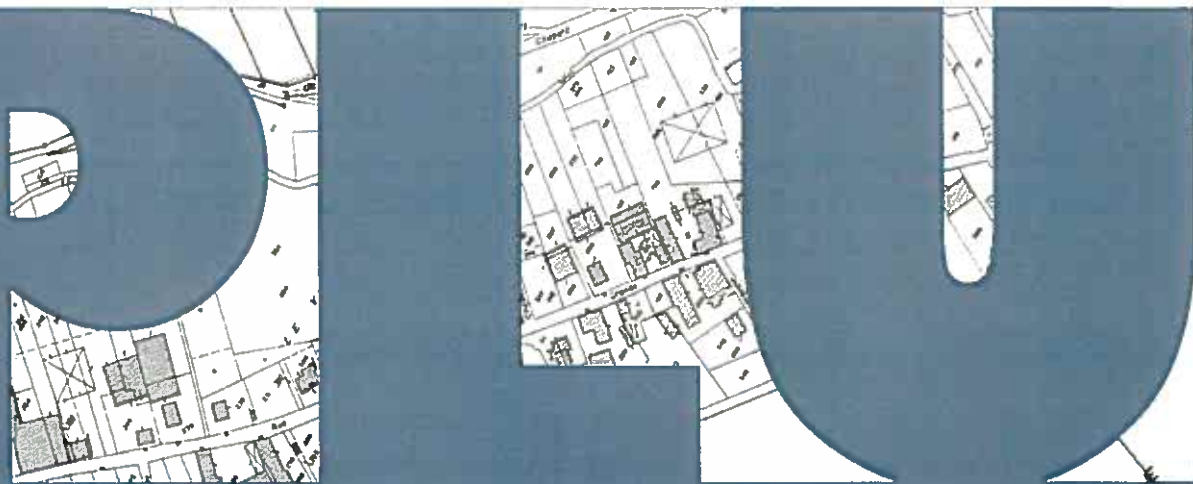




Plan Local d'Urbanisme - Commune de Saint-Quentin-sur-Coole

3

Orientation d'aménagement

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal de la commune de

SAINT-QUENTIN-SUR-COOLE

en date du 06-03-2012

approuvant la révision du PLU.

Le Maire, Sylvain ROGER :



ACTE REÇU LE

04 AVR. 2012

PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

PREAMBULE

■ Place du document « orientation d'aménagement » dans le Plan Local d'Urbanisme

Ce document intitulé « orientations d'aménagement » constitue une pièce facultative du dossier de PLU.

Conformément au troisième alinéa de l'article L.123-1 du code l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi du 2 juillet 2003, urbanisme et habitat, ce document « *comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».

Il peut, en outre, « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Ces orientations doivent être établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les orientations par secteur sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

■ Portée du document

L'article L.123-5 modifié du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cela signifie que les travaux et les opérations qui seront réalisés dans chaque secteur concerné ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement mais doivent contribuer à leur réalisation et à leur mise en œuvre.

ETAT DES LIEUX

Le POS classait ces terrains en zone NB qui n'avait pas la valeur de terrain à bâtir.

Dans le règlement du POS, cette zone était à vocation naturelle, l'habitat n'y était que secondaire et n'avait pas vocation à y être conforté.

