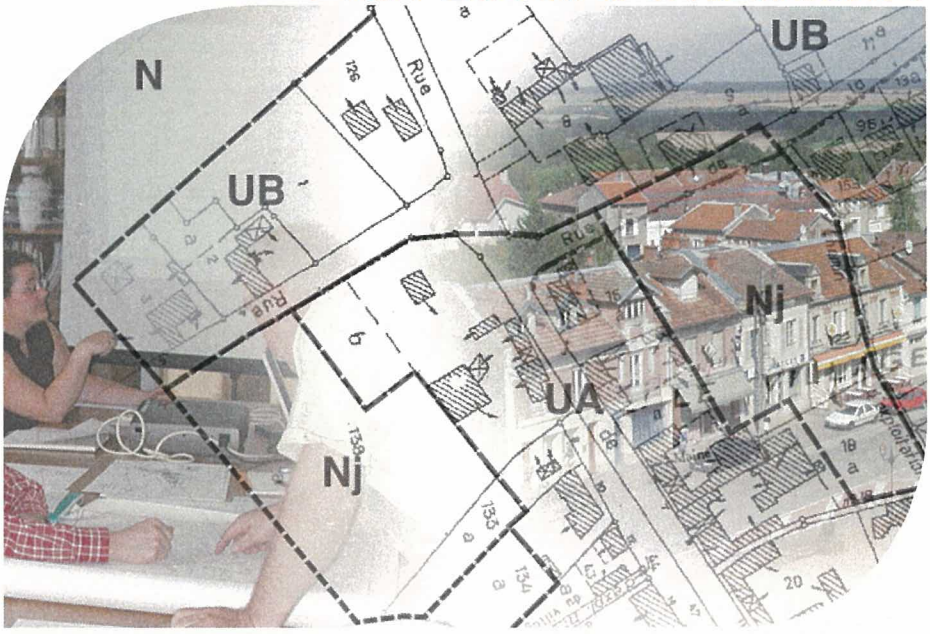
Commune de
Luxémont-Villotte

Modification du
Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement

Vu pour être annexé à la délibération du 13 AVR. 2010
approuvant les dispositions de la modification
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Luxémont-Villotte,
Le Maire, GAGNEUX Gilles

REÇU LE
23 AVR. 2010
A la Sous-Préfecture
de VITRY-LE-FRANÇOIS

MAIRIE DE LUXEMONT-VILLOTTE
MARNE

ARRETE LE : 08/12/2003
APPROUVE LE : 31/08/2005
REVISE LE :
MODIFIE LE :

Etude réalisée par :

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe auddicé
Environnement Conseil airele equinergies

www.ec-urbanisme.com

INTRODUCTION

La commune de Luxémont-Villotte 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 peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Orientations d'aménagement

Zones AU et 1AUY

Les zones AU d'une surface totale de 8,8 hectares, représentent des zones d'extension à court et moyen terme à destination principalement d'habitat.

En outre, il existe une zone 1AUY (14 hectares), à vocation d'activités économiques, située en limite de commune avec Marolles.

Les objectifs d'aménagement et schémas de composition des zones AU

Luxémont

Rue de l'Evangile
La zone constitue l'extrémité Ouest du village où aboutissent eau usées et eau potable ainsi que l'électricité et l'assainissement.
Il s'agit de dégager entre 2 et 4 lots à bâtir situés de part et d'autre de la rue.
Compte de la physionomie de la zone, le découpage parcellaire offrira des terrains dont la profondeur est calée sur celle des parcelles voisines (91, 90, 89…) soit environ 40m.
La desserte se fera directement depuis la rue principale. Cf. schéma page suivante.
L'emplacement réservé (n°5) est mis afin d'élargir la voie et permettre le stationnement sur le domaine public.

La Louvière
Il s'agit d'une zone située à l'arrière du lotissement de la Louvière dont les réseaux seront à conforter.
La zone a été établie sur une profondeur de 40m.
Les accès se feront par les 2 extrémités de la zone ; à ce titre, 2 emplacements réservés ont été mis en place. L'emplacement réservé n°7 permet de créer une rue nouvelle et le n°2 est destiné à l'élargissement d'un chemin existant.
L'emplacement réservé n°1 permettrait de desservir la zone AU dite « la Louvière » et la zone AU dite « des douze Arpents » par l'intermédiaire d'un rond point.

