

Commune de

Florent-en-Argonne



Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'aménagement

"Vu pour être annexé à la délibération du 29/10/2004

INTRODUCTION

La commune de Florent-en-Argonne a souhaité élaborer un PLU afin de maîtriser et encadrer le développement communal.

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le POS change de contenu et d'appellation, et évolue en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Options d'aménagement

Zones AU

Rappel :

Selon le code de l'urbanisme (article R.123-6) : les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation de Florent-en-Argonne.

Quand les voies publiques et les réseaux existant à proximité immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement en définissent les conditions d'aménagement.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Néanmoins si les réseaux n'ont pas les capacités suffisantes, l'ouverture de la zone à l'urbanisation pourra être subordonnée à une modification du PLU (R. 123-6) voire une révision.

Les objectifs d'aménagement

La superficie des zones AU (réservées à l'habitat) à Florent-en-Argonne est de 6,8 hectares.

Ce dimensionnement de l'offre foncière se justifie ainsi :

- constructions possibles (*moyenne théorique*) : 8 constructions à l'hectare (10% de voirie et 10% d'espaces publics) soit des lots de 1000m² en moyenne.
- avec une moyenne de 3 à 4 habitants par nouveau ménage, le PLU programme une hausse de la population de 120 à 160 habitants portant la population communale, au terme de la réalisation du PLU, entre 350 et 400 habitants sur 15 à 20 ans. Les équipements communaux sont suffisants pour subvenir à ces nouveaux besoins.

Le schéma de composition

1. Zones AU à vocation d'habitat

Il existe 3 zones AU qui ont été définies en limite du village et dans la continuité de la zone agglomérée existante.

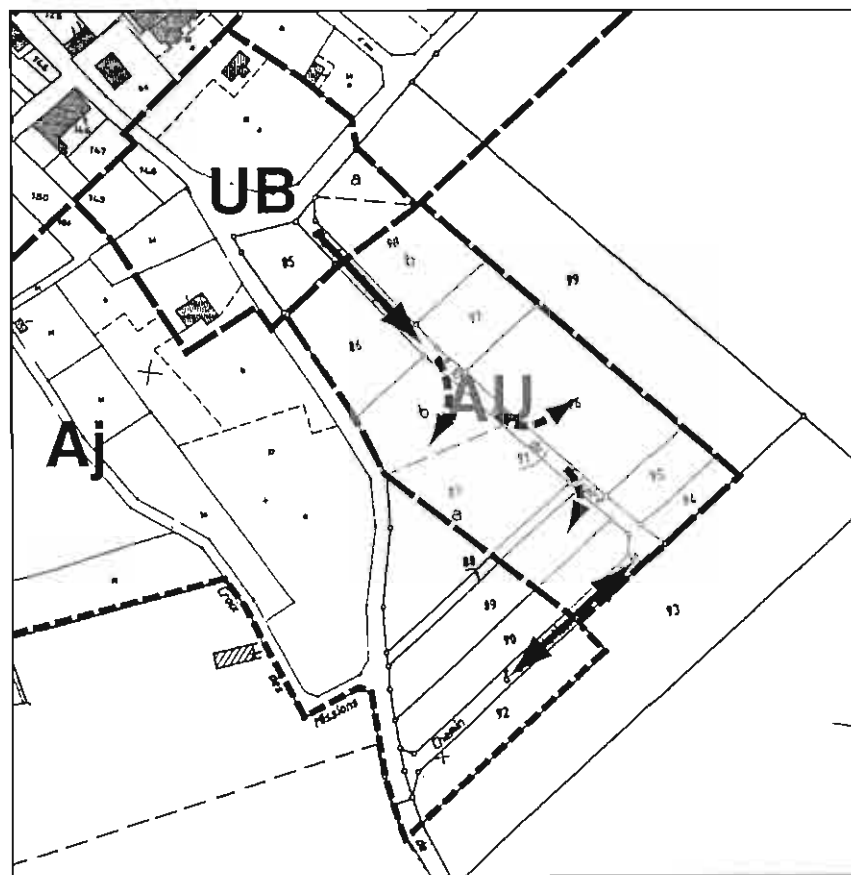
Chemin du Calvaire :

Elle constitue le prolongement de la rue du Neufour

La desserte interne de la zone se fait naturellement par un axe central existant où aboutissent les différentes parcelles à bâtir.

La voirie existante devra être reprise et mise en conformité avec les règlement qui prévoit une emprise de 8m minimum (chaussée+stationnement+trottoirs).

