

# AVALLON

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 4- Etude d'entrée de ville : extension de la zone d'activités des Champs Raviers (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

REVISION prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 07 février 2008

PLU approuvé par DCM du 18 Février 2014

## SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	3
1. L'ANALYSE DU SITE .....	4
2. LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR.....	12
3. LES ORIENTATIONS DU PROJET URBAIN .....	15

## INTRODUCTION

### OBJET DE L'ETUDE L.111-1-4

La RD 944, ou route de Tonnerre, est classée route à grande circulation (décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation).

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-1-4, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de cette voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Cette inconstructibilité peut être levée, sur un secteur concerné et dans la mesure où le plan local d'urbanisme instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

Cette étude vise à analyser le périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L 111-1-4 pour définir un parti d'aménagement et permettre la réalisation de l'extension de la zone d'activités des Champs Raviers. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.

### RAPPELS REGLEMENTAIRES

L'article 52 de la loi n° 95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit au 1<sup>er</sup> janvier 1997 l'article L.111.1.4 dans le Code de l'Urbanisme, ou 'amendement Dupont'. Cet amendement vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes en définissant un principe de réservation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, d'une bande inconstructible de part et d'autre de ces voies.

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. »

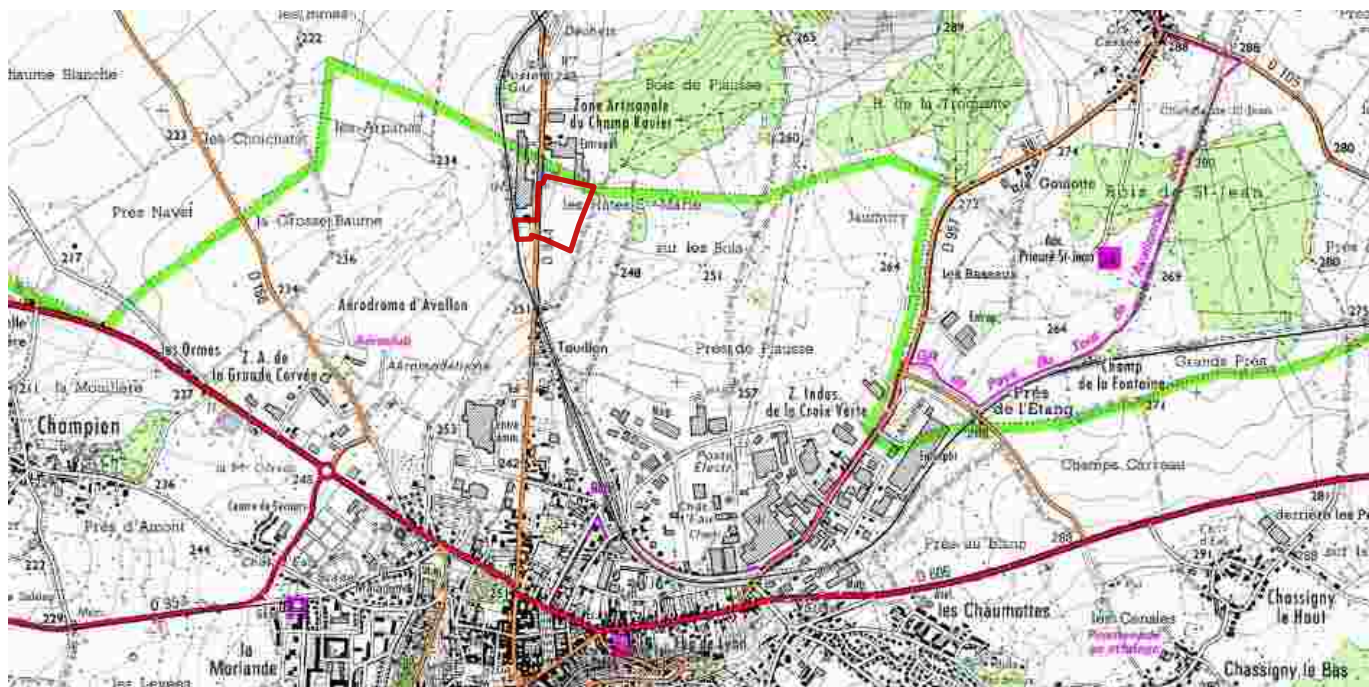
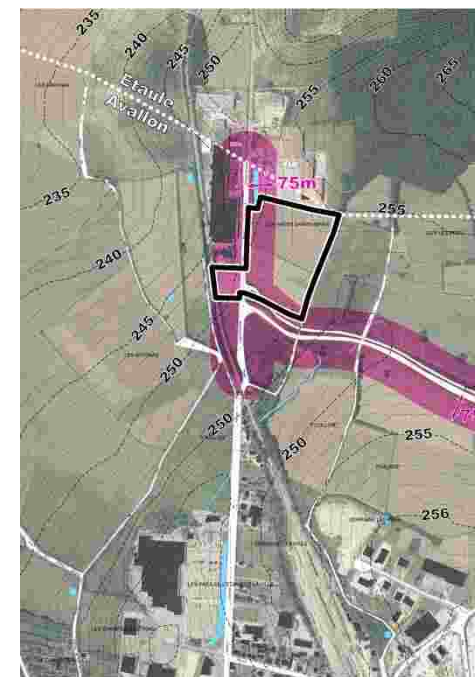
Les communes dotées d'un document d'urbanisme peuvent s'affranchir de cette interdiction, sous réserve de comporter « une étude spécifique au secteur concerné fixant des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

# 1. L'ANALYSE DU SITE

## 1.1 LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DU SITE

Le site concerné par la présente étude se localise dans la partie Nord de la ville d'Avallon, en continuité immédiate de la zone d'activités des Champs Raviers, dont l'emprise et les bâtiments d'activités s'étendent sur le territoire communal d'Etaule.

