

Commune de MOUSSY

Plan Local d'Urbanisme

S O U S - P R É F E C T U R E

- 3 FEV. 2011

D'EPERNAY

Orientations d'Aménagement Sectoriel

Document n°3

"Vu pour être annexé
à la délibération du :

18 / 11 / 2010 -

Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la mairie et
Signature du maire :



ACTE REÇU LE

22 FEV. 2011

PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.



16, rue Rayet Liénart

51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

e-mail : bureau.etudes@geogram.fr

Introduction

Plusieurs zones à urbaniser à vocation principale d'habitat mais aussi d'activités ont été créées sur le territoire de MOUSSY.

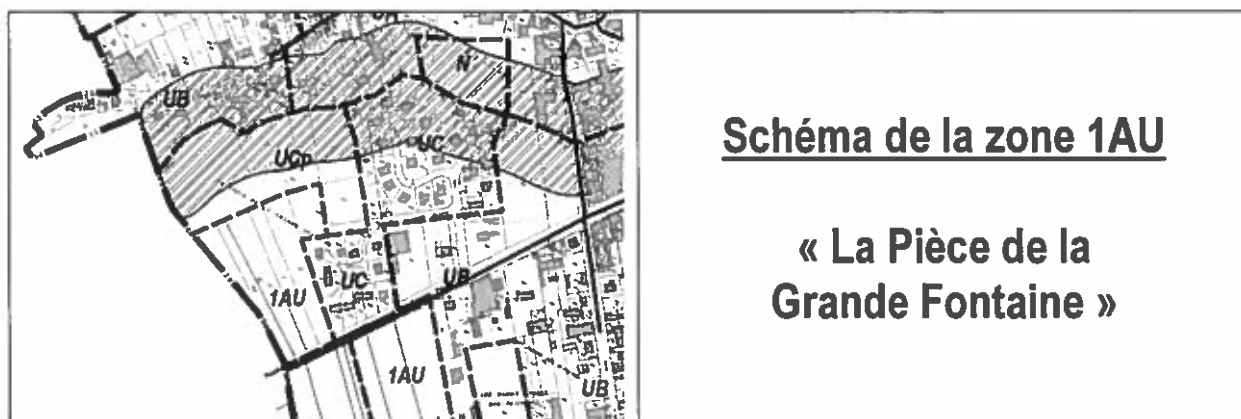
Les principes d'aménagement de ces zones sont présentés dans ce document. Ces schémas ont pour objectif de constituer une base de réflexion pour la localisation des équipements internes aux zones concernées, comme par exemple :

- ✓ les voies d'accès,
- ✓ la desserte interne,
- ✓ les équipements publics
- ✓ ou encore les espaces verts...

Ces propositions n'ont qu'une valeur indicative. Néanmoins les principes d'aménagement devront obligatoirement être pris en compte lors des opérations de constructions.

Les schémas sont accompagnés de fiche descriptive exposant :

- ✓ le bilan urbanistique du projet (superficie totale de la zone, capacité d'accueil...) ;
- ✓ les caractéristiques des voies d'accès à envisager pour desservir la zone ;
- ✓ les principes d'aménagement à respecter et ce, quelque soit le projet de construction envisagé.



Bilan urbanistique du projet¹

<u>Superficie totale de la zone :</u>	16 500 m ²
<i>Emprise des voiries à réaliser :</i>	3 300 m ²
<u>Capacité d'accueil de la zone :</u>	13 200 m ² soit environ 16 logements ² nouveaux

Accès à la zone

La zone devra disposer d'au moins deux accès :

- le premier permettra de rejoindre directement la Rue des Prieurés, par le biais du chemin rural n°22, du Moulin de l'étang à l'ancienne route nationale.
- un second accès est prévu dans le prolongement de la Rue de la Grande Fontaine.

Un accès piéton est également prévu. Il se situe dans la continuité de la sente existante du lotissement de la Grande Fontaine. Ainsi, il facilitera les liaisons vers le centre de vie, sans nécessairement emprunter l'ancienne RN51.

¹ Les surfaces indiquées sont des évaluations, estimées à partir des schémas étudiés lors des réunions préalables. Elles ne présentent en aucun cas des obligations d'emprise à réaliser.

² La capacité d'accueil en logements de cette zone est calculée sur la base d'une assiette foncière d'environ 800 m² par lot à créer et en tenant compte des emprises de la voirie interne.

Desserte interne

Les terrains bordant la Rue des Prieurés pourront avoir un accès direct sur cette voie.

