En effet, ce secteur étant situé aux abords d'un axe classé à grande circulation, son ouverture à l'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 (100 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. »**



## II. Diagnostic du site dans le contexte communal et intercommunal

### 1) Localisation et contexte

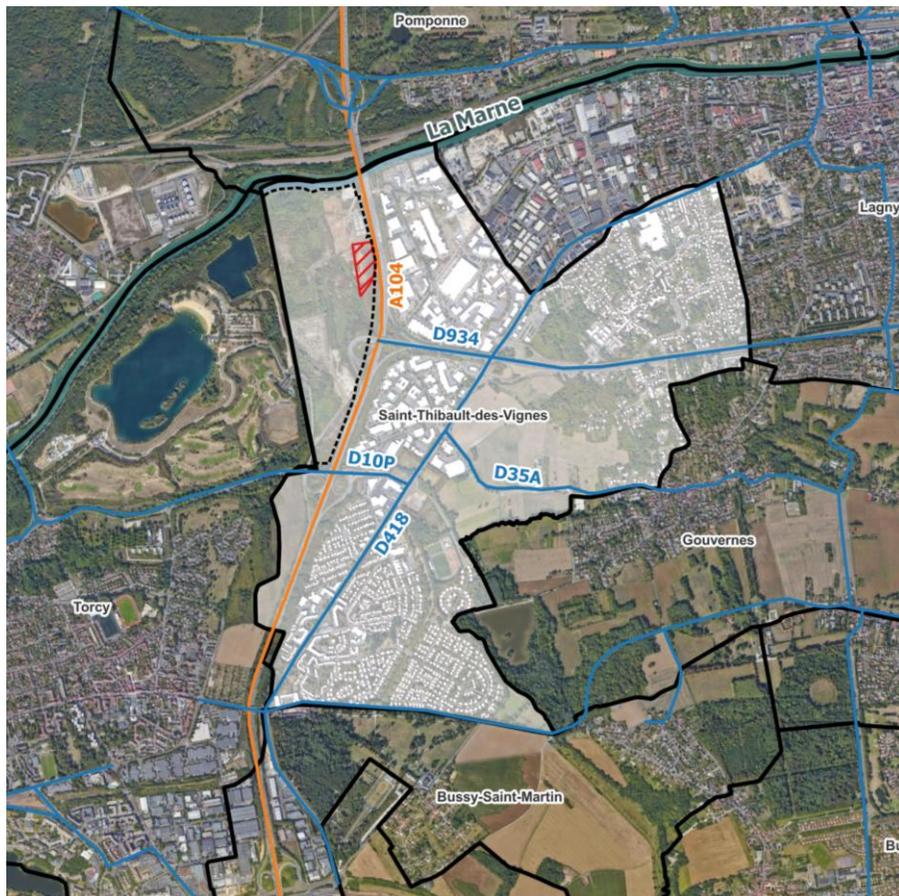
Le secteur concerné par la présente étude se situe dans le Nord Ouest de la commune de Saint-Thibault-Vignes en Seine-et-Marne.

La commune est traversée à l'Ouest par l'autoroute A104 (tronçon de la francilienne) qui relie Épiais-lès-Louvres, dans le Val-d'Oise, à Collégien en Seine-et-Marne.

Le secteur 1AUd, d'une surface de 2,1 ha fait partie de l'OAP n°5 « Ouest A104 ». L'OAP se situe entre la Marne au Nord, la base de loisirs de Torcy à l'Ouest et une zone d'activité à l'Est.

Le secteur 1AUd couvre un espace en friche, il est bordé à l'Est par l'autoroute A104.

Au Nord du site se trouve une des deux aires d'accueil des gens du voyage de la commune. Des lignes haute tension passent à l'ouest du secteur.



-  OAP Ouest A104
-  secteur 1AUd
-  Autoroute
-  Départementale

-  Secteur 1AUd
-  Aire d'accueil des gens du voyage
-  Base de loisirs de Torcy
-  Zone d'activité
-  Voies routières
-  lignes haute tension
-  Espace naturel/friche

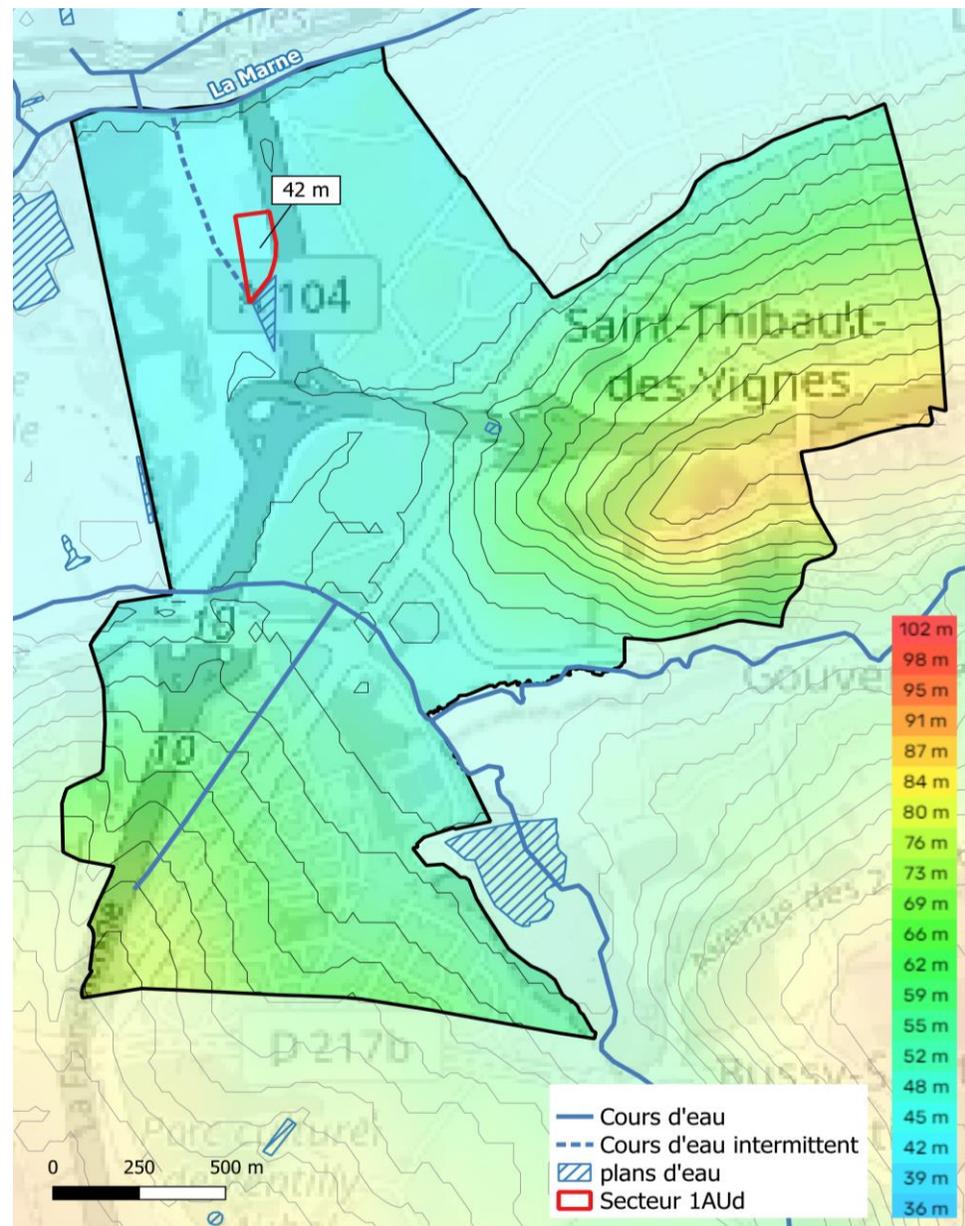
## 2) Analyse du site et enjeux environnementaux

### Topographie

Le secteur est situé sur un terrain plat, à une altitude relativement faible de 42 m en raison de son implantation dans la vallée de la Marne. À l'est du secteur, un talus et un fossé font la transition avec l'autoroute située en léger surplomb du site.

### Hydrographie

La Marne se situe à 350 m au Nord du secteur 1AUd, sur sa rive gauche. À l'Est du secteur, un cours d'eau intermittent est identifié entre la marne et un plan d'eau d'environ 7800 m<sup>2</sup> situé en limite Sud du secteur.





## 2) Analyse du site et enjeux environnementaux

### Espaces d'intérêt écologique et naturel autour du site

Le site est concerné par une ZNIEFF de type 2 et une ZNIEFF de type 1 :

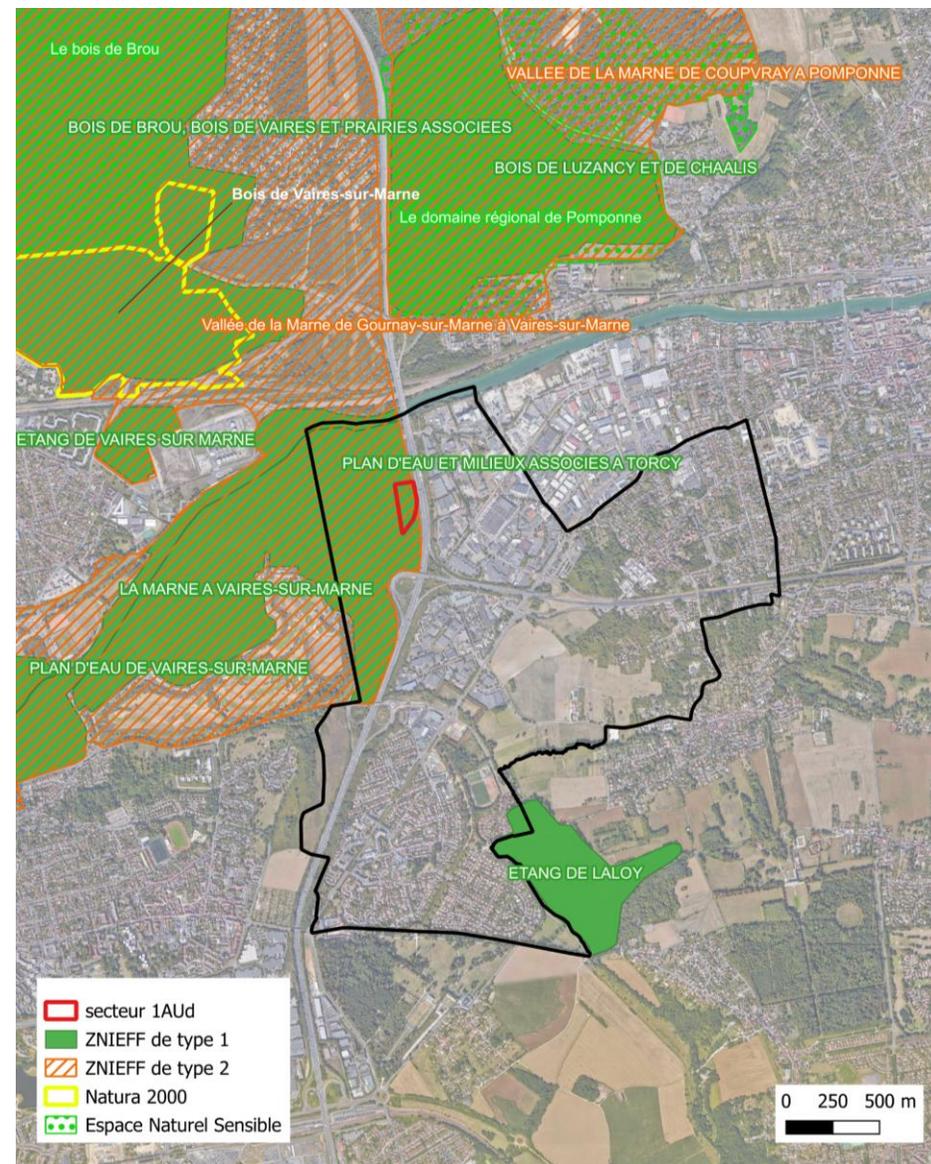
#### La ZNIEFF 1 du plan d'eau et milieux associés à Torcy

La ZNIEFF du plan d'eau et milieux associés à Torcy regroupe un certain nombre de milieux humides (boisements et prairies) dont certains habitats d'intérêt communautaire comme les bois d'aulnes et de frênes (habitat prioritaire) et les forêts alluviales résiduelles. Le plan d'eau est favorable à l'hivernage des oiseaux, ces berges en pente douce aux limicoles et à l'installation d'une végétation spécifique des berges alluviales. Le périmètre délimité a retenu l'ensemble des milieux susceptibles d'abriter les espèces remarquables. Au Nord, la limite est calée sur la rive gauche de la Marne et à l'Est le site s'arrête à l'A 104.

