

COMMUNE DE
AVRIGNY

MODIFICATION N°3 DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

2M 3



ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être insérée à
l'ordre du 09.11.2010

APPROBATION

Vu pour être insérée à l'ordre du 22.05.2011

EXPOSITOR

ACCOMPLI

RAPPORT DE PRESENTATION

DOCUMENT COMPLEMENTANT LE RAPPORT APPROUVE LE 30.05.1994
ET MODIFIE LES 06.09.2002 ET 27.03.2009

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain
14 avenue Albert I^{er} - 60300 Senlis - Tel : 03.00.05.01 - Mail : enjeuxurbanisme@live.fr
SARL au capital de 50.000 € - RCS SENLIS n° 385157474 - C.O.M. - SIRET 38515747400011

SOMMAIRE

1: OBJET DE LA MODIFICATION	P. 3
2: CONTEXTE DE LA MODIFICATION	
1 : Le POS de 1994	
2 : La modification de septembre 2002	
a) L'application de l'article L111-1-4.	
b) La traduction réglementaire	
3 : Le programme approuvé par la commune	P. 4
3: LES DISPOSITONS MODIFIEES	P. 5
4: JUSTIFICATION ET EVALUATION DES IMPACTS	P. 6

PLANCHES CARTOGRAPHIQUES

C.01 : Plan de Situation	P.7
--------------------------	-----

MODIFICATION N°3 DU POS APPROUVE LE 30 MAI 1994
ET MODIFIE LES 28 MAI 2001 ET 27 AVRIL 2009

NOTE DE PRESENTATION

1: CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La Modification du POS approuvé le 30 mai 1994 et modifié les 6 septembre 2002 (*règlement de la zone NAUIb*) et 27 avril 2009 (*suppression de l'ER n°1 réservé au profit de l'Etat pour la déviation de la RN31 dans l'emprise de zone 1NAUIb*) a pour objet l'adaptation des dispositions réglementaires de la zone NAUIb à la réalisation d'un projet d'implantation de base logistique sur l'ensemble de l'ilot délimité par la RN31, la RD75, l'emprise de la voie ferrée et la limite communale ouest.

La zone NAUIb couvre également le site de stockage de véhicules qui occupe sur 27 ha, l'ilot à l'est de la RD75 et la coopérative agricole en enclave sur l'ilot objet du projet.

Le but de la modification est d'actualiser les dispositions réglementaires approuvées en mai 2001 et de les rendre plus cohérentes pour encadrer la réalisation du projet sur l'ilot ouest et pour gérer les évolutions éventuelles sur l'ensemble de la zone.

2: CONTEXTE DE LA MODIFICATION

2.1 : Le POS de 1994

Cf. rapport de la modification approuvée le 27 avril 2009

2.2 : La modification de septembre 2002

a) L'application de l'article L111-1-4.

Pour permettre la réalisation d'un projet situé dans les zones d'application de l'article L111-1-4 prescrivant une zone non aedificandi de 75 m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation, sauf édictation de règles « *justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* », les dispositions réglementaires de la zone NAUIb devaient donc prescrire de nouvelles règles conformes à un projet d'aménagement les justifiant. Le projet qui a présidé à l'autorisation de réalisation de l'ilot Est est simple. Il prescrit :

- Un recul des bâtiments de 15 m par rapport à l'emprise de la RN31 ;
- La réalisation d'une clôture en grillage doublé d'une haie

b) La traduction réglementaire

Les nuisances:

L'article NAUIb1 conditionne les constructions aux dispositions classiques censées protéger le voisinage des bruits poussières, etc...

Sécurité

La disposition principale édictée est l'interdiction des accès sur la RN31 et la desserte du site à partir du rond point RN31/RD75.

Qualité architecturale

Les dispositions réglementaires sont réparties dans divers articles dont l'article 11 ;

- article 6 : *« Elles devront présenter une architecture soignée du côté de la RN31, afin de constituer un effet vitrine à partir de cet axe. La ligne principale de faîtage des bâtiments devra être parallèle à la RN31 »*
- article 7 : *« Les constructions et installations autorisées doivent être implantées (...), de façon à favoriser une bonne insertion visuelle ».*
- article 11 : Diverses dispositions qui ne sont pas particulièrement adaptées aux programmes à réaliser, certaines leur étant totalement étrangères. Le « projet » qualitatif est traduit dans des dispositions de clôture minimalistes : *« Les clôtures seront végétalisées et seront réalisées sous la forme de grillage soudé doublé d'une haie vive composée d'essences variées. La haie vive sera implantée sur la bordure extérieure de la clôture côté voie. La hauteur maximum des clôtures n'excèdera pas 2,00 m sauf nécessité particulière de sécurité ».*

Qualité de l'urbanisme et des paysages

Au niveau de la planification d'une zone de près de 50 ha, les éléments fournis par le POS et sa modification sont extrêmement succincts. Les principales dispositions prescrites à l'article 13 sont les suivantes:

- *« Les espaces verts libres de construction et de circulation doivent représenter au moins 20% de la surface de la propriété ».*
- *« Les bandes de recul obligatoire par rapport aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un aménagement paysager (c'est-à-dire non imperméabilisé et végétalisé). »*
- *« La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement en fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village; façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier; façade de terrain en co-visibilité d'un panorama naturel, sur le village, d'un bâti remarquable; façade de terrain ouvrant sur un espace public ».*

2.3 : Le programme approuvé par la commune

Le projet porte sur les 25 ha de la zone NAUIb à l'ouest de la RD75. Le terrain est constitué par un rectangle de 1.100 m x 200 m délimité sur ses grands côtés par la RN31 au sud et la voie ferrée desservant la coopérative agricole au nord et sur ses petits côtés par la RD75 à l'est et un GR en limite communale à l'ouest. La coopérative agricole est enclavée dans ce rectangle en limite de la RD75 sur un terrain de 150 m x 150 m. Le carrefour de la RD75 et de la RN31 est assuré par un giratoire à 4 entrées. Le terrain ne dispose donc que d'une façade de 30/40m sur la RD75 dans la section d'accès au rond point.

Le projet porte sur la réalisation de 3 bâtiments de logistique d'une superficie totale de 102.000 m². La question de l'accès au site a fait l'objet de plusieurs études avant que le **Prefet de l'Oise** n'autorise, en **février 2010**, l'accès sur la RN31 sous réserve de dispositions recueillant l'accord des services. Ces dispositions se traduisent par un accès unique sur la RN31 (*sans accès pompiers*) et une sortie unique sur la RD 75. Suivant le projet présenté à la commune, les autres caractéristiques d'aménagement de la zone sont les suivants.

- Des aires de stationnement sont séparées véhicules légers/poids lourds sont prévues à l'est (*derrière la coopérative*) ;
- Les 3 bâtiments rectangulaires parallèles à la RN31 sont divisés en cellules d'entrepôts accessibles sur les façades sud et nord par une voirie de desserte et de manœuvre entourant ces bâtiments. Un fossé de drainage est prévu le long de la RN31.
- Le site présente au nord des potentialités d'embranchement ferré.

- La partie ouest au droit du GR est occupée par le bassin de stockage des eaux pluviales.

L'accès des camions à la plateforme sera géré par instructions GPS sur la base de créneaux horaires d'accès strictement définis, ce qui devrait écarter les encombrements. Ces éléments ont été précisés dans une étude d'accessibilité transmise pour approbation aux services de l'Etat (DREAL). Il est précisé que les dispositions de l'accès sur la RN31 devront faire l'objet d'un dossier soumis à l'Ingénieur Général des Routes.

3: LES DISPOSITIONS MODIFIEES

Après la **modification n°2** qui a eu pour objet de libérer l'ilot des emprises réservées à la réalisation de la déviation de la RN31, le seul objet de la modification porte sur l'adaptation des dispositions réglementaires adoptées en 2002 à un projet dont les caractéristiques sont déterminées et approuvées dans leur principe par la commune et les services de l'Etat.

L'évolution des dispositions réglementaires est présentée dans l'annexe 3a au texte réglementaire. En règle générale, les dispositions réglementaires sont simplifiées et adaptées aux programmes à réaliser ou à gérer. Les dispositions nouvelles sont analysées ci-après.

Articles 1 et 2

- Fonctions autorisées généralisées aux activités économiques de toute nature ;
- Renforcement des dispositions encadrant la réalisation des logements de fonction

Article 3

- Prise en compte des dispositions d'accès retenues en accord avec les services (*accès unique sur la RN31 / sortie RD75, accès pompiers sur RN31*).

Article 4

- Adaptation de la réglementation à la réalisation de bâtiments industriels dans un secteur d'assainissement individuel.

Article 6 à 9

- Inchangés sauf renforcement de la distance minimale entre 2 constructions (*article 8*)

Article 10

- Rehaussement de 15% de la hauteur maximale pour prendre en compte les caractéristiques techniques des bâtiments (*de 14 à 16 m*) et leur adaptation au sol en section courante. Limitation de la sur hauteur autorisée pour des raisons techniques. Par ailleurs, la topographie du site nécessite une adaptation ponctuelle de la règle au droit d'un thalweg prononcé (*cf. plan de situation*) qui devra être remblayé. Dans ce secteur une majoration de la hauteur maximale (*par rapport au terrain naturel*) est autorisée pour prendre en compte le remblai de mise à niveau de la plateforme.

Article 11

- Simplification et adaptation des dispositions en fonction du programme à réaliser;
- Rehaussement des clôtures autorisées adapté à un site industriel ; Précisions concernant le traitement possible des entrées.

Article 13

- Renforcement et précision des traitements paysagers afin de leur donner un caractère opérationnel.

Situation de l'opération envisagée zone NAUib