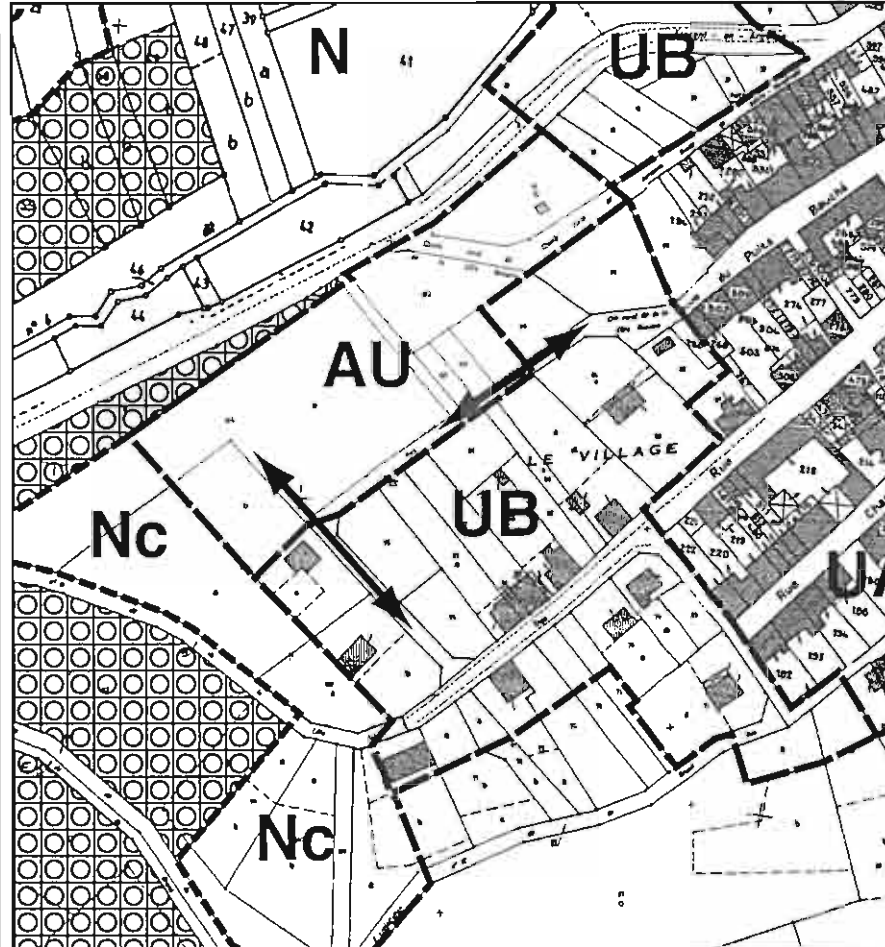
Rue du Calvaire



Desserte de la zone

0 30 60 90 m

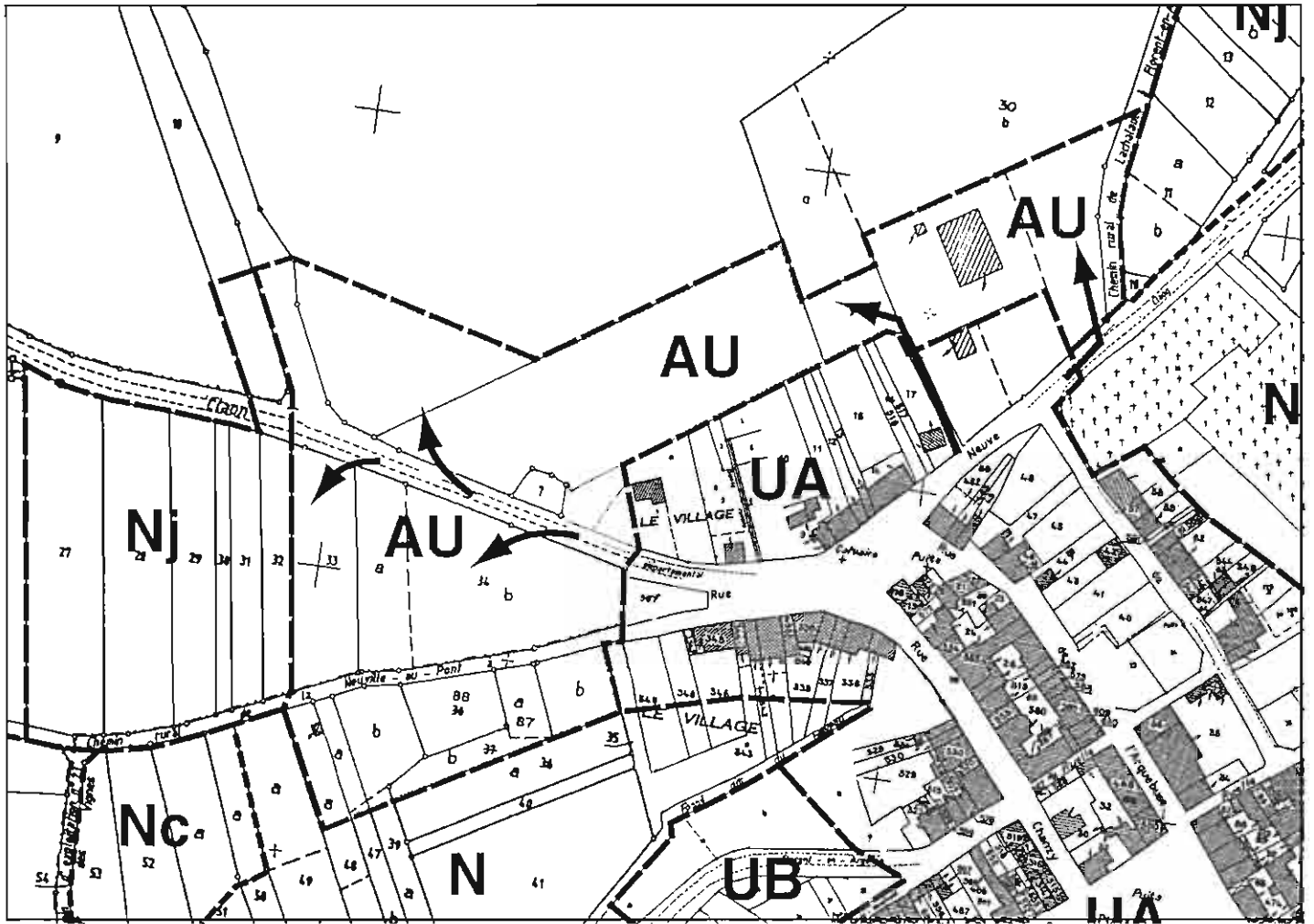
Rue des Jardins



Desserte de la zone

0 30 60 90 m

"Le Village"



↔ Desserte de la zone

0 30 60 90 m

Les autres principaux réseaux sont présents en limite de zone (dont l'eau potable du fait de la proximité du château d'eau et l'assainissement collectif).

Rue des Jardins :

Elle constitue le prolongement de la rue du Puit Bauché et vient compléter la zone UB qui lui fait face. Facilement accessible, cette zone est desservie par 2 rues ; néanmoins le tronçon central de la rue des Jardins, même s'il est fort bien carrossable, pourra être renforcé dans l'avenir pour le confort des usagers. La voirie existante devra être reprise et mise en conformité avec les règlement qui prévoit une emprise de 8m minimum (chaussée+stationnement+trottoirs) si la voie est à double sens et 5m pour une voie à sens unique.

Les autres principaux réseaux sont présents en limite de zone (y compris les eaux usées qui aboutissent à la station de lagunage voisine) néanmoins, une partie de la zone pourra faire l'objet d'un assainissement individuel comme l'a préconisé l'étude pour le schéma d'assainissement (cf. annexes sanitaires).

« Le Village » :

La zone, contiguë à la zone UA du centre ancien, correspond à une bande, en arc de cercle, allant du chemin de Neuville au chemin de Lachalade.

Il existe 4 accès permettant de desservir la zone :

- chemin de Neuville-au-Pont qui « alimente » les parcelles situées de part et d'autre de la voie,
- RD 84 qui « alimente » les parcelles situées de part et d'autre de la voie,
- Ruelle de la cave qui donne accès à plusieurs parcelles situées en milieu de la zone,
- RD84 et une partie du chemin de Lachalade qui desservent la partie Est de la zone.

Les autres principaux réseaux sont présents en limite de zone (eaux usées RD84 et début chemin de Neuville).

2. Secteurs à vocation spécifique

Secteur AUt :

Le secteur AUt, d'une surface de 3,9 hectares, a pour vocation d'accueillir le projet d'écomusée.

Le choix du secteur "Champ Cosaque" tient compte de sa proximité du village, du massif forestier et de la RD 84.

Cependant, si la localisation de la zone est sûre, le projet architectural n'a pas encore vu le jour et devra prendre en compte le règlement du secteur tel qu'il est défini dans le PLU.

L'aménagement du secteur passera par un projet d'aménagement d'ensemble de la zone.

