

VILLE D'AUXERRE

SECTEUR BATARDEAU - MONTARDOINS

PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN POUR LA REQUALIFICATION DU SECTEUR UP4

PHASE 1 - DIAGNOSTIC

JANVIER 2010



LOCALISATION





INTRODUCTION

Dans cet ensemble urbain hétéroclite, aux franges du centre-ville, il s'agit de faire surgir, à partir des qualités du site, une identité pour un nouveau quartier.

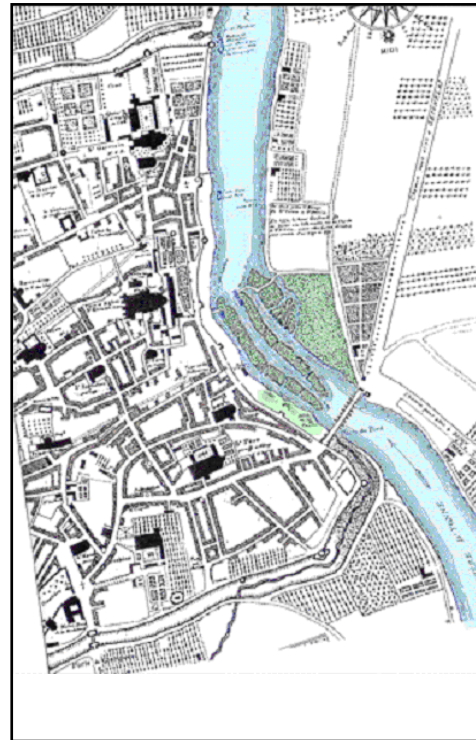
Ce site est chargé d'histoire, il fut la première installation gallo-romaine au sud d'Auxerre. Industrialisé à partir du XIX^{ème}, il est progressivement urbanisé par un habitat d'entreprise, des logements collectifs et pavillonnaires.

Initialement marécageux, le site s'inscrit à la confluence de deux bassins versants : celui descendant des Cassoirs (source Sainte Geneviève) et celui descendant de Vallan (rû de Vallan). Il n'est pas impossible que ce fût également une zone d'expansion des crues de l'Yonne. Le site est donc plat et est soumis à la réglementation du P.P.R.I.

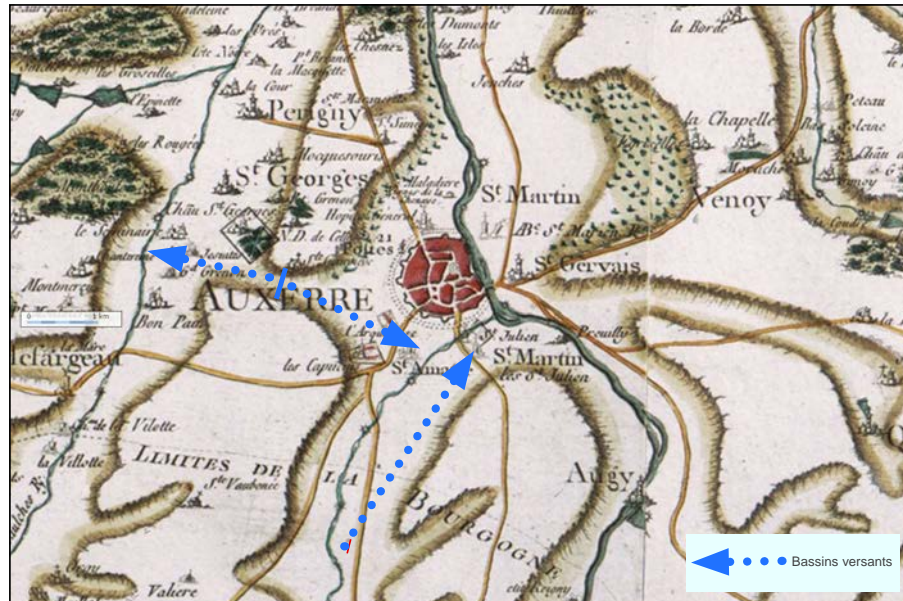
Actuellement le périmètre regroupe des secteurs d'activités appelés à muter : les silos, la fonderie, les garages et diverses autres emprises. L'évolution du centre-commercial ATAC sera également un des éléments important de l'organisation générale du quartier et de la circulation. Le centre commercial n'est pas la seule activité commerciale puisqu'on repère un marchand de vins «Les Agapes» qui avec le restaurant «Le Bourgogne» proposent des services de qualité malgré un environnement urbain dévalorisé.

Bien que le site soit essentiellement occupé par des activités industrielles, l'habitat n'en est pas absent avec des bâtiments collectifs et des maisons individuelles.

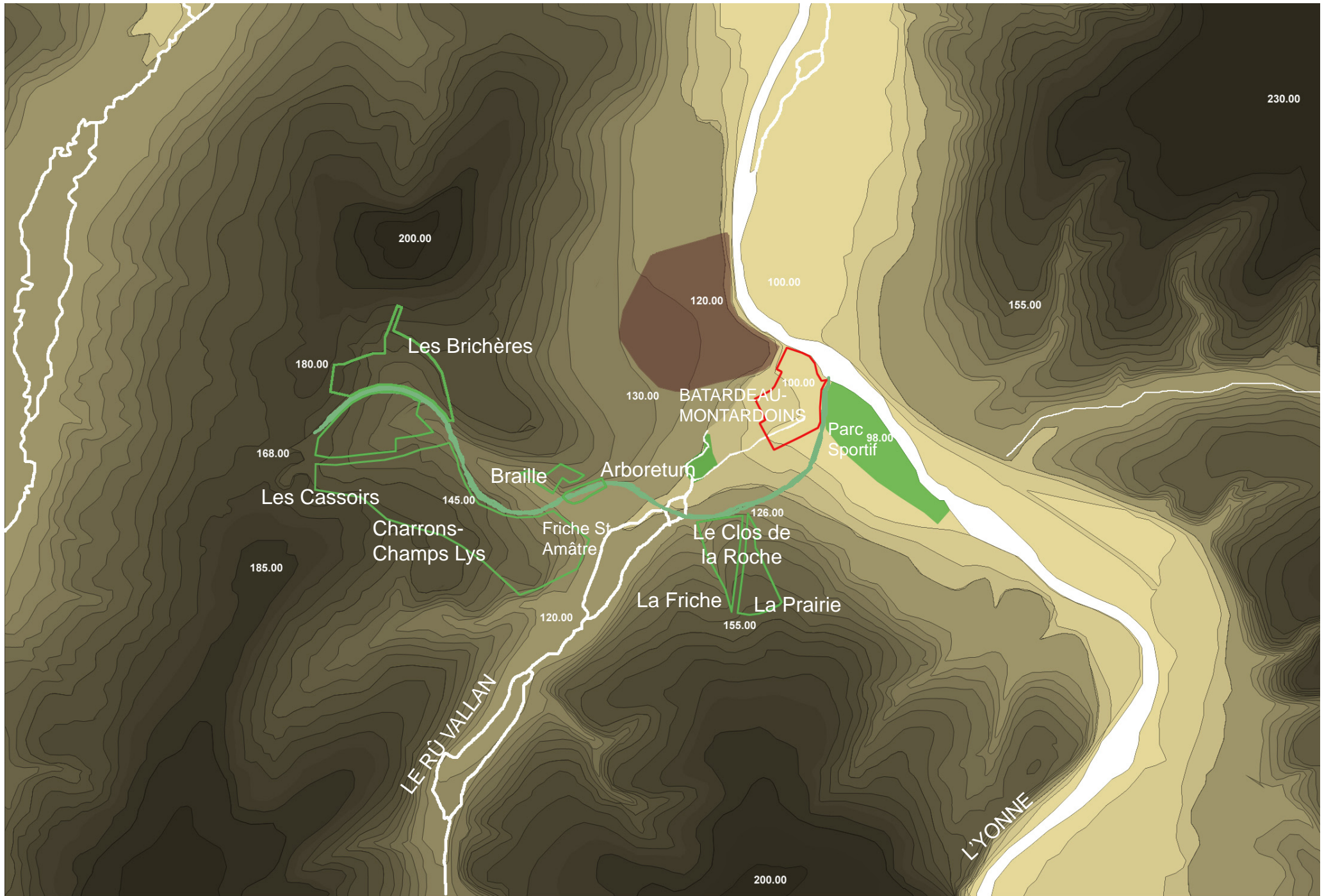
BASSINS VERSANTS ET CONTINUITÉ GÉOGRAPHIQUE



Le rû de Vallan semble avoir été, dans les temps anciens, divisé en deux pour rejoindre l'Yonne. Le caractère marécageux du site avait certainement nécessité de canaliser le rû et l'eau venant d du versant ouest.



Sur le plan de Cassini, XVII^{ème} siècle, apparaissent clairement les hauteurs et les vallées qui entourent la ville d'Auxerre encore enfermée dans ses remparts. Le raccordement entre le rû de Vallan et l'Yonne est bien visible mais le rû qui devait descendre de Sainte Geneviève n'est pas apparent car il avait déjà été dévié par canalisation pour alimenter Auxerre en eau potable.





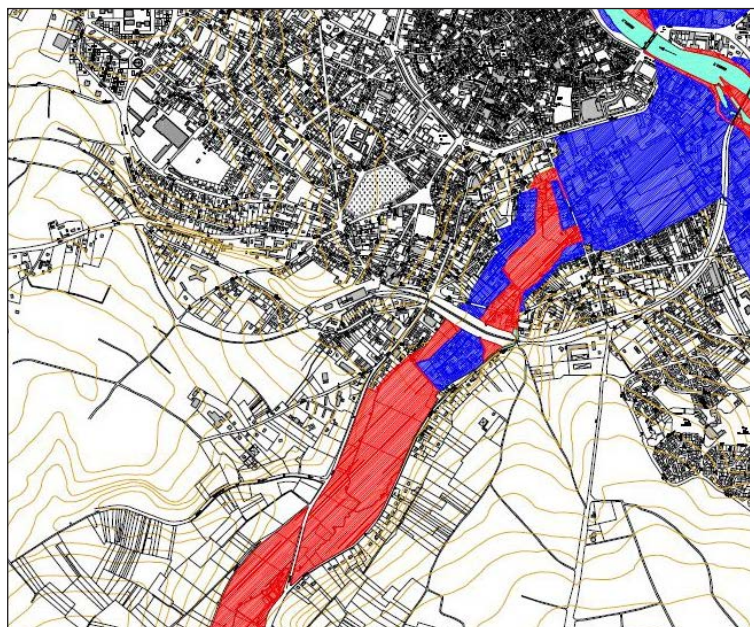
Deux bassins versants aboutissent au site Batardeau-Montardoins : versant sud lié au rû du Vallan et versant ouest venant des Cassoires et des Brichères.

Ce site était certainement marécageux et a constitué une zone d'expansion des crues de l'Yonne butant au sud sur le promontoire du centre-ville. Cet ensemble constituait un écosystème où l'eau était un élément déterminant. Cet écosystème a subi des bouleversements dûs au détournement et au busage des rus favorisant l'urbanisation.

Au sein du tissu urbain, demeure le Parc de l'arboretum, l'ensemble traversé par la Voie Romaine, la friche de l'ancienne gare de Saint Amâtre, quelques espaces délaissés et la prairie du site Montardoins.

