

Département de l'Aube



Commune de
TRAINEL

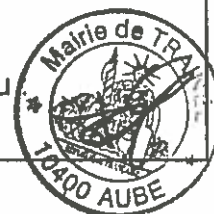
Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

4

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du :
13 septembre 2012

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du
11 avril 2013



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	2
B. CONTEXTE COMMUNAL	3
ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT	4
ZONES AU	4
1. Secteur 1 dit de « Saint BARthelemy »	4
1.1. Localisation – contexte.....	4
1.2. Objectifs et principes d'aménagement	5
2. Secteur 2 dit « Les Maucourants»	7
2.1. Localisation – contexte.....	7
2.2. Objectifs et principes d'aménagement	8
3. Secteur 3 dit « Porte de Bray et la Garenne»	9
3.1. Localisation – contexte.....	9
3.2. Objectifs et principes d'aménagement	10
4. Zone à Vocation d'activité AUy.....	12
4.1. Localisation- contexte	12
4.2. Objectifs et principes d'aménagement	13
C. PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT EN LIMITE DE FRONT URBAIN.....	14

PREAMBULE

A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Code de l'Urbanisme - Article L.123-1-4 :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Code de l'Urbanisme - Article R.123-6

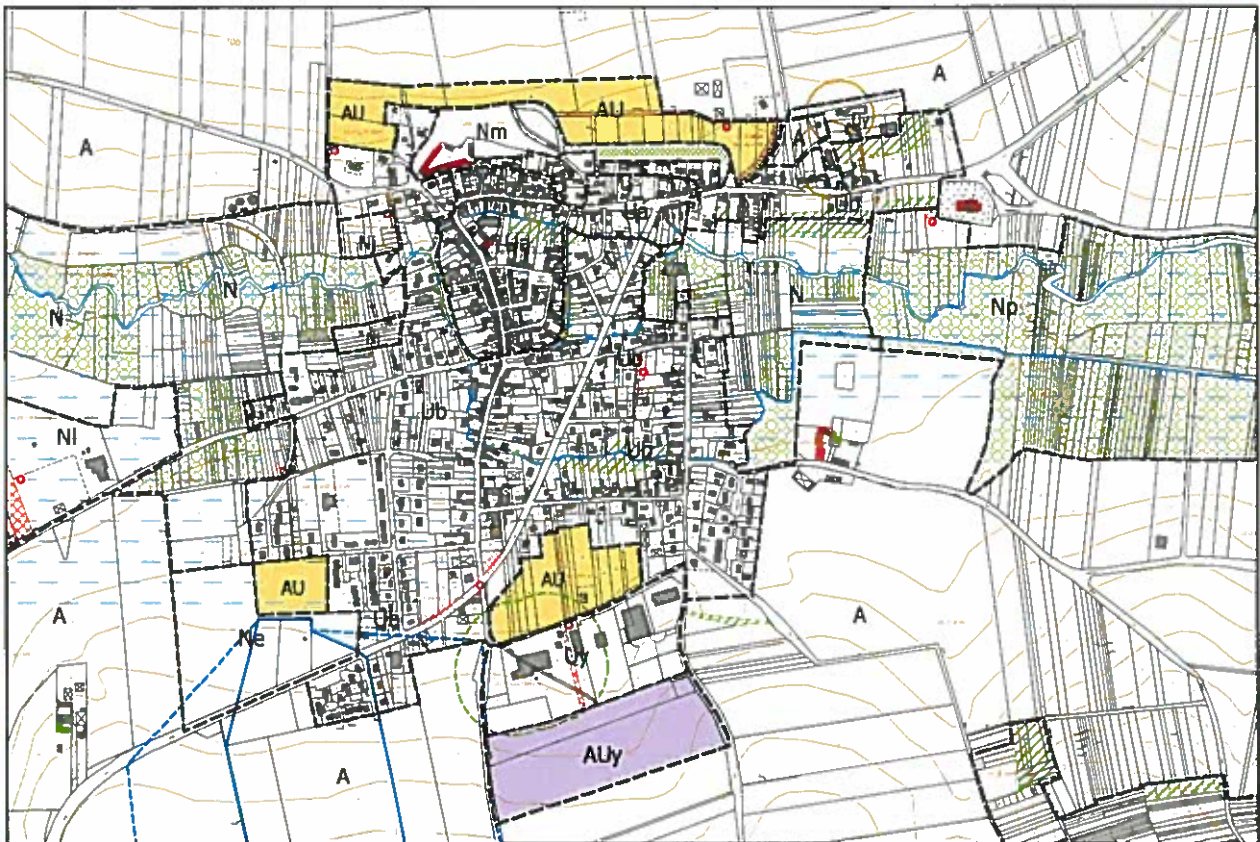
Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement (*et de programmation*) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme

B. CONTEXTE COMMUNAL

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet communal, la commune de TRAINEL a défini plusieurs secteurs d'extension de l'urbanisation tant à vocation d'habitat que d'activités pour lesquels des principes d'aménagement sont définis conformément au 1 de l'article L.123-1-4 du code de l'Urbanisme.



ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT

ZONES AU

Les zones AU correspondent à des espaces peu ou pas équipés, dont la viabilité à proximité n'est pas nécessairement opérationnelle pour accepter cette nouvelle charge.

Destinées à l'extension future de la commune, ces espaces ne sont pas urbanisables en l'état du présent Plan Local d'Urbanisme, afin d'une part de rationaliser leur développement dans le temps mais également de phaser leur développement l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs se fera suite à une **MODIFICATION** du PLU.

L'aménagement et l'urbanisation de ces zones se fait en compatibilité et en conformité avec les dispositions des orientations d'aménagement et du règlement.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme dans le respect de ses objectifs d'organisation de la trame bâtie et de préservation des espaces agricoles et naturels a privilégié dans un premier temps l'urbanisation des espaces non bâtis présents dans le tissu urbain existant. Ces zones sont destinées à une urbanisation ultérieure sous la forme d'opérations d'aménagement qui sont quasi-exclusivement réalisées par la collectivité.

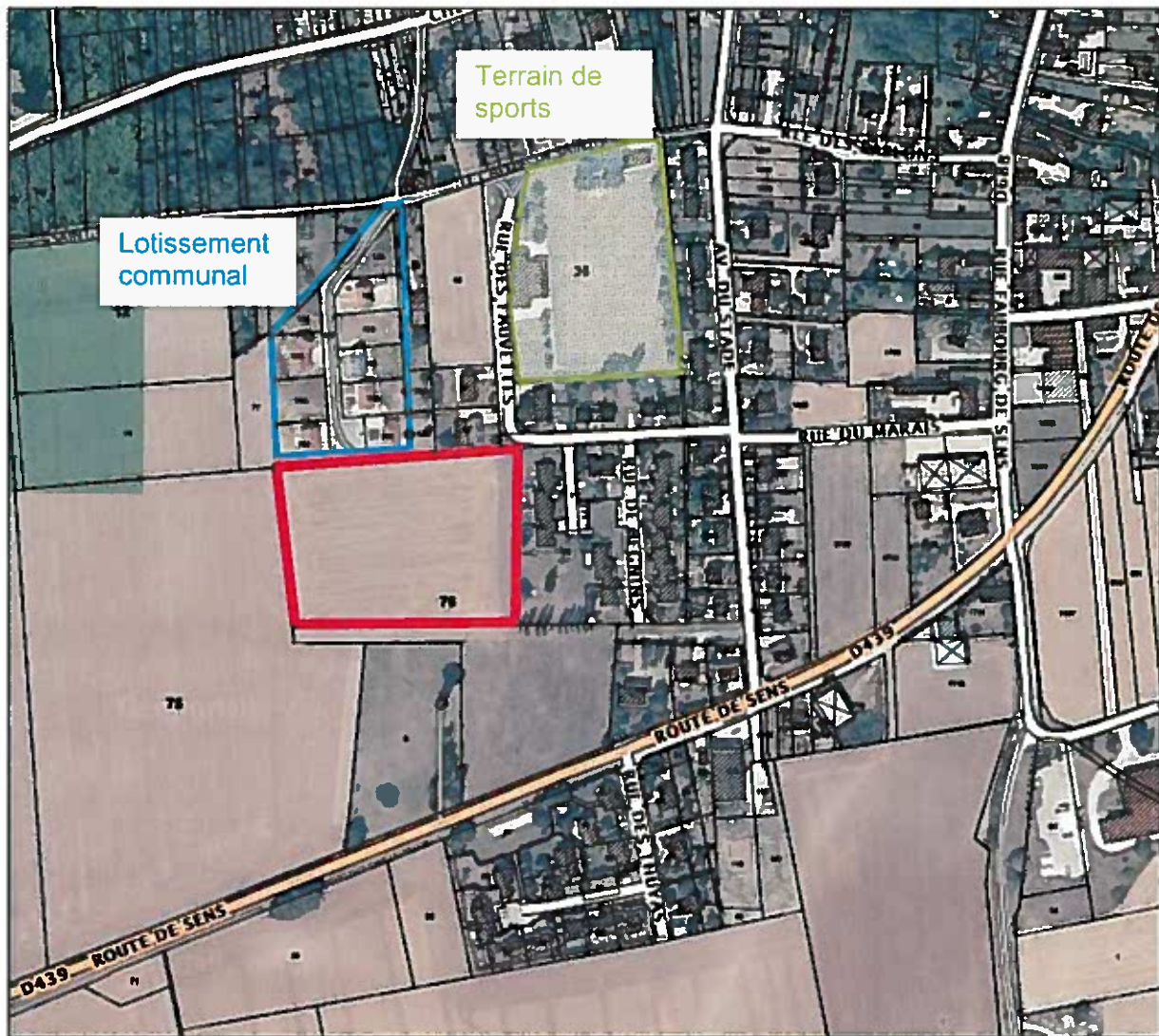
1. SECTEUR 1 DIT DE « SAINT BARTHELEMY »

