

Commune de : CHARMONT-SOUS-BARBUISE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Vu pour être annexé à la  
délibération

du 30 Novembre 2021

approuvant  
la révision allégée n° 1  
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



PLU approuvé le 11 septembre 2017  
Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 28 septembre 2021

Dossier de la révision allégée n° 1 du PLU réalisé par :



2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

# SOMMAIRE

## 1 - Préambule ..... 1

A/ Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

B/ Les orientations

## 2 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ..... 4

A / OAP 1 - rue des Champs et rue des Moissons  
(Préconisations pour les zones urbaines 1AU)

B / OAP 2 - rue du Moulin Chaudron  
(Préconisations pour les zones d'urbanisation future 1AU et 2AU)

C / OAP 3 - zone d'activités de la RD15 et de l'A26  
(Préconisations pour la zone urbaine 1AUX)

D / OAP 4 - Etude entrée de ville - Zone d'activités de la RD15 et de l'A26 à l'Ouest du diffuseur autoroutier  
(Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AUX à l'Ouest du diffuseur autoroutier)

# 1 - PREAMBULE

La **loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003** a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les Orientations d'Aménagement. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais, ces parties forment deux documents distincts.

Depuis la **loi Grenelle II du 12 juillet 2010**, celles-ci sont désormais obligatoires et leur terminologie a évolué : il s'agit désormais des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini dans les articles suivants :

### Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

### Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

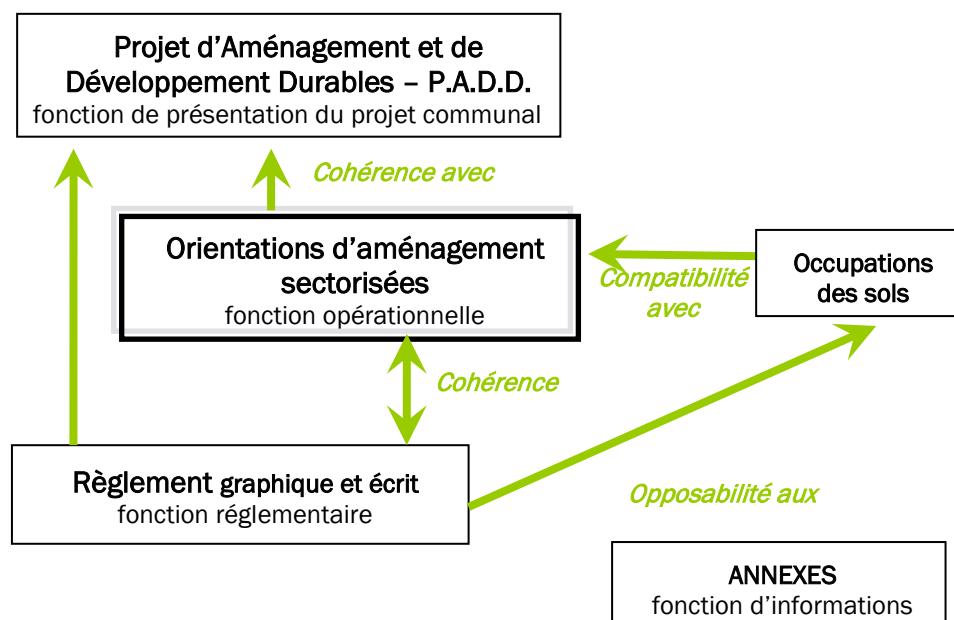
## B / Les orientations

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

### Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



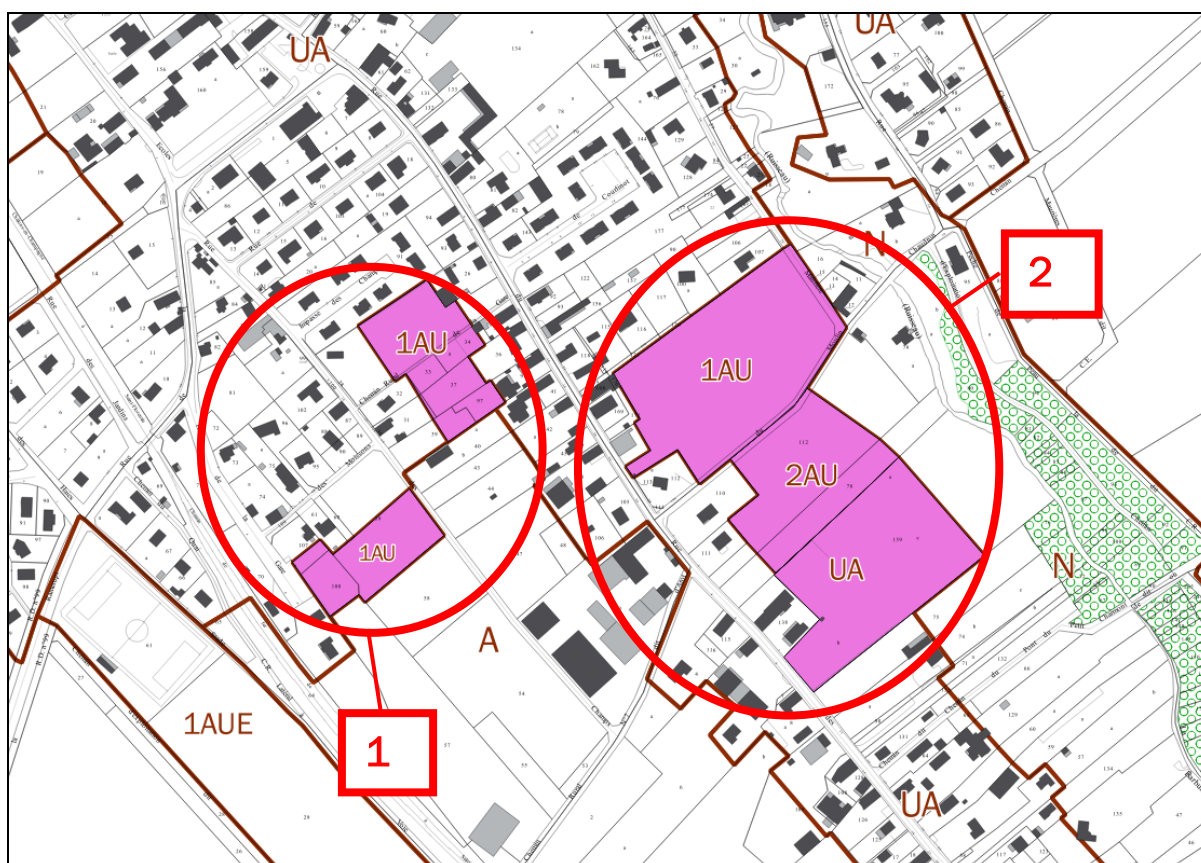
## 2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Les zones d'urbanisation future à destination d'habitat** ont été définies dans le but de renforcer le tissu urbain en place et de marquer la centralité du bourg, dans un souci de cohérence d'ensemble.

Compte tenu de sa forme longiligne, la commune de Charmont-sous-Barbuise a identifié plusieurs parcelles de l'activité agricole imbriquées dans le tissu urbain et difficilement exploitables, qui permettraient à la commune de travailler son tissu urbain en épaissement de l'existant.

De ce fait, le développement de la commune se structure à la fois en comblement des dents creuses et en continuité du tissu.

