

Département de Seine-et-Marne

## COMMUNE DE DARVAULT

### Plan Local d'Urbanisme

## MODIFICATION DE DROIT COMMUN

ZAC de la Pierre Levée

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

(pièce n°3.1)

2.2

Date	Modifications / Observations
Mars 2023	



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :  
E06822



# P L A N   L O C A L   D ' U R B A N I S M E D A R V A U L T

## **3.1 : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU a,b,c**

## ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa,b,c.

### **Localisation**

La zone à urbaniser AUa,b,c se situe à l'ouest de la commune, entre l'autoroute A6 et la RD 240 (contournement de Nemours) et au sud de la RD 240. Elle appartient à la ZAC de la pierre levée.

En limite de terres agricoles, cette zone constituera, pour les usagers de la RD 240, l'entrée de la commune et de la ZAC.

De par sa situation, elle bénéficie d'une visibilité importante de ses deux franges. L'autoroute et le franchissement de la RD 40 offrent des points de vue conséquents sur cette zone.

### **Enjeux et objectifs**

Les enjeux de cette urbanisation sont :

- de participer à la qualification de l'entrée de ville nord-ouest de la commune et de la ZAC.
- de constituer un point d'accroche dans le paysage et une vitrine pour la ZAC.
- de créer une urbanisation de transition entre la paysage « agricole » et une urbanisation liée aux activités envisagées sur le site.
- de mettre en œuvre des aménagements paysagers susceptibles d'assurer des transitions visuelles vers le paysage agricole tant de la RD 240 que de l'autoroute A6.
- de mettre en place des éléments fédérateurs dans le paysage et d'assurer la continuité notamment de bandes paysagères, afin de créer un environnement de qualité
- de réintroduire par le choix des essences de la biodiversité floristique, faunique.

### **Principes de composition à respecter**

#### Réseau viaire :

~~**AUa et b** : Une voie d'accès sera mise en place au sud de la zone AUa, si nécessaire. Elle sera dimensionnée à l'échelle des activités envisagées sur les sites. Elle s'inscrit dans la continuité du chemin communal qui borde le nord du Bois de Pimont.~~

~~Cette intersection sera à sécuriser, par un tourne à gauche notamment.~~

**Un accès sécurisé sera créé au Nord-Est pour permettre l'accès à la zone AUa et maintenir la fluidité de la circulation dans ce secteur.**

**AU c1 et c2** : Une voie d'accès sera mise en place en lisière est. Elle assurera la liaison entre la RD 40 et le chemin de la Barauderie.

#### Principes d'implantations :

La légende de la planche graphique ci-joint indique les principes d'implantations en fonction des différentes voies bordant la zone.

#### Paysage

Afin de préserver la qualité des perspectives sur la commune de la RD 240 et de la RD 40, et de réduire l'impact visuel des locaux d'activités des principes de plantations sont indiqués sur la planche graphique 3.1.

Le choix des essences permettra une mise en place rapide dans le temps, ne nécessitant pas d'entretien important, et favorisera la biodiversité.

Ajout

~~Suppression~~

### **Liste des arbres et arbustes recommandés**

- **Arbres** : frêne (*fraxinus excelsior*), noyer (*juglans regia*), merisier (*prunus avium*), chêne pédonculé (*quercus pedunculata*), charme (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestre*)
- **Arbustes** : Prunelier (*prunus spinosa*), sureau (*sambucus nigra*), cornouiller (*cornus sanguinea*), noisetier (*corilus avelana*), néflier commun (*mespilus germanica*), viorne obier (*viburnum opulus*).

Ces végétaux constituent la haie bocagère plantée le long de la RD 240, ainsi une continuité visuelle sera développée.