1.1. Localisation – contexte

Ce secteur situé à l'Ouest du village vient s'intégrer en continuité de la dernière opération d'aménagement réalisée sur la commune. En 2007 la commune de Trainel a réalisé un lotissement situé immédiatement au Nord de cette emprise qui aujourd'hui est totalement urbanisé. Cette zone actuellement occupé par des terres cultivées.

Cet espace est bordé au Sud par la parcelle communal qui comprend le captage et le château de la commune, au Nord par le lotissement communal où un débouché avait été prévu et à l'Est par des logements initialement construits lors de l'implantation de la centrale de Nogent sur Seine.

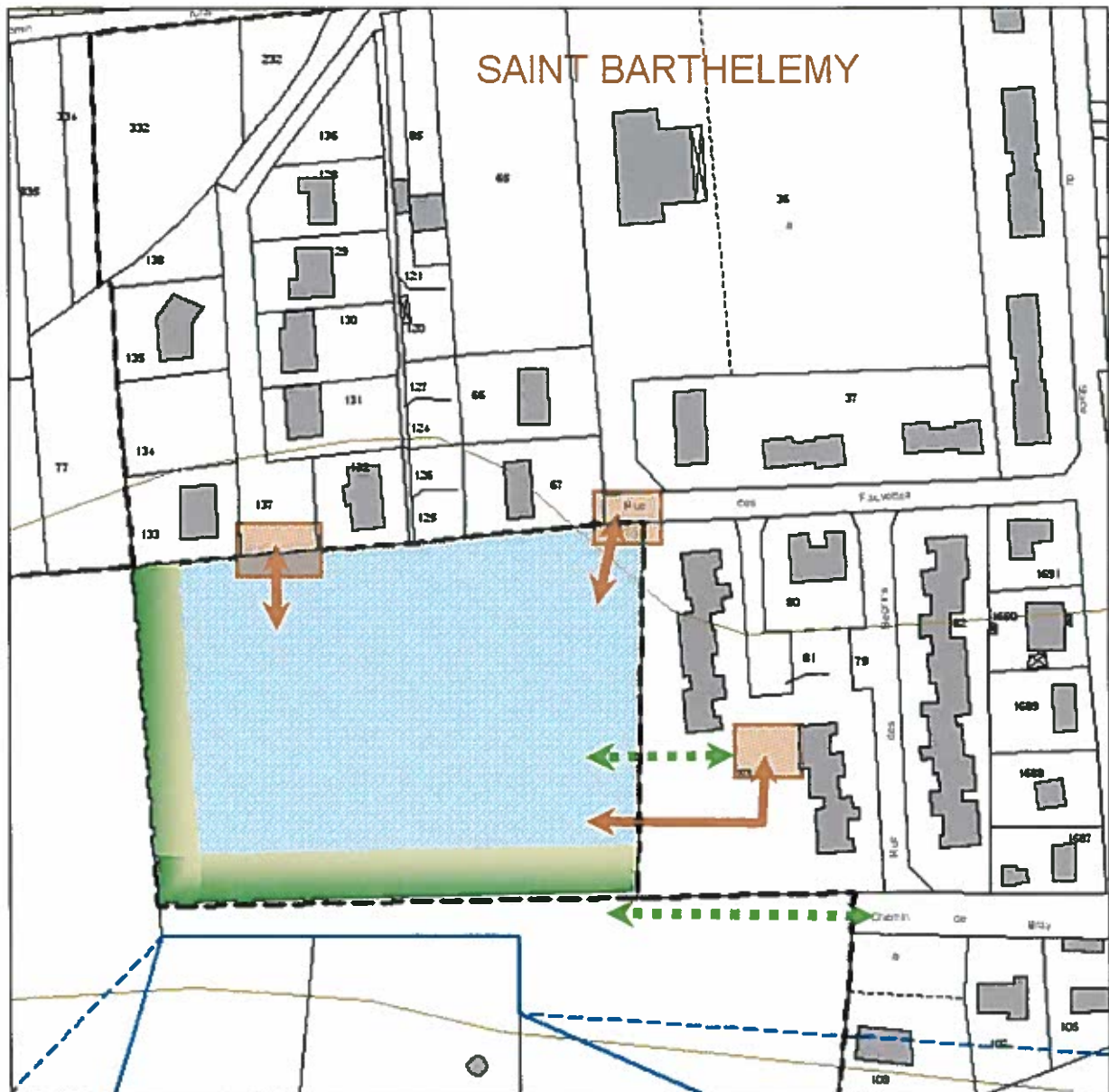
Ce secteur d'une emprise de 12450 m² s'insère dans un des secteurs de développement récent de la commune affecté par peu de contraintes. Son extension Sud est toutefois limitée afin de ne pas empiéter sur le projet de périmètre de protection du captage communal.



1.2. Objectifs et principes d'aménagement

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur actuellement dévolu à l'activité agricole, des objectifs primordiaux en matière d'organisation des dessertes et de la voirie mais également d'intégration paysagère vont être à la base des prescriptions d'aménagement relatives à ce site.

En termes de maillage de voirie le principe général va être de profiter des voies situées à proximité immédiate du site afin de créer une continuité en termes de déplacement. Le principe retenu est donc de prévoir un aménagement qui s'appuie à la fois sur la voirie du nouveau lotissement communal qui aujourd'hui se termine en impasse et puisse boucler avec la rue des fauvettes voir