

ZAC DES BELLES VUES À ARPAJON ET OLLAINVILLE
MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE ET DES ESPACES PUBLICS



Étude d'entrée de ville

au titre de l'amendement Dupont (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
dans le cadre de l'opération ZAC des Belles Vues



Participation à l'étude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme pour la levée d'inconstructibilité sur la ZAC des Belles Vues - Arpajon Ollainville, sur 75m le long de la RD116D et RD97

Introduction	05
1. Analyse du site	06
A. Localisation	06
B. Les servitudes	07
C. Description du périmètre d'étude	08
Occupation	08
Limites	08
Topographie	08
Valeurs écologiques	08
2. Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité, le long de la RD116D et RD97 au regard des critères fixés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme	09
A. Rappel des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme	09
B. Le secteur concerné	10
Atouts du site	10
Contraintes du site	10
C. Les enjeux du projet	11
D. Le parti d'aménagement	12
Au regard de la proposition paysagère	12
Au regard de la proposition urbaine	13
Au regard de la proposition architecturale	15
Au regard de la sécurité et des nuisances	16
E. Proposition d'aménagement le long de la RD116D et RD97	17

La ZAC des Bellevues est bordée au sud est par la RN 20, au nord-est et nord-ouest respectivement par la RD 97 et la RD116D. Ces 2 dernières voies sont, tout comme la RN20 et conformément au décret n° 201-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, classées en route à grande circulation.

Département	Route	Route de début de section	Commune de début de section	Route de fin de section	Commune de fin de section
91	D116D	D97	OLLAINVILLE	D116	BRUYERES-LE-CHATEL
91	D97	D131	B R I I S - S O U S - FORGES	N20	ARPAJON

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 la RD116D et la RD97 sur une profondeur de 75 m à compter de l'axe.

Cette étude vise à analyser l'ensemble du périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 et à présenter les orientations qualitatives proposées par le projet de la ZAC des Belles Vues, afin de lever l'inconstructibilité aux abords de la RD116D et la RD97 pour le secteur concerné par la réalisation des aménagements.

