

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°6: Etude « Entrée de ville »

**Commune de
Mailly-le-Camp**

SOMMAIRE

A.	INTRODUCTION	4
B.	PRESENTATION DU CONTEXTE INITIAL	6
1.	PERIMETRE D'ETUDE	7
C.	LE SITE	8
1.	OCCUPATION DU SOL ET MORPHOLOGIE	8
2.	AXES DE DESSERTE DE LA ZONE ET VOIES DE COMMUNICATION	9
D.	LES PROBLEMATIQUES	9
3.	NUISANCES.	9
4.	SECURITE	10
5.	LE PAYSAGE	12
6.	L'ARCHITECTURE ET L'URBANISME	14

A. INTRODUCTION

Depuis l'adoption de l'amendement Dupont, l'établissement de nouvelles constructions dans les espaces non urbanisés entourant les grandes infrastructures routières est bloqué si les collectivités locales ne disposent pas d'un projet urbain de qualité.

Les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme prévoient qu'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, et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Sur la commune, elles concernent les espaces voisins de la RD 677.

Dans les communes non dotées de document d'urbanisme, toute demande d'autorisation de projet devra être accompagnée d'une étude d'entrée de ville attestant de la prise en compte des paramètres suivants en interaction les uns avec les autres:

Les nuisances

Il s'agit de tout ce qui peut nuire à la qualité de la vie (pollutions sonores ou visuelles...)

La sécurité

Il s'agit dans la majorité des cas de sécurité routière. Les risques technologiques et naturels pourront également être concernés.

La qualité de l'urbanisme

Il s'agit de la composition de la zone qui doit exprimer des lignes directrices fortes (hiérarchie des voies, choix d'implantation des bâtiments, conception des espaces publics, zones de stationnement, ...)

La qualité architecturale

Il s'agira de régler les différents rapports du bâtiment avec la voie (espaces de transition), avec les autres bâtiments (implantation) ou encore avec le site (respect des voies, volumétrie, couleurs, ...)

La qualité des paysages

Il pourra s'agir de préserver certains secteurs sensibles ou mettre en valeur certains éléments marquants du paysage ou imposer des plantations, ...

Dans les secteurs qui ne sont pas destinés à être urbanisés le recul de 75 m ou de 100 m s'applique de plein droit aux constructions pouvant y être autorisées, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole autres que les habitations,
- des réseaux d'intérêt public.

La réflexion à mener préalablement doit associer un souci légitime de développement urbain à une démarche de valorisation du cadre de vie des habitants et des usagers. Avant de planifier l'aménagement des lieux, un diagnostic préalable guidera la collectivité dans ces choix d'urbanisation et lui permettra de concevoir un projet cohérent pour le long terme.

La présente étude a pour objet de permettre l'extension d'une zone d'habitat à l'entrée Sud du bourg, le long de la route départementale 677.

Le village de Mailly-le camp s'est historiquement développé de part et d'autre de la route départementale, perpendiculairement à cette dernière. Au fur et à mesure, le bourg a grossi, multipliant le nombre de sorties de véhicules sur l'axe classé à grande circulation.

La RD677 traverse le territoire Nord/Sud et coupe le village sur sa partie Est. Elle grève à ce titre l'urbanisation sur une profondeur de 75m depuis l'axe central de la voie.

A travers son PLU la commune souhaite développer sa trame urbaine notamment le long de l'axe, dans la continuité des derniers lotissements aménagés et d'une moyenne surface commerciale.

B. PRESENTATION DU CONTEXTE INITIAL

La commune de Mailly-le-Camp a prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme afin de construire un projet urbain adapté au contexte actuel et de se doter des moyens d'accueillir de nouveaux habitants.

En effet, en plus de l'évolution classique du nombre d'habitants que peut connaître un territoire, Mailly-le-camp doit prendre en compte l'existence du camp militaire et son développement important dans les années à venir.

Afin de répondre aux futures demandes, la commune souhaite permettre l'ouverture de l'urbanisation le long de la RD677 entre autre, qui malgré un trafic important reste très bien isolée du tissu urbain sur cette section.

