

Commune de COURTEMONT-VARENNES

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION Document n°3

Vu pour être annexé à la
délibération du :

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme.

Signature du Président et
Cachet de la Communauté
d'Agglomération de la
Région de Château-Thierry :



GEOGRAM sarl
16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

Préambule.....	3
1^{ère} Partie : Les orientations thématiques	7
Protection du patrimoine bâti	8
Préservation du patrimoine naturel.....	14
2^{ème} Partie : Les orientations sectorielles	23
Proposition d'aménagement de la zone AU « Le Clos Michelet »	24
Secteur Uh « Le Château».....	28
Étude Entrée de ville - Aménagement de la zone « La Quinquance »	31

PREAMBULE

Créées par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...).

Le rôle des OAP a été conforté par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé (ALUR) et le décret de modernisation du règlement du 28 décembre 2015 comme principal outil de projet d'aménagement au sein du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme, mais son contenu reste facultatif.

Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le champ des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est encadré par le code de l'urbanisme :

Article L151-6 : « 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L151-7 : « I. - 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, favoriser la densification 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8 : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les OAP doivent respecter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et peuvent comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Forme des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans la pratique, on distingue deux types d'OAP :

1. **Les OAP de secteur** s'appliquant sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.
2. **Les OAP thématiques**, qui mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière, sur un territoire de taille variable (du quartier à la communauté dans son ensemble).

Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.

1^{ère} Partie :

Les orientations thématiques



Pour assurer la protection de ces différents éléments, sont prévues :

- Des prescriptions, qui viennent compléter les dispositions du règlement du PLU de COURTEMONT-VARENNES, et sont opposables aux tiers ;
- Des recommandations destinées à servir de conseils et de guide, sans portée juridique.

A – Prescriptions

- La modification du volume et de l'aspect extérieur de ces constructions ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles...) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction s'il est connu.
- Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture) ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.
- Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord...) et seront recouvertes du même matériau de couverture que celui en place. La restitution d'origine pourra être demandée. Les fenêtres de toit sont interdites.
- La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de mêmes matériaux en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins...).
- L'isolation par l'extérieur, conduisant à masquer les éléments architecturaux, est interdite.

B - Recommandations

- S'orienter vers les couleurs et matériaux locaux traditionnels et leurs modes de mise en œuvre ;
- Privilégier la simplicité des matériaux et des couleurs ;
- Réaliser un traitement de façade simple ou en relation avec celui qui existe sur les façades adjacentes dans le cadre d'une création ;
- Effectuer au préalable des échantillons d'enduits sur la surface, afin de vérifier la cohérence de la couleur choisie et attendre le séchage pour faire un choix définitif ;
- Utiliser un enduit caractérisé par une pigmentation minérale avec des matériaux naturels pour une couleur plus homogène ;
- Respecter la logique architecturale et constructive du bâtiment avec une utilisation raisonnée des matériaux de décor ;
- Réaliser un enduit, qui assure la protection de la façade en permettant l'écoulement de l'eau de ruissellement sans trace ;
- Restaurer à l'identique les matériaux et les façades anciennes avec des techniques traditionnelles, en employant des méthodes de réhabilitation compatible avec l'existant.
- Éviter l'utilisation de plusieurs matériaux en façade, assurant le même rôle, comme plusieurs types de pierre ou de couleur de brique, qui introduit des confusions dans la lecture de la composition.

Bourg de Courtemont

Ruelle Saint-Hubert (C1)



Rue de l'Église (C2)



Place de Courtemont (C3)



Place de Courtemont (C4)



Entre Courtemont et Varennes



La protection du mur encerclant le site du château est assurée par l'obligation en zones agricole et naturelle, d'être maintenu. Seul un accès par unité foncière ne sera autorisé, afin de limiter les percements. Celui-ci devra être inférieur à 3 mètres.

Hameau de Varennes

Lavoir (V1)



Ruelle de la Fontaine Bonnard (V2)



Rue de la Fontaine Bonnard (V3)



Rue Bacchus (V4)



Route Départementale (V5)



Rue de la Mairie (V6)



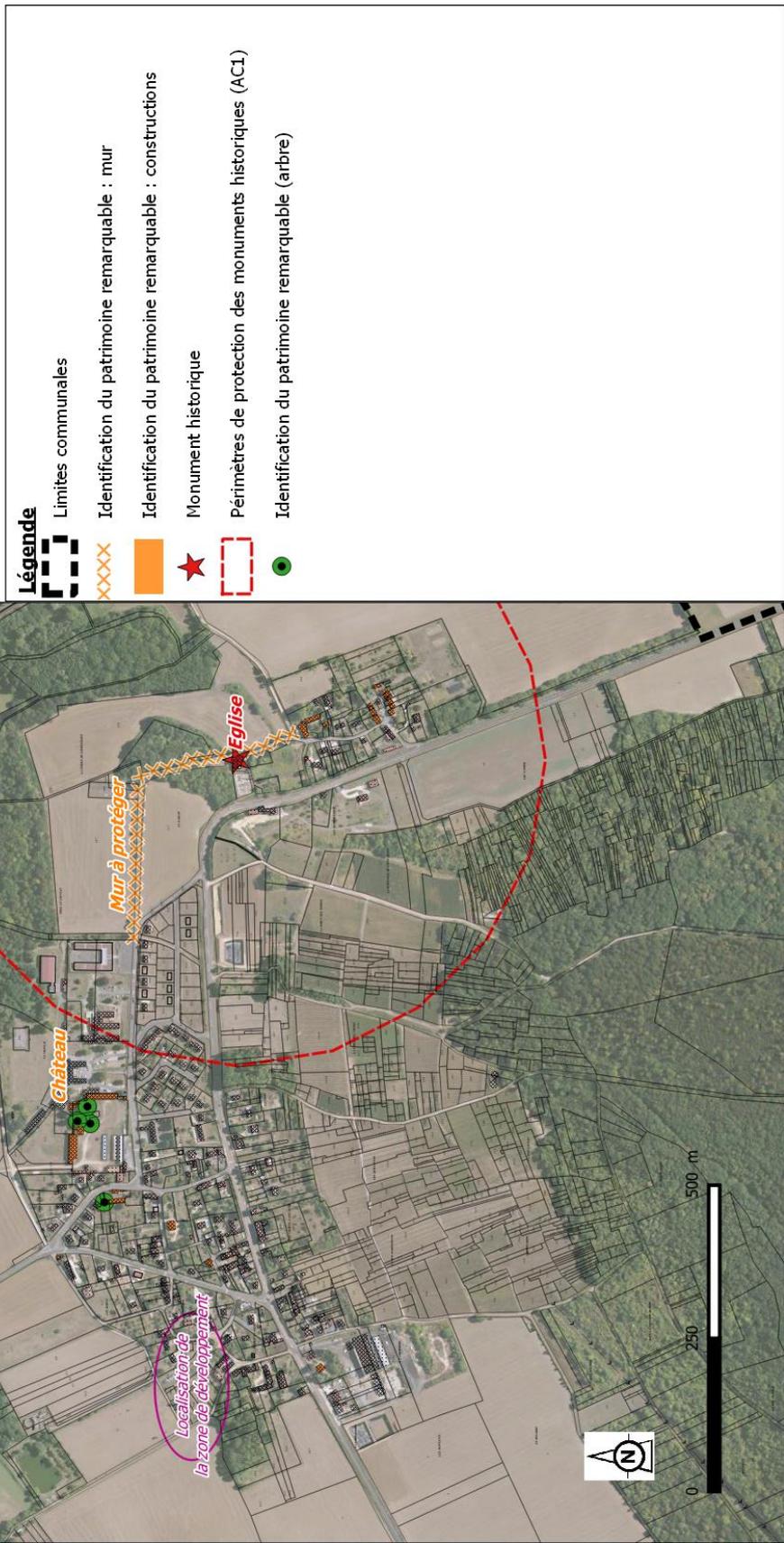
Rue de la Mairie (V7)



Rue de la Mairie (V8)



Commune de Courtemont-Varennnes
Orientation d'Aménagement
Protection du patrimoine



PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Environnement » précisent les orientations privilégiées en termes de préservation des continuités écologiques ainsi que les modalités d'aménagement, de gestion des espaces considérés.

Cette thématique est traduite au travers plusieurs orientations au niveau du Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES :

- Protection des espaces de « nature en ville » ;
- Identification des éléments de patrimoine naturel ;
- Maintien des trames bleues et vertes sur le territoire.

A - Les secteurs de « Nature en ville »

Les espaces de « Nature en ville » ont été identifiés dans le cadre du SCOT du Sud de l'Aisne approuvé le 18 juin 2015. Cette dénomination concerne les secteurs de jardins, de vergers, les espaces verts, squares et parcs arborés situés au cœur des agglomérations. Ces espaces sont marqués par une végétation spontanée ou artificielle, utilisée comme support de reproduction ou de repos, source de ressources alimentaire ou corridor de déplacement par les espèces animales proches de l'homme ou s'accommodant de son voisinage. Ces sites sont fragiles par leur localisation, car susceptibles d'être supprimés par l'urbanisation.

Ces secteurs sont reportés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Courtemont-Varennnes, pour participer à leur préservation. Ils concernent souvent des jardins liés à des parcelles déjà bâties. Le risque d'urbanisation est modéré. Toutefois, plusieurs dispositions règlementaires sont prévues :



→ Prescriptions

<p><u>U 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</u></p>	<p>Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 25% de la surface totale du terrain. Dans la trame « Nature en ville », ce seuil est porté à au moins 35% de la surface du terrain.</p>
<p><u>U 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques</u></p>	<p>L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (voir annexe du document n°4.1 : Règlement, listes des essences locales et des essences proscrites).</p>
<p><u>U 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.</u></p>	<p>Dans la trame « Nature en Ville », les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune. Elles seront de type grillage à grandes mailles, sans muret.</p>

De plus, en zone U, en dehors du secteur Uh, l'emprise au sol est limitée à 50%.

