

MONTGUEUX

PUBLICATION : 03/83
MODIFICATION 1: 18/07/85
REVISION 1 : 10/12/13

PLAN LOCAL D'URBANISME

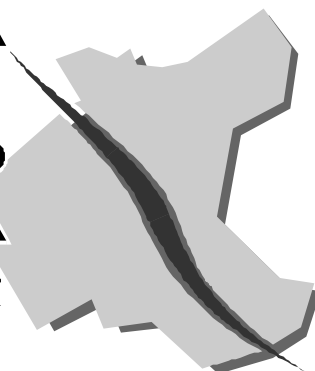
REVISION N°1

DOCUMENT 2

**Orientations
d'aménagement et
de programmation**

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

A
U
D
A
R
T



COMMUNE DE MONTGUEUX

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des "zooms" sur des **secteurs d'enjeux**. Sur le territoire de la commune de Montgueux, il s'agit des secteurs dit « Petit tot », « Perrière », « Les grands buissons » et « Nord du hameau de la Grange-au-Rez ». Ces secteurs correspondent à des zones urbaines ou à urbaniser destinées à l'habitat.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les **orientations d'aménagement** définies sur ces secteurs visent à favoriser un aménagement cohérent et de qualité à l'intérieur de ces zones, ainsi qu'une bonne intégration de ces zones dans le tissu villageois.

Ces orientations d'aménagement sont présentées ci-après secteur par secteur :

- Le secteur dit « Perrière » (zones 1AUA1 et 1AUA2) p. 2
- Le secteur dit « Petit tot » (zones 1AUA1 et 1AUA2) p. 5
- Le secteur dit « Les grands buissons » (zone UCA) p. 8
- Le secteur dit « Nord du hameau de la Grange-au-Rez » (zone 1AUA2) p.9

Les conditions d'aménagement des différentes zones à urbaniser de la commune

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne visant à favoriser un développement progressif et mesuré de la commune, une hiérarchisation dans l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est introduite à travers la mise en place d'un échancier prévisionnel.

L'urbanisation des zones à urbaniser est ainsi conditionnée par le respect de l'échancier prévisionnel suivant :

Zones 1AUA1 et UCA	Zones 1AUA2
Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation du P.L.U.	Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du 1 ^{er} janvier 2020.

Le secteur dit « Perrière » (zones 1AUA1 et 1AUA2)

Conditions d'aménagement de ce secteur

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne concernant les ouvertures à l'urbanisation des zones d'habitat sur la commune à l'horizon 2020, une priorisation dans le temps est mise en place dans le P.L.U. concernant l'ouverture à l'urbanisation de cette partie de la commune.

Dans ce cadre, l'urbanisation de la zone 1AUA1 est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation du P.L.U.

Concernant la zone 1AUA2, son urbanisation est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du 1^{er} janvier 2020.

Les principes d'aménagement

Le secteur dit « Perrière » se situe au sud du centre ancien. D'une surface de 3,4 hectares, il constitue un foncier disponible permettant d'épaissir le tissu communal dans la continuité du bourg. La proximité de voies structurantes du bourg telle que la rue de la Garenne permettra d'intégrer le quartier à venir à la trame villageoise limitrophe.

La partie Sud du secteur est par ailleurs en contact direct avec les terres agricoles, ce qui implique la gestion de la frange entre la future zone d'urbanisation et les terres agricoles qui s'étendent à proximité.

La topographie de la zone à aménager, qui s'étend sur la colline de Montgueux, est une caractéristique structurante : l'altitude y varie de près de 255 mètres à un peu moins de 235 mètres, soit une de 20 mètres dans l'axe Nord-Ouest/Sud-Est. Il est à signaler que le site est soumis à des risques d'inondations par ruissellement des eaux de pluie dans sa partie basse, à proximité du carrefour entre le chemin des Vignes et la R.D.91.

La topographie induit également des vues d'un versant sur l'autre, rendant la zone d'aménagement visible depuis le centre du bourg.