La RD 677 est identifiée voie à grande circulation en vertu du décret n°2010-578 du 31 mai 2010. En raison de ce classement, les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme s'appliquent et induisent un recul minimum des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le présent PLU met en place des règles différentes de celles édictées par l'article L111-6 du code de l'urbanisme en réduisant à 15m la distance d'inconstructibilité par rapport à l'axe de la RD677.

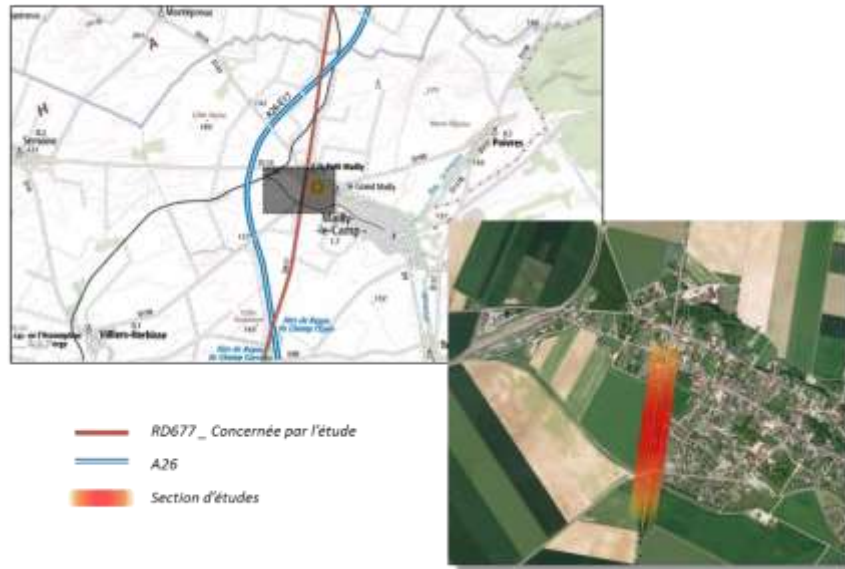
La RD677 supporte le passage de 3804 véhicule par jour en 2016, dont 1033 poids lourds¹.

¹ Site internet du Département de l'Aube _ données de 2016.

1. PERIMETRE D'ETUDE

Mailly-le-Camp est installé à cheval sur la RD677, classée à grande circulation. La gare de péage de Sommesous, accès le plus proche à l'autoroute A26 est à seulement quelques minutes. Cependant le réseau de routes départementales est très utilisé, notamment pour se rendre à Troyes (temps de trajet quasi identique).