### Carte de localisation des secteurs UA, 1AU et 2AU étudiés



(Source : zonage sur fond de plan cadastral)

## A / OAP 1 - rue des Champs et rue des Moissons (Préconisations pour les zones d'urbanisation future 1AU)

Ces deux secteurs se situent à proximité directe du tissu d'habitat de la commune de Charmont-sous-Barbuise, à l'Ouest de la RD8, sur la rue des Moissons et la rue des Champs. Il s'agit à l'heure actuelle de parcelles agricoles, l'une étant un terrain arable et la seconde étant une pâture, dédiée à quelques équidés. Leur situation, imbriquée au sein de l'enveloppe urbaine, tend à limiter l'exploitation de ces terres et présente une opportunité pour la commune d'affirmer un tissu urbain plus dense et central.

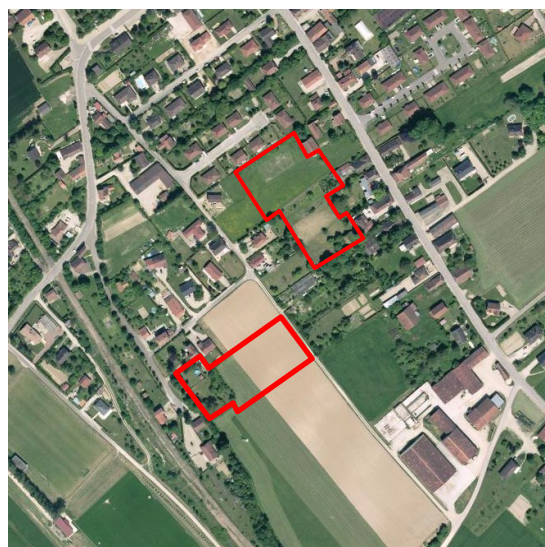
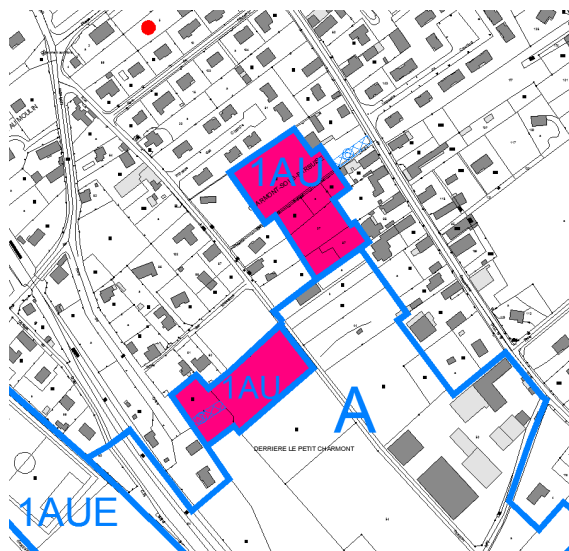
Ces parcelles représentent donc une urbanisation en extension du tissu urbain actuel d'une surface totale de 1,33 ha, la zone 1AU la plus au Sud représentant 0,57 ha et la zone 1AU la plus au Nord représentant 0,77 ha.

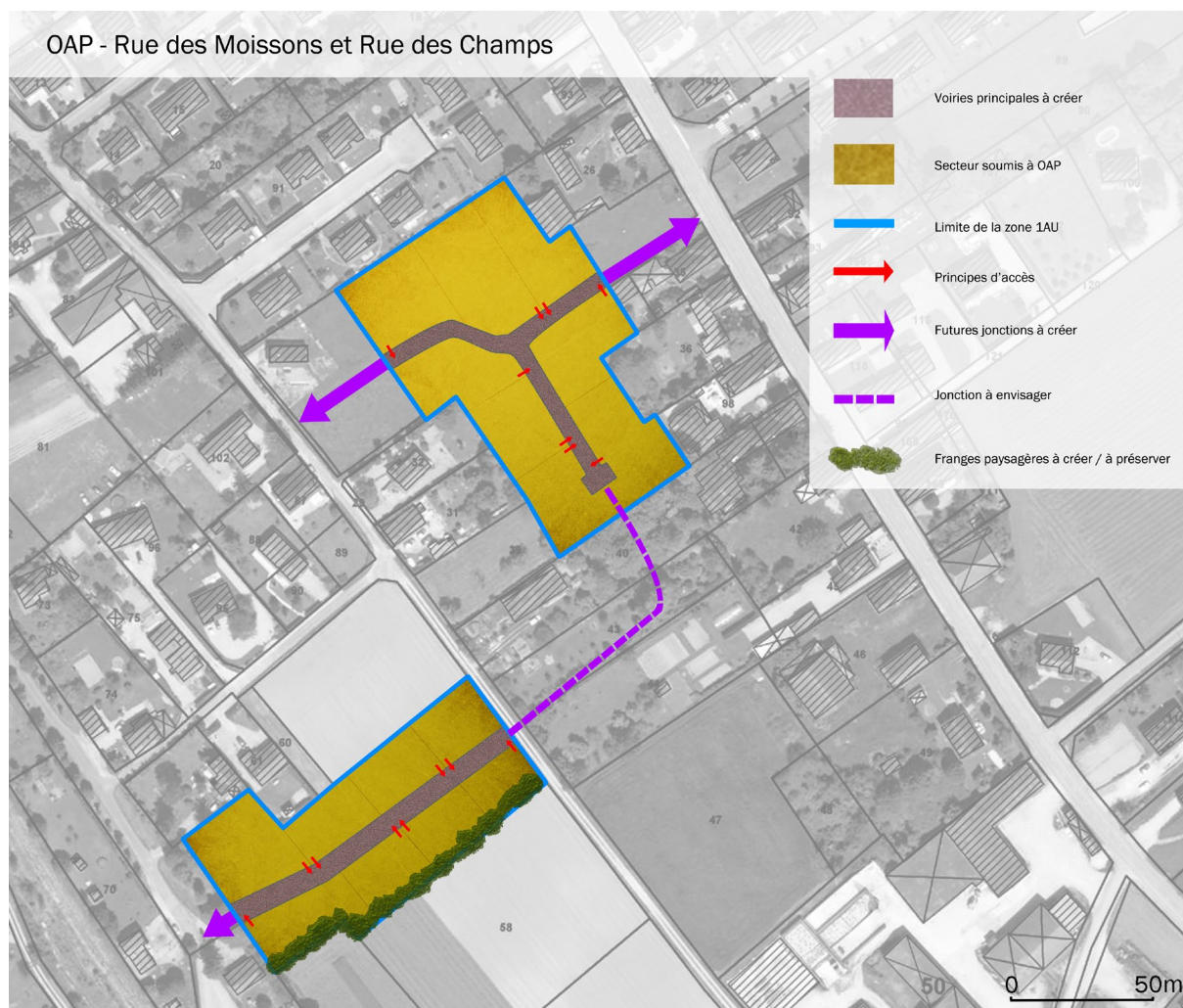
Ce secteur a vocation à permettre d'affirmer le caractère urbain et central du tissu urbain se juxtaposant, tout en cherchant à rompre avec la morphologie linéaire du bourg.

Actuellement, ces rues desservent quelques bâtisses de part et d'autre de la voirie ; il s'agirait donc de venir développer la trame viaire afin d'encourager le développement urbain des cœurs d'îlots.

Si l'OAP traite les deux zones 1AU simultanément, c'est entre autres parce que ces dernières ont fait l'objet d'une réflexion globale, sous les traits d'une seule et même opération. Toutefois, afin de ne pas déséquilibrer le projet communal et de maintenir une cohérence avec le tissu urbain actuel, il a été décidé de diviser l'opération selon deux zones 1AU distinctes, faisant l'objet d'une OAP commune. L'intervention sur ces secteurs ont pour but de venir recoudre le tissu urbain avec les habitations isolées faisant face au tissu urbain plus dense, ainsi que de constituer une enveloppe urbaine mieux définie.

