

Commune d'Orconte

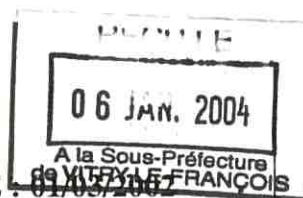
Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

"Vu pour être annexé à la délibération du 14/03/2003
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme."

Fait à Orconte,
Le Maire,



ARRETE LE : 01/03/2003
APPROUVE LE : 14/03/2003



environnement **C**onseil
Urbanisme Environnement Communication
61, chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr

Introduction

La commune d'ORCONTE a souhaité élaborer son Plan Local d'Urbanisme. Cette élaboration s'inscrit dans le cadre d'une nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une des nouvelles pièces du PLU, il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1 - Les mesures de nature à préserver les centres-ville et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2 - Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou immeubles ;
- 3 - Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4 - Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers ;
- 5 - Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L 111-1-4 ;
- 6 - Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'ORCONTE s'articule autour de deux thèmes principaux :

1. le développement de l'urbanisation et des activités économiques,
2. la préservation et la mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie.

1. Le développement de l'urbanisation et des activités économiques

Face à la volonté de s'adapter au nouveau contexte démographique et économique local, ce thème se décompose en trois actions.

- ❶ Le développement rationnel de l'urbanisation
- ❷ La création d'une base de loisirs aux Pâtis d'ORCONTE (Vieux Prés)
- ❸ La promotion du développement économique

❶ Le développement rationnel de l'urbanisation

La qualité architecturale du centre ancien conduit à une prise en considération spécifique de ce qui concerne l'implantation des constructions et leur aspect extérieur de manière à éviter tout projet architectural inadapté.

Principes :

La zone U du village devra être protégée par plusieurs dispositions réglementaires adaptées :

- les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul (minimum 5 mètres, maximum 40 mètres) voire être accolées aux constructions voisines,
- le permis de construire peut-être refusé si les constructions sont de nature à porter atteintes à l'intérêt des constructions et lieux avoisinants.
- maintenir les volumes, les ouvertures existantes,
- préserver l'harmonie de couleurs et de matériaux.

Afin de lutter contre le développement de l'urbanisation le long des voies entraînant une forte augmentation des coûts d'investissement et de fonctionnement des réseaux d'assainissement, en particulier, une urbanisation plus compacte et plus dense sera privilégiée. L'aménagement des îlots sera privilégié au développement en linéaire de l'urbanisation.

❷ créer de futures zones d'urbanisation (I AU et II AU).

Peuvent être classées zone IAU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

- qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

Il s'agit pour la commune d'accroître le nombre de ses habitants en tenant compte des capacités d'équipements (voiries, réseaux, ramassage).

La question du traitement des eaux usées devra être prise en compte, le réseau d'assainissement (individuel ou collectif) devra être prévu pour toute nouvelle zone urbaine comme cela a été fait auparavant.

Le choix des deux zones I AU (cf. schémas page suivante) reposent sur leur continuité avec la zone

agglomérée existante et la proximité immédiate des réseaux:

- site de la Croix Blanche (8,5 ha) - l'objectif est d'urbaniser l'intérieur de ce grand îlot et de conserver les accès futurs nécessaires à sa desserte par le biais des emplacements réservés 5 et 6.
- site de la Censière (4,1 ha) pour également achever l'urbanisation dans ce secteur, l'emplacement réservé n°9 est prévu pour doubler l'accès à la future zone d'habitat.

- **Création d'une zone II AU :**

Peuvent être classées zone IIAU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation quand les réseaux sont insuffisants voire inexistants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate de ces zones qui n'ont donc pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