Le secteur est traversé par la route de Tonnerre (D944) et bordé par la rocade d'Avallon au Sud. Il constitue l'un des deux sites d'extension à vocation économique sur la commune, réservé à l'horizon du PLU (2030), classé en zone AUeb.



## 1.2 L'ANALYSE PAYSAGERE

### 1.2.1 Eléments paysagers structurants

L'analyse paysagère et urbaine réalisée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme a mis en évidence la nécessité de préserver les atouts du grand paysage avallonnais, à savoir :

- les entrées de ville, notamment celle de la route de Tonnerre,
- les continuités paysagères entre ville et nature,
- la préservation des cônes de vie sur les éléments remarquables du paysage.

La porte d'entrée Nord depuis la route de Tonnerre constitue une entrée de ville semi-urbaine / semi-naturelle avec un flux routier important, généré par la RD944 et plus récemment par la rocade.

Cette entrée est marquée par la zone industrielle des Champs Raviers, de taille réduite et globalement peu visible dans le grand paysage, comparée aux autres zones d'activités de la commune.

Le caractère naturel reste très présent, marqué par un réseau de prairies bocagères et d'arbres isolés et d'espaces cultivés de la Terre-Plaine.

L'image de cette entrée Nord est modifiée par l'aménagement de la rocade et du giratoire (D944). De nouvelles perspectives visuelles s'offrent ainsi aux automobilistes sur la partie Sud du site d'extension de la zone d'activités, qu'il conviendra d'intégrer dans les aménagements.

### 1.2.2. Perceptions visuelles du site

La zone d'étude occupe une position de contact entre plusieurs types de paysages qui s'y interpénètrent : les espaces agro-naturels de la Terre-Plaine et les tissus urbanisés à dominante commerciale et industrielle d'Avallon.

Le relief doux dans ce secteur offre un paysage ouvert en direction du site de la future ZA, avec une visibilité désormais possible depuis la rocade. La sensibilité paysagère est variable selon les points de vue.

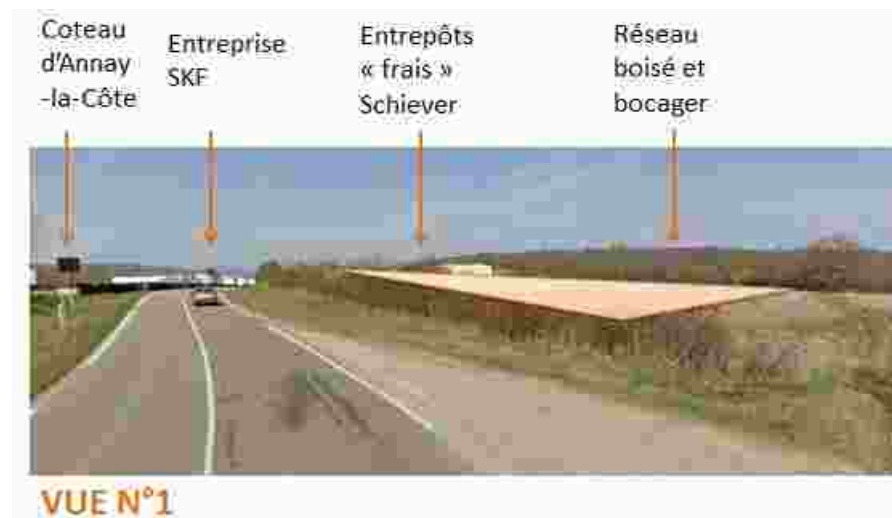


Vue depuis la sortie de ville, route de Tonnerre (n°1)

La vue n°1 en venant du centre-ville d'Avallon permet d'observer la future extension de ZA en premier plan et une perspective sur les bâtiments SKF et le coteau d'Annay-la-Côte en second plan.

La façade des bâtiments SKF, bien que visible par sa couleur blanche, met en évidence le cirque de coteaux remarquables du nord-avallonnais.

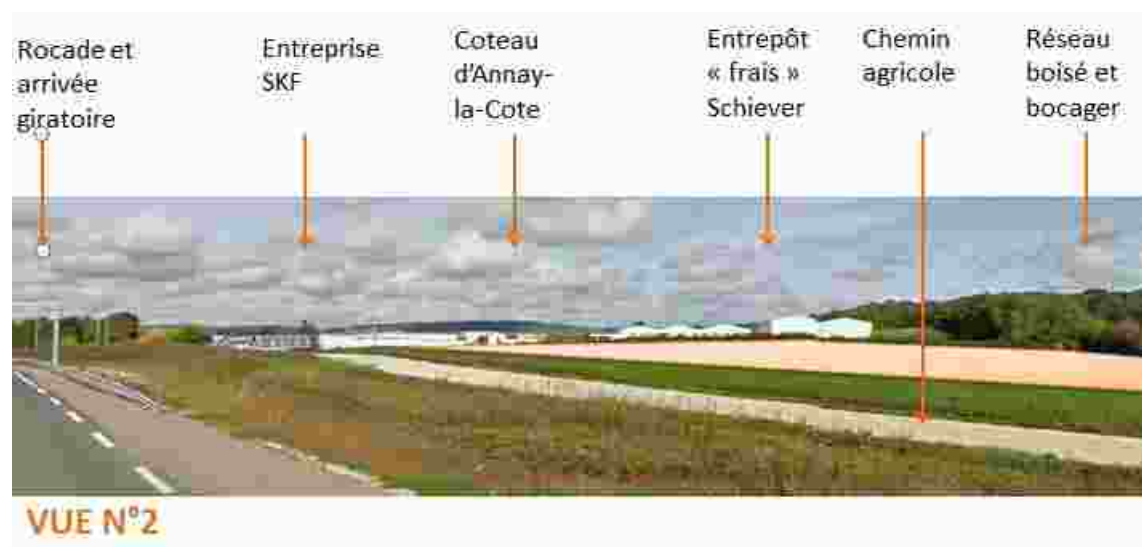
Le site de la future extension constitue actuellement un espace de transition de qualité entre les zones urbanisées d'Avallon et les zones naturelles de la Terre-Plaine, marqué par la présence du bocage.

