



communauté
de l'auxerrois

DIRECTION STRATEGIE ET
AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME D'APPOIGNY
EXPOSÉ DES MOTIFS**

mars 2023





communauté
de l'auxerrois

Sommaire

La procédure	4
I Modification du règlement de la zone UA et UB.....	5
II Modification du règlement de la zone UE	10
III Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Parc d'Activités des Bries »	16
Conclusion	20





communauté
de l'auxerrois

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de l'Auxerrois est compétente en matière de « *Plan Local d'Urbanisme (PLU), de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale* ».

Le conseil municipal d'Appoigny a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 31 mai 2013. Celui-ci a été mis à jour par un arrêté du conseil municipal le 25 août 2017.

Le conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a approuvé une modification du PLU d'Appoigny par délibération du 25 septembre 2018 puis une modification simplifiée par délibération du 17 décembre 2020.

L'objet de la présente modification simplifiée est de procéder à des modifications réglementaires nécessaires à l'implantation d'entreprise dans le secteur UEc.

Par arrêté n° 2023-DSAT-004 du 23 février 2023, le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a prescrit la modification simplifiée du PLU d'Appoigny.





communauté
de l'auxerrois

LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée (articles L153-45 à 48 du code de l'urbanisme) permet d'adapter ou de rectifier un Plan Local d'Urbanisme (PLU) lorsque les évolutions qu'elle entraîne sont de faibles portées.

Cette procédure ne permet pas de modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ni de diminuer des espaces boisés classés, des zones agricoles ou naturelles. Elle ne permet pas de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni d'une évolution de nature comporter de graves risques de nuisances.

La modification simplifier ne pourra par ailleurs réduire la surface d'une zone U ou AU, ni diminuer les possibilités de construire, ni les majorer de plus de 20 %.

Compte tenu des évolutions envisagées la procédure modification simplifiée apparait la mieux adaptée.

Objet de la modification simplifiée :

La présente modification simplifiée doit permettre de :

- Modifier le règlement de la zone UA, UB et UE,
- De mettre en cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le parc d'activité des Bries »





communauté
de l'auxerrois

I MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES UA ET UB

I.1 Modification des règles d'accès de la zone UB :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (page 15)

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Toute construction présentera un seul accès sur la voie publique.

Les accès devront avoir une largeur minimale de 4m.

Cette rédaction, impose lors des construction, l'ouverture d'un seul et unique accès. Or les propriétés existantes et les projets développés présentent généralement un accès piéton en accompagnement de l'accès automobile. Par ailleurs, la largeur minimale demandé, si elle répond bien au besoin d'accès automobile est surdimensionnée pour les accès piétons. Enfin, de par leur configuration et la nature de certains projets, certains terrains peuvent nécessiter plusieurs accès.

Afin de clarifier la règle d'ouvrir les possibilités d'accès, notamment piéton, il est nécessaire de modifier l'écriture de cette règle.

⇒ **Il est donc proposé de modifier la règle UB 3 comme suit**

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

~~Toute construction présentera un seul accès sur la voie publique.~~

Les accès pour **véhicules motorisés** devront avoir une largeur minimale de 4m.





communauté
de l'auxerrois

1.2 Modification des règles d'aspect extérieur des constructions dans les zones UA et UB :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (page 11 et 19)

11.6 - FAÇADES

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages métalliques ne pourront être utilisés pour des bâtiments à usage d'habitation.

L'utilisation des techniques de couverture de façade par du bardage n'est historiquement pas commune dans la région pour les habitations. Par ailleurs, se développent aujourd'hui de nombreux produits composites dont certains de faible qualité esthétique et d'une durabilité dans le temps incertaine.

Afin de préserver l'ambiance traditionnelle des quartiers il est nécessaire de préciser l'usage possible des techniques de bardage.

⇒ **Il est donc proposé de modifier les règles UA 11.6 et UB 11.6 comme suit**

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

11.6 - FAÇADES

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les couvertures et bardages ~~métalliques~~ ne pourront être utilisés pour des bâtiments **principaux** à usage d'habitation.

Les matériaux de bardage peuvent être autorisés sur les bâtiments annexes, sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de s'intégrer dans l'environnement immédiat.





1.3 Modification des règles d'aspect extérieur des clôtures dans la zone UA :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (page 11)

11.8 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Compte tenu de l'évolution des techniques et de l'interprétation du terme « mur bahut », qui peut être entendu de manière restrictive, ce qui peut poser des problèmes d'interprétation, écartant des techniques n'entrant pas dans cette définition.

