

BIESLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne
13 AVR. 2005

Le

Révision n°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
Document n°4a
(Etude d'Entrée de Ville)



M. Bredon

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 12 MAI 2004

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 04 AVR. 2005

M. Bredon



An aerial photograph of a residential street in Biesles, France. The street is paved and lined with houses and trees. A road plan is overlaid on the image, showing lane markings and a central path. The text is centered over the image.

COMMUNE DE BIESLES

**REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**ETUDE D'ENTREE
D'AGGLOMERATION**

Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

AMENDEMENT DUPONT :

Article L.111-1-4 :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ».

OBJECTIFS DE L'ARTICLE L-111-1-4 du C.U :

1 - Faire de la voie un lieu public :

- ne plus la réduire à sa fonction de transit, de desserte ou de vitrine, mais la considérer comme un espace public.

2- Redonner le goût de l'urbanisme :

- passer de logiques techniques ou commerciales à une démarche urbanistique, et reconquérir un espace dégradé,
- organiser la publicité,
- renforcer l'intercommunalité dans les réflexions d'aménagement.

3- Continuer la ville :

Ces espaces sont indissociables de la ville à laquelle ils doivent se raccorder et participer ;

- en développant la mixité des fonctions urbaines et assurer ainsi un équilibre centre / périphérie,
- en prévoyant des connexions avec les autres parties de l'agglomération afin de garantir une continuité, sans rupture du tissu urbain,
- en mettant en place une logique cohérente de desserte.

SECTEURS ETUDIÉS :

Deux secteurs sont concernés par l'étude d'entrée d'agglomération :

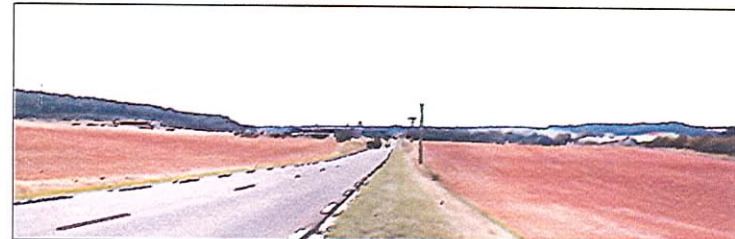
- L'entrée Ouest en arrivant de Chaumont,

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les terrains situés le long de la RD 417, au lieu dit « L'Essard du Ban »,

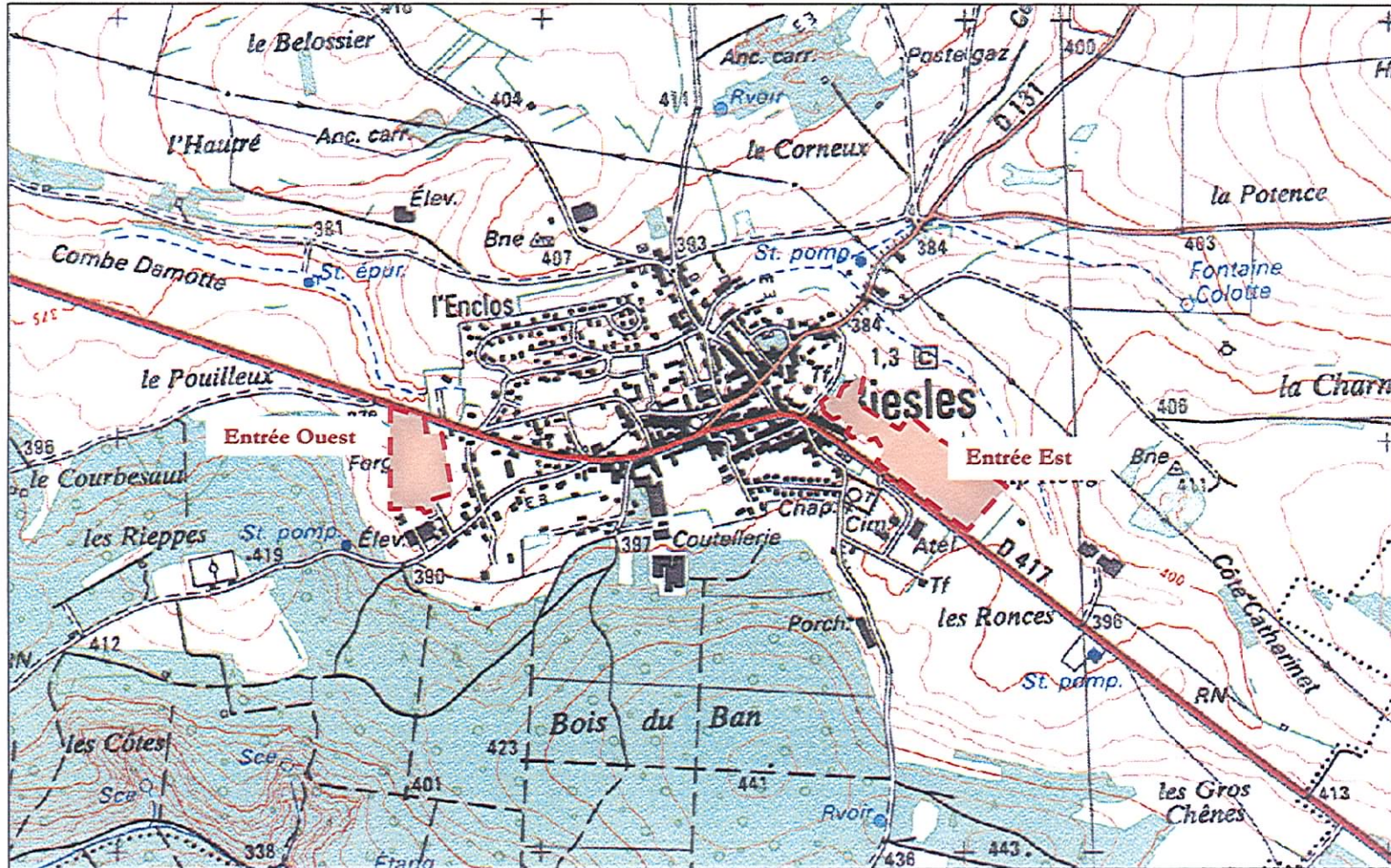


- L'entrée Est en arrivant de Nogent,

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les terrains situés le long de la RD 417, au lieu dit « Le Village Est »



SITUATION :



ENTREE EST

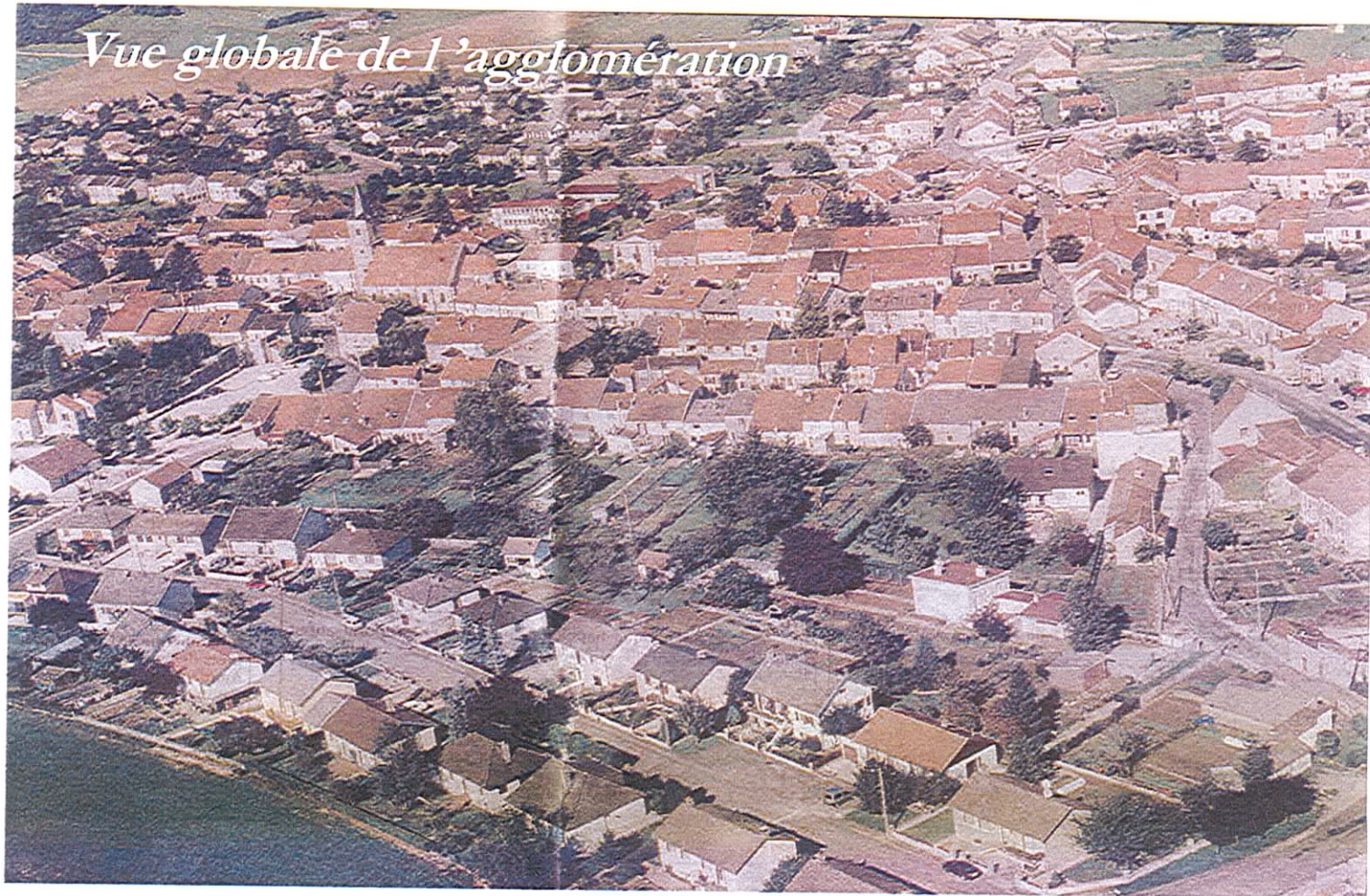
JUSTIFICATIF

Les terrains à aménager sont situés le long de la RD 417 (voie classée à grande circulation), à l'extérieur des espaces actuellement urbanisés.

L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains ne pourra s'effectuer au regard de l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme sans une étude au préalable tenant compte des aspects suivants :

- *Nuisances,*
- *Sécurité,*
- *Urbanisme,*
- *Paysage,*
- *Architecture.*

ASPECT DE L'ENTREE D'AGGLOMERATION :



ENTREE OUEST

APPROCHE VISUELLE

L'agglomération à partir de la Route des Puits des Mèzes



Vue sur le lotissement et l'agglomération Biesloise



Vue sur la zone d'activité artisanale et la Route Départementale

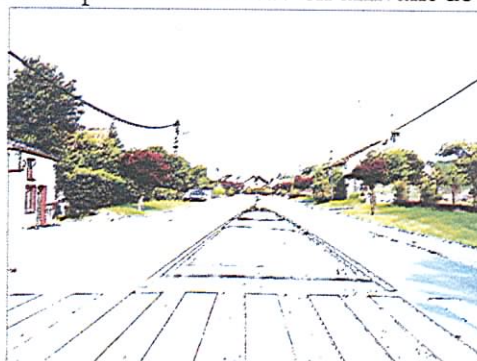


APPROCHE VISUELLE

L'agglomération à partir de la Route des Puits des Mèzes



Aspect de la Départementale 417 en arrivant de Chaumont



Vue sur le terrain à aménager à partir de la Départementale 417



APPROCHE VISUELLE

En arrivant de Chaumont, franchissant la pente, nous avons une grande ouverture sur le paysage ondulé de la commune.