Vue depuis la rocade sur la partie sud du site (n°2)

La silhouette de la ZA des Champs Rapiers se dessine nettement avec une intégration plus ou moins réussie des bâtiments.

En premier plan, les parcelles cultivées et les haies bocagères y sont encore prédominantes, bien que les aménagements routiers aient fait évoluer ce secteur, avec la rocade et le chemin agricole en bordure.

L'aménagement d'une nouvelle façade par l'extension de la zone d'activités devra être particulièrement travaillé, compte tenu de la forte visibilité.



Vue depuis la route de Tonnerre en venant d'Etaule, au niveau de la zone d'activités des Champs Raviers (n°3)

En venant d'Etaule, l'observation du site se fait depuis la route de Tonnerre.

Cette route offre une vue élargie sur la façade Nord d'Avallon et permet d'apprécier la transition entre les espaces naturels/agricoles et les espaces urbanisés. Cette séquence marque le début du territoire d'Avallon.

L'entrée sur la commune passe par des entrepôts et bâtiments de RKS et de Schiever. Ceux-ci sont en marge de la ville et ne sont pas connectés au tissu urbain.

Par ailleurs, des points de repère sont visibles dans le paysage en arrière-plan avec le château d'eau et la cheminée de Pneu Laurent de la Croix-Verte.



En poursuivant son chemin 500 mètres plus loin, l'automobiliste pourra observer des points de vue particulièrement intéressants, sur les clochers d'Avallon avant la ligne de chemin de fer et sur le château d'eau de la Morlande.

## 1.3 LES CARACTERISTIQUES DU SITE

### 1.3.1 Topographie du site

La physionomie générale du site est en pente douce avec des terrains à caractère marneux et calcaires.

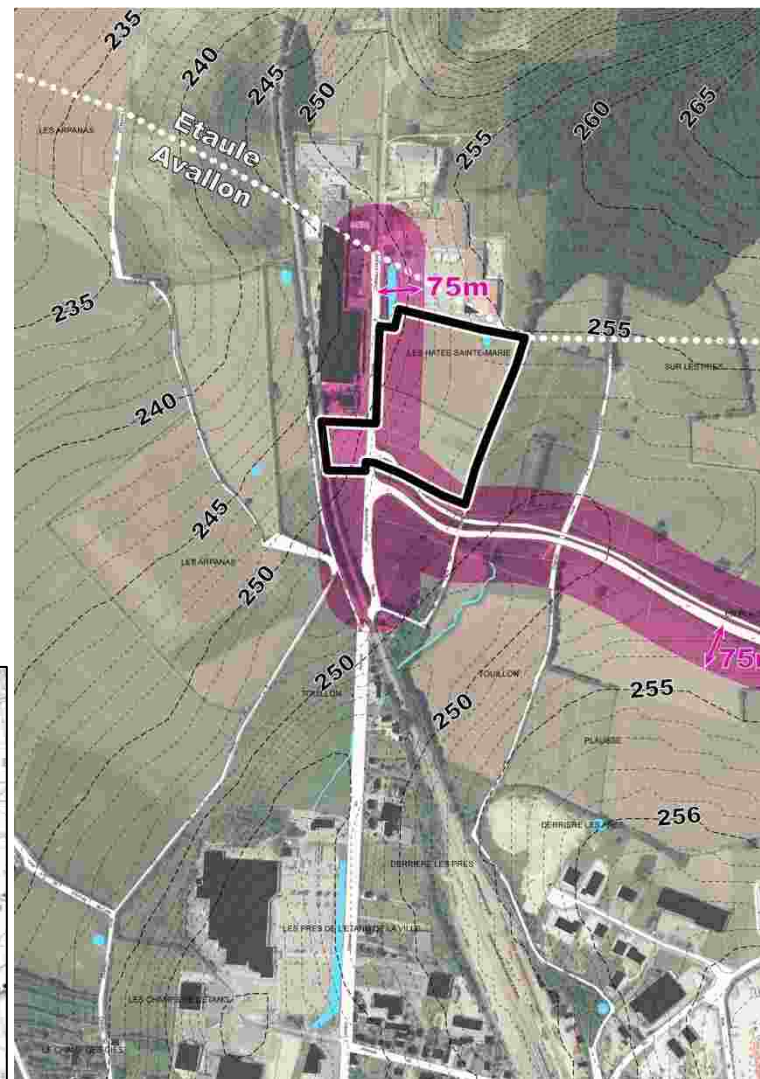
La zone d'étude présente une pente naturelle orientée Sud-Est / Nord-Ouest. La topographie du site est douce, l'altitude varie faiblement de 255 mètres au Nord et Nord-Est à 250 mètres au Sud et à l'Ouest.

Pour cette raison, les eaux de ruissellement s'écoulent plus au Sud vers le ruisseau du Potot, qui passe sous la voie ferrée, en sous-terrain au niveau du pôle commercial et réapparaît au niveau du cimetière pour se jeter en aval dans le Cousin.

Le site est soumis au plan de prévention des risques naturels d'inondation par ruissellement, avec la présence d'une zone de précaution. Une attention particulière sera portée sur la gestion des eaux pluviales.

Le site est également soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles, qualifié de moyen sur le périmètre d'étude.

Afin de limiter les effets de ces mouvements de terrain, des mesures efficaces seront prises pour les nouvelles constructions (adaptation des fondations, maîtrise des eaux pluviales, rigidification des structures,...).