Par ailleurs, la règle imposant une proportion maximal d'1/3 de la hauteur total de la clôture pour le mur de soubassement se révèle incohérent au regard le tissu traditionnel couvert par la zone UA. En effet, le cœur historique du bourg présente de nombreuses clôtures traditionnelles avec des proportions moitié mur / moitié grille.

Enfin, la règle impose lors de la réalisation de mur surmonté d'un barreaudage, que celui-ci soit obligatoirement vertical. S'il s'agit de la forme traditionnelle de ce type de clôture, il exclu de fait des formes plus modernes qui pourraient tout aussi bien s'intégrer dans le tissu ancien.

⇒ **Il est donc proposé de modifier les règles UA 11.8 comme suit**

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

11.8 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un ~~mur bahut~~ **soubassement recouvert d'un enduit ou d'un enduit à pierre vues, et** surmonté d'une grille ou d'un barreaudage ~~vertical~~ **ou d'une claire-voie**. La hauteur ~~du mur bahut du soubassement~~ ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.





Une hauteur de soubassement différente pourra être imposée ou autorisée afin de se mettre en cohérence avec l'existant à proximité.

1.4 Modification des règles d'aspect extérieur des clôtures dans la zone UB :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (page 19 et 20)

11.8 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
- soit par une haie champêtre d'essences locales.

Compte tenu de l'évolution des techniques et de l'interprétation du terme « mur bahut », qui peut être entendu de manière restrictive, ce qui peut poser des problèmes d'interprétation, écartant des techniques n'entrant pas dans cette définition.

Par ailleurs, bien que le tissu couvert par la zone UB soit plus moderne et plus dispersé, il existe un certain nombre de construction ancienne, en particulier en limite de zone UA ne respectant pas la règle imposant une proportion maximal d'1/3 de la hauteur total de la clôture pour le mur de soubassement. Afin de conserver une cohérence d'ensemble et d'assurer les transitions entre tissu ancien et contemporain, il est proposé d'assouplir cette obligation.

De même la règle impose lors de la réalisation de mur surmonté d'un barreaudage, que celui-ci soit obligatoirement vertical excluant toute autre possibilité. Afin de permettre d'autre forme, il est proposé d'ouvrir la règle a d'autre possibilité.

Enfin, afin de renforcer la qualité paysagère et les transitions avec les espaces naturels et agricoles environnant il est proposé de renforcer les obligations en matière de doublement de ces clôtures par des haies.

⇒ **Il est donc proposé de modifier les règles UA 11.8 comme suit**





communauté
de l'auxerrois

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

11.8 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre.

A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues,
- soit par ~~un mur bahut~~ **soubassement recouvert d'un enduit ou d'un enduit à pierre vues, et** surmonté d'une grille ou d'un ~~vertical~~ **simple** ou d'une **claire-voie** – ~~éventuellement doublé d'une haie~~. **Sauf impossibilité technique (cours minéralisée existante, présence de réseaux, espace insuffisant...) ces types de clôtures devront être doublées d'une haie vive.**

La hauteur du ~~mur bahut~~ **du soubassement** ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Une hauteur de soubassement différente pourra être imposée ou autorisée afin de se mettre en cohérence avec l'existant à proximité.

- soit par une haie champêtre d'essences locales.





communauté
de l'auxerrois

II MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONES UE

Le projet de développement d'activité sur le secteur des Bries a été inscrit et pris en compte dès l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2013. L'installation des entreprises sur le site a été conçue dès l'origine pour pouvoir accueillir des entreprises exploitées sous le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Or il apparaît que certaines règles inscrites dans le règlement du PLU entre en contradiction avec les obligations réglementaires auxquelles sont soumises les ICPE.

Il apparaît également que certaines autres règles, trop générales et trop strictes risquent de compromettre la qualité des projets.

Afin de permettre l'installation qualitative des entreprises ICPE sur la zone d'activité, il convient donc de modifier les pièces du PLU d'Appoigny.