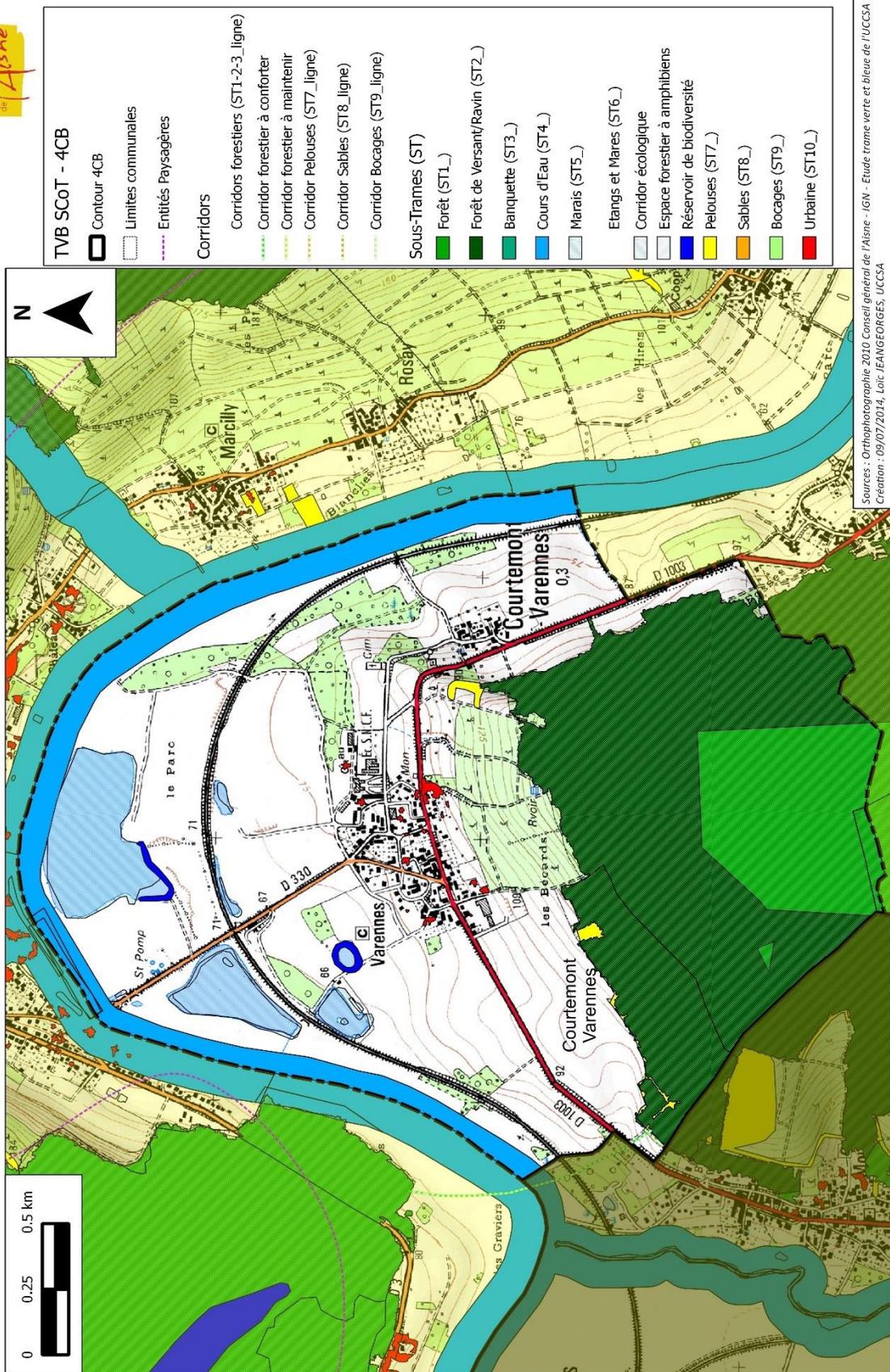
→ Recommandations :

- Conserver des espaces de respiration (entre les constructions) ;
- Éviter l'usage de désherbant chimique ;
- Maîtriser la pollution lumineuse ;
- Privilégier les clôtures végétales (haies vives simples) ;
- Préserver au maximum des espaces verts ou végétalisés (stationnement, toitures...) ;
- ...





Éléments de Trame Verte & Bleue à prendre en compte
Communauté de Communes du Canton de Condé-en-Brie



Sources : Orthophotographie 2010 Conseil général de l'Aisne - IGN - Etude trame verte et bleue de l'UCCSA
Création : 09/07/2014, Loïc JEANGÉORGES, UCCSA

B - Identification des éléments de patrimoine naturel

Sont concernés :

- Les pelouses identifiées dans le cadre du SCOT du Pays du Sud de l'Aisne ;
- Les corridors écologiques définis par l'État et la Région Picardie ;
- Deux Espaces Naturels Sensibles : l'un en bord de Marne (Réseau de frayères à brochet de la Marne - Sa 010) et le second au Sud du territoire (Le Bois Brulé - Sa 039) ;
- Plus localement :
 - o Le fossé drainant à l'Est de la zone à urbaniser (AU) définie au PLU ;
 - o Quatre arbres isolés : un au niveau de la Rue de Bacchus, et trois au sein du secteur Ae (sapins et hêtre).



Ces différents éléments participent à l'identité de la commune et doivent être préservés. Cependant, ils se situent sur des propriétés privées. Pour garantir leur maintien, ils ont été identifiés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES.



Vue sur le boisement (lieu-dit « Rue Vinot », depuis la départementale 1003 (en venant de Crézancy)

→ Prescriptions

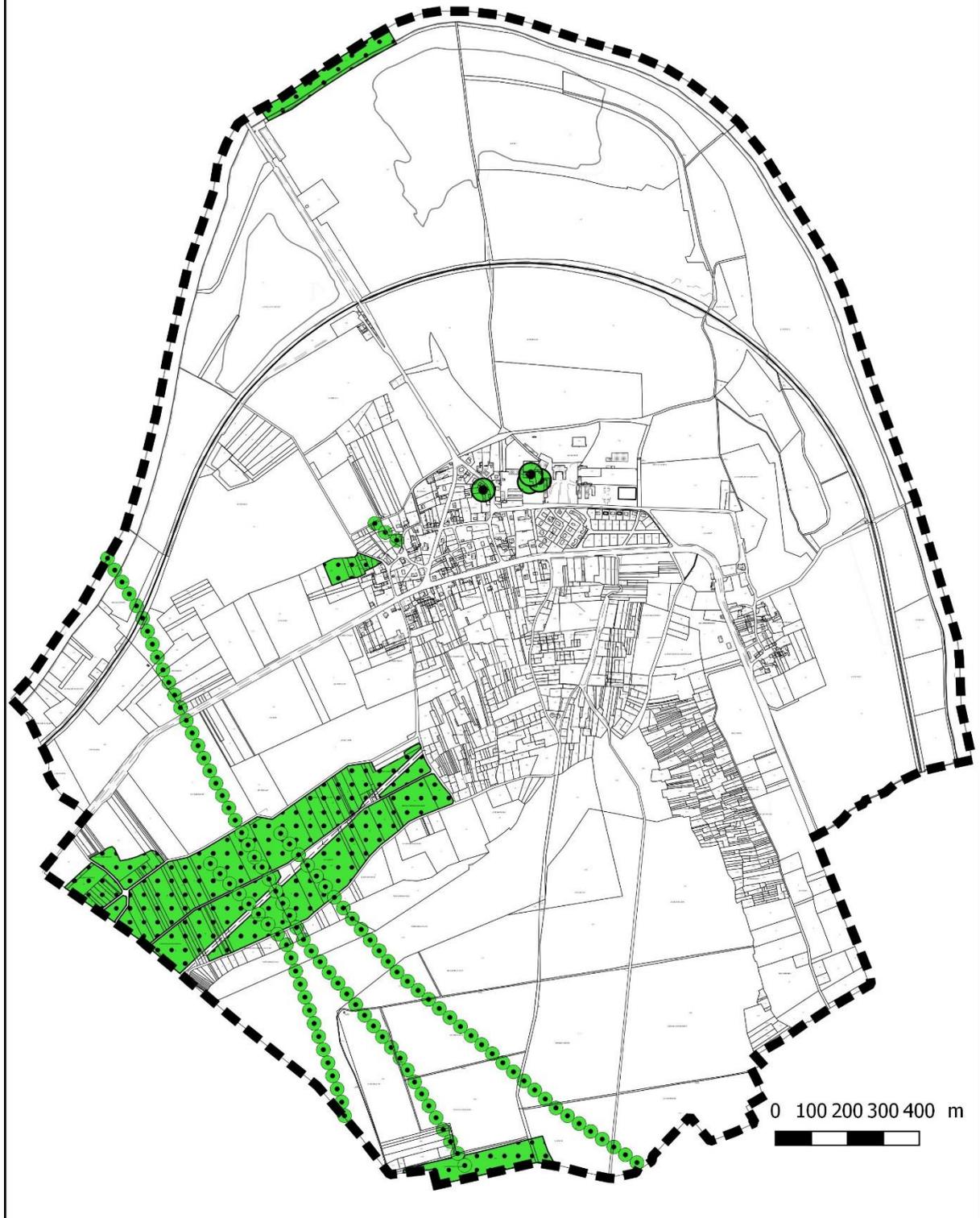
Ces différents arbres et unités devront être préservés. Dans le seul cas de menaces à l'égard des personnes ou des biens, ils pourront être abattus après autorisation pour des raisons de sécurité.

Aucune construction ou installation risquant d'entraver les continuités écologiques ne sera admise (articles U24, AU24, A24 et N24), à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

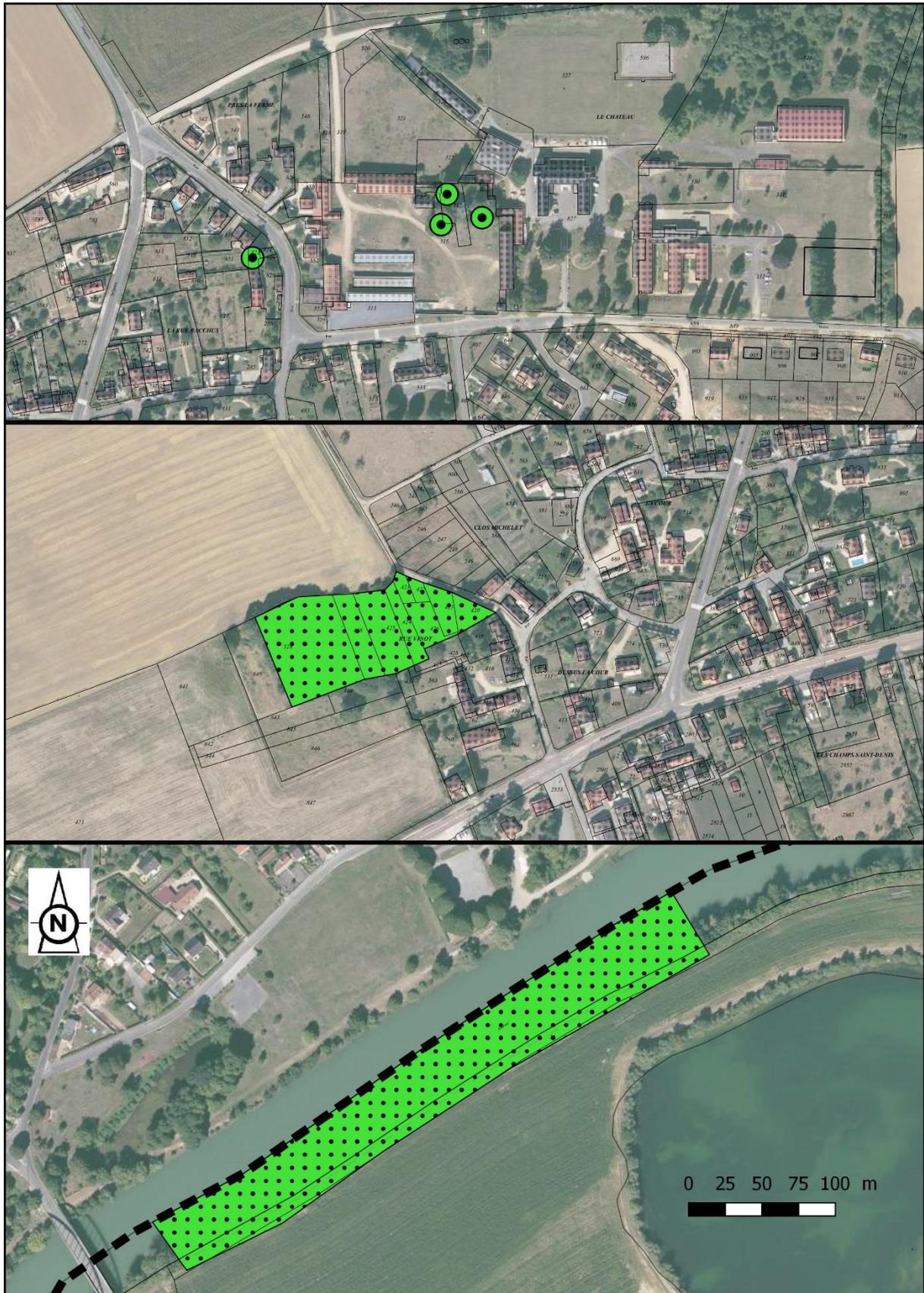
→ Recommandations

Situés sur des propriétés privées, ces éléments devront être entretenus.