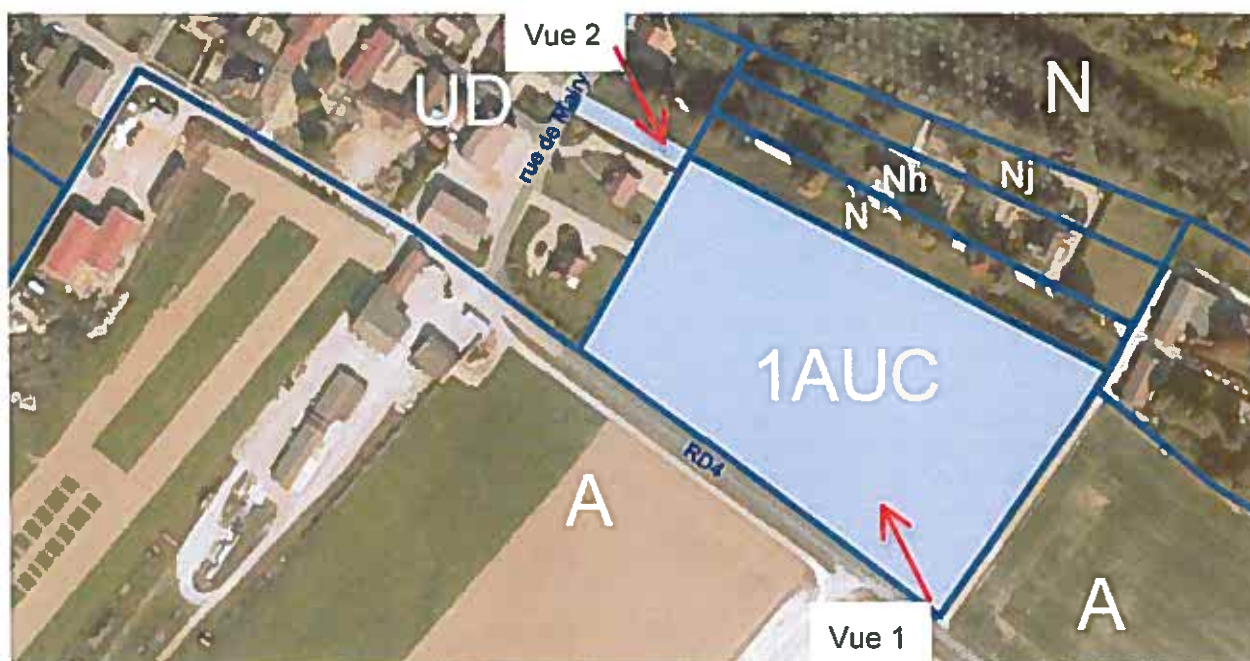
Dans le zonage graphique du POS, les terrains étaient en NB et entièrement vierges de constructions. Les réseaux ne sont pas présents.

Caractéristiques du secteur :

Il s'agit d'une zone naturelle d'environ 3 hectares qui se trouve en entrée Sud-Est du village. Elle est occupée par des terres agricoles.

Cette zone, qui se trouve dans le prolongement de la zone UD, est partiellement coupée du village par la présence de 2 habitations qui interdisent toute liaison avec ce dernier. Cependant, cet « enclavement » est réduit grâce à la parcelle 88 qui relie la zone à la rue de Mairy.

La zone 1AUC est longée au Sud par la RD4 (tronçon hors agglomération) et au Nord par une zone N matérialisant une coupure verte constituée d'une allée privée plantée menant à l'ancien château et au moulin.



Vue 1 : panoramique sur la zone 1AUC, à gauche la RD4, en fond le village puis 2 habitations « Allée du Château », à droite le chemin agricole.



Vue 2 : parcelle 88 depuis la rue de Mairy

CONDITIONS D'AMENAGEMENT PREVUES

Compte tenu de la superficie de la zone, l'ouverture à l'urbanisation de la zone devra être réalisée via une opération d'aménagement d'ensemble pouvant admettre plusieurs phases.