#### La ZNIEFF 2 de la Vallée de la Marne de Gournay à Vaires-sur-Marne

L'intérêt de la ZNIEFF de type 2 de la vallée de la Marne de Gournay à Vaires-sur-Marne porte sur les milieux humides et certains milieux boisés. La Marne et ses berges présentent un intérêt pour les poissons, les odonates ainsi que pour les espèces végétales. Les plans d'eau de grande taille sont d'un grand intérêt ornithologique avec neuf espèces d'oiseaux protégés observées. Au niveau des boisements, on trouve de nombreux milieux dont les bois marécageux à aulnes, des chênaies-charmaies et un habitat rare : le bois d'aulnes et frênes des forêts médiaeuropéennes.

Compte-tenu du nombre d'espèces rares ou protégées (36 espèces) dans un contexte urbain dense, le site est d'autant plus riche et digne d'intérêt. Le périmètre est délimité à l'ouest par les bords de la Marne en l'incluant ; au nord par les pourtours des boisements ; à l'est par l'A104 ; et au sud par la RD10p de façon à inclure les milieux intéressants et à exclure les zones trop anthropisées.



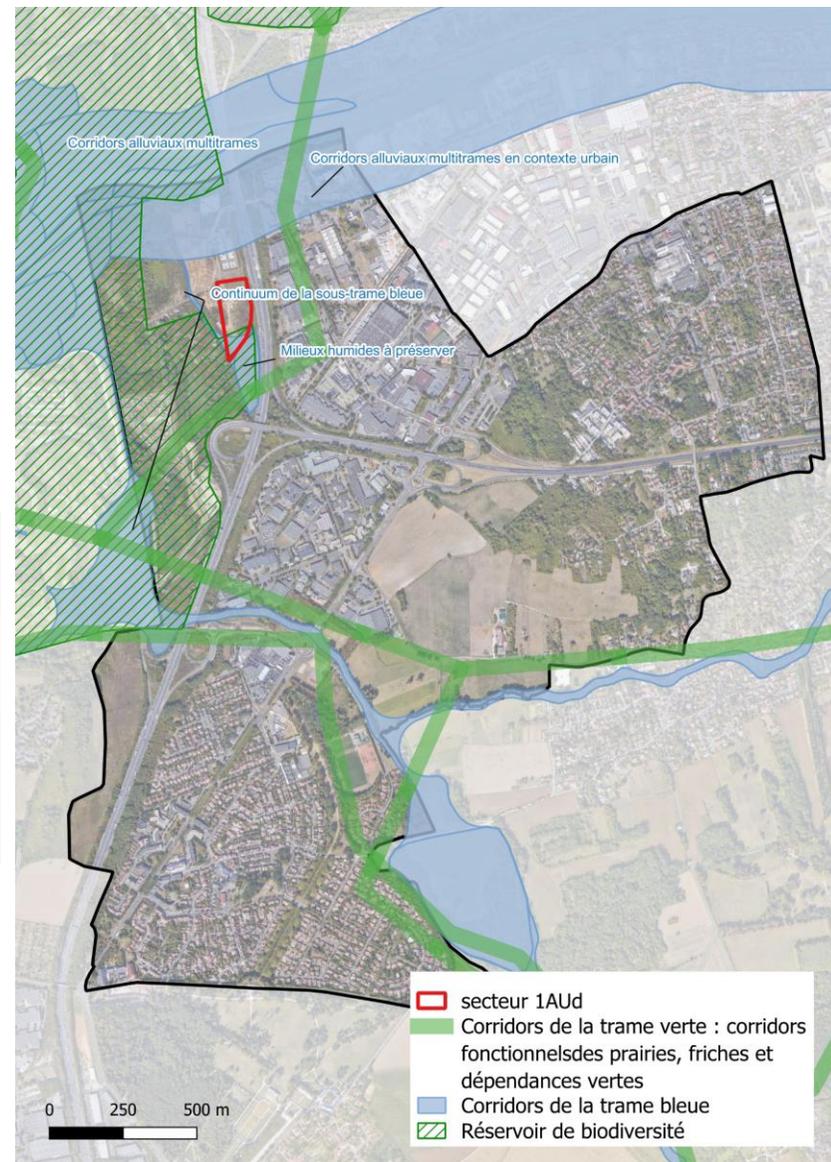
Source : Ingespaces, INPN

## 2) Analyse du site et enjeux environnementaux

### Le SRCE et les continuités écologiques

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique identifie aux abords du site :

- Un réservoir de biodiversité à préserver
- Des corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
- Un cours d'eau intermittent à préserver et/ou restaurer
- Un corridor alluvial en milieu urbain à restaurer
- Des milieux humides à préserver



- secteur 1AUd
- Corridors de la trame verte : corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors de la trame bleue
- Réservoir de biodiversité

Source : Ingespaces, SRCE

## 2) Analyse du site et enjeux environnementaux

### Les zones humides

La DRIEAT identifie sur le site une zone humide de classe B, c'est-à-dire une zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser.

Une étude zone humide a dans ce cadre été réalisée sur le site et ses abords afin de préciser la cartographie de la DRIEAT. Des critères de végétation et pédologiques ont été retenus pour caractériser les zones humides. L'étude émet la conclusion suivante :

« Suite à l'ensemble des différentes analyses (habitats, flore, sol), 13,13 ha de l'aire d'étude sont considérés comme caractéristiques de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.

L'intégralité de cette surface se trouve sur le site de Saint-Thibault-des-Vignes. Aucune zone humide n'a été caractérisée sur les sites des autres communes (Thorigny-sur-Marne, Dampmart, Pomponne).

La carte ci-contre montre que le secteur 1AUd n'est pas concerné par une zone humide avérée. Une zone humide est cependant localisée à l'Ouest du secteur.



MARNEetGONDOIRE  
Communauté d'agglomération

### Zones humides identifiées sur les critères végétations et sols Site de Saint-Thibault-des-Vignes

Délimitation des zones humides sur Dampmart, Thorigny-sur-Marne, Lagny-sur-Marne, Pomponne, Saint-Thibault-des-Vignes et Montévrain (Bord de Marne)

#### Légende

- Aire d'étude
- Zones humides
- Zones inaccessibles
- Secteur 1AUd



Source : Étude ZH Biotope

secteur 1AUd

Zones humides DRIEAT

Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.

Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser

Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Source : Ingespaces, DRIEAT

## 2) Analyse du site et enjeux environnementaux

### Milieux naturels

L'étude zone humide a identifié 14 types de végétations dont 5 végétations humides sur le périmètre de l'étude zone humide. Le secteur 1AUd ayant été caractérisé comme non humide, la végétation qui s'y trouve correspond à une friche mésophile et à une zone rudérale. La friche reste un espace de faible qualité environnementale avec un milieu naturel fortement perturbé, une faible biodiversité, tant en quantité (nombre d'espèces), qu'en qualité (degré de rareté des espèces et typicité des habitats).



Source : Étude ZH Biotope



Source :  
Ingespaces,  
MOS 2021,  
interprétation  
photo aérienne

## 2) Analyse du site et enjeux environnementaux

### Risques naturels

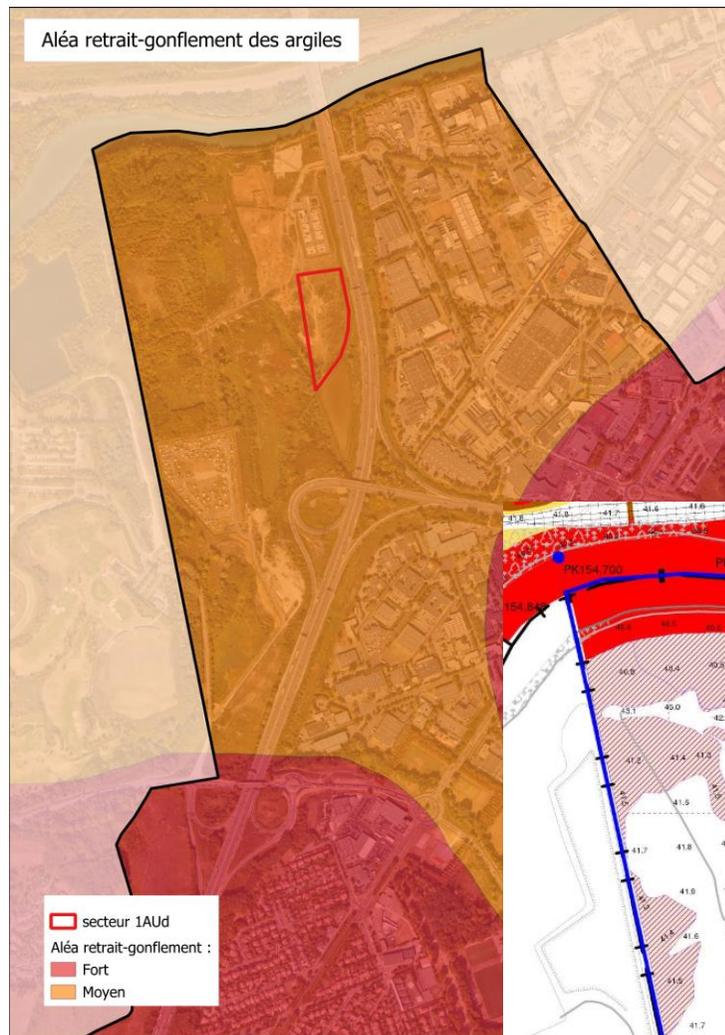
#### Risque inondation

La commune est concernée par le PPRI de la Vallée de la Marne. La partie nord-ouest de la commune (à l'ouest de l'A104 où se trouve le secteur 1AUd) et la frange nord de la commune le long de la Marne sont exposés à des inondations avec des aléas jugés « faible à moyen » voire « fort » selon les secteurs. Le secteur est concerné selon la carte réglementaire du PPRI par la «ZAC de Saint-Thibault-des-Vignes », un secteur stratégique pour le développement de la ville nouvelle de Marne-La-Vallée. Selon le règlement du PPRI « toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement y sont a priori admis sous réserve toutefois de respecter les règles visant à diminuer la vulnérabilité des biens, inscrites dans le dossier de création de ZAC ».

La commune est aussi concernée par l'aléa d'inondation par remontée de nappe. Le secteur 1AUd est considéré comme une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe avec une fiabilité forte.