Elements identifiés au titre du patrimoine naturel remarquable



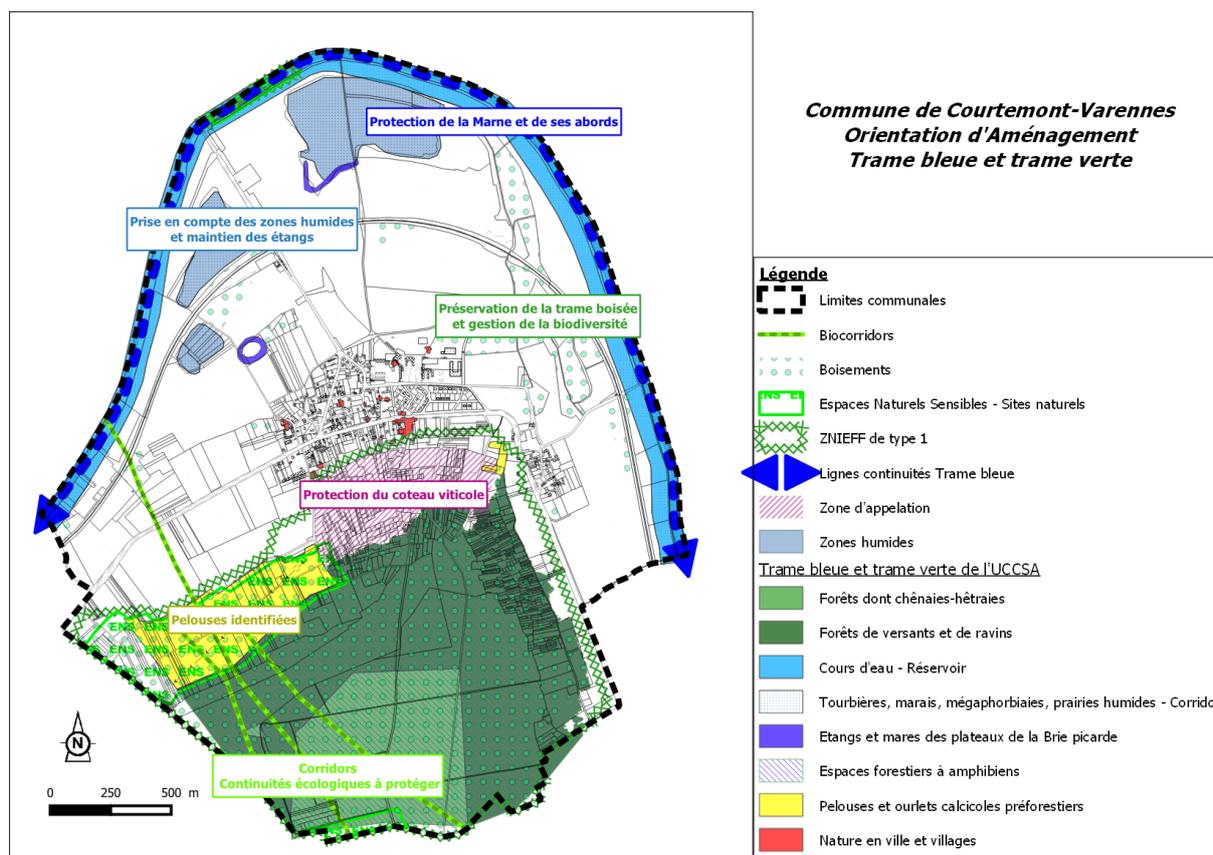
Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES
Orientations d'Aménagement et de Programmation



C - Maintien des trames bleues et vertes sur le territoire.

En plus des éléments déjà cités au préalable (éléments identifiés), d'autres continuités écologiques sont reconnues sur le territoire communal. Celles-ci devront également être préservées. Leur sauvegarde est notamment assurée par :

- La protection de la rivière Marne et de ses abords en zone inconstructible ;
- La protection des étangs et des zones de biodiversité, en un secteur spécifique de la zone naturelle (Nb) ;
- Le classement du coteau viticole en Av, pour préserver le coteau viticole.



2^{ème} Partie :

Les orientations sectorielles





PROPOSITION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU « LE CLOS MICHELET »

Bilan urbanistique du projet

Superficie de la zone AU :	9 900 m ²
Capacité d'accueil de la zone :	15 logements ¹

Aménagement

Cette zone AU « Le Clos Michelet » vise l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Elle se situe dans le prolongement du hameau de Varennes, à l'Ouest, bénéficiant de la proximité des réseaux : trame viaire, eau potable, assainissement, électricité. Elle prend forme sur un secteur de jardin.

Ce secteur est destiné à recevoir de l'habitat principalement individuel ; Une mixité dans la typologie des logements devra être proposée, en privilégiant les catégories « petites » et « moyennes » de logements, en cohérence avec la composition et les ressources des ménages

Echéancier

Les réseaux se situent aux abords immédiats de la zone. Elle peut donc être aménagée immédiatement dans le respect de l'OAAP, en s'assurant du maintien des possibilités de desserte interne de la zone, présentées ci-dessous ainsi que des aménagements paysagers.

¹ Densité préconisée par le SCOT pour les communes rurales : 13 à 17 logements / ha.

Déplacements

La zone est bordée par trois voies :

- La Rue de la Fontaine au Sud ;
- Le Chemin du Pas des Bœufs au Nord ;
- La Rue Vinot à l'Ouest.

La Rue Vinot devra être confortée pour assurer l'accès de la zone. La desserte interne sera entièrement à créer. Une voie unique permettra de relier la Rue de la Fontaine à la Rue Vinot, assurant le bouclage de la desserte de la zone.

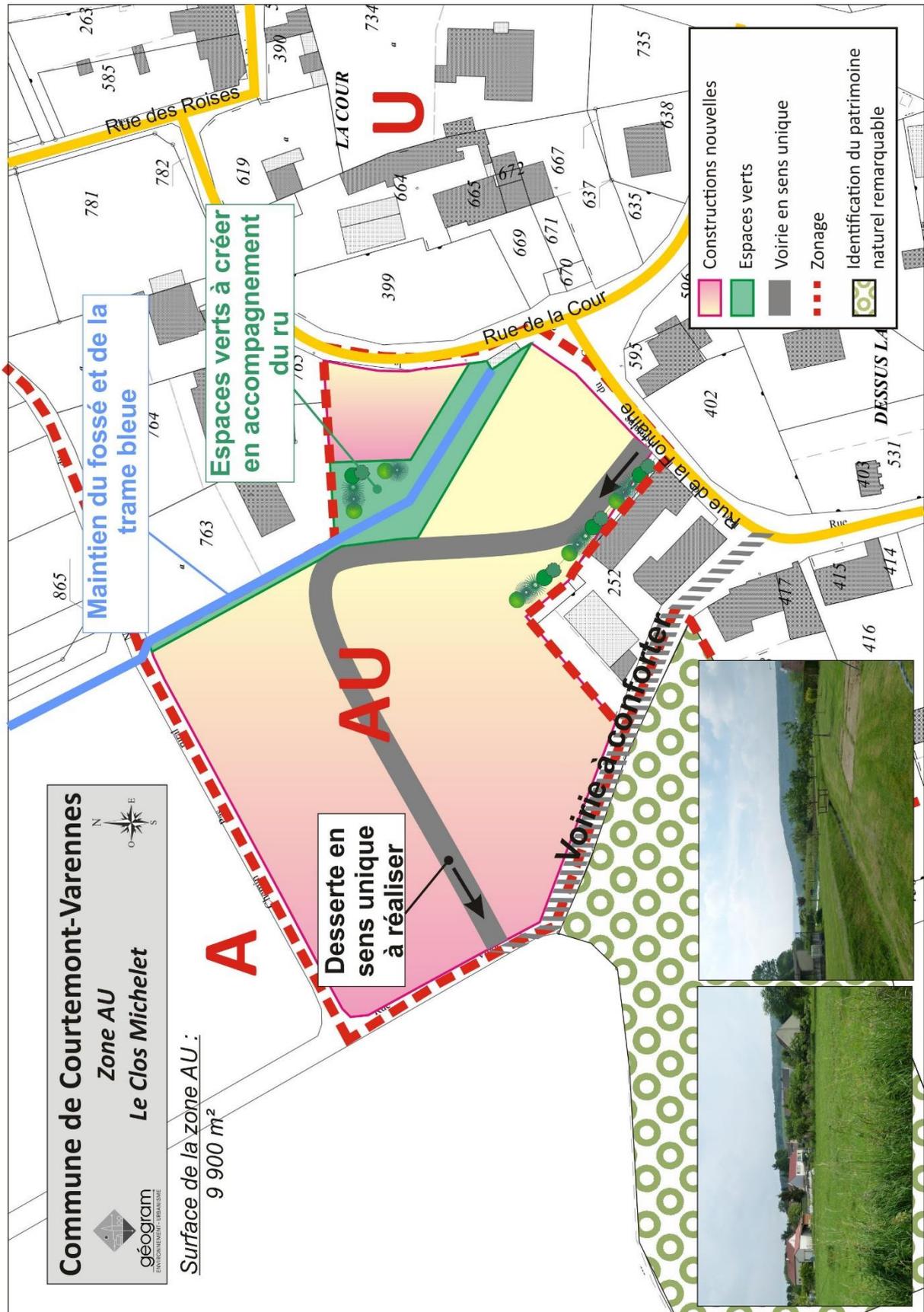
Traitement paysager et espaces publics

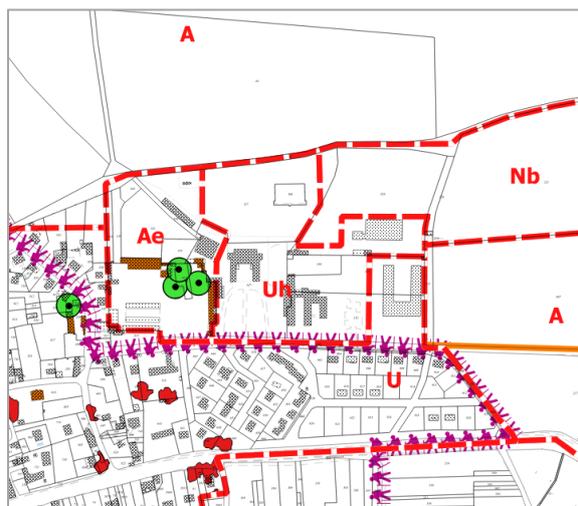
- Compte tenu de l'existence d'un fossé en limite Est de la zone, des espaces verts seront prévus au Sud-Est, en accompagnement de celui-ci. Identifié en tant qu'éléments du paysage, il devra être préservé sur l'ensemble de la zone (y compris au sein des parties privatives) ;
- Des haies denses en limite de parcelle devront être réalisés lorsque celles-ci se situent en contact de la zone agricoles (Nord et Ouest) ; des espaces libres devront être maintenus pour permettre les accès aux parcelles ;
- Les clôtures devront être réalisées par simple grillage à grande maille, pour permettre le passage de la petite faune. La plantation de haies est également encouragée tant en limites séparatives, qu'en bord de voies ;
- Le boisement situé au Sud-Ouest de la zone AU, également identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, participera naturellement à l'intégration de ce futur quartier dans l'environnement ;
- Pour l'aménagement de la zone, il est recommandé :
- **De procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification**, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre août et février inclus ;

- **Afin de réduire au maximum les risques d'incidence sur les populations de chauves-souris²**, il est préconisé de s'assurer du caractère inoccupé des arbres avant tout défrichage –cela quelle que soit la période de l'année.
- De conserver une partie du terrain sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
- D'aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires³ et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.
- De recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

² Et en particulier sur la Barbastelle d'Europe (*Barbastellus barbastellus*) réputée fréquenter le site Natura 2000 voisin du Domaine de Verdilly (ZSC).

