

Département de l'Aube

3C

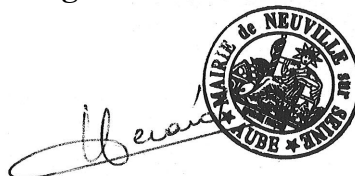
## COMMUNE DE NEUVILLE-SUR-SEINE

# CARTE COMMUNALE

### ETUDE ENTREE DE VILLE

Vu pour être annexé à  
la délibération du 8 septembre 2010  
approuvant la Carte Communale

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



*Carte communale prescrite le 12 novembre 2007*



63, rue des sources  
10 150 CHARMONT s/Barbuis  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : [perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)

COMMUNE DE NEUVILLE-SUR-SEINE

# Etude « Entrée de Ville »

## Secteur de « La Corvée »



63, rue des sources  
10 150 CHARMONT s/Barbaise  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : [perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)

# Sommaire

<b>I.</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
	1.1 Contexte	2
	1.2 Localisation	4
<b>II.</b>	<b>ANALYSE DU SITE</b>	<b>5</b>
	2.1 Analyse paysagère et urbaine	5
	2.2 Analyse des accès et sécurité routière	11
	2.3 Analyse des liaisons douces	15
	2.4 Analyse des réseaux	17
	2.5 Analyse des nuisances	17
	2.6 Synthèse	18
<b>III.</b>	<b>SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>19</b>
<b>IV.</b>	<b>PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>20</b>

# I. Introduction

## 1.1. CONTEXTE

---

### Un enjeu économique

La commune de Neuville-sur-Seine est en cours d'élaboration de carte communale.

A travers ce document d'urbanisme, la municipalité souhaite enrayer la chute démographique et le vieillissement de la population, en ouvrant de nouveaux terrains à l'urbanisation.

Neuville-sur-Seine s'est également donné pour objectif de préserver les activités économiques communales et notamment les commerces et d'envisager leur développement afin de conserver ces activités économiques de proximité.

Depuis, la commune a eu la possibilité de racheter la « licence IV » d'un ancien commerce de la commune. Celle-ci l'a alors proposé à l'artisan boulanger, installé à Neuville-sur-Seine, qui avait pour projet de fermer son commerce sur la commune pour s'installer et développer son activité ailleurs.

En effet, celui-ci a aujourd'hui l'opportunité de développer une activité de boulangerie / repas avec le soutien de la chambre de la meunerie. La condition d'installation de ce type d'activités est l'implantation de ce type de commerce le long d'un axe au trafic routier important.

La commune souhaite satisfaire ce projet d'intérêt général et permettre l'installation et le développement des activités de la boulangerie au droit de la RD671.

Pour préserver cette activité dans le village, la municipalité a donc entamé des démarches pour acquérir certaines parcelles situées le long de la RD 671 : il s'agit de la parcelle ZB 72 qui permettrait l'installation de la boulangerie ainsi que la parcelle ZB 73 qui permettrait d'aménager l'accès au site.

Suite à un accord de principe, la municipalité a obtenu des boulangers qu'ils développent leur projet à Neuville-sur-Seine.

A terme, cela permettrait pour la commune de disposer de terrains pouvant accueillir d'autres activités commerciales sous la forme de petites unités ainsi que de quelques parcelles supplémentaires pour accueillir des constructions à usage d'habitation. Il est à noter que dans le cadre de la carte communale et après de nombreuses réflexions, la commune n'a pas souhaitée rendre constructible les parcelles situées au Nord de la RD 671 au motif que les réseaux sont inexistants.

En effet, celle-ci a souhaité privilégier ce secteur, en entrée de commune, facile d'accès depuis la RD 671 et situé dans le prolongement de parcelles déjà bâties, recevant des constructions à usage d'habitation.

Toutefois, cette voie a le statut de route classée à grande circulation au sens du code de la voirie routière : dans ce contexte, il s'avère nécessaire de déroger au recul obligatoire des constructions ou installations à 75m le long de cette voie par le biais de la présente étude entrée de Ville (article L.111.1-4).



**Article L-111.1.4.**

La création d'une zone urbaine est prévue sur un espace non urbanisé, le long de la R.D.671, voie ayant le statut de route classée à grande circulation.

Par conséquent, **les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (dit « Amendement Dupont ») s'appliquent.** Il stipule qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe routier, à l'exception de certaines constructions spécifiques listées dans le dit article.

Pour déroger à cette marge de recul et pouvoir créer la nouvelle zone urbaine la municipalité engage une étude nommée « entrée de ville » justifiant de nouvelles règles au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et du paysage.

L'objectif de cette démarche est de préserver l'environnement et d'intégrer le bâti futur dans son contexte urbain et environnemental actuel.

Cette étude est annexée au dossier de la carte communale de Neuville-sur-Seine.

**Code de l'Urbanisme : Article L.111-1-4**

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.

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.

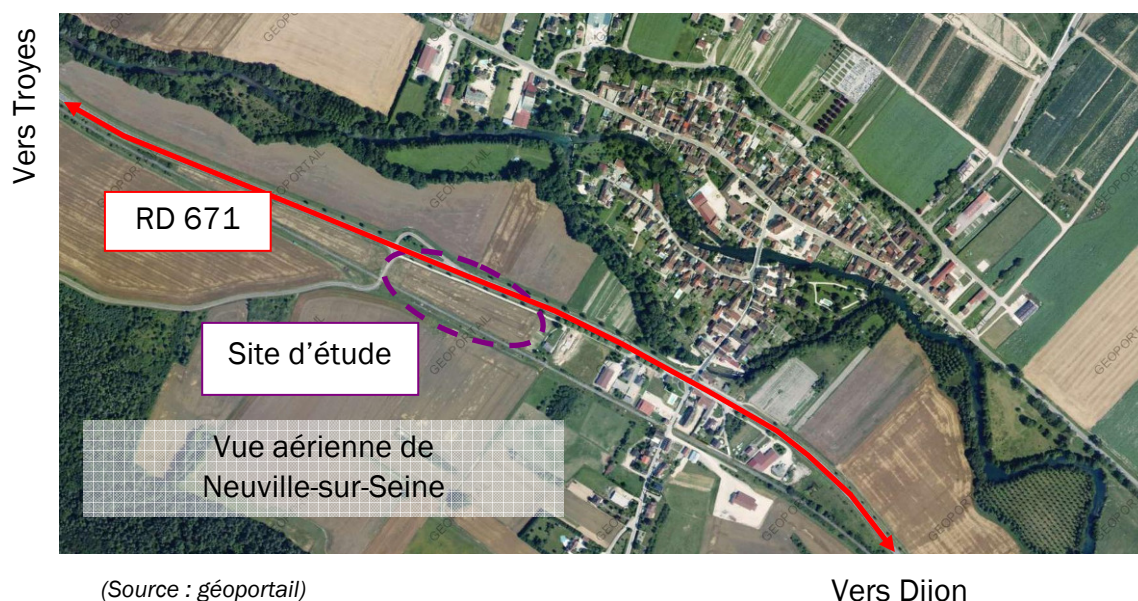
Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude 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.

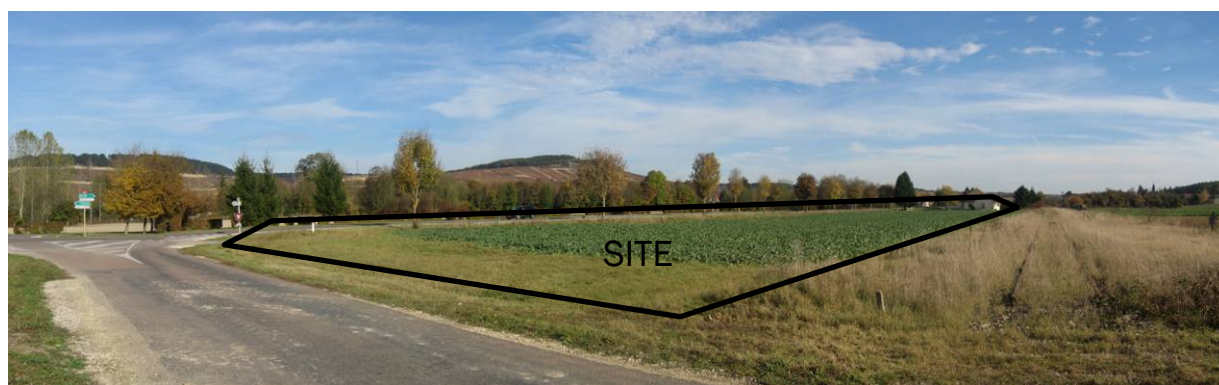
## 1.2. LOCALISATION

Le projet d'implantation de cette activité commerciale et d'éventuelles autres activités est envisagé au sud de la partie urbanisée principale de Neuville-sur-Seine, le long de la RD 671 reliant Troyes à Dijon.

Les parcelles ZB 72 et 73, concernées par le projet, sont situées dans le prolongement de constructions existantes et le long du chemin latéral à la RD 671.



L'emprise à étudier, d'environ **1,2 hectares**, est actuellement constituée d'un **espace agricole**.



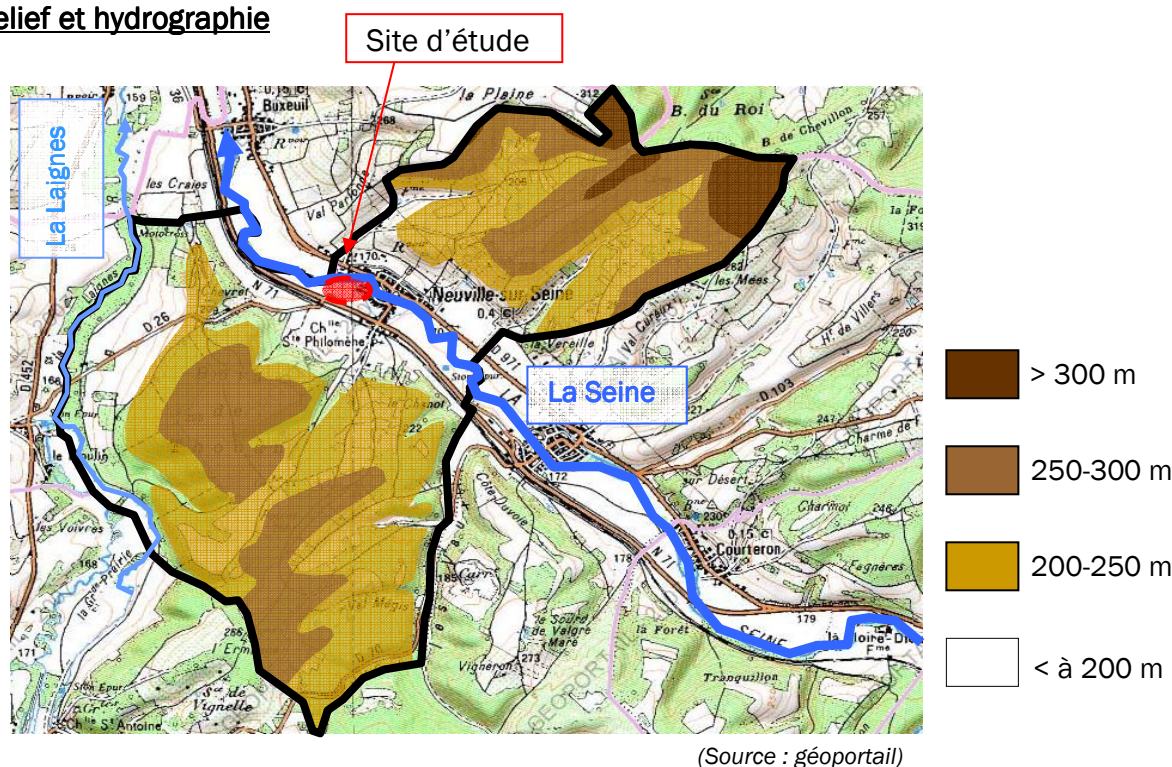
Vue sur le site depuis la RD26 (à proximité du carrefour avec la RD671)