éventuellement l'avenue du stade voire l'impasse de Begnins ; l'ensemble de ces maillages ne doivent cependant pas être dévolu à la circulation automobile, au contraire un cheminement piéton complémentaire permettrait de conforter le caractère résidentiel de ce secteur.



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant



Principe de liaison piétonne à créer



Espace à vocation principale d'habitat



Traitement paysager des fonds de propriété par la plantation d'arbres fruitiers associés à des essences arbustives à même de créer un effet de coupure et de masque.

2. SECTEUR 2 DIT « LES MAUCOURANTS »

2.1. Localisation – contexte



Situé au Sud de l'agglomération à proximité de la route de Sens, ce secteur d'une emprise de 32300 m² est bordé au Sud à l'ouest par le Chemin des Maucourants qui dessert la zone d'activités, à l'est cette voie rejoint la rue des Bois.

A l'interface entre trame pavillonnaire et zone d'activités économiques, ce secteur était précédemment classé en zone U au Plan d'Occupation des Sols. Son passage en zone d'urbanisation future doit permettre de garantir un développement plus homogène de ce vaste ensemble et surtout de bien encadrer les prescriptions d'aménagement nécessaires à la mise en œuvre de cet espace de développement de l'urbanisation.



La zone d'activité située immédiatement au Sud de ce périmètre de développement est aujourd'hui occupée par un abattoir qui en raison d'un statut ancien est considéré comme un bâtiment d'élevage soumis à autorisation pour lequel s'applique un périmètre de réciprocité. Toutefois cette activité est en cours de cessation et le périmètre ne doit plus s'appliquer très prochainement.