³ En France, les jardiniers amateurs représentent plus de 6% de la consommation de pesticides (Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, 2009).





SECTEUR UH « LE CHATEAU »

Bilan urbanistique du projet

Superficie du secteur UH

40 000 m²

Aménagement

Ce secteur est destiné à l'accueil d'un projet hôtelier. Ce projet permettra la réhabilitation du château de COURTEMONT-VARENNES, vecteur de développement touristique local.

Déplacements

Le secteur est bordé par :

- La Rue de la Mairie au Sud ;
- Un Chemin agricole au Nord.

Les accès se réaliseront par la Rue de la Mairie ; seul un accès pour la défense incendie sera autorisé au Nord. Un parking mutualisé avec le pôle scolaire est prévu au Sud de la zone. Les déplacements internes à la zone devront être réalisés à pied (sauf véhicules de services et de livraison).

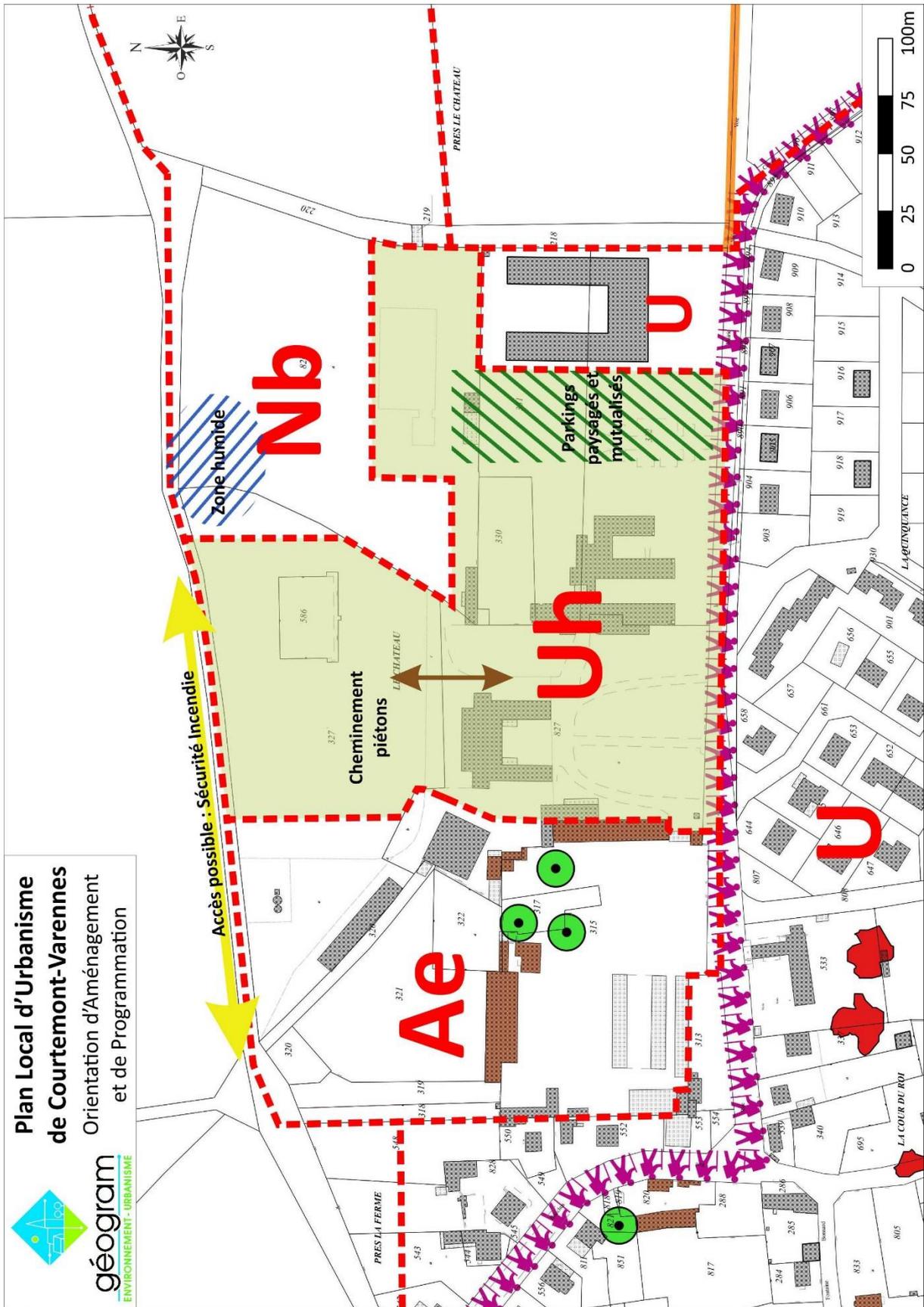
Une possibilité de desserte est également envisagée par le chemin situé au Nord, uniquement réservée aux véhicules de secours, afin de faciliter leur intervention éventuelle.

Traitement paysager et espaces publics

Pour l'aménagement de la zone, il est recommandé :

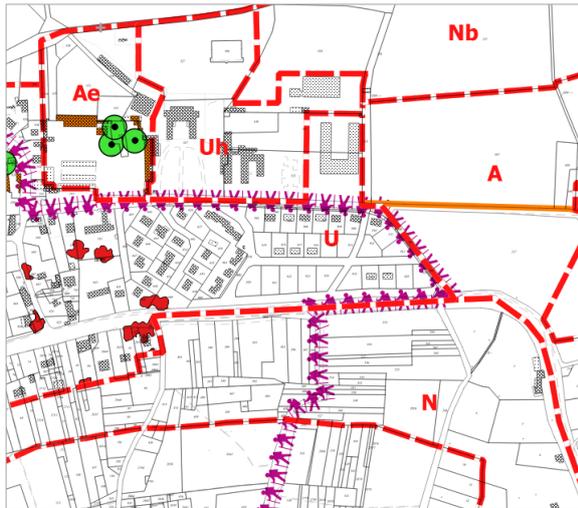
- De conserver une partie du terrain sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
- D'aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires⁴ et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.

⁴ En France, les jardiniers amateurs représentent plus de 6% de la consommation de pesticides (Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, 2009).



Plan Local d'Urbanisme
de Courtemont-Varennès
Orientation d'Aménagement
et de Programmation

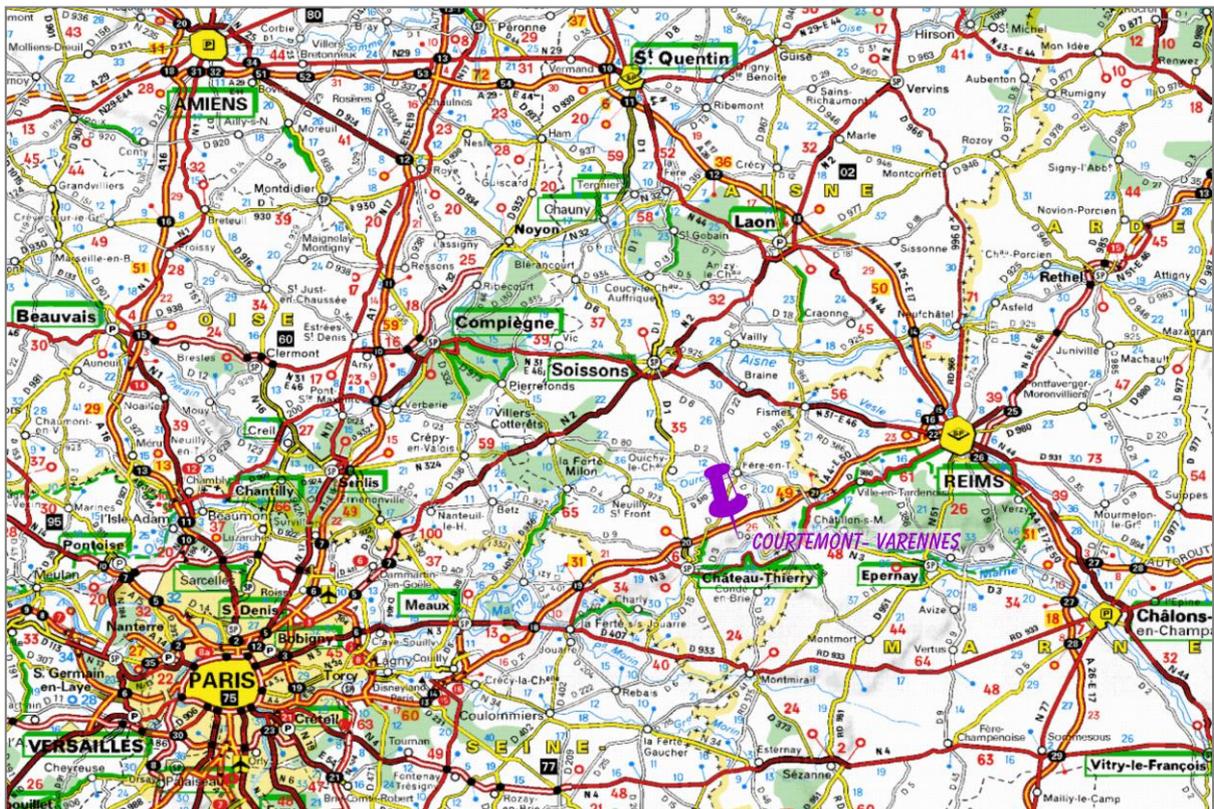




ÉTUDE ENTREE DE VILLE - AMENAGEMENT DE LA ZONE « LA QUINQUANCE »

A - Cadre juridique & objectifs de l'étude « Entrée de Ville »

La commune de COURTEMONT-VARENNES est traversée par la Route Départementale 1003, classée route à grande circulation, par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010. La RD 1003 est classée depuis sa limite avec le département seine-et-marnais jusqu'à la limite départementale avec la Marne.



→ **Conformément à l'Article L.111-6 du code de l'urbanisme :**

*« 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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19. »*

L'article L.111-7 cite de manière exhaustive les constructions qui ne sont pas concernées par l'article L.111-6 à savoir :

- « 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
 - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
 - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
 - 4° Aux réseaux d'intérêt public ;*
 - 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.*
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

Néanmoins conformément à l'Article L 111-8 du code de l'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'Article L111-6 lorsqu'il comporte une étude dite « **étude entrée de ville** » 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.

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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 le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité de COURTEMONT-VARENNES a délimité en bordure de la RD 1003, une zone urbaine à

vocation d'habitat pour pouvoir accueillir de nouvelles constructions. Ce secteur était déjà classé en zone constructible dans le cadre de la carte communale, pour répondre au projet porté par l'organisme social LOGIVAM.

LOGIVAM est propriétaire des terrains disponibles. Le bailleur social a déjà réalisé l'aménagement de la voirie et la division foncière, en vue de la réalisation de maisons individuelles. Il s'agit d'un projet à l'étude depuis une quinzaine d'années.