II.1 Modification des règles d'exhaussement et d'affouillement des sols :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (pages 23 et suivante) :

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont admis sous condition :

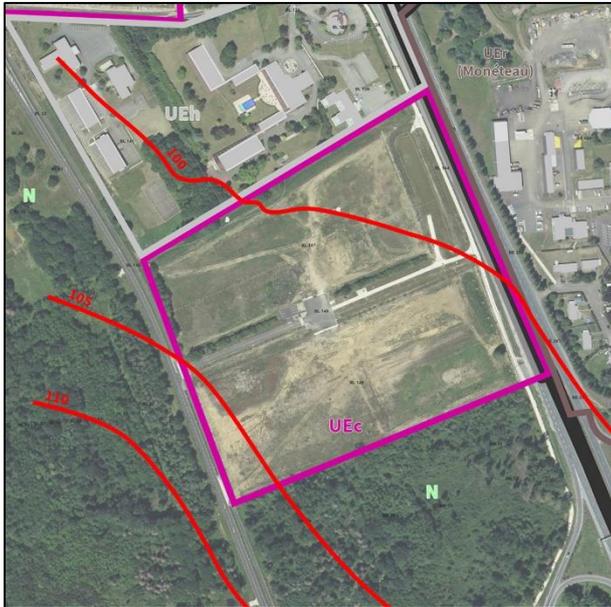
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises. Dans ce cas, les constructions seront soit intégrées, soit accolées au bâtiment d'activités,
- les dépôts, autres que ceux mentionnés à l'article UE1.1, à condition d'être masqués par des écrans de verdure ou des écrans maçonnés,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50 m par rapport au niveau de la voie ou, dans le cas des terrains situés en contrebas de la voie publique, 1 m par rapport au niveau du terrain naturel,
- les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

Cet article impose un terrassement des parcelles atteignant au maximum 0,50 m par rapport à la voie et au maximum 1 m par rapport au terrain naturel. Cette règle avait été inscrite, considérant la topographie relativement plate sur la





communauté
de l'auxerrois



majorité de la zone créée et laissant la possibilité d'une division en lot arrière pour l'entrée Sud de la zone d'activité.

Or, le secteur Sud de cette zone est celle qui présente le plus de dénivelé Ouest/Est et Sud/Nord.

Par ailleurs, le secteur UEc a été conçu dans le cadre de la « ZAC des Bries d'ampleur intercommunale tournée vers les grandes unités industrielles ou de bureaux » (Diagnostic du PLU). Or, comme le montre les prospectifs d'installation sur le secteur, cette règle peut se révéler incompatible avec l'installation de projet industriel d'un seul tenant. En effet, l'impossibilité d'étager les bâtiments et le déniveler entre la voie de desserte à l'Ouest et la route nationale 6 à l'Est rend difficile une telle implantation et engendrerai une insertion dans l'environnement de moindre qualité.

⇒ **Il est donc proposé d'ajouté une exception à la règle comme suit**

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition de ne pas dépasser 0,50 m par rapport au niveau de la voie ou, dans le cas des terrains situés en contrebas de la voie publique, 1 m par rapport au niveau du terrain naturel,
Des affouillements et exhaussements plus importants peuvent être autorisés, sous réserve d'être justifiés par une topographie contraignante et permettre une meilleure insertion dans l'environnement.

II.2 Modification des règles d'implantations :

Le règlement actuel est rédigé comme suit (pages 26 et suivante) :

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS SAUF UEc

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement.

6.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SEUL SECTEUR UEc





Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait minimal de 6m et maximal de 10m par rapport à l'alignement de la voie de desserte du/des lots.

Les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux axes de l'A6 et de la RN6 sont de 50 m, au vu de l'étude « entrée de ville » réalisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UE 6.1 pourront ne pas être imposées :

⇒ en cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée.

⇒ pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),

⇒ aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Tels que rédigés actuellement, les cas particuliers prévus au 6.3 s'appliquent à tous les secteurs de la zone UE hormis le secteur UEc. Or, il apparaît que ces exceptions peuvent également s'appliquer et être nécessaires à un aménagement harmonieux du secteur UEc.

Par ailleurs, il apparaît que la règle imposant un retrait maximum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie (6.2) entre en contradiction avec la législation ICPE qui impose un recul minimal de 20 m. La rédaction du règlement rend impossible l'installation d'entreprise ICPE alors que c'est la vocation de ce secteur et qu'il s'agit du seul secteur de la commune où elles sont autorisées.

Enfin, l'ouverture de cette possibilité pourrait entraîner de grandes disparités entre les obligations de reculs de bâtiments voisins, selon qu'il soit ICPE ou non. C'est pourquoi, il est proposé d'ajouter la possibilité ou l'obligation d'une implantation différente afin d'améliorer la cohérence d'implantation d'ensemble sur la zone.