*Ce document est indissociable de la planche graphique joint*



# 3.1

## Orientation particulière d'aménagement des zones AUa, AUb et AUc

1/5000e

Juin 2007

—●—●— Limites de zones

- - - Limites de zac

←→ Principe de voie double sens à créer

↔ Principe de desserte à créer



◆ En limite est, le long de la RD 240, la façade en bordure de la voie publique sera implantée à une distance minimale de 15 m prise à partir de l'alignement actuel ou futur. Les marges de recul seront paysagées conformément aux prescriptions définies ci-après. Les parkings et circulations seront autorisés au-delà de 10m à partir de l'alignement, dans cette bande de 15m.

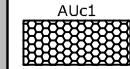
◆ Le long de la **RD 240** un aménagement paysager devra être réalisé à partir des essences suivantes :

Arbres : frêne (*fraxinus excelsior*), noyer (*juglans regia*), merisier (*prunus avium*), chêne pédonculé (*quercus pedunculata*), charme (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestris*)

Arbustes : prunellier (*prunus spinosa*), sureau (*sambucus nigra*), cornouiller (*cornus sanguinea*), noisetier (*corylus avellana*), néflier commun (*mespilus germanica*), viorne obier (*viburnum opulus*).



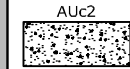
◆ Le long de la RD 403 les constructions seront implantées à une distance minimale de 30 m par rapport à la limite de la ZAC. Les marges de recul seront paysagées conformément aux prescriptions définies ci-après sans parkings ni voiries.



◆ Le long de la desserte, un aménagement paysager devra être réalisé à partir des essences suivantes :

Arbres : frêne (*fraxinus excelsior*), noyer (*juglans regia*), merisier (*prunus avium*), chêne pédonculé (*quercus pedunculata*), charme (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestris*)

Arbustes : prunellier (*prunus spinosa*), sureau (*sambucus nigra*), cornouiller (*cornus sanguinea*), noisetier (*corylus avellana*), néflier commun (*mespilus germanica*), viorne obier (*viburnum opulus*).

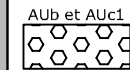


◆ Pour le secteur AUc2 des talus boisés devront être réalisés sur tout le pourtour de la parcelle selon les prescriptions suivantes :

- les talus devront faire une hauteur de 2 m et avoir une largeur d'environ 6 m.
- les talus seront plantés d'une composition d'arbres et d'arbustes choisis parmi les variétés suivantes :

Arbres : frêne (*fraxinus excelsior*), noyer (*juglans regia*), merisier (*prunus avium*), chêne pédonculé (*quercus pedunculata*), charme (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestris*)

Arbustes : prunellier (*prunus spinosa*), sureau (*sambucus nigra*), cornouiller (*cornus sanguinea*), noisetier (*corylus avellana*), néflier commun (*mespilus germanica*), viorne obier (*viburnum opulus*).

