

Département de Cote d'Or

Commune de Premeaux-Prissey

Plan Local d'Urbanisme

Mise en compatibilité Déclaration de Projet

Etude L.111-6

Document

4

PLU approuvé le 13 mars 2013

Modification n°1 approuvée le : 26 janvier 2016

Déclaration de Projet approuvée le **20/09/2016** par la CC du Pays de Nuits Saints
Georges :

Mise en compatibilité approuvée par le conseil Municipal en date du :



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

Cdhu.10@wanadoo.fr

DECLARATION DE PROJET

Entrainant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Premeaux-
Prissey

Etude dite « entrée de ville »
Principes de dérogations aux dispositions
de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

document n°4

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
LE CAS SPECIFIQUE DE PREMEAUX-PRISSEY.....	3
A. LE CONTEXTE	3
B. RAPPEL : LE PROJET.....	4
C. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6.....	4
D. LE SITE	5
1. Cadre physique.....	5
2. Le projet	7
E. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU.....	7
PRISE EN COMPTE DES DIFFERENTS CRITERES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES.....	9
A. NUISANCES	9
B. SECURITE	9
C. QUALITE ARCHITECTURALE, URBANISME ET PAYSAGE	10

PREAMBULE

Dans la cadre de la procédure de Déclaration de Projet instituée par la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saint Georges valant mise en compatibilité du PLU de Premeaux-Prissey afin de permettre le développement des activités de loisirs et de tourisme au droit du site du Saule Guillaume, les changements apportés au PLU sont concernés pour partie par les dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme liés à la traversée du territoire communal par l'autoroute A31.

L.111-6 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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.

A. LE CONTEXTE

Dans le cas du projet de développement du site du Saule Guillaume souhaité par la communauté de communes du Pays de Nuits Saint Georges, les emprises concernées par ce projet sont également concernées par les dispositions de l'article L.111-6.

Afin de permettre un développement cohérent de cet espace il convient de fixer des règles d'implantation différentes, en particulier en matière de distance de certaines installations ou constructions par rapport au tracé de l'autoroute.

B. RAPPEL : LE PROJET

Le projet de développement du site du Saule Guillaume a pour objet de permettre le **développement d'une activité d'hébergement et de loisirs au droit des emprises de l'ancien camping du Saule Guillaume** dans le cadre d'un projet accepté par la Communauté de Communes et qui aujourd'hui ne peut se réaliser dans son intégralité en raison des dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Le projet doit également permettre de **mettre en cohérence le droit des sols sur l'ensemble du site**, de part et d'autre de l'autoroute **afin de permettre une valorisation effective** de l'intégralité de ces espaces dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

C. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6



L'application des dispositions de l'article L.111-6 au droit de l'axe de l'autoroute A 31 génère aujourd'hui à l'échelle de la commune de Premeaux-Prissey et plus particulièrement au droit du site du Saule Guillaume une emprise de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute où aucunes constructions et installations ne sont autorisées.

Cette disposition si elle n'impacte pas directement les infrastructures du camping actuel est cependant de nature à bloquer la réalisation de certains équipements nécessaires au développement du site, en particulier les installations nécessaires au projet de téléski nautique.

Afin de pouvoir envisager un développement de l'ensemble du site du Saule Guillaume en cohérence avec le projet en cours de réalisation, il apparaît opportun d'intégrer dans le cadre de la procédure mise en œuvre, une étude spécifique permettant de déroger à l'application stricte de ce recul de 100 m.

D. LE SITE

Dans le cadre de la valorisation du Site du Saule Guillaume, il est prévu en liaison avec la reprise et le développement de l'activité d'hébergement de plein air, le développement d'une activité de téléski nautique et d'autres activités de loisirs afin de créer une réelle attractivité au droit de cet espace aujourd'hui sous-utilisé.