## II. Analyse du site

### 2.1. ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE

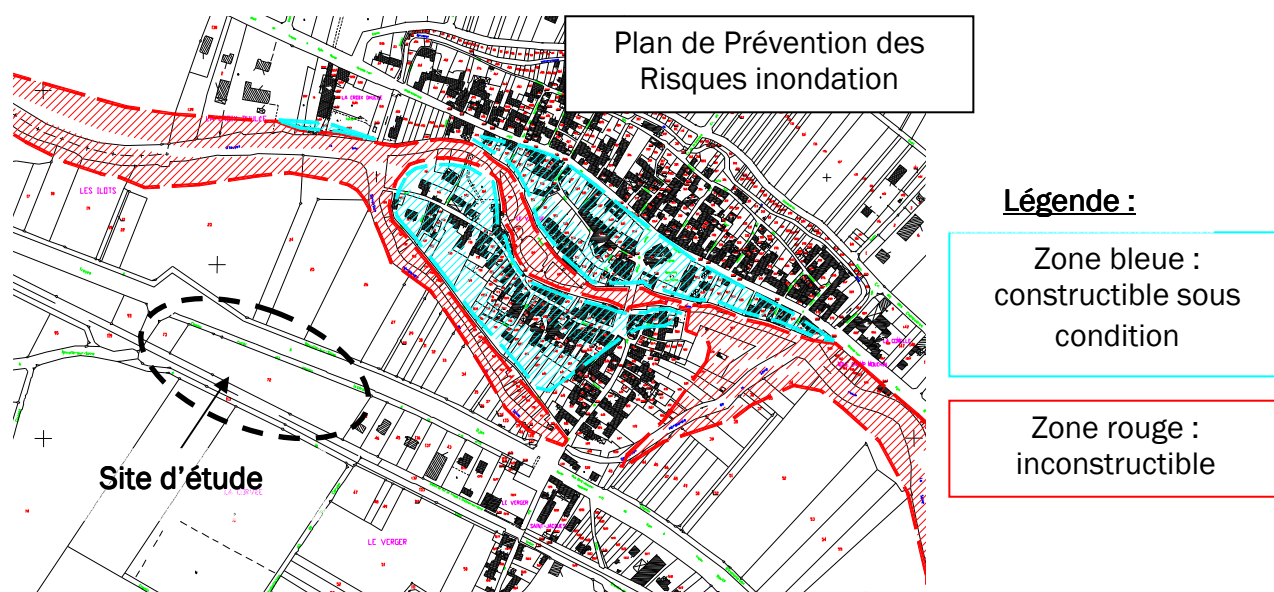
#### 1. Relief et hydrographie



Le tissu urbain de Neuville-sur-Seine s'est développé dans la vallée de la Seine où le relief est peu accentué et contraste de part et d'autre avec un relief de plateau qu'a entaillé ce fleuve.

Le territoire communal est alors situé dans le bassin de la Seine Amont concerné par le Plan de Prévention des Risques inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 janvier 2007.

Le site d'étude est localisé dans cette vallée de la Seine sur un espace de faible pente orientée Sud / Nord, d'une altitude moyenne de 170m. Toutefois, celui-ci n'est pas soumis à ce risque naturel.





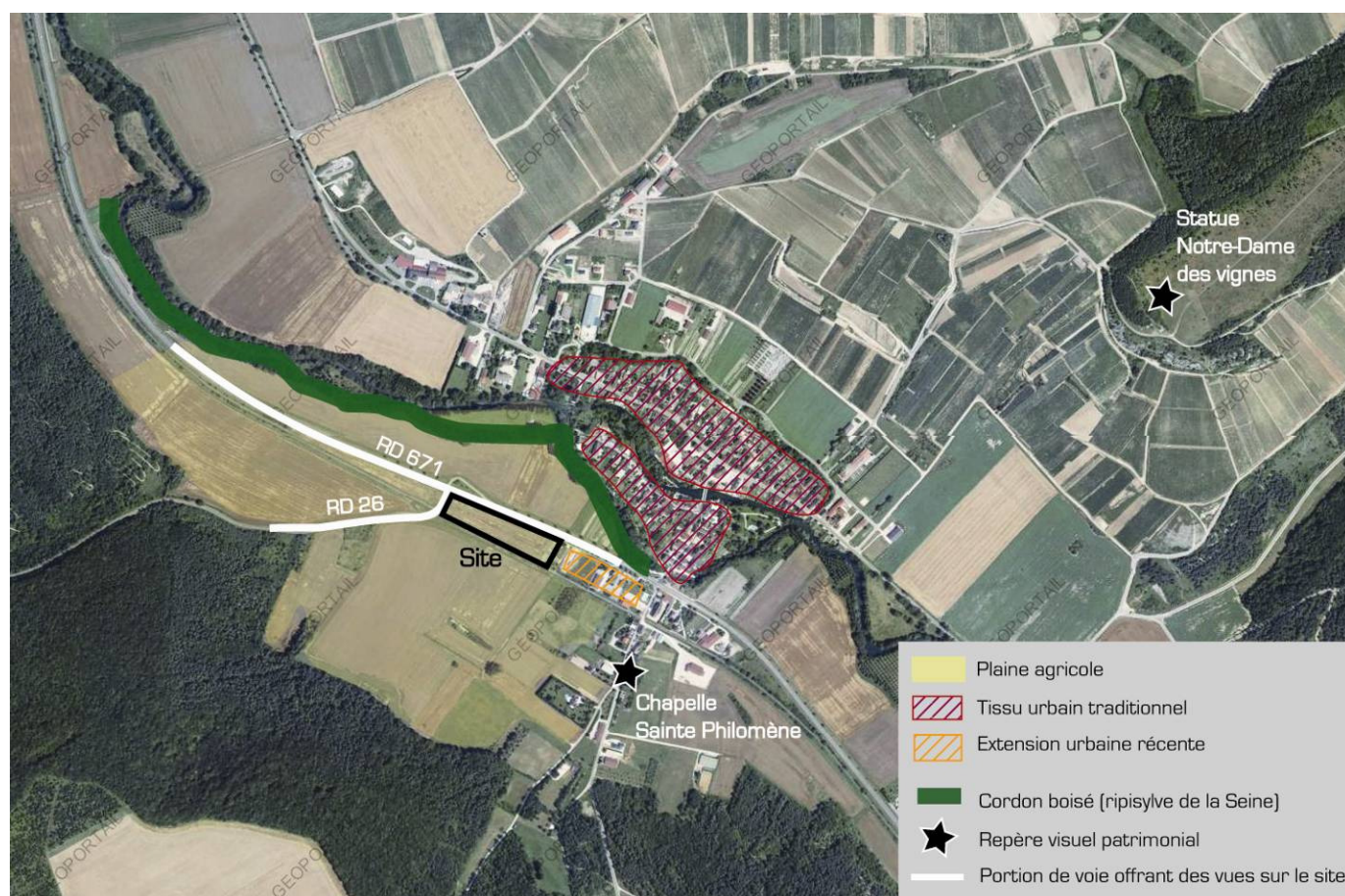
## 2. Grand paysage

La zone d'étude s'inscrit dans une entité paysagère de **vallée alluviale**, caractérisée par le passage de la Seine et de sa ripisylve, végétation qui accompagne son tracé. Cette configuration plane, contraste avec :

- le **plateau calcaire au Nord** et ses versants couverts de vignes et de boisements,
- le **plateau au Sud** occupé par des boisements.

Le secteur englobant le site d'étude revêt à la fois un **caractère** :

- **agricole**, profitant des terres alluviales cultivées en céréales,
- **semi-urbain**, par la présence du bâti au sud de la RD 671.



Perspectives Urbanisme & Aménagement – source : photo aérienne – site internet géoportail

Deux repères patrimoniaux sont visibles de loin depuis les abords du site : la statue Notre-Dame des Vignes, établie sur les hauteurs du plateau Nord et la chapelle Sainte-Philomène au Sud du tissu urbain.

La RD 671 et la RD26 offrent une visibilité relativement importante sur le site du fait de leur configuration rectiligne et de la grande ouverture de la plaine :

- visibilité d'environ 350m depuis la RD 26 au Sud-Ouest et la RD 671 à l'Est,
- visibilité d'environ 600m depuis la RD 671 à l'Ouest.





Vue depuis la RD671 à l'Est (vers l'Entrée de Ville de Neuville-sur-Seine)

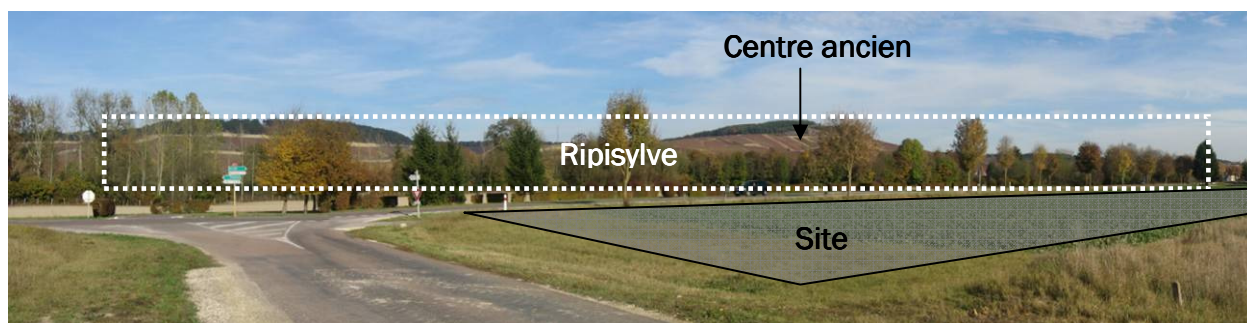


Vue depuis la RD671 à l'Ouest (en sortie de Ville de Neuville-sur-Seine)



Vue depuis la RD26

Le site n'est pas visible depuis le tissu villageois du centre-bourg, de part la présence de la ripisylve.





### 3. Contexte urbain

L'urbanisation traditionnelle à Neuville-sur-Seine s'est développée à l'intérieur des bras que forme la Seine puis le long de la RD 971. Le tissu ancien est alors caractérisé par l'implantation mitoyenne des constructions le long de rues ou ruelles étroites, sur des parcelles étroites. Ce noyau ancien n'est pas mitoyen à la zone d'études.



*Vue sur le centre ancien*



En effet, l'urbanisation plus récente s'est d'abord développée en continuité de l'urbanisation traditionnelle, aux extrémités le long de la RD 971 puis au-delà de la RD 671, de part et d'autre de la rue du Verger.

La zone d'étude se trouve donc en continuité d'extensions pavillonnaires récentes caractérisées par des habitations implantées le plus souvent au milieu du terrain, sur des parcelles de taille supérieure à celle du centre ancien.



*Habitat récent le long de la RD 671*



#### 4. Occupation du sol et paysage aux abords du site

Le site se trouve bordé par :

- A l'Ouest et au Nord : des aménagements routiers, notamment un espace de tourne-à-gauche vers la RD26 depuis la RD671 en sortie de commune,
- Au Sud : une voie ferrée désaffectée,
- A l'Est : une zone urbaine à proximité du carrefour d'accès au centre ancien.



Le paysage des abords du site présente les ambiances et aménagements suivants (localisation sur la carte ci-dessus) :

- 1.** Le tourne à gauche aménagé au niveau du carrefour présente une végétation sous la forme de bosquets (charmes, conifères) et de haies taillées (charmilles).