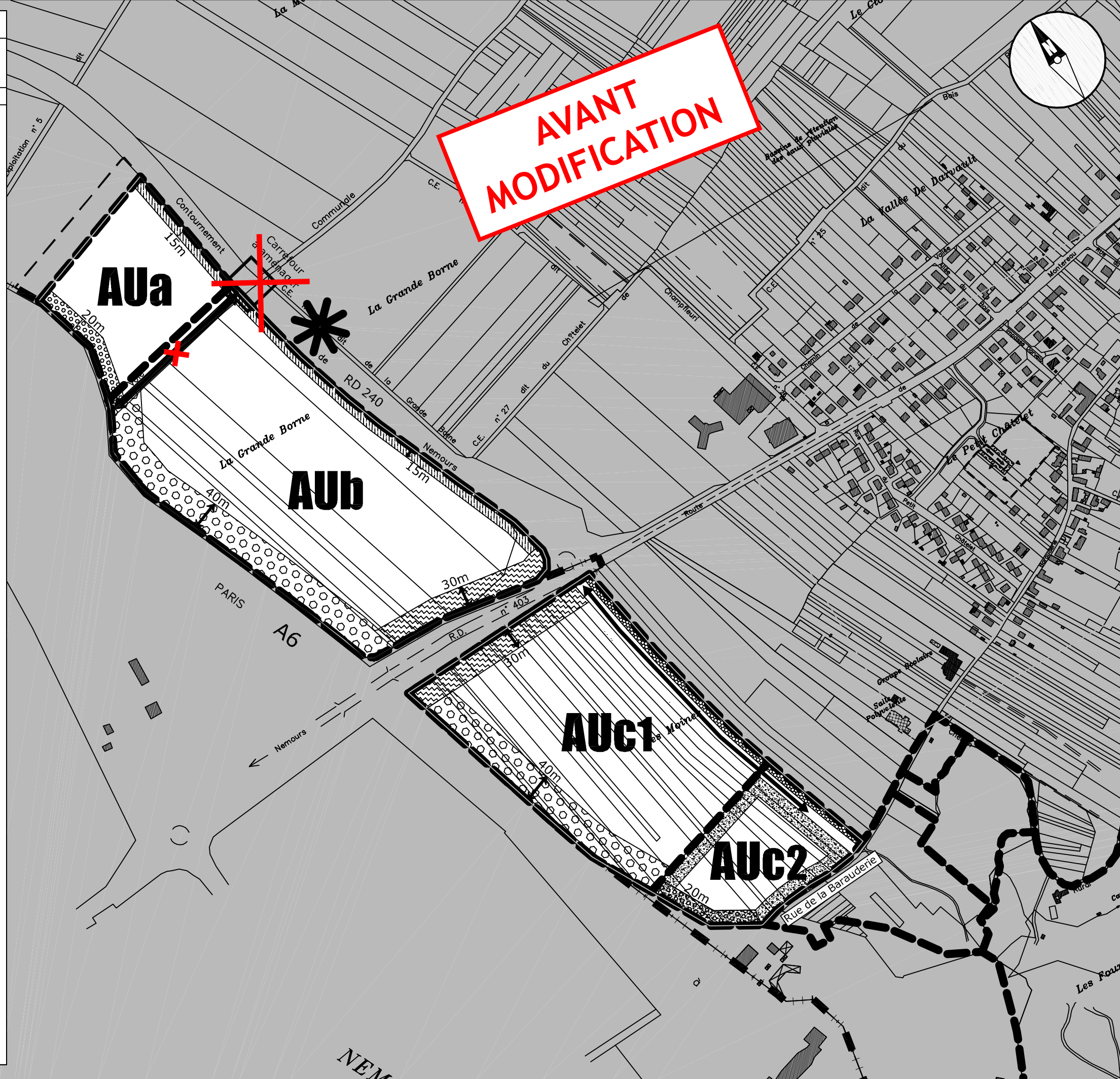


◆ Le long de l'autoroute A6 pour les **secteurs b et c1** : les constructions seront implantées à une distance minimale de 40 m par rapport à la limite de la zone AU. Les marges de recul seront paysagées conformément aux prescriptions définies ci-après. Les parkings, les constructions de <math>-30m^2</math> et les circulations seront autorisés au-delà de 15m à partir de la limite de la zone AU, dans cette bande de 40m.

◆ Le long de l'**A6**, une bande paysagère de 15 m d'épaisseur assurera l'unité de l'aménagement paysager des différentes parcelles sans pour gommer l'effet vitrine de l'autoroute. De manière aléatoire, des arbres à hautes tiges rythmeront le paysage. Les essences choisies rappelleront les plantations forestières (chêne, châtaigner, charme, bouleau...) affirmant ainsi la proximité des bois de Darvault et de la forêt de Fontainebleau.



◆ Le long de l'autoroute A6 pour les **secteurs a et c2** : les constructions seront implantées à une distance minimale de 20 m par rapport à la limite de la zone AU. Les marges de recul seront paysagées. Les parkings et circulations seront autorisés dans cette bande de 20m pour AUa.