La pièce des Douze Arpents
Il s'agit d'une importante zone située en entrée Nord de Luxémont qui créera, à terme, tout un morceau de village.
De manière générale, en respectant les règles prévues par le règlement et le PADD, la voirie doit prévoir la réalisation de la voie de circulation, du stationnement, d'un espace réservé aux modes doux (piétons, vélos…) et des espaces verts dont la représentation graphique est jointe à ce document.

Le carrefour à l'extrémité de la rue des Douze Arpents fera l'objet d'un traitement particulier. L'enjeu étant de préserver la visibilité en sortie (droite) du lotissement, une bande verte sera créée le long de la route afin que le bâti ne vienne pas s'implanter en bordure de voie.
L'emplacement réservé n°1 permettrait de desservir la zone AU dite « des Douze Arpents » et la zone AU dite « la Louvière » par l'intermédiaire d'un rond point.

L'aménagement de la zone est prévu en 2 temps, des extérieurs vers l'intérieur.
Phase 1 – urbaniser les 2 extrémités de la zone, mais de manière indépendante.
Tout d'abord, il s'agit de terminer l'urbanisation de la rue des 12 Arpents qui n'est bâtie que sur une rive. Ainsi, afin d'intégrer le chemin existant et de répartir les places de stationnement nécessaires aux deux zones, l'emprise de l'aménagement de la voie, trottoirs, stationnement… est situé à cheval sur les zones UA et AU, répartissant alors la charge de l'aménagement entre commune et aménageur.

Enfin, ouvrir à l'urbanisation la zone AU située à l'arrière de la mairie (liaisons piétonne à créer grâce à l'emplacement réservé n°3) et dont l'accès principal se fait depuis la rue Grande. Si la plupart des réseaux existent en limite, certains seront à conforter.

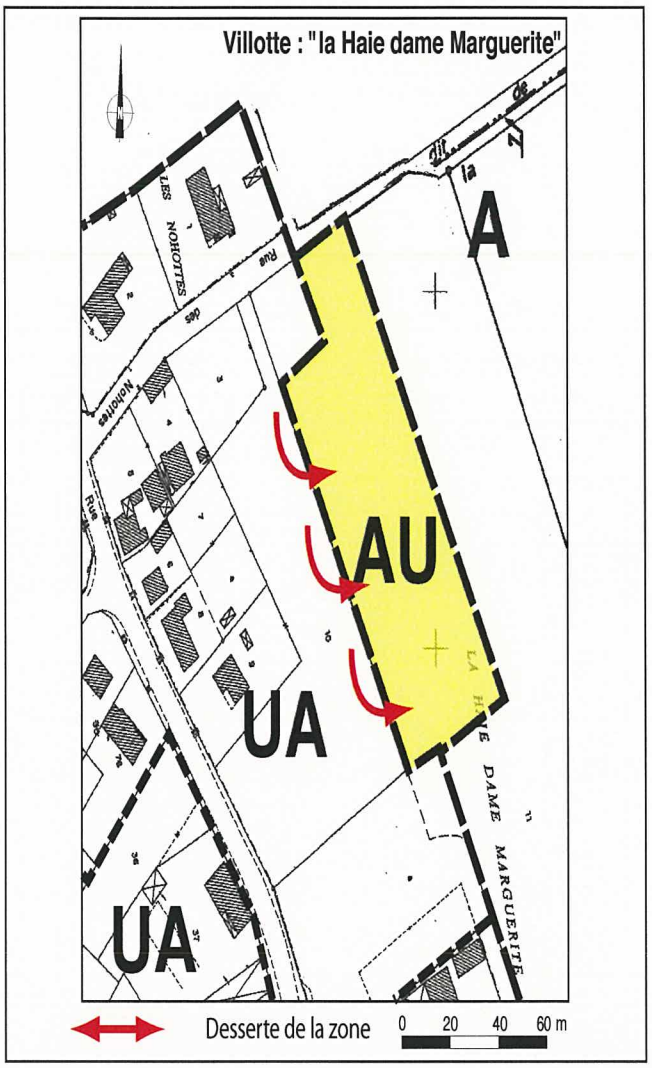
Phase 2 – remplir le cœur qui sera desservi (accès et réseaux) par les 2 zones adjacentes et depuis la Grande Rue par un accès existant entre les parcelles 32 et 33.