Bordé de chaque côté par des massifs boisés, on devine à peine dans la trajectoire de la RD 417, la silhouette lointaine du bâti.



En avançant de quelques centaines de mètres, l'on perçoit un peu mieux la silhouette du bâti formant un sky-line.



En abordant l'agglomération nous avons une lecture plus claire des éléments perçus.



L'ENVIRONNEMENT DE L'ENTREE D'AGGLOMERATION

Terrain situé en dehors des limites de l'urbanisation actuelle (carte ; voir panneau suivant), donnant face à la RD 417, limité en partie par des habitations et à l'Ouest par un rideau boisé.

Vue sur le terrain à aménager



Le panneau d'entrée d'agglomération, marque le début de l'urbanisation et par là l'entrée de l'agglomération. Ce qui se traduit par l'espace de la rue, où les limites sont bien définies et les espaces sont clairement agencés. Même si le piéton n'a pas ou ne trouve pas encore sa place.

La configuration de l'intersection est suffisante et semble être conforme aux normes de sécurité routières exigées par la réglementation en vigueur.

Le tourne-à-gauche est bien configuré et suffisamment perceptible de loin, dont on note ;

- deux bandes de roulement de 3 mètres chacune,
- une bande de décélération de 2 mètres (en forme de zébra),
- des accotements de 3 mètres côté Ouest,



L'ENVIRONNEMENT DE L'ENTREE D'AGGLOMERATION

L'accès sur la RD 417 est bien organisé, semble suffisant et répond surtout au critère de sécurité.



L'alignement du bâti le long de la RD 417, avec un recul procure un espace de la rue homogène.



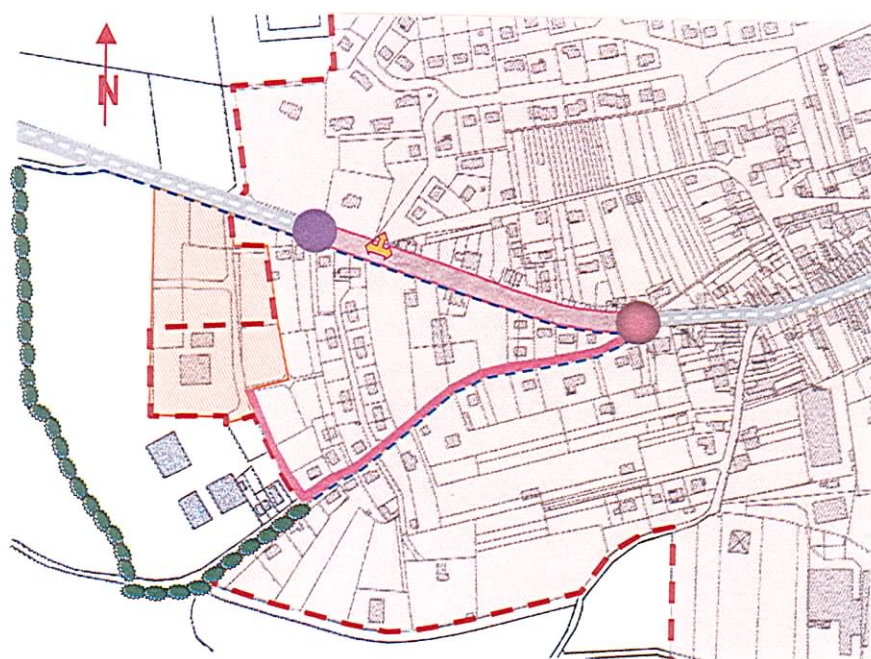
Le terrain à aménager s'inscrit dans la continuité de la zone d'habitat existante et donne front à la RD 417.














La proximité du terrain à aménager de la zone d'habitat, nécessite un projet de qualité.



CONFIGURATION DU SITE



LEGENDE :

-  Limite de l'urbanisation
-  Secteur d'étude
-  Secteur d'étude
-  Route communale
-  Route départementale
-  Secteur d'étude
-  Terrain à aménager
-  Accès au terrain
-  Entrée actuelle de l'agglomération (panneau d'agglomération)
-  Rideau boisé à conserver
-  Accès au lotissement

Dans le projet urbain de l'agglomération, en particulier l'aménagement de l'entrée Ouest, le long de la RD 417 (au lieu dit l'Essard du Ban) ; il s'agit d'aménager une zone (réservée aux activités industrielles, artisanales ainsi qu'aux services) et dans le cas précis, c'est une zone UYa, (réservée aux activités peu nuisantes).

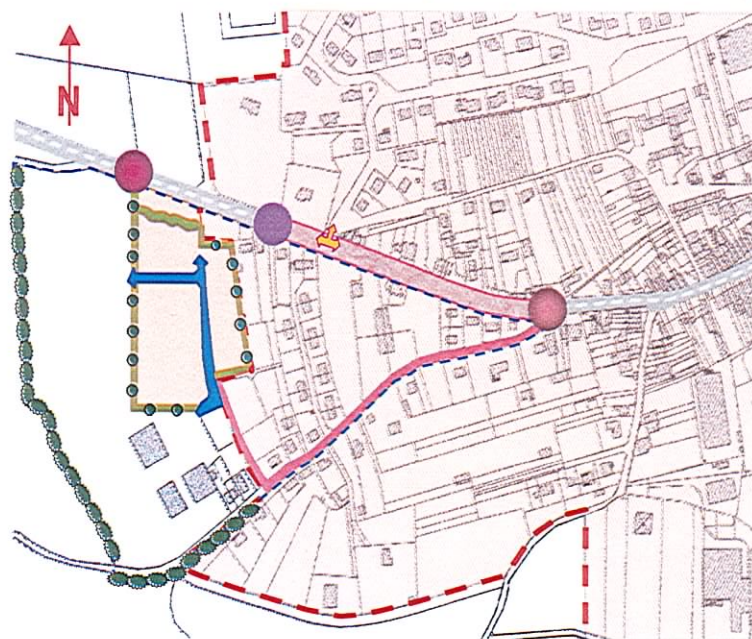
- Extension de la zone d'activité artisanale,

Mais la réalisation d'un tel projet soulève certains problèmes notamment :














- ⇒ réglementairement, une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 417 est inconstructible,
- ⇒ aucune construction ne doit dénaturer panorama de qualité que l'on a depuis la RD 417,
- ⇒ la multiplication des accès aux terrains à partir de la RD 417 risque d'être dangereuse, à moins de prévoir un accès unique, accompagné d'une pré-signalisation et d'un aménagement paysager.

PROJET D'AMENAGEMENT

PLAN DE L'ETAT ACTUEL (ETAT DES LIEUX)



LEGENDE :

-  Limite de l'urbanisation
-  Secteur d'étude
-  Secteur d'étude
-  Chemin d'exploitation
-  Route départementale 417
-  Secteur d'étude
-  Terrain à aménager
-  Voirie interne à créer avec possibilité d'extension
-  Aménagement paysager à réaliser
-  Accès au terrain
-  Entrée future de l'agglomération
-  Rideau boisé à conserver
-  Accès au lotissement à partir de la RD

QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

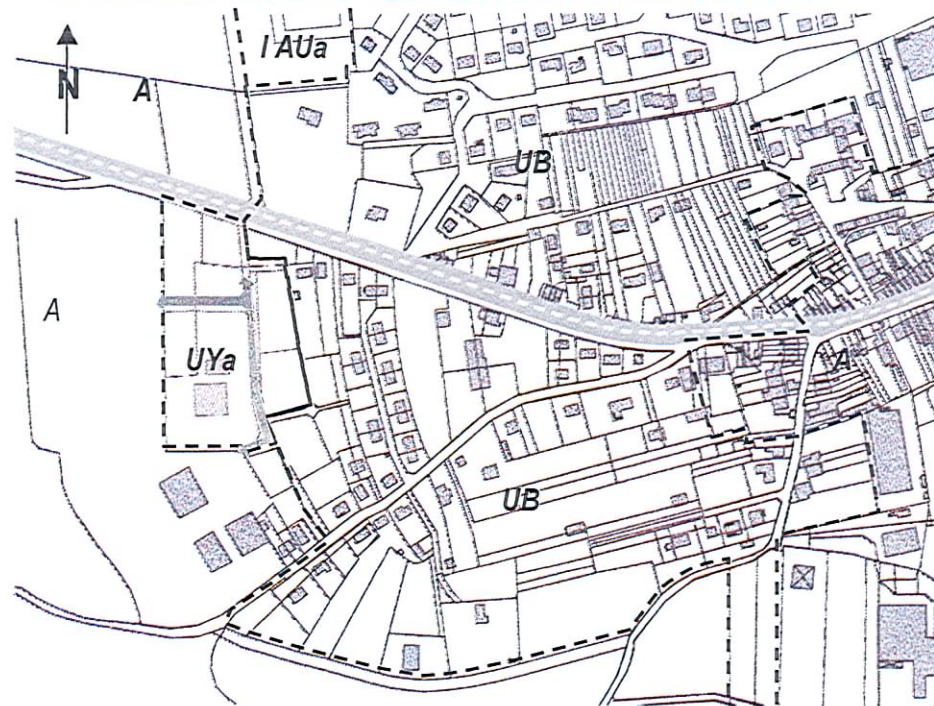
Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les terrains situés le long de la RD 417, ce qui conduira à ;

- la constitution du tissu urbain autour de cette route départementale,
- pour cela ; il faudra organiser l'itinéraire par rapport au paysage traversé liés aux problèmes d'accès, ce qui se traduit par :
 - ⇒ une pré-signalisation claire et cohérente,
 - ⇒ un aménagement paysager autour du terrain,
 - ⇒ la création d'une voirie interne s'appuyant sur les chemins existants et prévoyant une extension future de la zone,
 - ⇒ la conservation du rideau boisé autour des terrains,

*CONFORMITE DES AMENAGEMENTS EN REGARD DE
L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME*

ZONE UYa

ENTREE OUEST DE L'AGGLOMERATION



Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'un schéma d'aménagement a permis d'envisager une organisation urbaine globale et cohérente du tissu urbain amené à se constituer autour de la RD 417. Ce projet prend en compte les bâtiments d'activités artisanales existantes ainsi que l'implantation d'autres activités. Dans les documents graphiques du PLU, elle se traduit par la création d'un secteur UYa (d'une superficie de 2.51 hectares), réservé aux activités peu nuisantes. Pour cela, l'ouverture de ces terrains à l'urbanisation et la transcription réglementaire du projet urbain, devra nécessairement prendre en compte les cinq critères énoncés par la loi ; sécurité, nuisance, qualité de l'architecture, qualité de l'urbanisme et des paysages.