#### Risque retrait gonflement des argiles

La commune est exposée aux risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le secteur 1AUd est concerné par un aléa moyen.

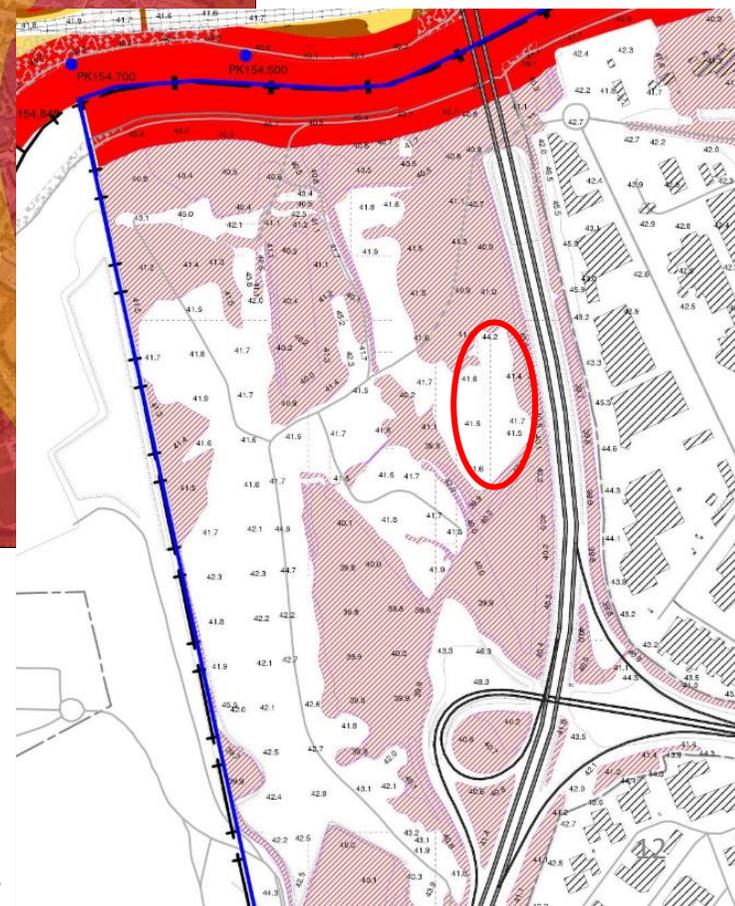


Source : Ingespaces, Georisques



Fond cartographique : BD Topo Pays © IGN 2006

Approuvé par l'arrêté préfectoral  
2010/0024/SEPR n° 005 en date du : 27 NOV. 2009



Source : PPRI Vallée de la Marne

## 2) Analyse du site et enjeux environnementaux

### Risques technologiques

#### Sites et sols pollués

Seize sites BASIAS sont répertoriés sur le territoire de Saint-Thibault-des-Vignes. Ils sont principalement situés dans la zone d'activités située de l'autre côté de l'A104. Aucun site BASOL n'est répertorié au droit de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes.

#### ICPE

Sept ICPE non Seveso sont recensées sur la commune. Elles sont principalement localisées dans la zone d'activités située de l'autre côté de l'A104.

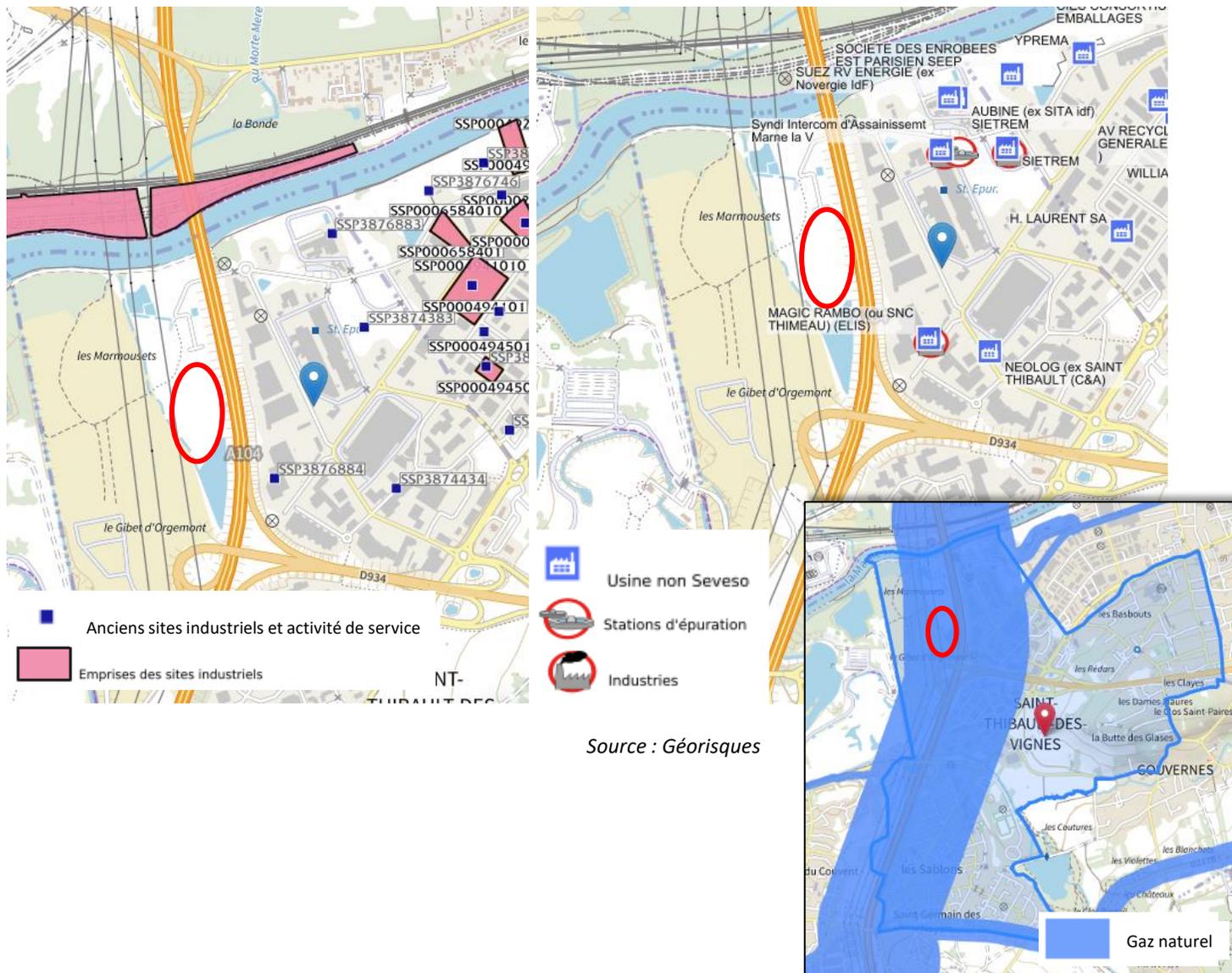
#### Transport de matières dangereuses

Le secteur 1AUd est traversé par une canalisation de gaz. Le site est aussi concerné par le TMD par voie routière dans la mesure où il est bordé par l'autoroute A104 et à proximité de plusieurs routes départementales.

#### Lignes haute tension

A l'Ouest du secteur 1AUd se trouvent des lignes haute tension :

- LIAISON 225kV N0 2 LANGLOIS - MORBRAS – VILLEVAUDE
- LIAISON 400kV N0 1 MORBRAS – VILLEVAUDE
- LIAISON 225kV N0 1 GENITOUY-VILLEVAUDE



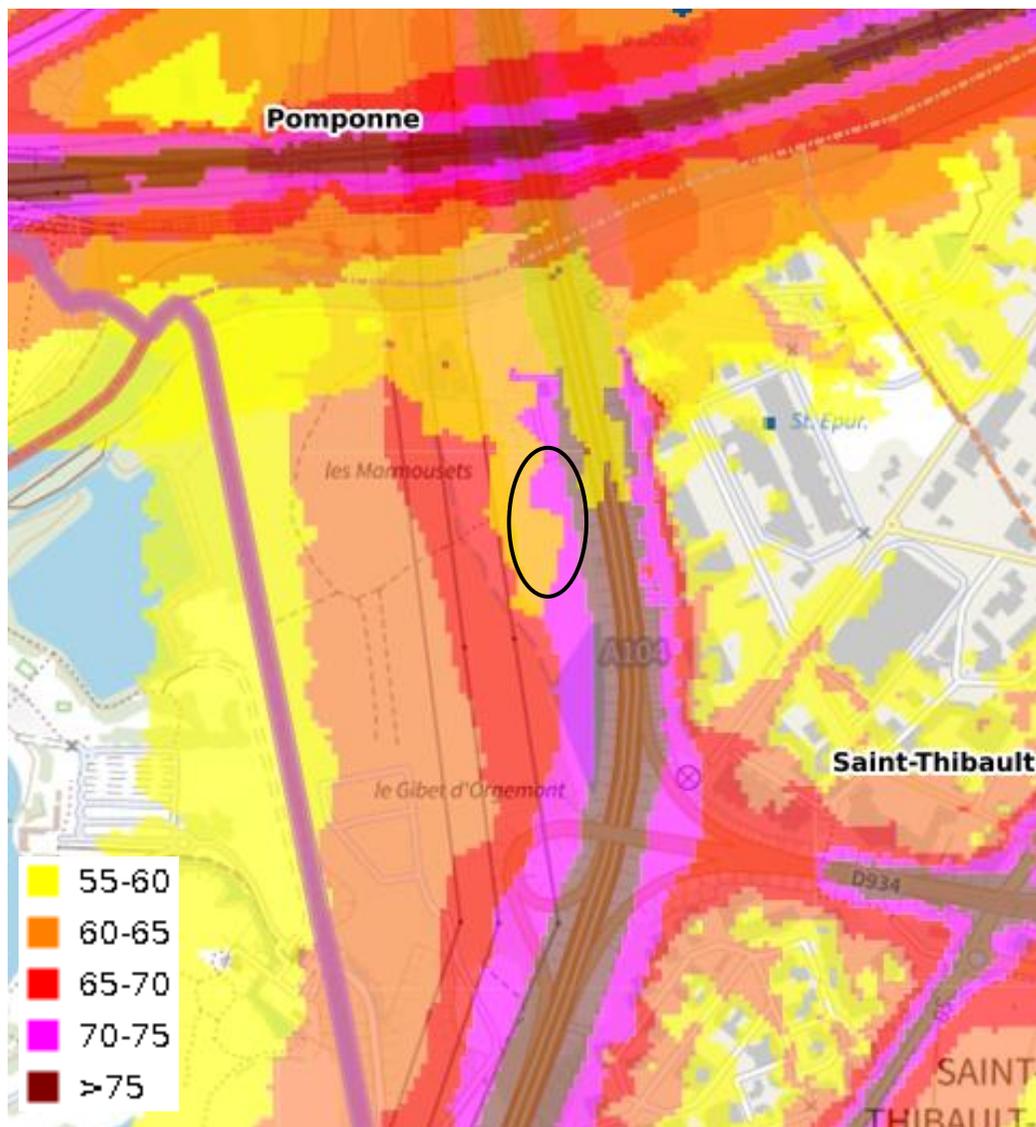
## 2) Analyse du site et enjeux environnementaux

### Nuisances sonores

Du fait de la proximité de l'autoroute A104, le secteur est exposé à des nuisances sonores importantes.

Dans l'Est du secteur, au plus près de l'autoroute, les niveaux sonores dépassent les 75 dB. Le reste du secteur est exposé à des niveaux sonores compris entre 75 et 60 dB.