La zone d'étude s'étendait initialement sur une superficie totale de 27 000m², d'un seul tenant. Elle accueille déjà des constructions sur les franges Nord et Ouest de la zone, dans le prolongement du hameau de Varennes. Depuis l'approbation de la carte communale, sept habitations individuelles ont été réalisées au Nord du secteur (Rue de la Mairie), ainsi que des maisons accolées en limite Ouest (Rue des Pensées). Cinq permis de construire ont également été autorisés en cœur de zone.

Au total, 29 constructions ont été réalisées sur une surface de près de 1,5 hectare.

La présente étude a pour but de montrer, conformément aux dispositions de l'Amendement Dupont, les paramètres naturels, paysagers et urbains qui assureront une intégration du développement de la zone située en entrée de la zone agglomérée de Varennes, au lieu-dit « La Quinquance », dans le contexte local, et dans quelle mesure il sera possible de construire à moins de 75 mètres de l'axe de cette voie.

La RD 1003 constitue la traverse de COURTEMONT-VARENNES. Cette voie relie Épernay, à l'Est à Château-Thierry, à l'Ouest. Elle permet également de rejoindre l'autoroute A4, reliant Reims à Paris. Elle compte un trafic de 7 080 véhicules / jour dont 6,21% de poids lourds. Il s'agit d'un itinéraire dédié au passage de transports exceptionnels.

La départementale suit une forme rectiligne à hauteur de VARENNES, puis courbée entre le bourg et le hameau. Ce virage s'étend sur près de 200 mètres et suit un angle d'environ 90°.

La voie communale n°2 est également très empruntée (Prolongement de la Rue de la Mairie). Elle permet de rejoindre Château-Thierry, par le Nord, sans en traverser le centre, en empruntant la RD 330. Au niveau de l'intersection, la visibilité est bonne en arrivant à Varennes.

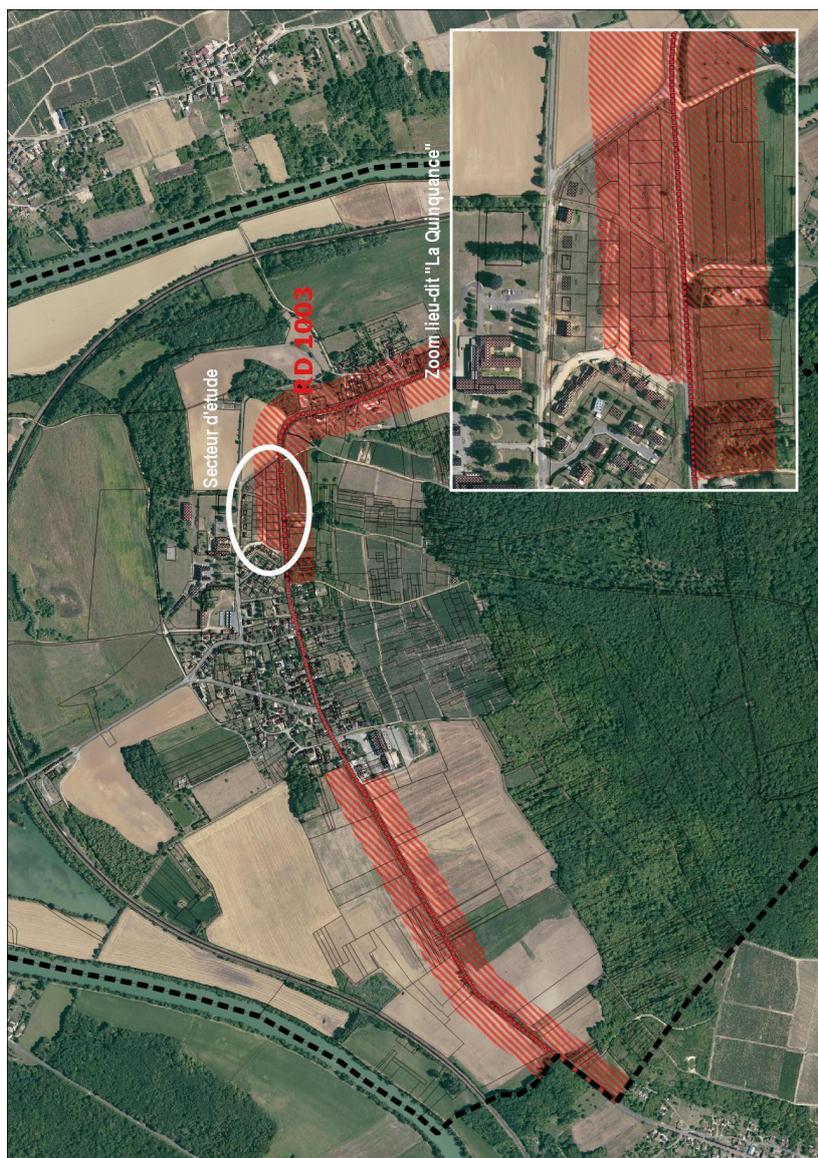
B - État des lieux

Avant de présenter les dispositions prévues au PLU pour assurer l'intégration du projet, il convient, tout d'abord, de rappeler les principales caractéristiques du secteur.

→ **Situation de la zone**

L'étude porte spécifiquement sur la zone située à l'entrée Est du hameau de Varennes, au lieu-dit « La Quinquance », dans le prolongement du tissu bâti. Ce secteur est destiné à recevoir de nouvelles habitations. Ce projet était déjà prévu et autorisé dans le cadre de la carte communale de COURTEMONT-VARENNES. Son aménagement s'est réalisé dans le respect de l'étude entrée de ville réalisée dans le cadre de ce document d'urbanisme, suite à l'obtention d'un permis d'aménager.

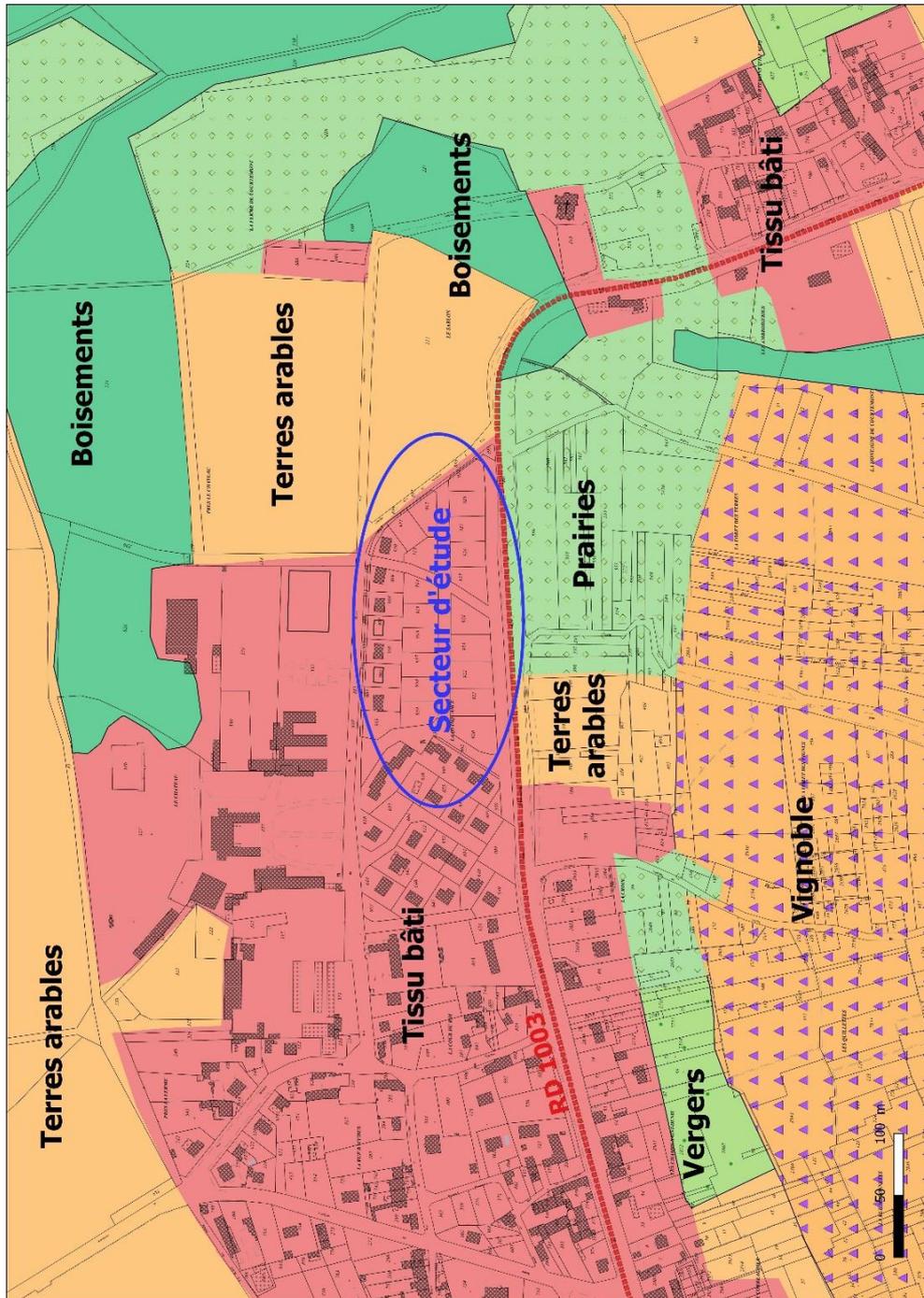
Bande des 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1003



→ **Desserte et accès actuels**

La desserte a été réalisée en cohérence avec ce projet. Elle est bordée :

Occupation du sol (*Données MOS 2010, mises à jour dans le cadre du PLU*)



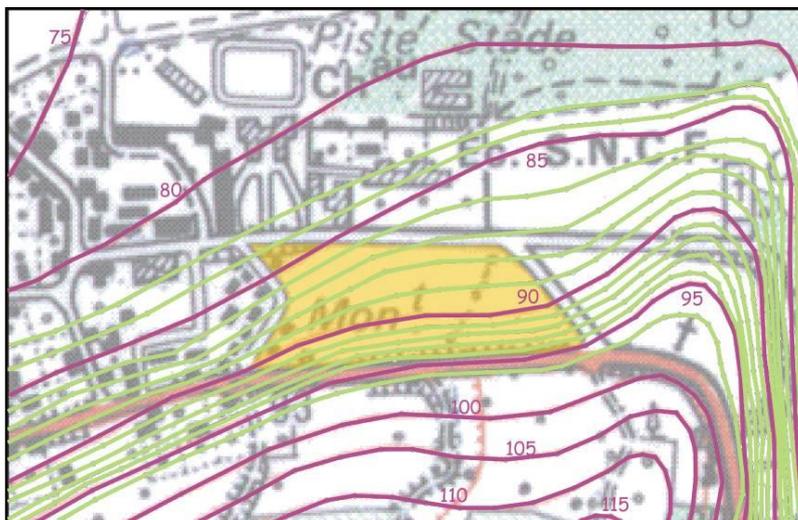
Prise de vue aérienne du secteur de la Quinquance (*source : google*)



Le site se situe en contrebas de la route départementale. Actuellement, ce site est fortement visible depuis l'axe routier.

→ **Topographie de la zone d'étude**

Le site est situé à une altitude comprise entre 85 et 95 Ngf au point le plus haut. La pente est marquée le long de la départementale et se fait plus régulière et modérée en se déplaçant vers le Nord (du côté du château).