NUISANCES

La zone à aménager est à vocation d'accueil des activités de façon générale, particulièrement celles dites peu nuisantes.

Compte tenu du contexte d'entrée d'agglomération, il est cependant décidé d'interdire certaines occupations de l'espace entraînant des « nuisances visuelles » : les dépôts de déchets visibles, les matériaux de démolition, les ferrailles et carcasses de véhicules.

Ainsi, pour les nuisances sonores et olfactives, notamment le bruit et la pollution, des reculs suffisants sont prévus, accompagnés d'aménagements paysagers adaptés, particulièrement du côté de la RD 417.

Pour des raisons de sécurité, les matériaux dangereux non liés à une activité implantée sur la zone sont interdits. Pour sécuriser le trafic interne à la zone d'activité, il est précisé que le stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation.

Concernant le raccordement aux réseaux, à la fois d'AEP, EU et EP ; le pétitionnaire devra se conformer aux réglementation et législation en vigueur.

SECURITE

La zone d'activité n'a pas d'accès direct sur la RD 417. Elle est desservie par l'intermédiaire du chemin rural qui permet d'éviter toute sortie directe des véhicules sur la Départementale.

Ainsi, les traitements paysagers, prévus du côté de la RD 417 accompagnés d'une pré-signalisation claire, permettront d'identifier plus facilement les espaces de circulation réservés aux piétons de ceux réservés à l'automobile, en rendant ces circulations plus sûres.

Ces dispositions d'aménagement devraient permettre également de faire passer la voie du statut routier au statut urbain. C'est ainsi l'occasion idéale de qualifier les autres voies tout en les hiérarchisant, notamment la route communale qui desservira la zone UYa.

ARCHITECTURE

Ce critère s'appuie et vient en support des préconisations (intégrées dans le règlement de la zone UYa) de traitement des constructions et de leurs abords sur les parcelles privées. Elles viennent en complément des réponses apportées au critère : qualité de l'urbanisme et des paysages.

La proximité de la zone d'habitation constitue un élément principal de l'exigence architectural. Ainsi, la situation de cette zone, exposée à la RD 417 et le fait que ce soit le premier élément perçu en abordant l'agglomération, impose aussi une grande rigueur dans l'implantation des bâtiments.

Pour cela, le principe de base est que les entreprises se mettent en scène depuis les voies qui limitent la zone d'activité. Au travers de leur Architecture, en intégrant des prescriptions d'implantation, d'orientation, de volumétrie, de gestion de stationnement, des espaces verts, de traitement des façades, de matériaux et de couleurs, s'exposent au regard et contribuent à l'identification et la qualité de cette séquence d'entrée d'agglomération.

1 - Densité des constructions :

Il est souhaité que l'ensemble des bâtiments donnant face à la RD 417, créent un effet de continuité urbaine maximal, avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RD 417. Les alignements par rapport aux façades existantes seront réalisés en implantant des haies taillées (de hauteur de 1,60 mètres maximum).

ARCHITECTURE

2 - Implantation des bâtiments d'activités :

Les préconisations d'implantation sur les parcelles privées sont directement liées aux choix effectués en matière de requalification de la RD 417 et de la route communale et à leur traduction en matière d'aménagement.

- ⇒ l'accès à la zone d'activité s'effectue à partir de la route communale, desservant actuellement les habitations et les bâtiments agricoles,
- ⇒ recul d'implantation de 10 mètres minimum avec obligation d'alignement du bâti par rapport à la RD 417, et un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voiries secondaires,
- ⇒ traitement des bandes de recul en engazonnement simple, plantation d'arbustes autorisée de façon ponctuelle,
- ⇒ clôture non obligatoire (puisque les parcelles seront séparées par des haies taillées) - en cas de nécessité de clore, obligation de choix de grillage dans une nomenclature restreinte, dans un souci d'homogénéité et d'harmonie,
- ⇒ interdiction des stockages ou des circulations dans les bandes des reculs,
- ⇒ interdiction des stationnements dans les bandes de reculs et dans les voies publiques. Ils doivent être prévus à l'intérieur des parcelles privées.

Fig. 1

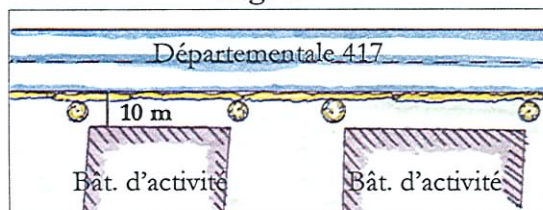
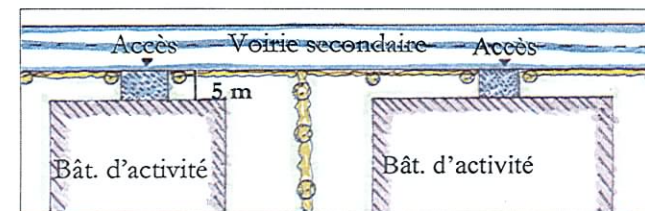


Fig. 2



ARCHITECTURE

3 - Forme :

Les volumes des bâtiments devront respecter les règles suivantes :

⇒ Pour les bâtiments situés le long de la RD 417 :

La hauteur des bâtiments devra être mesurée à partir du sol ou du trottoir, jusqu'à l'égout principal du toit et ne devra pas dépasser 10 mètres.

Fig. 3

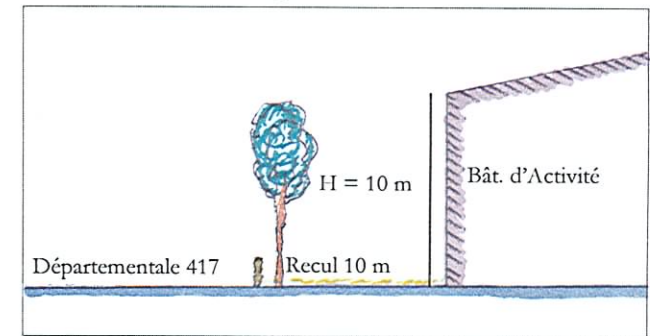
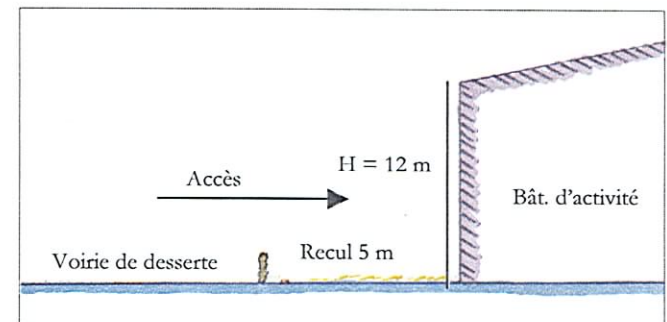


Fig. 4



⇒ Pour les bâtiments situés en arrière plan de la RD 417 :

La hauteur des bâtiments devra être mesurée à partir du sol ou du trottoir, jusqu'à l'égout principal du toit et ne devra pas dépasser 12 mètres.

ARCHITECTURE

3 - Forme :

Parfois, certains éléments techniques ou commerciaux accompagnant le bâti sont très visibles et peu intégrés dans leur environnement. Afin d'harmoniser ces occupations du sol notamment les plus courantes, l'implantation d'enseignes publicitaires détachées du bâtiment est interdite.

Il serait souhaitable de les intégrer dans les gabarits construits des bâtiments en façades. Ainsi, les coffrets, boîtes aux lettres... doivent être placés dans le muret prévu dans le dispositif d'accès ou au sein des bâtiments.

Fig. 5

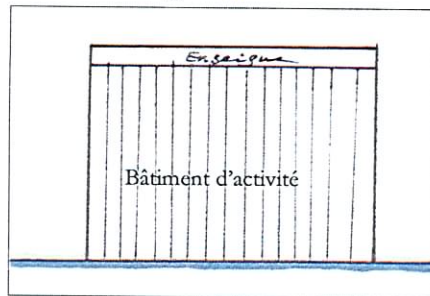


Fig. 6

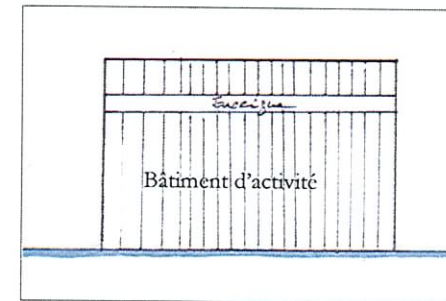
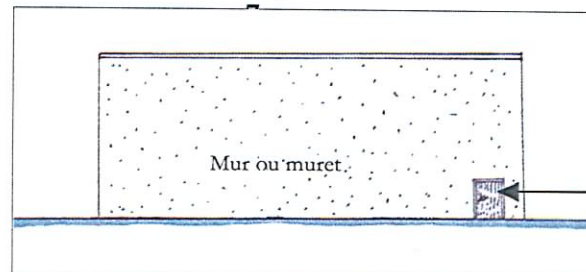


Fig7.



Coffret ou boîte aux lettres

ARCHITECTURE

4 - Aspect extérieur - traitement des abords :

Le dispositif proposé est établi au regard de la valeur de perceptions qui met en exposition les parcelles situées en limite de la RD 417, mais pas seulement puisque tout le front Ouest de la zone est perceptible de la RD 417 en arrivant de Chaumont.

⇒ Pour marquer la limite de la zone, il sera recommandé de planter un haie. Et les boisements existants, même en dehors de la zone, doivent être préservés au maximum, car ils participent à l'insertion paysagère des bâtiments.

Les matériaux et couleurs employés pour les bâtiments contribuent à leur intégration dans le site. Ainsi, les bâtiments destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents et la reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite. Les couleurs des enduits doivent s'intégrer dans l'environnement. Les enduits de teinte blanche intégrale sont aussi interdits.

Ainsi, pour l'harmonisation avec le bâti ancien, les matériaux de couverture seront dans les tons proches de ceux des tuiles de terre cuite, particulièrement dans le cas des toitures à deux ou plusieurs pans.

URBANISME ET PAYSAGE

Aménagements :

Une hiérarchisation des voies est définie (RD 417, route communale et voirie interne à créer). Leur traitement est différencié au travers notamment de leurs dimensions, revêtement au sol, ...etc. Ce qui enrichit la qualité de l'urbanisme.

Ainsi, la création d'un dispositif d'accès a pour objectif de favoriser un traitement harmonieux des entrées de propriété. Il permet à la fois d'envisager l'accès sur les propriétés de façon sécurisée et d'améliorer la qualité de l'urbanisme.

Le traitement des clôtures est autant important pour la perception visuelle d'une zone. Il est donc proposé d'harmoniser le traitement des clôtures et de favoriser la perméabilité visuelle sur l'ensemble de la zone, cependant, la clôture de la zone ne sera pas obligatoire, les haies vives sont par ailleurs à privilégier.