Cartes de Bruit Stratégiques – infrastructure routières et ferroviaire Lden A



Source : DTT77

## 2) Analyse du site et enjeux environnementaux

### Pollution de l'air

#### - Dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>)

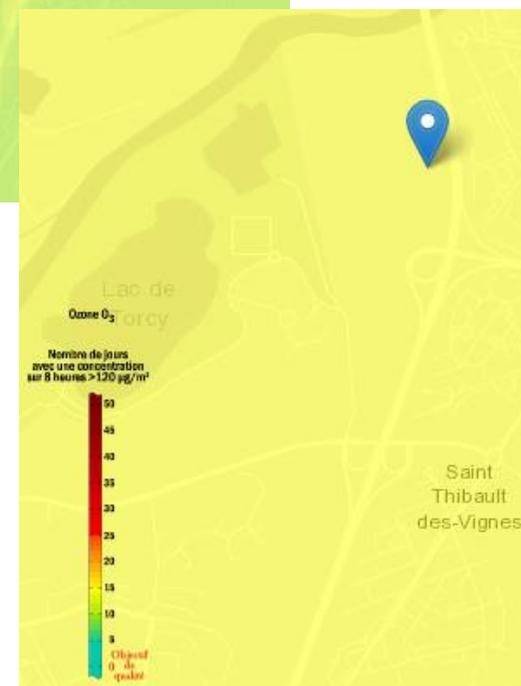
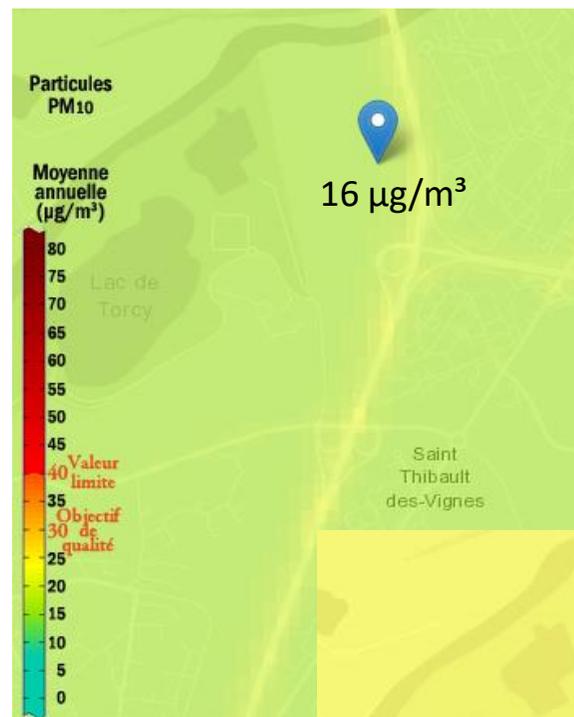
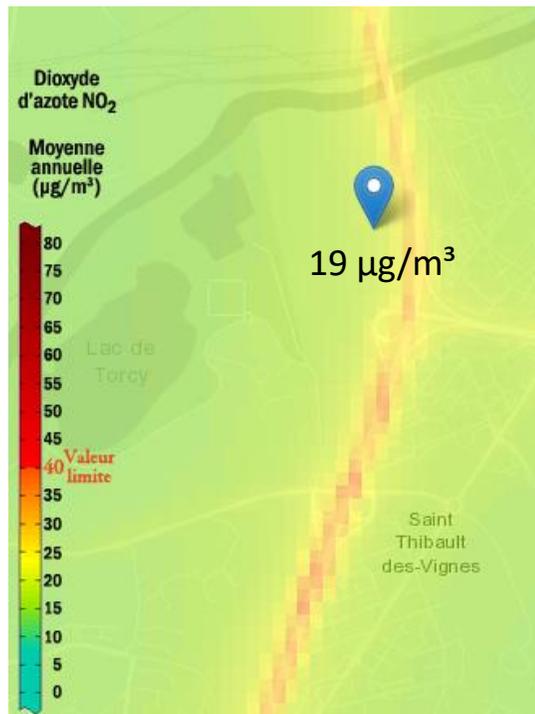
La valeur limite, en moyenne, annuelle en France depuis le 01/01/2010 est de 40 µg/m<sup>3</sup>. Au niveau du secteur 1AUd, la moyenne annuelle en 2023 était d'environ 19 µg/m<sup>3</sup> respectant ainsi les valeurs règlementaires mais dépassant les recommandations de l'OMS fixées à 10 µg/m<sup>3</sup>.

#### - Particules (PM10)

La valeur limite, en moyenne annuelle en France depuis le 01/01/2005 est de 40 µg/m<sup>3</sup> et l'objectif de qualité est de 30 µg/m<sup>3</sup>. Au niveau du secteur 1AUd la moyenne annuelle en 2023 était d'environ 16 µg/m<sup>3</sup> respectant ainsi les valeurs règlementaires mais dépassant tout juste les recommandations de l'OMS fixées à 15 µg/m<sup>3</sup>.

#### - Ozone (O<sub>3</sub>)

La valeur cible pour la protection de la santé est de 25 jours (moyenne sur 3 ans). Le seuil de recommandation et d'information en moyenne horaire est de 120µg/ m<sup>3</sup> sur 8 heures. Au niveau du secteur 1AUd, le seuil de 120µg/ m<sup>3</sup> a été dépassé pendant 8h, durant 15 jours.



Source : AIRPARIF

## 2) Analyse du site et enjeux environnementaux

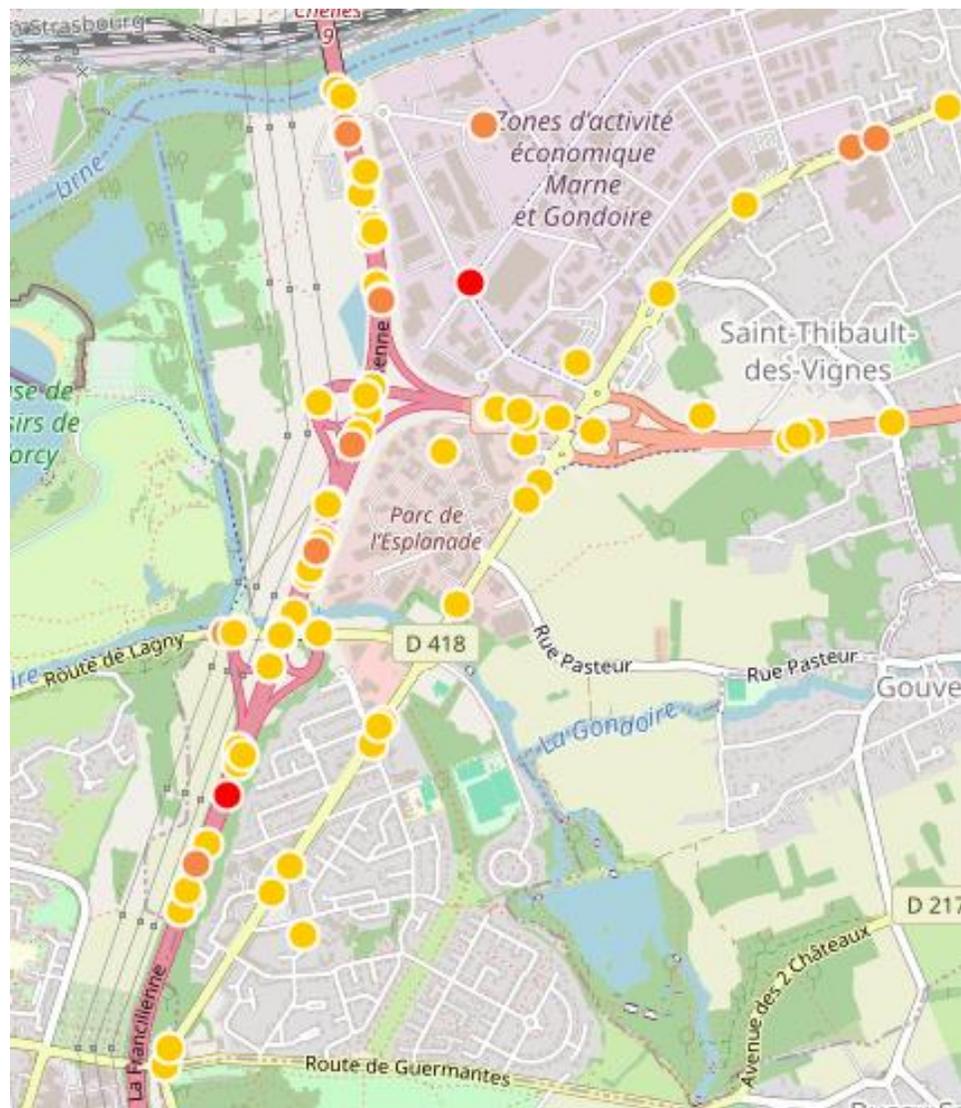
### Trafic routier et accidentologie

Le trafic routier relevé sur l'autoroute A104 à Saint-Thibault-des-Vignes en 2019 était de 68 000 véhicules.

Entre 2013 et 2022, les axes routiers aux abords du secteur ont connu 129 accidents. Ceux-ci ont provoqué 4 décès et 165 blessés (dont 25 hospitalisés et 140 légers).

-  Accident Mortel
-  Accident Grave non mortel
-  Accident Léger

Source : [onisr.securite-routiere.gouv.fr](https://onisr.securite-routiere.gouv.fr)



### 3) Analyse du contexte urbain

1) Le développement important des zones d'activités entre l'A104 et la RD418 s'est fait dans les années 90/2000.

1.1) La zone d'activité de la Courtillière occupe 53 ha. Elle constitue une extension de la zone d'activités de Lagny. Elle est constituée de bâtiments d'activité typiques des zones d'activités, homogènes et aux volumes simples. Ils sont organisés autour de voies arborées.

1.2) La zone d'activités de l'Esplanade, d'une superficie de 27 ha est encadrée par des infrastructures routières et est isolée des autres quartiers de la commune. Sa morphologie est similaire à celle de la Courtillière.

2) L'aire d'accueil des gens du voyage présente une surface de 6400 m<sup>2</sup>, elle comprend 8 blocs équipés de sanitaires.

3) L'aire de grand passage des gens du voyage occupe une surface de 3,3 ha.

4) La base de loisirs de Torcy est composée d'espaces aménagés et d'espaces naturels.

5) Un quartier pavillonnaire est implanté en frange Sud-Est de la zone d'activités.