La Coulée Verte constitue le fil continu qui traverse d'est en ouest le sud d'Auxerre, reliant l'Yonne aux Cassoires puis remontant vers les Brichères. Elle assume un rôle important pour la biodiversité en mettant en connexion les différents secteurs naturels de l'Yonne à l'intérieur des terres. Cet élément naturel linéaire permet la dispersion des espèces animales et végétales en leur assurant ainsi un territoire plus grand que des espaces verts traités comme des îles perdues dans le tissu urbain. La continuité écologique qui existait d'ouest en est peut être retrouvée grâce à cette Coulée Verte renforcée fédérant un chapelet d'espaces naturels des Brichères-Cassoires à l'Yonne.

Il est essentiel pour la ville de demain de veiller à la reconstitution d'une diversité et d'une continuité biologique au sein même du tissu urbain. C'est la recherche d'une synergie entre nature et habitat qui constituera l'identité de ce nouveau secteur urbain.



Plan de zonage du P.P.R.I.

LEGENDE

■ Zone Inconstructible

■ Zone constructible (sous réserve du respect de prescriptions)



PHOTOGRAPHIE DU SITE







14

15



16



17



18



19



20



21





Avant d'être urbanisé par l'industrie du XIX^{ème} siècle puis par le pavillonnaire du XX^{ème}, ce site fut certainement marécageux étant situé en aval de deux bassins versants : celui descendant des Cassoirs (source Sainte-Geneviève) et celui descendant de Vallan (rû de Vallan). Il n'est pas impossible que ce fut également une zone d'expansion des crues de l'Yonne. Le site est donc relativement plat.

La source de Sainte-Geneviève, qui fut détournée pour servir d'alimentation en eau potable la ville d'Auxerre, s'écoule maintenant entre les couches d'argiles à travers les Brichères puis les Cassoirs, complétée par les eaux de ruissellement venant des versants ouest ; l'eau descend vers la rue Louis Braille pour rejoindre le rû de Vallan.

Ce rû a subi de nombreux détournements d'abord à cause de l'agriculture puis à cause de l'urbanisation pour être busé dans la partie urbaine. La voie ferrée a bloqué ces écoulements naturels en construisant des talus. Désaffectée et réaffectée à la promenade, la coulée verte constitue aujourd'hui une belle liaison piétonne et un front arboré très présent.

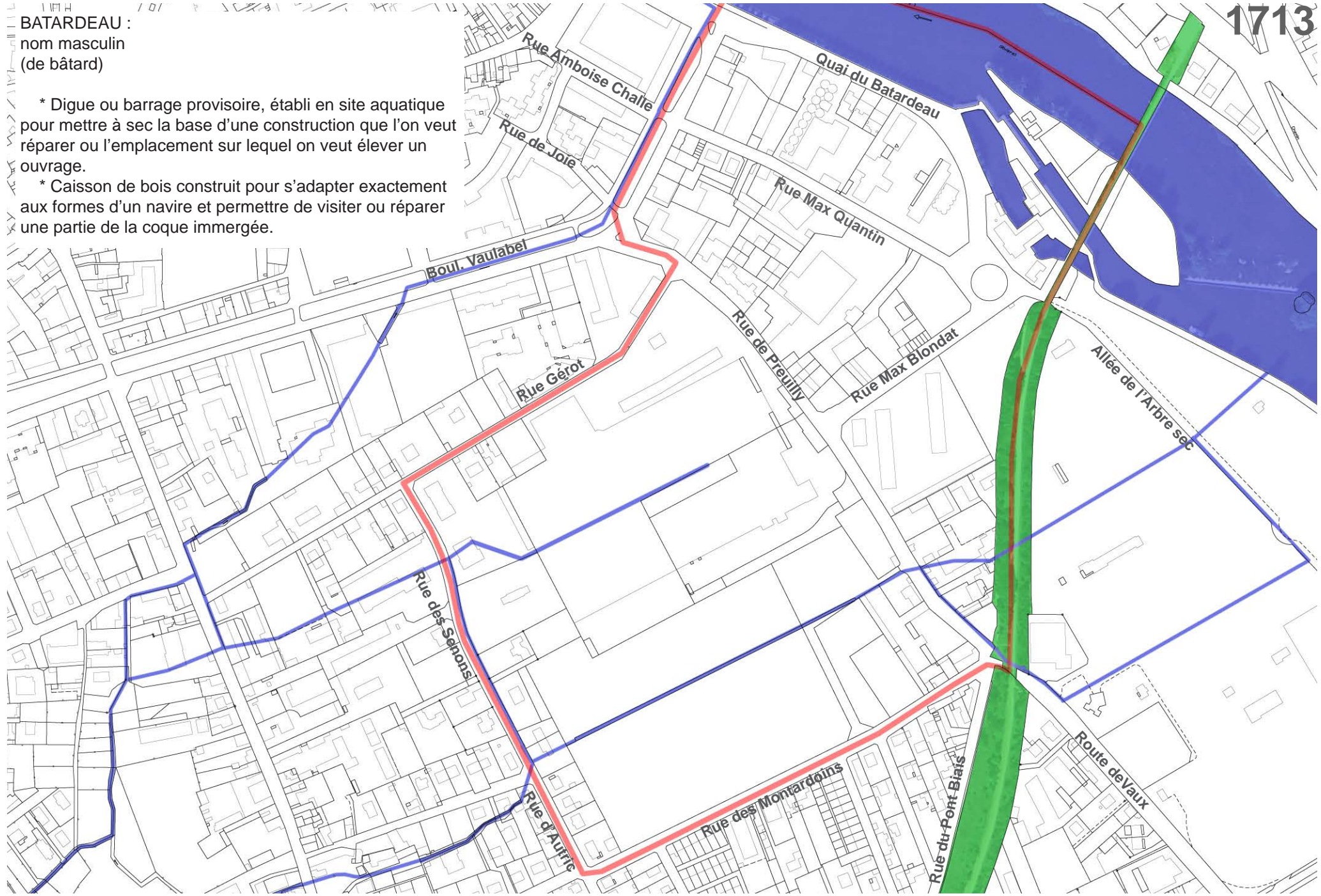
L'Yonne borde les terrains au nord est et s'ouvre sur l'écluse d'Auxerre.

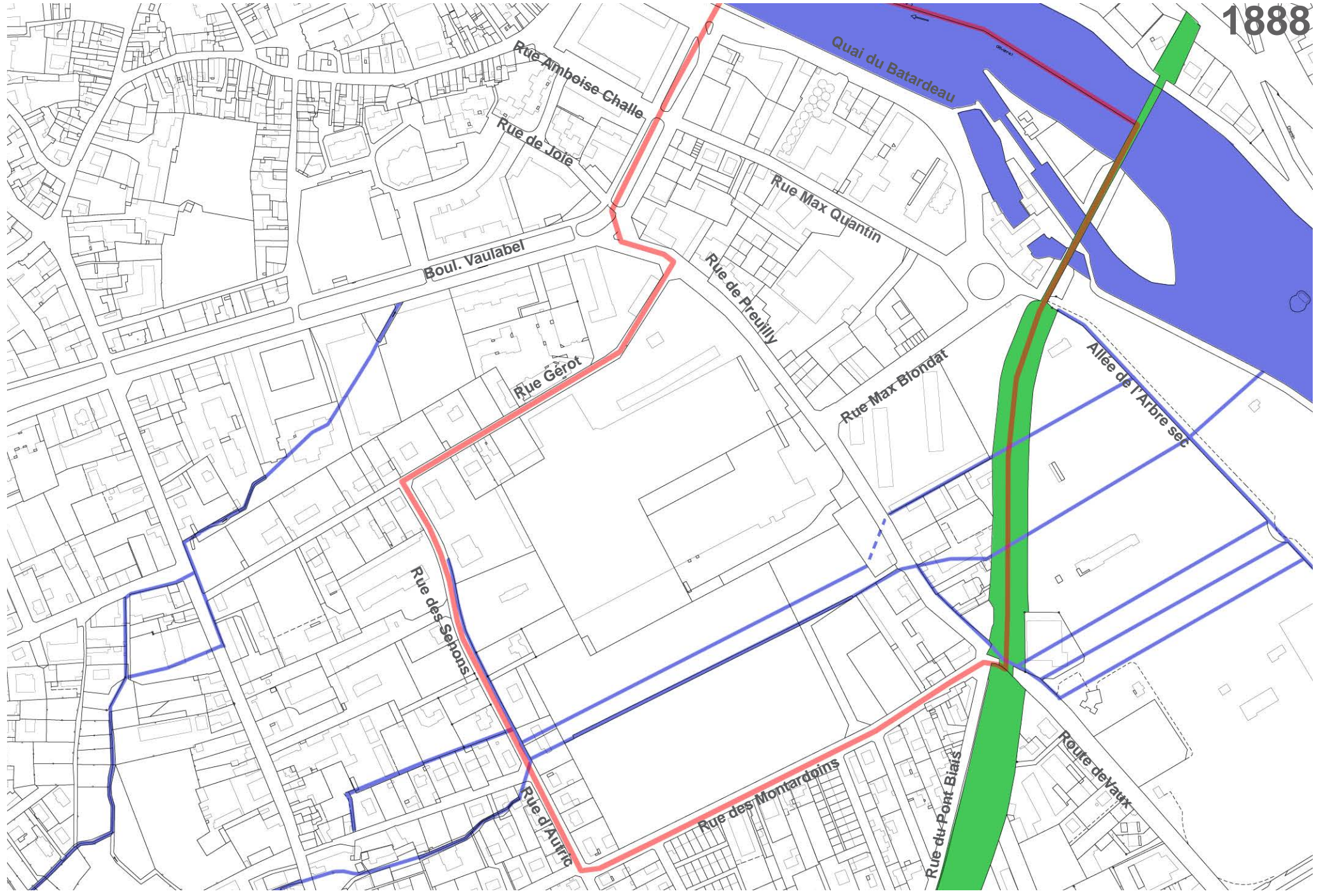
Busé, le rû du Vallan traverse en amont du site l'arboretum de Darnus-Rantheaume. Avant de se jeter dans l'Yonne, il traverse notamment de part en part les terrains de sport.