Hiérarchisation de la voirie

Voirie principale

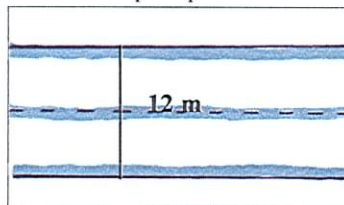


Fig. 8

Voirie secondaire

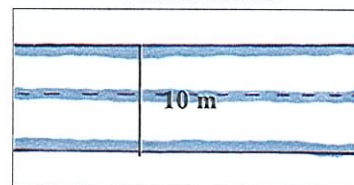


Fig. 9

Voirie de desserte

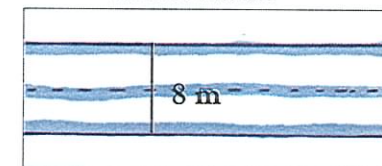


Fig. 10

URBANISME ET PAYSAGE

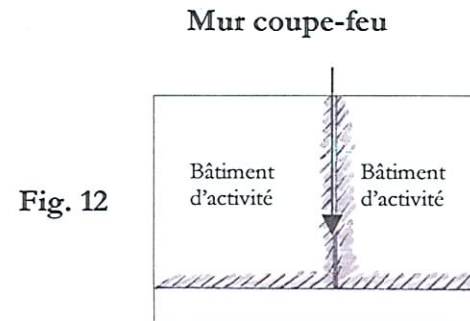
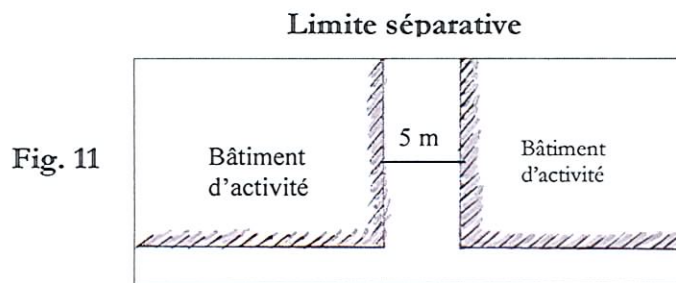
Retraits :

Des retraits significatifs sont demandés par rapport aux limites des voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Les objectifs sont de favoriser en parallèle la réalisation de plantations, de favoriser une certaine perméabilité visuelle vers l'intérieur de la zone.

Ainsi, un retrait de 4 mètres minimum sera demandé par rapport aux voiries internes, afin de permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Par rapport aux limites séparatives ou entre deux bâtiments non accolés sur une même propriété, le retrait est de 5 mètres minimum afin de permettre le passage des véhicules.

Les implantations en limite séparative sont permises, ainsi que les constructions contiguës sur une même propriété moyennant des dispositifs de sécurité (murs coupe-feu), afin d'éviter la propagation des incendies.



URBANISME ET PAYSAGE

Espaces verts :

Les espaces libres et plantations sont réglementés dans le but de favoriser les transitions naturelles entre les voies publiques et les terrains privés. La qualité des plantations, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, l'intégration de certaines occupations du sol présentent parfois de forts désagréments visuels.

Les haies vives sont autorisées et même préconisées. Afin de bien les intégrer dans l'environnement rural, elles devront être constituées d'essences locales. Une haie végétale doit être constituée autour des dépôts à l'air libre. Ces dépôts sont par ailleurs interdits dans les marges de reculement des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces haies pourront être aussi implantées aux limites séparatives et de propriété.

Stationnements :

Le stationnement doit être assuré à l'intérieur de chaque parcelle et en dehors des voies publiques et des voies privées, susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Ainsi, un espace de stationnement deux roues est à prévoir sur chaque parcelle pour mieux prendre en compte les divers modes de transports et inciter à l'utilisation des deux roues.

ENTREE EST

ENTREE EST

JUSTIFICATIF

Les terrains à aménager sont situés le long de la RD 417 (voie classée à grande circulation), à l'extérieur des espaces actuellement urbanisés.

L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains ne pourra s'effectuer au regard de l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme sans une étude au préalable tenant compte des aspects suivants :

- *Nuisances,*
- *Sécurité,*
- *Urbanisme,*
- *Paysage,*
- *Architecture.*

APPROCHE VISUELLE

L'agglomération à partir de la route des puits des Mèzes



Vue sur les terrains de l'Entrée Est de



Vue sur la zone d'activité et les terres agricoles

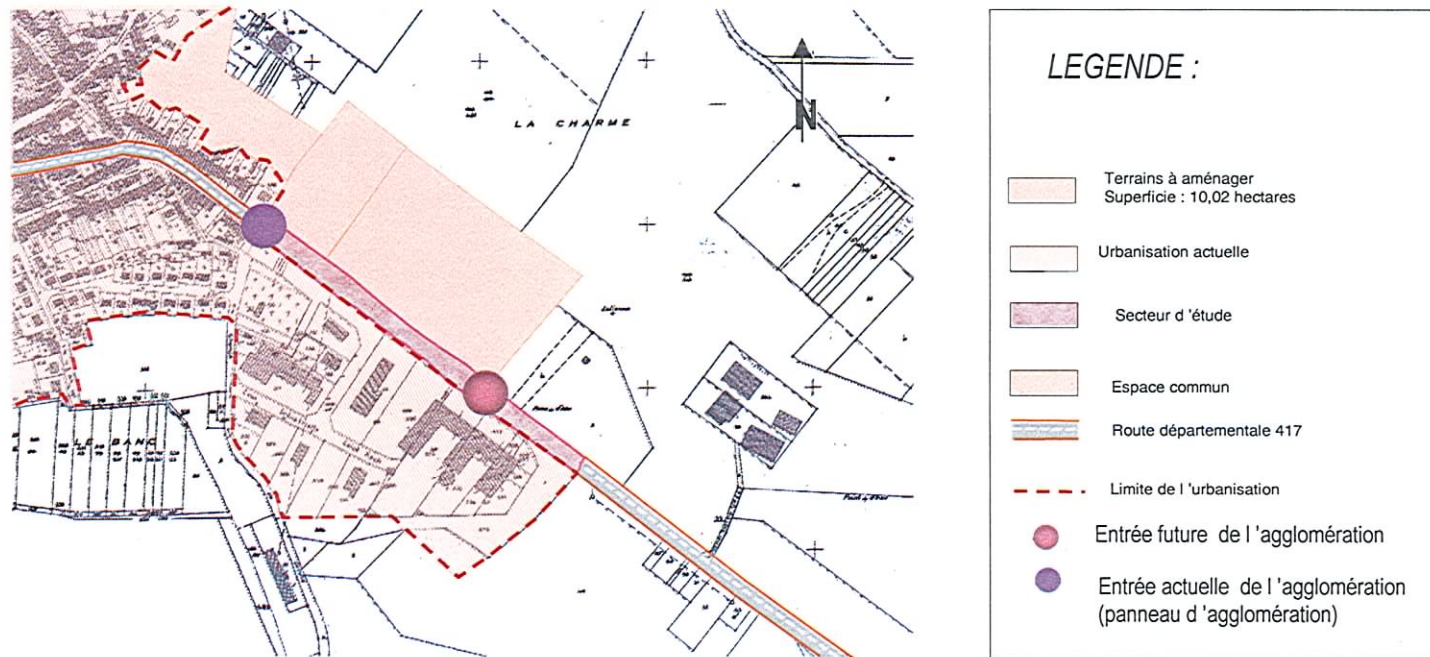


APPROCHE VISUELLE



CONFIGURATION DU SITE

PLAN DE L'ETAT ACTUEL (ETAT DES LIEUX)



Dans le projet urbain de l'agglomération, en particulier l'aménagement de l'entrée Est, le long de la RD 417 (au lieu dit le village Est) ; il s'agit d'aménager des zones AUy, AUz et IAUa (réservées respectivement aux activités industrielles, artisanales ainsi qu'à l'habitat).

● Extension de la zone d'activité artisanale,

Mais la réalisation d'un tel projet soulève certains problèmes notamment :

⇒ réglementairement, une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 417 est inconstructible,

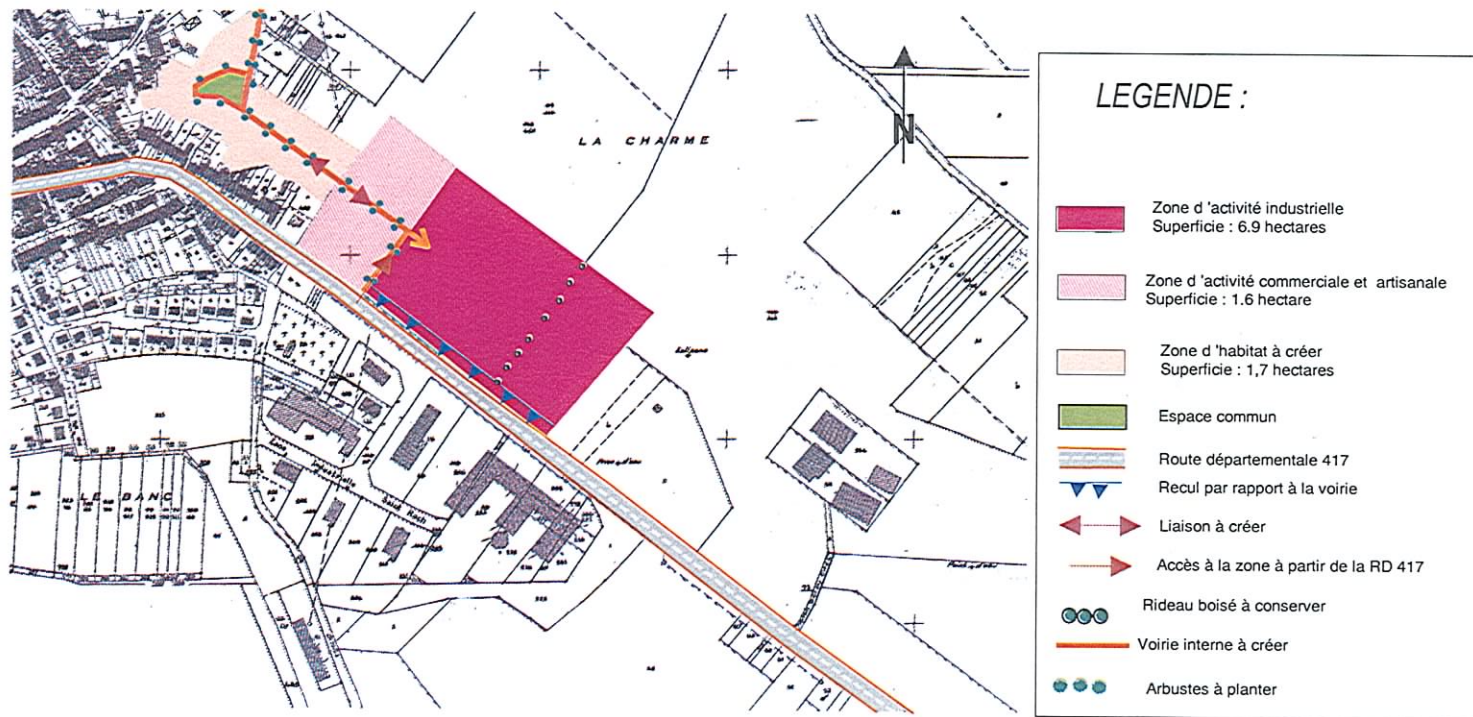
⇒ aucune construction ne doit dénaturer le panorama de qualité que l'on a depuis la RD 417,

⇒ la difficulté de faire cohabiter les différentes fonctions, notamment l'industrie avec l'artisanat et le commerce et surtout l'habitat,

⇒ la multiplication des accès aux terrains à partir de la RD 417 risque d'être dangereux, à moins de prévoir un accès unique, accompagné d'une pré-signalisation et d'un aménagement paysager.