#### 4) Enjeux paysagers

##### *Place du site dans le paysage communal*

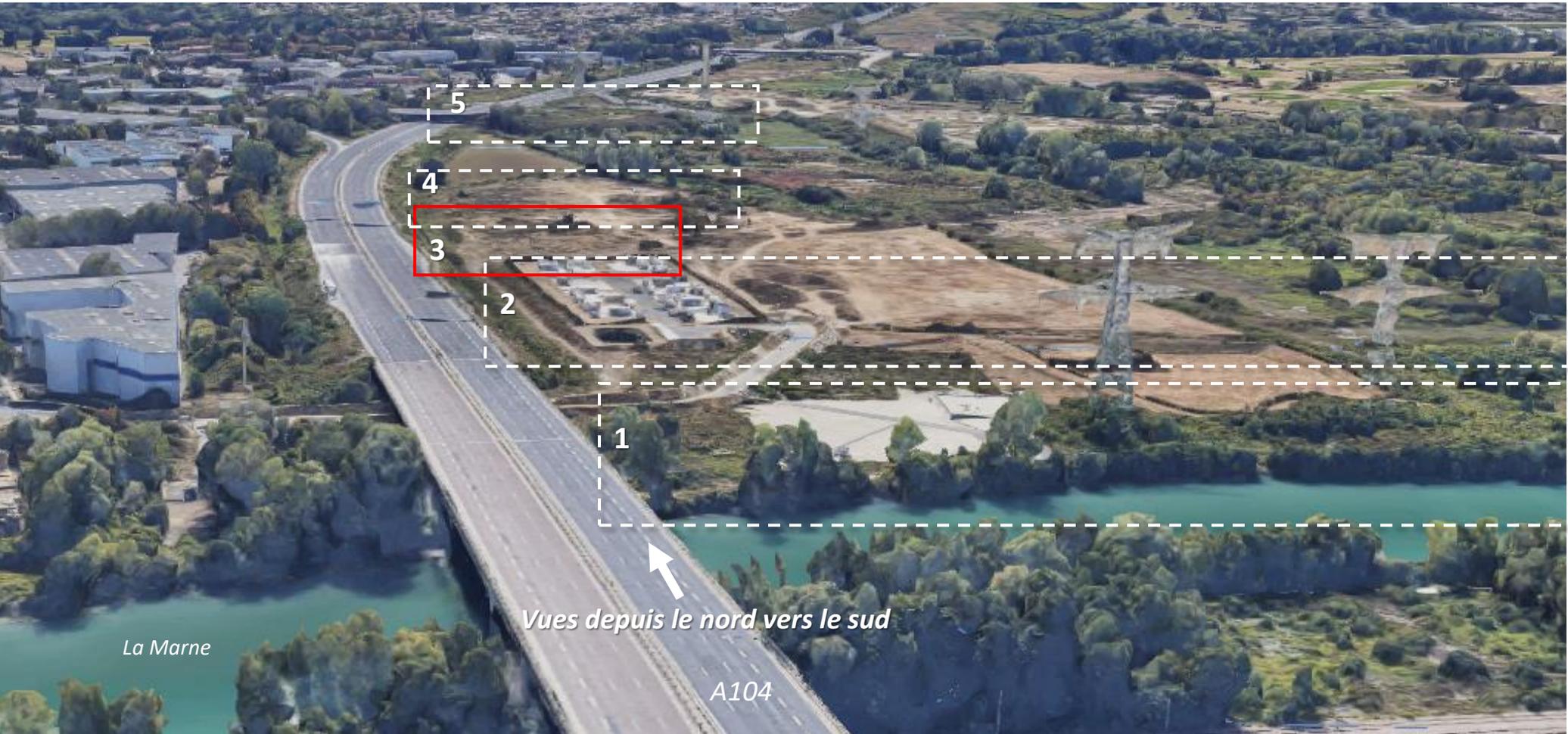
-  Secteur 1AUd
-  Espaces d'habitat et d'activité
-  Espaces naturels composés de boisement et de friches des abords routiers
-  Base de loisirs de Torcy : étangs et espaces boisés
-  Espaces agricoles
-  Plan d'eau, la Marne
-  Sites inscrits
-  Sites classés