L'idée serait donc, à terme, de relier ces deux zones 1AU par une nouvelle amorce qui permettrait d'achever le dessin de l'enveloppe urbaine. Ainsi, l'urbanisation de ces deux secteurs permettrait de venir créer une cohérence et une continuité avec le tissu urbain actuel et les projets de développement futurs de la commune.





## 1 / Le renforcement de l'habitat et l'épaississement de l'existant

La vocation d'habitat de ces secteurs répond aux attentes du PADD en matière de développement urbain. En effet, il s'agit pour la commune de proposer de nouvelles opportunités et formes d'habitat pour les nouveaux arrivants.

Il s'agirait d'implanter une dizaine de logements sur l'ensemble de ces parcelles, à hauteur de 14 logements par hectare. Le projet devra comprendre la création de **logements pavillonnaires individuels ou/et de logements intermédiaires**. Le projet devra nécessairement présenter une certaine **mixité dans la typologie des habitats**.

En ouvrant à l'urbanisation ces parcelles, la commune affirme donc sa volonté d'intégrer une réelle mixité et un parcours résidentiel cohérent sur son territoire.

La constitution de ce nouveau tissu devra respecter une typologie similaire au tissu existant. Il sera également la base sur laquelle la commune pourra envisager le développement des parcelles proche présentant les mêmes caractéristiques (parcelles agricoles enclavées dans le bourg).

En tout, si l'on admet une part de 20% de surface dédiée à la création de voiries et d'espaces publics, cette OAP comprend 1,06 ha de surface dédiée à de l'habitat.

## **2 / Un raccordement sur le réseau viaire actuel**

L'insertion de ces nouvelles habitations nécessite le développement d'une nouvelle trame viaire qui vient prendre ces amorces sur la trame existante. Ainsi, **il s'agira dans un premier temps de raccorder la rue de la Gare à la rue des Champs mais également de relier la rue des Champs à la route Départementale RD8.**

Ces différents raccordements permettront ainsi aux projets de disposer directement des réseaux et d'une bonne desserte.

Concernant le tronçon reliant la rue des Champs à la RD8, il sera nécessaire de développer la trame au sein de l'îlot afin de desservir de manière optimale les habitations. A ce titre, le zonage référence deux emplacements réservés afin d'anticiper les futures jonctions et raccordements sur la trame viaire existante. Cette trame de desserte devra également envisager la possible poursuite de l'opération, selon une échéance dépassant celle du cadre d'application de ce PLU. En effet, afin de desservir l'ensemble des parcelles, l'îlot le plus au Nord devra se constituer autour d'une trame en impasse. Cette impasse prévoira une place de retournement, garantissant le bon fonctionnement à court terme et qui permettra d'envisager le raccordement entre les deux îlots de l'OAP à plus long terme.

**Les voiries devront respecter le profil actuel des voiries adjacentes** tout en maintenant ou en affirmant **l'accessibilité au mode « doux »**. Les cyclistes et piétons, à défaut d'avoir un espace dédié, devront pouvoir disposer de la voirie en toute sécurité.

L'orientation d'aménagement de cette zone doit assurer une continuité de réseau favorisant une circulation fluide et permettant un profil de voirie harmonieux et d'anticiper l'évolution de ces dernières dans le temps et dans l'espace.

## **3 / Une frange végétale à créer**

L'urbanisation de ces zones devra s'accompagner **d'un maintien ou de la création d'une trame paysagère** venant s'appuyer sur la trame végétale actuelle.

Il s'agira notamment pour l'îlot le plus au Sud de venir constituer une frange paysagère. Cette frange aura pour objectif de venir marquer la transition entre l'emprise urbaine de la commune et les parcelles dédiées à l'activité agricole. De cette manière, la commune cherche à maîtriser sa consommation d'espace en signifiant une transition entre espace urbain et espace agricole.

Quant à l'îlot le plus au Nord, la création d'une frange paysagère n'est pas nécessaire mais elle devra toutefois veiller à une bonne intégration de son opération avec le tissu existant et prévoir une continuité avec les parcelles au Sud.

L'ensemble de la **trame paysagère devra se constituer d'essences locales** afin d'assurer une cohérence paysagère avec les haies, boisements ou autres vergers qui existent sur le territoire. Ces franges pourront également constituer des éléments de la trame verte locale. Il s'agira de venir **affirmer ou maintenir des continuités écologiques en « lisières urbaines »**.

Enfin, ces franges paysagères auront également pour objectif de venir créer une zone tampon afin de prévenir des risques liés à l'artificialisation des sols mais aussi des diverses nuisances pouvant être liées à l'activité agricole.

## B / OAP 2 – rue du Moulin Chaudron (Préconisations pour la zone d'urbanisation future 2AU et la zone d'urbanisation future 1AU)

Les deux secteurs 1AU et 2AU se situent le long de la rue du Moulin Chaudron, à l'Est de la RD8. A l'instar de l'OAP se situant rue des Moissons et rue des Champs, il s'agit à l'heure actuelle de parcelles agricoles imbriquées dans l'emprise urbaine et enclavées entre celle-ci et la zone naturelle de la Barbuise. Leur situation tend donc à en limiter l'exploitation. Ces parcelles difficilement exploitables, nécessitent le passage d'engins agricoles régulier, ce qui peut engendrer des nuisances et des complications de circulation étant donné la vocation première de ce tissu urbain. Ces parcelles présentent ainsi une opportunité pour la commune d'affirmer un tissu urbain plus dense et central de son bourg.

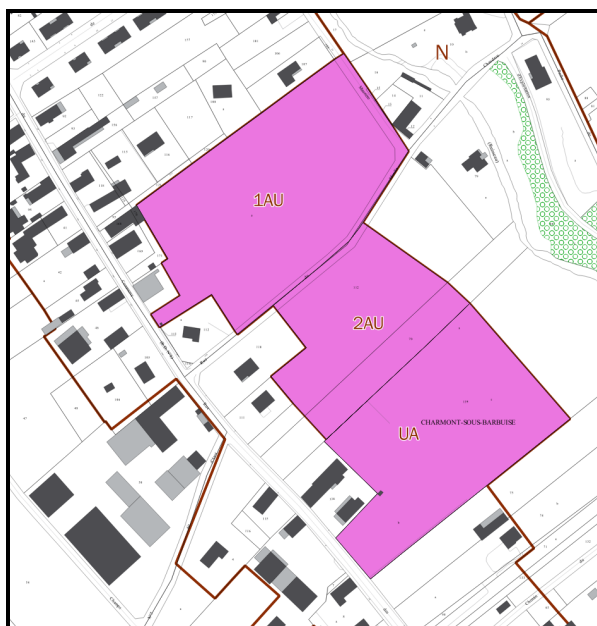
Ces parcelles représentent donc une urbanisation en épaissement du tissu urbain actuel d'une surface totale de 3,1 ha, la zone 1AU représentant 1,98 ha et la zone 2AU représentant 1,1 ha.