PROJET D'AMENAGEMENT

PROJET URBAIN DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION



QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les terrains situés le long de la RD 417, ce qui conduira à ;

- la constitution du tissu urbain autour de cette route départementale, et ainsi de donner de l'épaisseur à l'urbanisation actuelle, pour cela ; il faudra organiser l'itinéraire par rapport au paysage traversé liés aux problèmes d'accès,

ce qui se traduit par :

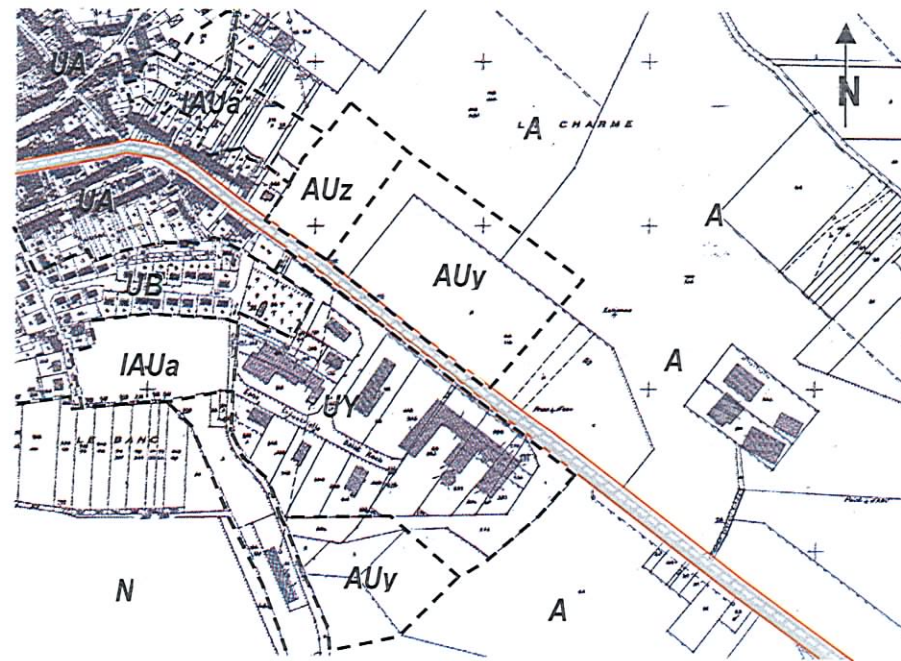
⇒ une pré-signalisation claire et cohérente,

⇒ un aménagement paysager autour du terrain, ⇒ la création d'une voirie interne s'appuyant sur les chemins existants et prévoyant une extension future de la zone,

*PROPOSITIONS DE SCENARIOS D'AMENAGEMENT
ELEMENTS DE REGLEMENTS*

CONFIGURATION DU SITE

ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION



Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'un schéma d'aménagement a permis d'envisager une organisation urbaine globale et cohérente du tissu urbain amené à se constituer autour de la RD 417.

Ce projet prend en compte les bâtiments d'activités artisanales existantes ainsi que l'implantation d'autres activités.

Dans les documents graphiques du PLU, elle se traduit par la création d'un secteur AUy (d'une superficie de 6,9 hectares), réservé aux activités industrielles, d'un secteur AUz (d'une superficie de 1,6 hectare), réservé aux activités artisanales et enfin d'un secteur IAUA (d'une superficie de 1,7 hectare), réservé à la fonction d'habitat.

Pour cela, l'ouverture de ces terrains à l'urbanisation et la transcription réglementaire du projet urbain, devra nécessairement prendre en compte les cinq critères énoncés par la loi ; sécurité, nuisance, qualité de l'architecture, qualité de l'urbanisme et des paysages.

NUISANCES

Zone AUy :

Compte tenu du contexte d'entrée d'agglomération, il est cependant décidé d'interdire certaines occupations de l'espace entraînant des « nuisances visuelles » : les dépôts de déchets visibles, les matériaux de démolition, les ferrailles et carcasses de véhicules.

Ainsi, pour les nuisances sonores, notamment le bruit et la pollution, des reculs suffisants sont prévus, accompagnés d'aménagements paysagers adaptés, particulièrement du côté de la RD 417.

Pour des raisons de sécurité, les matériaux dangereux non liés à une activité implantée sur la zone sont interdits. Pour sécuriser le trafic interne à la zone d'activité, il est précisé que le stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation.

Concernant le raccordement aux réseaux, à la fois d'AEP, EU et EP ; le pétitionnaire devra se conformer aux réglementation et législation en vigueur.

Zone AUz :

Du fait du contexte d'entrée d'agglomération, les mêmes dispositions que le secteur AUy sont prévues, en plus de toute activité liée à l'industrie ou à l'habitat.

Zone IAUa :

Le même dispositif est prévu que les zones AUy et AUz, sauf que dans ce cas, ne sont autorisées que les constructions liées à l'habitat.

SECURITE

Zones AUy, AUz et IAUa :

Pour parer au problème de la sécurité routière, il est prévu un seul accès à partir de la RD 417, desservant à la fois les zones d'activités à vocation industrielle et la artisanale, et la zone à vocation d'habitat.

Cet accès sera précédé d'une voirie de sécurisation (en arrivant de Nogent), permettant aux véhicules de se stocker, avant de pénétrer dans la zone.

Ainsi, une voirie de desserte interne sera créée. Elle reliera assurera la liaison des trois secteurs d'industrie, de commerce et d'habitat. Ce qui conduira à la continuité du tissu urbain à la fois spatialement et fonctionnellement.

Ces aménagements, permettront de faire les transitions d'une zone à l'autre, tout en respectant les préconisations liées à chaque activité et fonction.

Ainsi, les traitements paysagers, prévus du côté de la RD 417 accompagnés d'une pré-signalisation claire, permettront d'identifier plus facilement les espaces de circulation réservés aux piétons de ceux réservés à l'automobile, en rendant ces circulations plus sûres.

Ces dispositions d'aménagement devraient permettre également de faire passer la voie du statut routier au statut urbain. C'est ainsi l'occasion idéale de requalifier les autres voies tout en les hiérarchisant, notamment le chemin d'accès à la zone AUz à partir de la RD 417, qui desservira les zones AUy et IAUa.

ARCHITECTURE

Ce critère à la fois s'appuie et vient en support des préconisations (intégrées dans le règlement des zones AUy, AUz et IAUa) de traitement des constructions et de leurs abords sur les parcelles privées. Elles viennent en complément des réponses apportées au critère : qualité de l'urbanisme et des paysages.

Zones AUy et AUz :

La proximité de la zone d'habitation constitue un élément principal d'exigence de la qualité architecturale. Ainsi, la situation des deux zones, exposées à la RD 417 et du fait qu'elles représentent le premier élément perçu en abordant l'agglomération. Ce qui impose une grande rigueur dans l'implantation des bâtiments.

Le principe de base est que les entreprises se mettent en scène depuis les voies qui limitent la zone d'activité. Au travers de leur Architecture, en intégrant des prescriptions d'implantation, d'orientation, de volumétrie, de gestion des stationnements, des espaces verts, de traitement des façades, des matériaux et de couleurs, s'exposent au regard et contribuent à l'identification et la qualité de cette séquence d'entrée d'agglomération.

1 - Densité des constructions :

Il est souhaité que l'ensemble des bâtiments donnant face à la RD 417, créent un effet de continuité urbaine maximal, avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la RD 417. Les alignements par

rapport aux façades existantes seront réalisés en implantant des haies taillées (de hauteur de 1,60 mètres maximum).

ARCHITECTURE

2 - Implantation des bâtiments d'activités :

Les préconisations d'implantation sur les parcelles privées sont directement liées aux choix effectués en matière de requalification de la RD 417 et à leur traduction en matière d'aménagement.

⇒ Un seul accès desservant à la fois les zones d'activités commerciales, industrielles et d'habitat, sera prévu à partir de la RD 417.

⇒ Recul d'implantation de 15 mètres minimum avec obligation d'alignement du bâti par rapport à la RD 417, et un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voirie de desserte interne seront exigés,

⇒ Traitement des bandes de recul en engazonnement simple, plantation d'arbustes autorisée de façon ponctuelle

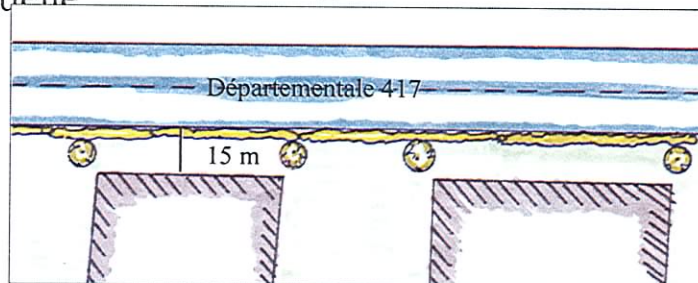


Fig. 13

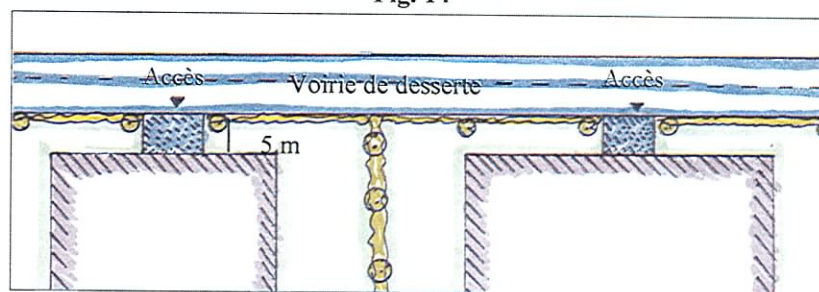


Fig. 14

ARCHITECTURE

- ⇒ clôture non obligatoire (puisque les parcelles seront séparées par des haies taillées). En cas de nécessité de clore, obligation de choix de grillage dans une nomenclature restreinte, dans un souci d'homogénéité et d'harmonie,
- ⇒ interdiction des stockages ou des circulations dans les bandes de reculs,
- ⇒ interdiction des stationnements dans les bandes de reculs et dans les voies publiques. Ils doivent être prévus à l'intérieur des parcelles privées.

3 - Forme :

Les volumes des bâtiments devront respecter les règles suivantes :

⇒ Pour les bâtiments situés le long de la RD 417 :

La hauteur des bâtiments devra être mesurée à partir du sol ou du trottoir, jusqu'à l'égout principal du toit et ne devra pas dépasser 10 mètres.