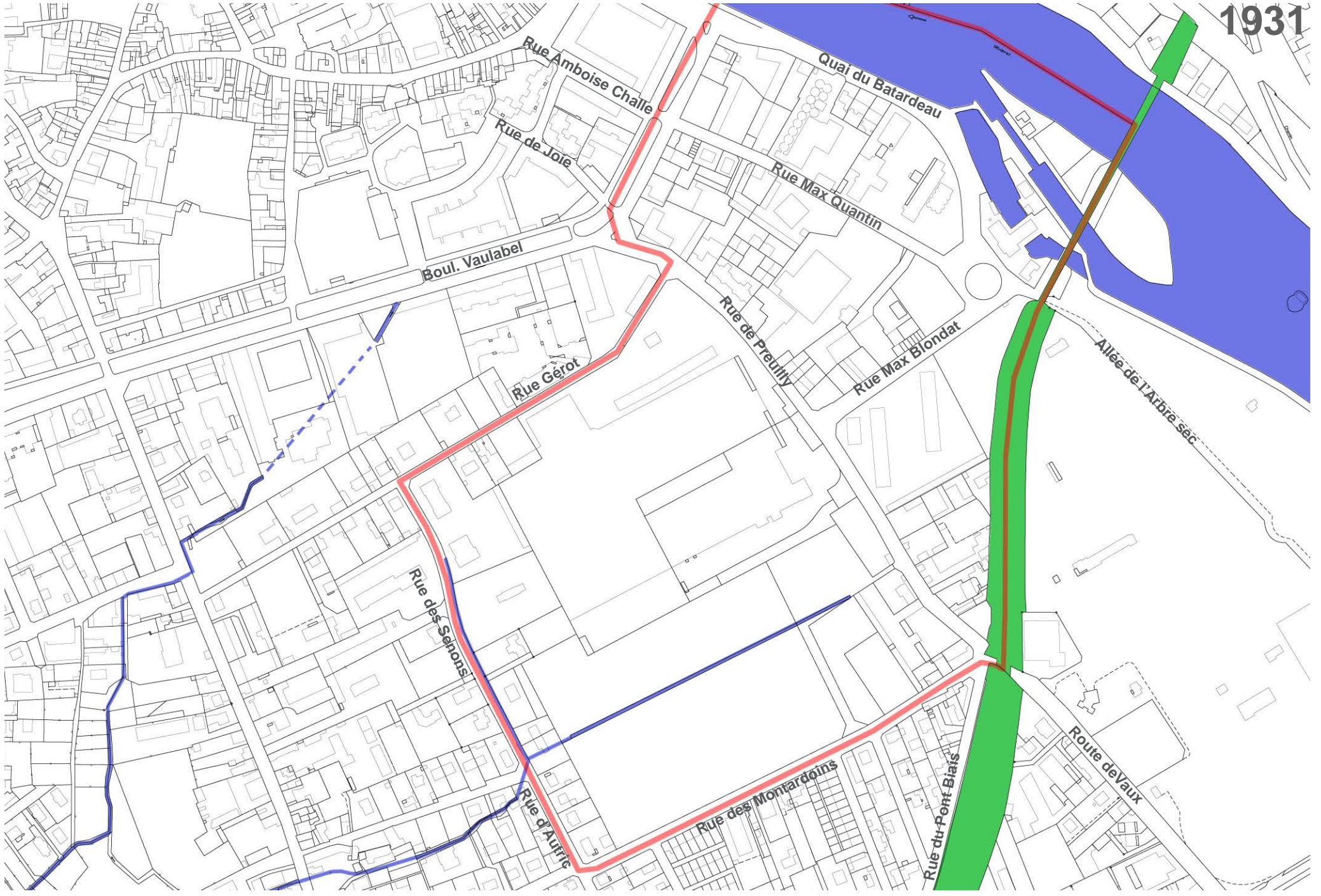
BATARDEAU :
nom masculin
(de bâtard)

* Digue ou barrage provisoire, établi en site aquatique pour mettre à sec la base d'une construction que l'on veut réparer ou l'emplacement sur lequel on veut élever un ouvrage.

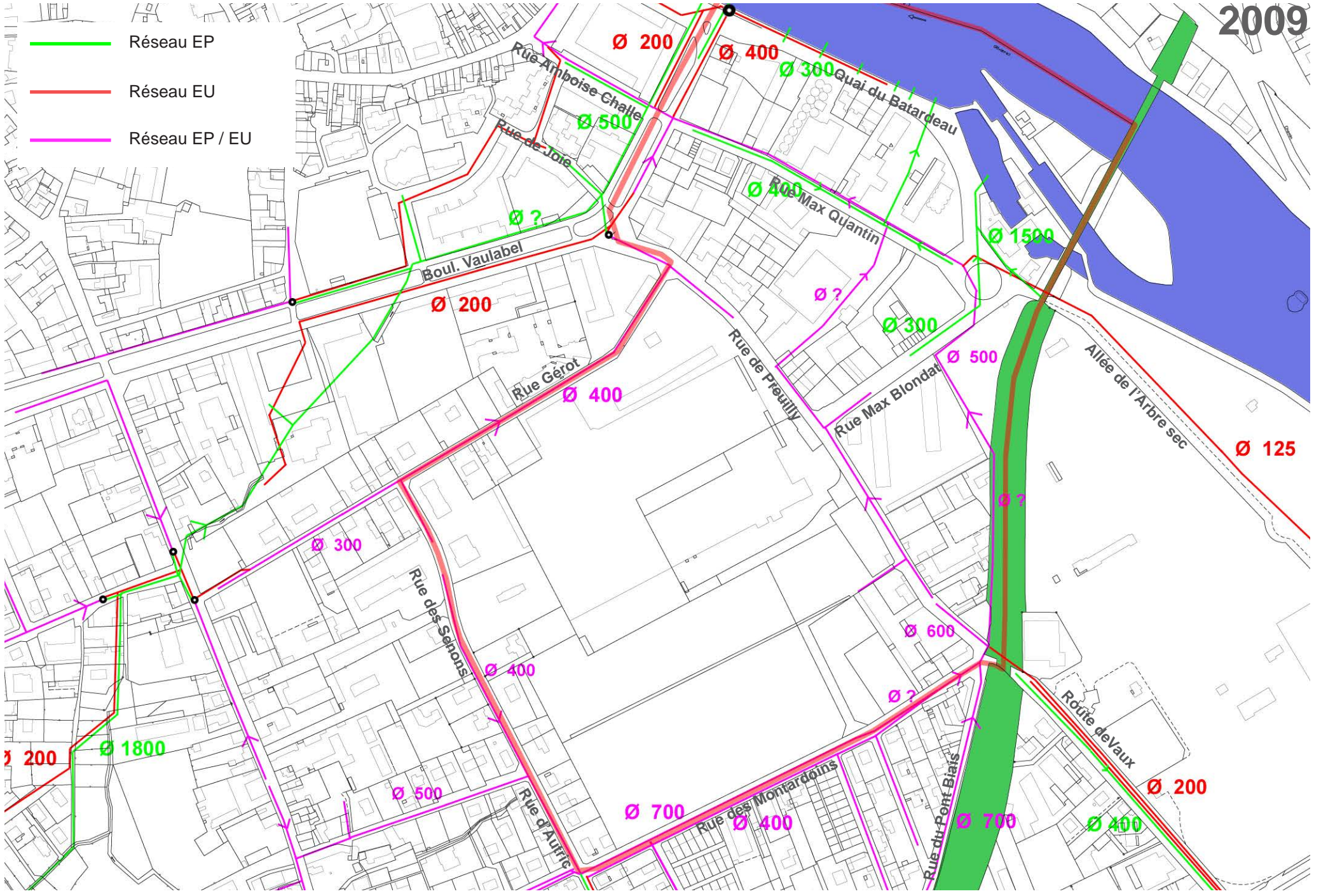
* Caisson de bois construit pour s'adapter exactement aux formes d'un navire et permettre de visiter ou réparer une partie de la coque immergée.











P.P.R.I.

REGLEMENT DE LA ZONE BLEUE

3.1 Enjeux et objectifs de la zone bleue

La zone bleue comprend des secteurs inondables, au regard de la crue de référence retenue pour l'établissement du présent PPR, construits, où le caractère urbain prédomine, en dehors des secteurs d'aléa fort qui sont classés en zone rouge.

Les objectifs sont, compte tenu de son caractère urbain marqué et des enjeux de sécurité :

- la limitation de la densité de population,
- la limitation des biens exposés,
- la préservation du champ d'inondation,
- la réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci sont autorisées.

3.2 Sont autorisés

- l'aménagement des constructions, activités et biens existants, sauf ceux interdits au chapitre 3.3 et sous réserve du respect des prescriptions définies au chapitre 4.

Le pétitionnaire devra par ailleurs prendre connaissance des recommandations définies au chapitre 5.

- l'implantation de constructions, activités et biens nouveaux, sauf ceux interdits au chapitre 3.3 et sous réserve du respect des prescriptions définies au chapitre 4.

Le pétitionnaire devra par ailleurs prendre connaissance des recommandations définies au chapitre 5.

- les remblais qui sont justifiés par la protection collective des lieux déjà fortement urbanisés ou qui sont indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique sous réserve de mesures compensatoires adaptées (rétablissement d'un volume de stockage équivalent par affouillement ou déblai) ;

- les remblais situés sous l'emprise de bâtiments et équipements autorisés sous réserve de mesures compensatoires adaptées (rétablissement d'un volume de stockage équivalent par affouillement ou déblai) ;

- les remblais nécessaires à la mise au-dessus de la cote de référence de l'accès aux établissements hospitaliers et para-hospitaliers, aux centres de secours et aux casernes de pompiers existants à la date d'approbation du présent PPR, sous réserve de mesures compensatoires adaptées. (rétablissement d'un volume de stockage équivalent par affouillement ou déblai) ;

- les clôtures ajourées sur les deux tiers de leur hauteur. Les parties pleines situées en pied de clôture devront présenter une hauteur maximum de 50 cm. Les clôtures existantes et implantées antérieurement à la date d'approbation du présent P.P.R., et régulièrement autorisées à cette date, pourront être reconstruites à l'identique.

3.3 Sont interdits

- la création de sous-sols au-dessous de la cote de référence, sauf aménagements spécifiques tels que cuvelage avec accès hors d'eau (pour la crue de référence) et/ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence ;

- l'aménagement et la création pour l'habitation de nouvelles surfaces situées au-dessous de la cote de référence, sauf en cas d'extension d'une construction à usage d'habitation déjà située en dessous de la cote de référence à la date d'approbation du présent plan, à condition que cette extension n'entraîne pas de création de logement supplémentaire et dans la limite d'une fois 20 m² d'emprise au sol ;

- les clôtures, sauf celles visées au paragraphe 3.2

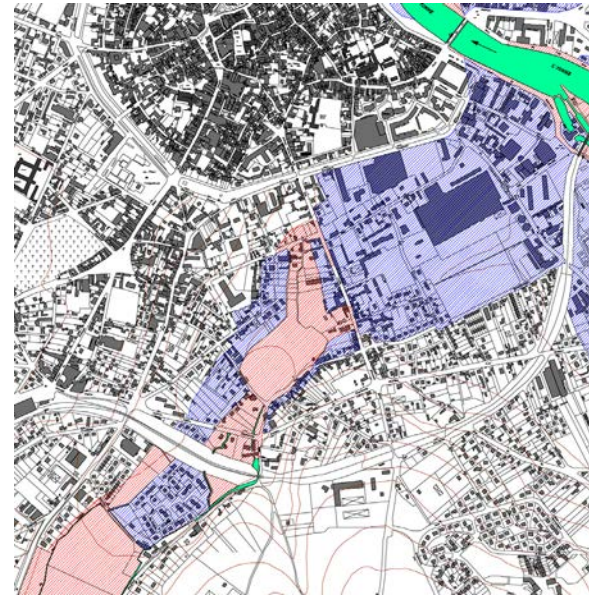
- les remblais sauf ceux visés au chapitre 3.2 ;

- les constructions ou changements d'affectation des constructions existantes qui ont pour effet ou pour objet l'implantation d'équipements nouveaux tels :

- les centres de secours,

- les établissements recevant du public (ERP) des 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégorie des types L, S, T, et O,

- les ERP de type R comportant des locaux à sommeil (à l'exception des logements de gardien), ainsi que tous ceux de type U.