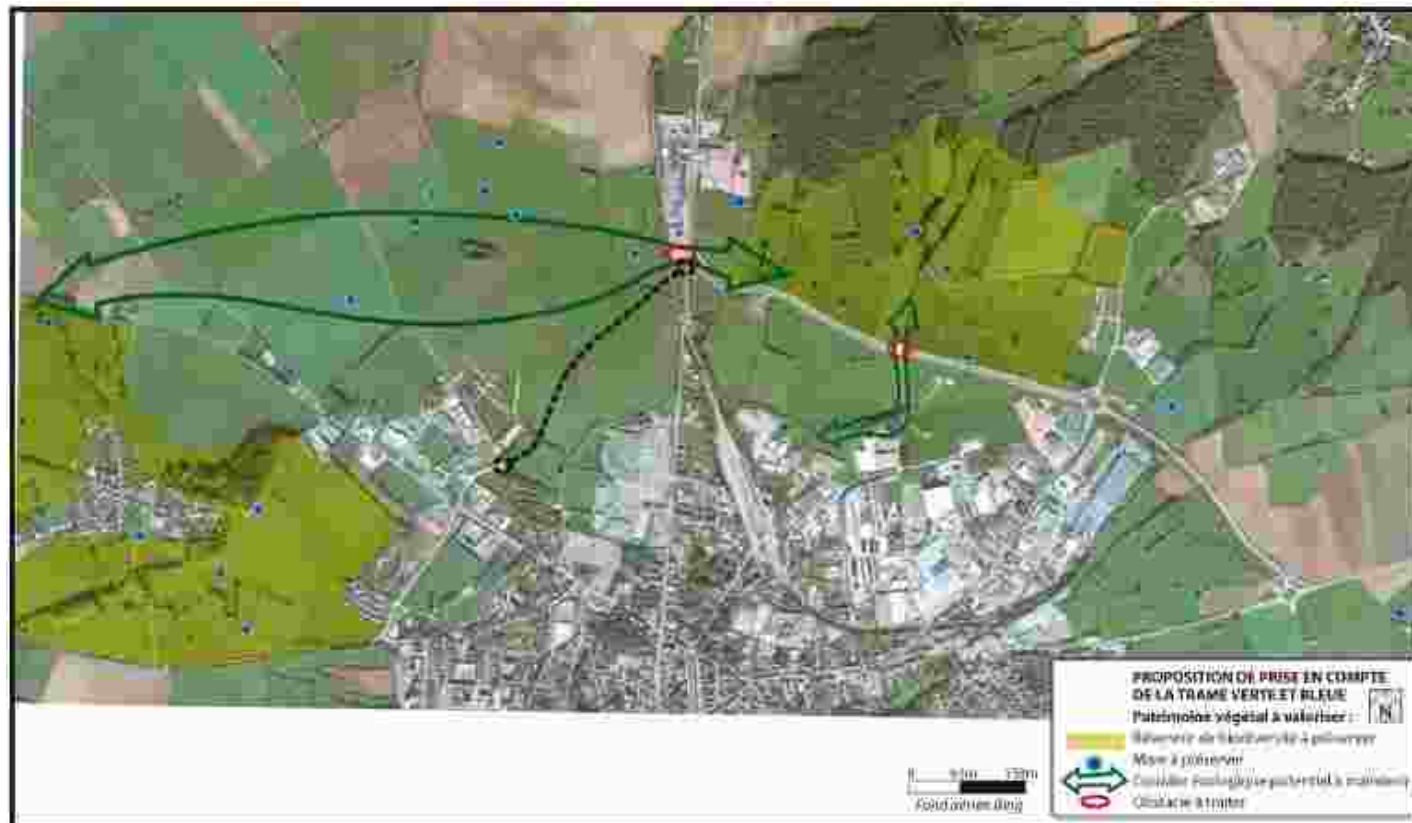
### 1.3.2 Occupation des sols

La zone d'emprise est dominée par les prairies naturelles et bocagères et par une frange urbanisée au Nord (zone d'activités des Champs Raviers).

Elle n'est pas incluse dans un site Natura 2000 ou à proximité immédiate. Néanmoins, elle est identifiée comme réservoir de biodiversité lié aux prairies bocagères susceptibles d'accueillir des espèces protégées (pie-grièche écorcheur ou autre oiseau habitant des prairies bocagères, triton palmé ou autre amphibien au droit des mares).

Elle fait ainsi partie intégrante d'un corridor écologique permettant de connecter les prairies bocagères de Champien à celles situées au Nord de la rocade.

Dans le secteur, la fonctionnalité de ce corridor est d'ores et déjà fragilisée par trois infrastructures de transport (voie ferrée, RD 944 et rocade d'Avallon). Le secteur se caractérise aussi par la présence d'une mare et de haie de qualité.



Par ailleurs, l'emprise foncière de 4,9 hectares porte sur quelques tènements fonciers importants, de façon à ne pas trop morceler le parcellaire.