Fig. 15

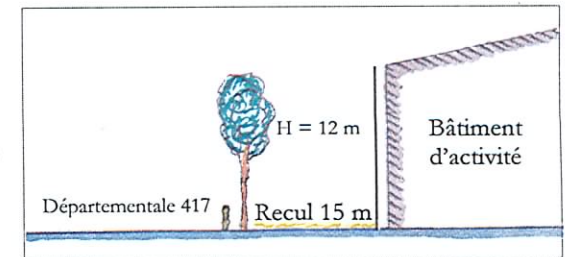
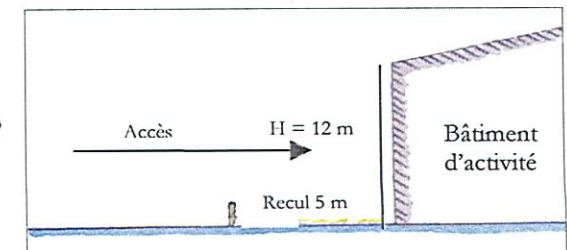


Fig. 16



⇒ Pour les bâtiments situés en arrière plan de la RD 417 :

La hauteur des bâtiments devra être mesurée à partir du sol ou du trottoir, jusqu'à l'égout principal du toit et ne devra pas dépasser 12 mètres.

ARCHITECTURE

Parfois, certains éléments techniques ou commerciaux accompagnant le bâti sont très visibles et peu intégrés dans leur environnement. Néanmoins, afin d'harmoniser ces occupations du sol notamment les plus courantes, l'implantation d'enseignes publicitaires détachées du bâtiment est interdite.

Il serait souhaitable de les intégrer dans les gabarits construits des bâtiments en façades. Ainsi, les coffrets, boîtes aux lettres... doivent être placés dans le muret prévu dans le complexe d'accès ou au sein des bâtiments.

Fig. 17

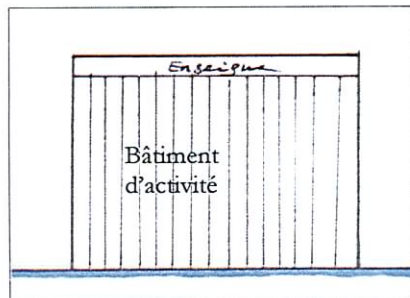


Fig. 18

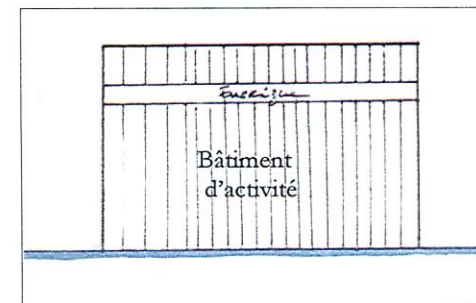


Fig. 19

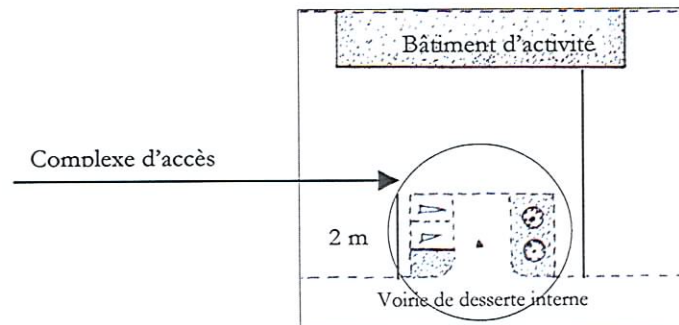
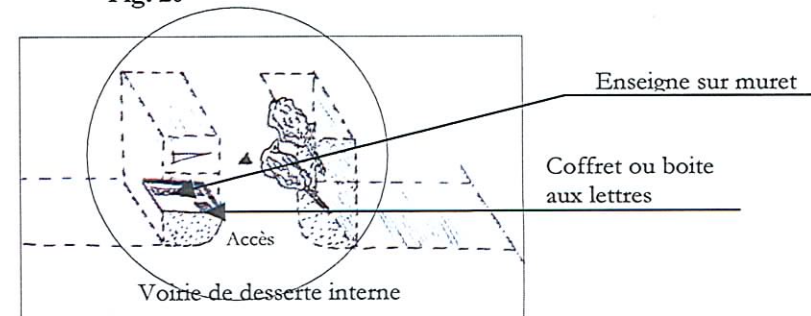


Fig. 20



ARCHITECTURE

4 - Aspect extérieur - traitement des abords :

Le dispositif proposé est établi au regard de la valeur de perceptions qui met en exposition les parcelles situées en limite de la RD 417, mais pas seulement puisque tout le front Ouest de la zone est perceptible de la RD 417 en arrivant de Nogent.

⇒ Pour marquer la limite de la zone, il sera recommandé de planter une haie. Et les boisements existants, même en dehors de la zone, doivent être préservés au maximum, car ils participent à l'insertion paysagère des bâtiments.

Les matériaux et couleurs employés pour les bâtiments contribuent à leur intégration dans le site. Ainsi, les bâtiments destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents et la reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite. Les couleurs des enduits doivent s'intégrer dans l'environnement. Les enduits de teinte blanche intégrale sont aussi interdits.

Ainsi, pour l'harmonisation avec le bâti ancien, les matériaux de couverture seront dans les tons proches de ceux des tuiles de terre cuite seront à privilégier et notamment pour les toitures à deux ou plusieurs pans.

ARCHITECTURE

Zone IAUa :

La proximité de la zone urbanisée destinée principalement à l'habitat individuel constitue un élément principal d'exigence de la qualité architecturale. Ainsi, l'urbanisation de ce secteur permettra de donner de l'épaisseur à la bande urbanisée le long de la RD 417 et s'inscrit dans le prolongement des deux secteurs d'activités commerciales et industrielles. Cependant ce secteur IAUa à vocation d'habitat, ne donne pas d'accès direct sur la RD 417.

1 - Densité des constructions :

Il est souhaité que l'ensemble des constructions à implanter dans ce secteur puissent créer un effet de continuité urbaine dans une ambiance de faubourg et un paysage fortement identifiable.

2 - Implantation des constructions :

Les préconisations d'implantation sur les parcelles privées sont directement liées aux choix effectués en matière d'aménagement.

⇒ ce secteur à aménager est desservi à partir de deux accès ; le premier s'effectue à partir du chemin dit des jardins, reliant le chemin départemental n° 131. Le second serait la voirie desserte à créer, reliant les futures zones d'activités commerciales et industrielles.

ARCHITECTURE

- ⇒ recul d'implantation de 5 mètres minimum avec obligation d'alignement du bâti par rapport à la voirie de desserte,
- ⇒ traitement des bandes de recul (espace tampon entre la limite de la propriété et les constructions) en engazonnement simple, avec plantation d'arbustes pour une surface de 100 m².
- ⇒ Le traitement des clôtures est important pour la perception visuelle d'une zone. Il est donc proposé que les tons des murs des clôtures soient harmonisés avec les tons des façades des constructions. En cas de clôture grillagée; privilégier de préférence le choix de grillage dans une nomenclature restreinte dans un souci d'harmonie et d'homogénéité.

- ⇒ Le stationnement des véhicules lourds sur ce secteur sont interdites. En revanche, une place de stationnement automobile est à prévoir à l'extérieur des constructions et des propriétés privées, ceci pour les constructions dépassant une surface hors œuvre nette de plus de 60 m².

3 - Forme :

Les volumes des bâtiments devront respecter les règles suivantes :

- ⇒ La hauteur des constructions devra être mesurée à partir du sol ou du trottoir, jusqu'à l'égout principal du toit et ne devra pas dépasser 12 mètres.
- ⇒ Pour les constructions annexes isolées, cette hauteur est ramenée à 5 mètres.

ARCHITECTURE

4 - Aspect extérieur - traitement des abords :

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement serait à interdire.

⇒ Pour marquer la limite de la zone, il sera recommandé de planter un haie. Et les boisements existants, même en dehors de la zone, doivent être préservés au maximum, car ils participent à l'insertion paysagère des bâtiments. Il s'agira de marquer la limite de la zone, tout en gardant le principe de continuité spatiale.

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions contribuent à leur intégration dans le site. Ainsi, les bâtiments destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents et la reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite. Les couleurs des enduits doivent s'intégrer dans l'environnement. Les enduits de teinte blanche intégrale sont aussi interdits.

Ainsi, pour l'harmonisation avec le bâti ancien, les matériaux de couverture seront dans les tons proches de ceux des tuiles de terre cuite, particulièrement dans le cas des toitures à deux ou plusieurs pans.

URBANISME ET PAYSAGE

AMENAGEMENTS :

Zones IAUa, IAUy et IAUz :

Une hiérarchisation des voies est définie (RD 417, voirie de desserte interne à créer). Leur traitement est différencié au travers notamment de leurs dimensions, revêtement au sol, ...etc. Ce qui enrichit la qualité de l'urbanisme.

Ainsi, la création d'un dispositif d'accès a pour objectif de favoriser un traitement harmonieux des entrées de propriétés. Il permet à la fois d'envisager l'accès sur les propriétés de façon sécurisée et d'améliorer la qualité de l'urbanisme.

Le traitement des clôtures est autant important pour la perception visuelle d'une zone. Il est donc proposé d'harmoniser le traitement des clôtures et de favoriser la perméabilité visuelle sur l'ensemble de la zone, cependant, la clôture de la zone ne sera pas obligatoire, les haies vives sont par ailleurs à privilégier.

Hiérarchisation de la voirie

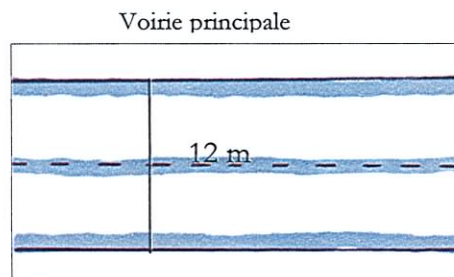


Fig. 21

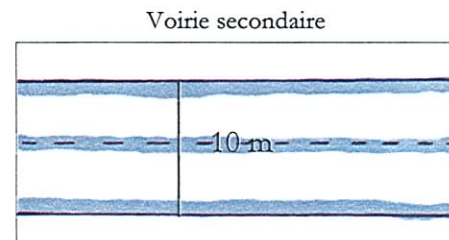


Fig. 22

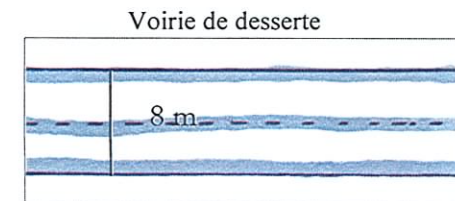


Fig. 23

URBANISME ET PAYSAGE

RETRAITS :

Zones IAUa :

Des retraits significatifs sont demandés par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Ces retraits seront de 5 mètres lorsque l'entrée de garage se situe du côté voie de desserte, et un retrait de 3 mètres dans d'autres cas.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions pourront s'implanter soit en limite et être contiguës, sinon un retrait de $H/2$ sera demandé, lequel ne saura être inférieur à 3mètres.