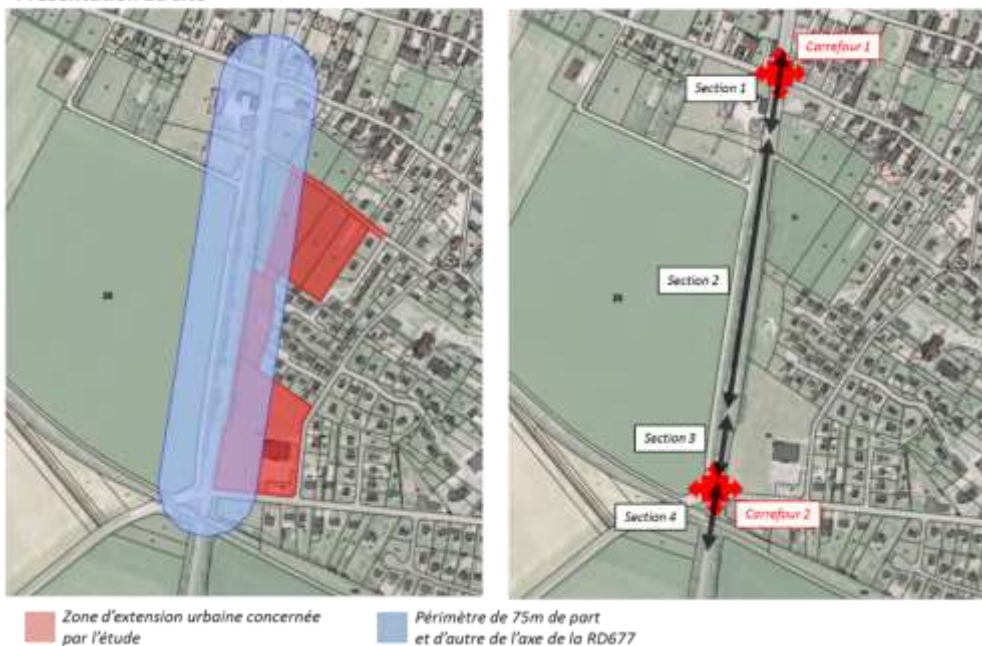
Localisation du projet d'études



Le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne l'entrée sud du village, sur les deux tiers de la traversée. Le périmètre est donc en continuité immédiate du tissu bâti existant à vocation principale d'habitat. Il est concerné en sa partie sud par une zone qui accueille de l'activité économique avec prévision d'extension (commerce de bouche).

Le périmètre s'étend sur 660m environ et est divisé en 4 sections. Il borde la zone de 3,98ha concernée par l'étude.

Présentation du site



■ Zone d'extension urbaine concernée par l'étude
 ■ Périmètre de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD677

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Mailly-le-Camp

C. LE SITE

1. OCCUPATION DU SOL ET MORPHOLOGIE

La zone de 3,98 hectares se divise en plusieurs espaces présentant des occupations des sols diverses.

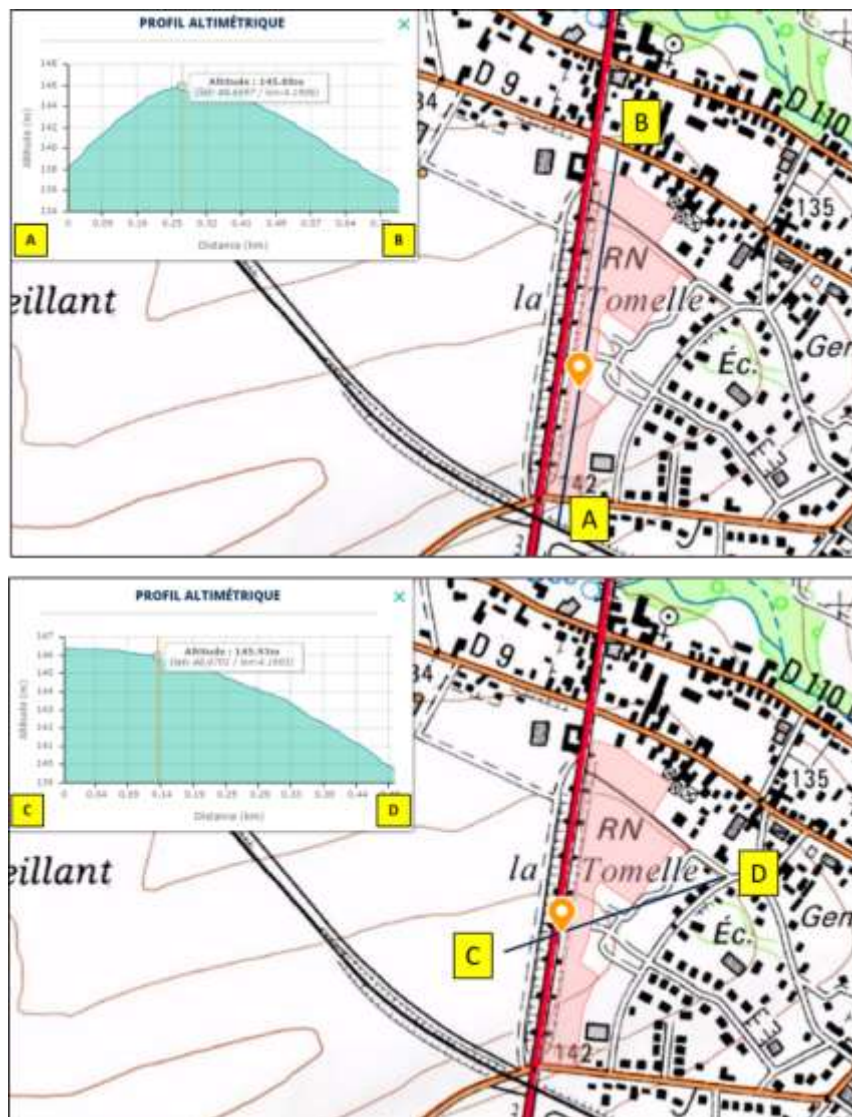
La partie Nord est cultivée.