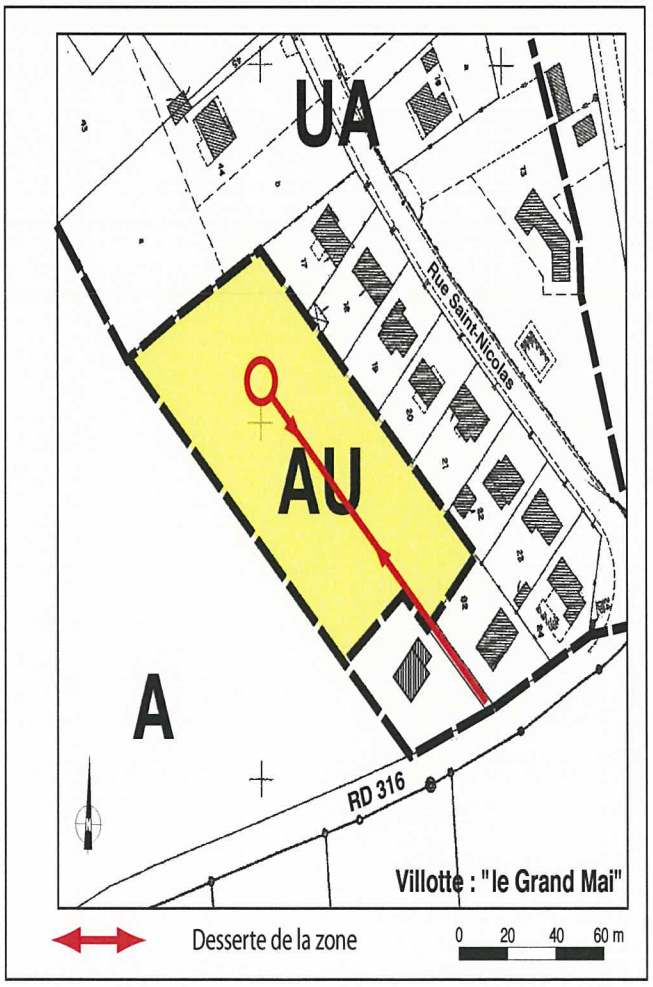
Néanmoins, l'organisation des phases pourra être revue en fonction de l'acquisition du foncier.