Les principes d'aménagements retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer un réseau de voies structurantes permettant de desservir correctement les futures constructions de la zone. Ces voies seront appuyées par un cheminement piéton.
2. Réaliser une voie secondaire en sens unique, en plus des voies structurantes prévues, afin de faciliter les circulations dans le futur secteur urbanisé.

3. Créer un réseau de liaisons douces qui lieront le futur secteur urbanisé à la promenade située en limite des terres cultivables et permettront de rejoindre l'espace vert de recueil des eaux de pluie prévu à l'ouest. Entre les futures voies prévues dans le secteur et la ligne de plantation, telle que prévue dans la partie sud du secteur, les liaisons douces devront avoir une emprise de 8 mètres de manière à préserver un espace suffisant permettant la réalisation future de nouvelles voies vers le sud en cas d'une éventuelle extension de la zone d'habitat vers le sud à plus long terme.

4. Réaliser une placette publique arborée au cœur du futur secteur urbanisé : elle organisera et donnera une identité audit secteur.

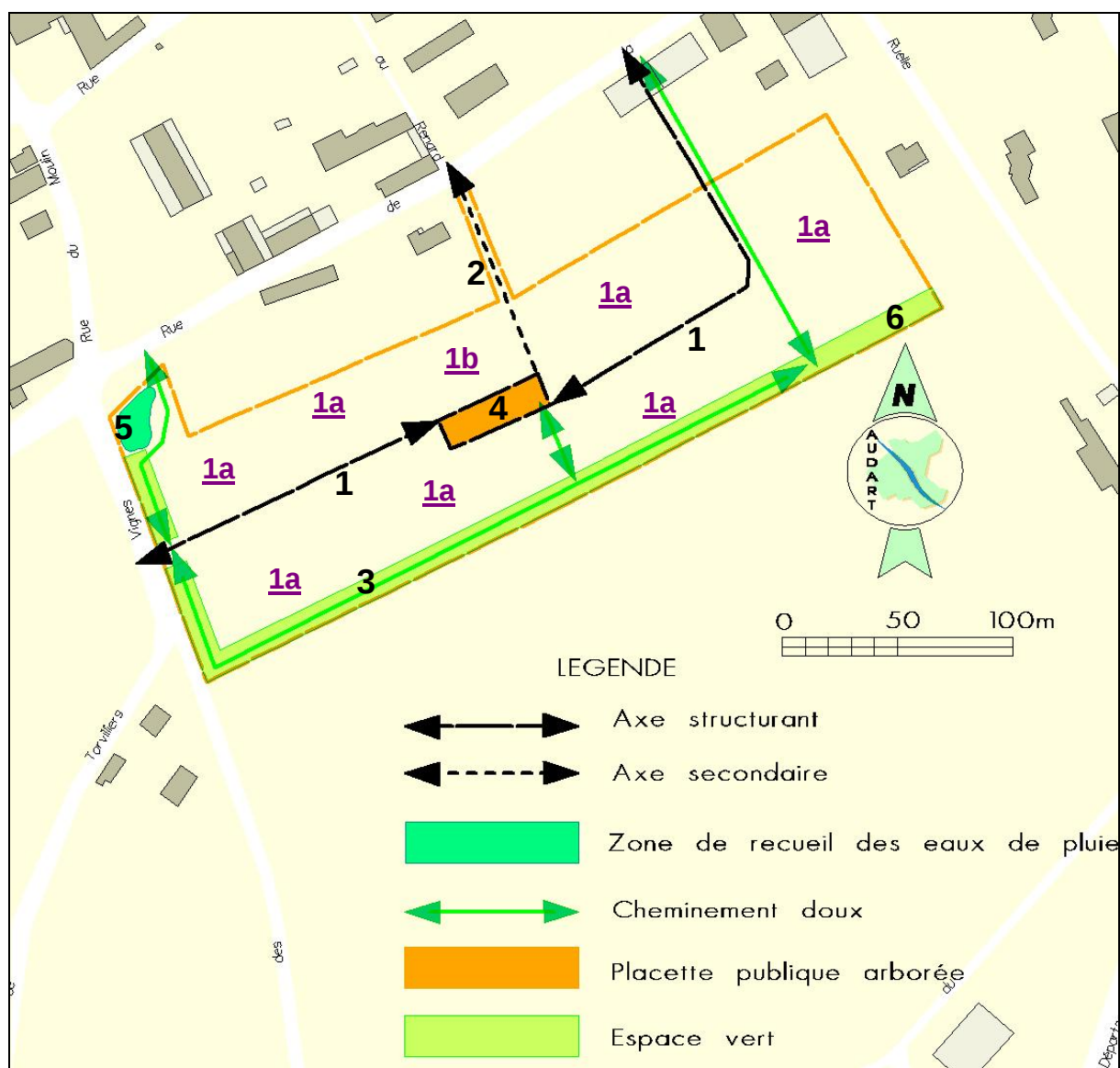
5. Créer un espace végétalisé de recueil des eaux de pluie dans la partie ouest du secteur afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