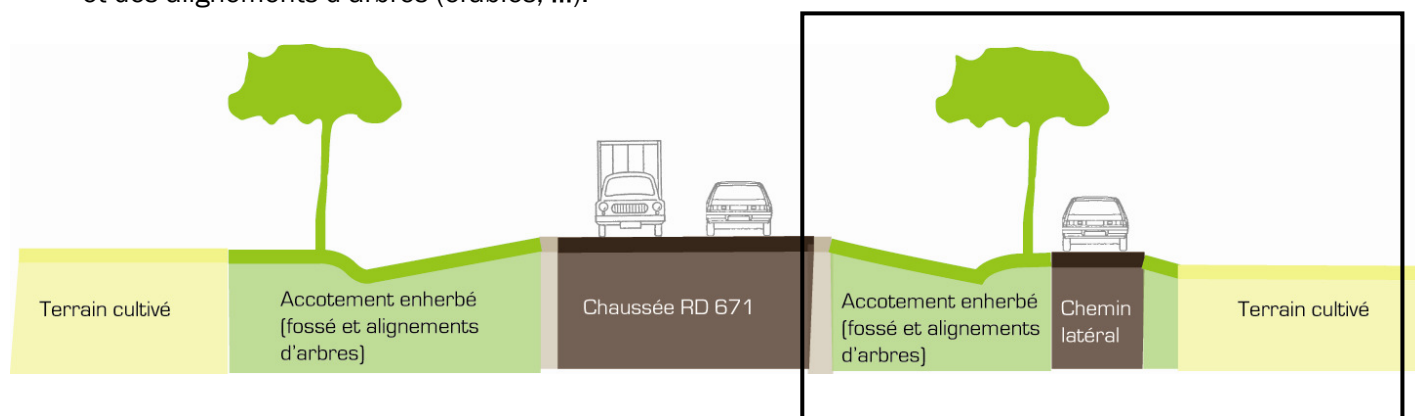
Vue depuis la RD26 sur le tourne-à-gauche



Végétation basse taillée et haute en bosquets



**2.** Les bas-côtés de la RD 671 sont aménagés avec des fossés de récupération des eaux pluviales et des alignements d'arbres (érables, ...).



*Vue sur le chemin latéral et le site*

**3.** La frange urbaine se compose de maisons implantées en cœur de parcelle et d'un bâtiment viticole. Les jardins présentent quelques arbres isolés (Saule pleureur) ou regroupés (conifères...).



*Vue sur le bâtiment viticole en entrée de commune*



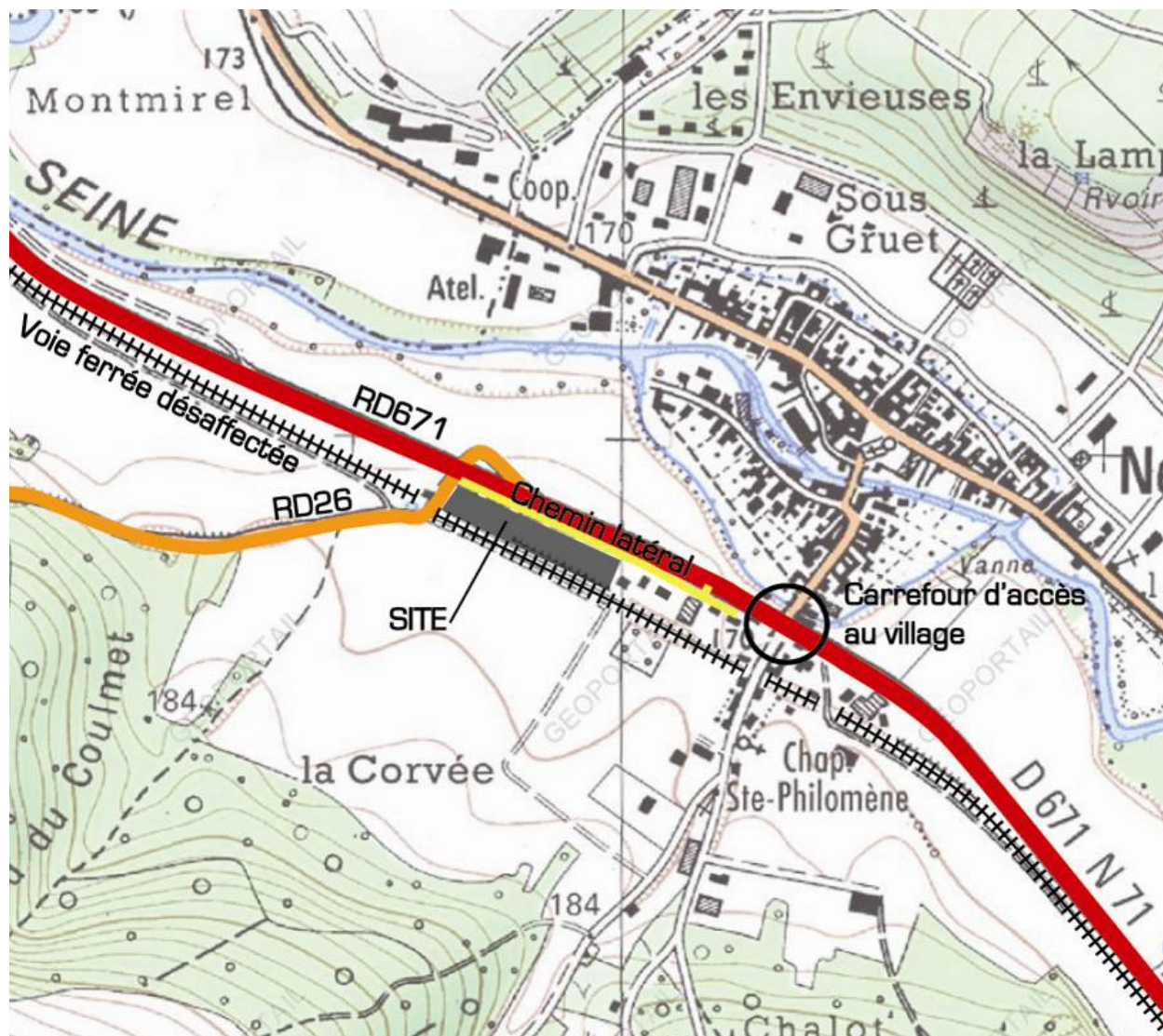
*Vue sur les maisons implantées en limite du site*



## 2.2. ANALYSE DES ACCES ET SECURITE ROUTIERE

La zone d'étude se situe :

- en bordure de la RD 671 au Nord. Cette route relie Troyes à Dijon en passant notamment par Bar-sur-Seine et Châtillon-sur-Seine. Elle est doublée le long du site par un chemin latéral,
- à l'ouest de la RD 26 qui relie Bagneux-la-Fosse à Neuville-sur-Seine,
- en bordure de l'ancienne voie ferrée Troyes – Châtillon-sur-Seine, doublée d'un chemin latéral.



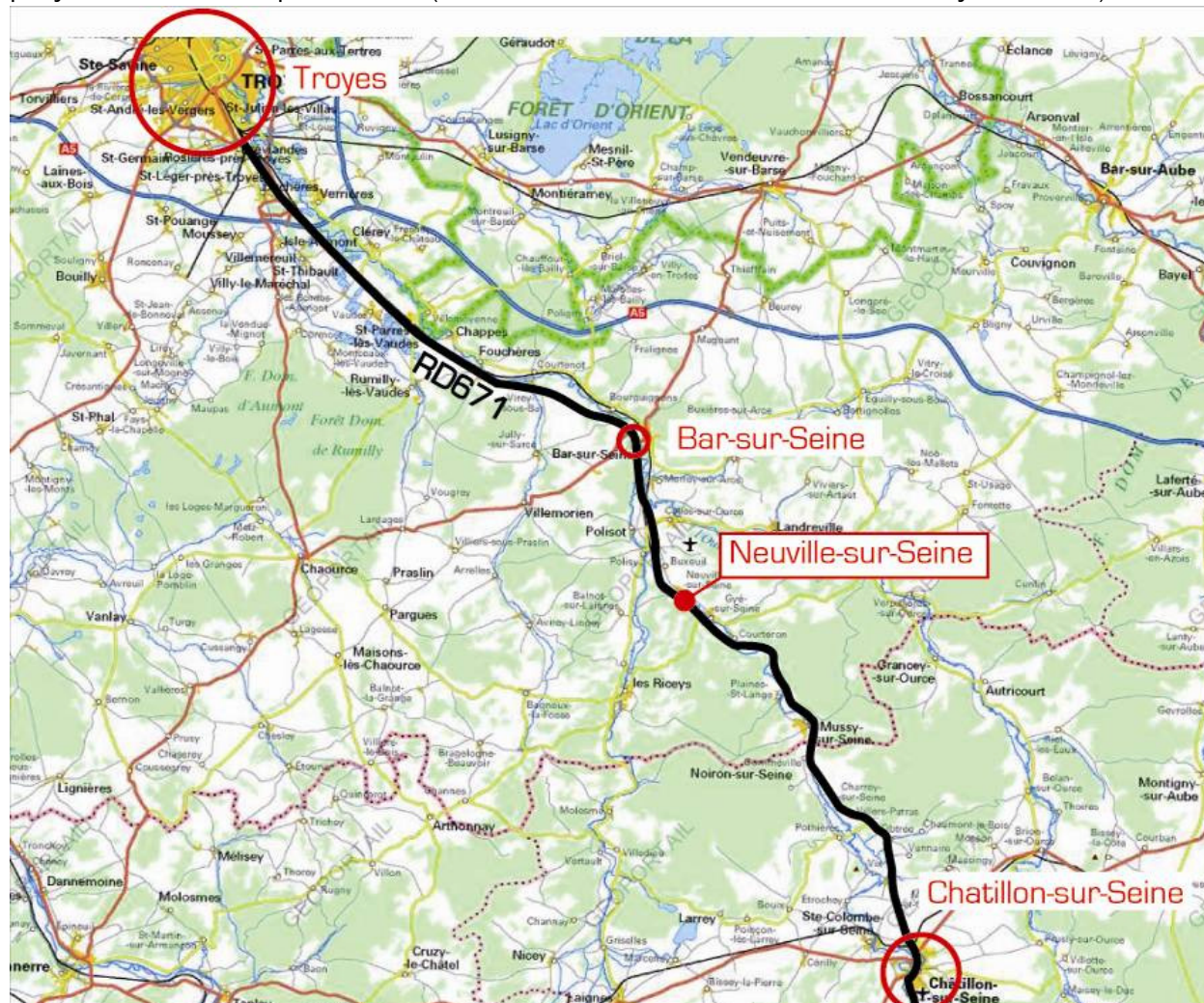
Perspectives Urbanisme & Aménagement – source : carte IGN – site internet géoportail



## La R.D.671

La R.D.671 constitue un axe majeur de circulation.

**Le trafic automobile y est important** : la RD 671 supporte un trafic annuel moyen de 3 415 véhicules par jour avec 16 % de poids-lourds (source : Porter à Connaissance de l'Etat de juillet 2008).



Perspectives Urbanisme & Aménagement – source : carte IGN – site internet géoportail

L'entrée Nord-Ouest de la commune sur la RD 671 ne bénéficie pas d'aménagement contraignant pour inciter au ralentissement des véhicules.

**Cependant un îlot central est matérialisé au niveau du panneau d'agglomération.** Il permet un accès plus sécurisé au centre ancien, au niveau du carrefour avec la rue du Verger et, vers la zone urbaine, le long du chemin latéral.

Ce chemin latéral a permis d'éviter les accès directs aux habitations depuis la RD671.



Vue sur l'accès au chemin latéral et plus loin sur le carrefour d'accès au centre de Neuville-sur-Seine

Les automobilistes bénéficient généralement d'une bonne visibilité et d'un tracé large et plutôt rectiligne ce qui implique l'absence d'accidentologie recensé sur cet axe depuis 10 ans.

Sur la commune de Neuville-sur-Seine, seul un accident avec blessés hospitalisés (BH) a été comptabilisé en 10 ans : celui-ci s'est déroulé sur la RD 971 et a opposé un cycliste et un cyclomoteur de moins de 50 cm<sup>3</sup> hors intersection et hors agglomération de nuit, par temps de brouillard, sur chaussée humide.