La partie centrale est occupée par le jardin d'Emerveilles, encadré par des espaces de pelouse. La largeur entre la route et les fonds de jardins est de 42 m.

La partie Sud est en pelouse, elle appartient en partie au propriétaire de la moyenne surface commerciale et à la commune et présente une profondeur de 110 m environ.

Le relief est peu marqué par rapport à la superficie du site. Cependant la pente permet de favoriser l'intégration des futures habitations, grâce à son orientation principalement tournée vers la vallée et le reste du bourg.

L'axe concerné par l'étude est rectiligne, favorisant la visibilité mais aussi la prise de vitesse. La section est encadrée par deux carrefours.



Plan Local d'Urbanisme – Commune de Mailly-le-Camp

2. AXES DE DESSERTE DE LA ZONE ET VOIES DE COMMUNICATION

Le secteur est encadré au Nord et au Sud par 2 carrefours importants, globalement adaptés aux besoins, tant en gabarit qu'en visibilité.

Un troisième accès sur ce tronçon permet de soulager encore un peu ces points, mais aussi de limiter les traversées de quartiers par un nombre trop important de véhicules, en permettant l'entrée directe.

D. LES PROBLEMATIQUES

3. NUISANCES.

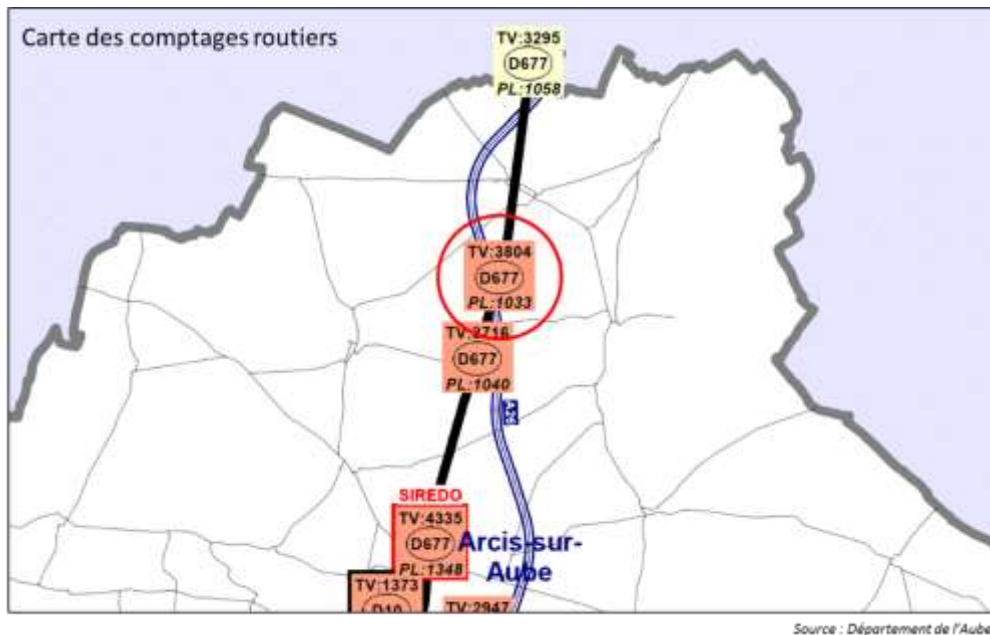
Les nuisances liées à la présence de la route sont relativement peu importantes. Elles se limitent à la question du bruit. Or, la quasi-totalité du tronçon est bordée par un talus, lui-même planté d'arbres. Seules les extrémités sont mises à nu.