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur la gestion des eaux de voirie sera envisagée au travers de noues végétalisées permettant à la fois de renforcer le caractère végétal de ce futur espace d'urbanisation, mais également de renforcer l'aspect qualitatif et végétalisé des emprises publiques.



3. SECTEUR 3 DIT « PORTE DE BRAY ET LA GARENNE »

3.1. Localisation – contexte

Situé en frange Nord de la commune partiellement sur le coteau et sur l'amorce du replat du relief cette vaste zone est destinée au développement de l'urbanisation à long terme de la commune.



Organisée autour du chemin d'exploitation qui longe la limite Nord de l'agglomération, l'urbanisation de cette zone nécessite l'intégration d'une réflexion paysagère à même de limiter l'impact futur des nouvelles constructions dans le paysage communal, et d'autre part la réalisation éventuelle de cette espace devra s'accompagner de la création d'un nouveau front urbain accompagné d'espaces de transition adapté avec les terres agricoles.

D'une emprise globale de 53230 m² cet espace peut être décomposé en deux unités distinctes ; d'une part à l'Est le secteur dit « Des Tournelles » dont la desserte s'effectue à partir de la rue des Tisserands et d'autre part le secteur dit « de la Garenne et au dessus du Calvaire » l'objectif est toutefois de prévoir dans

l'hypothèse de l'aménagement de ce secteur une continuité et des liaisons entre ces deux espaces.

3.2. Objectifs et principes d'aménagement

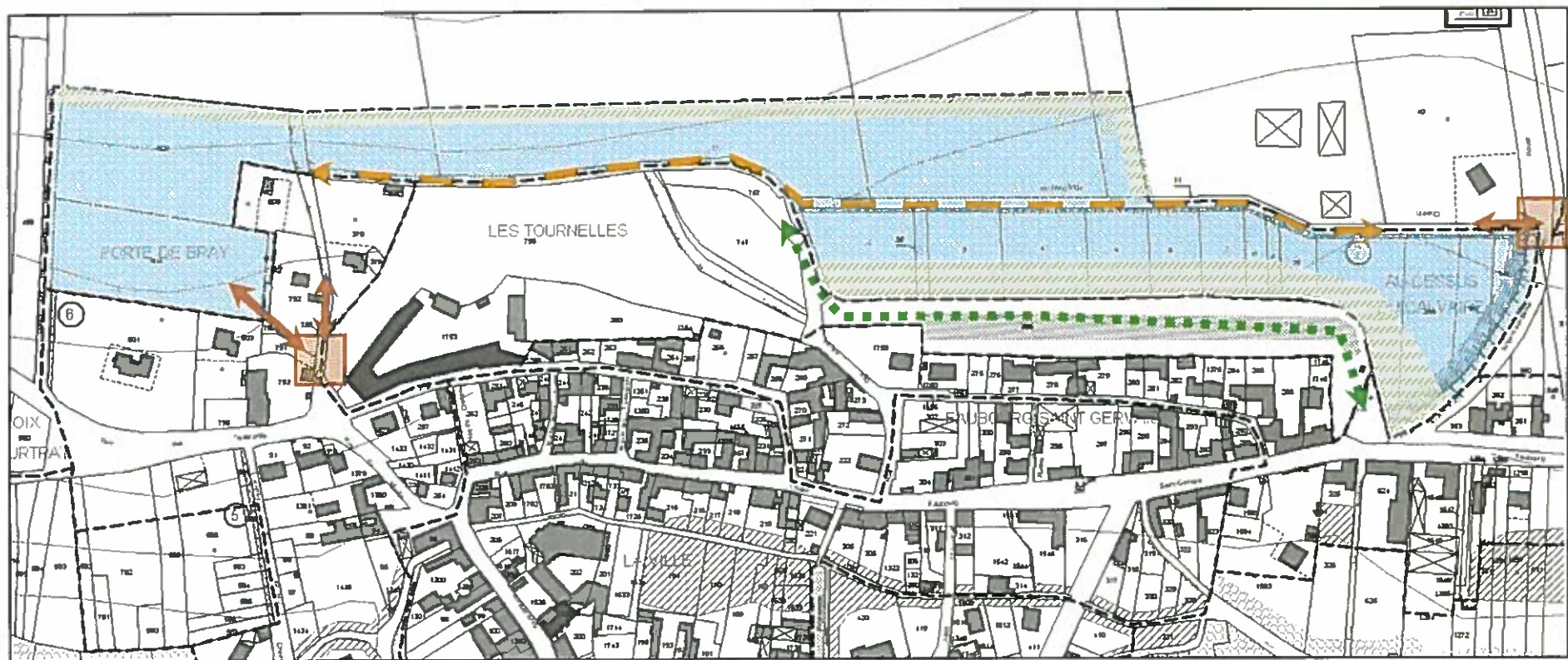
L'aménagement de ce secteur doit être envisagé en termes d'accès et de maillage de voirie à partir de la RD 439 en entrée Nord de la commune « route de Nogent » et de la RD 51 « route de Villiers sur Seine » avec une liaison entre ces deux axes au droit du chemin d'exploitation n°1 dit de chemin de Nogent en prolongement de la Rue des Donjons.