6. Créer une ligne de plantations en limite des zones cultivées et en lien avec la zone de recueil des eaux de pluie prévue dans la partie ouest du futur secteur urbanisé. Un fossé devra être réalisé en appui de cette ligne de plantation de manière à diriger les eaux de pluies en direction de la zone précitée d'infiltration des eaux de pluie.

En terme de spatialisation et de répartition des formes urbaines, différents choix ont été opérés et précisés dans l'orientation d'aménagement sous forme des sectorisations 1a et 1b :

1a. Ce secteur correspond à de l'habitat individuel isolé établi sur un parcellaire adapté aux enjeux de la densité.

1b. Ce secteur correspond à de l'habitat individuel mitoyen assez dense. Cette typologie a pour but d'amener une diversité dans les types de constructions et de permettre une transition avec le tissu ancien par un rappel des volumétries de ce tissu. Il s'agit en outre d'offrir une gamme de logements plus variée, sur des parcelles plus réduites facilitant l'accession à la propriété où la mise en location du logement.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

Le secteur dit « Petit tot » (zones 1AUA1 et 1AUA2)

Conditions d'aménagement de ce secteur

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne concernant les ouvertures à l'urbanisation des zones d'habitat sur la commune à l'horizon 2020, une priorisation dans le temps est mise en place dans le P.L.U. concernant l'ouverture à l'urbanisation de cette partie de la commune.

Dans ce cadre, l'urbanisation de la zone 1AUA1 est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation du P.L.U.

Concernant la zone 1AUA2, son urbanisation est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du 1^{er} janvier 2020.

Les principes d'aménagement

Le secteur dit « Petit Tot » se situe en entrée de village à la fois depuis la voie qui vient de La Chapelle Saint-Luc et depuis La Rivière-de-Corps, au Sud-Est du centre ancien. Il se positionne en ligne de crête, entre la dépression de la colline de Montgueux et la plaine située au Nord-Est.

La topographie de la zone à aménager, qui s'étend sur la colline de Montgueux, est une caractéristique structurante : l'altitude y varie de près de 245 mètres à 270 mètres, soit une déclivité de près de 25 mètres dans l'axe Est-Ouest.

D'une surface de 6 hectares, le secteur constitue un foncier disponible permettant d'épaissir le tissu communal dans la continuité du bourg. La proximité de voies structurantes du bourg telle que la rue de Troyes et la rue du Moulin permettra d'intégrer le quartier à venir à la trame villageoise limitrophe.

La partie Est du secteur est par ailleurs en contact avec les terres agricoles, impliquant la gestion de la frange entre la future zone d'urbanisation et les terres agricoles qui s'étendent à proximité. Cette limite entre terres habitées et cultivées se situe en ligne de crête.

