



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - zone 1AUi -

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 25 septembre 2017 approuvant la révision du PLU

1. Le rôle et le contenu des OAP	3
2. Qualités de l'aménagement exigées	4
3. Prise en compte des nuisances et des réseaux.....	4
4. Composition urbaine	5

1. Le rôle et le contenu des OAP

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

En complément, l'article R.151-6 précise que les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques du règlement.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les OAP.

2. Qualités de l'aménagement exigées

Ce site, qui même s'il ne peut être considéré comme relevant d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, doit faire l'objet de mesures de protection.

En raison de la qualité du sol :

Ancien centre d'enfouissement technique, le secteur doit faire l'objet de précautions particulières concernant les fondations des bâtiments à construire, les affouillements éventuels, le remodelage des terres. La question de la pollution des terres se pose également. Une étude des dangers et des risques devra être pratiquée pour toute demande d'occupation des sols.

En raison de la situation géographique des buttes :

L'accueil de déchets inertes a occasionné une modification conséquente du paysage. A ce titre les buttes viennent interrompre la vue sur le panorama du secteur. L'aménagement envisagé devra tenir compte de cet aspect, tant dans la qualité architecturale des bâtiments que dans leur positionnement sur le site.

L'organisation de l'activité devra veiller à ne pas exposer les véhicules, quel que soit le stade de leur traitement, à la vue, depuis les environs des Buttes. Un aménagement paysager de l'ensemble de l'activité devra être mis en place afin de préserver ces vues.

De plus la hauteur des constructions et les matériaux utilisés devront impérativement respecter les servitudes au point le plus haut des constructions et les recommandations de l'aérodrome du Bourget, du fait de sa proximité du site.

3. Prise en compte des nuisances et des réseaux

Une activité économique est déjà présente sur le site. L'accès et la sortie des buttes se fait par une voie nouvelle créée à l'occasion de l'aménagement de la Z.A.C. du Parc des Tulipes Nord. Aucun autre accès ne sera autorisé.

Les terrains qui sont actuellement à l'état de friche, seront raccordés aux réseaux publics par le pétitionnaire, réseaux déjà présents à proximité des terrains grâce à la ZAC du Parc des Tulipes Nord.

4. Composition urbaine

Plusieurs zones constructibles sont déterminées avec une hauteur de bâtiment maximale imposée, qui respecte non seulement les servitudes applicables du fait de la proximité de l'aérodrome du Bourget, mais également les souhaits exprimés par la DGAC qui va procéder à la révision desdites servitudes.

Ces zones constructibles sont positionnées de façon à ne pas constituer un obstacle au niveau des vues depuis le carrefour des Tulipes (angle RD 317 et RD 370) et depuis le rond-point d'accès à la ZAC du Parc des Tulipes Sud.

Les accès sont déjà existants, ainsi que le bassin de rétention indispensable à l'équilibre du secteur.

Cet ensemble de voies d'accès et de desserte des constructions à l'intérieur des zones sera accompagné de lanières végétales qui prolongeront le dessin de l'aménagement du site.

La composition du projet est basée sur un jeu de bandes construites et végétales. Elle combine les volumes allongés des bâtiments industriels et des lanières végétales d'importance variable. La zone de parking destinée à stocker les véhicules sera entièrement paysagée.

Les bâtiments présenteront une simplicité et une sobriété de leur expression architecturale en favorisant un allongement des masses bâties.

Leur hauteur maximale sera de 12 m calculée à l'acrotère ou faitage depuis le sol décaissé. Un seul bâtiment présentera une hauteur de 14m maximum, mesurée à l'acrotère ou faitage, depuis le sol décaissé. Ces données sont validées et conformes aux servitudes aéronautiques émises par la DGAC du Bourget.

Il est rappelé que le secteur des buttes est concerné par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'Aéroport du Bourget qui, au moment de la révision du PLU présentent une cote NGF maximale de 74m à ne pas dépasser pour les bâtiments et les plantations sur une partie du périmètre de la zone 1AU1. Plus particulièrement :

- zone sud : cote NGF du terrain naturel à 74,50 mètres, soit un acrotère du bâti à 86,50 mètres (NGF) au maximum
- zone nord : une cote NGF à 61,70 mètres, soit un acrotère du bâti à 73,70 mètres (NGF) au maximum

L'ensemble du projet doit être cerné d'une zone verte destinée à protéger les vues sur les bâtiments et à masquer l'activité.

OAP - zone 1AUi