Le raccordement à la RD 439 induit cependant des prescriptions quant à la desserte effective de cette zone. A l'exception d'un accès unique sur la route départementale, les accès individuels doivent être formellement interdits en particulier dans le virage qui borde les promenades en raison d'un manque de visibilité et une dangerosité effective lié à la topographie de la voirie (descente en entrée de l'agglomération).

En termes de traitement et d'intégration paysagère, une préservation des boisements présents (alignement de tilleuls des promenades en particulier, ainsi que les cheminements piétons existants doivent absolument être préservés, de même la proximité du site de l'ancien château se doit d'être intégrée.

Par ailleurs la topographie atypique du site avec une partie Nord, relativement plane au niveau du replat, actuellement occupé par des terres cultivées, et une frange Sud caractérisée par une topographie marquée doivent déboucher sur des principes de positionnement des constructions afin d'éviter des effets d'opposition à l'échelle du paysage urbain de cette future zone d'urbanisation.

Concernant la partie Ouest dite « Porte de Bray » l'aménagement et la desserte s'appuieront principalement sur la rue des Tisserands.



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viare existant



Principe de desserte de la zone



Espace à vocation principale d'habitat



Principe d'une zone non aedificandi d'une emprise d'environ 20 m, traitée en espaces verts, plantée et arborée (vergers, buissonnants,...) à même de créer un réel écran végétal permettant une transition paysagère entre les parties cultivée set protégés et les espaces urbanisés



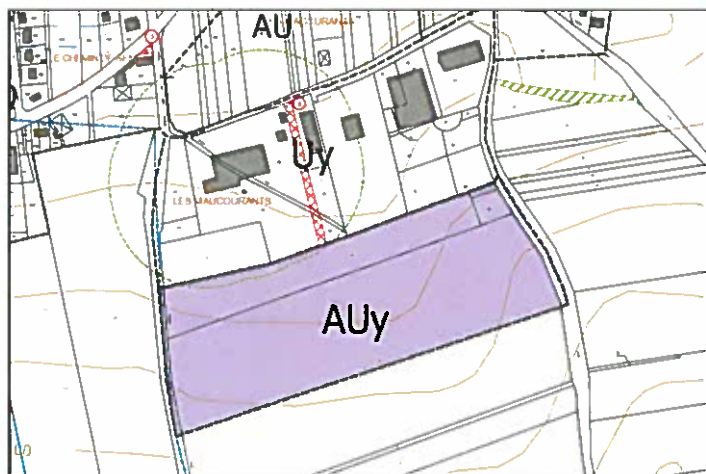
Principe de liaison piétonne à préserver/ créer