CAHIER DE PRESCRIPTIONS

4.1 Prescriptions applicables aux biens existants et aux activités en zones rouge et bleue

Ces prescriptions ont pour objectif de faciliter l'écoulement des eaux, et de faire diminuer dans le temps la vulnérabilité des constructions existantes et le coût pour la collectivité de leur réparation suite à une inondation.

a./ Prescriptions à réaliser immédiatement

- le stockage des produits périssables, dangereux ou polluants sous la cote de référence est interdit sauf si toutes les dispositions sont prises pour assurer leur évacuation totale en cas de montée des eaux, y compris les jours fériés. Cette prescription ne s'applique pas si le stockage est réalisé à l'intérieur d'un récipient étanche et enterré ou arrimé.

- les produits ou matériels déplaçables (hormis les véhicules automobiles) stockés à l'extérieur au niveau du sol et susceptibles d'être entraînés par la crue doivent être arrimés ou confinés dans des enceintes closes résistant aux courants de crues ;

- les citernes, cuves et fosses devront être suffisamment enterrées ou lestées ou surélevées ou arrimées pour résister à la crue de référence.

b./ Prescriptions à réaliser dans un délai de 5 ans (à compter de la date d'approbation du présent PPR)

- les établissements recevant du public (E.R.P.) de type U, les maisons de retraite, les foyers pour personnes handicapées, les centres de secours et les casernes de pompiers devront disposer d'une issue aménagée au-dessus de la cote de référence (plate-forme ou voie contiguë au bâtiment).

- les orifices de remplissage des citernes cuves et fosses devront être situés audessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins un mètre au-dessus de la cote de référence ;

- le mobilier urbain situé au-dessous de la cote de référence devra être évacué ou arrimé ou lesté de manière à résister aux courants de crues ;

4.2 Prescriptions applicables aux biens nouveaux et aux extensions en zones rouge et bleue lorsqu'ils sont autorisés (Cf paragraphes 2.2 et 3.2), ainsi qu'aux reconstructions après sinistre (dès lors que ces prescriptions concernent effectivement l'objet de ces travaux de reconstruction

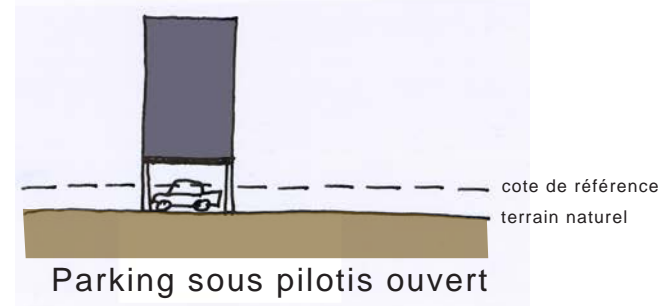
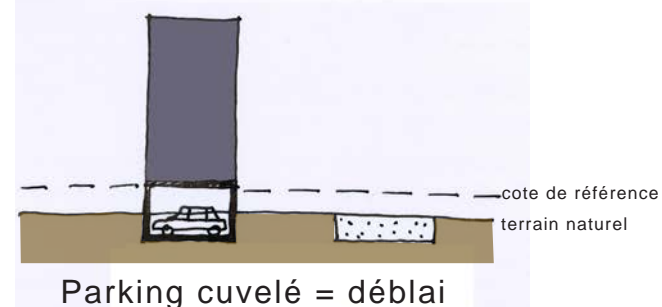
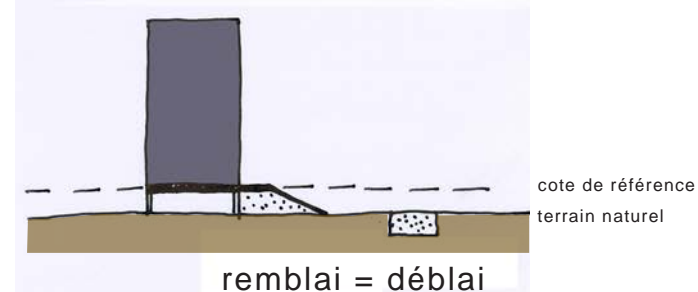
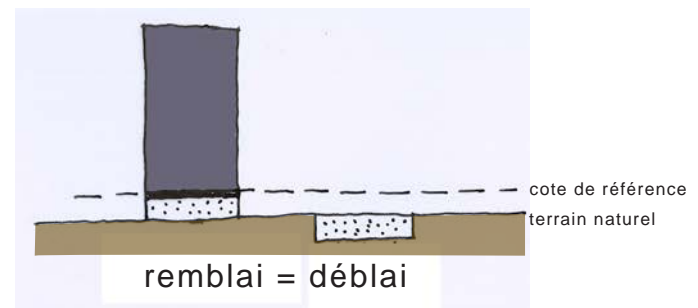
- excepté pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir incluse dans la zone bleue sera au plus égale :
- à 30% dans le cas de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, - à 40% dans le cas de constructions à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes ;

Pour les constructions existantes en zone bleue et implantées antérieurement à la date d'approbation du présent plan, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini en application des coefficients fixés ci-dessus,
- d'autre part, les plafonds suivants :
 - 20 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises,
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du présent plan, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes sauf pour les établissements recevant du public listés au 4^e alinéa du chapitre 3.3 ;

La reconstruction de bâtiments à l'identique suite à sinistre ne sera pas soumise aux limitations de densité fixées au présent alinéa ;

- en outre afin de limiter la densité de population, les C.O.S. ou coefficients d'emprise au sol et les hauteurs admis par les P.O.S. ou Z.A.C. ne seront pas supérieurs à ceux déjà admis par les P.O.S. ou Z.A.C. en vigueur à la date d'approbation de présent plan ;
- en cas d'extension d'une construction à usage d'habitation, il devra être prévu l'aménagement d'un niveau refuge - si celui-ci fait défaut - accessible de l'intérieur, placé au-dessus de la cote de référence, permettant d'attendre l'arrivée des secours ;
- le niveau du premier plancher devra être situé au-dessus de la cote de référence, sauf cuvelage ou équivalent assurant l'étanchéité au-dessous de la cote de référence. Cette prescription ne s'applique pas à l'extension d'une construction à usage d'habitation déjà située en dessous de la cote de référence dans les conditions définies au 2^e alinéa du paragraphe 3.3., ni aux différentes catégories de construction autorisées en zone rouge visées au chapitre 2.2 ;
- sauf impossibilité liée à la forme de la parcelle, à une exigence de composition urbaine ou à l'existence d'une disposition réglementaire contraire (POS, ZAC, lotissement,...), l'orientation des constructions nouvelles devra être déterminée de façon à limiter les perturbations sur l'écoulement de la crue ;
- toutes les constructions et installations devront être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisées ;
- tous les massifs de fondation devront être arasés au niveau du terrain naturel ;
- les fondations murs ou éléments de structures devront comporter une arase étanche entre la cote de référence et le premier plancher ;
- les parties de constructions ou installations situées au-dessous de la cote de référence devront être réalisées avec des matériaux les moins sensibles à l'eau ;
- les planchers et structures, et les cuvelages éventuels, devront être dimensionnés pour résister à la pression hydrostatique correspondant à la crue de référence ;
- les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables, et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique insensible à l'eau
- sauf raison technique explicitée par le concessionnaire, le point de distribution de l'énergie électrique devra être situé au dessus de la cote de référence ;
- les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique permettant d'isoler les parties inondées, de manière à assurer la continuité du service en période d'inondation ;
- toutes les installations fixes sensibles telles que appareillages électriques et électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareil de production de chaleur ou d'énergie devront être implantés à une cote supérieure à la cote de référence ou placés dans un cuvelage étanche jusqu'à la cote



de référence ;

- les installations d'assainissement devront être réalisées de telle sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues ;
- les citernes devront être suffisamment enterrées ou lestées ou surélevées ou arrimées pour résister à la crue de référence. L'orifice de remplissage doit être situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins un mètre au-dessus de la crue de référence ;
- le mobilier urbain situé au-dessous de la cote de référence devra être évacué ou arrimé de manière à résister aux courants de crues.

CAHIER DE RECOMMANDATIONS

5.1 Recommandations applicables en zones bleue et rouge à l'utilisation et l'aménagement des biens existants :

Il est recommandé que :

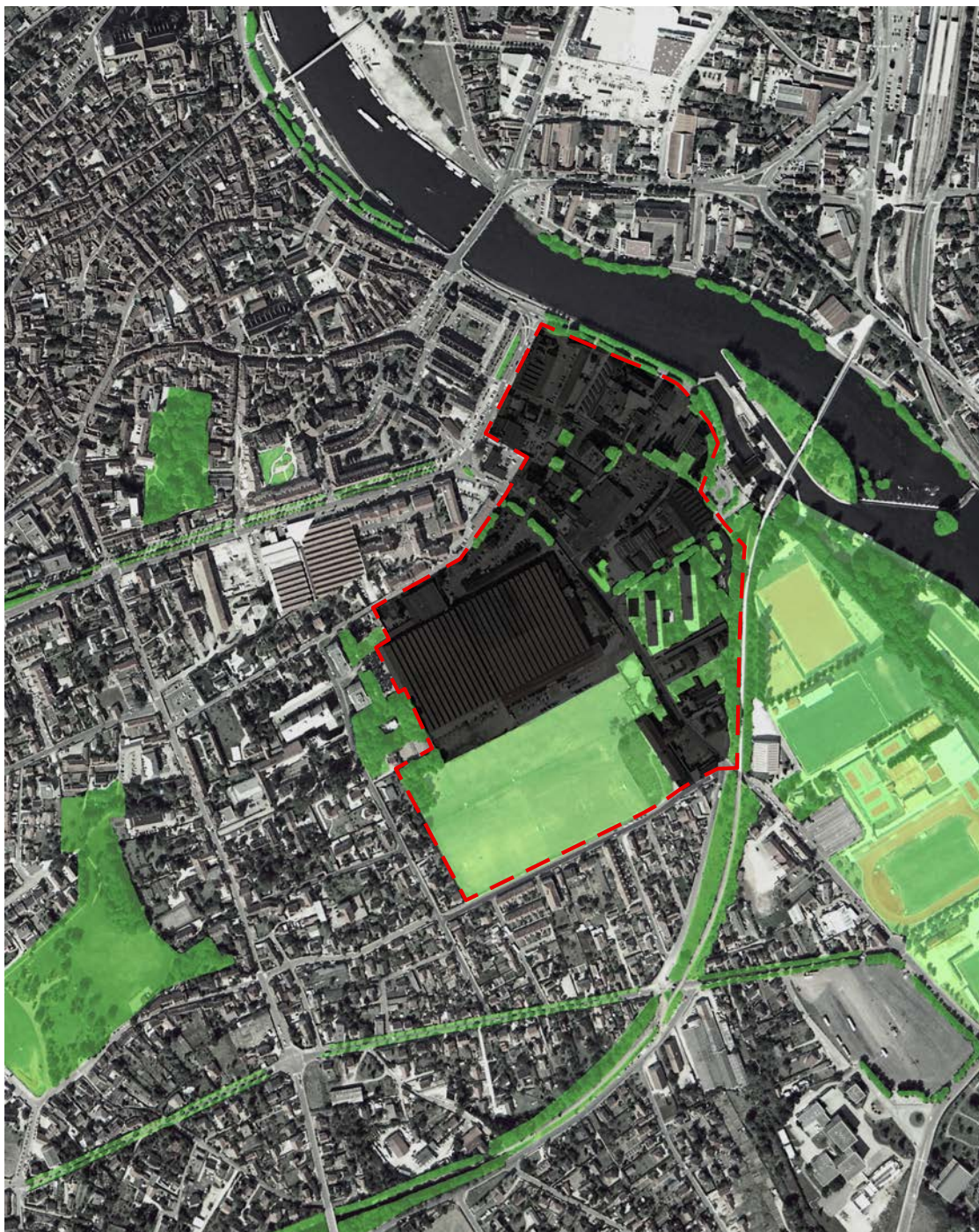
- les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence soient constitués de matériaux insensibles à l'eau. Leurs ouvertures pourront être rendues étanches ;
- les matériaux de construction, les revêtements des sols et murs, les protections thermiques et/ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence soient constitués avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- les caves et sous-sols situés au-dessous de la cote de référence ne soient utilisés que pour l'entreposage de biens aisément déplaçables ;
- les réseaux électriques à usage privatif situés au-dessous de la cote de référence soient dotés d'un point de livraison (disjoncteur EDF) rétabli au-dessus de la cote de référence ;
- les réseaux électriques à usage privatif situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) soient dotés d'un dispositif de mise hors circuit automatique isolant uniquement les parties inondées, ou rétablis au-dessus de la cote de référence, de manière à assurer la continuité du service en période d'inondation. Un dispositif manuel pourra également être admis en cas d'occupation permanente des locaux. La mise hors circuit partielle devra alors être effective en cas de montée des eaux ;
- les équipements électriques (sauf ceux liés à des ouvertures submersibles), électroniques, micro-mécaniques et les appareils électroménagers facilement déplaçables soient placés au-dessus de la cote de référence. A défaut, ils pourront être déplacés au-dessus de la cote de référence en cas de montée des eaux ou d'absence prolongée ;
- les réseaux publics câblés situés au-dessous de la cote de référence soient rendus étanches ou déconnectables.

