

Loisy-sur-Marne

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du ...22/05/2015.....
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et signature du Maire :



M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin
51420 Cernay-les-Reims
www.mt-projets.com

En application des articles L. 123-1, R. 123-3 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU comporte des «orientations d'aménagement et de programmation ».

« Ces orientations prévoient en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et enfin assurer le développement de la commune ».

Ces orientations concernent les zones de projet dans lesquelles sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique

fournissant les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

Orientation d'aménagement et de programmation des Grèves



Description du site actuel

- Classement de la zone au POS : **Classement de la zone en NA (zone de projet) et UD (zone urbaine)**
- Situation géographique : **Sud-est de la commune**
- Occupation actuelle : **Prairie, champs ouverts et boisements diffus**
- Contraintes d'urbanisation : **Les réseaux ne sont pas présents dans la zone de projets**

Disposition relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Le projet permettra de réaliser un épaississement du tissu urbain notamment rue de Choiset.
- Il permettra à terme de faire la liaison entre la rue de Choiset et la rue de la Marne par le biais de l'emplacement réservé afin de ne pas surcharger la circulation sur la rue de Choiset.
- La zone d'habitat sera en cohérence avec la morphologie de la commune.
- La zone de projet sera ouverte sur le reste de la commune avec un réseau viaire cohérent et structurant .
- La réalisation de la zone de projet permettra d'assurer la continuité du front bâti du chemin des Grèves.

Enjeux

- Cohérence urbaine : **Cohérence avec la forme du village, cohérence des fronts bâtis**
- Liaison viaire : **Création d'une voirie structurante et d'une voirie secondaire, voirie nouvelle parallèle à la rue de Choiset**
- Liaison bâtie : **Epaississement et prolongement de l'espace bâti existant**
- Prévision à moyen/long terme : **Possibilité d'extension vers la rue de la Marne par le biais de l'emplacement réservé**
- Possibilité de « phaser » la réalisation du projet
- Préserver la zone humide et inondable de la Guenelle

Chiffres clés

- Surface totale : **3.35ha en zone 2AU**
- Nombre d'habitation : **40 logements potentiels**
- Superficie moyenne des parcelles : **650m²**
- Potentiel démographique total : **environ 95 habitants**
- Réseaux : **présent à proximité**
- Nouvelle voirie : **longueur estimée à 670 mètres**

Principe d'aménagement

Une localisation en cohérence avec la forme urbaine

La zone de projet est située au sud-est de la commune. La commune affiche sa volonté d'accueillir de nouveaux habitants par une opération de qualité.

Un maillage viaire à créer reposant sur l'existant

- Le projet s'appuie sur des rues existantes comme la rue de Choiset par le biais du Chemin des Grèves et à plus long terme par la rue de la Marne par le biais de l'emplacement réservé.
- Le chemin des Grèves est une rue supportant peu de circulation, il verra sa fonction revue dans l'espace de projet pour devenir une rue de village avec un front bâti.
- Un nouveau réseau viaire verra le jour en parallèle de la rue de Choiset en ayant une triple fonction. La première sera de mettre en liaison la rue de Choiset, le chemin des Grèves et la rue de la Marne à terme. La seconde sera d'éviter de surcharger la rue de Choiset et la chemin des Grèves. La troisième sera de desservir des parcelles en arrière.
- Le profil de la voirie devra comprendre une chaussée à double sens avec un trottoir de chaque côté et du stationnement pour les véhicules légers.

Une liaison piétonne existante

- Une liaison piétonne sera créée en s'appuyant sur une ruelle déjà existante.

Une occupation du sol optimisée pour les besoins actuels et futurs

La mixité fonctionnelle sera une réalité dans la zone de projet où il est prévu :

- Un espace « habitat » où l'offre se veut variée conformément aux principes de mixité sociale fixée par le Code de l'Urbanisme. L'intégralité de la zone sera sous forme pavillonnaire mais devra être mariée à divers statuts d'occupation tels que des maisons conçues pour accueillir quelques logements locatifs.
- **Une réflexion sur les économies d'énergies** devra être menée sur les logements locatifs. En effet, la mutualisation des dispositifs d'économie d'énergie doit permettre d'améliorer la rentabilité de leurs installations.
- **Des activités possibles** dans le tissu urbain à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage (activités tertiaires par exemple).