La topographie en dépression induit également des vues d'un versant sur l'autre, rendant la zone d'aménagement visible depuis le centre du bourg et les versants opposés.

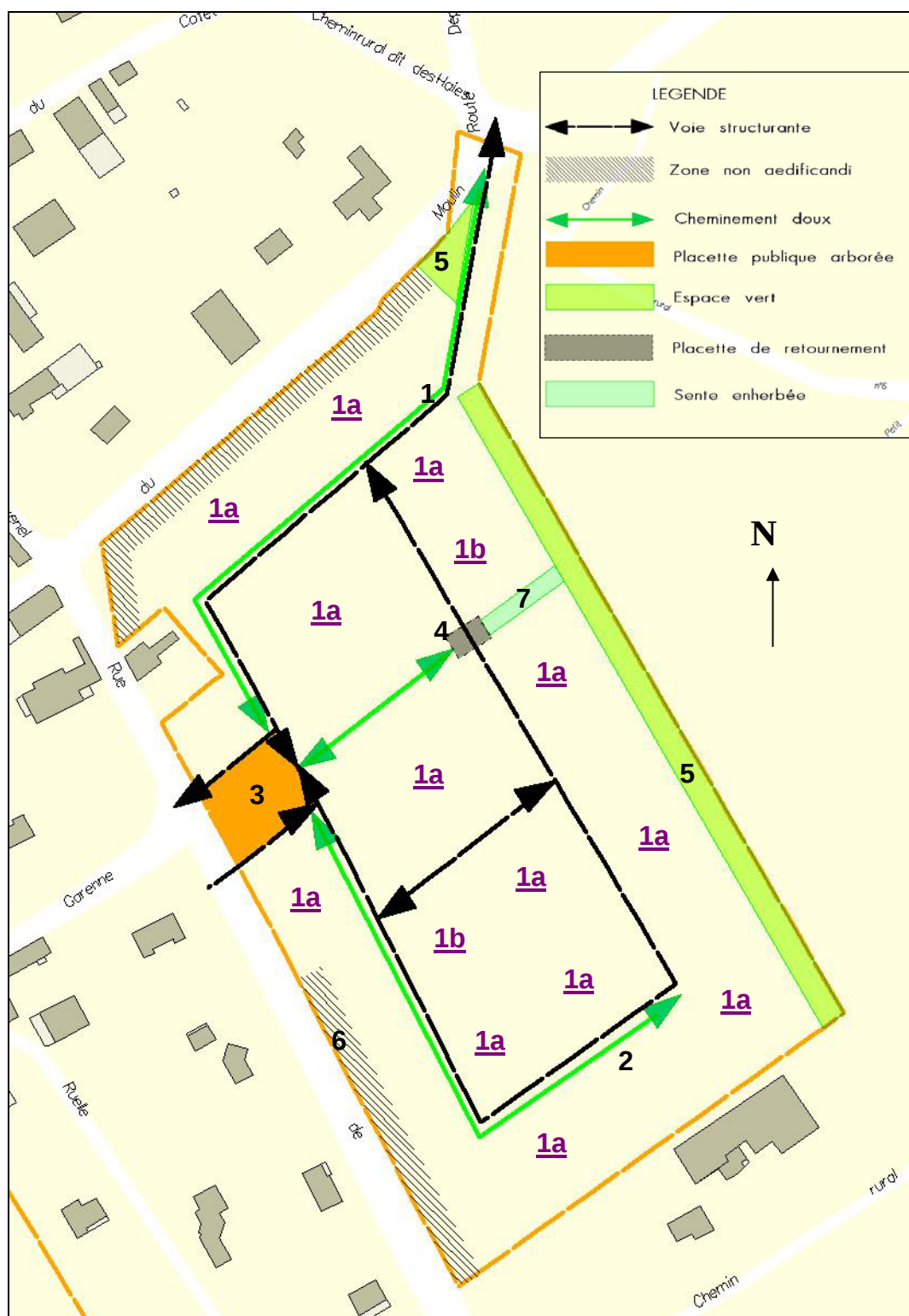
Le site de Petit Tot est également ceinturé dans sa limite avec la RD91 et la RD141 par un talus, qui place la zone en surplomb par rapport à ces deux voies structurantes.