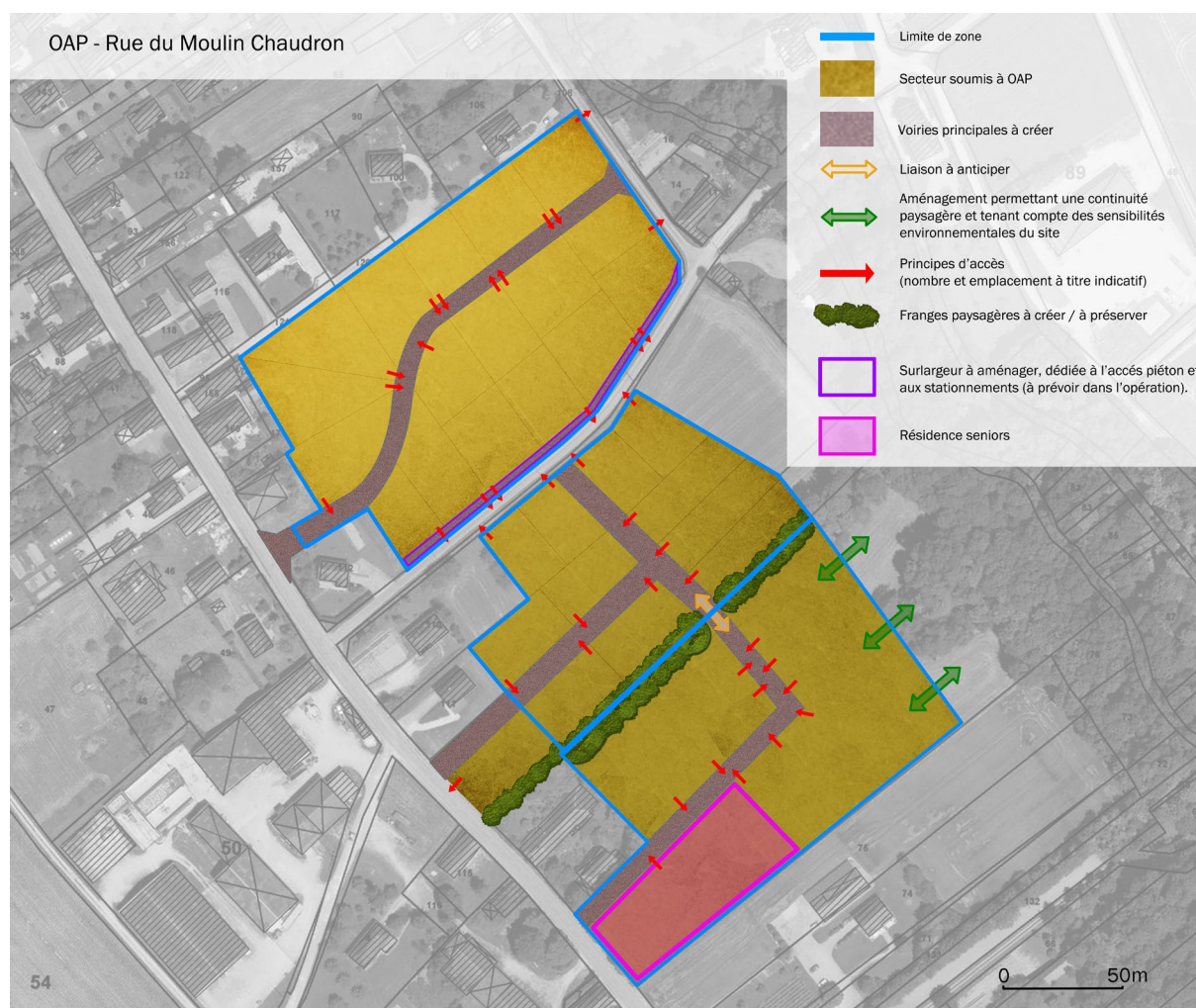
Une parcelle classée en zone UA sur une surface de 1,6 ha se situe dans la continuité de la zone 2AU. Cette parcelle doit permettre l'accueil d'un projet de création de résidence « seniors » et de créer sur une partie du terrain, des logements pour combler les besoins exprimés sur le territoire de création de mixité sociale et générationnelle.

L'objectif de ce secteur sera donc de pouvoir développer son offre et sa diversité en termes de tailles et de formes d'habitat. Les deux zones 1AU et 2AU étant étroitement liées par le partage de la rue du Moulin Chaudron et la zone UA se situant dans la continuité de la zone 2AU, il a été décidé de projeter l'urbanisation sur l'ensemble de ce secteur.

Il s'agit principalement de montrer la volonté à plus long terme de la commune à poursuivre les continuités urbaines existantes mais également à prendre en compte le développement futur de la commune (volonté d'apaisement de la RD, création d'un lien entre les futurs équipements et le tissu d'habitat proche).

La projection de l'OAP permet également de formaliser la volonté d'instaurer une diversité en termes de taille de parcelle mais également de typologie de logement.





## 1 / Le renforcement de l'habitat, en lien avec les projets de la commune

Le secteur présente l'opportunité de **développer différentes formes d'habitat en lien avec les tissus urbains mitoyens** (maisons pavillonnaires récentes, au Nord, et maisons traditionnelles/anciens corps de fermes, le long de la RD8).

Le secteur représente une surface de près de 4,6 ha qu'il est nécessaire de réfléchir dans son ensemble. En effet, si ces surfaces sont à proximité directe de l'artère principale de la commune (RD8) et de rues de dessertes (la rue du Moulin Chaudron et la rue Gabriel Maurière disposant d'une largeur approximative de 8m), il semble nécessaire d'en penser le fonctionnement interne afin que ces opérations soient en lien avec les projets de développement de la commune.

**Le développement de nouvelles voiries permettra de venir desservir les cœurs d'îlots de relier ces opérations aux tissus urbains proches et aux projets de développement d'équipements publics au Sud.**

Le secteur permettra d'accueillir des parcelles de tailles et de formes variables permettant de ce fait la création de différents types d'habitat pouvant aller **du pavillon individuel au logement de plus petite taille, tout en pouvant passer par des logements intermédiaires**. Le projet devra par conséquent présenter un principe de diversité de l'habitat et présenter une part de logements locatifs aidés. **Une partie du secteur classé en zone UA sera dédié à l'accueil d'une résidence « seniors »**

L'OAP aura donc pour principal objectif d'assurer cette diversité de logements et de développement harmonieux sur le long terme.

## 2 / Un maillage qui s'appuie sur le réseau viaire actuel

Afin de garantir une bonne intégration du projet avec le tissu urbain actuel, les opérations devront faire l'objet d'une **trame viaire venant rompre avec le caractère passant de la RD8 et de la rue du Moulin Chaudron**.

