

PERTHES EN GATINAIS

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 3.4. LE PARC D'ACTIVITES ARTISANALES

MAIRIE DE PERTHES EN GATINAIS

77930 PERTHES EN GATINAIS

Tel : 01 60 66 10 23

Fax : 01 60 66 02 09

Urbanisme Paysage Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

PRESENTATION

La présente orientation d'aménagement porte sur la zone AUx à vocation d'accueil d'activités économiques. Cette zone est destinée à accueillir des entreprises artisanales ou de services. L'industrie, les entrepôts et l'activité logistique n'y sont pas admis.

Elle met en œuvre l'orientation du PADD « Développer l'activité artisanale ».

Cette orientation d'aménagement porte sur 3 points :

- le principe de desserte,
- la localisation et la destination des espaces naturels,
- le paysage d'entrée de village.

Le principe de desserte

Principe de desserte automobile

La voie de desserte de la zone AUx se raccorde sur la RD372 par un seul accès. Les terrains situés en bordure de la RD372 sont desservis par la voie de desserte intérieure.

Aménagement de sécurité

Un aménagement de sécurité permettant un accès aisé pour les voitures et les camions est aménagé, celui-ci doit contribuer à faire ralentir la circulation en entrée de village. Son emplacement exact devra faire l'objet d'une étude au moment de la réalisation du parc d'activités.

Principe de desserte piéton/cycle

La voie de desserte intérieure est doublée d'un cheminement piéton. Une liaison douce permettant de rejoindre l'intérieur de la zone depuis le village plus rapidement et se raccordant sur les aménagements pour piétons aménagés de part et d'autre de la RD372 doit être réalisée.

La localisation et la destination des espaces naturels,

Espace vert

Des espaces verts localisés sur les pourtours nord-est, nord-ouest et sud-ouest doivent être réservés.

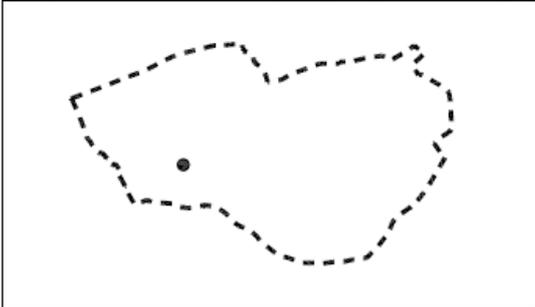
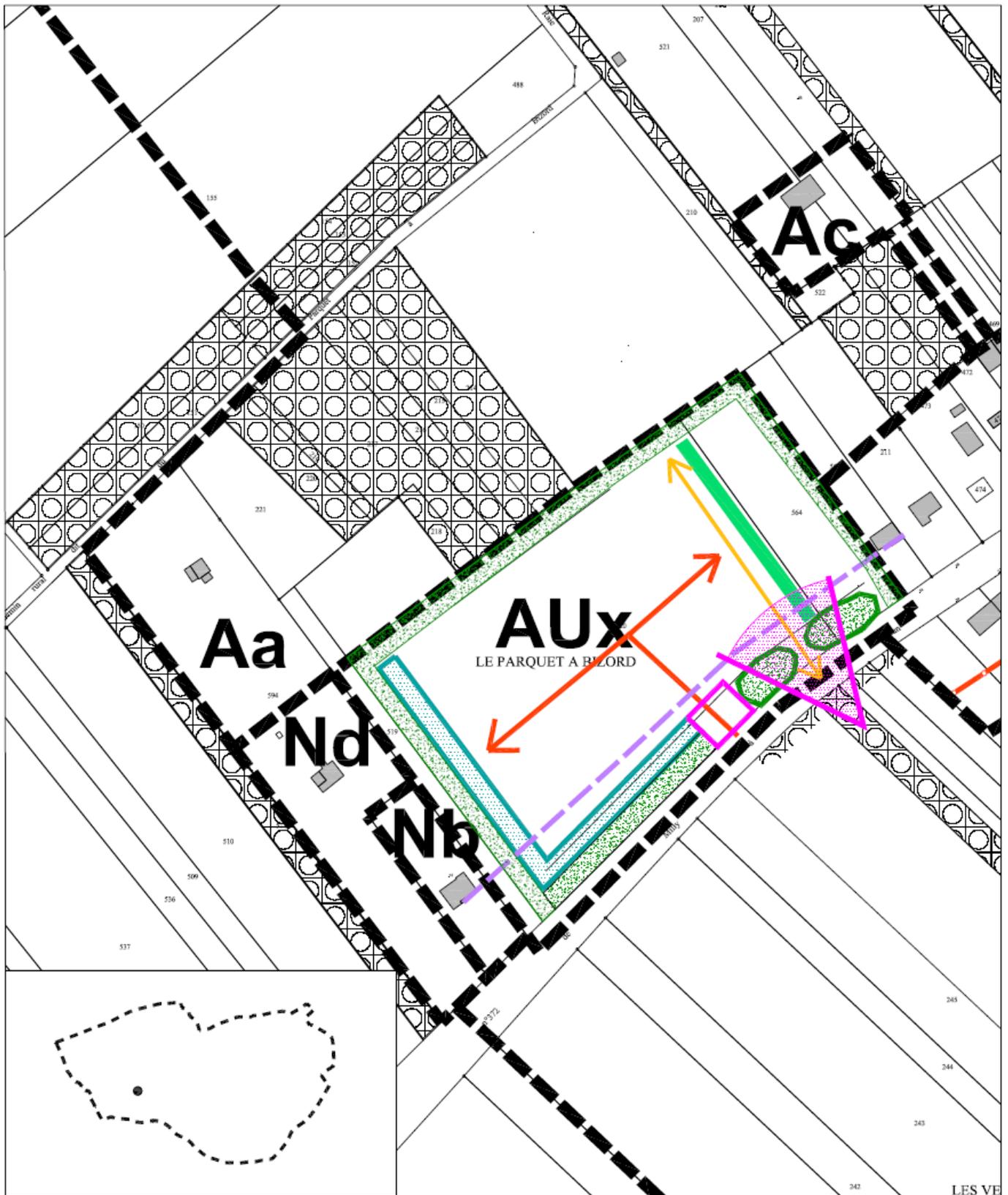
Les constructions et les aires de stationnement et d'évolution des véhicules y sont interdites. Les espaces verts sont plantés.