En complément à la volonté intercommunale de permettre la concrétisation de ce projet de développement qui concerne la partie située à l'Ouest de l'autoroute, il est également apparu opportun de réorganiser l'ensemble des dispositions régissant ce site afin de mettre en place des dispositions en matière de droit des sols en cohérence avec certaines activités présentes (activité de pêche, de kart-cross, de quad, de jet-ski)

1. CADRE PHYSIQUE



Le caractère ouvert de plain qui caractérise cette partie du territoire de Premeaux-Prissey se traduit depuis l'autoroute par une faible perception du site en raison de la présence d'abords enherbés et arborés qui

créent des effets de masque. Cette faible perception de ces éléments de proximité est accentué par la Cote situé à l'Ouest qui de part sa masse et ses boisements marquent le paysage local.

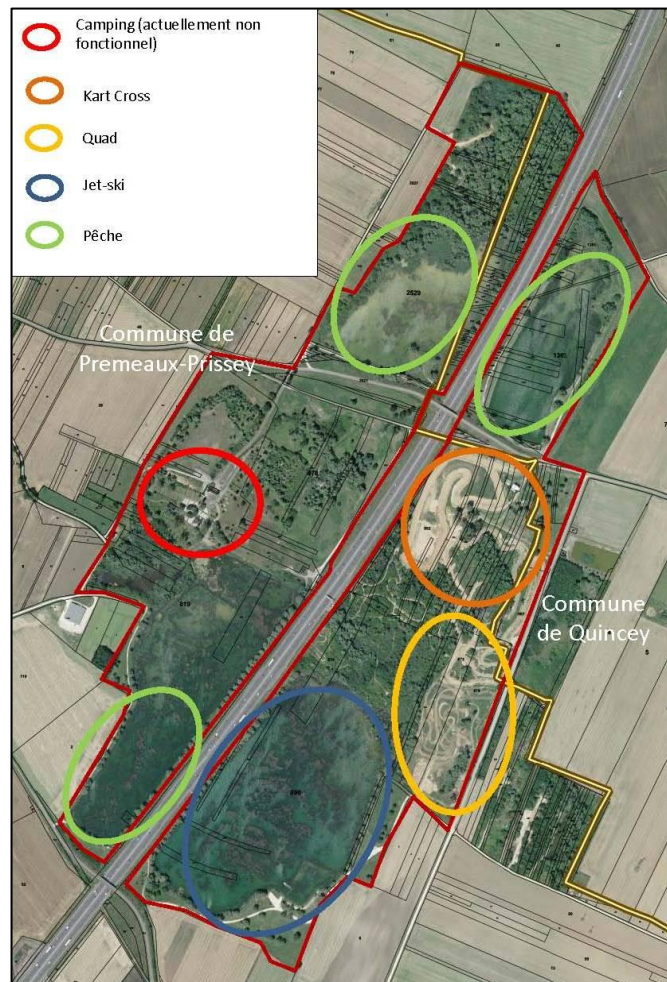
Aux abords du site du Saule Guillaume ainsi qu'à l'intérieur de son emprise l'autoroute est perceptible, mais les rideaux boisés qui accompagnent les plans d'eau, le caractère légèrement encaissé de la voie font que cette dernière bien que composante importante à l'échelle du périmètre, voit son impact visuel diminué.





Bien que partie intégrante du périmètre du site du Saule Guillaume, l'autoroute A31 s'inscrit dans une séquence ouverte liée au caractère agricole des espaces alentours et n'apparaît pas comme une coupure physique au sein de cet espace, dans la mesure où elle a indirectement permis la sectorisation des différentes activités envisagées présentes sur l'ensemble du site.