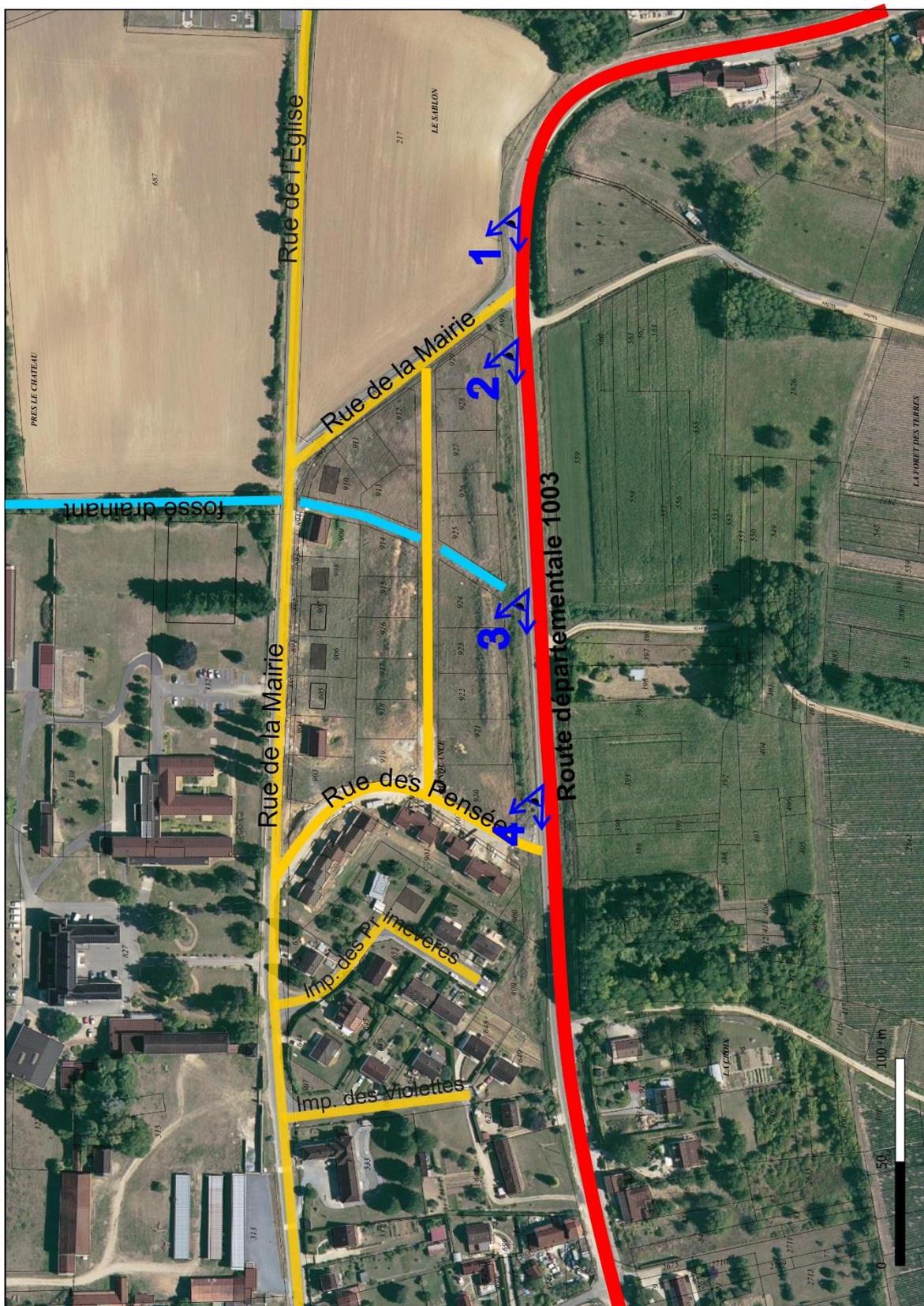
Il se situe, tout comme le village de COURTEMONT et le hameau actuel de VARENNES, sur des terrains relativement plats, entre le coteau viticole et le fond de vallée humide. Le terrain, comme les zones déjà bâties, se développe sur des Éboulis calcaires.

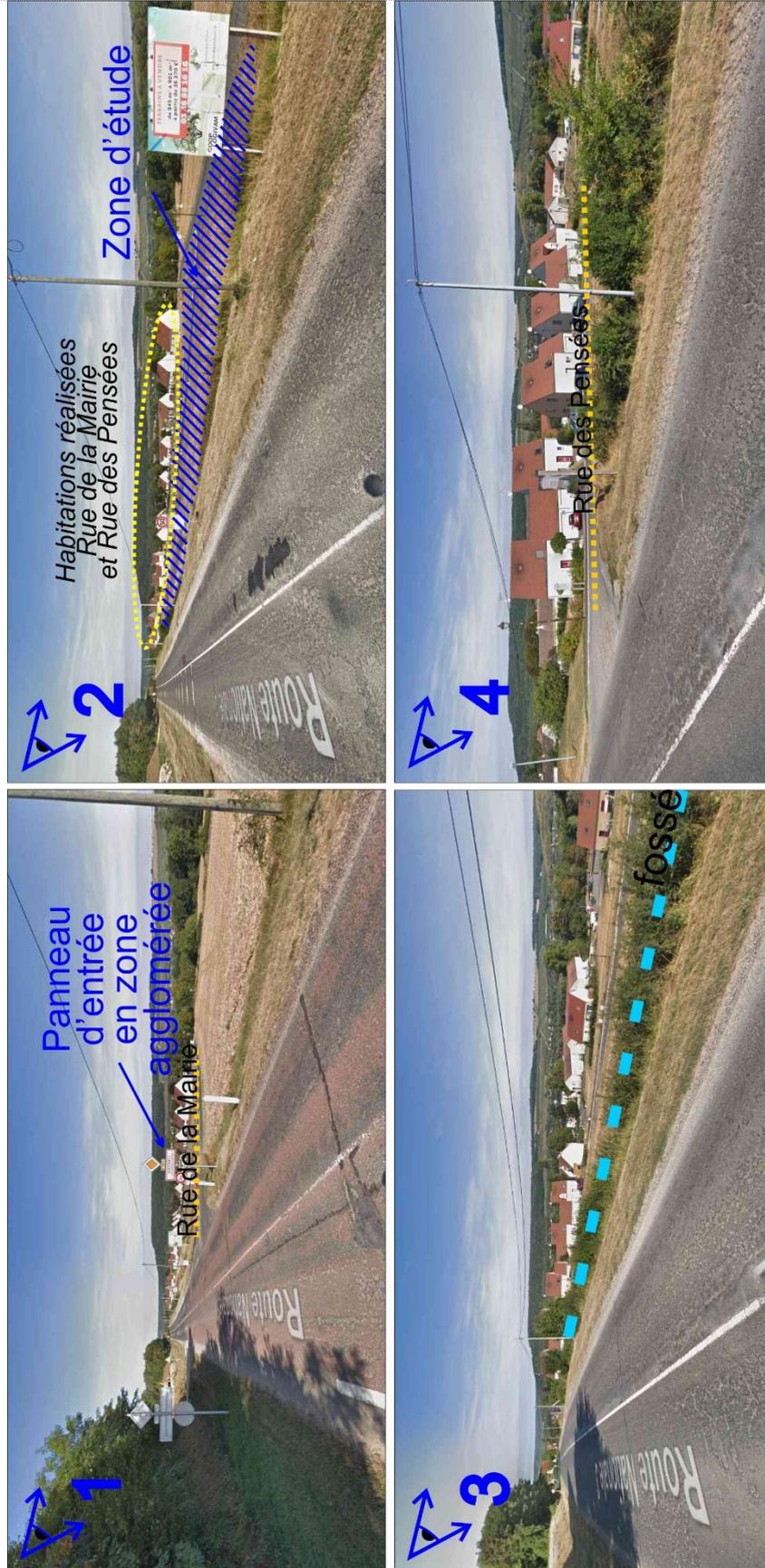
Ce dénivelé offre des perspectives remarquables.

→ **Perception de l'entrée de ville actuelle**

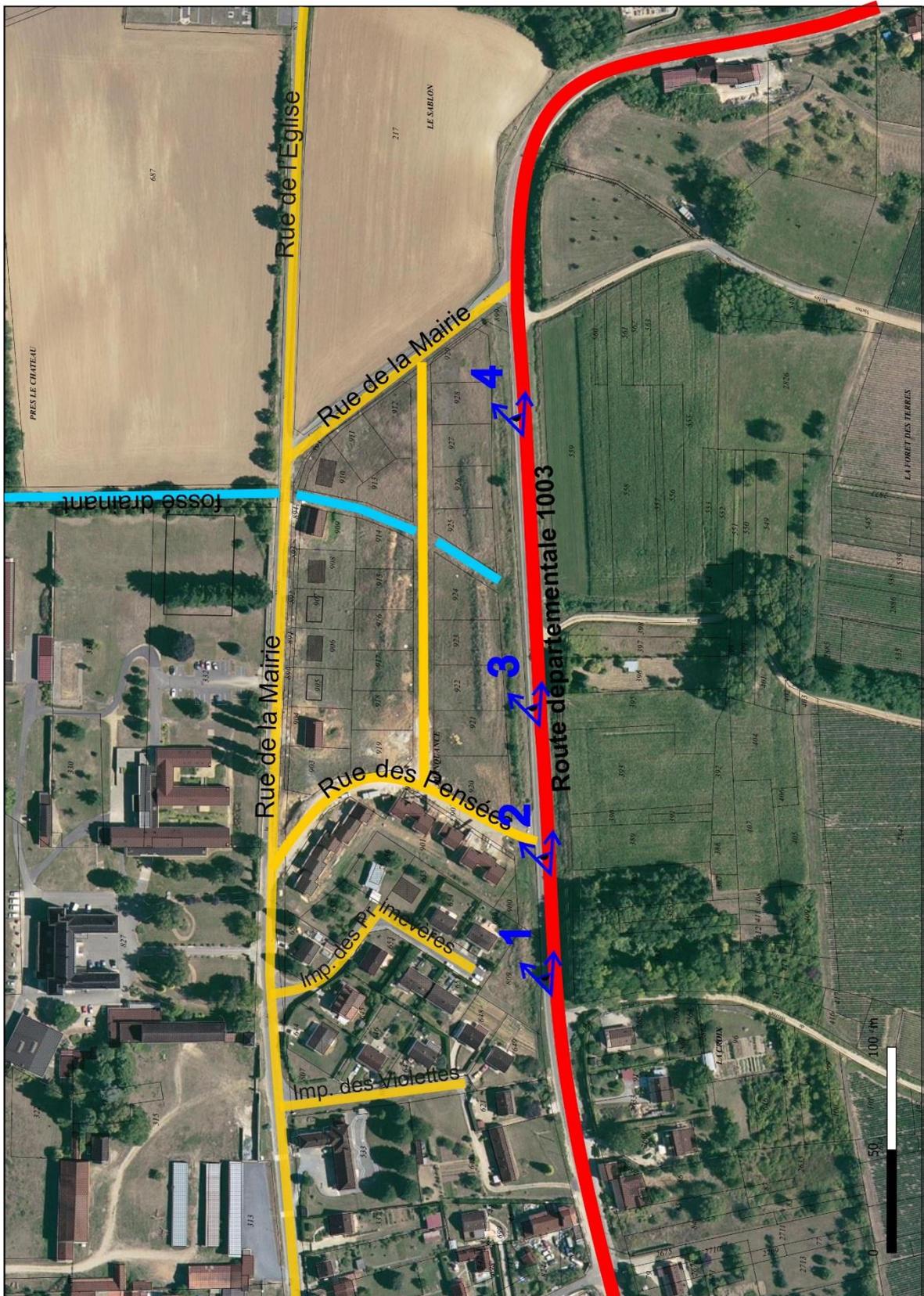
L'aménagement de ce secteur a déjà débuté. Le panneau annonçant l'entrée en zone agglomérée est déplacé pour tenir compte du développement. Les principaux aménagements de voirie sont déjà réalisés, dans le respect de l'étude « entrée de ville » réalisé dans le cadre de la carte communale de Courtemont-Varennès en 2009.