4. ZONE A VOCATION D'ACTIVITE AUy

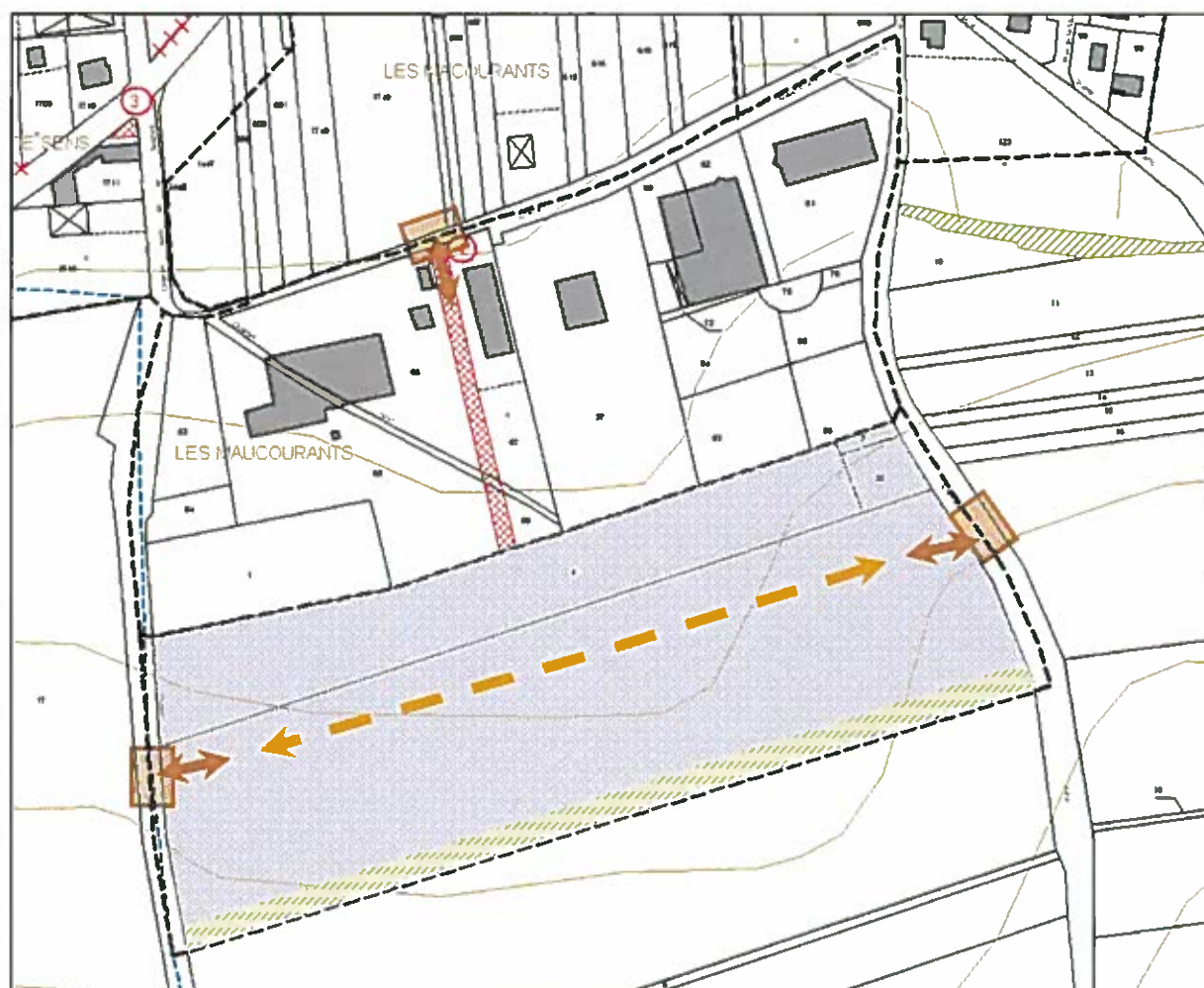
4.1. Localisation- contexte



Situé en continuité de la zone d'activités communales cette espace d'extension est définie dans une logique de développement intercommunal, permettant à terme d'offrir à l'échelle de la communauté de commune du Nogentais un espace de développement à l'Ouest de son aire de fonctionnement.



4.2. Objectifs et principes d'aménagement



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant



Espace à vocation principale d'activités



Principe d'une zone non aedificandi, traitée en espaces verts sous la forme de haie champêtre à même de créer une réelle coupure avec les terres agricoles.



Principe de desserte de la zone

C. PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT EN LIMITE DE FRONT URBAIN

Dans le cadre de l'aménagement de ces espaces résidentiels et plus particulièrement dans le cadre de la création de nouveaux fronts urbains une attention toute particulière devra être portée au traitement des espaces ouverts principalement en limite d'emprise du projet

Le principe général à appliquer est illustré par le graphique ci-dessous