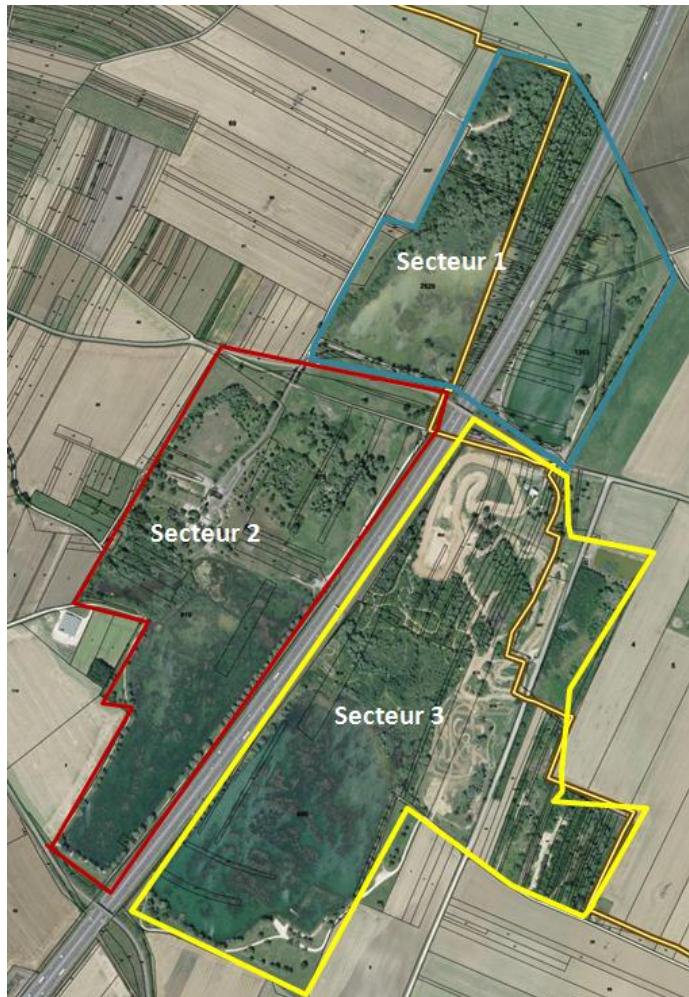
En effet que ce soit l'autoroute A 31 ou dans une moindre mesure la RD 109, ce sont les axes de communication qui segmentent le site, donnant à chaque secteur une destination propre.



2. LE PROJET

Bien que les infrastructures actuelles du camping du site du Saule Guillaume soit en dehors de la bande des 100 m d'inconstructibilité générée par le passage de l'autoroute A31, le projet de développement du site du Saule Guillaume prévoit l'implantation pérenne d'un téléski nautique au droit du plan d'eau situé à l'Ouest de l'autoroute, et la réalisation de constructions et d'installations destinées tant à la gestion technique de cette infrastructure qu'à l'accueil du public et la gestion du site.

Les principaux projets de développement sont envisagés au droit du secteur 2 où le fonctionnement du site de téléski nautique va s'appuyer sur une desserte existante (chemin latéral à l'autoroute, voir photo page précédente) la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux usagers de cet équipement et l'implantation de constructions (local technique, espaces d'accueil, de détente et de restauration) au sein des emprises actuellement concernées par la règle d'inconstructibilité.



D'une manière générale ces installations sont majoritairement en dehors de la bande de 100 m mesurée à partir de l'axe de l'autoroute.

Concernant les autres secteurs se sont plus des aménagements légers ou des installations de faibles dimensions qui sont envisagées mais qui pour certains pourraient également être envisagées au sein de cette bande d'inconstructibilité.

E. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

En matière de développement du site les enjeux sont d'une part de permettre l'implantation de certaines constructions et installations à une distance inférieure au 100m actuellement requis et d'autre part d'assurer le maintien de certains éléments végétaux, voire les renforcer afin de diminuer les impacts visuels du site vis-à-vis de l'autoroute et inversement.

La sectorisation du site par l'autoroute a induit la réalisation de plusieurs axes de circulation parallèle qui permettent aujourd'hui d'assurer un fonctionnement de chaque secteur sans contrainte directe avec la proximité de l'autoroute. L'utilisation de ces voies permet une desserte satisfaisante des différents secteurs et il n'apparaît pas nécessaire de renforcer le réseau viaire de ces différents secteurs.

L'objectif est donc de permettre l'implantation des différents éléments techniques, installations et constructions en fonction de la nature des activités envisagées ou présentes sans que ces implantations soit de nature à créer des nuisances vis-à-vis de l'autoroute A31.