### 1.3.3 Desserte du site

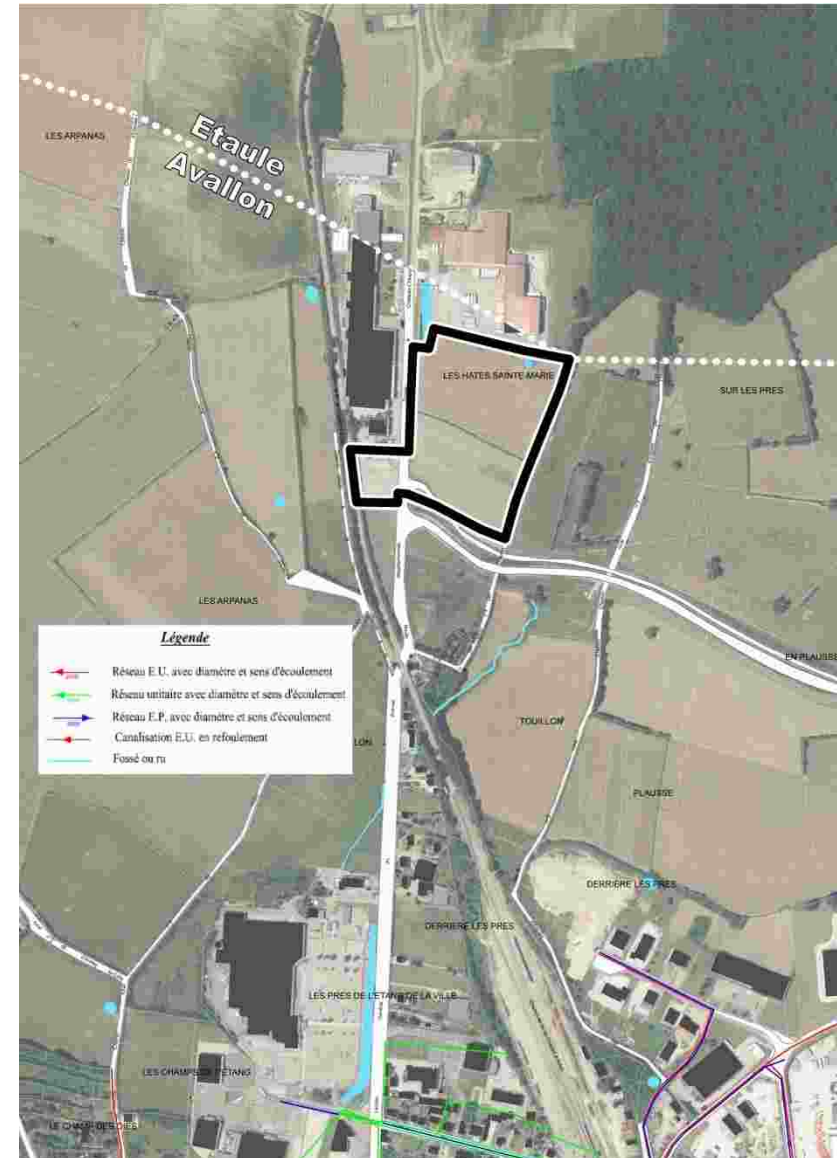
L'extension de la ZA bénéficie d'une très bonne desserte routière, avec le passage de la rocade à une centaine de mètres. La connexion à la rocade pour le transit de poids-lourds et de véhicules se fait depuis le giratoire récemment créé, au croisement avec la D944.

### 1.3.4 Repérage des réseaux

Seuls les réseaux secs et l'alimentation en eau potable sont présents à proximité du site d'extension de la zone d'activités.

L'entreprise SKF dispose actuellement d'un système d'assainissement autonome et n'est donc pas connecté au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Celui-ci dessert la zone d'activités du Bois St-Ladre et la rue du Général Leclerc. Une connexion à ce réseau nécessiterait de déployer des canalisations sur une longueur d'environ 800 mètres.

En fonction du type d'activité accueillie dans les futurs bâtiments, l'entreprise SKF si elle s'étend ou une autre entreprise devra éventuellement augmenter les capacités de traitement de son système d'assainissement autonome.

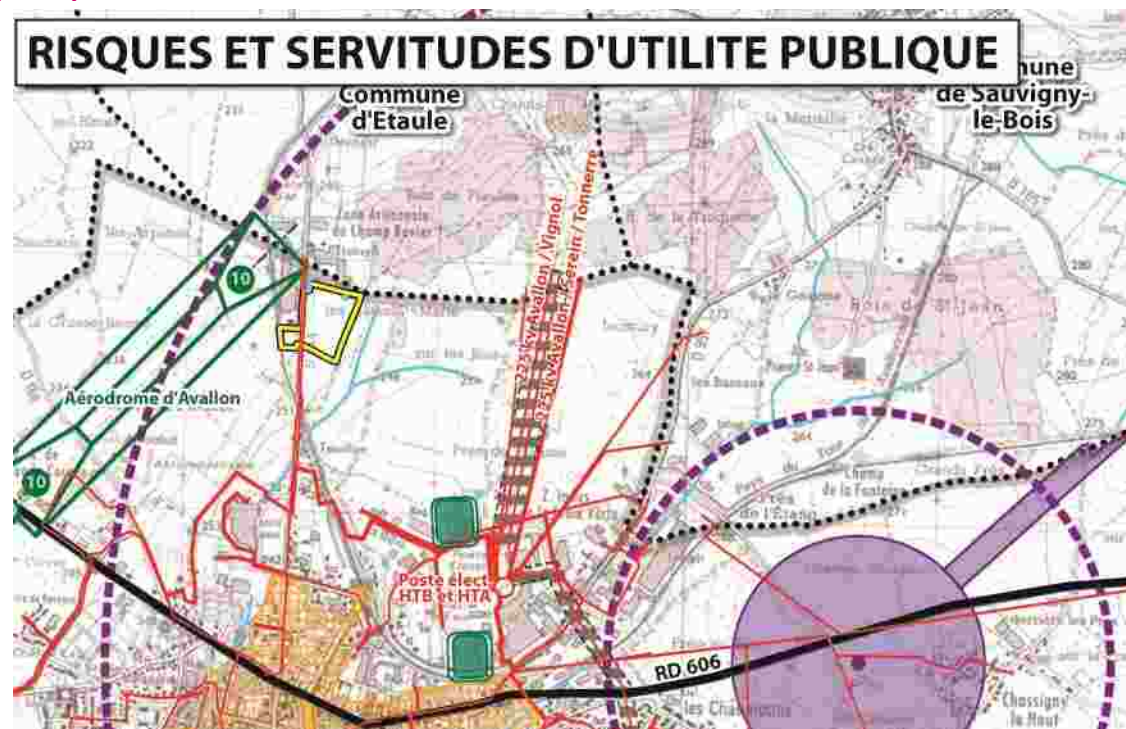


### 1.3.5 Protections règlementaires et servitudes d'utilité publique

Le secteur est astreint à deux types de servitudes :

- la servitude I4 relative aux lignes électriques, desservant la zone des Champs Raviers, depuis le poste source basé au niveau de la zone industrielle de la Croix-Verte.
- La servitude PT2 relative à la protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles. Dans cette zone secondaire, il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède 25 mètres au-dessus du niveau du sol.