#### 4) Enjeux paysagers

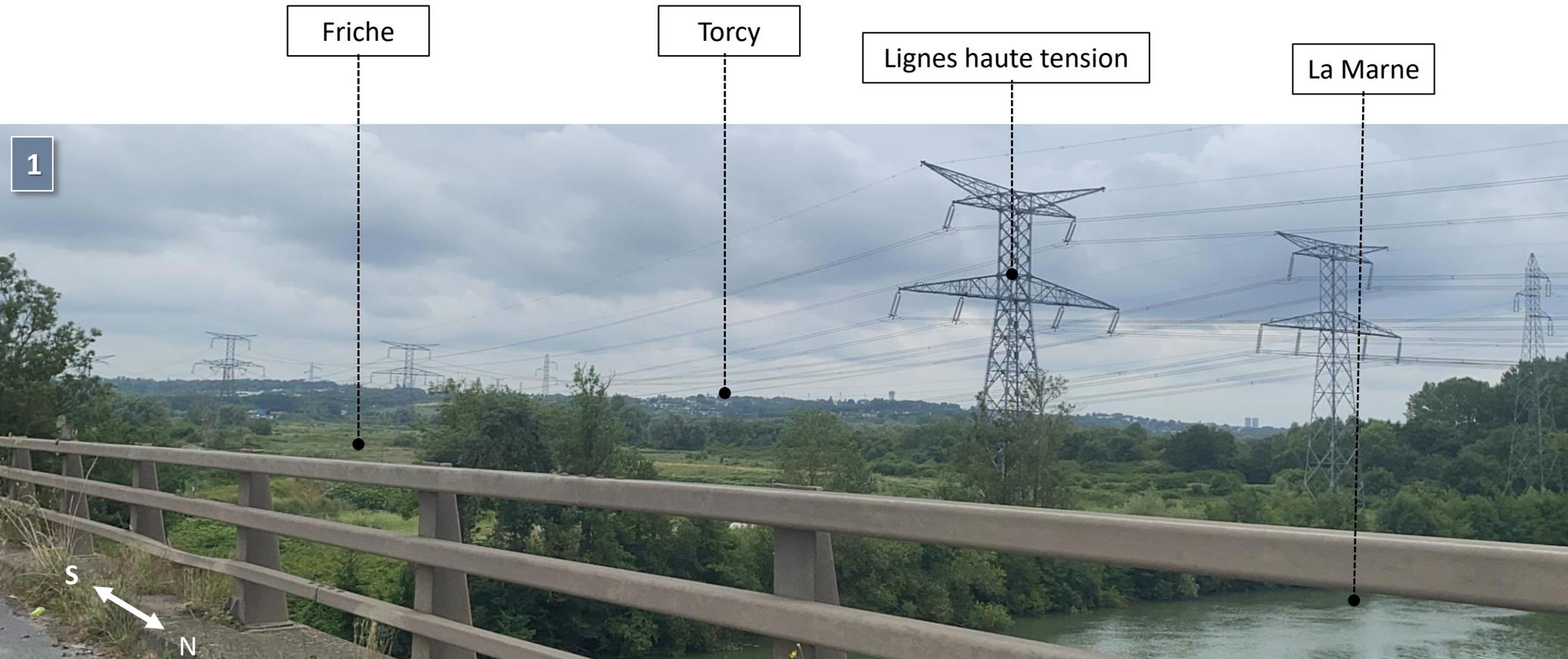
*Paysages depuis l'A104 vers le site*

*L'encadré n°3 ci-dessous correspond au secteur 1AUd.*



#### 4) Enjeux paysagers

*Paysages depuis l'A104 vers le site*



#### 4) Enjeux paysagers

*Paysages depuis l'A104 vers le site*



Secteur 1AUd

Aire d'accueil des gens du voyage

Friche



#### 4) Enjeux paysagers

*Paysages depuis l'A104 vers le site*



Secteur 1AUd

Merlon

Aire d'accueil des gens du voyage



#### 4) Enjeux paysagers

*Paysages depuis l'A104 vers le site*



Lignes haute tension

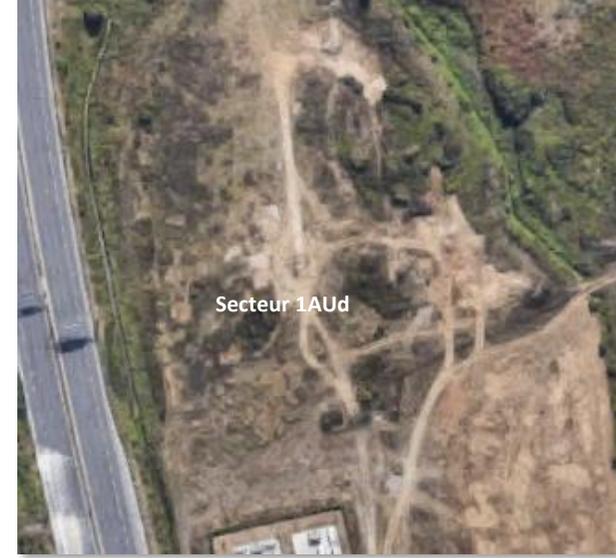
Secteur 1AUd

3



#### 4) Enjeux paysagers

*Paysages depuis l'A104 vers le site*



Accotement de l'A104 :  
Végétation herbacée

Lignes haute tension

Secteur 1AUd

3



S ← → N

#### 4) Enjeux paysagers

*Paysages depuis l'A104 vers le site*

3

Lignes haute tension

Secteur 1AUd



#### 4) Enjeux paysagers

*Paysages depuis l'A104 vers le site*



4

Plan  
d'eau

Végétation arbustive  
aux abords du plan  
d'eau

Lignes haute tension

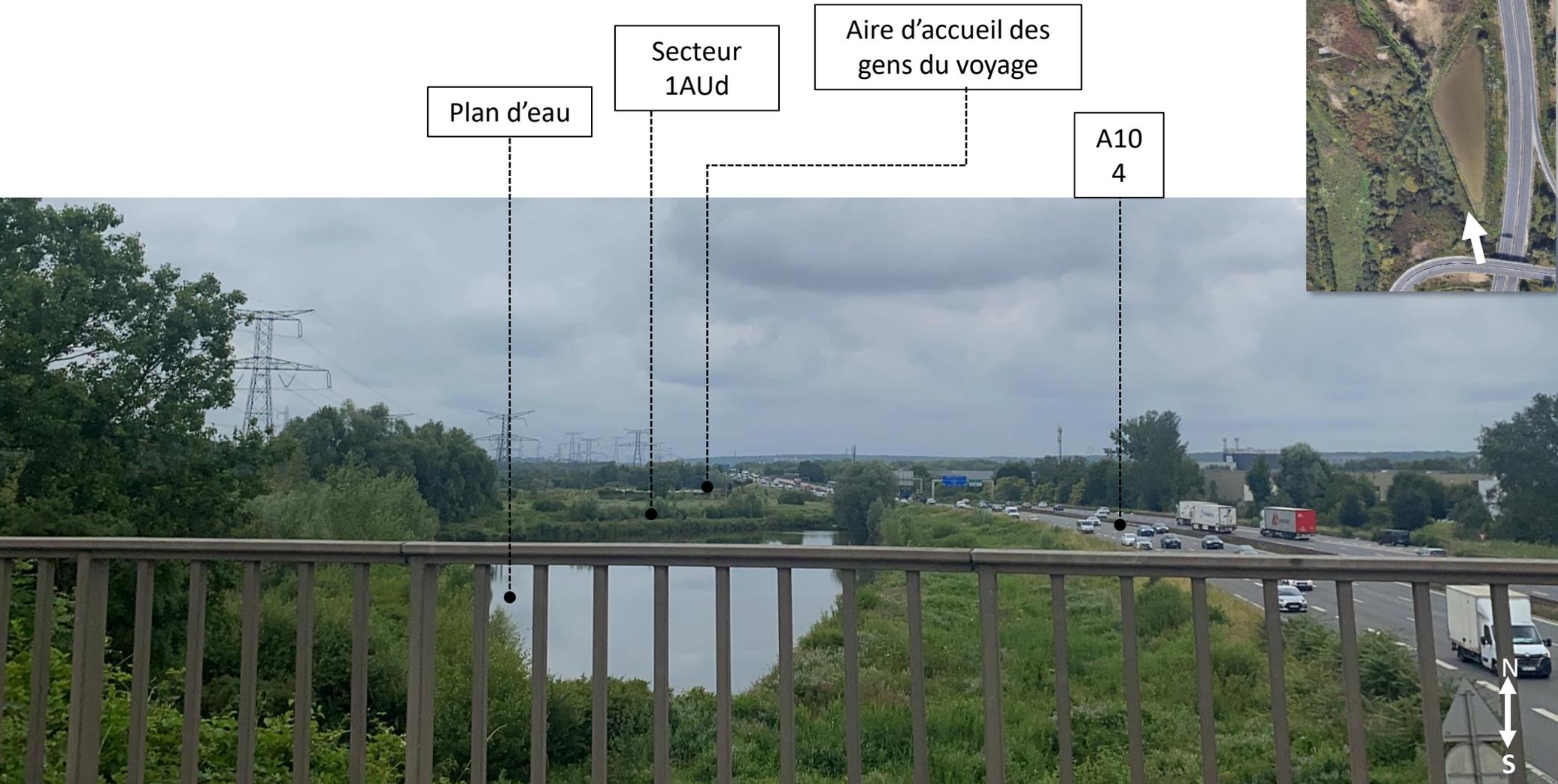
Secteur 1AUd

Secteur 1AUd



#### 4) Enjeux paysagers

*Paysages depuis l'échangeur D934-A104 vers le site*



# III. Présentation du projet, éléments pour l'établissement de dispositions architecturales, urbaines et paysagères

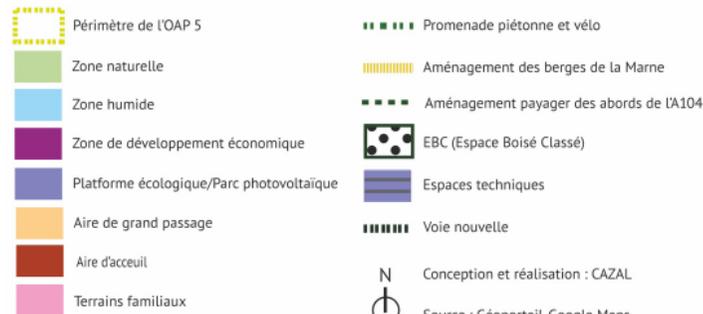
## 1) Présentation du projet (source : dossier de premier arrêt de projet du PLU)

Le site du projet (secteur 1AUd) fait partie de l'OAP n°5, qui a pour objectif le développement d'un site d'excellence écologique pour accueillir principalement un parc photovoltaïque et des espaces pour les activités d'économie circulaire de compostage. Les principaux objectifs de l'OAP n°5 sont les suivants :

- Proposer de nouvelles connexions sous forme de parc avec les bords de la Marne et la base de loisirs
- Travailler et lier les continuités écologiques existantes afin de renforcer la richesse de la biodiversité du site
- Accueillir un parc photovoltaïque
- **Développer les activités économiques, notamment l'économie circulaire**

Les éléments programmatiques de l'OAP 5 sont listés ci-dessous :

- Parc photovoltaïque avec éco-pâturage
- Site de compostage et stationnement des camions bennes à ordures ménagères du SIETREM
- Installations techniques et espaces d'aménagement des berges pour les activités (fret fluvial)
- Aire de repos et de parking pour les transporteurs
- **Petites entreprises**
- Aménagement paysager reliant les bords de la Marne et la base de loisirs de Torcy

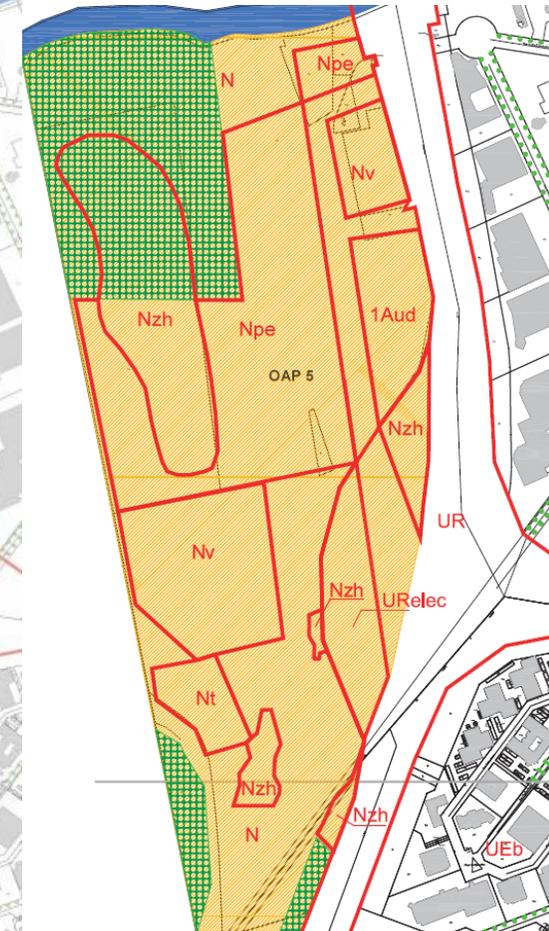


N Conception et réalisation : CAZAL  
Source : Géoportail, Google Maps  
Mairie, CAMG, EPAMarne

## OAP n°5



## Plan de zonage



## 2) Eléments pour l'établissement de dispositions architecturales, urbaines et paysagères : OAP

### Schéma d'OAP sur le secteur 1AUd (précisions par rapport à l'OAP n°5)

Comme indiqué précédemment, le secteur 1AUd est inclus dans l'OAP 5 du PLU.

Néanmoins, les orientations prévues dans le cadre de cette OAP ne permettent pas de garantir pleinement l'intégration urbaine, architecturale et paysagère du site au regard de la proximité de l'A104.

C'est pourquoi un complément à cette OAP est proposé ici, afin de préciser un certain nombre d'orientations qui permettront, en sus du règlement, la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les orientations de l'OAP 5 restent par ailleurs pleinement applicables.



-  Périmètre du secteur soumis aux orientations d'aménagement et de programmation
-  Périmètre du secteur 1AUd
-  Créer un front architectural de qualité
-  Concevoir un accès sécurisé
-  Aménager le carrefour (sécurité, paysage)
-  Aménager une marge de recul paysagée d'une largeur minimale de 15m à partir de la limite d'emprise de l'A104. Elle comprendra trois strates végétales dont la plus haute aux abords de l'axe routier (voir coupe)
-  Créer un merlon planté dans la continuité de celui existant
-  Réaliser une insertion paysagère par rapport à l'aire d'accueil et au plan d'eau en conservant dès que possible la végétation existante

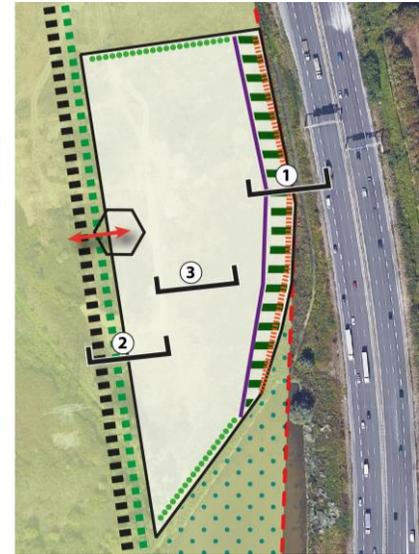
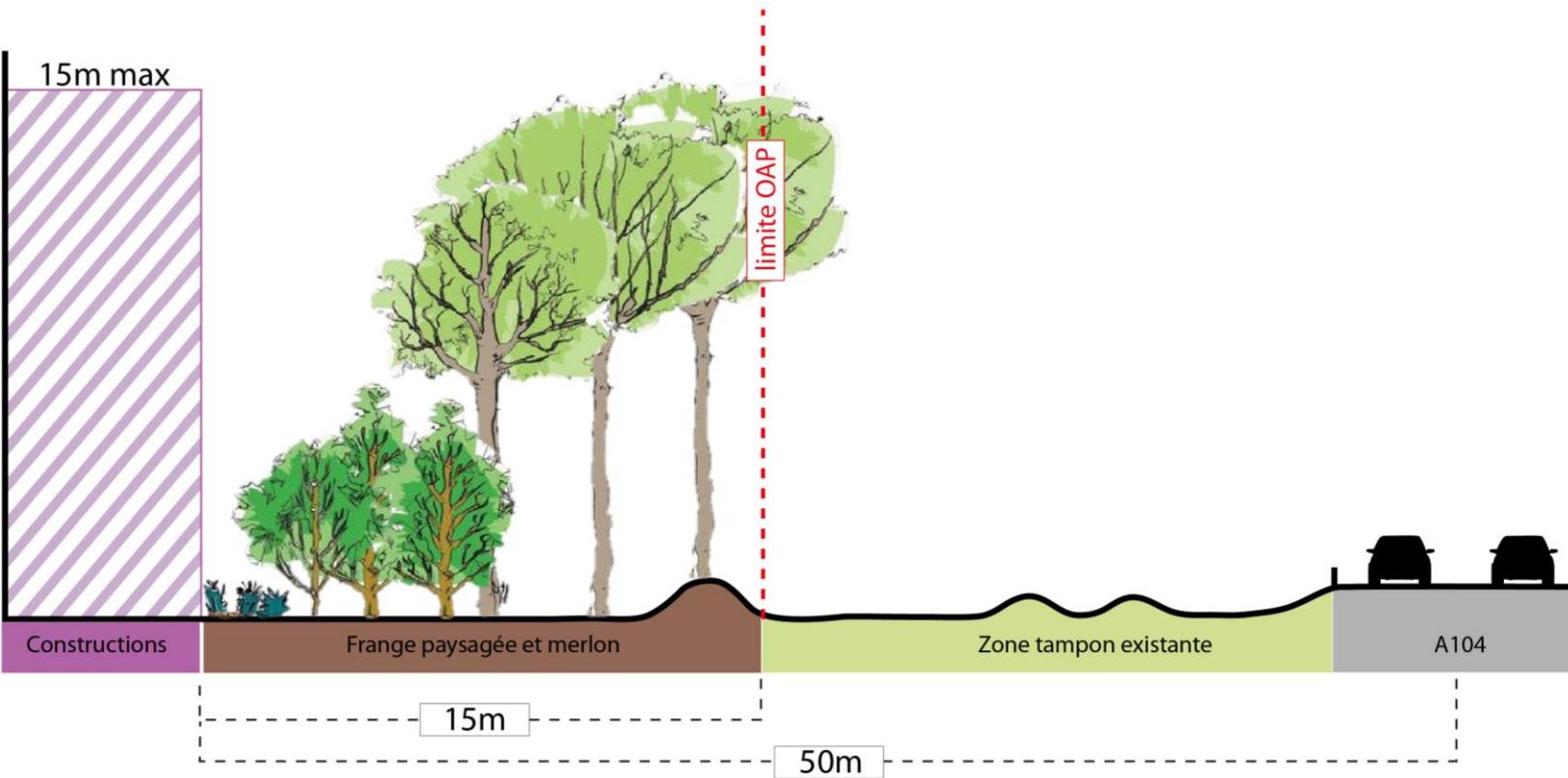
#### Contexte d'urbanisation :

-  Voie nouvelle
-  Promenade piétonne et vélo
-  Aire d'accueil
-  Merlon existant
-  Plan d'eau