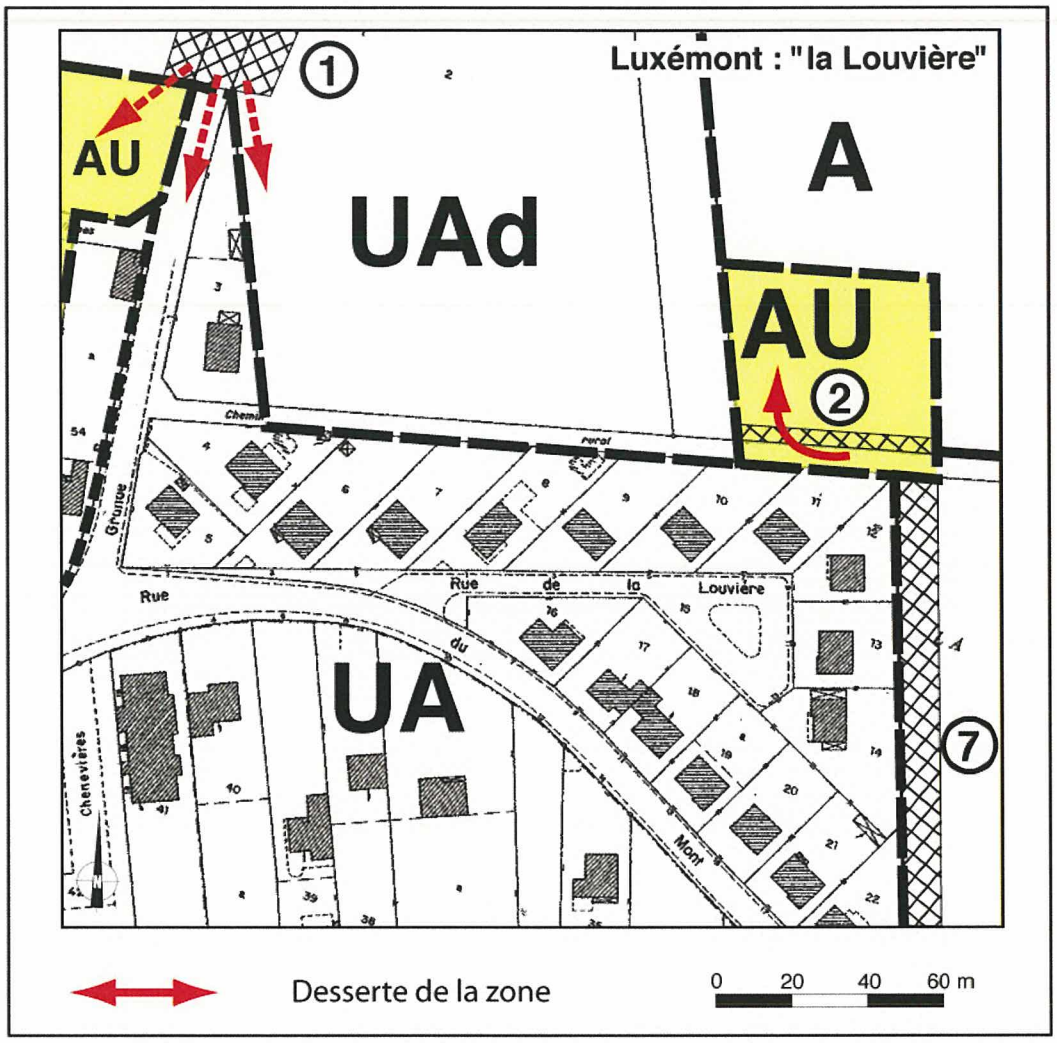
Villotte

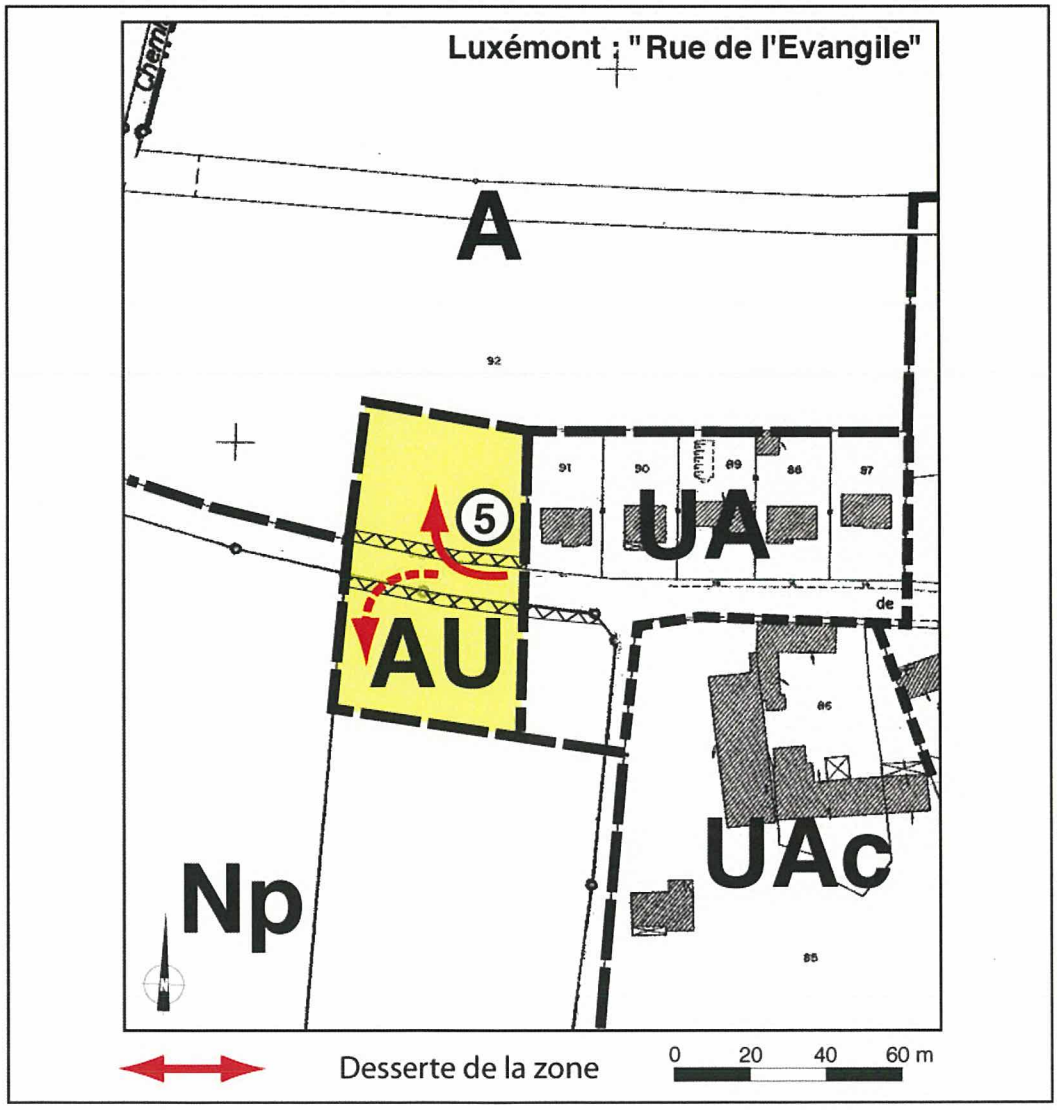
Le Grand Mai
Il s'agit d'une zone prévue à l'arrière du front bâti, en entrée sud de Villotte.
La desserte se fait depuis la RD316 par un accès existant entre les 2 pavillons implantés en bordure de route. Les réseaux destinés à la zone ont, à ce jour, les capacités requises. La desserte interne devra comporter un espace de retournement comme le préconise le règlement.