Ces servitudes ont des incidences très limitées sur les possibilités d'aménagements (cf. carte ci-joint), soit parce qu'elles bordent le secteur, soit parce que les règles constructives portent sur des constructions élevées.



### 1.3.6 Principales contraintes du site

La commune est par ailleurs directement concernée par un classement de voie bruyante, faisant l'objet d'un classement sonore de catégorie 3, ce qui porte la largeur des secteurs affectés par la loi bruit à 100 mètres de part et d'autre mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces éléments seront à prendre en compte dans les futures constructions.













## 2. LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR

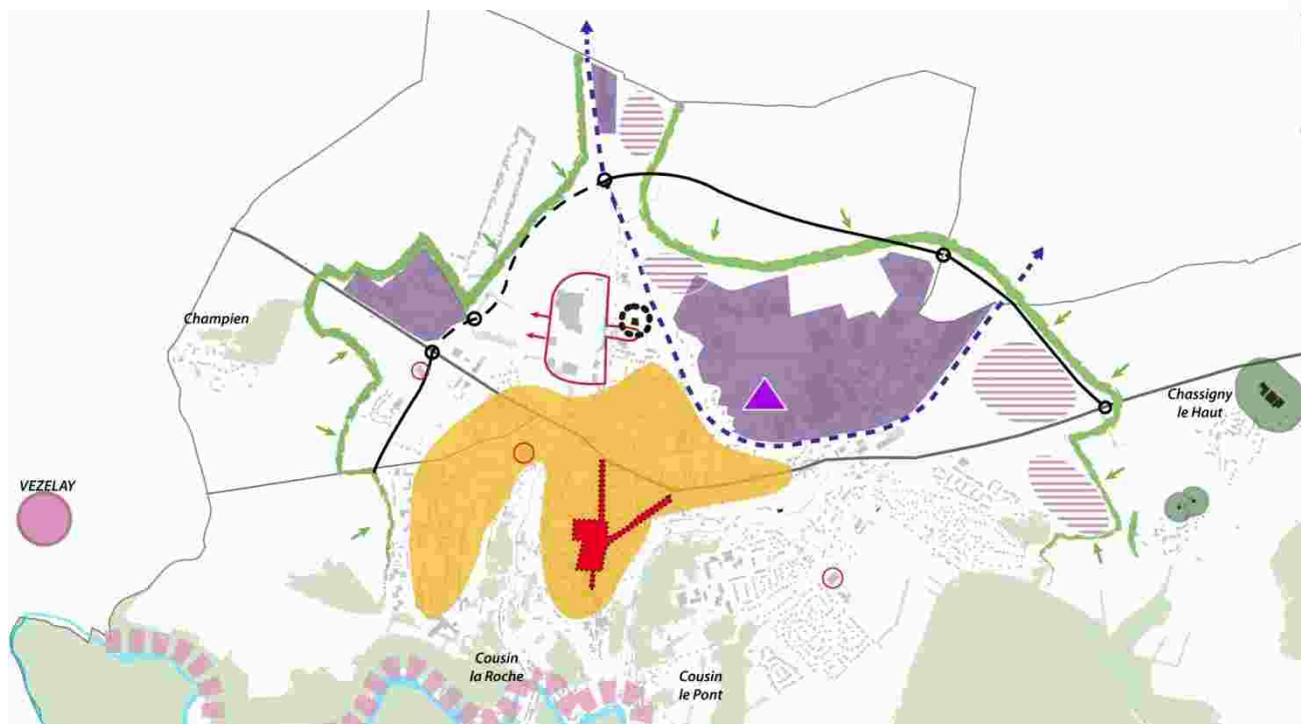
La réalisation d'un projet à vocation d'activités sur le secteur est conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ce projet s'inscrit dans la philosophie générale du Plan Local d'Urbanisme qui porte sur trois axes majeurs :

1. **Conforter la vocation de pôle d'Avallon**
2. **Améliorer le cadre de vie des habitants**
3. **Préserver les qualités et les dynamiques rurales**

### CONFORTER LA VOCATION ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

-  Principaux sites économiques existants
-  Sites de projets économiques à mettre en oeuvre
-  Requalification de la ZA du Bois St Ladre à engager
-  Animation commerciale en coeur de ville à préserver
-  Services de proximité de quartier à maintenir
-  Polarité commerciale à conforter dans son développement
-  Maintien de développement d'activités tertiaires dans le tissu urbain
-  Réserve foncière pour des équipements collectifs
-  Développement touristique doux de la vallée du Cousin
-  Conforter les sites touristiques existants
-  Pérennisation des sièges et bâtiments d'exploitation agricoles
-  Transition entre les espaces agricoles et urbains à soigner (trame bocagère)
-  Aéroport a conforter



Le PLU porte l'ambition de redynamiser l'attractivité démographique de la commune, à la hauteur de son dynamisme économique.

Pour autant, le poids économique d'Avallon doit être conforté, en garantissant des conditions satisfaisantes de développement pour les entreprises phares de la commune, en particulier l'entreprise SKF.

Le PLU vise une perspective de création d'emplois variant entre 450 et 600 emplois à l'horizon 2030. Pour répondre à cet objectif ambitieux, dans un contexte de crise économique nationale, le PLU mobilise un potentiel foncier de 10,8 hectares. Deux zones d'urbanisation future sont réservées :

- aux abords de la rocade Nord (D944), pour l'extension de la ZA des Champs Raviers, sur une superficie de 4,9 hectares (zone AUEb),
- en entrée Est de la ville (D606), pour l'implantation du siège social Schiever, 5,9 hectares classés en zone AUEa.

Par ailleurs, la valorisation des paysages identitaires et du cadre de vie de manière générale est l'une des préoccupations majeures des élus, mais aussi des habitants.