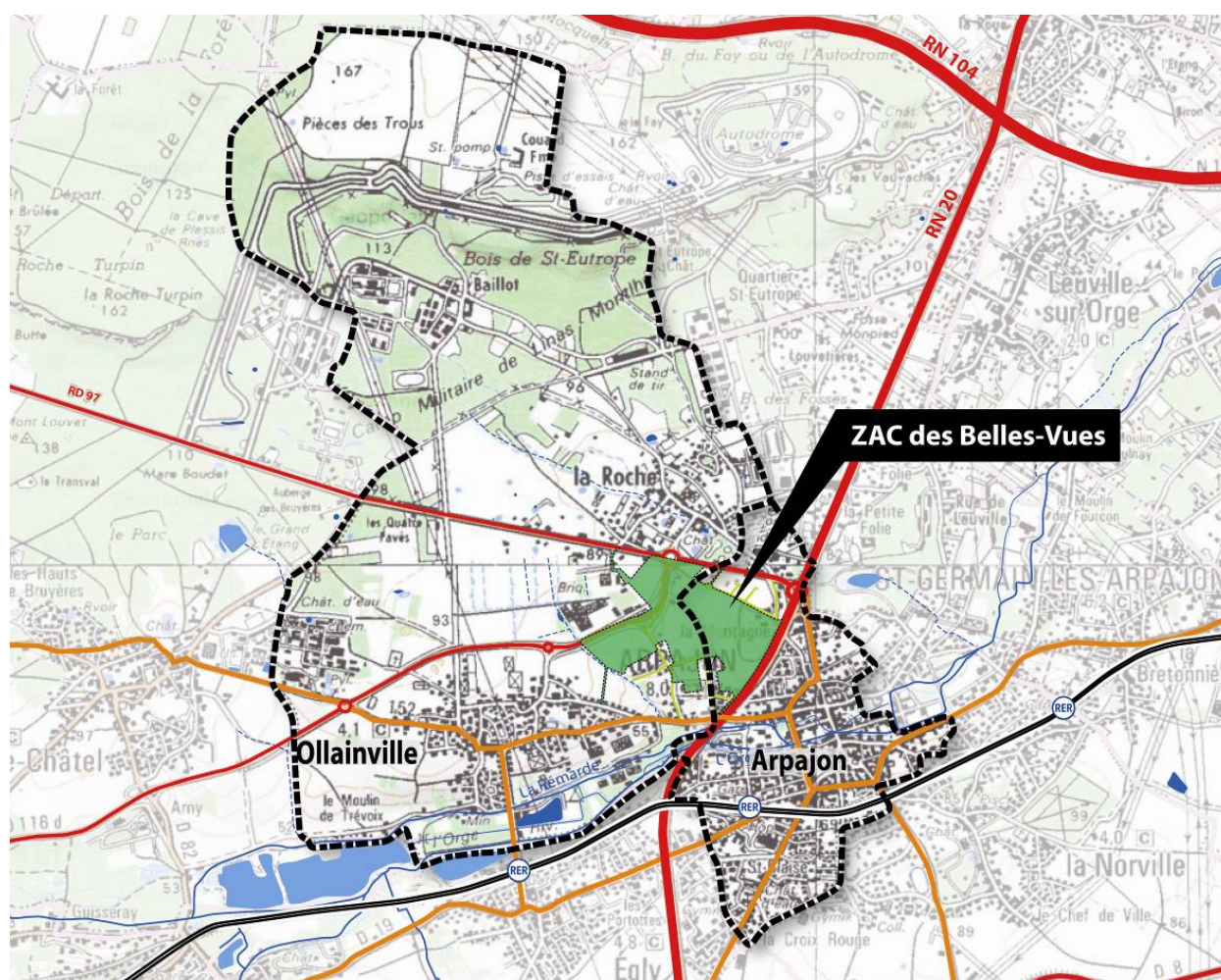
1. Analyse du site

A. LOCALISATION

Situé sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville, bordé à l'Est par la RN 20, au nord par la RD116D et la RD97, le site des Belles Vues, de 56 hectares environ, constitue un potentiel d'aménagement urbain à l'échelle communautaire.

A l'échelle du territoire francilien, les deux communes sont situées à environ 30 km au sud de Paris, au coeur du département de l'Essonne, et au confluent de l'Orge et de la Rémarde.

Elles se trouvent à proximité de la francilienne (RN 104) au nord qui permet aux communes d'être reliées rapidement aux principales voies de circulation nationales (A6, A86 et A10) et à proximité de la ligne C du RER qui dessert les gares d'Egly et d'Arpajon.



ZAC des Belles Vues - Extrait du Dossier de Création

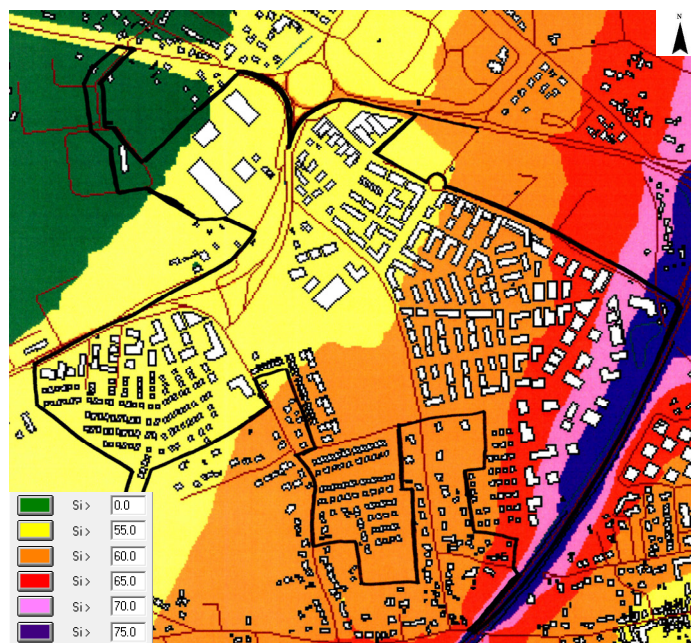
B. LES SERVITUDES

Le bruit :

Le périmètre de la ZAC est soumis aux servitudes du classement au bruit de l'infrastructure routière (RD 97 et RD116D), définissant une distance de 75 m de part et d'autre d'inconstructibilité ou d'isolation acoustique réglementée pour les bâtiments. Une architecture adaptée ainsi qu'un aménagement paysager traitant cette nuisance permettront d'atténuer les bruits dans la zone.



ZAC des Belles Vues - Extrait de l'Étude d'Impact



ZAC des Belles-Vues - Extrait de l'Étude Acoustique

Les risques de transport de matières dangereuses :

Les services du SDIS ont évalué à 11 000 tonnes par jour la quantité de Matières Dangereuses transitant sur le territoire essonnien par la route. Les accidents sur le domaine routier, outre leur gravité, ont des incidences fortes sur l'économie locale car ils peuvent perturber le trafic routier de toute la région.