Les principes d'aménagements retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer un réseau de voies structurantes. Il reliera au Nord le carrefour du Cimetière, à l'Ouest le carrefour entre la RD 141 et la rue de La Garenne et desservira l'ensemble des futures constructions du secteur.
2. Réaliser un réseau de liaisons douces, essentiellement en appui des voies structurantes. Ces liaisons douces lieront le futur quartier d'habitation au bourg via la future place publique.
3. Créer une place publique arborée. Elle marquera l'entrée du futur secteur urbanisé et le reliera au bourg.
4. Réaliser une placette de retournement pour les véhicules. Celle-ci rendra possible une réalisation partielle de la zone 1AUA1 (tranche nord).
5. Créer une ligne de plantations en limite des zones cultivées à l'Est, ainsi qu'un espace vert en lien avec le carrefour du cimetière.
6. Mettre en place des zones non aedificandi dans le secteur. Celles-ci permettront de prendre en compte et de préserver les talus importants existants en limite du secteur.
7. Prévoir une sente enherbée de 8 mètres d'emprise, de manière à préserver un espace suffisant permettant la réalisation future d'une nouvelle voie vers l'est en cas d'une éventuelle extension de la zone d'habitat vers l'est à plus long terme.

En terme de spatialisation et de répartition des formes urbaines, différents choix ont été opérés et précisés dans l'orientation d'aménagement sous forme des sectorisations 1a et 1b :

- 1a. Ce secteur correspond à de l'habitat individuel isolé établi sur un parcellaire adapté aux enjeux de la densité.
- 1b. Ce secteur correspond à de l'habitat individuel mitoyen assez dense. Cette typologie a pour but d'amener une diversité dans les types de constructions et d'offrir une gamme de logements plus variée, sur des parcelles plus réduites facilitant l'accession à la propriété où la mise en location du logement.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

Le secteur dit « Les grands buissons » (zone UCA)

Conditions d'aménagement de ce secteur

Ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation dès la date d'approbation du P.L.U.