Espace libre pour la gestion des eaux pluviales et/ou plantation

Des espaces libres localisés sur les pourtours sud-est et sud-ouest doivent être réservés. Ils peuvent recevoir des bassins de rétention, des noues, des fossés... ou tout autre ouvrage permettant de gérer les eaux pluviales sur le périmètre de l'opération. Toutefois ces ouvrages doivent être à l'air libre et paysagés.

Le pourtour sud-ouest doit être suffisamment planté pour constituer un écran entre les zones Nb et Nd et la zone AUx. Les plantations peuvent être inspirées des bandes boisées existantes à proximité et protégées au PLU.

Le pourtour sud-est doit constituer la façade de l'éco parc d'activités artisanales sur la RD372. Les espaces libres pour la gestion des eaux pluviales et/ou plantation situés dans la partie sud de cette façade doivent être paysagés en cohérence avec le bosquet créé plus au nord.



 	Limite de zone	Espace vert	Création d'un bosquet cadrant l'entrée dans le village
	Principe de desserte	Espace libre pour la gestion des eaux pluviales et/ou plantation	Aménagement de sécurité
	Principe de desserte piéton/cycle	Principe de continuité écologique	Vue en profondeur à préserver
	recul des constructions en façade sur la RD 372	Elément paysager (L. 123-1-5 7°)	

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3.4

Principe de continuité écologique

L'aménagement de la zone doit prévoir de raccorder les espaces naturels situés au sud-est de la RD372 qui s'étendent vers la plaine agricole avec ceux situés au nord de la zone qui s'étendent sur le flanc de la vallée de l'École. Il s'agit en particulier de favoriser le passage de la petite faune et des oiseaux par la réservation d'espaces naturels plantés d'essences propices à créer des refuges, des milieux et des habitats attirants les insectes notamment pollinisateurs, les petits mammifères, les oiseaux...

Outre l'aménagement de la continuité écologique, l'aménagement de la zone AUx s'attachera à enrichir la biodiversité dans l'ensemble des espaces verts du parc d'activités.

Les espaces verts localisés sur les pourtours qu'ils soient utilisés ou non pour la gestion des eaux pluviales seront plantés (arbres, arbustes, graminées...). Leur entretien proscritra les produits chimiques (désherbants, insecticides...) et les fauches seront réalisées après la pollinisation.