Une desserte interne devra être organisée pour desservir chacune des parcelles. Le chemin rural n°22 du Moulin de l'étang à la RN pourra servir d'appui. Un élargissement de cette voie devra être envisagé, en fonction du projet.

Autres principes d'aménagement à respecter pour l'ensemble de la zone

L'aménagement de ces terrains doit être pensé en cohérence avec les projets émanant sur le secteur UCp, prévu pour l'accueil d'équipements publics. Deux accès doivent être conservés pour assurer sa desserte. De plus, comme il s'agira d'équipements publics, la voirie sera empruntée par les riverains, mais pas seulement. Il est important de prévoir des emprises pour un dimensionnement de voirie suffisant.

Ces deux accès pourront être prévus comme suit :

- par le renforcement du chemin rural n°22, qui borde la zone, à l'Ouest.
- par une voirie orienté Nord-Sud, rejoignant la rue de la Grande Fontaine.





Schéma des zones **1AU et 1AUE**

« Les Basses Terres des Planches »

Bilan urbanistique du projet³

Superficie totale de la zone 1AU 18 900 m²

Superficie totale de la zone 1AUE 19 300 m²

Superficie totale de la zone 2AU 8 900 m²

Emprise des voiries et espaces verts à réaliser :

10 300 m²

Capacité d'accueil totale : 36 800 m²

Accès à la zone

Ces zones sont disposées à accueillir pour la zone 1AU, de l'habitat et pour la zone 1AUE, des activités. Leur aménagement ne peut être étudié l'une sans l'autre ; il convient ici de s'assurer que la venue d'entreprises n'apportera pas ou peu de gêne à l'habitat riverain.

Ces zones se situent en limite communale avec Vinay et bordent la Rue des Prieurés. Des accès directs pourront être réalisés sur cette voie.

La zone 2AU, à l'Est, est enclavée. Un emplacement réservé est proposé au Nord, rejoignant le Chemin de Vinay à Cuis, pour améliorer son accès.

³ Les surfaces indiquées sont des évaluations, estimées à partir des schémas étudiés lors des réunions préalables. Elles ne présentent en aucun cas des obligations d'emprise à réaliser.

Desserte interne

Il est difficile de prévoir précisément l'organisation et la desserte interne de ces zones, faute de connaître exactement le type et les besoins des activités qui viendront s'y implanter. Toutefois, quelques principes peuvent être édictés.

Deux voiries internes seront nécessaires ; l'une pour la zone 1AU et la seconde pour la zone 1AUE. Elles disposeront toutes deux d'un raccordement sur la Rue des Prieurés.

Elles devront être autonomes, aucune liaison autre que douce ne pourra être permise. Ceci assurant que les véhicules desservant la zone d'activités (poids lourds...) ne traversent pas la zone résidentielle, et ainsi préserver le cadre de vie.

Ces deux voiries se termineront en impasse ; le retournement sera possible par la réalisation d'une placette par exemple.

Autres principes d'aménagement à respecter pour l'ensemble de la zone

Tout comme pour les zones 1AU d'habitat situées au lieu-dit des Prieurés, les abords de ces zones devront bénéficier d'un aménagement paysager de qualité en limite Sud. Il s'agit d'une entrée de la zone agglomérée fortement perceptible depuis la route départementale et pourra jouer d'un effet vitrine bénéfique, pour les activités installées.

Deux dimensions devront être prises en compte lors de la phase opérationnelle : l'insertion des constructions et de leurs enseignes dans l'environnement.

Par ailleurs, pour réduire les nuisances des activités envers les résidents, une bande paysagère devra être réalisée, disposée à la fois sur la zone 1AU et la zone 1AUE.



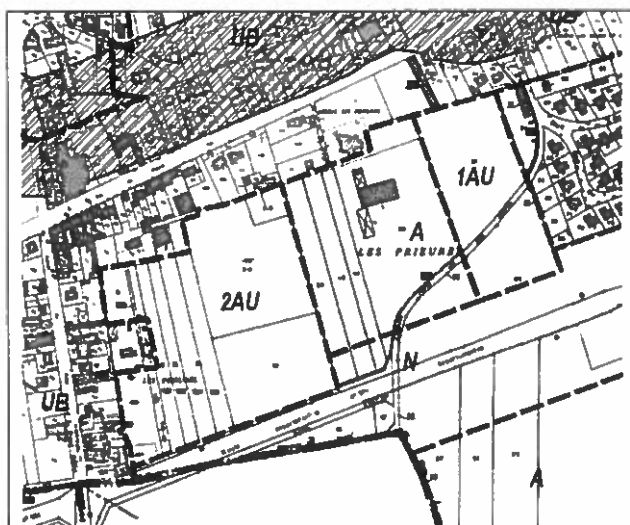


Schéma des zones **1AU et 2AU**

« Les Prieurés »