PRISE EN COMPTE DES DIFFERENTS CRITERES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

A. NUISANCES

En matière de nuisances, l'A31 est une infrastructure de transport terrestre qui génère des nuisances sonores qui sont à prendre en considération dans la cadre du projet de développement mais qui en raison de la nature des projets et activités envisagés (loisirs motorisés sur la partie Est et téléski nautique sur le plan d'eau Ouest) ne sont pas de nature à être impacté dans leur fonctionnement par cette contrainte.

En matière de prise en compte des nuisances, aucune prescription spécifique en matière de règlement n'est définie, il convient seulement de rappeler le classement en voie bruyante de l'A31.

B. SECURITE

L'autoroute A31 est aujourd'hui clôturée sur l'ensemble de son linéaire, et le développement du site du Saule Guillaume n'est pas de nature à modifier les conditions de sécurité au droit de cet axe. Indépendamment de leur proximité l'autoroute et le site de loisirs sont deux entités à la distinction affirmée et marquée pour lesquelles aucune confusion n'est envisageable.

L'autoroute ne présente pas d'enjeux particuliers en terme de sécurité au droit des activités susceptible de s'exercer a sein du site de loisirs ; toutefois afin d'éviter certains effets d'inattention vis-à-vis des usagers de l'autoroute, le maintien d'un cordon végétal arboré le long des emprises du Saule Guillaume est de nature à limiter les effets de déconcentration des utilisateurs de l'autoroute en limitant la perception du site.

La mention qu'aucun accès n'est autorisé eau droit des emprises de l'autoroute est mentionnée, plus dans un principe de rappel.

L'article 1AUL 3 relatif aux accès est réglementé de la façon suivante.

ARTICLE 1AUL 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques, aucun accès n'est autorisé au droit de l'A31

C. QUALITE ARCHITECTURALE, URBANISME ET PAYSAGE

Le projet de développement s'appuie essentiellement sur des infrastructures techniques (pylônes supportant le téléski) et des constructions permettant l'accueil du public et la restauration, ainsi que la réalisation des emprises nécessaires au stationnement des usagers du site. L'objectif n'est pas de créer un effet vitrine vis-à-vis de l'A31 mais au contraire d'insérer les constructions dans leur environnement proche.

Les constructions envisagées par leur faible dimension (hauteur restreinte, sans étage) à l'exception des pylônes supportant le câble du téléski ne nécessitent pas la prescription de règles architecturales spécifiques.

Toutefois afin de ménager un certain recul vis-à-vis des emprises autoroutières, les dispositions réglementaires vont imposer un recul de 20 m des limites d'emprise de l'autoroute pour les constructions et installations, à l'exception cependant des voies de desserte et espaces de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs.

L'article 1AUL 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics est réglementé de la manière suivante :

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- En respectant un recul minimum des voies et emprises publiques minimum de 10 m
- En respectant un recul minimum de 20 m des limites d'emprise de l'autoroute A 31.

De même afin d'atténuer l'impact visuel des installations (espace de stationnement en particulier) des prescriptions en matière de traitement paysager sont définies, et l'article 1AUL 13 relatif aux espaces libres et plantations est réglementé de la façon suivante :

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement et de construction devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté, en cohérence avec l'organisation du site. De même les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Ces dispositions sont reconduites au droit de la zone N, secteur NL de la façon suivante :

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

En secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies.

En secteur Nca ~~et NL~~ :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

Secteur NL

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- En respectant un recul minimum des voies et emprises publiques minimum de 10 m
- En respectant un recul minimum de 20 m des limites d'emprise de l'autoroute A 31.

Il en est de même en ce qui concerne l'implantation des constructions par aux limites séparatives qui sont rédigées de la façon suivante :

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

En secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées soit :

- En limite séparative
- avec un retrait minimum de 2 mètres.

En secteur Nca ~~et NL~~ :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Secteur NL :

les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($R=H/2$)