# 3.1

## Orientation particulière d'aménagement des zones AUa, AUb et AUc

1/5000e

Juin 2007

- Limites de zones
- - - - - Limites de zac
- ↔ Principe de desserte à créer



◆ En limite est, le long de la RD 240, la façade en bordure de la voie publique sera implantée à une distance minimale de 15 m prise à partir de l'alignement actuel ou futur. Les marges de recul seront paysagées conformément aux prescriptions définies ci-après. Les parkings et circulations seront autorisés au-delà de 10m à partir de l'alignement, dans cette bande de 15m.

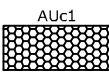
◆ Le long de la RD 240 un aménagement paysager devra être réalisé à partir des essences suivantes :

Arbres : frêne (*fraxinus excelsior*), noyer (*juglans regia*), merisier (*prunus avium*), chêne pédonculé (*quercus pedunculata*), charme (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestre*)

Arbustes : prunellier (*prunus spinosa*), sureau (*sambucus nigra*), cornouiller (*cornus sanguinea*), noisetier (*corylus avellana*), néflier commun (*mespilus germanica*), viorne obier (*viburnum opulus*).



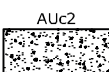
◆ Le long de la RD 403 les constructions seront implantées à une distance minimale de 30 m par rapport à la limite de la ZAC. Les marges de recul seront paysagées conformément aux prescriptions définies ci-après sans parkings ni voiries.



◆ Le long de la desserte, un aménagement paysager devra être réalisé à partir des essences suivantes :

Arbres : frêne (*fraxinus excelsior*), noyer (*juglans regia*), merisier (*prunus avium*), chêne pédonculé (*quercus pedunculata*), charme (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestre*)

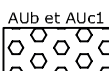
Arbustes : prunellier (*prunus spinosa*), sureau (*sambucus nigra*), cornouiller (*cornus sanguinea*), noisetier (*corylus avellana*), néflier commun (*mespilus germanica*), viorne obier (*viburnum opulus*).



◆ Pour le secteur AUc2 des talus boisés devront être réalisés sur tout le pourtour de la parcelle selon les prescriptions suivantes :  
- les talus devront faire une hauteur de 2 m et avoir une largeur d'environ 6 m.  
- les talus seront plantés d'une composition d'arbres et d'arbustes choisis parmi les variétés suivantes :

Arbres : frêne (*fraxinus excelsior*), noyer (*juglans regia*), merisier (*prunus avium*), chêne pédonculé (*quercus pedunculata*), charme (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestre*)

Arbustes : prunellier (*prunus spinosa*), sureau (*sambucus nigra*), cornouiller (*cornus sanguinea*), noisetier (*corylus avellana*), néflier commun (*mespilus germanica*), viorne obier (*viburnum opulus*).



◆ Le long de l'autoroute A6 pour les secteurs b et c1 : les constructions seront implantées à une distance minimale de 40 m par rapport à la limite de la zone AU. Les marges de recul seront paysagées conformément aux prescriptions définies ci-après. Les parkings, les constructions de -30m² et les circulations seront autorisés au-delà de 15m à partir de la limite de la zone AU, dans cette bande de 40m.

◆ Le long de l'A6, une bande paysagère de 15 m d'épaisseur assurera l'unité de l'aménagement paysager des différentes parcelles sans pour autant gommer l'effet vitrine de l'autoroute. De manière aléatoire, des arbres à hautes tiges rythmeront le paysage. Les essences choisies rappelleront les plantations forestières (chêne, châtaigner, charme, bouleau...) affirmant ainsi la proximité des bois de Darvault et de la forêt de Fontainebleau.



◆ Le long de l'autoroute A6 pour les secteurs a et c2 : les constructions seront implantées à une distance minimale de 20 m par rapport à la limite de la zone AU. Les marges de recul seront paysagées. Les parkings et circulations seront autorisés dans cette bande de 20m pour AUa.

**APRES MODIFICATION**