5.2 Recommandations applicables en zones bleue et rouge aux activités

Il est recommandé que :

- pour l'exploitation des carrières, toutes dispositions soient prises pour pouvoir évacuer les engins et matériels mobiles, ainsi que les produits dangereux ou polluants en cas de montée des eaux, y compris les jours fériés ;
- les cheptels et les récoltes non engrangées puissent être évacués, en cas de montée des eaux, sur des terrains non submersibles ;
- les véhicules et engins mobiles entreposés au niveau du terrain naturel puissent être parqués de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manoeuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

LE VÉGÉTAL

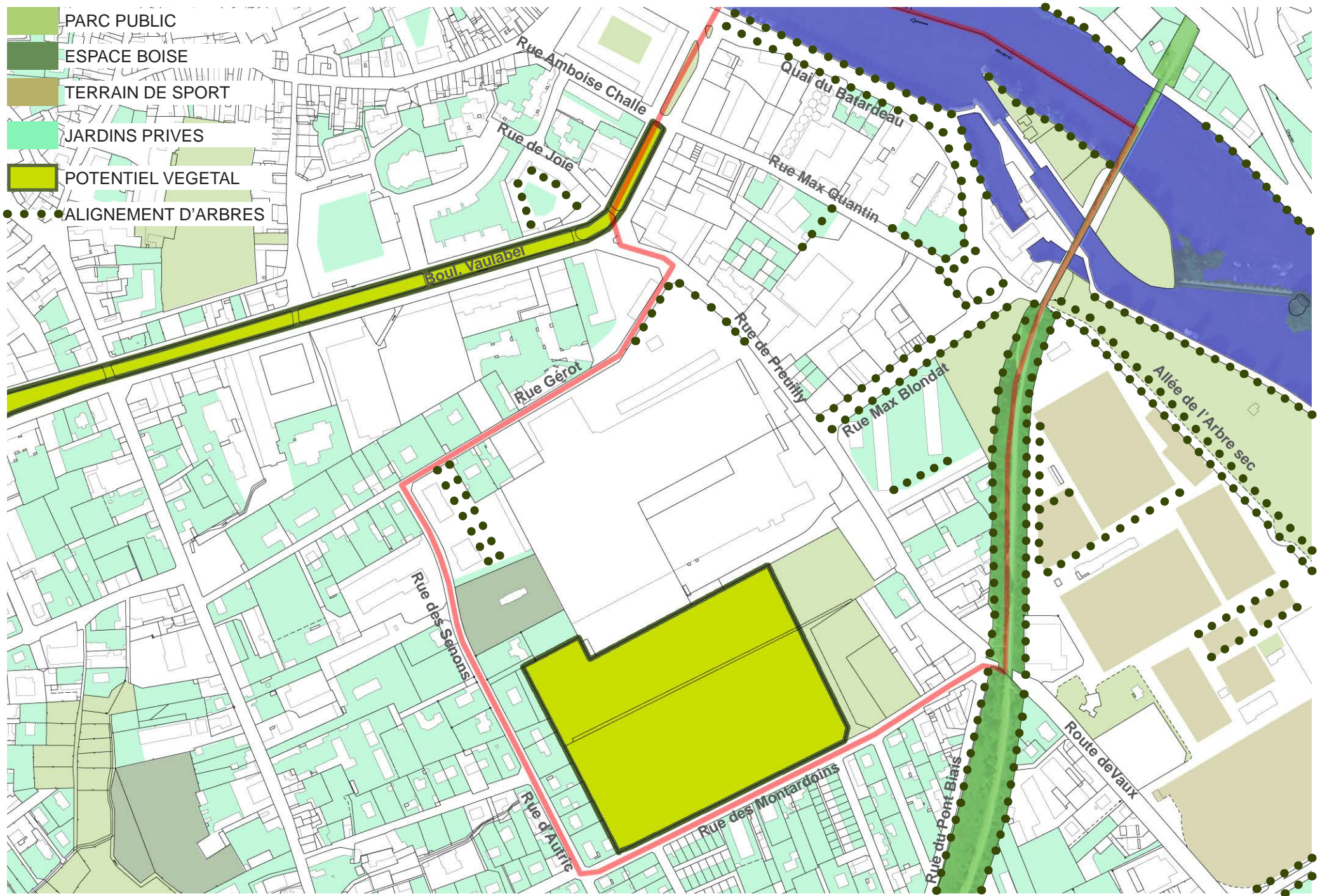


Le paysage végétal se caractérise par le boisement des talus de la coulée verte, les berges de l'Yonne, un vaste pré utilisé en terrains de foot-ball, un double alignement de platane sur le quai des Batardeau. Le parc de l'arboretum Darnus-Rantheaume, le parc Paul Bert et le parc sportif encadre le site.

Les activités industrielles occupant la plus grande partie des terrains, l'imperméabilisation (toitures des bâtiments et des sols) est très importante : environ 65% de la surface de l'ensemble. Sur les secteurs pavillonnaires limitrophes, la surface imperméabilisée est d'environ 40%.