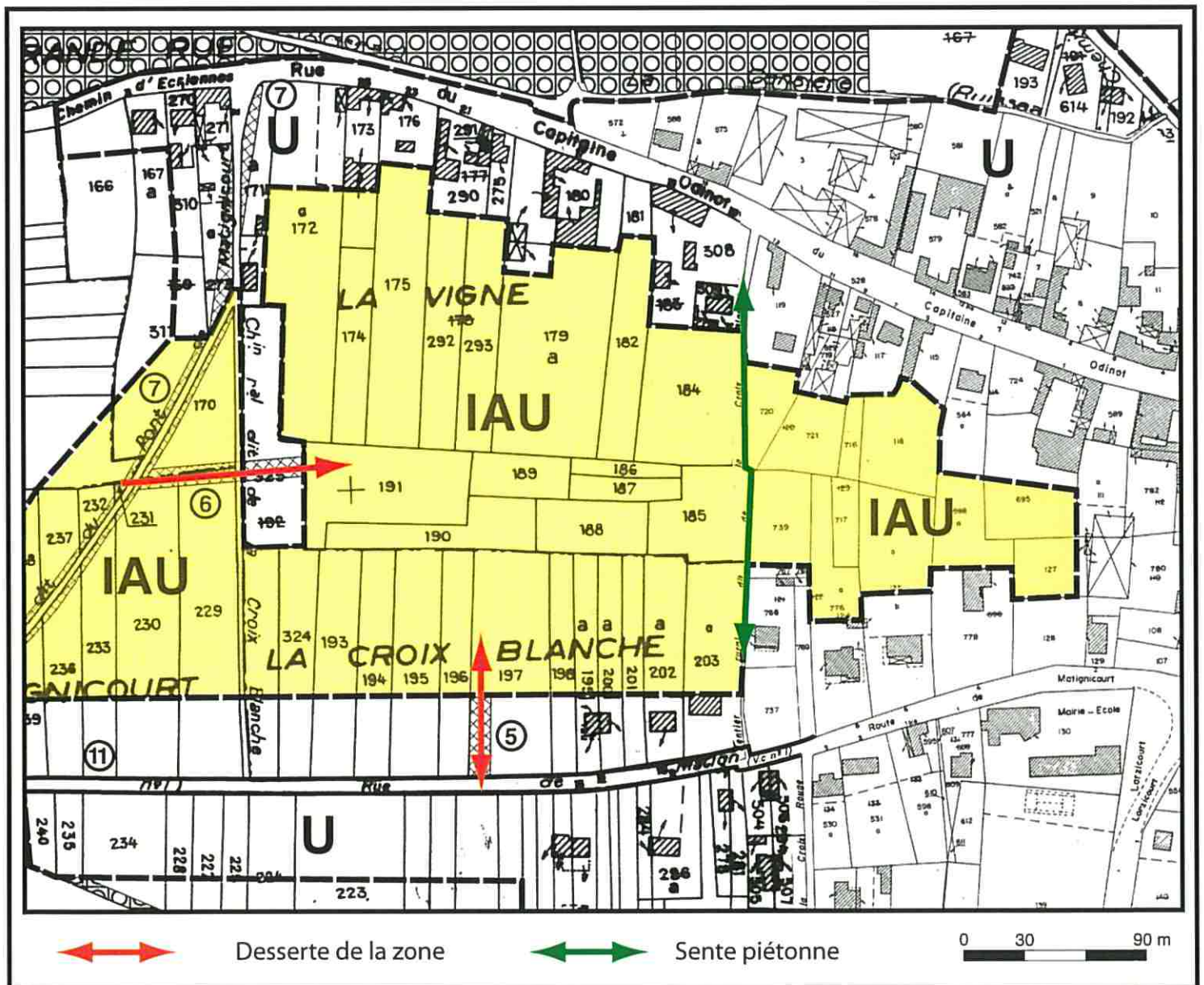
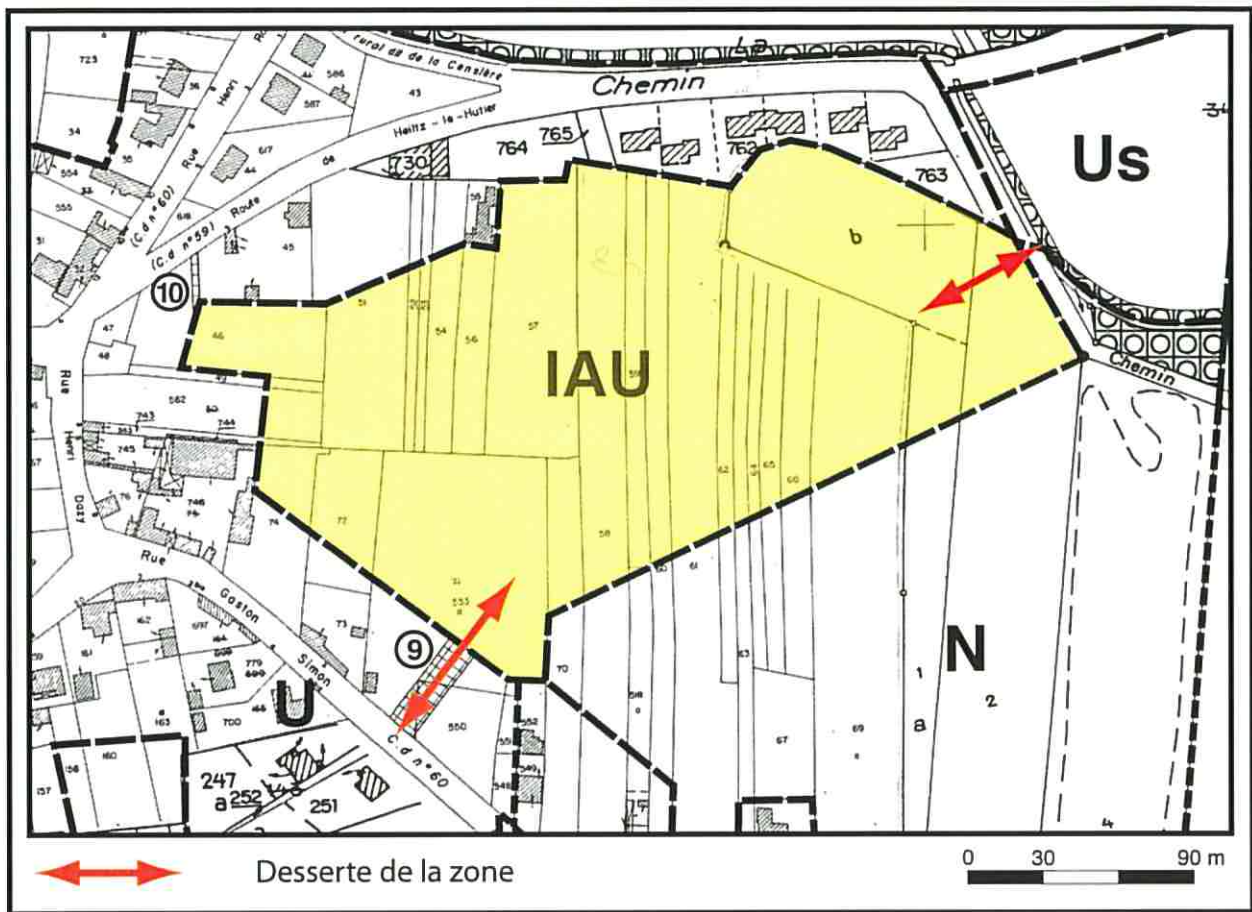
L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou révision du PLU.