La Haie Dame Marguerite
Il s'agit d'une zone prévue à l'arrière du front bâti, en entrée nord de Villotte.
La desserte se fait depuis la rue des Nohottes par un accès existant entre les 2 pavillons implantés en bordure de route. Les réseaux existent en extrémité de la zone, rue des Nohottes, où existent déjà plusieurs habitations récentes.
La desserte interne devra comporter un espace de retournement comme le préconise le règlement.

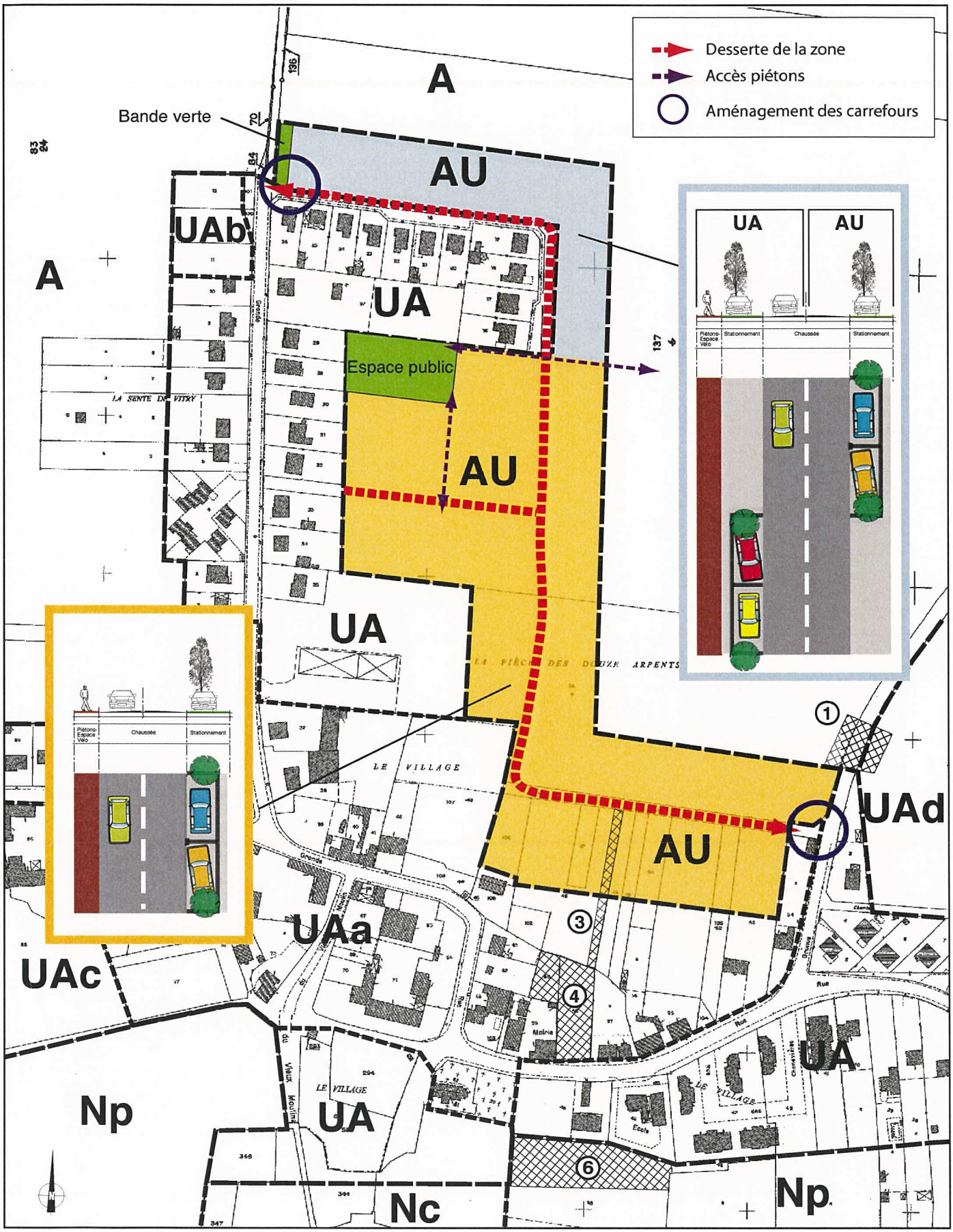

Villotte : "la Haie dame Marguerite"
A
AU
UA
UA
LES NOHOTTES
Rue des Nohottes
Rue
LA HAIE DAME MARGUERITE
Desserte de la zone
0 20 40 60 m


UA
AU
A
Rue Saint-Nicolas
RD 316
Villotte : "le Grand Mai"
Desserte de la zone
0 20 40 60 m


Luxémont : "la Louvière"
AU
1
UAd
A
AU
2
Chemin
rural
Rue
de
la
Louvière
Rue
du
Mont
UA
Chenevières
7
Desserte de la zone
0
20
40
60 m


Luxémont : "Rue de l'Evangile"
A
5
UA
AU
de
UAc
Np
Desserte de la zone
0
20
40
60 m

Luxémont : "la Pièce des Douze Arpents"