Le territoire du projet est soumis, tout comme la majeure partie des communes d'Arpajon et Ollainville, au risque de TMD étant donné que l'urbanisation s'est développée à proximité d'axes de transports au trafic important et que théoriquement, les livraisons peuvent se produire n'importe où dans une commune.

L'aléa d'un incident relatif au transport de matières dangereuses est très rare.

Le Gazoduc :

Les canalisations présentes sur le site sont destinées au transport du gaz exploitées par la société «GRT gaz et hydrocarbures» et par la société TOTAL.

Servitudes diverses :

- réseaux HTA
- eau potable niv.3
- servitudes relatives aux transmissions radioélectriques
- servitude aéronautique (aérodrome de Brétigny)

C. DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Occupation :

Le projet des Belles Vues s'inscrit dans un territoire principalement occupé par des terres agricoles, avec quelques boisements ponctuels. Le périmètre de projet inclut quelques logements individuels et anciens bâtiments d'activités.



Limites :

La ZAC des Belles Vues est limitée au sud-ouest par un quartier pavillonnaire, à l'ouest par la RD 116D ou Route de la Roche, au nord par la RD 97, la rue de Chevreuse et la ZA des Belles Vues, et à l'Est par la RN 20 qui constitue une limite forte et une coupure physique entre le projet des Belles Vues et le centre-ville d'Arpajon.

Topographie :

La topographie du site est marquée par un talweg (rue Soufflet) et une ligne de crête (rue de Chevreuse). Le long de la RD116D et de la RD97, le site des Belles Vues est légèrement en dessous du nivellement de la plateforme de la RD, et dans une pente en long variable à l'infrastructure. Le long de la RD 116D, le site des Bellevues est en contrebas avec une déclivité plus marquée aux abords du giratoire de la Roche.

Valeurs écologiques :

Les terrains sur lesquels s'étend la ZAC des Belles Vues, en grande majorité cultivés, ne présentent pas de potentialités écologiques fortes. Seules quelques zones ont été repérées pour leurs habitats susceptibles d'abriter des espèces intéressantes (friches, milieux humides).

Pour la flore comme la faune, les enjeux écologiques sont faibles à assez fort sur le secteur des Belles Vues.

En ce qui concerne la faune, les enjeux écologiques concernent principalement les espaces non cultivés, plus particulièrement les mares, les jachères et friches herbeuses, ainsi que les bosquets, même de petite taille (favorables aux insectes et à certains oiseaux).

Toutefois, si deux ZNIEFF existent sur le territoire, une ZNIEFF de type 1 au sud-ouest d'Ollainville, et une ZNIEFF de type 2, beaucoup plus vaste, qui longe la RN 20, aucune de ces zones naturelles n'est présente sur le site du projet.

2. Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité, le long de la RD116D et RD97 au regard des critères fixés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

A. RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.111-1-4 est rédigé comme suit :

«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.»

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L.581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Cette disposition vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone de projet, sur une bande de 75 mètres le long de la RD116D et RD97, ne peut faire l'objet de construction que 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.

B. LE SECTEUR CONCERNÉ

Le secteur concerné se situe sur la commune d'Ollainville, et s'étend :

Pour la RD 116D, du giratoire de la Roche, où s'articulent la RD 116D et la RD 97, jusqu'au ruisseau de la Fontaine/ collège la Fontaine aux Bergers. Ce secteur a des caractéristiques diverses, et se décompose en plusieurs séquences, d'ouest en est :

-Une première séquence au droit de la briquetterie, caractérisée par la présence d'une petite contre-allée au sud de la RD, et dont l'usage est essentiellement dédié à l'accès au collège depuis le quartier de la Roche. Les emprises au sud sont sensiblement en contrebas de la chaussée de la RD. La qualité paysagère est présente exclusivement au sud de la voie, principalement marquée par un boisement au niveau du ruisseau de la Fontaine, et quelques sujets isolés.

-Une seconde séquence centrale entre l'accès à la rue Cerfeuille et la rue Soufflet, caractérisée par un élargissement de l'emprise de la RD regroupant un ensemble de contre allée et de voies de raccordement à la RD : rue des Mulets au sud, rue de Maison Rouge au nord, une voie en passage inférieur sous la RD pour relier la rue des Mulets et la rue de maison rouge et donner accès au site des Bellevues depuis le nord. Cette séquence se caractérise également par une qualité paysagère d'ensemble avec de larges terre-pleins plantés d'arbres entre l'axe principal de la RD et les contre-allées, et des larges perspectives vers le sud. On note au nord quelques habitations individuelles desservies par la rue de maison Rouge, et la présence d'emprises agricoles.