Bilan urbanistique du projet⁴

<u>Superficie de la zone 1AU :</u>	18 200 m ²
<u>Superficie de la zone 2AU :</u>	42 600 m ²
<i>Superficie des voies de circulation existantes :</i>	800 m ²
<i>Emprise des voiries à réaliser :</i>	5 900 m ²
<i>Aménagement paysager à réaliser</i>	8 300 m ²
<u>Capacité d'accueil de la zone :</u>	45 800 m ² soit environ 57 logements ⁵ nouveaux

Accès à la zone

Plusieurs emplacements réservés sont prévus pour rejoindre ces zones.

⁴ Les surfaces indiquées sont des évaluations, estimées à partir des schémas étudiés lors des réunions préalables. Elles ne présentent en aucun cas des obligations d'emprise à réaliser.

⁵ La capacité d'accueil en logements de cette zone est calculée sur la base d'une assiette foncière d'environ 800 m² par lot à créer et en tenant compte des emprises de la voirie interne.

Deux emplacements réservés sont prévus dans la zone UB, pour assurer l'accès de la zone 1AU et la fluidité de la circulation future dans ce secteur. Le premier permettra la liaison par la Rue des Prieurés au Nord et le second, pour rejoindre la Rue du Mont d'Or à l'Est.

Ainsi présentés, ces deux accès permettront d'éviter toute voie en impasse.

En complément, lors de l'aménagement des terrains classés en 2AU, il est prévu de renforcer le chemin des morts au-delà de la zone 1AU pour assurer la liaison entre les deux zones.

Actuellement par ce chemin, un accès direct sur la RD est possible : vu le trafic généré par l'aménagement des zones AU, cet accès sera fermé pour éviter tout danger.

Les accès et la desserte de la zone 2AU seront étudiés ultérieurement. En l'état, cette zone ne peut accueillir de nouvelles constructions. Tout projet nécessitera une procédure de modification ou de révision au préalable.

Desserte interne

Toutes les parcelles devront disposer d'un accès sur la voie publique. Les terrains de la zone 1AU auront un accès soit directement sur le chemin des Morts soit par le biais de la voirie interne à réaliser.

Autres principes d'aménagement à respecter pour l'ensemble de la zone

Les abords de ces zones devront être traités de manière végétale, pour assurer l'intégration des constructions dans leur environnement.



Commune de Moussy (51)
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement Sectoriel
des zones AU "Les Prieurés"