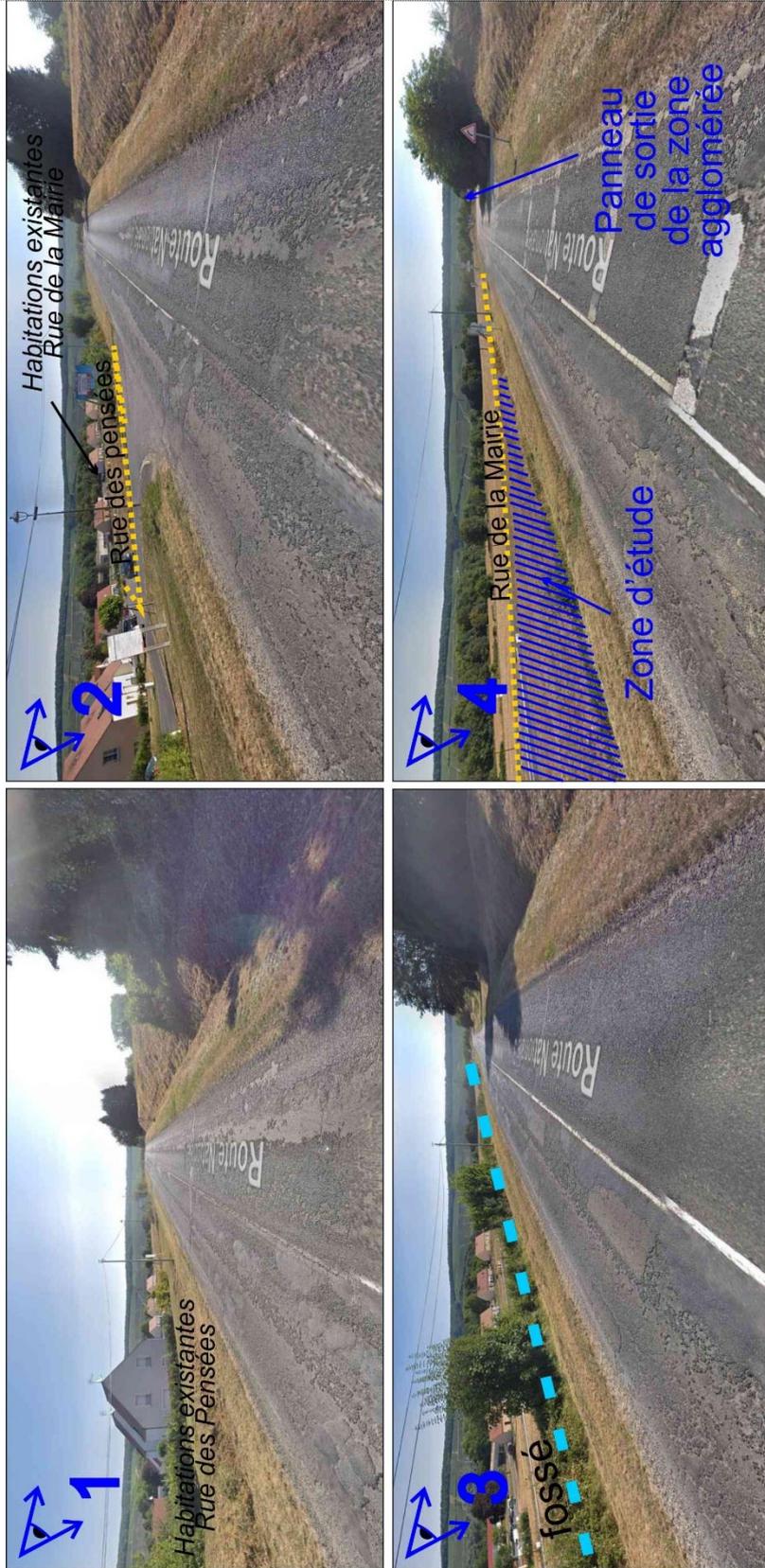
Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES
Orientations d'Aménagement et de Programmation
En venant de Reully-Sauvigny...





Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES
Orientations d'Aménagement et de Programmation
En venant de Moulins...



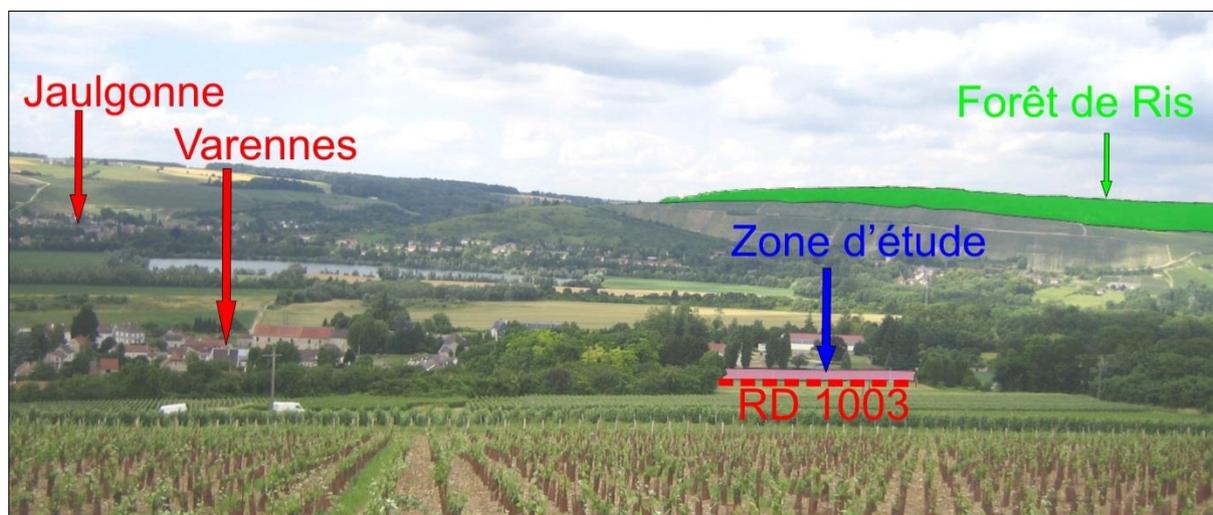


Vue du coteau sur la vallée

La forme et l'occupation du territoire communal accentuent les perceptions du terrain. Situé à une basse altitude, le site est visible du haut de coteau, et ce malgré l'éloignement. À hauteur du château d'eau, les vues sont remarquables sur l'ensemble de la vallée.

De ce point haut, on distingue jusqu'à l'orée de la forêt de Ris. Les constructions de Jaulgonne viennent servir de point d'accroche à l'observateur.

Au premier plan, on devine les habitations de Varennes et identifie aisément les terrains prévus pour l'urbanisation future. Les constructions existantes de Varennes sont masquées par les boisements.



C - Principes d'aménagement prévus

→ Accès et desserte de la zone

Les aménagements de voirie sont terminés. Aucun nouvel accès sur la route départementale 1003 ne sera autorisé. Le panneau annonçant l'entrée en zone agglomérée a déjà été déplacé ; il se situe dès la sortie du virage en venant de Reuilly-Sauvigny. La vitesse est réduite à 50km/h sur toute la traverse de Varennes.

Les terrains pouvant accueillir de nouvelles constructions disposeront d'accès :

- sur la nouvelle voie centrale pour les terrains en cœur de zone ;
- sur la Rue de la Mairie, pour les terrains encore libres, situés au Nord et au Nord-Est de la zone.

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies de desserte, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être d'au moins 5 mètres.

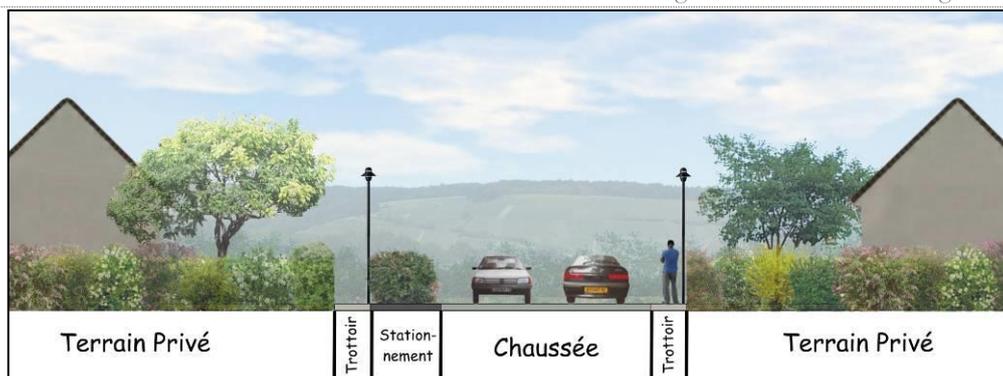
Le bord de la départementale du côté Nord, destiné à accueillir le projet de lotissement, sera conservé inconstructible sur 10m. Cela permet de maintenir une distance entre la chaussée roulante et les arrières de jardins, dans un souci de sécurité. Les habitations se trouveront d'autant plus éloignées des bruits et risques générés par les flux de véhicules.

Cette bande conservée inconstructible pour accueillir des constructions sera traitée de manière végétale, assurant une meilleure insertion du bâti.

Concernant la desserte interne, celle-ci est déjà dessinée, offrant des débouchés des deux côtés (vers la Rue des Pensées à l'Ouest et vers la Rue de la Mairie, à l'Est), évitant ainsi les voies en impasse.

Des chicanes (organisées pour du stationnement ou des espaces verts...) devront être réalisées, de manière alternée, afin de réduire les formes rectilignes de la voirie.

Des places de stationnement devront être maintenues sur le domaine public.



De plus, pour garantir la sécurité des usagers, une attention particulière devra être portée au sein de la zone :

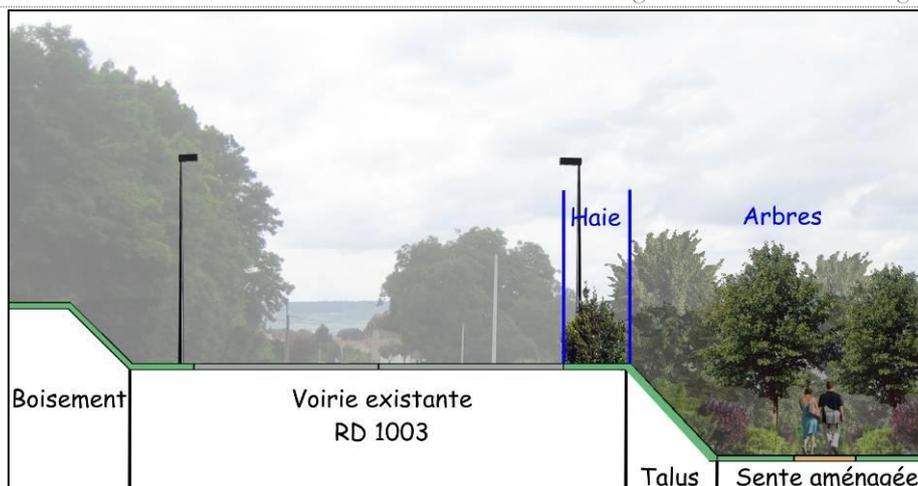
- à l'instauration d'une vitesse limitée pour les véhicules sur les voies publiques ;
- à la possibilité de réaliser des sens de circulation si nécessaire ;
- à la préservation des espaces dédiés aux modes de circulation dits doux (piste cyclable, voie piétonne...), en accompagnement de la voirie et du traitement des espaces verts ;
- à la mise en place d'un éclairage public qui devra tenir compte des espaces de circulation des différents véhicules ainsi que des espaces octroyés aux piétons.