Notons que la RD677, classée à grande circulation, n'est pas considérée comme une infrastructure bruyante soumettant ses abords à des prescriptions acoustiques particulières.

L'obligation de mettre en place des espaces plantés, participant à l'absorption des sons, sans nécessairement créer des murs végétaux, s'inscrit dans la prise en compte de cette nuisance sonore.

4. SECURITE

La RD677 supporte un trafic important comptant environ 25% de poids lourds.



La visibilité le long de la RD677 est bonne et la sécurité n'apparaît pas comme défaillante sur le tronçon étudié. Cependant il va de soi que tout aménagement doit prévoir de toujours améliorer la lecture de l'espace (marquage, lisibilité rapide, ralentissement en amont par différents moyens techniques adaptés à une route classée à grande circulation,...).

Deux carrefours existent d'ores et déjà et sont adaptés au trafic qu'ils supportent.

Un troisième accès, moins emprunté, est à mettre en valeur à condition d'être aménagé sur le modèle des deux autres, afin de présenter toutes les mesures de sécurité nécessaires.

Ce carrefour supplémentaire permet de limiter l'augmentation du nombre de véhicules transitant par la rue Pierre Quantin, la rue des Vignettes et les rues adjacentes. Ces rues traversent des lotissements d'habitation, avec la présence d'enfants notamment. L'allègement du nombre de véhicules au sein de ces espaces est un atout en termes de sécurité.

Les accès individuels sur la RD677 sont interdits.

Accès à l'axe de déplacement



5. LE PAYSAGE

Comme il a été expliqué en amont, l'axe à grande circulation est bordé par un talus planté d'arbres de haute tige sur la quasi-totalité de la zone d'études.

Différentes sections se dessinent sur le terrain.



Section 1



Depuis Arcis-sur-Aube



Depuis Sommesous



Depuis le village

La section 1 est peu arborée et c'est depuis celle-ci que la visibilité sur le site est la plus forte, en venant de Sommesous.

La section 2 est totalement encadrée par des arbres, faisant office de rideau paysager et de protection contre le bruit.

De plus, du côté de l'axe concerné par le développement de l'urbanisation, la route est bordée par un talus.

Depuis le village la route est invisible.

Section 2



Depuis Arcis-sur-Aube



Depuis Sommesous



Depuis le village

La section est peu arborée sur sa première partie en venant d'Arcis-sur-Aube.

Section 3



Depuis Arcis-sur-Aube



Depuis Sommesous

La section 4 concerne moins l'urbanisation à venir en termes de paysage mais plutôt de visibilité aux abords du carrefour. Ce dernier est correctement aménagé même si un « tourne à gauche » permettrait de limiter les arrêts sur la voie pour les véhicules venant de Sommesous et souhaitant se rendre au Maxi Marché.

Section 4



Depuis Arcis-sur-Aube



Depuis Sommesous



Depuis le village

La prise en compte de ces caractéristiques passe par l'obligation d'implanter des arbres dans une bande paysagère localisée sur l'orientation d'aménagement et de programmation. Cette règle est compatible avec le contexte local et permet de prolonger le linéaire végétal et de développer le principe d'insertion paysagère.

6. L'ARCHITECTURE ET L'URBANISME

Du fait de la morphologie du terrain et des règles concernant les plantations, les constructions seront peu visibles selon les différents points de vue.

La règle de limitation des hauteurs de bâtiments (9m au point le plus haut) s'inscrit encore une fois dans une logique de prise en compte du paysage. De plus, les nuisances sonores seront limitées en parties basses par les éléments végétaux et le talus, mais beaucoup moins en prenant de la hauteur.

L'aménagement urbain est tourné vers le village et tourne donc le dos à la route.

Les accès individuels à l'axe sont interdits.