Chacun des îlots pourront faire l'objet de voiries prenant leur amorce sur la RD8 et venant se raccorder sur les rues de desserte du tissu d'habitat qui la jouxte. **Ces amorces devront, lorsque cela reste possible, se constituer de pans coupés afin de garantir un accès et une circulation optimale au sein de ces opérations.**

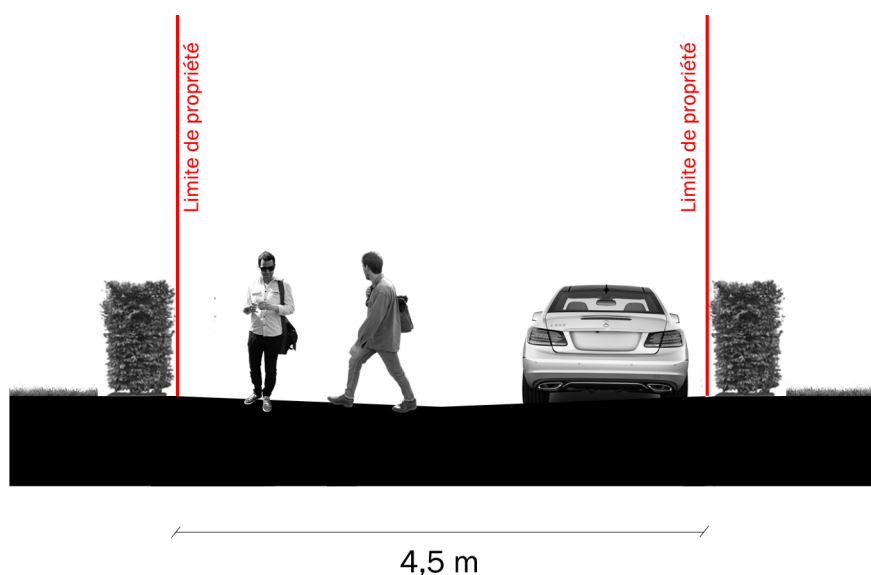
Les voiries de dessertes nouvellement créées devront faire l'objet d'une réflexion autour d'une voirie partagée. Il s'agira de permettre à la voiture de circuler, sans que cette dernière soit prédominante au sein du quartier. En effet, **les modes « doux » seront privilégiés**. Les usagers (piétons et cyclistes) devront pouvoir circuler librement sur la voirie, sans mettre en péril leur sécurité.

**Sur le secteur de la zone UA, la voirie devra anticiper l'aménagement de la zone 2AU, située au Nord-Ouest.** Ainsi, la trame viaire prévoira un développement en impasse, amorçant l'accès et le raccordement à cette zone d'urbanisation future.

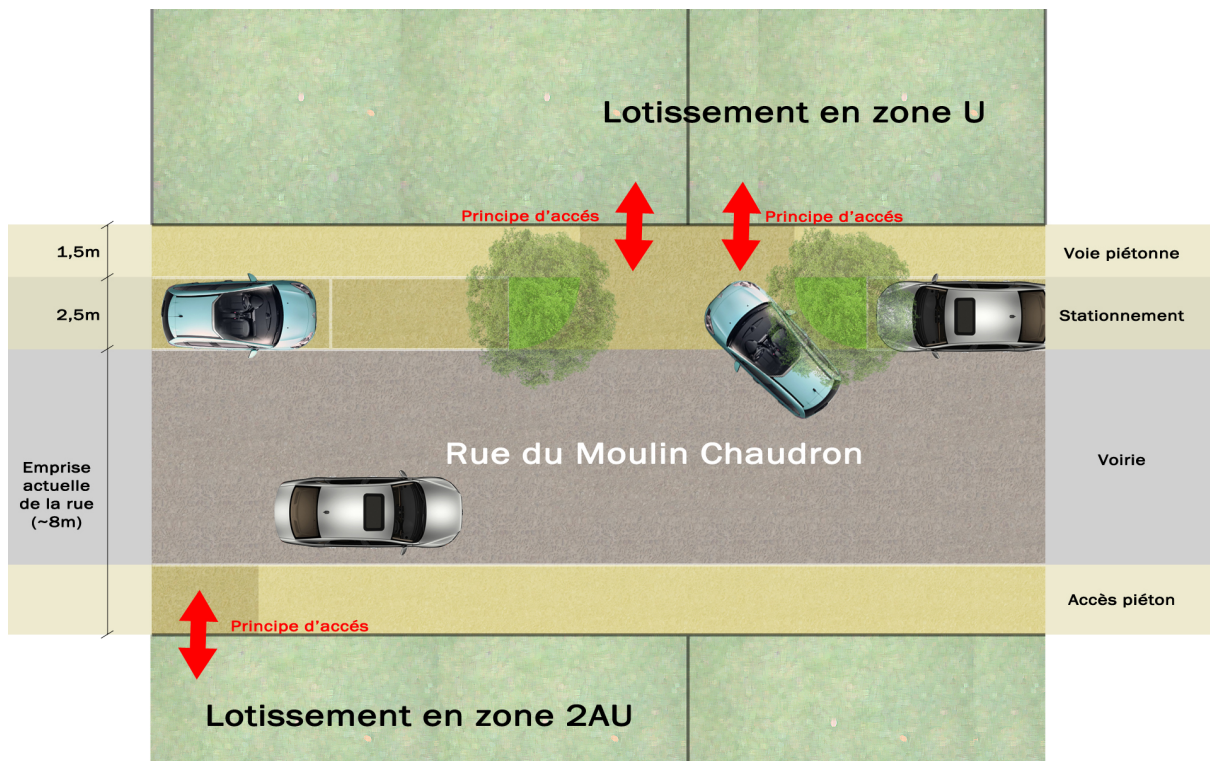
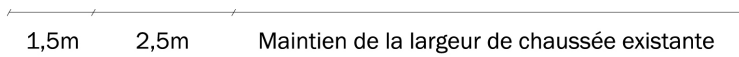
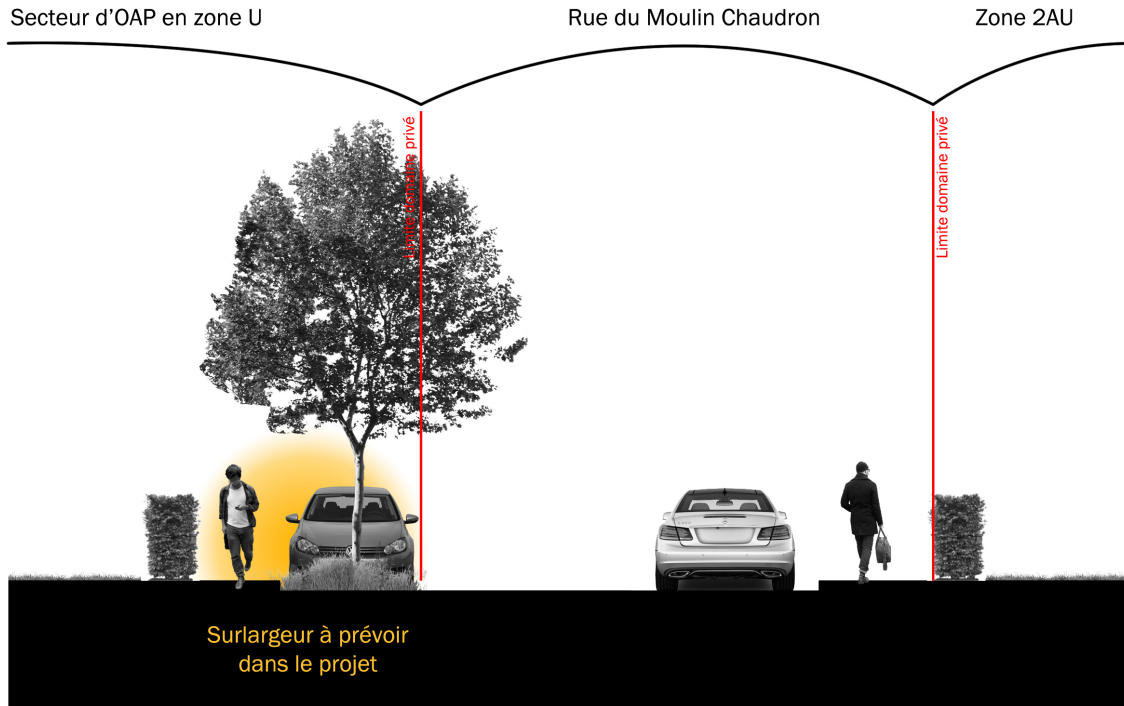
Concernant, la rue du Moulin Chaudron, l'opération ne prévoira pas la réfection de la voirie. La rue conservera son emprise actuelle. Toutefois, **l'opération sur la parcelle Nord devra prévoir une surlargeur afin de constituer une bande de stationnement et une voirie piétonne le long des habitations**. Cette marge devra également comprendre une mise en valeur paysagère qui ne remettra pas en question le bon fonctionnement et l'accès aux habitations.