⇒ **Il est donc proposé d'appliquer l'ensemble des exceptions (6.3) à tous les secteurs de la zone UE et d'ajouter une exception à la règle comme suit**

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UE ~~6.1~~ pourront ne pas être imposées :

⇒ en cas de reconstruction, une implantation à l'identique de l'implantation initiale pourra être imposée.

⇒ pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement),





communauté
de l'auxerrois

⇒ aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route,

⇒ **pour les entreprises soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui peuvent s'implanter selon les obligations de la législation ICPE.**

⇒ **Pour les entreprises non soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, peut être autorisée ou imposée un recul supérieur à 10 m., sans être supérieur à 15 m., afin d'obtenir une meilleure cohérence d'implantation avec les implantations des lots voisins.**

II.3 Modification des règles sur l'aspect extérieur des clôtures :

Le règlement des secteurs UEa, UEb et UEh est actuellement rédigé comme suit :

Dans les secteurs UE, UEa, UEb et UEh

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre et ne devra pas être susceptible de réduire la visibilité, ni d'occasionner de gêne pour la circulation. A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par une haie champêtre d'essences locales – éventuellement doublée de grillage à maille carrée ou rectangulaire. L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
- soit par un mur bahut et surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple – éventuellement doublé d'une haie. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

En cas d'absence de clôture sur rue, les espaces laissés visibles devront être paysagés.

Lors de la rédaction du règlement, une erreur a été inscrite en indiquant dans le sous-titre « dans les secteurs UE, UEa, UEb et UEh ». En effet, « UE » désigne la zone et non un secteur. Cela pourrait causer une incohérence puis que cette règle ne s'applique pas au secteur UEc réglementé par ailleurs. Il convient donc de lever toute ambiguïté.

Par ailleurs l'emploi du terme « mur bahut », qui peut être entendu de manière restrictive. Compte tenu de l'évolution des techniques et de l'interprétation de ce terme, la règle peut exclure certains types de clôtures acceptable dans la zone UE. Il est donc proposé d'ouvrir la définition à la réalisation d'autre forme de clôtures.

Enfin, la règle impose lors de la réalisation de mur surmonté d'un barreaudage, que celui-ci soit obligatoirement vertical excluant toute autre possibilité. Afin de permettre d'autre forme, il est proposé d'ouvrir la règle à d'autre possibilité.

⇒ **Il est donc proposé le règlement, comme suit**





communauté
de l'auxerrois

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

Dans les secteurs **UE, U Ea, U Eb et U Eh** à l'exception du secteur **UEc**

La hauteur totale des clôtures sur rue n'excédera pas 1,80 mètre et ne devra pas être susceptible de réduire la visibilité, ni d'occasionner de gêne pour la circulation. A l'alignement de la voie les clôtures seront constituées :

- soit par une haie champêtre d'essences locales – éventuellement doublée de grillage à maille carrée ou rectangulaire. L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit.
- soit par **un mur bahut soubassement recouvert d'un enduit ou d'un enduit à pierre vues, et** surmonté d'une grille **ou d'un vertical** simple **ou d'une claire-voie – éventuellement doublé d'une haie.** Sauf impossibilité technique (cours minéralisée existante, présence de réseaux, espace insuffisant...), ces types de clôtures devront être doublées d'une haie vive.

La hauteur du **mur bahut du soubassement** ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

En cas d'absence de clôture sur rue, les espaces laissés visibles devront être paysagés.

Le règlement pour le secteur UEc est actuellement rédigé comme suit :

11.6 – CLÔTURES

[...]

Dans le secteur UEc

La clôture est obligatoire.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,30 mètres.

La couleur des clôtures sera sombre mais le noir est interdit.

L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages.

Sur les voies de desserte, la clôture devra être de grande qualité esthétique.

Les différents dispositifs de comptage – coffrets, boîte à lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise – seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Les clôtures liées à l'exploitation de l'autoroute A6 ne sont pas concernées par les règles édictées par le présent PLU.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,30 m, toutefois certaines installations industrielles peuvent nécessiter une sécurisation des sites plus importante.

Par ailleurs, afin de limiter l'effet de barrière, il est proposé d'ajouter une disposition permettant la libre circulation des eaux de ruissellement et une disposition favorable aux circulations de la petite faune.





communauté
de l'auxerrois

⇒ Il est donc proposé d'ajouter une exception à la règle des hauteurs et critères environnementaux, comme suit

(en vert ce qui est ajouté en rouge ce qui est supprimé)

11.6 - CLÔTURES

[...]