Prise de vue n°1



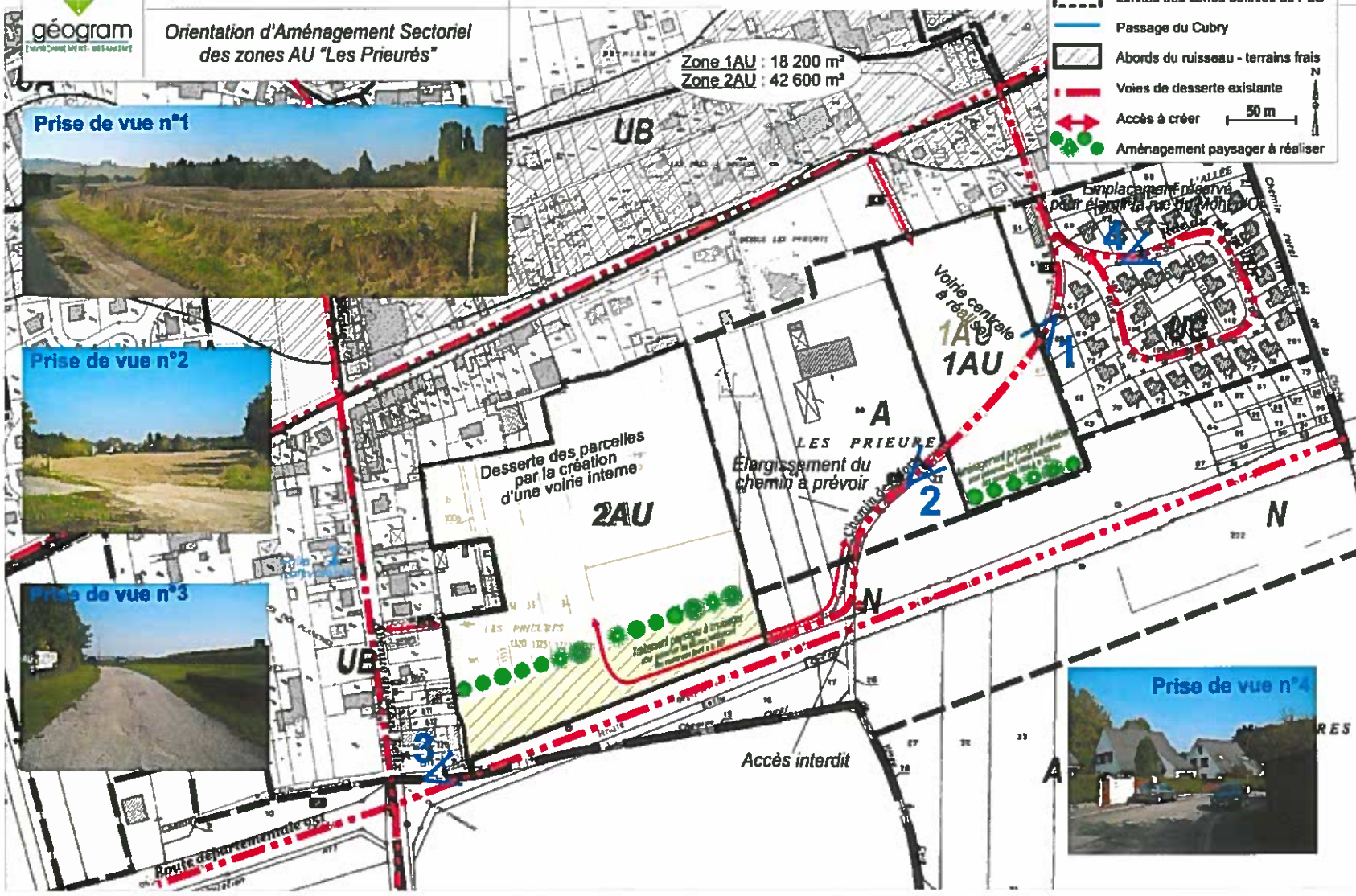
Prise de vue n°2



Prise de vue n°3



- Limites de la zone 1AU
- Limites des zones définies au PLU
- Passage du Cubry
- Abords du ruisseau - terrains frais
- Voies de desserte existante
- Accès à créer
- Aménagement paysager à réaliser



Prise de vue n°4





Schéma de la zone 2AU

« Les Conardins »

Bilan urbanistique du projet⁶

<u>Superficie totale de la zone :</u>	28 500 m ²
<i>Emprise des voiries à réaliser :</i>	5 700 m ²
<u>Capacité d'accueil de la zone :</u>	22 800 m ² soit environ 28 logements ⁷ nouveaux

Accès à la zone

Cette zone 2AU devra disposer d'un accès par la Rue de la Liberté. Cette zone est bordée au Sud par le Ruisseau du Cubry, limitant en l'état tout accès sur la Rue des Prieurs. Néanmoins, l'aménageur pourra éventuellement proposer des solutions tant que cela ne génère aucune nuisance sur le cours d'eau ou n'entrave son libre écoulement. Un second accès serait bienvenu pour ouvrir la zone sur le village et faciliter la circulation interne de la zone.

⁶ Les surfaces indiquées sont des évaluations, estimées à partir des schémas étudiés lors des réunions préalables. Elles ne présentent en aucun cas des obligations d'emprise à réaliser.

⁷ La capacité d'accueil en logements de cette zone est calculée sur la base d'une assiette foncière d'environ 800 m² par lot à créer et en tenant compte des emprises de la voirie interne.

Desserte interne

Cette zone classée 2AU ne peut actuellement recevoir d'aménagement. Une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour accueillir un projet.

Dans l'attente, il est difficile d'anticiper la desserte interne de cette zone. Une attention particulière devra être portée sur le passage du Cubry afin que le projet n'ait aucune incidence sur celui-ci.

Autres principes d'aménagement à respecter pour l'ensemble de la zone

- ⇒ Des Espaces Boisés Classés sont identifiés au sein de la zone ; ces boisements devront être conservés.
- ⇒ On notera également le caractère humide de ce secteur au sein duquel les constructions en sous-sol seront interdites (trame hachurée au plan de zonage).

ACTE REÇU LE
22 FEV. 2011
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

-  Limites de la zone 2AU
 -  Limites des zones définies au PLU
 -  Passage du Cubry
 -  Abords du ruisseau - terrains frais
 -  Voies de desserte existante
 -  Accès à créer
- N
50 m

Surface de la zone 2AU :
28 500 m²



Commune de Moussy (51) Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement Sectoriel
de la zone 2AU de la
"Les Conardins"