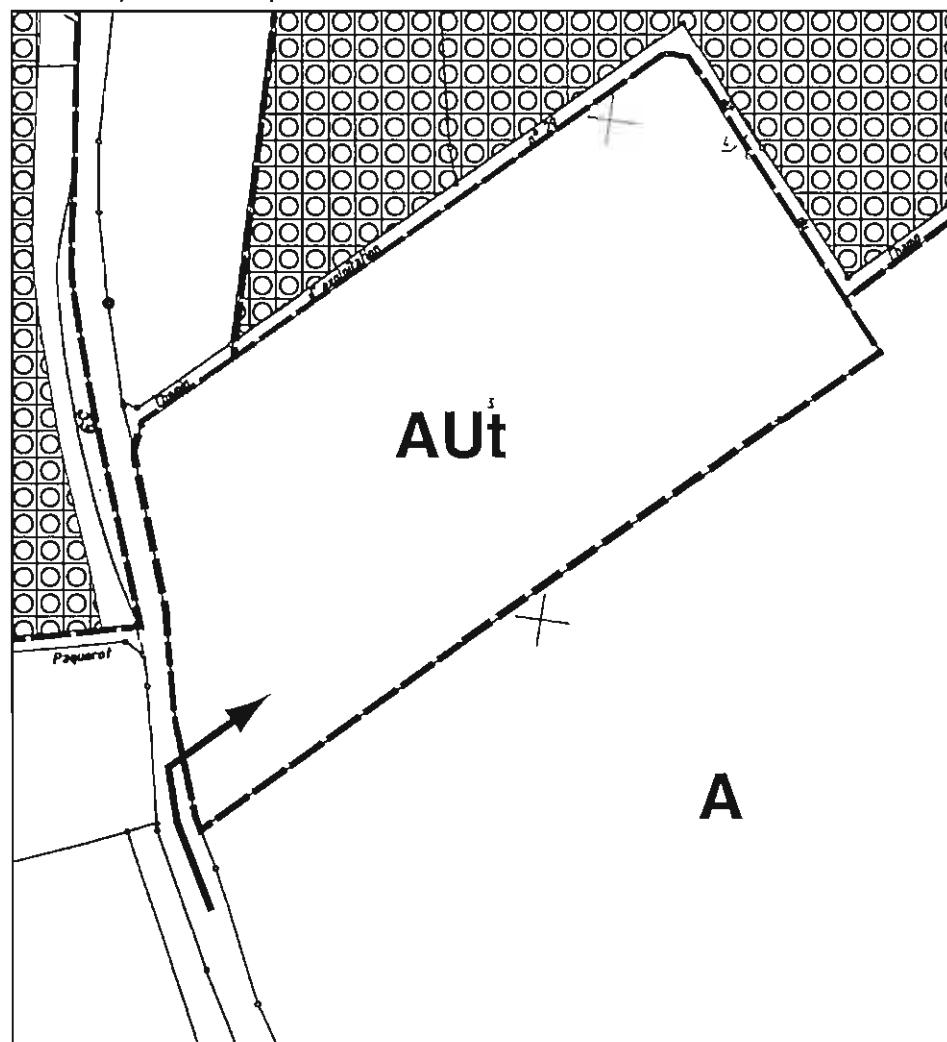
En outre, son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une modification du PLU (conformément à l'article R. 123-6) puisque les réseaux sont insuffisants voire inexistants à proximité de la zone.

Secteur AUl :

La zone AUl, d'une surface de 4,3 hectares, a pour vocation d'accueillir des équipements de loisirs (type camping, parc animalier...).

En outre, son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une modification du PLU (conformément à l'article R. 123-6) puisque les réseaux sont insuffisants voire inexistants à proximité de la zone.

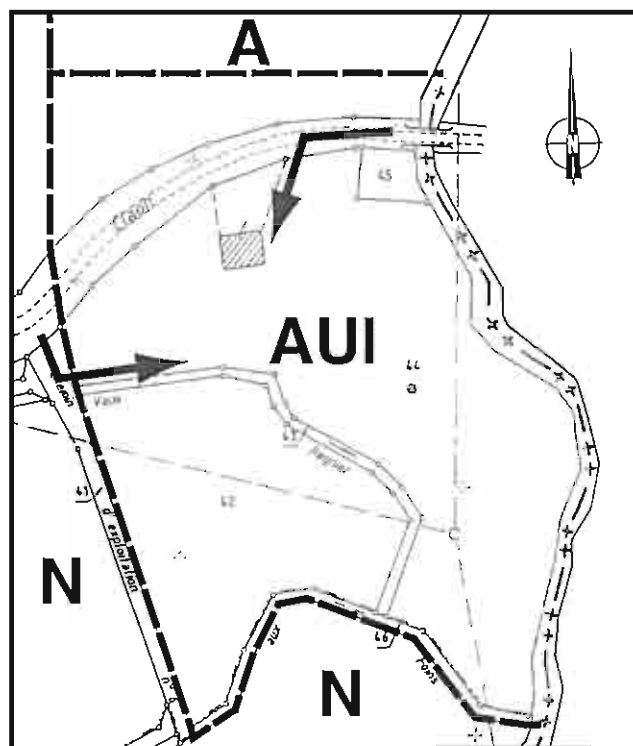
Champs Cosaque



↔ Desserte de la zone

0 30 60 90 m

Rue du Claon



Desserte de la zone

0 30 60 90 m