Dans le secteur UEc

La clôture est obligatoire.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,30 mètres. **Une hauteur supérieure pourra être autoriser, sous réserve d'être justifiée par des nécessités de sécurité.**

La couleur des clôtures sera sombre mais le noir est interdit.

L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages.

Sur les voies de desserte, la clôture devra être de grande qualité esthétique.

Les différents dispositifs de comptage – coffrets, boîte à lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise – seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures doivent être conçu de manière à permettre le libre passage de la petite faune (grillage à maille large, espaces ménagés en pied de clôture par exemple).

Les clôtures liées à l'exploitation de l'autoroute A6 ne sont pas concernées par les règles édictées par le présent PLU.





communauté
de l'auxerrois

III MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « LE PARC D'ACTIVITÉS DES BRIES »

La présente modification du règlement du secteur UEc va entraîner une modification à la marge de l'OAP correspondante au secteur UEC. Par ailleurs la modification précédente du PLU, approuvée le 17 décembre 2020 portait notamment sur la hauteur maximale autorisée dans le secteur UEC. Or, cette modification n'avait pas été reportée dans l'OAP, entraînant aujourd'hui un problème de cohérence entre les deux documents.

Il convient donc de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le parc d'activité des Bries ».

La desserte des lots

Page 11 est indiqué :

Sur le secteurs Sud, les lots s'ouvriront sur une voie de desserte en impasse.

La zone avait été conçu avec de petite entités indépendantes, afin de limiter les accès sur la voie de desserte principale, les lots devaient se brancher sur une voie secondaire, en impasse. Or la zone, conçu comme pouvant accueillir des entreprises de type industrielles qui peuvent nécessiter des surfaces plus importantes. Dans la mesure où secteur de la zone d'activité peut être occupé par une seule entité, cette obligation peut être vu comme contradictoire avec une implantation d'un seul tenant.

⇒ **Il est donc proposé de modifier cette phrase pour inclure la possibilité d'une implantation unique**

Le parti urbain

Page 12 est indiqué :

Depuis la voie majeure du parc d'activités, l'image du site doit être particulièrement qualitative et très structurée. Ainsi, le bâti bénéficiera d'un retrait sur une bande prédéfinie, relativement étroite permettant de créer un front bâti continu et cohérent. Cette bande de retrait, dans laquelle la façade orientée sur la voie doit s'implanter, ne sera pas trop importante : la colonne vertébrale du quartier étant relativement large, l'objectif est ici de cadrer l'espace public et de ne pas offrir un espace délimité, sans tenu.





communauté
de l'auxerrois

L'orientation préconisait une implantation dans « une bande prédéfinie, relativement étroite ». Or le règlement permet actuellement une implantation de 6 à 10 m. depuis cette voie, ce qui lui confère une largeur qui peut déjà être importante. Par ailleurs, comme indiqué dans le cadre de la modification du règlement, ce recul maximum de 10 m. entre en contradiction avec la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui impose un recul minimum de 20 m.

Toutefois, afin d'éviter des implantations trop disparates, il est proposé d'ajouter une possibilité voire une obligation d'implantation cohérente par rapport aux bâtiments voisins.

⇒ **Il est donc proposé de modifier le paragraphe en conséquence.**

Le parti architectural

Page 12 est indiqué :

La hauteur sera limitée à 12m (hors édicules techniques).

Lors de la modification approuvée en 2020, la hauteur du secteur UEc avait été modifiée pour être portée à 16 m. maximum. Toutefois l'OAP n'avait pas été modifiée en conséquence.

⇒ **Il est donc proposé de modifier la hauteur inscrite dans l'OAP afin de la mettre en cohérence avec le règlement.**

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation « Le parc d'activité des Bries » sera donc modifiée comme suit (voir pages suivantes)



Cette modification n'entraîne la modification d'aucun autre document.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le parc d'activités accueillera différentes typologies d'activités : industries, tertiaire, artisanat, services. Cette disposition interdit toute activité commerciale.

L'ORGANISATION DU SECTEUR

Le secteur principal se développe le long de l'A6 entre la RD319 reliant le village au bourg des Bries jusqu' à la voie d'accès au bourg et au pôle préexistant d'activités hôtelière.

Un second secteur se trouve au sud de ce pôle hôtelier, le long de la Départementale 606.