Orientation d'aménagement et de programmation de la Presle

Orientation d'aménagement et de programmation de la Presle



Description du site actuel

- Classement de la zone au POS : Classement de la zone en NA (zone de projet) et UD (zone urbaine)
- Situation géographique : Ouest de la commune
- Occupation actuelle : Champs de type open-fields
- Contraintes d'urbanisation : les réseaux sont présents et suffisants

Disposition relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Le projet permettra de réaliser une densification du tissu urbain entre la rue de la Presle et la rue de la Fosse aux Loups.
- Il permettra à terme d'être une continuité urbaine entre le lotissement de la Presle déjà réalisé et celui de la Fosse aux Loups.
- La zone d'habitat sera reliée aux autres lotissements par des sentes piétonnes.
- Un espace public qualitatif sera à créer.
- La réalisation de la zone de projet permettra d'assurer la continuité du front bâti sur la RD 502.

Enjeux

- Cohérence urbaine : Cohérence avec la forme du village, cohérence des fronts bâtis
- Densification de l'espace bâti actuel
- Liaison viaire : Création d'une voirie structurante en continuité de la rue de la Presle
- Liaison bâtie : Densification et front bâti le long de la RD 502
- Prévision à moyen/long terme : Aucune possibilité d'extension
- Laisser un dégagement rue de la Presle pour faciliter la visibilité en sortie de zone
- Une seule entrée et sortie sur la RD 502 par le biais de la rue de la Presle

Chiffres clés

- Surface totale : 2.20 ha en zone 1AU
- Nombre d'habitation : 25 logements potentiels
- Superficie moyenne des parcelles : 850 m²
- Potentiel démographique total : environ 60 habitants
- Réseaux : présents et suffisants
- Nouvelle voirie : longueur estimée à 150 mètres et deux places de retournement

Principe d'aménagement

Une localisation en cohérence avec la forme urbaine.

La zone de projet est située à l'ouest de la commune. La commune affiche sa volonté d'accueillir de nouveaux habitants par une opération de qualité.

Un maillage viaire à créer reposant sur l'existant

- Le projet s'appuie sur des rues existantes comme la rue de la Presle et la route de Maisons- en-Champagne (RD 502).
- La rue de la Presle est une rue supportant peu de circulation, elle verra sa fonction revue dans l'espace de projet pour devenir une rue de village avec un front bâti.
- Un nouveau réseau viaire verra le jour en perpendiculaire à la rue de la Presle et la RD 502 ayant pour double fonction de desservir les parcelles de la zone de projet et de ne pas multiplier les accès sur la RD 502.
- Le profil de la voirie devra comprendre une chaussée à double sens avec un trottoir de chaque côté et du stationnement pour les véhicules légers.
- Le réseau viaire s'appuiera sur deux places de retournement puisqu'aucune liaison n'est possible avec le Chemin des Vignes et qu'il semble inopportun de multiplier les accès sur la RD 502.

Une liaison piétonne à créer

- Une liaison piétonne sera créée en s'appuyant sur l'espace public ; cette sente piétonne reliera la rue de la Fosse aux Loups, le réseau viaire futur et la route de Maison en Champagne.

Une occupation du sol optimisée pour les besoins actuels et futurs

La mixité fonctionnelle sera une réalité dans la zone de projet où il est prévu :

- Un espace « habitat » où l'offre se veut variée conformément aux principes de mixité sociale fixée par le Code de l'Urbanisme. L'intégralité de la zone sera sous forme pavillonnaire mais devra être mariée à divers statuts d'occupation tels que des maisons conçues pour accueillir quelques logements locatifs.
- **Une réflexion sur les économies d'énergies** devra être menée sur les logements locatifs. En effet, la mutualisation des dispositifs d'économie d'énergie doit permettre d'améliorer la rentabilité de leurs installations.

- **Des activités possibles** dans le tissu urbain à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage (activités tertiaires par exemple).
- Un espace public centralisant permettra de désenclaver le lotissement de la Fosse aux Loups et celui de la Presle. Cet espace pourra intégrer les nouveaux habitants avec le reste de la commune en développant un sentiment d'appartenance. **La liaison piétonne** doit également jouer un rôle de rencontre et d'espace convivial. Sa largeur sera suffisante pour en faire un espace ouvert et sécurisant. La végétation et le mobilier urbain participeront à l'ambiance champêtre.