Tableau de bord synthétique de la sécurité des déplacements :

Période de l'étude : 01.01.1999 au 31.12.2008

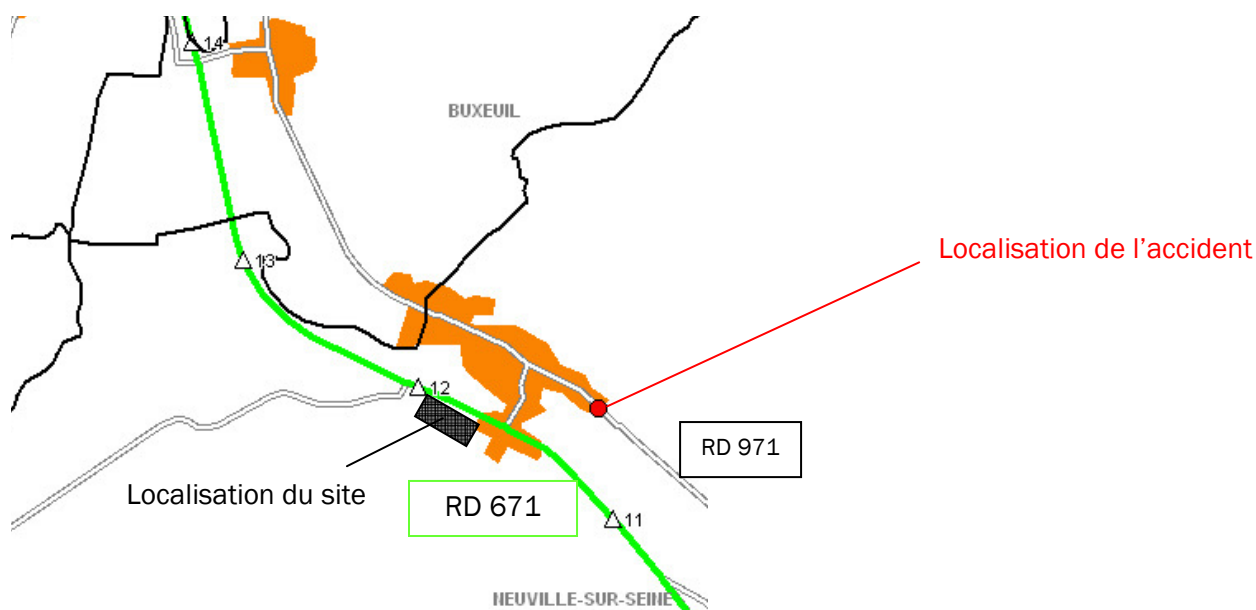
	Période étudiée: 01/01/1999 au 31/12/2008	Même période année précédente (3)	Soit une évolution de
<b>Nombre d'accidents corporels</b>	<b>1</b>	<b>sans objet</b>	
<i>dont mortels</i>	0	sans objet	
<b>Nombre de victimes</b>	<b>2</b>	<b>sans objet</b>	
<i>dont tués</i>	0	sans objet	
<i>dont total blessés (1)</i>	2	sans objet	
<i>dont BH (2)</i>	2	sans objet	

(1) BH + BNH pour les années > = 2005, BG + BL pour les années < 2005  
 (2) BH pour les années > = 2005, BG pour les années < 2005  
 (3) une cellule indique 'sans objet' quand la période d'étude est > 12 mois ou quand l'année précédente est indiquée absente

Source : DDEA de l'Aube, Service Sécurité et Risques

Tableau de bord synthétique de la sécurité des déplacements - Représentation spatiale des accidents :

Période de l'étude : 01.01.1999 au 31.12.2008



Source : DDEA de l'Aube, Service Sécurité et Risques



## **La RD 26**

La RD 26 est accessible depuis la RD 671 par un « tourne-à-gauche » dans la direction Dijon – Troyes.

Cet aménagement sécurise la traversée des véhicules vers la RD26 sans créer d'arrêt de la circulation sur la RD671.

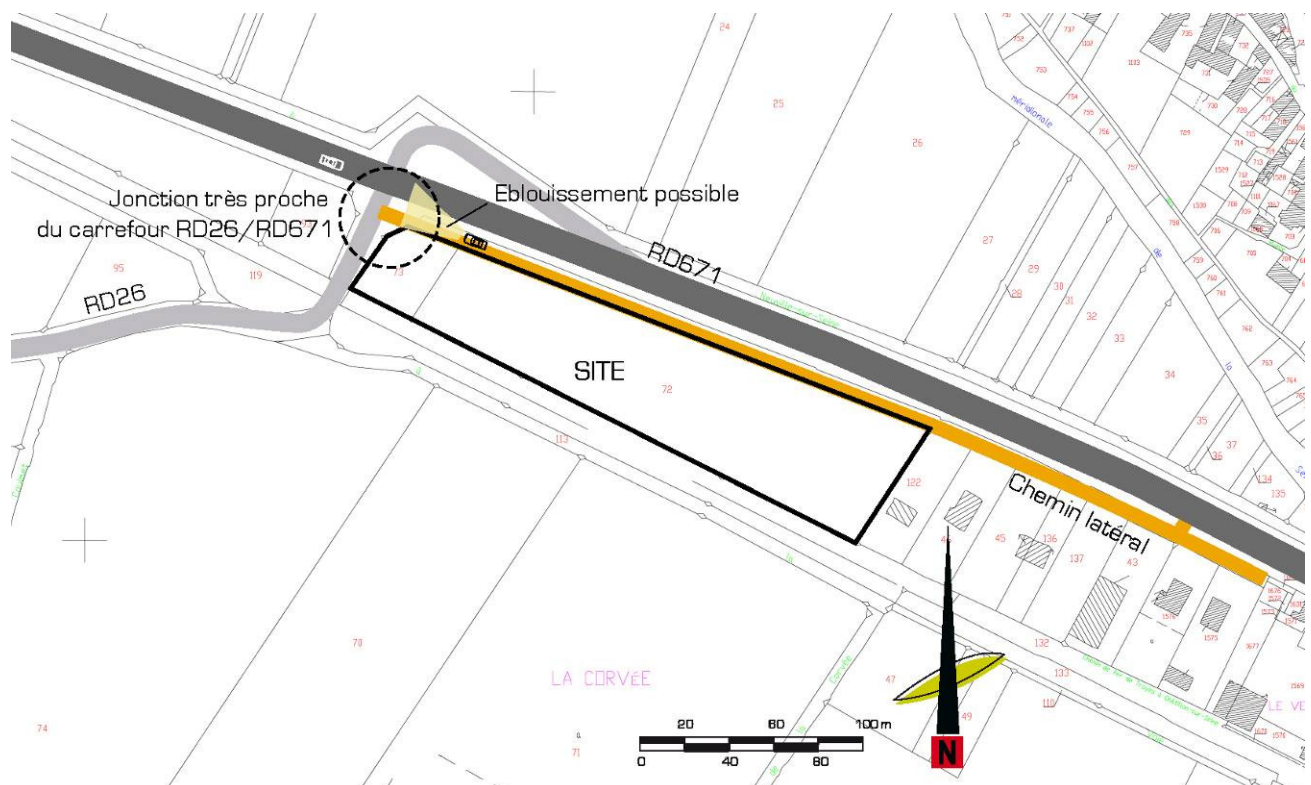
Ce carrefour RD26/RD671 offre une très bonne visibilité vers les 4 directions.

La RD 26 longe la zone d'étude au Nord-Ouest. Elle permet de rejoindre les communes voisines de Balnot-sur-Laignes et Bagneux-la-Fosse. Elle est d'abord le support d'un trafic local mais également touristique depuis la création de la route touristique du Champagne de la Côte des Bar en 1995.

## **Chemin latéral**

Le chemin latéral permet un accès sécurisé aux parcelles d'habitation. Cependant, la portion de la voie longeant le site peut poser des problèmes aux automobilistes de la RD 671 arrivant sur Neuville-sur-Seine :

- par la présence des feux de croisement des véhicules arrivant de face depuis le chemin latéral en période nocturne,
- par la proximité du débouché de la rue au niveau du croisement RD26/ RD671.



*Problématiques actuelles par rapport au chemin latéral  
Perspectives Urbanisme & Aménagement – source : cadastre*

### Ancienne voie ferrée

La voie ferrée Troyes – Châtillon-sur-Seine a aujourd'hui disparu et le site est désaffecté.

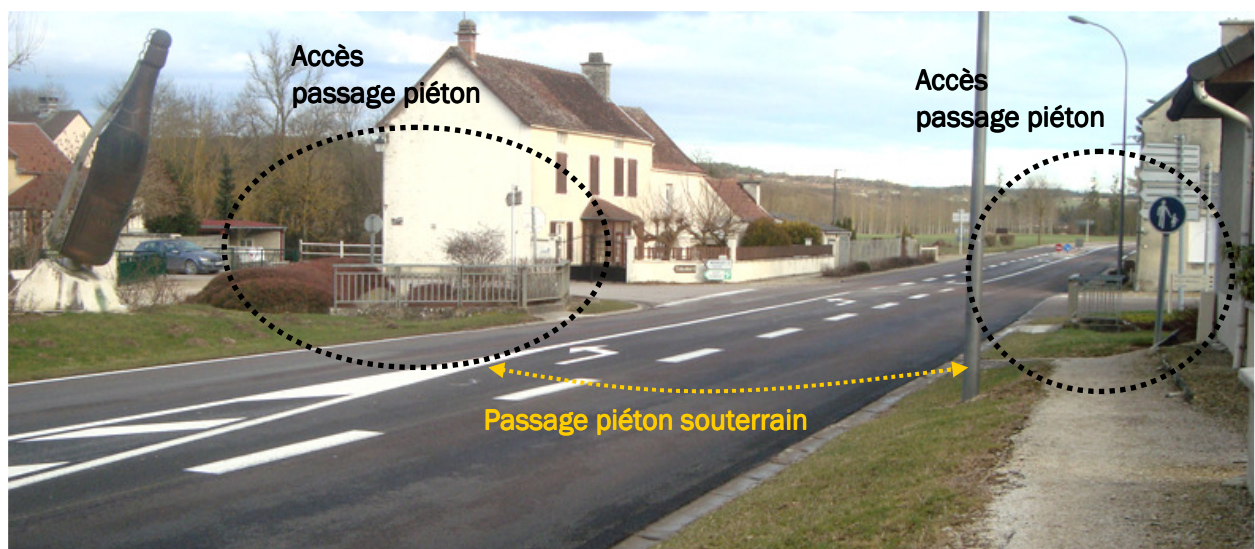


*Vue sur l'ancienne voie ferrée depuis la RD26*

## 2.3. ANALYSE DES LIAISONS DOUCES

La zone d'étude est accessible par les piétons et cyclistes depuis le chemin latéral, qui, du fait du faible trafic routier, offre un parcours largement sécurisé en bordure de la RD671.

Le lien vers le cœur du village est également sécurisé car il s'effectue par un passage souterrain au niveau du carrefour RD671/rue du Verger. La descente au passage souterrain, via les deux accès (Nord et Sud), se réalise par des rampes (absence d'escalier).