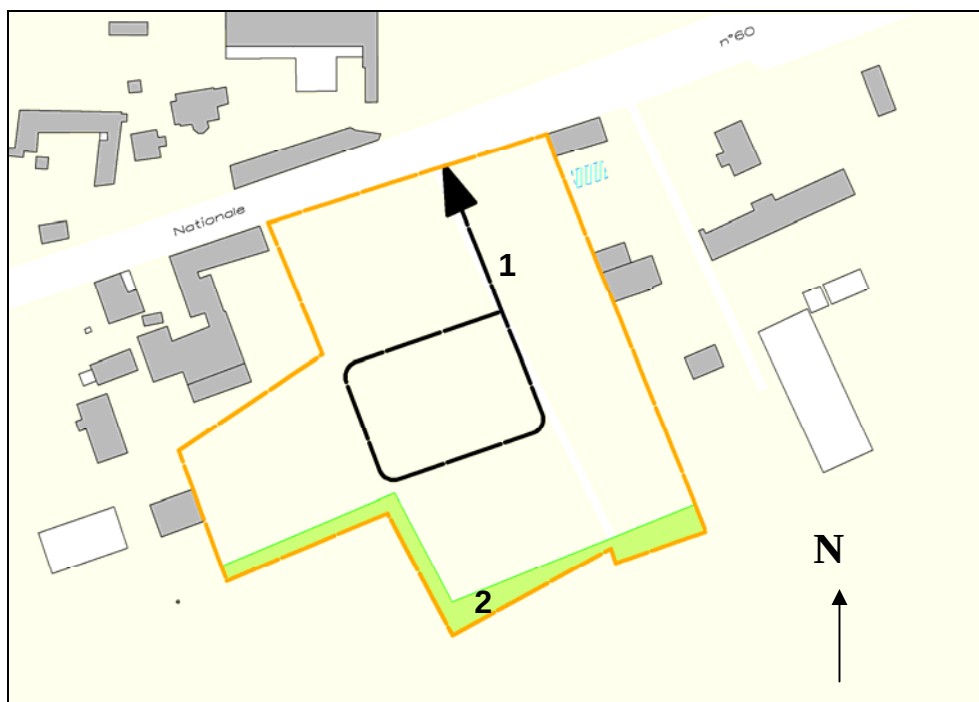
Les principes d'aménagement

La zone UCA dite « Les grands buissons » correspond à un espace d'environ 1,4 hectare situé le long de la RD660, dans le hameau de la Grange-au-Rez. Il s'agit d'un espace de comblement du tissu urbanisé du hameau.

Les principaux enjeux liés à l'urbanisation de ce secteur sont ceux de la desserte de l'ensemble des terrains de la zone et la gestion des espaces en contact avec les zones agricoles.

Les principes d'aménagements retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer une voie structurante en boucle permettant de desservir l'ensemble des futures constructions.
2. Mettre en place une ligne de plantations dans la partie sud du futur secteur urbanisé.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

Le secteur dit « Nord du hameau de la Grange-au-Rez » (zone 1AUA2)

Conditions d'aménagement de ce secteur

Ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation à **partir du 1^{er} janvier 2020**.

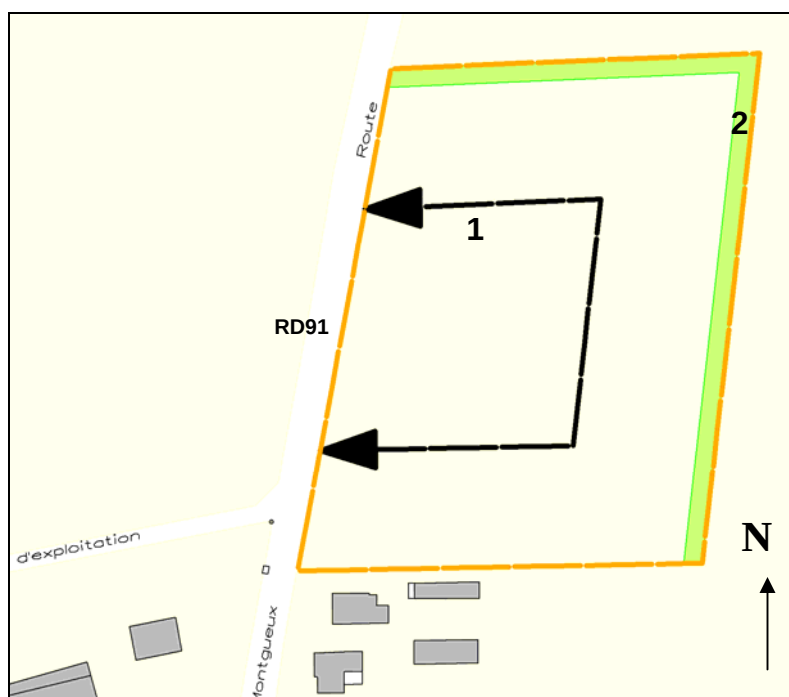
Les principes d'aménagement

La zone 1AUA2 dite « Nord du hameau de la Grange-au-Rez » correspond à un espace d'environ 1,4 hectare situé le long de la RD91, dans le hameau de la Grange-au-Rez.

Les principaux enjeux liés à l'urbanisation de ce secteur sont ceux de la desserte de l'ensemble des terrains de la zone et la gestion des espaces en contact avec les zones agricoles.

Les principes d'aménagements retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer une voie structurante dotée de deux connexions sur la RD91 afin de desservir l'ensemble des futures constructions et d'assurer un bon maillage viaire du futur secteur urbanisé.
2. Mettre en place une ligne de plantations en limite des zones cultivées.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.