Zones IAUy et IAUz :

Des retraits significatifs sont demandés par rapport aux limites des voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Les objectifs sont de favoriser en parallèle la réalisation de plantations, de favoriser une certaine perméabilité visuelle vers l'intérieur de la zone.

Ainsi, un retrait de 5 mètres sera demandé par rapport aux voiries internes, afin de permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

URBANISME ET PAYSAGE

Par rapport aux limites séparatives ou entre deux bâtiments non accolés sur une même propriété, le retrait est de 5 mètres minimum afin de permettre le passage des véhicules.

Les implantations en limite séparative sont permises, ainsi que les constructions contiguës sur une même propriété moyennant des dispositifs de sécurité (murs coupe-feu), afin d'éviter la propagation des incendies.

Limite séparative

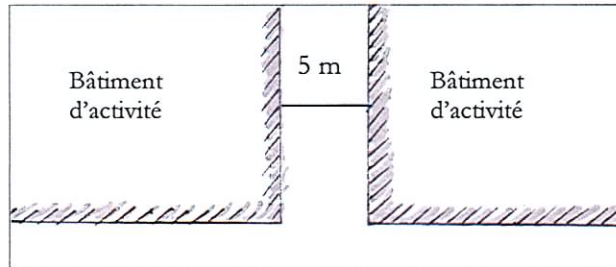


Fig. 24

Mur coupe-feu

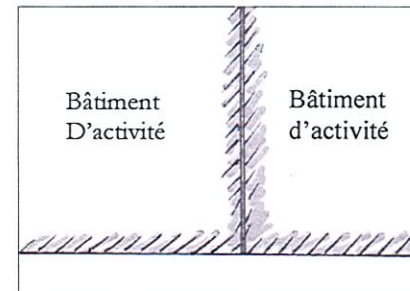


Fig. 25

URBANISME ET PAYSAGE

ESPACES VERTS :

Zones IAUa :

Le traitement des espaces non bâtis apparaît essentiel à la qualité urbaine et au respect des paysages. Ainsi, des plantations d'arbustes de part et d'autre de la voirie interne contribuera au confort urbain de la zone. Un espace commun à la zone, contribuera au bien être et au confort des futurs habitants.

Zones IAUy et IAUz :

Les espaces libres et plantations sont réglementés dans le but de favoriser les transitions naturelles entre les voies publiques et les terrains privés. La qualité des plantations, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, l'intégration de certaines occupations du sol présentent parfois de forts désagréments visuels.

Les haies vives sont autorisées et même préconisées. Afin de bien les intégrer dans l'environnement rural, elles devront être constituées d'essences locales. Une haie végétale doit être constituée autour des dépôts à l'air libre. Ces dépôts sont par ailleurs interdits dans les marges de reculement des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces haies pourront être aussi implantées aux limites séparatives et de propriété.

URBANISME ET PAYSAGE

STATIONNEMENTS :

Zones IAUa :

Le stationnement devra être assuré à l'intérieur de chaque parcelle et propriété. Néanmoins, une place de stationnement pourra être prévue sur chaque propriété, si le retrait de 5 mètres est appliqué.

Zones IAUy et IAUz :

Le stationnement doit être assuré à l'intérieur de chaque parcelle et en dehors des voies publiques et des voies privées, susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Ainsi, un espace de stationnement deux roues est à prévoir sur chaque parcelle pour mieux prendre en compte les divers modes de transports et inciter à l'utilisation des deux roues.

*CONFORMITE DES AMENAGEMENTS EN REGARD DE
L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME*

ENTREES OUEST et EST

NUISANCES

- Les dispositions des **articles 1 et 2** (occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières) du PLU vont permettre d'orienter et de réglementer les implantations au sein des futures zones d'aménagement (activités industrielles, activités commerciales et habitat). Le but étant d'éviter une mixité avec l'habitat qui pourrait être une source de problèmes futurs, pour ce qui est de l'entrée Ouest et au contraire de permettre une bonne cohabitation concernant l'entrée Est.
- En application de **l'article 1** du règlement du PLU, concernant les occupations et utilisations du sol interdites, certaines implantations et dépôts de matériaux seront interdits afin d'éviter les nuisances visuelles.
- En application de **l'article 4** du règlement du PLU, concernant la desserte par les réseaux, le raccordement au réseau public d'eau potable est imposé. Par ailleurs, les effluents d'origine industrielle ou artisanale devront subir un pré-traitement approprié, avant d'être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

SECURITE

- Afin de garantir une sécurité des accès et des échanges avec la RD 417, les dispositions de l'article 3 du règlement du PLU, vont avoir pour objectif d'interdire tout accès direct avec la RD 417.
- Les dispositions de l'article 13 du règlement du PLU, concernant les espaces libres et plantations, les traitements paysagers et la signalétique, devraient permettre de clairement identifier les espaces et leurs accès en rendant ces circulations plus sûres.

ARCHITECTURE

→ De par sa situation en bordure d'un axe très passager et constituant la porte d'entrée de la commune, pour chacun des deux terrains dans un futur relativement proche, des dispositions spécifiques sont mises en place afin de garantir une qualité architecturale des implantations.

Cette qualité est à rechercher tant dans l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives ; Mais également en réglementant leur implantation au sein des parcelles et en ménageant des espaces non bâtis assurant une intégration globale.

Pour cela, certaines dispositions devront être prises, lesquelles viendront en complément des critères de la qualité des espaces publics, de l'urbanisme et des paysages.

Les dispositions à mettre en œuvre dans le cadre de ce point spécifique sont intrinsèquement liées aux dispositions relatives à la qualité de l'urbanisme et de la garantie d'une qualité paysagère.

a – Densité des constructions :

→ Conformément aux **articles 6 et 7** du règlement du PLU, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, un recul minimum sera imposé aux constructions. Pour cela, les espaces vides situés entre les bâtiments, participeront à cet alignement au travers de haies taillées.

→ Afin d'éviter une saturation de l'espace bâti, en application des dispositions de l'**article 9- Emprise au sol des constructions**- Une emprise au sol maximale de 60 % de l'unité foncière est définie pour les constructions.

b – Implantation des bâtiments d'activités :

→ Conformément aux **articles 6, 7 et 8** du règlement du PLU, concernant l'implantation des constructions à la fois par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives ainsi que sur une même propriété ; l'implantation des constructions et les choix effectués en matière de requalification de la RD 417, se traduisent par les aménagements des emprises publiques. Ainsi, l'implantation des constructions avec un recul minimum imposé, contribuera à la création d'un effet de continuité urbaine.

→ Conformément à l'**article 11** du règlement du PLU, concernant l'aspect extérieur des constructions, au travers de leur architecture, les bâtiments d'activités devront être mis en scène et s'exposer au regard, afin que cette séquence d'entrée d'agglomération soit identifiée.

→ En application de l'**article 13** du règlement du PLU, concernant les espaces verts et plantations, la bande de recul d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, sera traitée en espace vert.

→ En application à l'**article 6** du règlement du PLU, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, un recul minimum sera imposé par rapport à la RD 417 et un recul minimum par rapport à la voirie interne.

Ainsi, l'alignement du bâti pour ce qui est de la partie déjà urbanisée le long de la RD 417, sera assurée par l'implantation de haies végétales, afin de ne pas masquer les bâtiments, mais au contraire les mettre en évidence.

c – Aspect extérieur - architecture :

→ En application de l'article 11 du règlement du PLU, concernant l'aspect extérieur des bâtiments, la hauteur des bâtiments est limitée.

Ainsi, les ouvrages techniques de ventilation, climatisation, seront obligatoirement invisibles et intégrés derrière les acrotères.

→ Conformément à l'article 11 du règlement du PLU, des couvertures spécifiques en terme de forme ou de matériaux ou même de couleur sont définies.

d – traitement des abords :

→ Au regard de l'article 13 du règlement du PLU, des prescriptions particulières sont définies et arrêtées, concernant l'aménagement des abords des bâtiments d'activités, ainsi que de la zone en elle-même par rapport aux secteurs voisins et la RD 417.

→ Afin de garantir une homogénéité des traitements paysagers, des haies végétales devront être implantées le long de la RD 417. Ces dernières devront être alignées et basses, afin de permettre une certaine perméabilité visuelle.

Pour cela, les clôtures ne seront pas obligatoires. Mais, en cas de nécessité de clore, cette clôture devra être constituée d'un grillage simple fil de couleur foncé reposant ou non sur un mur-bahut.

URBANISME

→ En application des **articles 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 et 13** du règlement du PLU, des prescriptions et dispositions particulières sont définies par rapport aux règles de retraits des constructions, aux espaces verts, à l'implantation des clôtures et enfin l'organisation des stationnements à l'intérieur des futurs secteurs à aménager.

PAYSAGE

→ Les dispositions de l'**article 13** du règlement du PLU ont pour objectif de définir les prescriptions du volet paysager a été traité et réglementé, afin de garantir une meilleure insertion et intégration des bâtiments dans le site et le paysage de l'agglomération.

BIESLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne
13 AVR. 2005
Le

Révision n°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
Document n°4b
(Propositions d'aménagement des zones AU)



M. M. M.

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 12 MAI 2004

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 04 AVR. 2005

M. M. M.

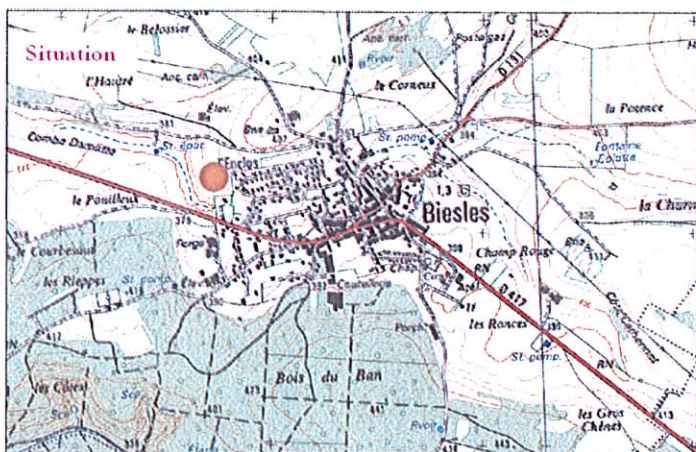


AMENAGEMENT DU LIEU-DIT
« CHATEAU D'EAU »

Situation :

Le terrain à aménager se situe au Nord-Ouest du village, au Nord du lotissement communal dans un secteur classé dans le projet de PLU en zone « IAUa », zone d'aménagement futur à vocation d'habitat à court terme.