*Vue depuis la rive Sud de la RD671 aux abords du carrefour principal vers le centre-ville de Neuville-sur-Seine*

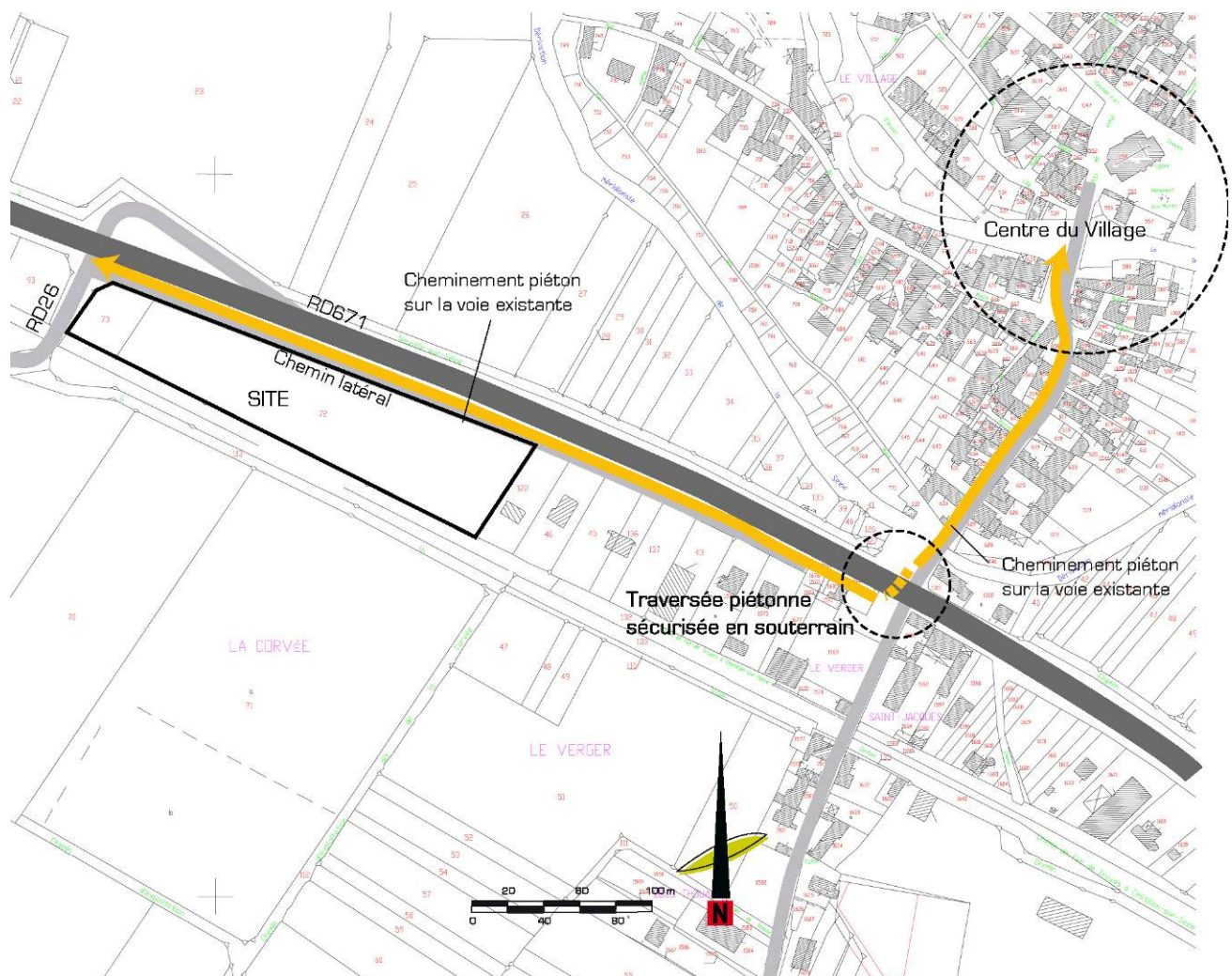




Accès au passage souterrain situé au Sud de la RD671 par un système de rampe.



Vue sur le chemin latéral en bordure de la RD671 en direction du site



Localisation de la liaison douce permettant l'accès au site  
Perspectives Urbanisme & Aménagement – source : cadastre



## 2.4. ANALYSE DES RESEAUX

Le réseau d'eau potable ainsi que le réseau d'électricité s'arrête à la dernière construction.

Le réseau d'assainissement des eaux usées s'arrête à proximité de la zone d'études, au droit de la parcelle ZB 136.

La défense incendie est insuffisante sur le secteur.

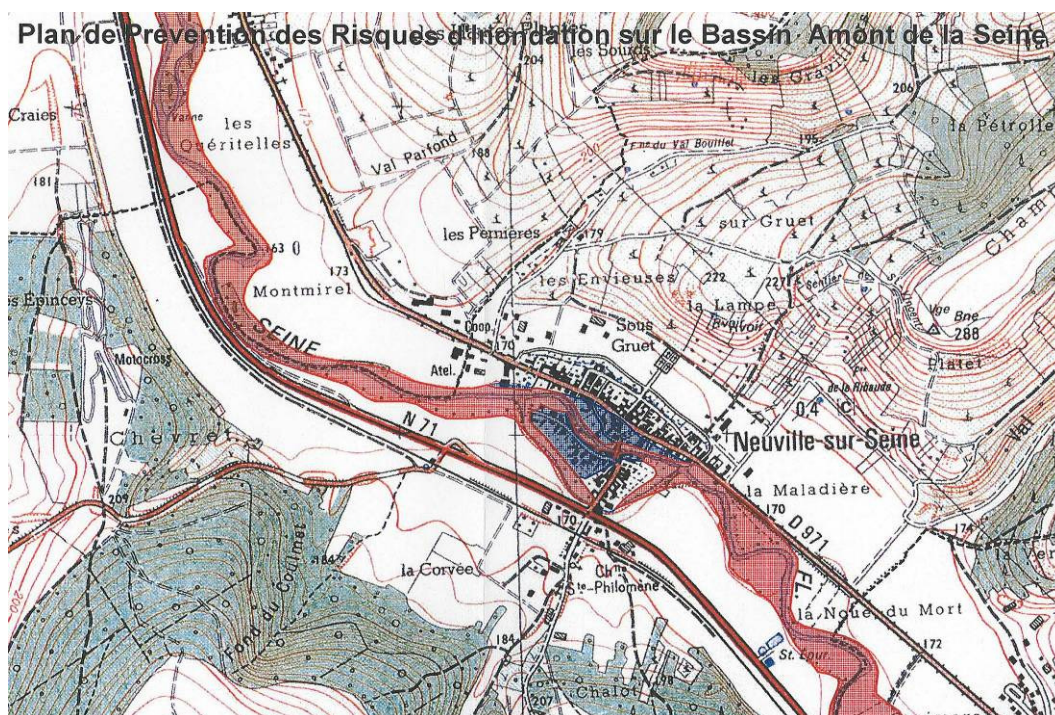
L'ensemble de ces réseaux devront donc être apportés et renforcés sur la zone afin de la rendre constructible.

## 2.5. ANALYSE DES NUISANCES

### ▪ Les nuisances sur le milieu physique et naturel

Le territoire de Neuville-sur-Seine s'est développé sur le bassin de la Seine Amont. Il est concerné par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 22 janvier 2007.

Toutefois, le secteur d'étude n'est concerné par aucun risque d'inondation. Les constructions peuvent donc être autorisées.



(Source : P.A.C de l'Etat Juillet 2008)

Les sols de la zone d'étude sont actuellement destinés à l'agriculture. Il peut donc exister une pollution relative à cette activité (engrais, rejet de nitrates ...).

### ▪ Les nuisances sonores

Le Porter à Connaissance de l'Etat de juillet 2008 ne fait état d'aucune infrastructure bruyante sur la commune.

### ▪ Air, sols et pollution

Il peut exister une pollution de l'air (rejets de gaz d'échappement, émanations d'hydrocarbures et de poussières) causé par le trafic routier de la RD 671.

## 2.6. SYNTHÈSE

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques et enjeux liés à l'aménagement de ce site.

Principales caractéristiques du site	Enjeux liés à l'urbanisation
<p>Zone agricole céréalière, bordée par la RD671 (au-delà du chemin latéral) et la RD26</p> <p>RD671 : flux routier important mais secteur non accidentogène</p> <p>Carrefour RD671/RD26 sécurisé par un tourne-à gauche aménagé</p> <p>Site plan, vecteur d'une forte et lointaine visibilité depuis les voies</p> <p>Pas de co-visibilité entre le site et le centre ancien de Neuville-sur-Seine, du fait du cordon boisé de la Seine séparant les deux secteurs</p> <p>Existence d'aménagements paysagers aux abords (alignements d'arbres, bosquets, charmilles, fossés enherbés...)</p> <p>Pollution éventuelle liée au trafic routier (hydrocarbures...)</p>	<p>Intégration du projet au sein d'un paysage agricole ouvert par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un traitement végétal en continuité des éléments environnants existants (plantes bocagères, ...)</li> <li>- une mise en valeur de la ou des activités projetées en entrée de commune (qualité architecturale et de composition urbaine)</li> </ul> <p>Traitement qualitatif particulier de la façade : Nord des activités, le long de la RD671 et Ouest le long de la RD26</p> <p>Sécurisation des accès et réduction des nuisances dues au trafic automobile</p> <p>Développement de liaisons douces vers le site depuis la frange urbaine</p> <p>Correspondance avec les zones à proximité</p>

L'aménagement de la zone devra donc respecter les aspects en terme de paysage, d'architecture et d'urbanisme, de sécurité et de nuisances, développés dans l'analyse précédente.

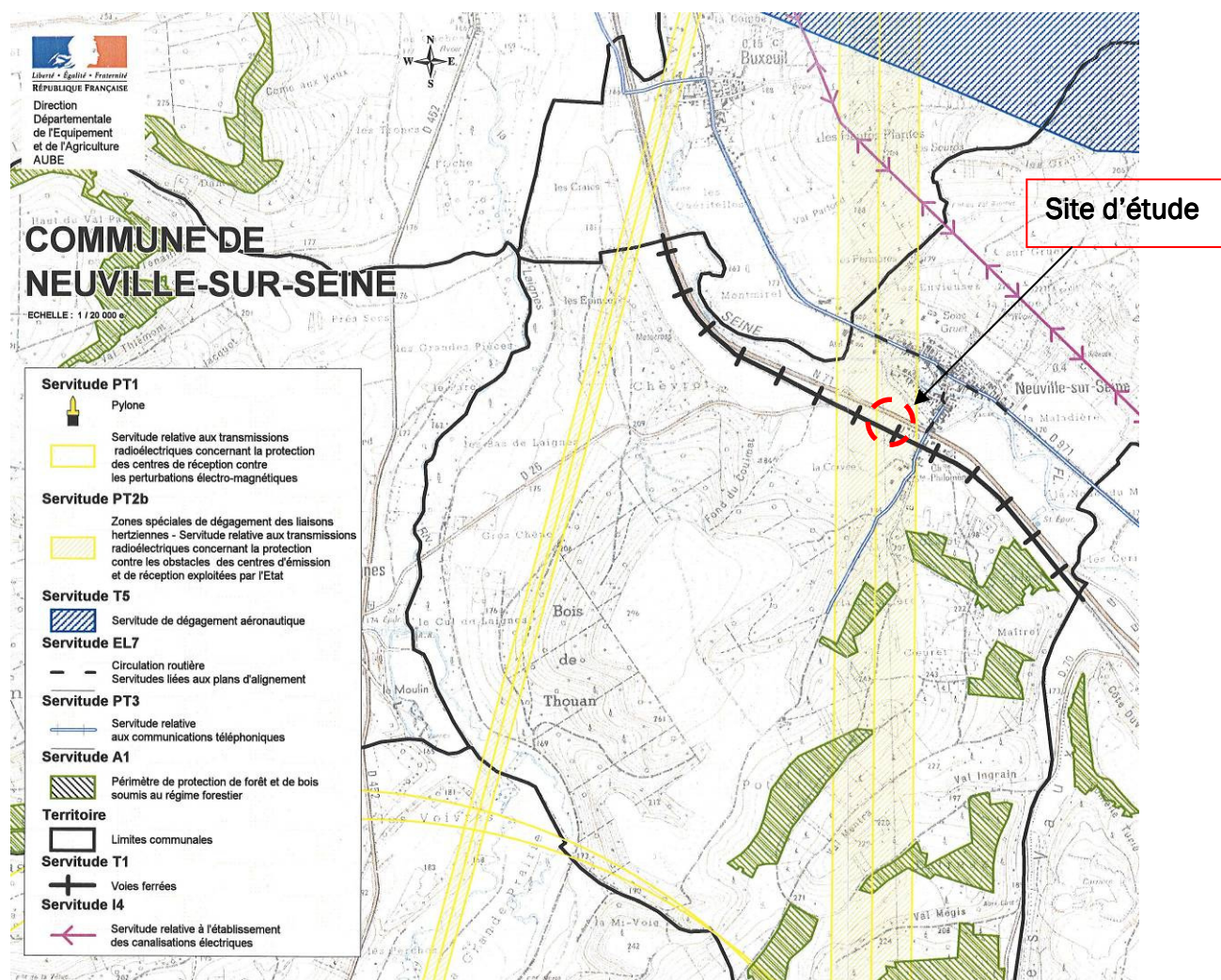


### III. Servitudes d'Utilité Publique et informations complémentaires

Le secteur étudié est soumis à **deux servitudes d'utilité publique**, selon le Porter à Connaissance de l'Etat, transmis dans le cadre de l'élaboration de la carte communale de la commune de Neuville-sur-Seine, en juillet 2008.