LA DESSERTE DU PARC D'ACTIVITÉS

L'accès principal du parc d'activités est créé au sud, sur le nœud des bretelles d'accès à l'autoroute et de la Départementale. Il est donc directement accessible depuis les voies routières nationales, permettant de limiter au maximum les nuisances de trafic.

L'accès nord se situera à l'intersection de la DR319/RD48, permettant d'offrir au parc d'activités un ancrage plus local et recréer du lien entre village résidentiel et zone d'emploi.

De même, la voie actuelle partant du cœur du bourg et traversant le site sera conservée sous forme de voie douce offrant un lien piéton direct entre le village et le parc des Bries.

LA DESSERTE DES LOTS

Le parc d'activité se structure donc autour d'une voie majeure, colonne vertébrale du site. Sur le secteur principal, les lots se développent le long de cette voie et s'ouvrent sur celle-ci.

En bordure de la D319, les entreprises pourront choisir de s'orienter sur cette dernière.

Une voie secondaire de desserte est créée afin de permettre la création de lots moins importants et faciliter les mutations à terme.

~~Sur le secteur sud, les lots s'ouvriront sur une voie de desserte en impasse.~~
Sur le secteur Sud, en cas de création de plusieurs lots, ces derniers devront s'ouvrir sur une voie de desserte en impasse.

LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PUBLICS

L'axe majeur sera de grande qualité paysagère. La chaussée centrale en double sens sera bordée d'un côté d'une large bande plantée, dans laquelle viendront s'insérer des petites poches de stationnement. Sur l'autre rive, la chaussée sera longée d'une noue plantée.

Un trottoir et une piste cyclable seront réalisés sur la rive est de la voie, bordés d'un côté de la noue plantée et de l'autre d'une lisière végétalisée, offrant un écrin végétal particulièrement attractif aux circulations douces.

La voie secondaire, moins large, sera également paysagée.

Les entrées de parcelle seront traitées de façon homogène, dans le cadre des espaces publics.

La frange autoroutière, tout comme celle de la départementale, sera paysagée, agrémentée de bosquets d'arbres plantés de façon ponctuelle, adaptée à une **perspective cinétique** du parc d'activités.

Le traitement de la lisière ouest du parc d'activités sera réalisé de façon à créer un **tampon végétal** vis-à-vis du bourg des Bries.

Un **chemin de campagne** longera le parc, agrémenté de larges plantations de différentes strates. Ce chemin de campagne pourra être relié aux différents parcours de randonnée du secteur.

LE PARTI URBAIN

Les bâtiments seront conçus comme des éléments de valorisation de l'entreprise, comme un objet –phare, mis en valeur au sein de sa parcelle.

Les bâtis ne devront donc pas être accolés.

Depuis la voie majeure du parc d'activités, l'image du site doit être particulièrement qualitative et très structurée. Ainsi, le bâti bénéficiera d'un retrait sur une bande prédéfinie, ~~relativement étroite~~ permettant de créer un front bâti ~~continu~~ et cohérent.

~~Cette bande de retrait, dans laquelle la façade orientée sur la voie doit s'implanter, ne sera pas trop importante : la colonne vertébrale du quartier étant relativement large, l'objectif est ici de cadrer l'espace public et de ne pas offrir un espace délité, sans tenu.~~

Afin de conserver une structuration harmonieuse d'ensemble des façades orientées sur la voie centrale, un recul des bâtiments pourra être autorisé ou imposé en cohérence avec les lots voisins.

LE PARTI ARCHITECTURAL

Les bâtiments seront de **grande qualité architecturale**, offrant une volumétrie recherchée. On évitera tout volume massif traité d'un seul tenant.

Toutes les façades seront traitées de façon **noble**. La façade principale devra cependant se lire clairement.

~~La hauteur sera limitée à 12m (hors édicules techniques).~~

La hauteur sera limitée à 16 m (hors édicules techniques).

LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES LOTS

Chaque lot devra développer un véritable **parti paysager**. Tous les espaces extérieurs devront être définis précisément et aménagés en conséquence.

Le stationnement devra être fortement végétalisé de façon à éviter les nappes de parking.

Les limites seront également plantées.

Chaque lot devra offrir un minimum d'arbres de grand développement. Les essences locales seront privilégiées.

Les clôtures sur les voies de desserte seront de grande qualité (le grillage sera interdit).



communauté
de l'auxerrois

CONCLUSION

Cette modification simplifiée impacte le règlement écrit du PLU, et les OAP sans nécessiter le changement d'autres pièces.

Ainsi, la modification simplifiée envisagée ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette modification simplifiée est donc conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