Orientation d'aménagement et de programmation de la Haute-Voie

Orientation d'aménagement et de programmation de la Haute-Voie



Description du site

- Classement de la zone au POS : **Classement de la zone UD (zone urbaine)**
- Situation géographique : **Sud de la commune**
- Occupation actuelle : **Champs de type open-fields**
- Contraintes d'urbanisation : **les réseaux sont présents et suffisants**

Disposition relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Le projet permettra de réaliser une densification du tissu urbain sur le chemin de la Haute-Voie.
- Le projet prendra en compte la zone à dominante humide en fond de parcelle.
- La zone permet la densification en zone urbaine d'une « dent creuse ».
- Une entrée et une sortie de zone sont à prévoir
- La réalisation de la zone de projet permettra d'assurer la continuité du front bâti sur le chemin de la Haute-Voie

Enjeux

- Cohérence urbaine : **Cohérence avec la forme du village**
- Densification de l'espace bâti actuel
- Liaison viaire : **Création d'une voirie secondaire**
- Liaison bâtie : **Densification et front bâti le long du Chemin de la Haute-Voie**
- Prévision à moyen/long terme : **Aucune possibilité d'extension**
- Eviter la création d'une nouvelle impasse

Chiffres clés

- Surface totale : **1.32 ha en zone UD**
- Nombre d'habitation : **10-15 logements potentiels**
- Superficie moyenne des parcelles : **800-900 m²**
- Potentiel démographique total : **environ 30 habitants**
- Réseaux : **présents et suffisants**
- Nouvelle voirie : **longueur estimée à 200 mètres**

Principe d'aménagement

Une localisation en cohérence avec la forme urbaine.

La zone de projet est située au sud de la commune. Vue la taille de la « dent creuse », la commune a voulu réaliser une orientation d'aménagement et de programmation pour avoir un minimum de maîtrise lors de la réalisation de ce projet.

Un maillage viaire à créer

- Le projet s'appuie sur des rues existantes comme le Chemin de la Haute-Voie
- Une entrée et une sortie de zone en sens unique sont obligatoires.
- Le profil de la voirie devra comprendre une chaussée à sens unique avec un trottoir de chaque côté.