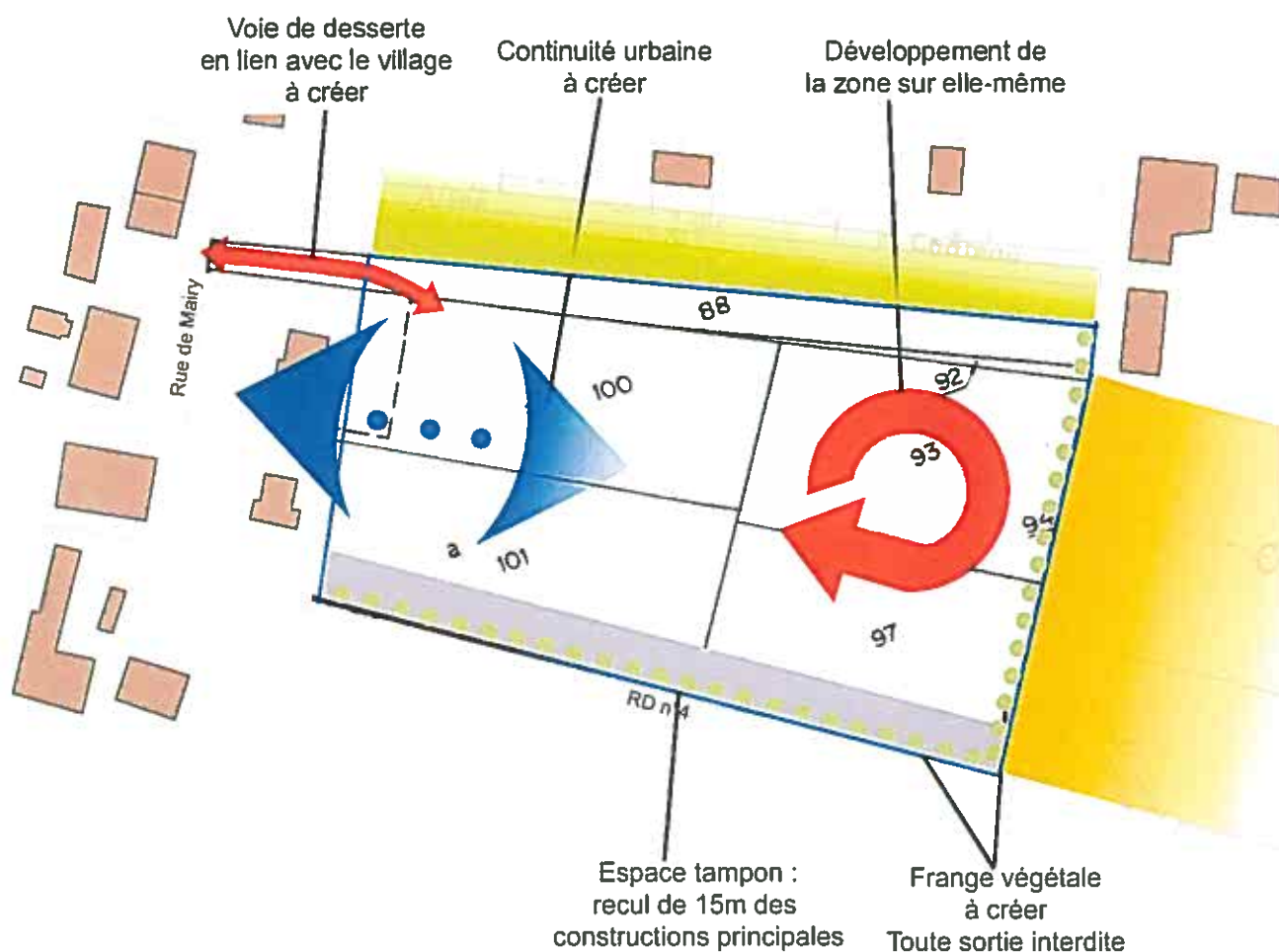
Néanmoins, le projet devra traiter la zone dans sa globalité afin d'éviter tout mitage par de l'habitat diffus sans cohérence avec la zone UD voisine.

L'ouverture à l'urbanisation, devra se faire dans la continuité du village et ne pas créer de délaissés ou de dents creuses.

Compte tenu de l'importance de la zone 1AUC (tant vis à vis de sa surface que de sa situation en entrée de village), le projet devra traiter des modalités de desserte par les voies et les réseaux, les circulations internes, la prise en compte des espaces publics, le stationnement, le traitement paysager...

Traitement des franges bâties à l'Est et au Sud avec la création d'une bande verte plantée le long de la RD4 et du chemin de Jeanne d'Arc.

La végétation sera utilisée comme liaison ou amortissement plutôt que comme masque. Elle marquera la séparation bâti - non bâti avec les espaces agricoles et naturels.



Desserte de la zone :

L'accès principal devra être réalisé via la parcelle 88 afin de greffer l'ensemble de la zone avec le village (rue de Mairy) et participer au maillage des voiries.

Cet accès comportera une liaison douce vers le village.

Pas de sortie sur le chemin privé dit « de Jeanne d'Arc » puisqu'à usage agricole.

Aucun réseau n'est présent le long de la RD4, mais ils existent dans la rue de Mairy : l'eau potable au droit de la parcelle 88 et un transformateur électrique est implanté au bas de l'allée du château.

Voie interne : les voies à double sens auront une emprise minimale de 8m (5m si voie en sens unique) et devront comprendre une chaussée, du stationnement (résidents et visiteurs) et des circulations piétonnes.