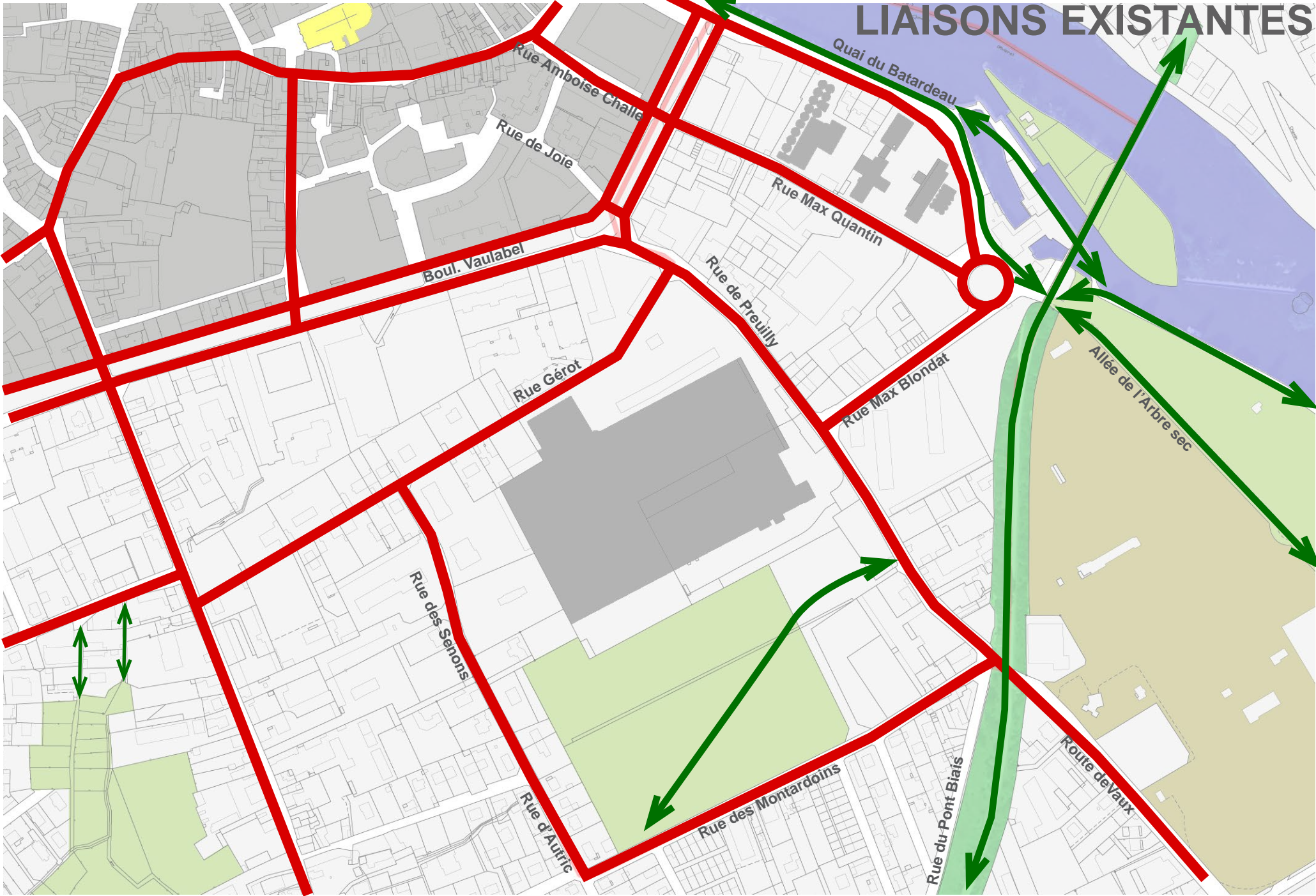
LES LIAISONS



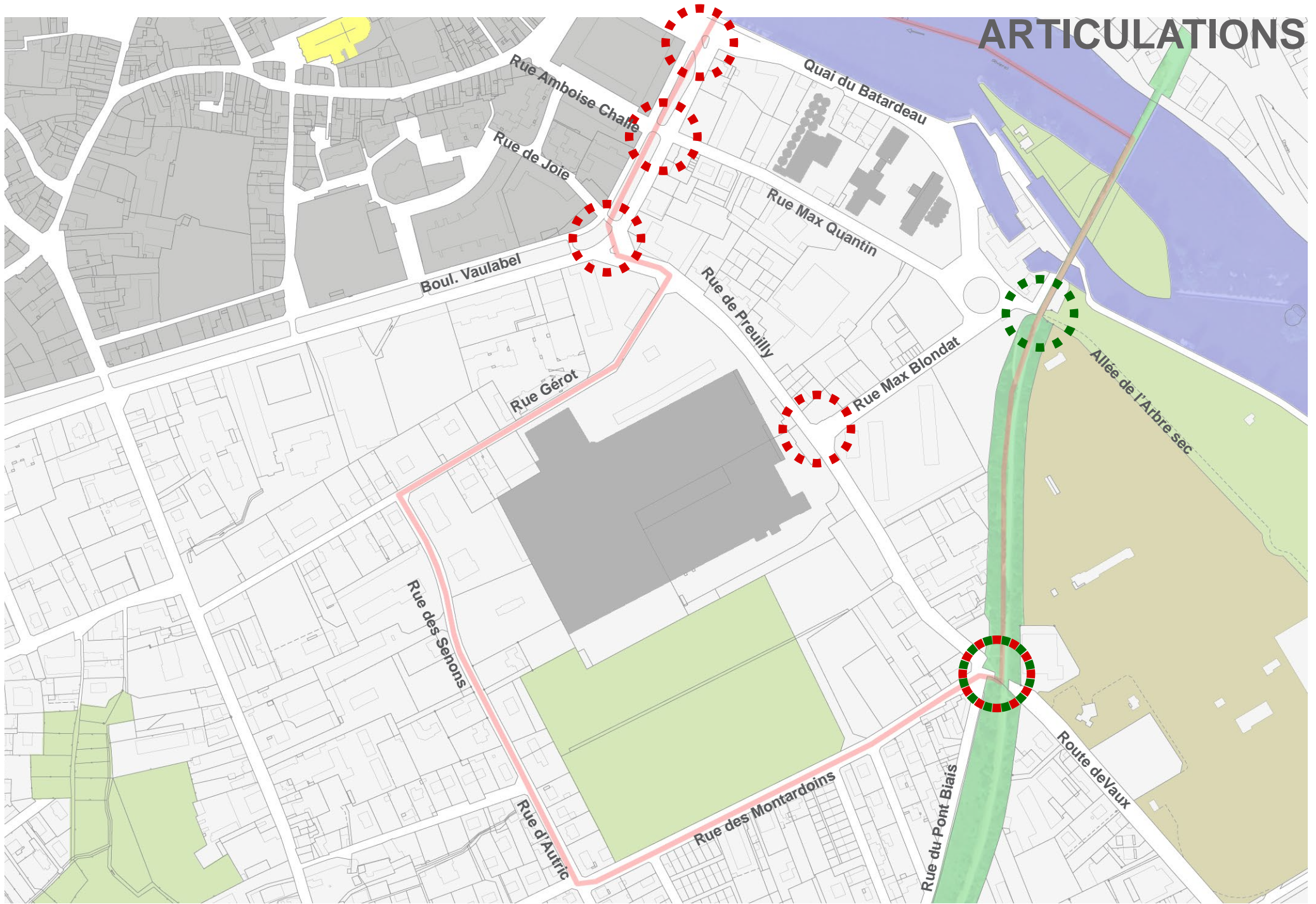
Le site s'inscrit dans une maille de voirie : au nord, le premier ring des boulevards et au sud le second ring des avenues et entre la voie romaine, le cardo, et la route des berges de l'Yonne (route de Preilly et de Vaux).

Ce site s'inscrit également dans le circuit de la «Coulée Verte».