## SCHEMAS DE PRINCIPE DES COUPES DE VOIRIES – OAP 2

### Principe de voirie partagée



## Principe de voirie pour l'aménagement des abords de la rue du Moulin Chaudron



### **3 / Une présence végétale à développer**

De manière générale, ces parcelles se situent au sein de l'emprise urbaine et ne présentent pas une trame végétale importante ou significative. Par conséquent, **l'opération devra veiller à développer une trame paysagère en lien avec le tissu urbain proche**. Il s'agira d'imposer une surface minimale d'espaces paysager ou végétal sur chaque parcelle.

De plus, il faudra veiller, concernant les zones 2AU et UA, à ménager une frange paysagère sur leur limite commune afin de maintenir une transition entre les différents projets d'habitats.

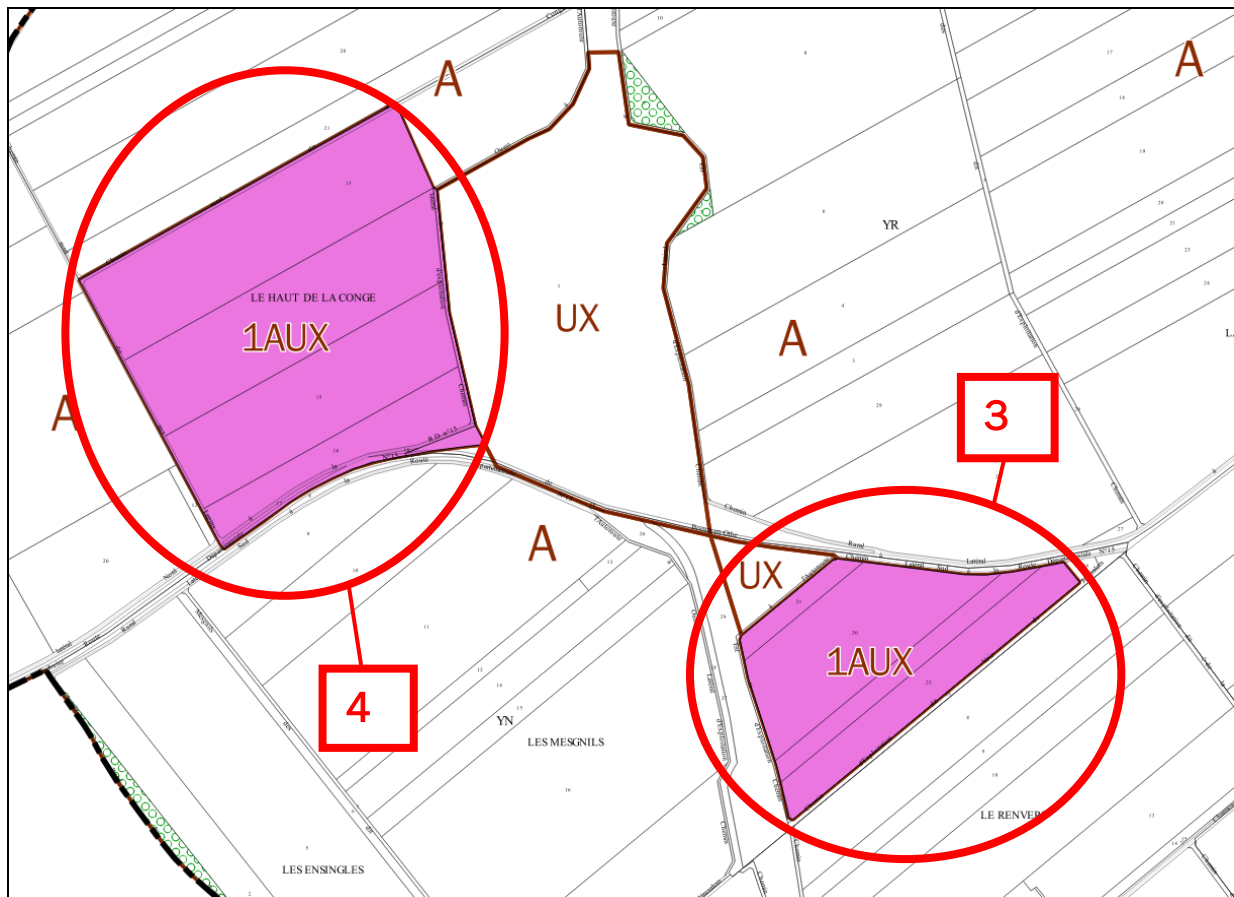
Le fond de la parcelle AK139, classé en zone naturelle, sera aménagé en espace vert arboré qui se prolongera dans l'espace urbain afin d'assurer une transition paysagère douce. De plus cet aménagement tiendra compte des sensibilités environnementales du site.

Concernant la rue du Moulin Chaudron, la surlargeur viendra garantir le bon fonctionnement de la rue mais elle sera également support à la mise en place **d'une trame paysagère qui viendra s'appuyer sur les délaissés de la bande de stationnement**. Cet alignement discontinu d'arbres et sa végétation herbacée permettront de ménager une ambiance plus urbaine de la rue et permettra de rompre avec le caractère traversant de la RD.

Cette trame pourra également appuyer et développer la continuité de la trame verte et bleue locale, notamment en affirmant les échanges entre la ripisylve de la Barbuise et le reste du territoire communal.

**Les zones d'activités économiques** à vocation d'activités économiques ont été définies dans le but de renforcer le tissu économique en place le long de l'A26. Compte tenu de la situation de la zone d'activités le long de l'A26, la commune de Charmont-sous-Barbuise a identifié plusieurs parcelles de l'activité agricole juxtaposée à cette dernière, qui permettraient à la commune de travailler son tissu économique en continuité de l'existant.

**Carte de localisation des secteurs 1AUX étudiés**  
**Zone d'activités de la RD15 et de l'A26 (OAP 3) et Zone d'activités de la RD15 et de l'A26 à l'Ouest du diffuseur autoroutier (OAP 4)**



(Source : zonage sur fond de plan cadastral)

## C / OAP 3 – Zone d'activités de la RD15 et de l'A26 (Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AUX)

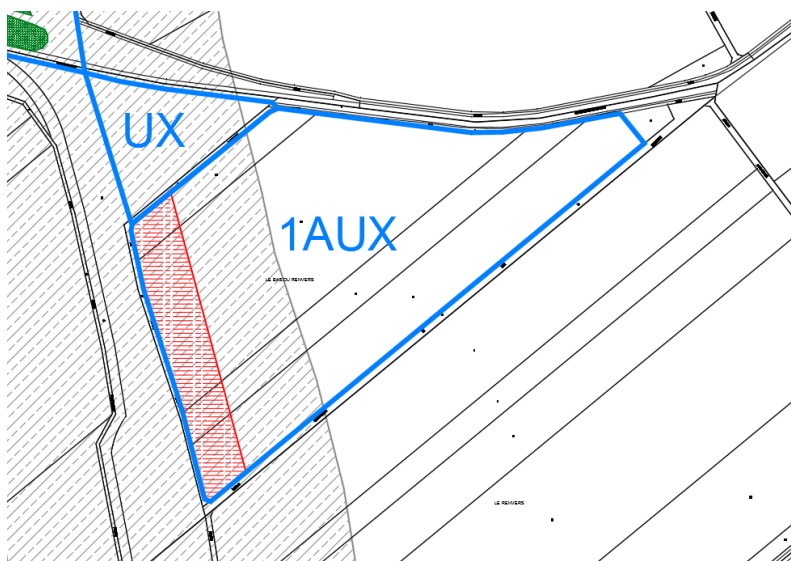
Ce secteur se situe, à l'Ouest du territoire communal. Il est compris entre la RD15 et l'A26. Il s'agit à l'heure actuelle de parcelles agricoles se situant en continuité de la zone d'activités existante, le long de l'A26. Ces parcelles présentent donc une opportunité pour la commune de poursuivre le développement de sa zone d'activités, puisque les surfaces de la zone existante commencent à limiter l'implantation de nouvelles activités.