-Une troisième séquence entre la rue Soufflet et le giratoire de la Roche, où l'emprise générale se resserre avec une qualité paysagère moindre. Les emprises au sud sont en contrebas de la RD, avec une déclivité qui s'accroît vers le giratoire de la Roche (environ 1,7m de dénivelé). On note quelques habitations individuelles discontinues et desservies par la rue des Mulets.

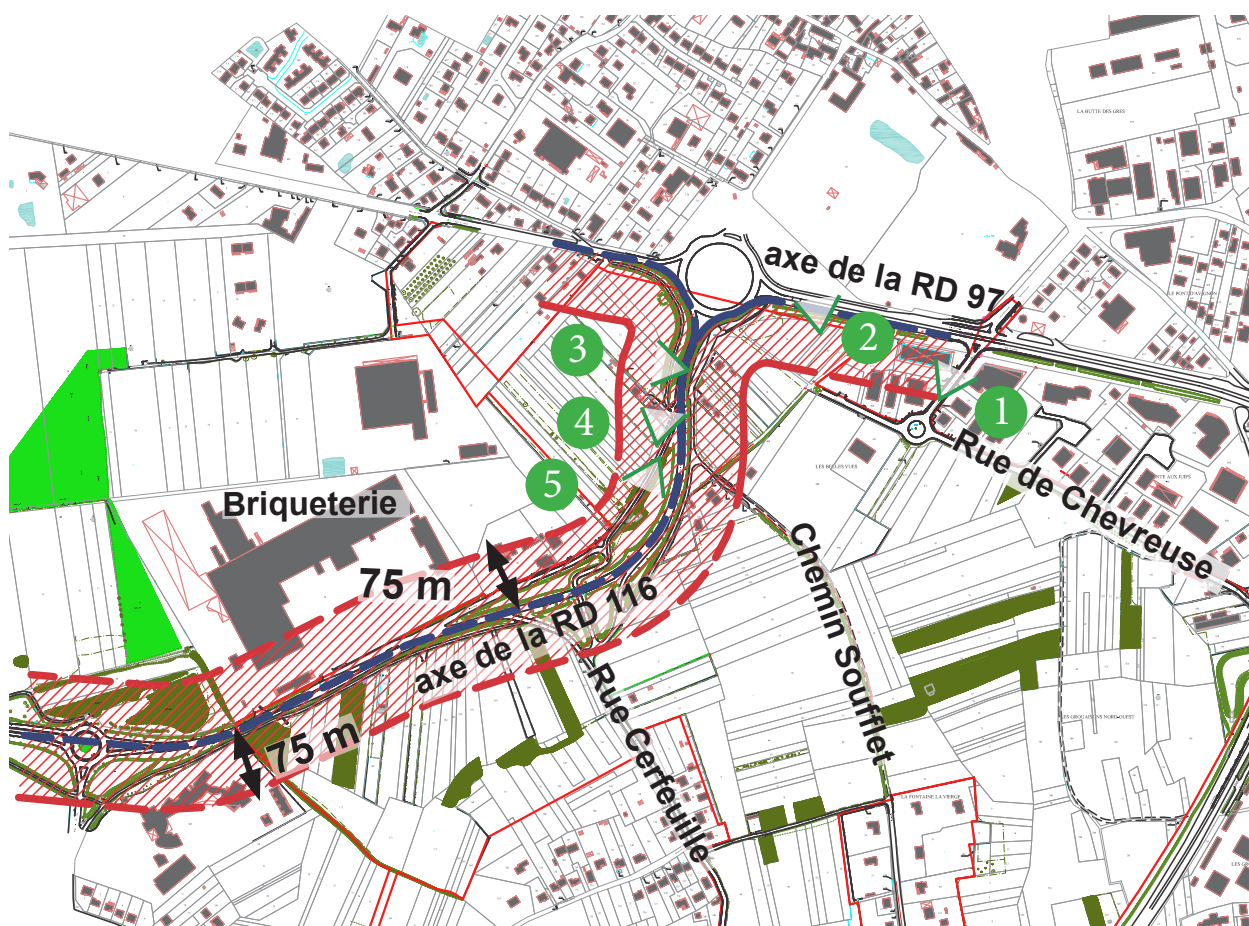


Schéma marge de recul de 75m - Atelier Marniquet