La mise en valeur des entrées de ville constitue un signal fort pour renforcer son attractivité touristique et redynamiser sa politique démographique. Son image en tant que ville de nature, de tourisme, de patrimoine et de culture n'est pas évidente au premier abord. Les entrées de ville sont banalisées et manquent de cohérence entre elles. Aussi, il est primordial d'améliorer la lisibilité de ces entrées de la ville, en lien avec la rocade.

Pour rappel, trois points de vigilance ont été mis en évidence dans le diagnostic et l'étude d'élaboration d'un projet paysager (PNR du Morvan) : les entrées de ville, le maintien de continuités paysagères entre ville et nature, la préservation des cônes de vue sur les éléments remarquables du paysage.

Le PLU répond à cette exigence de qualité et notamment au titre de porte d'entrée du PNR du Morvan :

- le repérage de limites d'urbanisation s'appuyant sur le tracé de la rocade,
- la pérennisation des espaces agro-naturels en zone agricole, A, voire zone agricole protégée (Ap) au-delà de la rocade,
- l'identification et la préservation des réseaux de haies, arbres et mares au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- la valoriser des paysages naturels des principales portes d'entrées sur le territoire communal, pour donner une image claire et agréable du territoire : OAP « Entrée est, D606 » et étude L.111-1-4 entrée Nord Champs Raviers.

L'extension de la zone des Champs Raviers, visible depuis les principaux axes routiers de la commune, nécessite un traitement paysager et urbain de grande qualité. Cette séquence paysagère, entre ville et campagne est en effet en pleine mutation, avec le bouclage de la rocade et l'aménagement du giratoire.

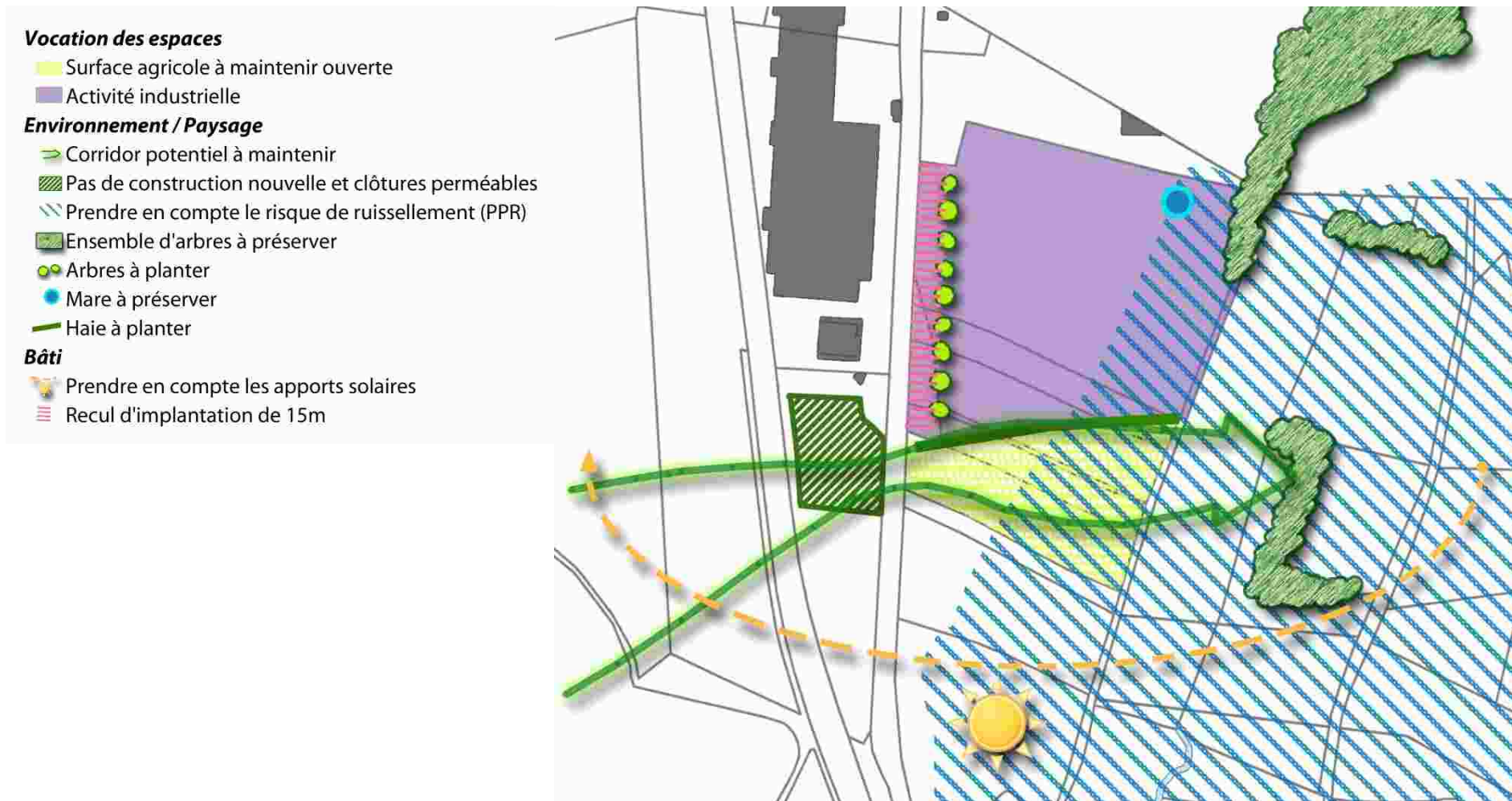
La zone d'activités existante et son extension doivent être mises en valeur, être connectées au reste de la ville et des autres sites d'activités, et subir un traitement paysager en amont et en aval pour assurer une continuité des aménagements.

L'on veillera ainsi à règlementer l'aspect extérieur des constructions, la hauteur, les règles de recul, la présence du végétal, etc. Il conviendra également de valoriser les prairies bocagères présentes de part et d'autre de la rocade et marquant la transition entre la zone d'activités des Champs Raviers et la ville (zone commerciale, zone industrielle de la Croix-Verte).