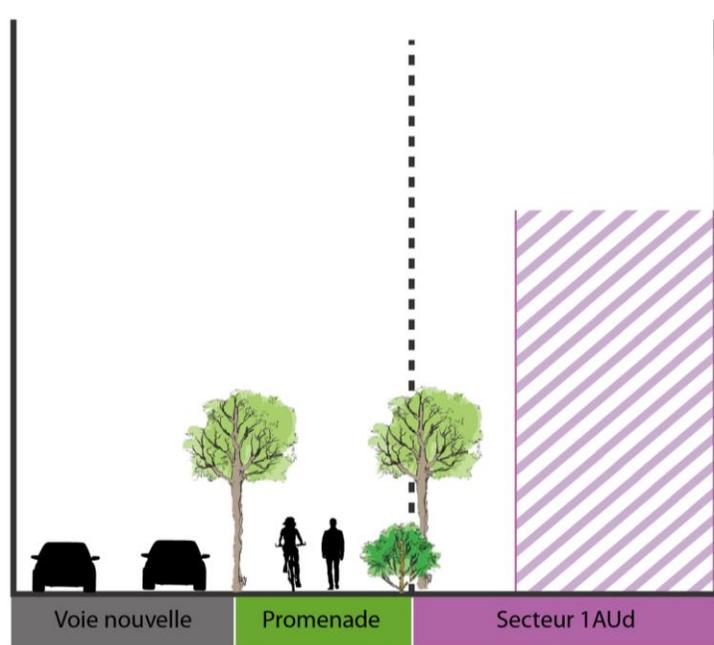
Coupes de principe (non opposables)

1 - Coupe Est - entre les futures constructions et l'autoroute

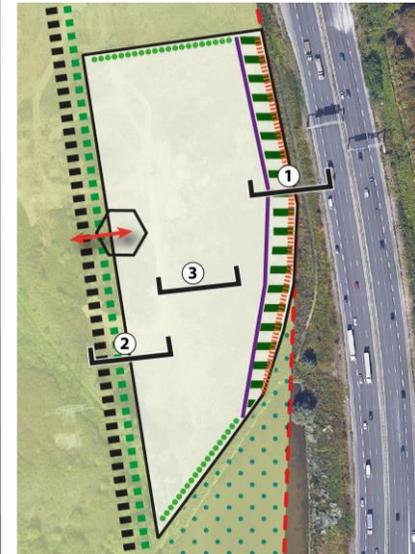
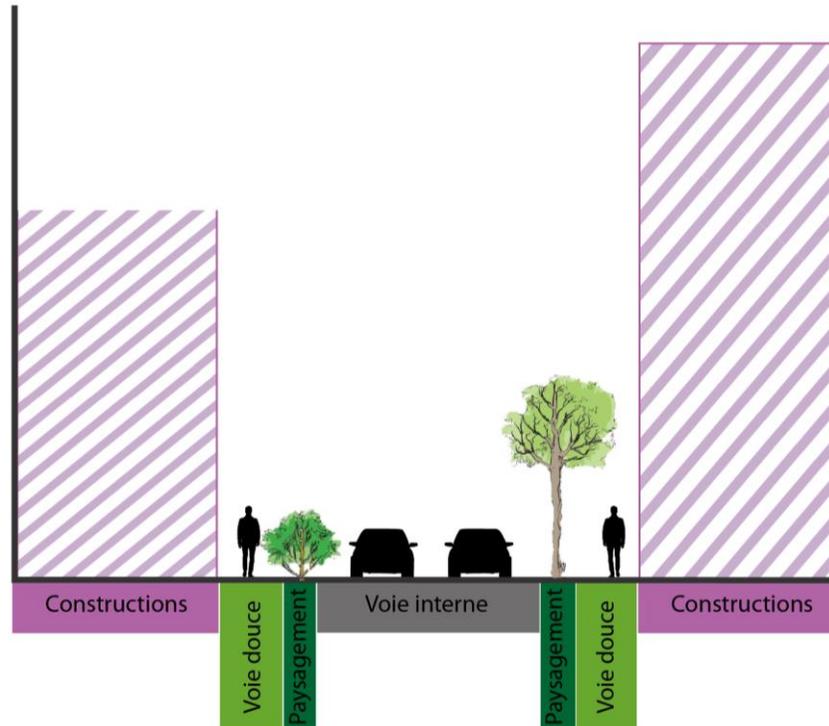


Coupes de principe (non opposables)

2 - Coupe Ouest- entre la voie nouvelle et le secteur



3 - Coupe desserte interne au secteur 1AUd



## 2) Éléments pour l'établissement de dispositions architecturales, urbaines et paysagères : OAP

### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Les nouvelles constructions réalisées sur le site bénéficieront d'un traitement architectural de qualité. L'objectif, pour l'architecture, est de ne pas entraver l'expression individuelle des entreprises tout en favorisant la qualité du paysage en entrée de ville.

Les façades visibles depuis l'A104 bénéficieront d'un soin particulier, afin que les constructions jouent un rôle de signal et de vitrine de l'opération vis-à-vis de cet axe à grande circulation.

Il conviendra ainsi de gérer l'orientation des bâtiments pour que la ou les façades principales et valorisantes se tournent sur les parties les plus visibles en pourtour du site.

Les traitements architecturaux pourront être l'occasion d'exprimer une créativité originale recourant largement à toute la diversité du registre architectural contemporain.

Dans tous les cas, les matériaux et les couleurs employés pour les constructions et les clôtures doivent être choisis dans un souci constant d'insertion dans le paysage. Le bardage en bois est recommandé.

Par ailleurs, on veillera à utiliser toutes les ressources décoratives qui peuvent résulter d'un traitement soigné des éléments fonctionnels saillants des bâtiments : portiques des entrées, éléments de liaison entre deux bâtiments distincts, etc.

Une marge de recul de 15 m minimum à partir de la limite d'emprise de l'A104 sera respectée pour l'implantation des nouvelles constructions.

Les traitements architecturaux à l'intérieur d'une même unité foncière doivent être conçus dans le souci de conserver un caractère harmonieux.

Les enseignes doivent s'intégrer aux volumes bâtis et ne pas en dépasser les limites. Tout projet d'enseigne fera l'objet d'une demande d'autorisation conformément à la réglementation sur la publicité.



Exemple de bâtiments d'activités présentant un bardage en bois, ANB Architecture

## 2) Eléments pour l'établissement de dispositions architecturales, urbaines et paysagères : OAP

### Assurer une bonne accessibilité

Afin d'assurer un fonctionnement urbain de qualité au sein de la zone et sur l'ensemble du territoire les orientations suivantes sont à respecter.

- Créer un ou plusieurs accès sécurisés depuis la voie qui sera aménagée à l'Ouest du secteur. Les constructions réalisées au sein du secteur 1 AUd pourront ainsi être desservies soit par une voie interne, soit par plusieurs accès se raccordant directement à cette voie aménagée à l'Ouest du secteur.

- Dans le cas de la réalisation d'une voie de desserte interne, créer un effet de « porte d'entrée » au secteur au niveau de chaque entrée/sortie afin d'assurer une bonne visibilité des automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique les accès au site.

- Mettre en place des conditions de circulation apaisées et en toute sécurité pour tous les usages (piétons, cycles, automobiles) en direction du site et à l'intérieur de celui-ci.

### Concevoir une insertion paysagère et écologique

Les dispositions d'aménagement attendues s'appuient sur une organisation corrélant bâti et trame verte à créer. Elles traduisent la recherche d'un paysage urbain présentant un caractère de pôle économique, mais assurant un paysage de qualité surtout aux abords de l'A104.

Cet espace sera structuré par des trames vertes, douces, fonctionnelles et bâties qui s'appuient sur l'étude paysagère réalisée sur le site (voir schéma d'OAP et coupes) et qui affirmeront une démarche d'aménagement durable.

En vue d'une bonne insertion en entrée de ville, il est imposé la création d'une bande de recul paysager d'une profondeur de 15 m minimum par rapport à la limite d'emprise de l'A104. Cette bande sera plantée en vue d'intégrer au mieux les constructions vis-à-vis de l'autoroute, mais sans toutefois les masquer, afin de permettre un effet vitrine depuis l'A104. Cette bande paysagère comprendra de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« strate arbustive ») et des arbres (« strate arborée »), conformément à la coupe présentée ci-avant.

Au sein et aux abords de l'opération, les espaces verts seront répartis :

- sur les espaces publics en accompagnement de la voie : surfaces dédiées aux espaces verts communs, aux liaisons douces et à la gestion des eaux de ruissellement sous la forme de noues,
- sur les espaces privés au sein de chaque lot par la création d'une bande de recul paysager. C'est principalement par l'obligation de marges de recul par rapport aux voies que la mise en œuvre de qualité des espaces verts et non bâtis pourra trouver sa place.
- Aux abords de la zone en eau située au Sud du secteur 1AUd, par la réalisation de plantations adaptées à ces milieux spécifiques et mettant en valeur les milieux aquatiques.
- Au Nord du secteur, il conviendra également de créer une zone tampon arborée et/ou arbustive entre la zone d'activité et l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les insertions paysagères prévues au Nord et au Sud du secteur, pourront être réalisées au sein du périmètre 1AUd ou au-delà, en fonction des possibilités d'acquisitions foncières de l'aménageur.

### 3) Eléments pour l'établissement de dispositions architecturales, urbaines et paysagères : règlement

#### a) Analyse des règles du PLU avant le 2<sup>e</sup> arrêt de projet

Le site concerné par la présente étude est classé en secteur 1AUd au PLU. Aucun autre espace de la commune n'est classé en 1AUD dans le PLU, le règlement lui est donc uniquement destiné.

**Le règlement écrit prévoit les règles suivantes pour le secteur 1AUd en ce qui concerne la qualité environnementale, paysagère et architecturale.**

#### 1AU II.1 - Qualité du cadre de vie (espaces verts et aspect extérieur)

##### *Dans le périmètre de l'OAP 5 (secteur 1AUd)*

Les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

##### *Dans le périmètre de l'OAP 5*

Il n'est pas fixé de règle. L'aspect extérieur doit être en cohérence avec le principe d'aménagement et l'environnement.

##### *Dans le périmètre de l'OAP 5*

Il n'est pas fixé de règle. L'aspect extérieur doit être en cohérence avec le principe d'aménagement et l'environnement.

##### *Dans le secteur 1AUd*

La clôture n'est pas réglementée.

#### 1AU II.2 – Densité

##### II.2.1 Hauteur

Dans le secteur 1AUc la hauteur maximale des constructions est fixée à treize mètres. Dans le secteur 1AUd, la hauteur maximale est fixée à quinze mètres.

##### *Dans le secteur 1AUd*

Il n'est pas fixé de règle.

##### II.2.3 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes et les extensions ne peut être supérieure à :

- 60 % dans le secteur 1AUd.

**En termes de qualité environnementale, paysagère et architecturale, le secteur 1AUd est exempté de toutes les règles du PLU, seul un renvoi à l'OAP est effectué.**

**De plus, il y a une ambiguïté en termes de hauteur maximale autorisée (15 mètres, ou exemption ?).**

**Il convient donc de prévoir des règles permettant de garantir que l'aménagement futur du site apportera une réelle valeur ajoutée à l'entrée de ville.**

**Les pages qui suivent constituent donc une proposition de règlement concernant le secteur 1AUd, à intégrer au PLU.**

### 3) Eléments pour l'établissement de dispositions architecturales, urbaines et paysagères : règlement

#### b) Proposition de compléments au règlement

#### 1AU II.1 - Qualité du cadre de vie

##### II.1.1 - Espaces verts

##### Dans le secteur 1AUd

##### Surfaces éco-aménageables

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.

L'entrée principale de chaque bâtiment doit en particulier être accompagnée d'un espace paysager.