On trouve la servitude :

- **PT2b** concernant les zones spéciales de dégagement des liaisons hertziennes. Cette servitude est relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploitées par l'Etat.
- **T1** concernant les voies ferrées. Cette servitude s'applique toujours au droit de la voie ferrée désaffectée.



Source : Porter à connaissance de l'Etat, juillet 2008

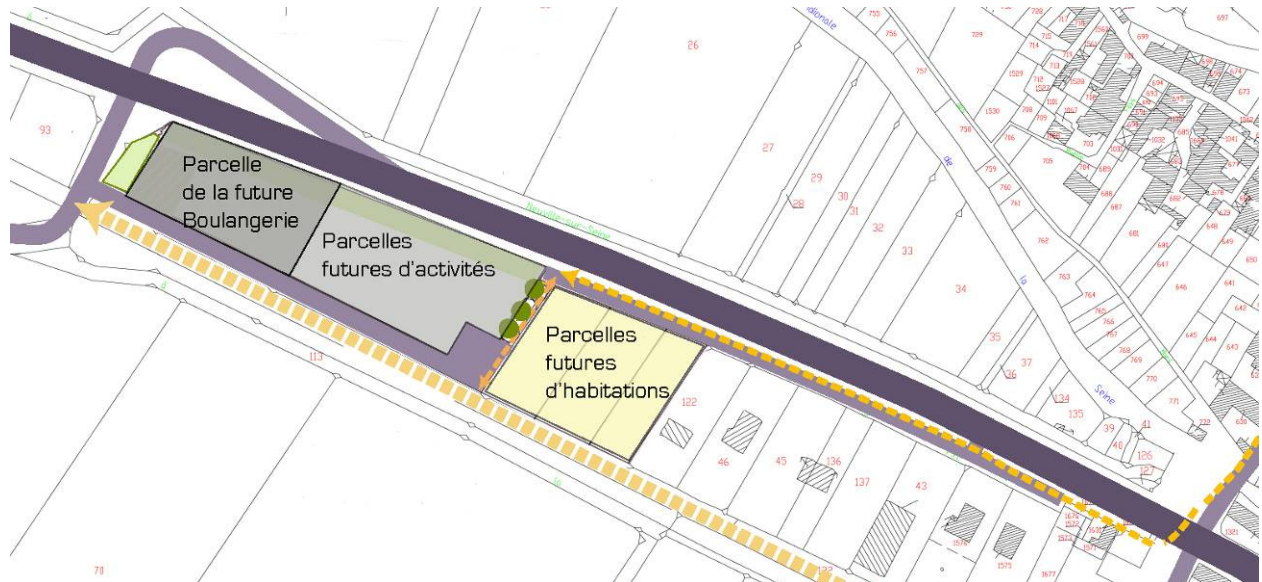
Le secteur étudié est également soumis **au risque « Transport de Matières Dangereuses »** compte-tenu de la diversité des produits transportés par la RD 671.

## IV. Propositions d'aménagement

## PRINCIPES D'ORGANISATION DU PROJET

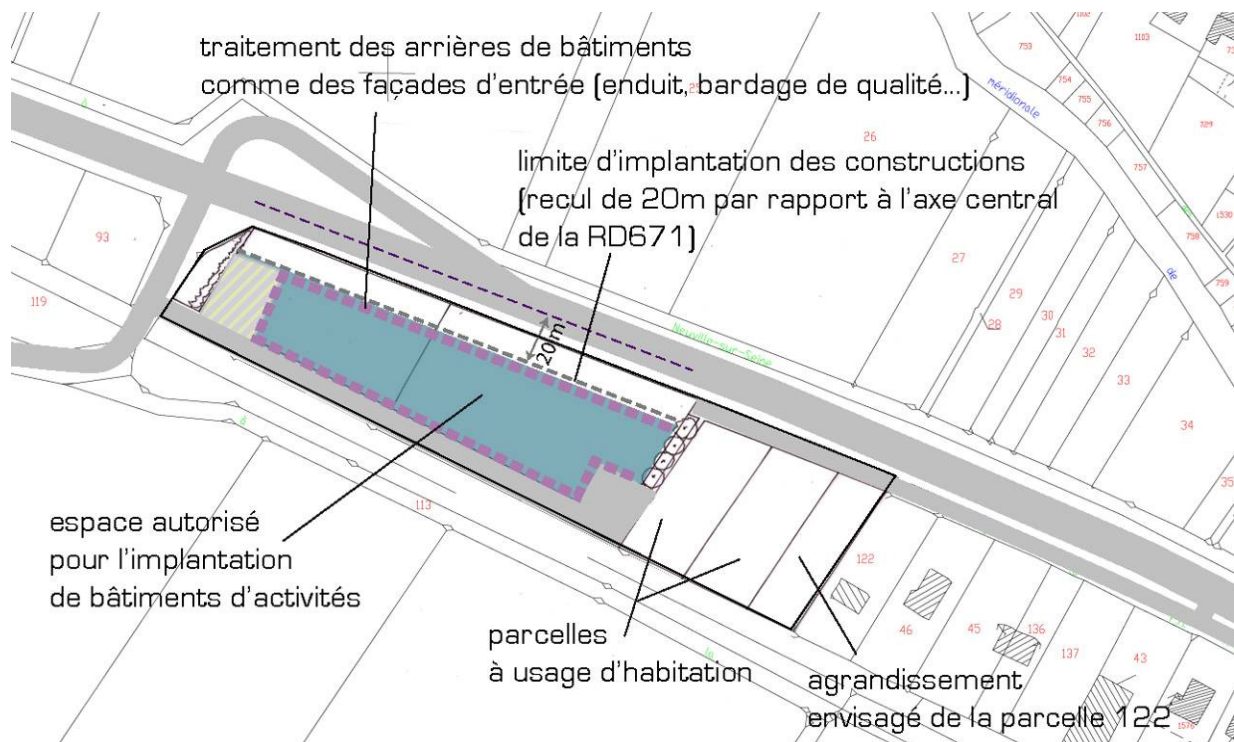
Le schéma d'organisation proposé tient compte des éléments du diagnostic et des enjeux recensés au sein de l'analyse précédente.

Le projet prévoit la création d'une zone artisanale et commerciale d'environ 7000 m<sup>2</sup>, et de parcelles à vocation d'habitat, en continuité du bâti existant, sur environ 4000 m<sup>2</sup>.



Répartition des différents projets sur le site - Perspectives Urbanisme & Aménagement – source : cadastre

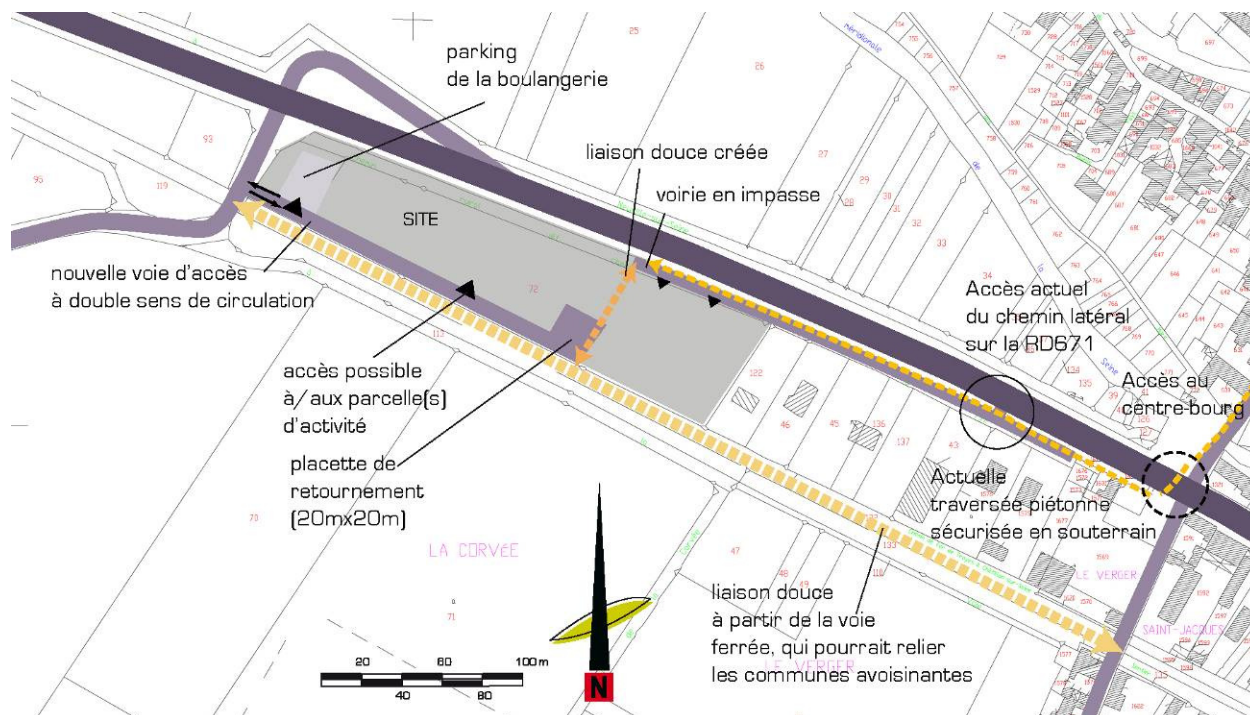
Les bâtiments d'activités s'implanteront avec un recul de 20m minimum par rapport à l'axe central de la RD671 et présenteront un caractère aligné. Les arrières de bâtiments seront traités comme des façades d'entrée (ouverture, enduit, bardage de qualité...) afin de ne pas compromettre la qualité de l'entrée de la commune. 20% au moins des façades des immeubles situées du côté de la RD 671 (nord du terrain) seront pourvues d'ouvertures (baies, fenêtres).



Règles d'implantation des constructions - Perspectives Urbanisme & Aménagement – source : cadastre



Les accès aux futures activités se réaliseront par le Sud de la zone. La continuité des liaisons douces vers le site sera maintenue par la création d'une liaison en travers de la zone. L'accès aux parcelles d'habitation se fera depuis l'accès actuel au chemin latéral le long de la RD 671. Ainsi, une séparation des fonctions sera effective de par l'accès aux parcelles.