Enfin, une cohérence est à trouver dans l'intégration du site avec les efforts engagés dans l'aménagement du parc d'activités des Portes d'Avallon en entrée Est d'Avallon.

### 3. LES ORIENTATIONS DU PROJET URBAIN

#### 3.1 LE SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



### 3.2 LES ENJEUX

Les enjeux définis pour l'extension de la zone d'activités des Champs Raviers sont les suivants :

- Valoriser l'intégration de bâtiments industriels sur la route de Tonnerre et renforcer la qualité de la silhouette de la ZA depuis la rocade,
- Préserver le corridor écologique entre les zones réservoirs de la Terre-Plaine et des abords de Champien, en s'appuyant sur la trame bocagère.

Pour s'assurer du respect des exigences posées ci-dessous, l'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en zone AUEb au PLU est subordonnée à l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement portant sur le secteur concerné et au respect des principes d'aménagement définis dans l'étude d'entrée de ville L.111-1-4.

### 3.3 LES ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

L'emprise foncière de 4.9 hectares peut permettre d'accueillir un à deux lots maximum, compte tenu du type d'activités (industrie essentiellement) et des contraintes du site sur les parties Est et Sud (corridor écologique, sensibilité au ruissellement).

L'aménagement du secteur s'organise en continuité et en interconnexion avec la zone d'activités existante. L'accès au site se fera depuis la RD944.

L'intégration du site dans le grand paysage se traduira par un traitement paysager et végétal, dont les dispositions sont les suivantes (cf. également schéma ci-dessus) :

- **Ensemble d'arbres à préserver** : Les continuités boisées à l'Est et au Nord du site sont préservées pour limiter l'impact visuel des bâtiments depuis la rocade.
- **Plantation d'une haie basse** : une haie basse est replantée au Sud du site pour assurer la transition avec la rocade et le chemin agricole.

L'objectif est d'atténuer l'impact du bâti dans l'environnement par des principes d'implantation et de hauteur bâtie, ainsi que d'aspect extérieur :

- La volumétrie est simple de base rectangulaire, avec des bâtiments de stockage fermés,
- La hauteur du bâti est limitée à 10 m mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- Les constructions doivent être préférentiellement orientées vers le sud, pour **bénéficier des apports solaires**.
- Un **recul d'implantation de 15 m maximum par rapport à la voie, doublé d'un alignement d'arbres** est imposé pour structurer la voie, végétaliser les abords de la RD944 très minérales et « masquer » les futures constructions.
- Le choix des matériaux de façade doit être adapté : sobres et de qualité permettant une intégration harmonieuse dans son site. Les bardages métalliques blancs sont interdits. Les toitures végétalisées, des façades en bois sont autorisées.



### 3.4 LES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES

Deux problématiques majeures sont prises en compte : le risque de ruissellement et le maintien du corridor écologique.

Compte tenu des problématiques de gestion des eaux pluviales sur ce secteur, les principes suivants sont retenus :

- **Prise en compte du ruissellement (PPRN)** : l'emprise au sol des bâtiments sera fortement limitée dans le périmètre correspondant à la zone de précaution du PPR. L'**infiltration des eaux pluviales à la parcelle** se fera conformément aux dispositions du PPR. Enfin, des aménagements facilitant la perméabilité des sols pourront être réalisés : noue ou bassin paysager permettant la rétention des eaux pluviales, stationnements végétalisés, permettant par ailleurs de limiter l'impact paysager de ces stationnements etc.
- **Préservation de la mare existante.**

Le règlement de la zone AUeb, associé au règlement du PPR ruissellement, permettra d'éviter les incidences de cette imperméabilisation sur le ruisseau du Potot, exutoire naturel du secteur.

La préservation d'un corridor écologique potentiel Est-Ouest entre les prairies au nord de la rocade (partie Sud de la ZA des Champs Raviers) et les prairies au Nord du village de Champien, est prioritaire dans ce secteur et fait l'objet de différentes mesures :

- Les espaces concernés au Sud du site et jusqu'à la rocade sont maintenues en **zone agricole protégée, Ap** (auparavant classement en zone 2NA au POS). Il s'agit de réduire au minimum les effets d'emprise sur les éléments naturels susceptibles d'accueillir des espèces protégées (pie-grièche écorcheur ou autre oiseau habitant des prairies bocagères, triton palmé ou autre amphibien au droit des mares). La zone AUeb porte sur une superficie de 4.9 ha.
- La continuité du corridor écologique potentiel est assurée sur l'emprise foncière de SKF (actuel parking), en **interdisant toute construction nouvelle au niveau du parking et en prescrivant le maintien de clôtures perméables**, de façon à faciliter le passage de la faune,
- une **haie devra être plantée** dans la partie sud de la zone AUeb. Elle pourra être le support d'échanges écologiques notamment pour les petits mammifères,
- la **mare** identifiée en partie nord devra être maintenue.

Enfin, la conception des bâtiments d'activités doit prendre en compte le bioclimatisme et le paysage environnant.

### 3.5 LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES NUISANCES SONORES ET LA SECURITE

#### 3.5.1 *Au regard des nuisances sonores*

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière. La proximité de la RD944, classée route à grande circulation, et de la rocade, implique nécessairement un traitement acoustique des façades, approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

Un recul de 15 mètres est imposé depuis la RD944 et d'au moins 100 mètres depuis la rocade, ce qui garantit la réduction des nuisances sonores.

Par ailleurs, les bâtiments devront répondre aux exigences d'isolement acoustique standardisé (structures et vitrages).

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

#### 3.5.2 *Au regard de la sécurité*

La réalisation du projet ne semble pas poser de problèmes en termes de sécurité routière.

Les principaux axes de desserte restent inchangés. L'accès sur la zone se fera nécessairement depuis la RD 944 route de Tonnerre et avec un accès direct à la rocade depuis le giratoire. Ce carrefour est suffisamment dimensionné pour supporter un trafic supplémentaire de poids-lourds et de véhicules légers.