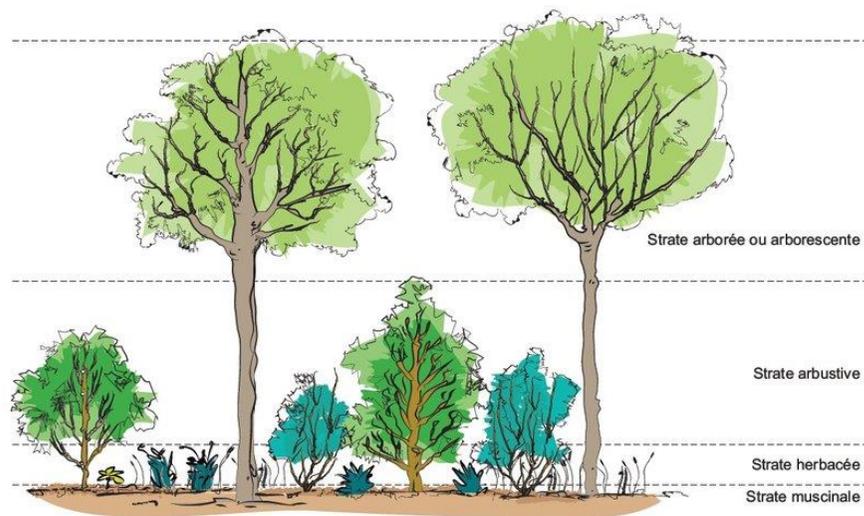
Le recul des constructions vis-à-vis de l'A 104 fera l'objet d'un aménagement paysager particulièrement soigné, tel que décrit dans l'OAP.

**Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière seront des surfaces éco-aménagées. Sont comptabilisées dans cette surface les espaces en pleine terre, les surfaces de stationnement et allées d'accès perméables, ainsi que les toitures végétalisées.**

Sauf en cas d'ombrière solaire, les aires de stationnement de plus de 8 places devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

Les plantations devront être réalisées via l'utilisation d'essences locales ; les espèces végétales invasives sont interdites.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère soignée.

### 3) Eléments pour l'établissement de dispositions architecturales, urbaines et paysagères : règlement

#### II.1.2 - Aspect extérieur

##### Dans le secteur 1AUd

##### Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet 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.

##### Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières et les pastiches sont interdits.

##### Façade

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés. Les murs doivent être composés ou revêtus de matériaux durables. La réalisation de murs végétalisés est recommandée.

L'entrée et/ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...). Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit, ainsi que les matériaux d'aspect tôles ondulées.

##### Toiture

Les toitures seront :

- soit des toitures-terrasses végétalisées
- soit des toitures terrasses surmontées de capteurs solaires.

Dans tous les cas, leur composition sera étudiée pour s'intégrer parfaitement à l'environnement urbain.

##### Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- L'emploi de fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.
- Les clôtures situées en limite de voie publique (y compris de l'A104) seront constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie vive composée de plusieurs espèces. La couleur du grillage sera choisie parmi le nuancier retenu pour le mobilier urbain qui est implanté dans la zone. Ponctuellement, des murets pourront être autorisés en entrée de lots. Les coffrets de branchement et boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans cette partie maçonnée de clôture ou dans une construction située à l'alignement.

### 3) Eléments pour l'établissement de dispositions architecturales, urbaines et paysagères : règlement

#### II.1.3 Implantation des constructions et aménagement des abords

Dans le secteur 1AUd, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à l'alignement des voies internes à la zone ou en retrait de celui-ci,
- en retrait de 50 m minimum par rapport à l'axe de l'A104 (soit 15 m par rapport à la limite d'emprise de l'A104).

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

##### II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Dans le secteur 1AUd, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres si la façade concernée comporte des ouvertures
- 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### II.2.1 Hauteur maximale

Dans le secteur 1AUd, la hauteur maximale est fixée à quinze mètres.

**NB : supprimer l'exemption à la fin de l'article pour le secteur 1AUd.**

#### II.2.3 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes et les extensions ne peut être supérieure à :

- 60 % dans le secteur 1AUd.

*(règlement existant à maintenir).*

#### 1AU III.1 – Accès et voirie

##### ***Dans les périmètres de l'OAP 1 et de l'OAP 5***

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

## IV. 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 50 m par rapport à l'axe de l'A104, au lieu des 100 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 :

- un aspect général et des volumes s'intégrant au paysage et à l'environnement, avec une composition architecturale soignée,
- Un traitement de qualité des façades et parements extérieurs,
- des toitures permettant la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux, tout en s'intégrant parfaitement à l'environnement
- des clôtures uniformes et laissant une large place au végétal pour favoriser une transition qualitative avec les espaces de voirie et notamment vis-à-vis de l'A104.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent également de garantir la qualité architecturale et urbaine de la future zone d'activités. Elles imposent de créer un front architectural de qualité aux abords de l'A104 afin que l'aménagement futur constitue une valeur ajoutée pour la qualité de l'entrée de ville.

De plus, sur les deux côtés les plus visibles de l'opération (aux abords de l'A104 et de la voie de desserte située à l'Ouest du secteur), il est demandé qu'un traitement architectural hautement qualitatif joue un rôle de signal et de vitrine de l'opération.

L'usage partiel ou total de bardage en bois naturel est recommandé).

Les traitements architecturaux à l'intérieur d'une même unité foncière doivent être conçus dans le souci de conserver un caractère harmonieux.

Les enseignes doivent s'intégrer aux volumes bâtis et ne pas en dépasser les limites. Tout projet d'enseigne fera l'objet d'une demande d'autorisation conformément à la réglementation sur la publicité.

## 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 qualité des espaces verts et non bâtis pourra trouver sa place, comme on peut le voir sur les coupes présentées au sein de l'OAP.

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.

## 3) Qualité paysagère

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

Ainsi le règlement prévoit que les constructions soient édifiées à une distance d'au moins 15 mètres de la limite d'emprise de l'A104, soit 50 m de l'axe de cette voie.

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 15 m par le règlement.

Sur le plan paysager, l'OAP impose que des espaces végétalisés devront être aménagés entre les principaux ilots. Le secteur sera structuré par des trames vertes, douces, fonctionnelles et bâties qui s'appuient sur la présente étude paysagère réalisée sur le site et affirme une démarche d'aménagement durable. Le traitement paysagé concernera autant les espaces publics et que les espaces privés.

De plus, le règlement impose que l'entrée principale du bâtiment soit accompagnée d'un espace paysager et qu'au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière soient des surfaces éco-aménagées. Sont comptabilisées dans cette surface les espaces en pleine terre, les surfaces de stationnement et allées d'accès perméables, ainsi que les toitures végétalisées. L'ensemble de ces dispositifs participent en effet à favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable, tout en permettant une optimisation du foncier.

Les parcs de stationnement et leurs accès doivent également être paysagés (à raison d'un arbre pour 4 places, sauf en cas d'ombrières solaires).

### 3) Qualité paysagère (suite)

Le secteur étant bordé au Sud par des espaces en eau, il conviendra également de conserver des zones relais ou tampons arborées et/ou arbustives entre le plan d'eau et la future zone d'activité. A ce titre l'OAP impose une insertion paysagère visant la conservation de plantations adaptées à ces milieux spécifiques et mettant en valeur les milieux aquatiques.

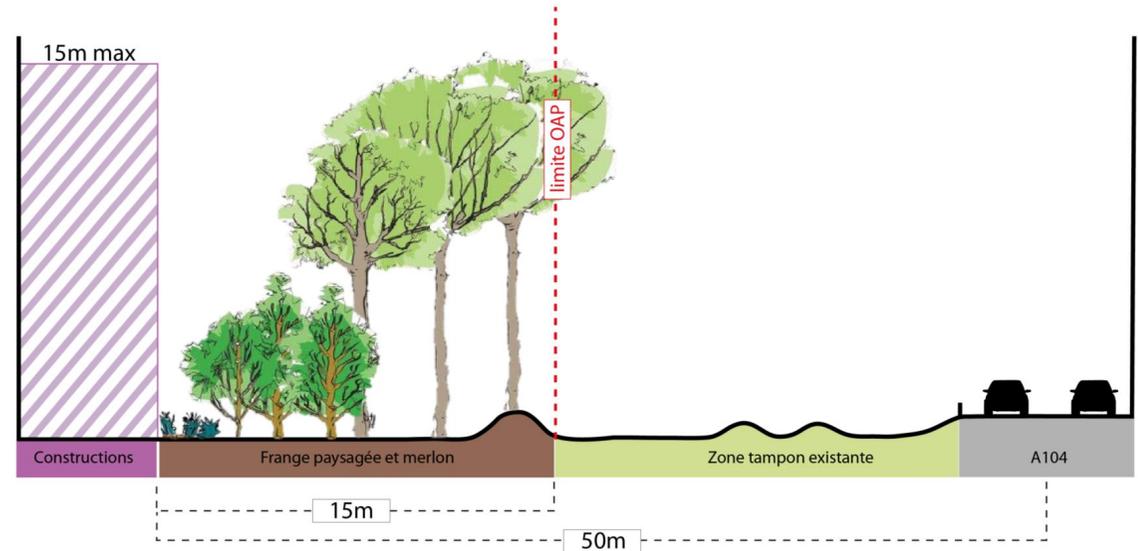
Une lisière paysagée sera également aménagée au Nord de la zone, formant un espace tampon avec l'aire d'accueil des gens du voyage. Pour ce faire, il faudra s'appuyer sur la liste de flore locale pour renforcer les haies existantes ou pour en concevoir.

#### Traitement des limites de la zone

Les marges de recul de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de l'A 104 doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Cette bande comprendra de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« strate arbustive ») et des arbres (« strate arborée »), conformément à la coupe présentée au sein de l'OAP.

Il s'agit ainsi 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.

1 - Coupe Est - entre les futures constructions et l'autoroute



Coupe montrant l'insertion paysagère à réaliser aux abords de l'A104 (Ingespaces)

#### 4) Les mesures prises au regard des nuisances

Comme nous l'avons montré précédemment dans l'analyse du site, le bruit et la pollution de l'air sont les principales nuisances constatées sur le secteur 1AUd.

A ce sujet, il faut rappeler tout d'abord que ce secteur sera à dominante d'activités économiques et qu'il y est envisagé principalement des activités artisanales de production. 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 15 m par rapport à la limite d'emprise de l'A104 permettra d'atténuer les nuisances phoniques et la pollution générées par cette axe de grande circulation. En effet, un merlon y sera aménagé ainsi que la plantation d'arbres de haute tige. Ce merlon et les arbres 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

L'analyse du site a montré la présence de divers risques sur le secteur :

- Le risque inondation,
- Le risque retrait gonflement des argiles (aléa moyen),
- Le transport de matières dangereuses (canalisations de gaz),
- Le risque lié au trafic routier (accidentologie).

Le risque inondation sera maîtrisé par le nécessaire respect du Plan de Prévention des risques naturels de la vallée de la Marne (PPRI), qui constitue une servitude d'utilité publique s'imposant au PLU et aux futurs permis d'aménager et de construire.

Il en va de même pour les risques liés à la canalisation de gaz, qui donnent lieu à une servitude de recul des constructions dans les zones de dangers situées à proximité immédiate.

Le risque retrait gonflement des argiles est modéré puisqu'il s'agit d'un aléa moyen, et qu'il existe des techniques permettant de construire sur des sols argileux, en évitant les dommages pour les biens (fissures).

Enfin, le risque lié au trafic routier sera très modéré, puisqu'une voie interne sera aménagée pour desservir la future zone d'activités, et que le règlement et le document des OAP imposent une sécurisation des accès et des voies pour l'ensemble des usagers.