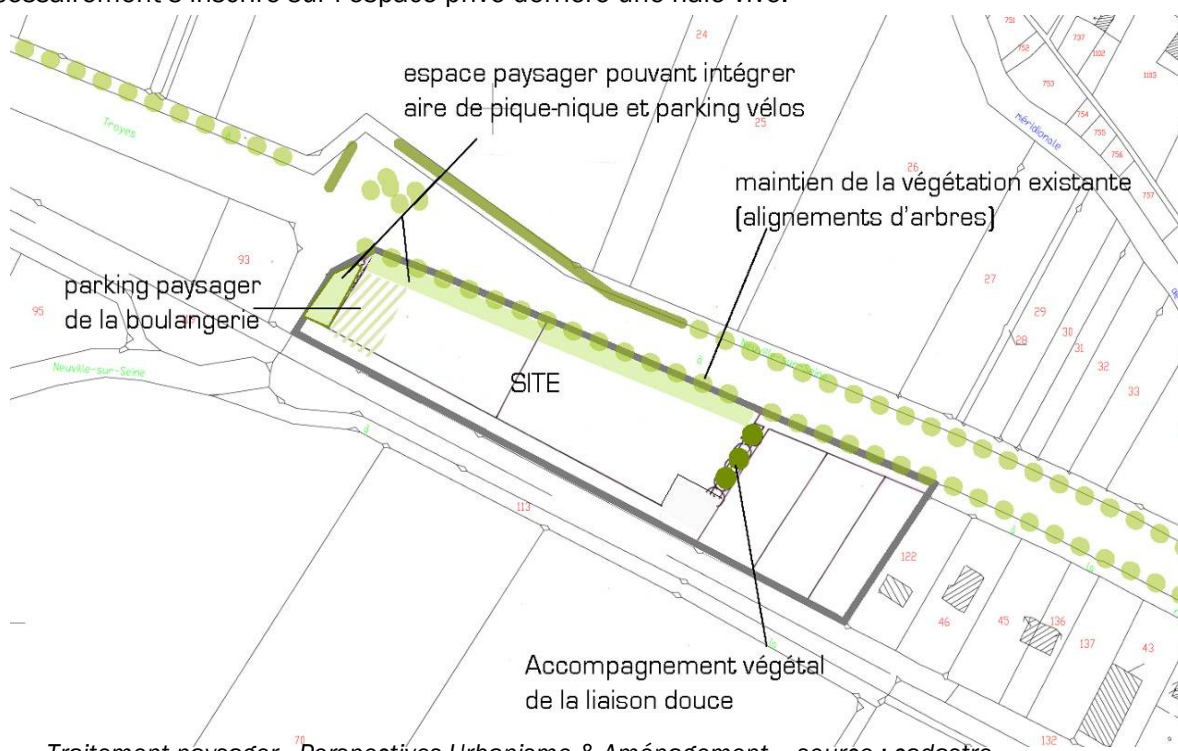


Localisation des liens et accès - Perspectives Urbanisme & Aménagement – source : cadastre

Les bordures du site le long de la RD26 et de la RD 671 feront l'objet d'un traitement paysager. Une liste d'essences végétales est proposée en pages 28 et 29 du présent document. Il s'agira toutefois de prendre en compte la situation souvent au nord de la végétation implantée le long de la RD 671 sous le couvert arboré existant et / ou sous l'ombre portée des bâtiments.

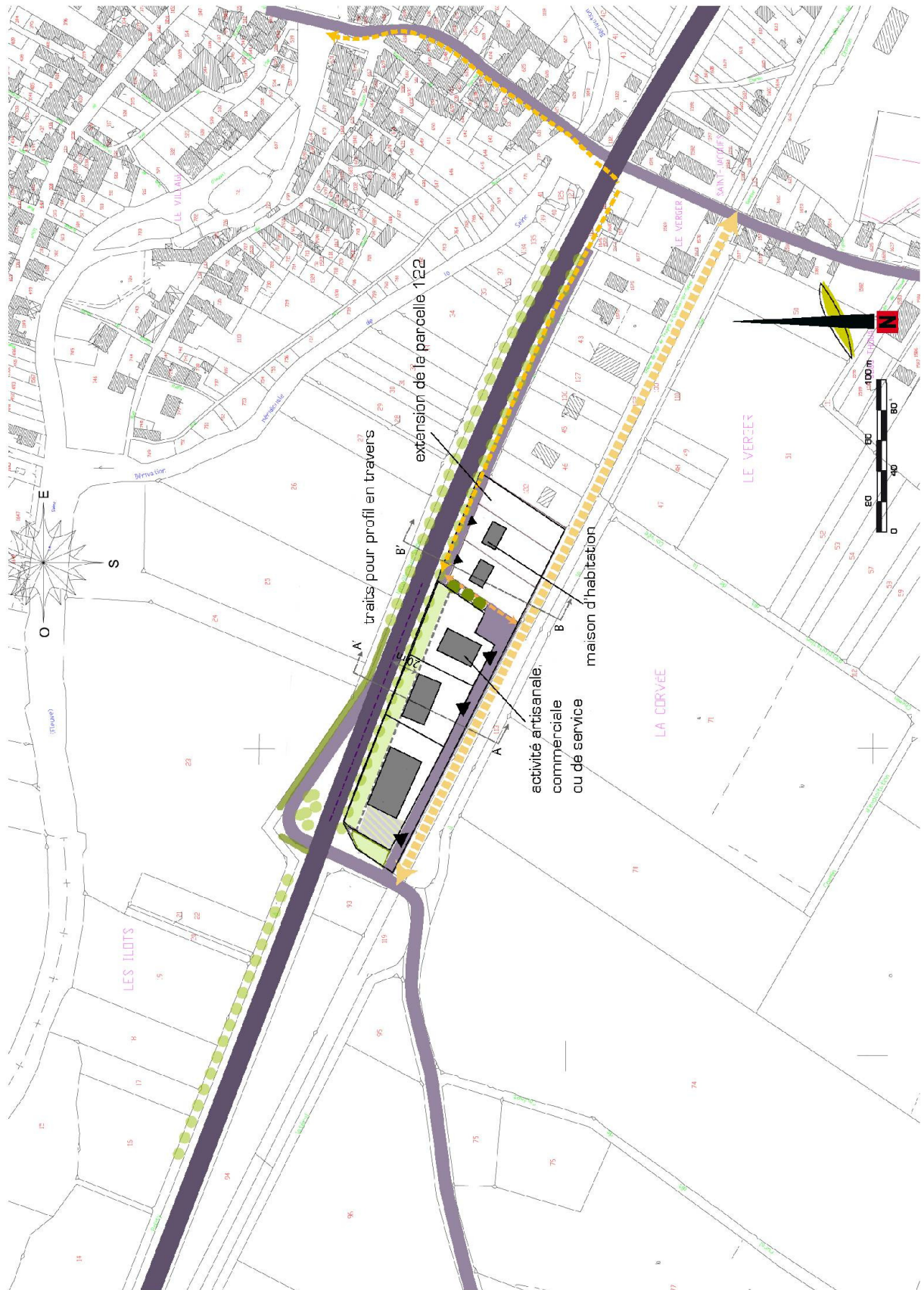
L'accotement enherbé comprenant un fossé de recueil des eaux pluviales de la RD 671 et un alignement d'arbres en limite du site seront préservés. L'aménagement paysager le long de la RD 671 sera réalisé de telle manière qu'aucun véhicule ne puisse stationner le long de la route.

Les clôtures grillagées seront évitées. Toutefois, si elles sont nécessaires, elles devront nécessairement s'inscrire sur l'espace privé derrière une haie vive.

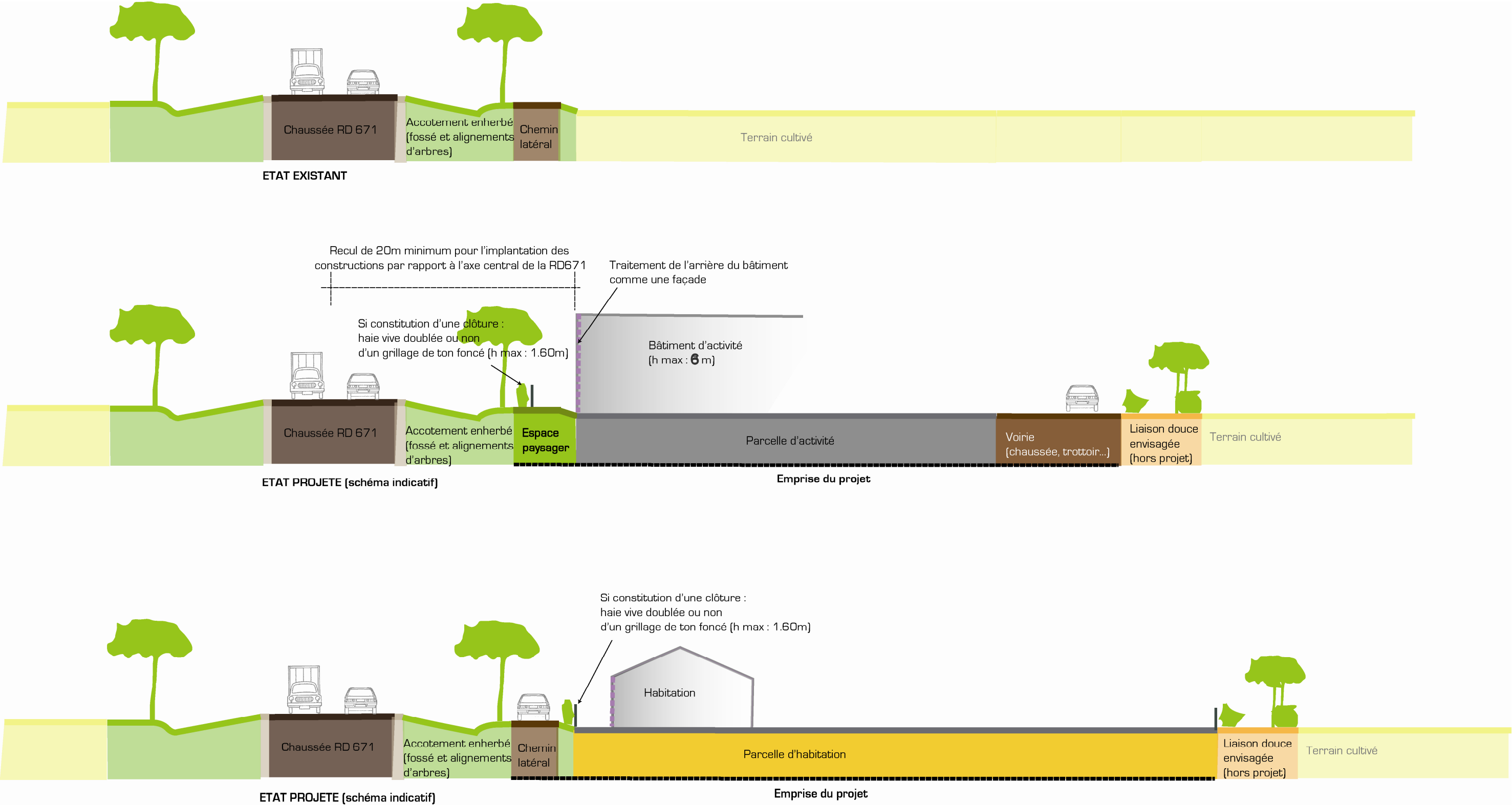


Traitement paysager - Perspectives Urbanisme & Aménagement – source : cadastre

# **ESQUISSE D'AMENAGEMENT GLOBAL** (avec implantation indicative des possibles futures constructions)



PROFILS EN TRAVERS







Elévation des façades actuelles et projetées le long de la RD 671





## DESCRIPTION DU PROJET PAR RAPPORT AUX ENJEUX

---

Les choix d'aménagement effectués sont justifiés au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

### **1. VALORISER L'ENTREE DE VILLE ET INSERER LA ZONE DANS SON CONTEXTE NATUREL**

Il s'agit d'intégrer le projet au sein de son environnement naturel et urbain, par :

#### ***Un traitement végétal en façade de la RD671 :***

- L'alignement d'arbres ainsi que la bande enherbée situés en bordure du site seront conservés en l'état. L'aménagement paysager le long de la RD 671 sera réalisé de telle manière qu'aucun véhicule ne puisse stationner le long de la route.
- En devanture des bâtiments d'activités, la zone bénéficiera d'un traitement végétal aéré permettant la visibilité des enseignes (gazon, prairie, et/ou haie basse taillée de type charmille). Quelques bosquets pourront agrémenter l'espace enherbé.
- Un espace vert en entrée de zone sera aménagé et pourra intégrer aires de pique-nique, stationnements deux-roues, etc.