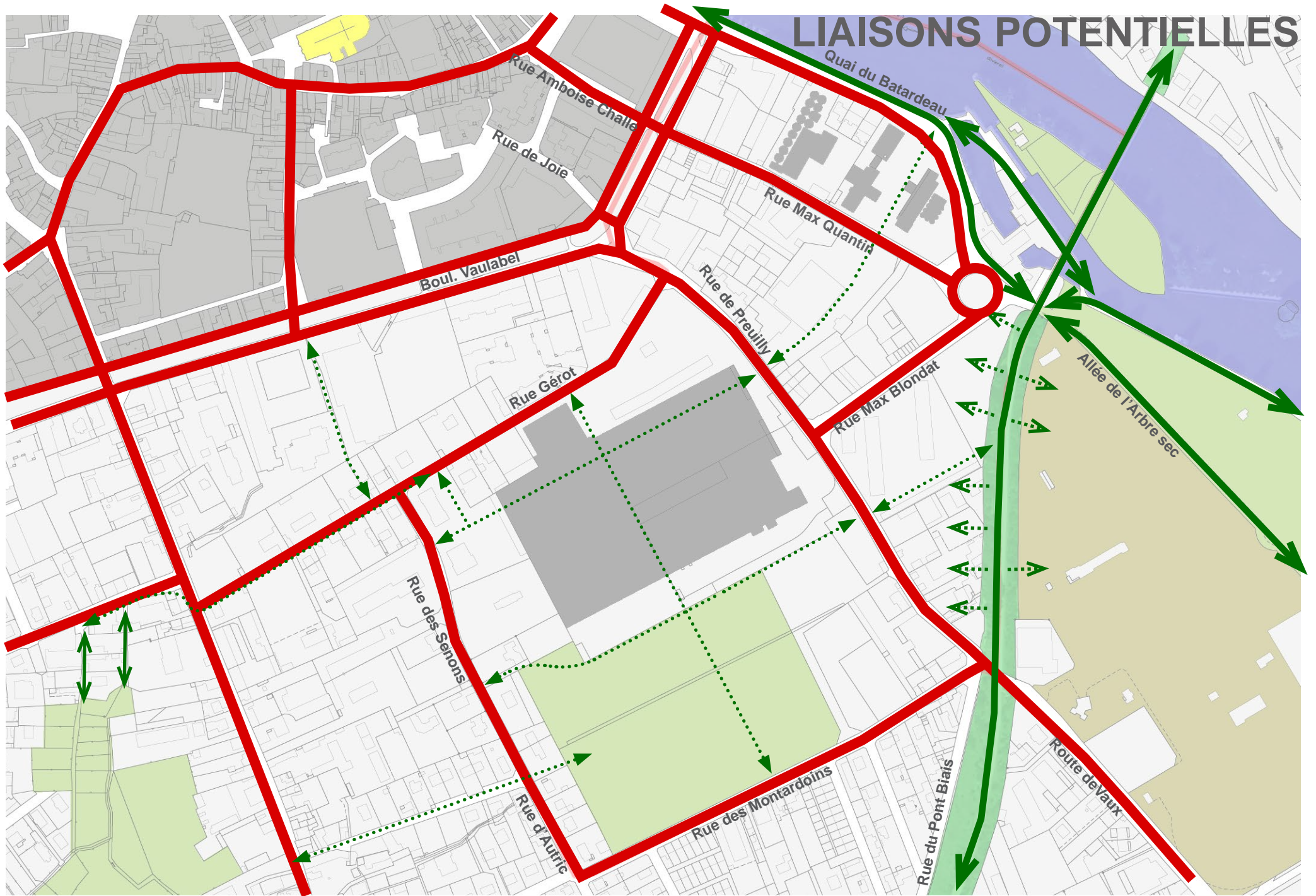
LIAISONS EXISTANTES



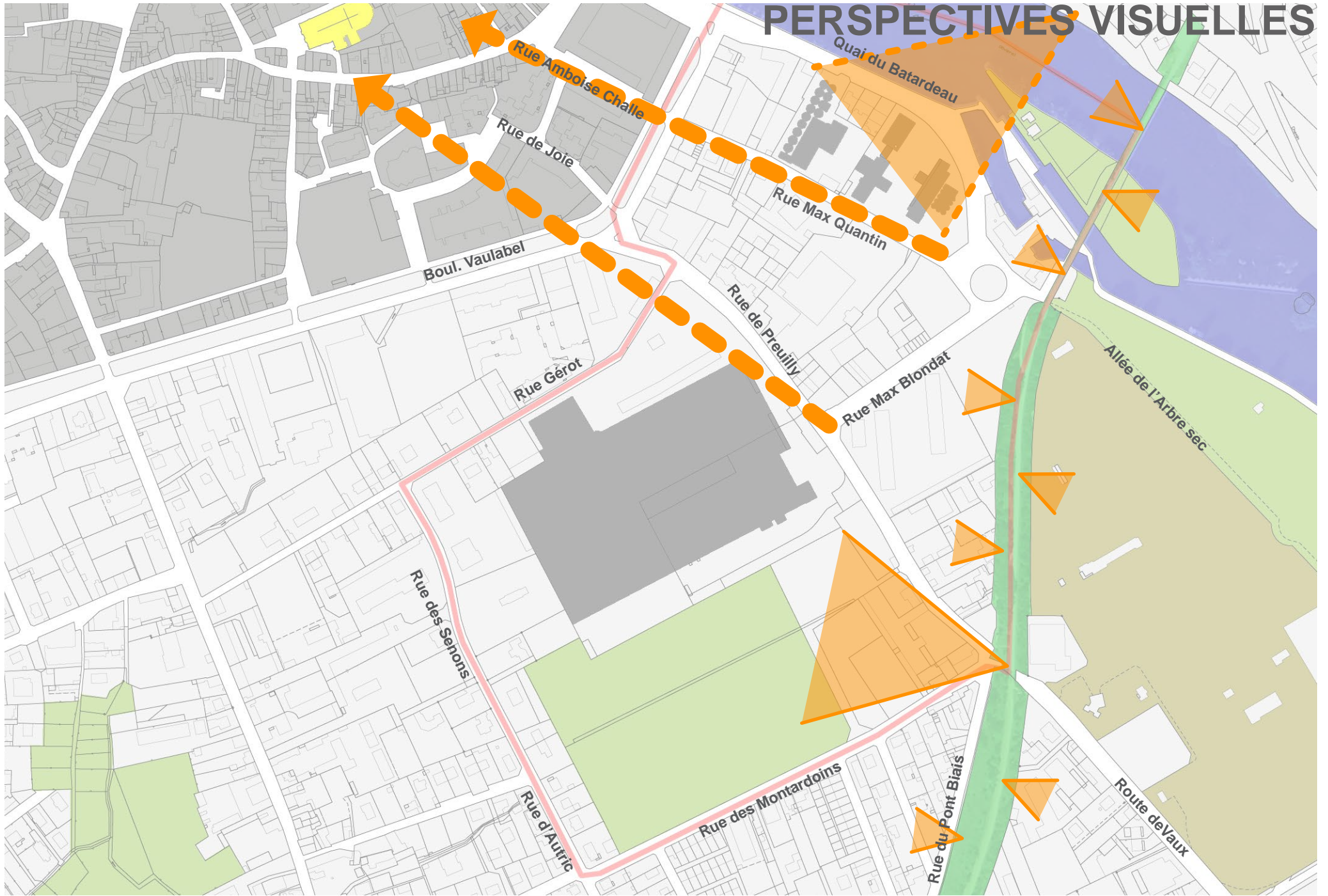
ARTICULATIONS



LIAISONS POTENTIELLES



PERSPECTIVES VISUELLES



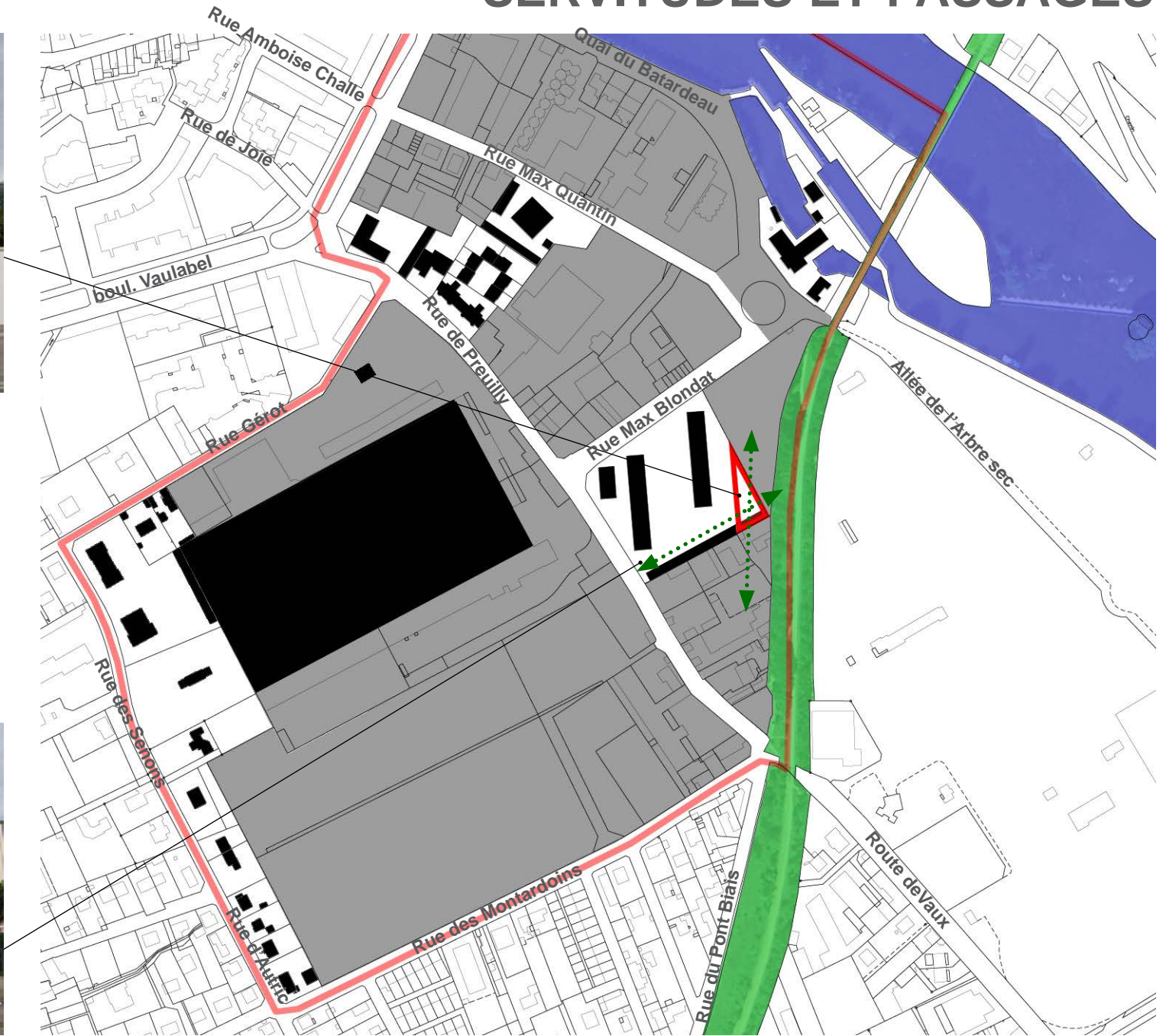


-  BATIMENTS
-  A DEMOLITION
-  A RECONVERTIR



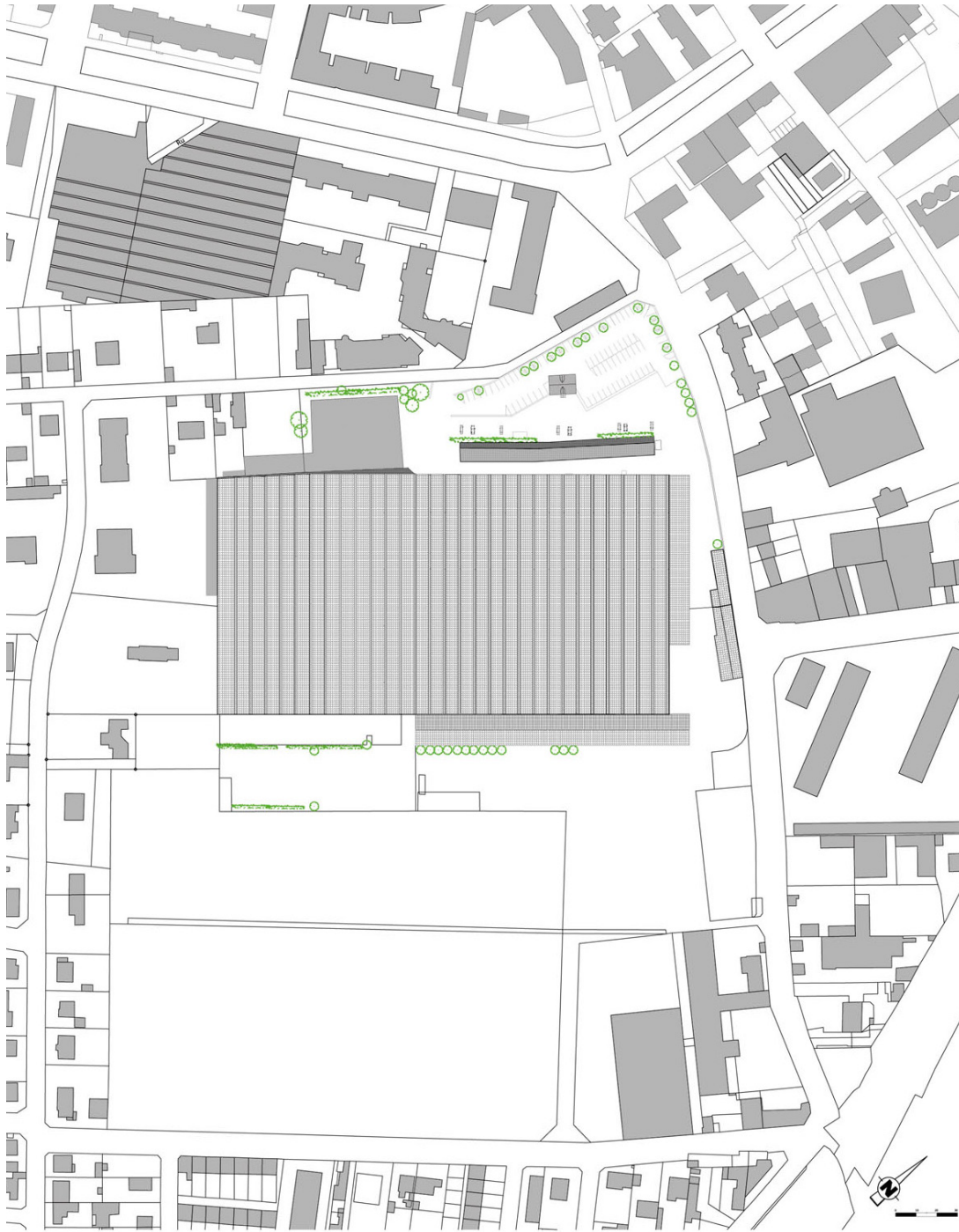


SERVITUDES ET PASSAGES

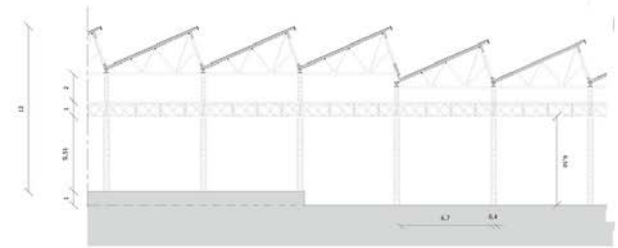
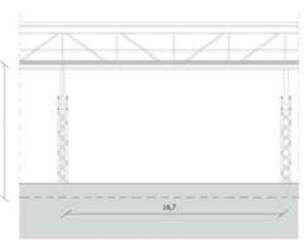
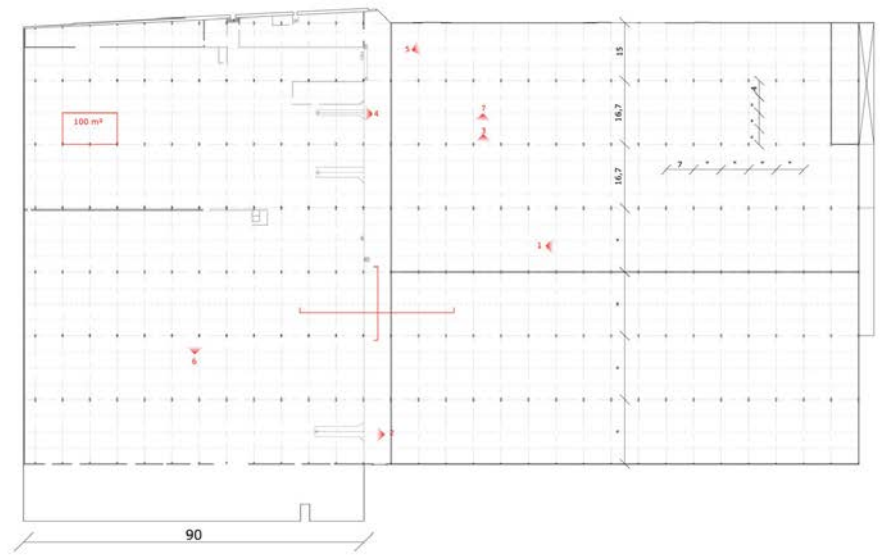
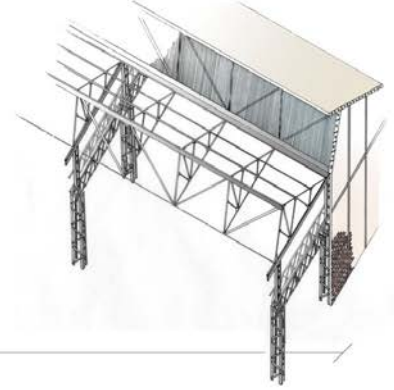