Ces parcelles représentent donc une urbanisation en épaissement du tissu économique actuel d'une surface totale de 15,93 ha.

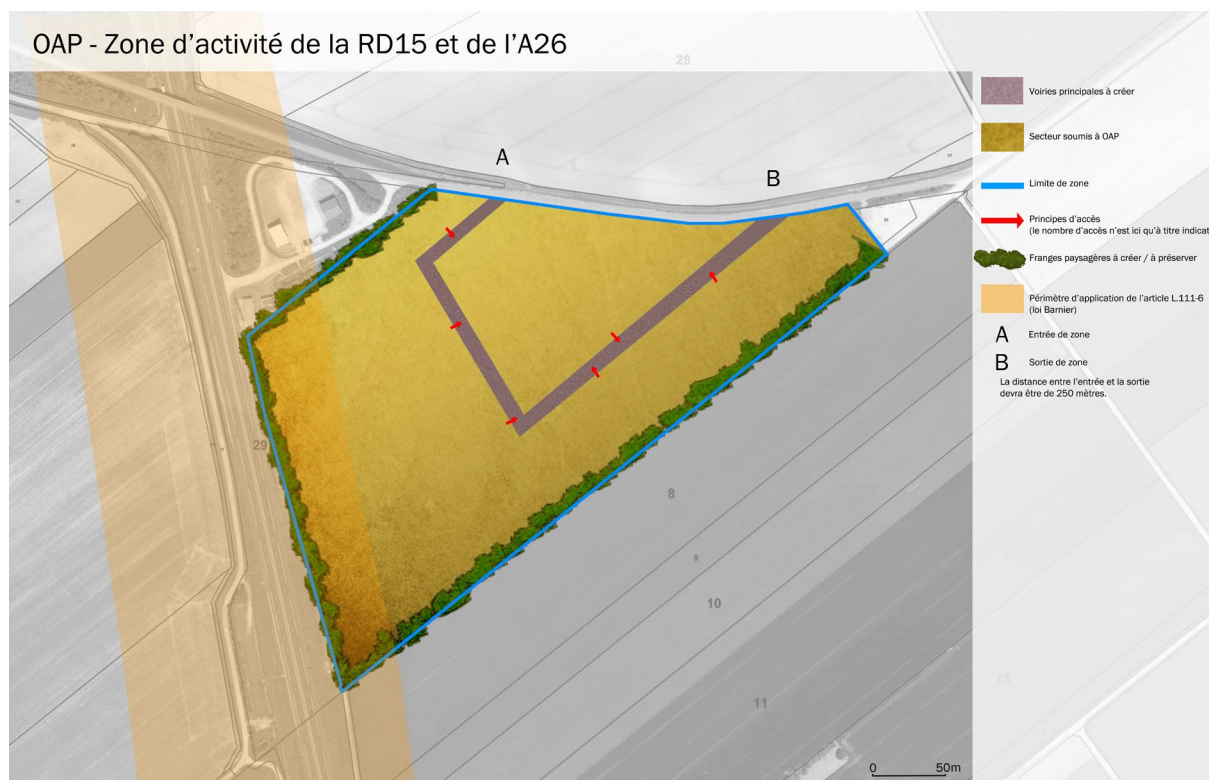
L'objectif de ce secteur sera donc de pouvoir développer son offre et sa diversité en termes de tailles et de formes de bâti afin de permettre l'implantation d'activités économiques diverses.

Il s'agit principalement de montrer la volonté à plus long terme de la commune à poursuivre les continuités urbaines existantes mais également à développer une diversité en termes de domaine d'activités.

La projection de l'OAP permet également de formaliser la volonté d'instaurer une diversité en termes de taille de parcelle mais également de typologie d'activité.



Zone 1AUX par vue aérienne et par délimitation telle qu'elle apparaît dans le zonage du PLU (la surface hachurée grise correspond aux périmètres de nuisances sonores provoquées par l'autoroute A26 et le périmètre orange correspond aux périmètres d'application de l'article L.1111-6, bande de 100m inconstructible)



Le secteur présente l'opportunité d'un positionnement stratégique entre la RD15 et l'Autoroute A26. En effet, qui plus est, elle dispose d'une proximité directe avec le diffuseur de l'A26, qui se situe un peu plus au Nord, sur la zone UX existante. Il sera notamment nécessaire de prendre en compte la bande de 100m inconstructible liée à l'application de l'article L.111-6, induit par la présence de l'A26.

Il s'agit ainsi pour la commune de **poursuivre le développement de son activité économique en donnant la possibilité d'accueillir des activités du secondaire et du tertiaire**. Elle souhaite diversifier et différencier son tissu économique en extérieur du bourg.

L'opération devra comprendre la création d'une voirie de desserte venant se constituer en une boucle venant ancrer ses amorces sur la RD15. Cette dernière devra présenter un **profil de voirie suffisant permettant la pratique de diverses activités économiques**, il s'agira notamment d'anticiper le passage régulier et les manœuvres des véhicules poids lourds pouvant se rendre sur la zone. Les jonctions de la voirie de desserte avec la RD15 devront notamment faciliter la circulation de ces types de véhicules de manière à ne pas créer de problèmes dans les flux de circulation de la RD15. **Ces jonctions devront assurer une bonne visibilité pour tout les usagers utilisant ces différents axes.**

Le passage de la voirie permettra de configurer les parcelles de manière à présenter des parcelles de taille et de forme variable permettant ainsi à diverses activités économiques d'implanter son bâti de la manière la plus optimale possible. De cette manière, **la zone permettra d'accueillir aussi bien des commerces et services que différentes PME** (Petites et Moyennes Entreprises). Elle pourra même prétendre à accueillir une activité plus conséquente si l'opportunité se présente. A ce titre, l'OAP présente des principes d'accès qui ne représentent pas le nombre total d'activités qu'elle peut accueillir mais permet simplement de matérialiser le principe de fonctionnement de la zone.

Enfin, la zone devra assurer la création d'une **frange paysagère tout autour du secteur (hormis le long de la RD15)** afin d'anticiper la transition l'espace agricole et l'espace économique nouvellement créé. Il s'agit ainsi d'assurer une bonne intégration de la zone sur le territoire. Chaque parcelle devra faire l'objet d'une **part minimale d'espaces verts** permettant également cette intégration mais également permettant de répondre aux objectifs de gestion des eaux pluviales.