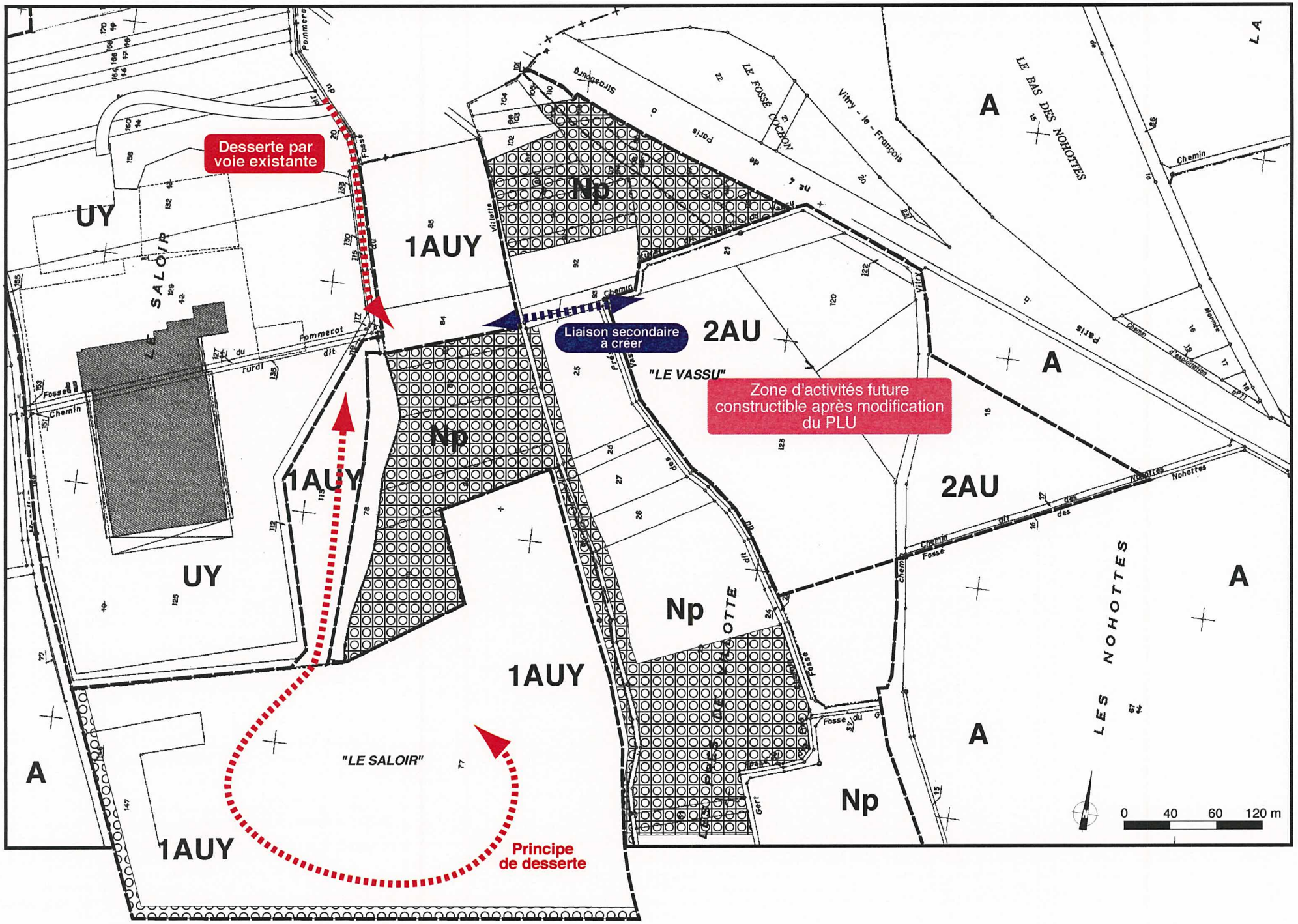
Les objectifs d'aménagement et schéma de composition de la zone 1AUY

La zone AUY représente la zone d'extension urbaine à destination des activités artisanales, industrielles en limite de Marolles.
Elle est scindée en 2 parties : « le Vassu » (à l'Est) et « le Saloir » (à l'Ouest) extension de la zone UY où des entreprises sont déjà présentes.
Des plantations devront être réalisées en sa périphérie afin de diminuer l'impact paysager des futurs bâtiments de la zone.

La zone dite « du Saloir » se raccorde en accès et réseaux à la zone UY adjacente. L'accès se fera par la plate forme existante qui relie la base Intermarché. Cette voie bénéficie d'un accès direct à la RN4. La desserte interne sera organisée selon une boucle.

La zone 2AUY dite « du Vassu » (partie Est) est desservie principalement par la route reliant le rond-point de Marolles à Villotte. Un accès secondaire pourra être réalisé via un chemin rural après accord avec l'association foncière.
La zone ne bénéficie pas, pour l'instant, des réseaux nécessaires, à son aménagement. De ce fait, son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ultérieure du document d'urbanisme.

Enfin ,il existe un chemin, qui permettrait de relier les 2 zones 1AUY et 2AUY entre elles et faciliter les circulations. Propriété de l'association foncière, un accord entre cette dernière et la mairie afin de permettre la réalisation de la voirie.
Toutefois, les 2 zones peuvent fonctionner indépendamment l'une de l'autre. (Cf. schéma page suivante).


Desserte par voie existante
UY
1AUY
Np
2AU
A
Liaison secondaire à créer
"LE VASSU"
Zone d'activités future constructible après modification du PLU
"LE SALOIR"
Principe de desserte
LE SALOIR
LE BAS DES NOHOTTES
LES NOHOTTES
LE FOSSÉ COCHON
Vitry - le - François
Chemin
Fossé
Pommerot
Nohottes
0 40 60 120 m