SERVITUDES ET PASSAGES





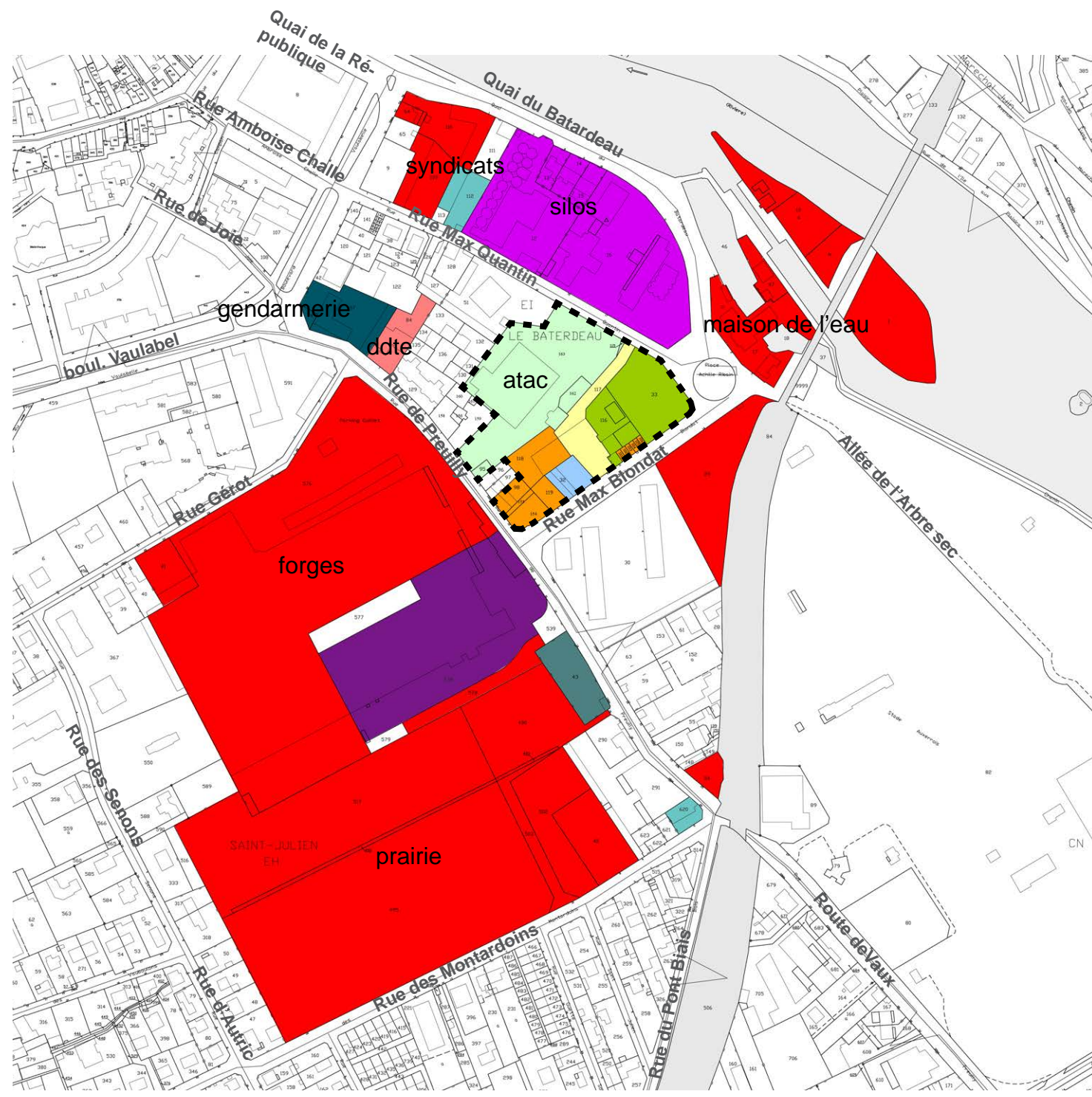
FORGES









LES DOMANIALITÉS

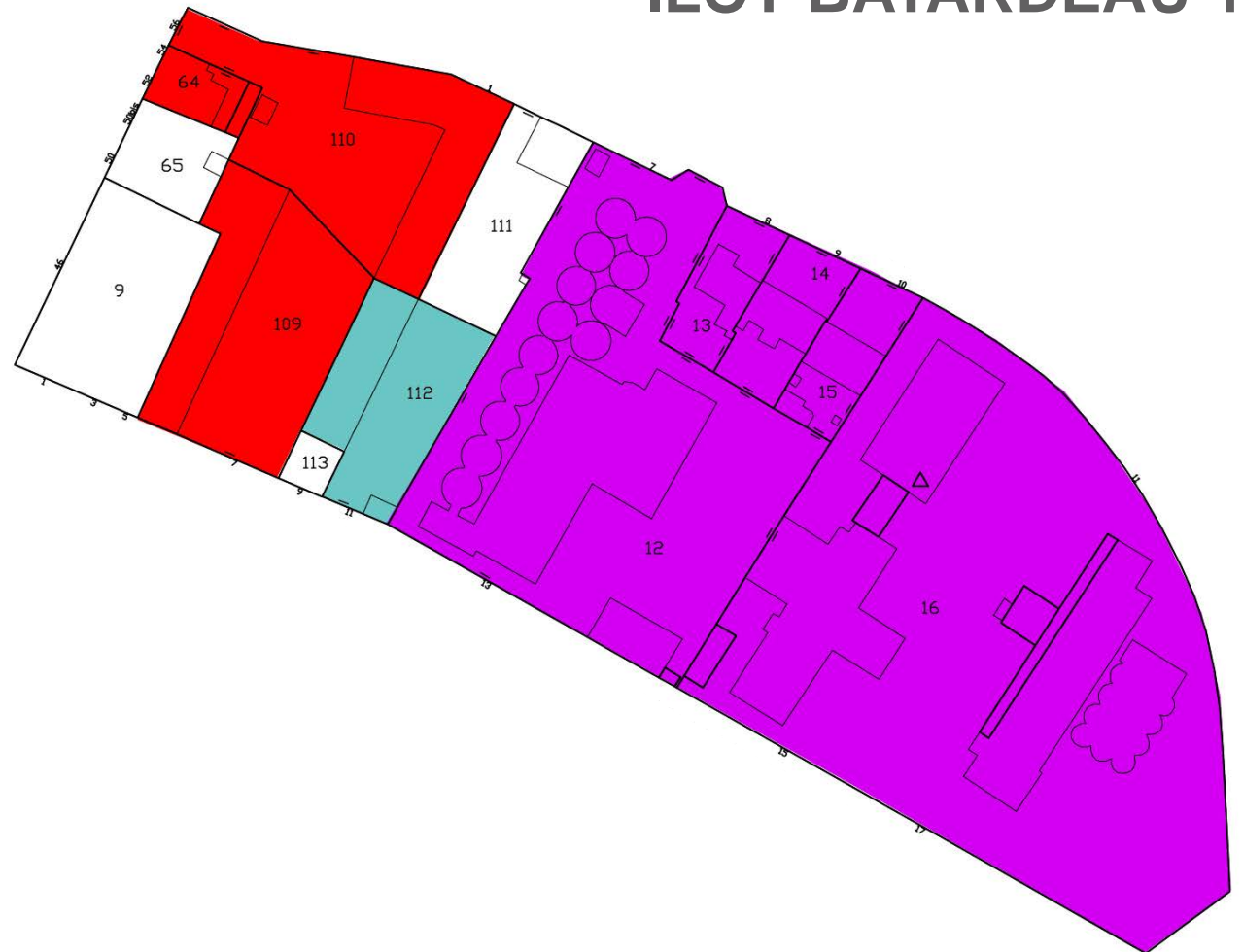
- PARCELLE VILLE
- 110 BOURGOGNE
- SCI DMLLB
- GDF
- EDF
- MINISTERE DES AFFAIRES SOCIALES
- MINISTERE DE LA DEFENSE
- MAZAGRAN SERVICE
- SCI SIMON RENE
- M. MAUPAS - M. OUDINOT
- SCI MAX BLONDAT
- M. DESCHAMPS
- PARCELLE PRIVEES



INTERET DOMANYS

ILOT BATARDEAU 1

-  PARCELLE VILLE
-  110 BOURGOGNE
-  EDF
-  PARCELLE PRIVEES





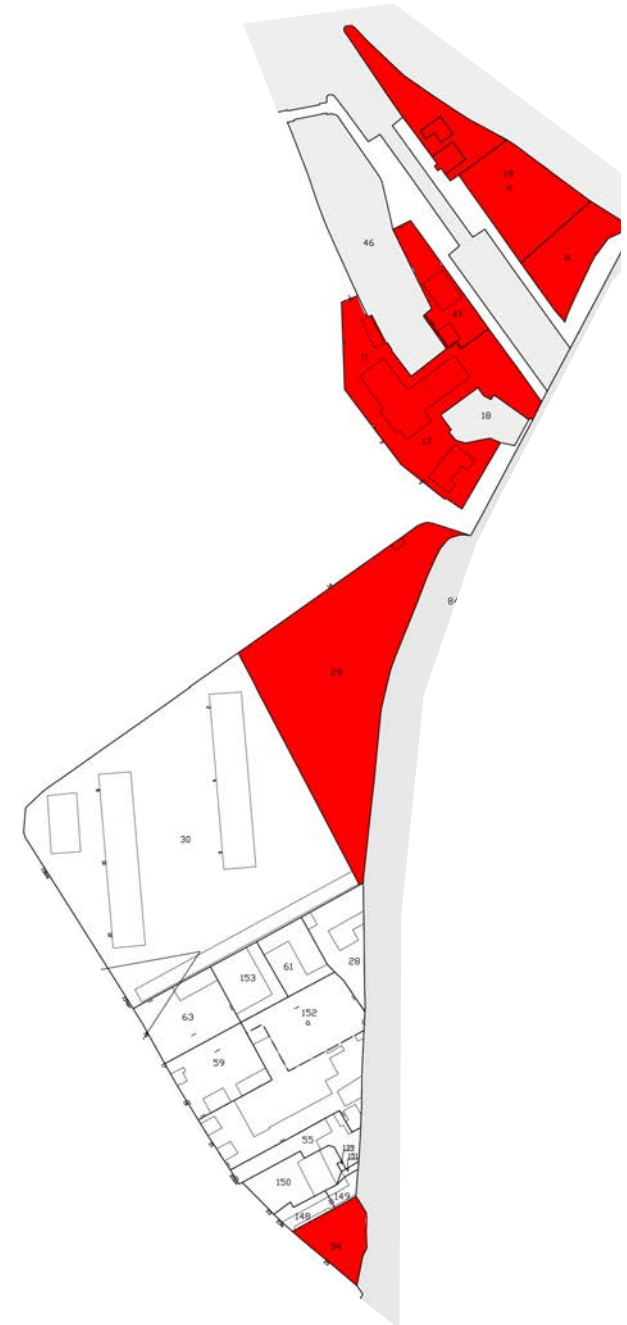
ILOT BATARDEAU 2

- MINISTERE DES AFFAIRES SOCIALES
- MINISTERE DE LA DEFENSE
- MAZAGRAN SERVICE
- SCI SIMON RENE
- M. MAUPAS - M. OUDINOT
- SCI MAX BLONDAT
- M. DESCHAMPS
- PARCELLE PRIVEES
- INTERET DOMANYS



ILOT BATARDEAU 3

-  PARCELLE VILLE
-  PARCELLE PRIVEES



ILOT MONTARDOINS

- PARCELLE VILLE
- SCI DMLLB
- GDF
- EDF
- PARCELLE PRIVEES