③ La création d'une base de loisirs aux Pâtis d'ORCONTE (Vieux Prés)

L'aménagement de la base de loisirs devra se faire par une véritable intégration paysagère. Les liens piétons avec le village seront privilégiés.

④ La promotion du développement économique

La réalisation future d'espace pouvant accueillir des activités, telles que les exploitations agricoles ou l'artisanat, devra se faire dans le cadre d'une réflexion sur l'intégration paysagère et par une harmonisation des matériaux de construction afin de mieux préserver le cadre de vie de la commune d'ORCONTE.



2. La préservation et la mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie

Le paysage d'ORCONTE est constitué de différents ensembles paysagers, cultures et pâturages, boisements, gravières, cours d'eau et le village. La préservation et la mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie se réaliseront par cinq actions.

- ❶ La préservation de l'outil agricole
- ❷ La protection du patrimoine environnemental
- ❸ Le renforcement des lignes de force du paysage
- ❹ Le renforcement des caractéristiques architecturales
- ❺ L'aménagement le long de la piste cyclable

❶ La préservation de l'outil agricole

Le domaine agricole, tant les cultures que les pâtures, est préservé afin de conserver un appareil économique dynamique sur la commune d'ORCONTE. Le maintien de l'espace agricole doit permettre d'éviter le mitage progressif de l'urbanisation sur la Surface Agricole Utile. Dans ce contexte, les constructions sont limitées et réglementées en zone agricole.

❷ La protection du patrimoine environnemental

La protection du patrimoine environnemental doit permettre une protection des ressources en eau potable ainsi que la préservation de l'espace boisé de la commune. Les constructions y sont strictement limitées à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. La protection des boisements doit contribuer à la préservation de la faune et de la flore présentes sur le territoire communal et ainsi prendre en compte la Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) et la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) mentionnées sur la commune d'ORCONTE.

❸ Le renforcement des lignes de force du paysage

La mise en valeur de l'entrée Nord du village avec l'interdiction de construction le long de la voie constitue aussi un axe majeur de force du paysage.

❹ Le renforcement des caractéristiques architecturales

Pour les futures zones urbaines, la forme urbaine en alignement de la voie sera privilégiée afin de recentrer le développement urbain sur la forme initiale du village.

La forme quadrillée de l'îlot sera favorisée. L'objectif majeur sera de préserver les cœurs d'îlots en espace de vergers et de jardins. Le patrimoine urbain maintiendra son harmonie et sa cohérence.

❺ L'aménagement le long de la piste cyclable

La réalisation par le Syndicat Mixte d'Aménagement Touristique du lac de Der-Chantecoq d'une piste cyclable le long du canal de la Marne constituera un axe majeur de réaménagement des berges du canal comprises sur le territoire communal d'ORCONTE. Cet aménagement constituera une amélioration du cadre de vie des habitants d'ORCONTE.