Les espaces verts localisés à l'intérieur de la zone AUx, par exemple le long des voies de desserte ou à l'intérieur des parcelles formeront avec ceux localisés au pourtour une trame verte qui se raccordera avec l'environnement naturel (champs, jardins, bois, bosquets...).

Le paysage d'entrée de village.*Création d'un bosquet cadrant l'entrée du village*

Pour obtenir à terme un « cadrage vert » marquant l'entrée du village, en symétrie du bosquet existant au sud de la RD372 et protégé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, un espace le long de la RD372 sera planté d'arbres de haute tige d'essences similaires au bosquet protégé.

Vue en profondeur à préserver

Afin de conserver des échappées visuelles, l'aménagement de la zone réservera une vue depuis la RD372 vers le nord-ouest. Un espace suffisamment large sur la majeure partie de la profondeur de la zone doit être dégagé de toute construction et planté de végétation basse.

Recul des constructions en façade sur la RD372.

De part et d'autre de la zone AUx existent des constructions qui sont en recul de l'alignement de la RD372. Pour conserver l'ouverture de cet espace depuis la RD372, les nouvelles constructions respecteront cet alignement. Ce recul permet d'aménager le ou les bosquet(s), les espaces verts pour la gestion des eaux pluviales et d'assurer ainsi une façade valorisante de ce quartier d'activités artisanales sur la RD372 qui contribuera à qualifier l'entrée du village.

RECOMMANDATIONS :

La création de ce quartier d'activités artisanales permet de développer un éco-parc d'activité par des mesures telles que :

La gestion et le recueil des eaux pluviales sur place afin de les utiliser pour l'arrosage des espaces verts, le nettoyage des véhicules..., la limitation de l'imperméabilisation, les économies d'énergie par exemple : éclairage public économe en énergie, l'emploi de panneaux solaires, des façades sud récupérant les apports solaire en hiver, l'emploi de matériaux ecolabélisé, utilisation du bois pour les constructions, toitures végétalisées, plantations enrichissant la biodiversité, l'accueil privilégié d'entreprises éco responsables en lien avec l'économie locale.

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants :

Echéance 2012

- Les zones 1AUa, 1AUB1 et 1AUB2 sont ouvertes à l'urbanisation depuis la modification du POS de septembre 2008, elles correspondent à la majeure partie des anciennes zones INAc1 et INAc2. La zone 1AUa correspond à l'ancienne zone INAc1 du POS, excepté une petite portion correspondant à une partie des jardins attenants aux constructions desservies par la rue Regoby. Les zones 1AUB1 et 1AUB2 correspondent à l'ancienne zone INAc2 diminuée également d'espaces consacrés aux jardins attenants aux constructions desservies par la rue Regoby et d'espaces boisés classés.

Deux permis d'aménager ont été délivrés sous la réglementation du POS.

Le périmètre du permis d'aménager n°1 correspond à la zone 1AUa du PLU diminuée de l'emplacement réservé n°11.

Le périmètre du permis d'aménager n°2 correspond à la zone 1AUB du PLU diminuée de l'emplacement réservé n°4, de la construction existante et de son jardin attenant.

Le PLU en divisant l'ancienne zone 1Nac2 en deux parties 1AUB1 et 1AUB2 localise les terrains devant recevoir les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (1AUB2) en concordance avec le permis d'aménager n°2.

La réceptivité de ces zones est estimée à 52 constructions de logement, selon les arrêtés des permis d'aménager délivrés respectivement le 27/05/2011 (zone 1AUa pour 16 lots) et le 29 juillet 2011 (zones 1AUB1 et 1AUB2 pour 37 lots) auquel il convient d'ajouter 4 logements minimum pour l'emplacement réservé n°11.

Il est à noter que les surfaces de plancher maximales sont respectivement 3216 m² pour le permis d'aménager n°1 et de 13 540 m² pour le permis d'aménager n°2.

- La zone AUx destinée à l'accueil d'activités artisanales est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du PLU.

Echéance 2020

- La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU. Son ouverture se fera aux conditions suivantes :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'intervient qu'à partir de l'année 2020,

- les zones 1AUa, 1AUB1 sont achevées,

- l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure adaptée pour faire évoluer le PLU sur ce secteur et y inclure le règlement et les orientations d'aménagement nécessaires.

La réceptivité de la zone 2AU est estimée à 60 constructions de logement minimum.

Rappel :

Article L123-12-1 du code de l'urbanisme

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.