#### ***Un traitement paysager en bordure de la RD26 :***

- Un traitement paysager sera apporté sur environ 10m le long de la voie. Cet aménagement devra permettre une bonne visibilité du croisement entre la RD26 et la voie d'accès à la zone. Les haies trop épaisses et de trop grande hauteur seront évitées.

#### ***La poursuite d'un front urbain :***

- La ou les constructions sur le secteur d'activités devront être réalisées sous la forme de petites unités commerciales ou artisanales pour reprendre le volume des constructions à usage d'habitation proches. Elles seront implantées à 20 m minimum de l'axe de la RD 671 et devront présenter un caractère aligné.

### **2. ASSURER LA SECURITE**

- La R.D.671, supporte un trafic important, il s'agit de ne pas créer d'accès supplémentaire sur cet axe. Par conséquent, l'accès à la zone s'appuiera sur la RD 26 qui bénéficie déjà d'un « tourne-à-gauche » en provenance de Dijon. L'aménagement paysager le long de la RD 671 sera réalisé de telle manière qu'aucun véhicule ne puisse stationner le long de la route.
- La desserte de la zone s'effectuera par la création d'une voirie en double sens en fond de parcelle (le long de l'ancienne voie ferrée qui pourrait devenir une liaison verte), et non sur le chemin latéral à la RD 671 pour conserver une fluidité au carrefour.
- Pour bénéficier d'une visibilité maximale, la parcelle 73 pourra être le support de l'élargissement de la RD 26 (chaussée, trottoir...).

### **3. PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES**

- La circulation des véhicules et leur vitesse seront limitées sur la nouvelle voie d'accès à/aux entreprise(s), de par sa configuration en impasse. Celle-ci débouche sur une placette de retournement (20mx20m).
- Le chemin latéral à la RD 671 desservira les nouvelles parcelles d'habitat créées et se terminera en impasse, en provenance du centre du village : cela permettra de ne pas reporter la circulation en provenance du site le long des habitations.

### **4. FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENT DOUX**

- Une liaison douce sera aménagée en travers de la zone : elle s'appuiera sur la nouvelle voie d'accès à double sens ainsi que sur une partie du chemin latéral à la RD 671. Elle permettra de rejoindre l'ancienne voie ferrée qui pourrait être aménagée en voie verte et ainsi relier plusieurs communes du secteur.

## ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES

Le tableau suivant reprend les objectifs à atteindre et détaille les mesures à respecter pour obtenir un aménagement de qualité.

Toutefois, cette étude s'inscrivant dans le cadre d'une carte communale, seul le Règlement National d'Urbanisme s'applique.

### PRINCIPES D'IMPLANTATION

<b>Objectifs à atteindre :</b>	<b>Traduction réglementaire :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer le projet à son environnement naturel,</li> <li>- Assurer une implantation cohérente et harmonieuse des bâtiments, en lien avec les habitations proches</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le long de la RD 671, l'alignement d'arbres ainsi que la bande enherbée seront conservés</li> <li>- Le long de la RD 26, le traitement paysager ne devra pas compromettre la visibilité du carrefour et les constructions devront s'implanter à 10m minimum du bord de la voie</li> <li>- Le long de la RD 671, les nouvelles constructions devront observer un recul de 20m minimum de l'axe de la voie. Les bâtiments à usage d'activités présenteront un caractère aligné.</li> <li>- Le long de la RD 671, le traitement paysager devra permettre la lisibilité des enseignes</li> </ul>

### SECURITE ET NUISANCES

<b>Objectifs à atteindre :</b>	<b>Traduction réglementaire :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécuriser les accès</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</li> <li>- Le stationnement des véhicules lié aux occupants des activités doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.</li> <li>- L'aménagement paysager sera réalisé de telle manière qu'aucun véhicule ne puisse stationner le long de la route.</li> <li>- La placette de retournement devra permettre une manœuvre aisée des véhicules privés et de services publics. Ses dimensions seront de 20m x 20m.</li> </ul>



## ASPECT DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

<b>Objectifs à atteindre :</b>	<b>Traduction réglementaire :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter le futur bâti à son environnement immédiat,</li> <li>- Adapter la hauteur des constructions par rapport à leur fonction (hauteur plus importante des constructions à usage d'activités pour permettre le stockage de matériel, ...)</li> <li>- Favoriser les constructions qui respectent les principes du développement durable</li> <li>- Privilégier des espaces non clôturés ou permettre l'intégration d'éventuelles clôtures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux. Les mouvements de terre, créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel, sont interdits.</li> </ul> <p><b><u>Hauteur des constructions :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions qui seront implantées sur l'unité foncière ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout.</li> </ul> <p><b><u>Aspect extérieur des constructions :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</li> <li>- 20% au moins des façades des immeubles situées du côté de la RD 671 (nord du terrain) seront pourvues d'ouvertures (baies, fenêtres).</li> <li>- Les façades des bâtiments à usage d'activités d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume et des ruptures de coloris.</li> <li>- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, excepté pour favoriser l'éclairage naturel ou pour la réalisation de portes-fenêtres (coulissante ou non).</li> <li>- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, sont interdits. Toutefois, les couleurs vives sont autorisées ponctuellement sur des éléments qui soulignent et ou découpent le volume du bâti et sur les éléments particuliers (porte d'accès, menuiseries...).</li> <li>- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables, ou critères de Haute Qualité Environnementale®, de Très Haute Performance Energétique...</li> <li>- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, (tels que parpaings...) sera interdit.</li> </ul>

**Clôture :**

- Si le projet nécessite une clôture, elle sera constituée d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage ou de panneaux grillagés de couleur foncée, implanté du côté de l'espace privé.
- La hauteur de la haie et/ou de la clôture est limitée à 1,60m maximum.

**ENSEIGNES ET SIGNALÉTIQUES****Objectifs à atteindre :**

- Marquer l'entrée et l'identité de la zone d'activités.
- Créer une harmonie dans les enseignes en cohérence avec l'aspect paysager.

**Traduction réglementaire :**

- Les enseignes et publicités seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments.
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.
- Les « calicots », les totems et les panneaux 4x3 sont interdits.
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

## PROPOSITIONS DE TYPES DE MATERIAUX

Cette étude s'inscrivant dans le cadre d'une carte communale, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique. Or, l'article R 111-21 intéresse l'aspect des bâtiments et non la nature des matériaux. Aucun matériau ne peut donc être interdit.

A gauche, les schémas suivants présentent donc des exemples de projet à privilégier pour favoriser un urbanisme de qualité en entrée de ville.

Exemples de volumétrie et de matériaux à privilégier pour des bâtiments d'activités



Exemples de volumétrie et de matériaux à proscrire pour des bâtiments d'activités



## PROPOSITIONS D'ESSENCES VEGETALES

FICHE EXPLICATIVE

1/2

### Les haies et nos paysages...

#### Le rôle des haies :

Elles peuvent être utilisées comme brise vent et sont efficaces pour l'aération et la conservation des sols en zone agricole. Elles limitent l'érosion en fixant les sols dans des reliefs prononcés, permettent une meilleure gestion de l'eau et peuvent la restituer en cas de sécheresse. Elles sont bien évidemment indispensables pour l'environnement, accueillant une faune diversifiée.

En zone urbaine, elles sont souvent employées afin de marquer les limites de nos propriétés et sont alors assimilées à de simples barrières visuelles.

#### La haie monospécifique classique

Elle est généralement constituée de plantes dont les essences sont choisies pour leurs plasticités et leur capacité à offrir un cloisonnement rapide. Mais ces aménagements artificiels uniformes et rectilignes ne participent pas à l'aménagement durable d'un territoire. En effet, ce type de haie est issu de phénomènes de mode et d'idées reçues en incohérence avec la diversité de la nature sur laquelle l'homme plante et façonne le paysage.

#### On peut citer les essences suivantes :

[Laurier palme] *Prunus laurocerassus* 'rotundifolia'

[Thuya occidentale] *Thuya occidentalis*

[Cyprès de leyland] *Cupressocyparis x leylandii*

[Elaeagnus] *Elaeagnus x ebbingei*



Cyprès de leylande



#### Les conséquences sont :

**Visuelles**, le paysage se constitue de lignes artificielles monochromes.



**Ecologiques**, on crée une faible biodiversité et on constate une augmentation des problèmes de maladies.



**Economiques**, la monospécificité et le port du végétal maîtrisé entraînent des problèmes phytosanitaires récurrents qui se généralisent à la totalité de la haie. Et, si la maladie intervient, c'est l'intégralité de la haie qu'il advient de changer.

On comptera 40 euros/ml de plantation et deux interventions d'entretien au taille-haie/an, à environ 18 euros/ml (une haie de 2m x 1m) .

PERSPECTIVES  
Urbanisme et Aménagement  
63, rue des sources  
10 150 CHARMONTs/B

PERSPECTIVES Urbanisme et Aménagement, fiche explicative



## FICHE EXPLICATIVE

2/2

**La haie polyspécifique bocagère**

La haie bocagère est constituée d'un mélange d'essences qui poussent à l'état spontané dans un paysage environnant. Elle arbore les régions agricoles où le pâturage et l'élevage constituent la dominante locale. Une palette végétale composée de 5 essences locales suffit à créer cette ambiance bocagère.

**Les avantages sont :**

**Visuels,** le paysage de bocage nous offre un mélange de couleurs, de formes et de volumes libres et changeant au cours des saisons.



**Ecologiques,** les équilibres naturels sont maintenus entre les espèces considérées comme utiles et nuisibles, sachant que le meilleur ingénieur est la nature. La haie bocagère procure des niches écologiques avec des essences hôtes pour les prédateurs ou les insectes pollinisateurs. Une plus grande richesse de la biodiversité, ainsi qu'un cloisonnement naturel entraîne une diminution des maladies.

**Economiques,** une meilleure plasticité de la plante sur son territoire habituel, et un port conduit naturellement, offrent une grande pérennité et un suivi moins coûteux. On comptera 45 euros/ml de plantation et 0,8 euros/ml d'entretien/an à l'aide d'un lamier.



1) Chêne blanc  
*Quercus pubescens*



2) Troène  
*Ligustrum vulgare*



3) Aubépine  
*Crataegus*



4) Fusain d'Europe  
*Euonymus europaeus*



5) Eglantier  
*Rosa canina*

**D'autres essences bocagères :**

- |  |  |
|--|--|
| (Erable champêtre) <i>Acer campestre</i> , | (Prunelier) <i>Prunus spinosa</i> ,              |
| (Aulne) <i>Alnus glutinosa</i> ,           | (Poirier) <i>Pyrus communis</i> ,                |
| (Charme) <i>Carpinus betulus</i> ,         | (Saule) <i>Salix caprea</i> ,                    |
| (Noisetier) <i>Corylus avellana</i> ,      | (Sureau) <i>Sambucus nigra</i> ,                 |
| (Hêtre) <i>Fagus sylvatica</i> ,           | (Sorbier) <i>Sorbus domestica</i> ,              |
| (Bourdaine) <i>Frangula alnus</i> ,        | (Tilleul) <i>Tilia cordata</i> ,                 |
| (Frêne) <i>Fraxinus excelsior</i> ,        | (Orme) <i>Ulmus campestris</i> ,                 |
| (Noyer) <i>Juglans regia</i> ,             | (Cormouiller mâle) <i>Cornus mas</i> ,           |
| (Merisier) <i>Prunus avium</i> ,           | (Cornouiller sanguin) <i>Cornus sanguineum</i> . |



PERSPECTIVES  
Urbanisme et Aménagement  
63, rue des sources  
10 150 CHARMONTs/B

PERSPECTIVES Urbanisme et Aménagement, fiche explicative