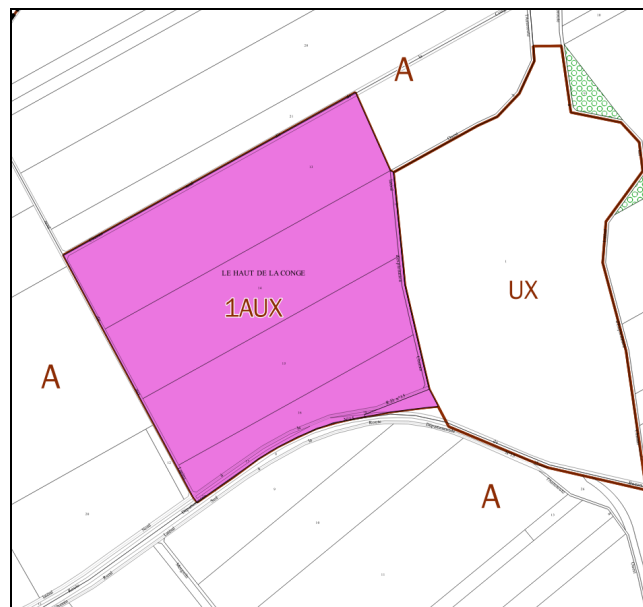
Les parcelles donnant sur l'A26 devront notamment veiller à mettre en place une infrastructure afin de **limiter l'impact des nuisances sonores induites sur la zone**. Cette infrastructure devra s'intégrer dans le paysage du territoire (type buttes paysagères, etc...).

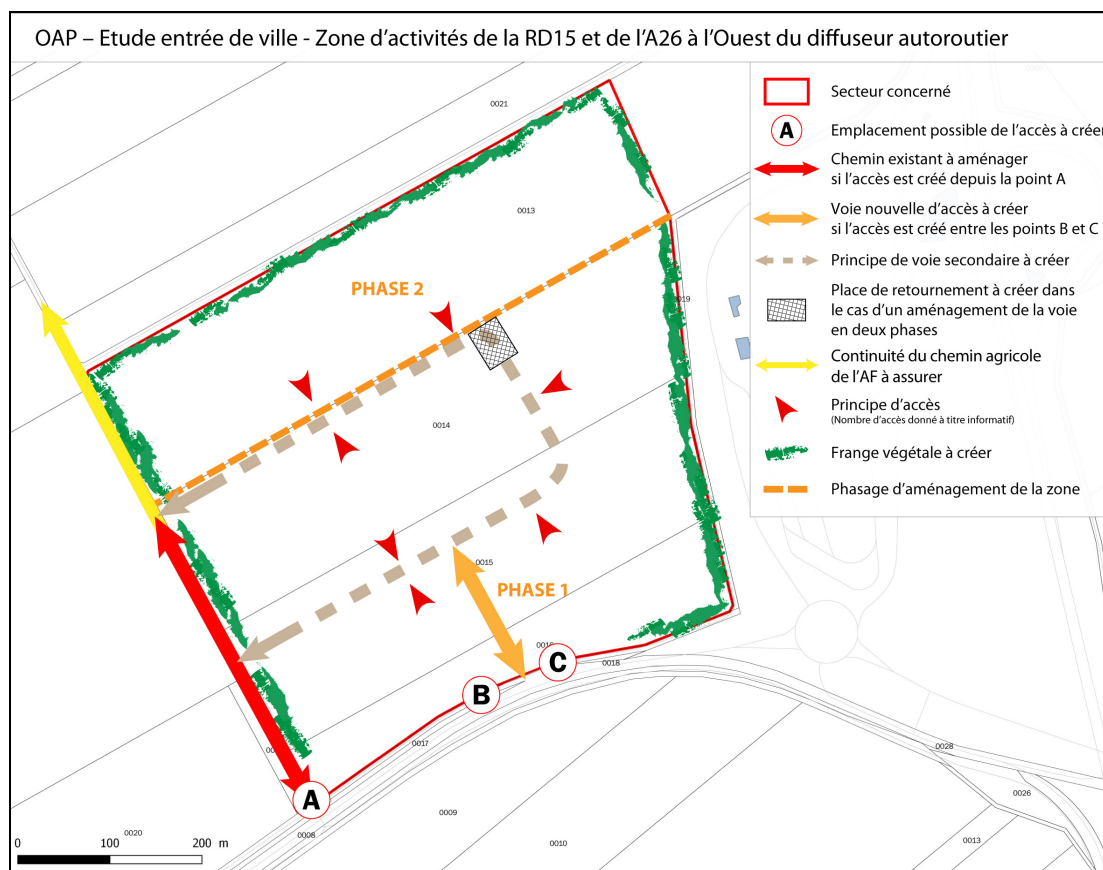
## D / OAP 4 – Etude entrée de ville – Zone d’activités de la RD15 et de l’A26 à l’Ouest du diffuseur autoroutier (Préconisations pour la zone d’urbanisation future 1AUX à l’Ouest du diffuseur autoroutier)

Ce secteur se situe, à l’Ouest du territoire communal. Il s’agit à l’heure actuelle de parcelles agricoles situées le long de la RD15 dans le prolongement du diffuseur autoroutier de l’A26.

Cette zone 1AUX doit permettre la création d’une zone d’activités « structurante » à l’échelle départementale et à l’échelle intercommunale. Il s’agit ainsi de répondre à la fois aux besoins de développement du département et aux réflexions portées par l’intercommunalité sur l’organisation des pôles économiques.

Ces parcelles représentent une urbanisation en épaissement du tissu économique actuel d’une surface totale de 33 ha.





L'accès et la sortie à la zone seront assurés directement sur la RD15 depuis une entrée/sortie unique qui pourra être créée :

- au point A, depuis l'accès existant du chemin dit « Aux Lapins ». Dans ce cas, le chemin existant devra être aménagé et la continuité du chemin agricole de l'AF doit être assurée pour permettre le passage des engins agricoles.
- OU
- entre le point B et le point C, depuis un nouvel accès situé au point haut de la RD15 compris entre les points de références PR45+600 et PR45+680. Dans ce cas, une nouvelle voie d'accès devra être créée.

Le choix définitif de l'emplacement de cet accès à la zone d'activités devra se faire en concertation avec les services du Conseil Départemental de l'Aube afin d'assurer la sécurité des usagers. A ce titre, la création d'un tourne-à-gauche ou d'une voie de dégagement pourra être imposée en cas de trafic important (supérieur à 100 à 200 véhicules par jour).

Dans tous les cas, une voirie nouvelle en épingle sera créée pour assurer la desserte des activités. Une place de retournement devra être créée dans le cas d'un aménagement de la voie en deux phases.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera en deux phases :

- Phase 1 : parcelles YO 14, 15 et 16 pour une surface de 20,9 ha ;
- Phase 2 : parcelle YO 13 pour une surface de 10,4 ha dont l'ouverture est permise à l'échéance 2035 et dès que la phase 1 sera occupée à au moins 80% de sa surface totale. L'occupation des terrains de la zone d'activités tient compte des acquisitions des terrains par les entreprises et non pas uniquement des constructions.

Une frange végétale de 10 mètres minimum de large sera créée sur les abords Est, Ouest et Nord du site. L'utilisation d'essences étrangères à la champagne crayeuse pour la création de cette frange végétale est interdite.

Un écran végétal sera réalisé autour de tout dépôt à l'air libre. Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère des bâtiments au Sud de la zone sans pour autant gêner la visibilité depuis l'accès du chemin dit « Aux Lapins » sur la RD15.

Exemple d'insertion paysagère



Réalisation : Perspectives