Un respect de la zone à dominante humide

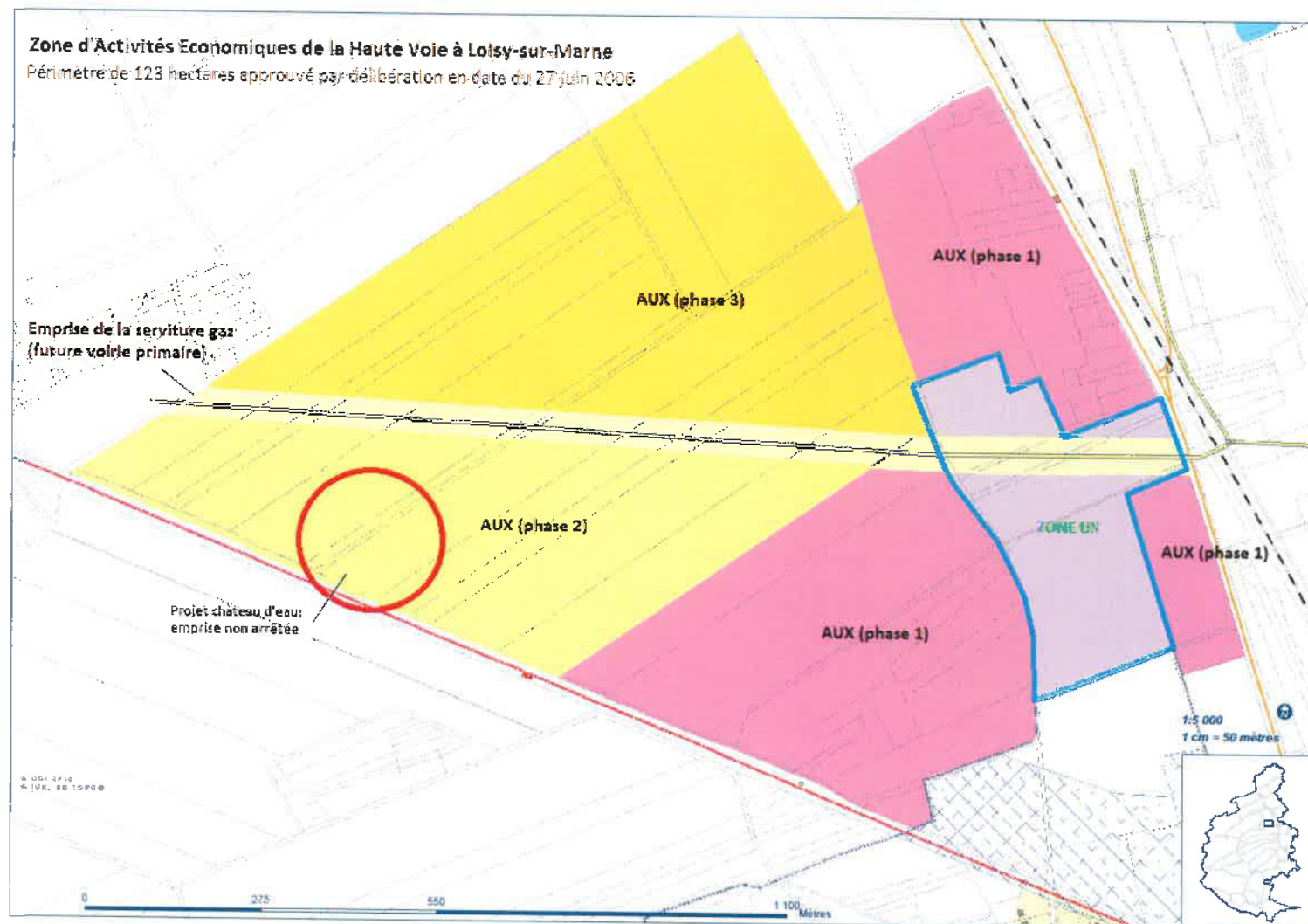
- En fond de parcelle, une mince bande de terrain doit être consacré à la protection de la zone naturelle à dominante humide répertoriée dans le Porter à Connaissance de l'Etat. Celle-ci ne doit supporter aucune construction. Elle fera l'objet de la mise en place d'un espace tampon végétal.

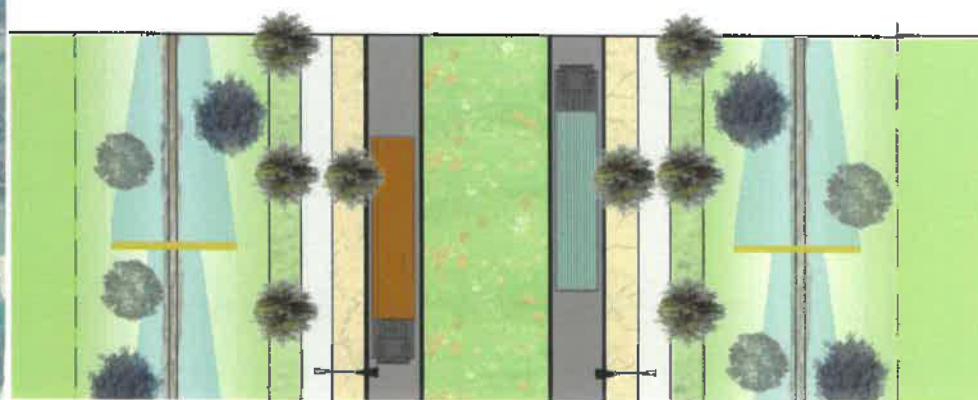
Une occupation du sol optimisée pour les besoins actuels et futurs

La mixité fonctionnelle sera une réalité dans la zone de projet où il est prévu :

- L'intégralité de la zone sera sous forme pavillonnaire
- Une réflexion sur les économies d'énergies devra être menée sur les logements
- Des activités possibles dans le tissu urbain à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage (activités tertiaires par exemple).

Orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC de la Haute-Voie





Description du site

- Classement de la zone au POS : Classement en zone NAF
- Situation géographique : Sud de la commune
- Occupation actuelle : Champs de type open-fields
- Contraintes d'urbanisation : les réseaux sont présents et suffisants
- Emprise de la servitude relative au gaz

Disposition relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Le projet permettra de réaliser une zone d'activité aux porte de Vitry-le-François avec une superficie permettant d'accueillir des activités demandant une surface de terrain importante.
- Le projet conservera certains espaces boisés mais ils ne seront pas classés en espaces boisés classés.
- Une étude « entrée de ville » a été réalisée
- La réalisation de la zone de projet permettra d'assurer la continuité du front bâti sur le chemin de la Haute-Voie

Enjeux

- Cohérence urbaine : à proximité de Vitry-le-François et le long de la RN4
- Liaison viaire : Création d'un maillage viaire avec des voies structurantes et secondaires à l'intérieur de la zone
- Prévision à moyen/long terme : Aucune possibilité d'extension
- La zone permettra le développement économique et démographique de la commune ou des communes voisines.

Chiffres clés

- Surface totale : 122 ha dont 11ha89 en zone UX et 110ha10 en zone 1AUX.
- 3 phases de développement de la zone 1AUX
- Réseaux : présents et suffisants

Principe d'aménagement

L'ambition du projet est de créer un véritable parc d'activités, global et cohérent, à l'identité architecturale et paysagère forte, inscrit en dialogue avec son environnement urbain, patrimonial et paysager.

Gestion des circulations :

Au niveau des circulations automobiles

La desserte de la zone se fera, dans un premier temps, par la RD 2, avec un aménagement routier spécifique. Les piquages sur cet axe seront traités de manière à réduire les risques circulatoires et à valoriser l'image de l'entrée de l'opération.

Sont envisageables :

- la réalisation d'un aménagement routier adapté, sur la RD 2 ;
- l'aménagement d'une voie primaire structurante, au centre de la zone, dans le faisceau de la servitude du gazoduc (qui traverse le site d'Est en Ouest) ;
- la création d'un maillage secondaire bouclé sur le premier, et propre à chacun des sous-secteurs.

La réalisation du projet se fera en plusieurs phases, afin de faciliter le montage, l'intégration et la commercialisation de l'opération. Cependant, un quelconque phasage à l'heure actuelle reste aléatoire. Seuls la vitesse de commercialisation ou le type de demande de terrain influenceront le phasage de l'opération.

Au niveau des « circulations douces »

Un maillage cohérent de « circulations douces » est également préconisé à travers la zone, pour permettre un meilleur fonctionnement de la future opération. Le réseau de circulations piétonnes internes permettra une mise en relation simple et confortable des différents espaces et bâtiments du site. Par ailleurs, dans le cadre du projet, des réflexions seront menées pour prendre en compte les transports en commun, afin de desservir la zone.

Mise en place d'un véritable projet paysager

La Collectivité affirme sa volonté d'intégrer au niveau de la planification d'ensemble, le plus en amont possible, son intervention sur le paysage urbain (bâti) et sur les espaces libres (espace public et plantations). Le réseau de voirie constitue le support privilégié des aménagements d'espaces verts, par un traitement général en fossés paysagés, destinés à drainer les eaux pluviales, et par des alignements d'arbres en bordure de voies.

- Aménagements aux abords de la RN 4

- Création d'une « zone tampon » paysagère dans le cadre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- Aménagements paysagers à l'intérieur de la Zone d'Activités, le long des voies créées :
- Toutes les voies seront pourvues de plantations d'alignement.
- Les essences différentes seront utilisées pour personnaliser telle ou telle rue.
- Toutes les plates bandes seront engazonnées.
- Aménagements paysagés dans les parcelles privatives

Les plantations devront être conformes à un cahier des prescriptions paysagères mis au point par le maître d'ouvrage. Les projets d'aménagement des parcelles devront être soumis à approbation, tant sur le plan architectural que paysager.

Recherche de la qualité architecturale

La maîtrise de l'ordonnancement des constructions sera fortement organisée autour des giratoires et des axes principaux de circulation. Des angles forts de construction impératifs seront proposés et des alignements imposés aux constructeurs le long des voies, en tenant compte du projet de paysage de celles-ci. La maîtrise des ambiances architecturales (couleurs, matériaux, volumes, hauteurs, publicité...), grâce à l'élaboration d'un cahier des charges annexé au futur règlement de zone.

Trois phases de développement

La communauté de communes a prévu trois phases de développement de la zone 1AUX (voir schéma ci-dessus). Ce phasage permet de prévoir le développement de la zone notamment en termes d'équipements (réseaux viaires, équipements publics, etc.).