→ Aménagement de la zone

Pour assurer l'intégration des constructions dans le paysage, plusieurs dispositions sont proposées :

- **Une limitation de la hauteur des constructions nouvelles afin de préserver les perspectives identifiées depuis la RD 1003.** La hauteur est limitée à R+Combles par le règlement du lotissement). Situées en contre bas, les constructions s'intégreront dans le paysage. Le dénivelé favorisera l'intégration des constructions d'habitation ;
- **Une bande verte préservée sur le bord de la voie.** Des plantations sont envisagées ; des arbustes sont préférables pour conserver les perspectives.

Du côté Sud de la voie, quelques arbres cloisonnent l'espace. Il est proposé de reprendre ce type d'occupation par symétrie, de l'autre côté de la route, en accompagnement d'une haie arbustive qui laissera entrevoir le paysage ouvert sur la vallée. Cela vise à définir un « effet de porte », marquant l'entrée de bourg et ce, par des éléments végétaux. Cet accompagnement définit une transition douce entre les espaces agricoles au paysage très ouvert, et la zone agglomérée au bâti dense et continu.



Le bord de la RD est taluté. Il sera judicieux de jouer avec des effets de hauteurs : sur le point haut du talus (près de la RD), les végétaux seront bas ; A contrario, au pied du talus, la végétation pourra être plus ample, sans pour autant nuire à l'ensoleillement des futures habitations.

Une haie est déjà constituée le long de la Route Départementale, au cœur du hameau. Il est suggéré de reprendre sa composition, son volume et son rythme pour que ce nouveau secteur s'intègre harmonieusement, dans le prolongement du tissu actuel.



Composée entre autres de troènes, de berbérís, de cotonéaster..., elle pourra être complétée par d'autres essences de types locales.

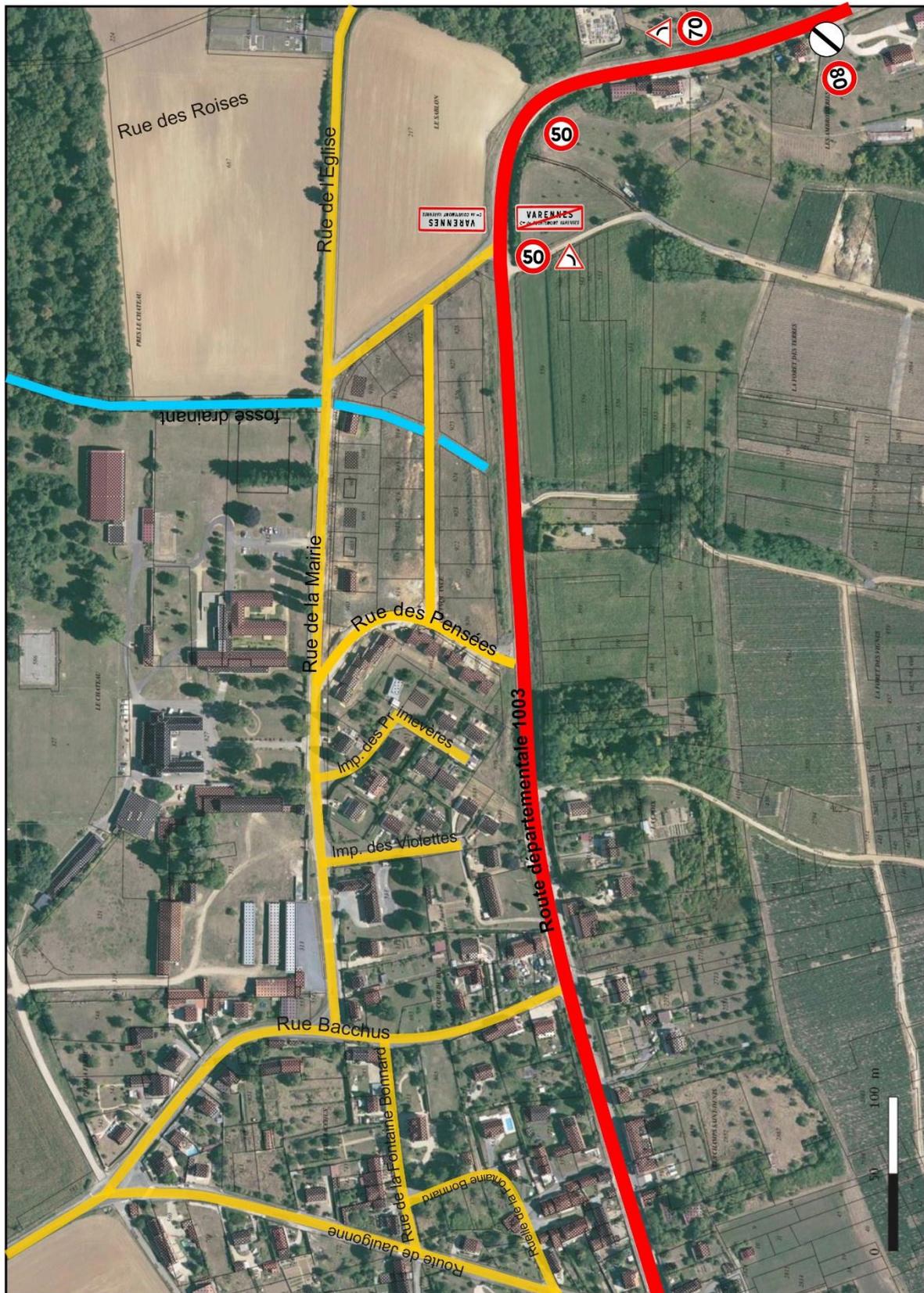
Côté Nord, pour que le projet s'intègre dans le prolongement du tissu déjà bâti, les faitages des futures constructions devront être parallèles à la Rue de la Mairie. Les terrains encore libres devront être aménagés, en respectant cette prescription.

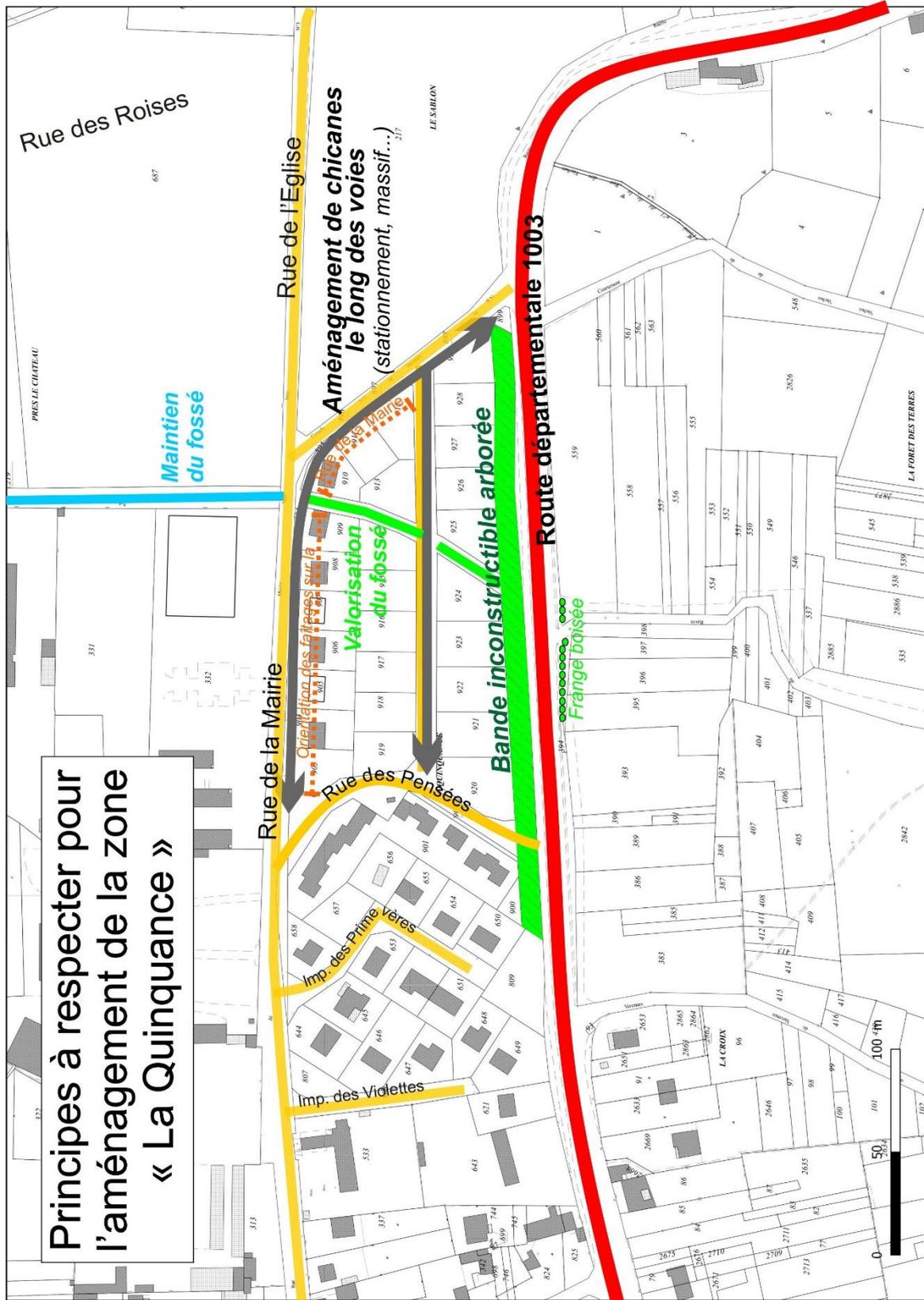
→ Le maintien du fossé

Un fossé traverse le secteur. Ce fossé devra être préservé de toute installation. Il permet de recueillir les eaux pluviales en cas de précipitations abondantes.

Ce fossé constitue un élément de réflexion pour réaliser un aménagement de qualité. Une sente piétonne arborée s'élèvera sur ce fossé. Il permettra de rejoindre d'un côté COURTEMONT-BOURG et de l'autre, les coteaux viticoles.

Du côté du château, la ballade sera agrémentée par le muret de vieilles pierres (protégé comme élément remarquable), accompagnant le promeneur jusqu'à l'église. Cette liaison vise la continuité du tissu villageois, entre bourg et hameau.





En plus des différents éléments évoqués dans l'étude « entrée de ville », les futures constructions sont classées en zone Urbaine (U) et devront se conformer au règlement du Plan Local d'Urbanisme. De plus, le site se situe non loin de l'église de COURTEMONT-VARENNES. Ce bâtiment est classé au titre des monuments historiques. Tout projet à moins de 500 mètres de l'église sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Tel est le cas pour le projet évoqué dans cette étude. Cette servitude assurera, en complément des dispositions évoquées et du règlement du Plan Local d'Urbanisme, la qualité et l'intégration des constructions à venir.

Cette étude s'est fixée comme objectif de prévoir une desserte sécurisée de la future zone d'extension de l'habitat située en entrée de village et de fixer des mesures permettant d'intégrer au mieux les constructions nouvelles au sein de ce secteur, afin de lever l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont. Le programme de constructions initié par le bailleur social LOGIVAM pourra s'implanter à moins de 75 mètres de l'axe de la RD, s'il respecte les dispositions évoquées.