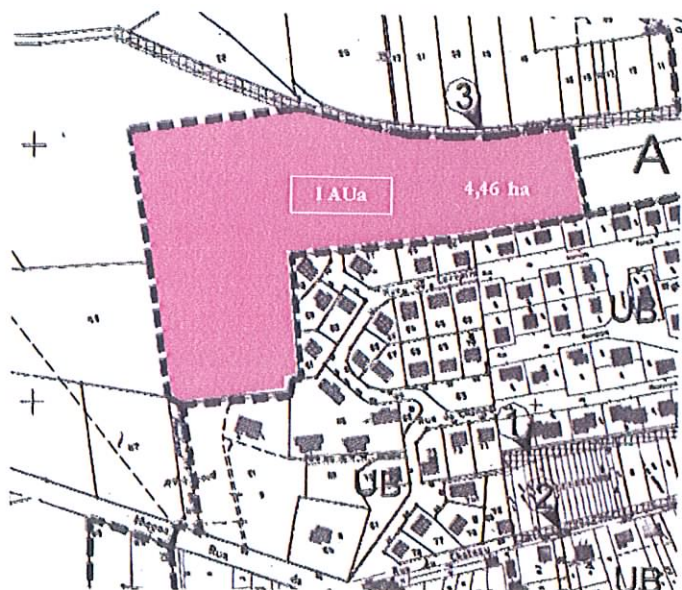
Ce secteur est situé au Nord-Ouest du village, perceptible de loin, en arrivant de Chaumont par la RD 417.



Il est bordé et accessible au Nord par un chemin de l'association foncière dit « chemin du haut », et à partir du lotissement communal, une liaison est prévue par la rue de Lorraine.

Projet de zonage :

Le terrain en question se situe dans un secteur classé dans le projet du Plan Local d'Urbanisme en zone « I AUa », zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.



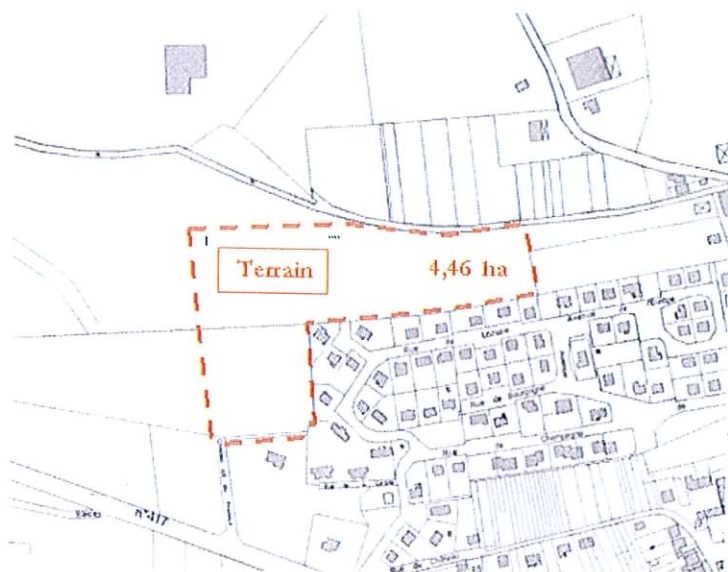
Le projet se traduit par une opération d'aménagement, laquelle concerne une opération d'urbanisme à réaliser à court terme sur un terrain d'une superficie de 5,86 hectares.

Ce secteur est régi par un règlement spécifique dans le projet de PLU.

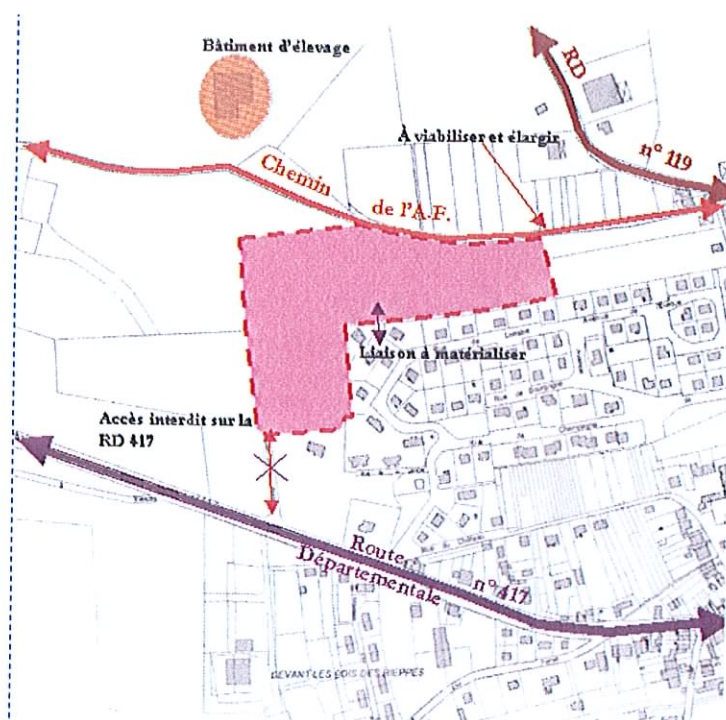
Limites :

Le terrain à aménager est limité au :

- Nord : par le chemin de l'association foncière, dit « Chemin du haut »,
- Ouest : le terrain s'inscrit dans la continuité de la zone classée dans le projet de PLU en zone agricole « A »,
- Est : le terrain s'arrête en limite de deux bâtiments agricoles, servant principalement de dépôt. Donc, ne générant pas de nuisances.
- Sud : le terrain est en limite du lotissement communal.



Principes d'aménagement :



Ce terrain en forme de « L » inversé, se trouve dans la continuité d'un bâti pavillonnaire peu dense, au Nord-Ouest de l'agglomération et à proximité d'un bâtiment d'élevage. Le terrain est perceptible de loin en arrivant de Chaumont par la Route Départementale n° 417, mais n'y est pas accessible directement.

Il est caractérisé par un relief peu pentu, un paysage ouvert, puisqu'il

n'est pas directement bordé et se situe sur un endroit dominant et stratégique, où la de co-visibilité est confirmée. C'est à dire que le terrain

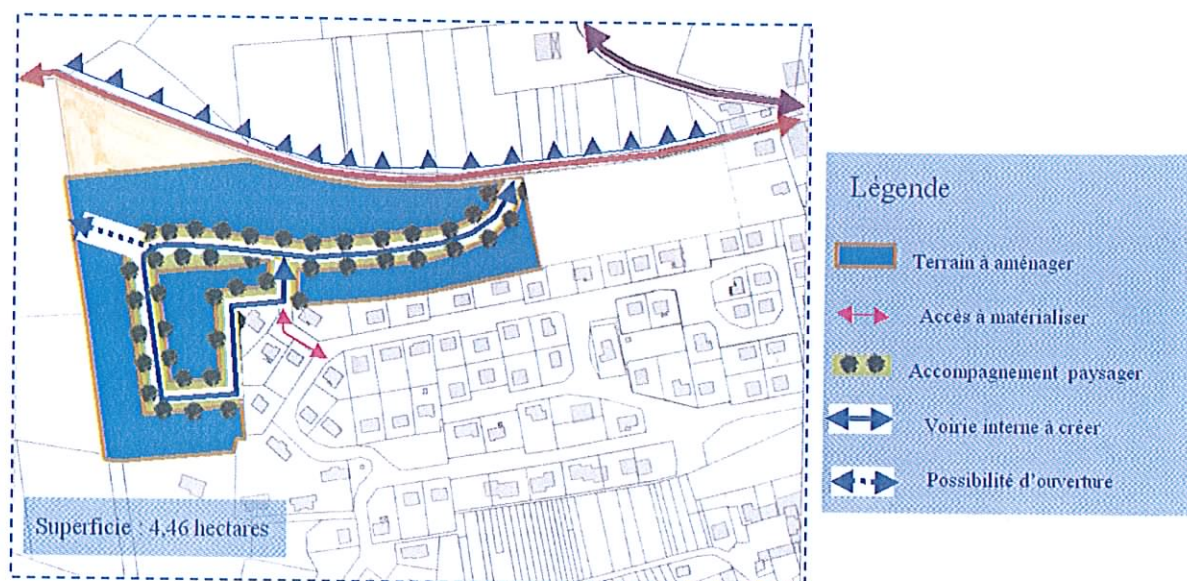
est perceptible de loin et à partir du terrain même, nous avons une vue dominante sur tout le village et les paysages extérieurs. Cette notion de co-visibilité est un élément important, et constitue un élément important à prendre en compte dans les principes d'aménagement.

Potentialités :

- ↪ *Proximité des réseaux,*
- ↪ *Agréable vue dominante sur le village et le cloché de l'église,*
- ↪ *Mitoyenneté avec un secteur déjà dédié à l'habitat, avec liaison préexistante,*
- ↪ *Terrain bordé par un chemin, qu'il conviendrait juste de viabiliser et d'élargir,*
- ↪ *Proximité du centre du village et des terres agricoles (rappel de l'appartenance à la campagne).*



Principes d'aménagements :



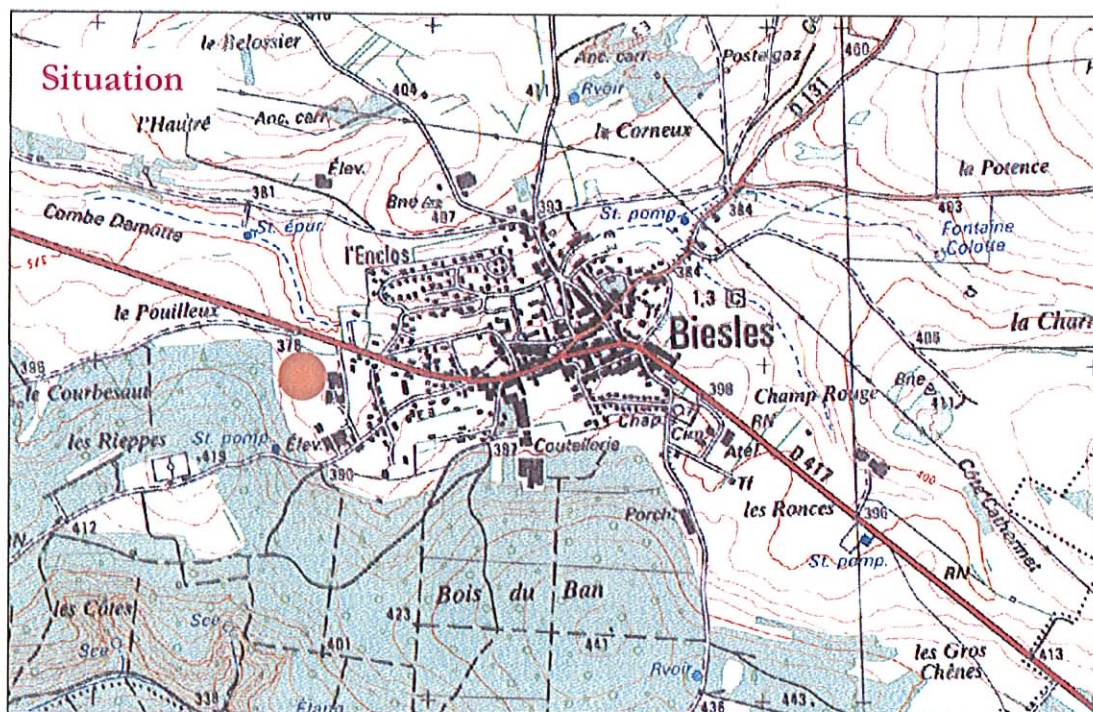
- ↳ Créer une nouvelle zone d'habitat en l'inscrivant dans la continuité de l'existant,
- ↳ Créer une liaison directe à partir du lotissement actuel,
- ↳ Créer une voirie interne suffisamment dimensionnée, pouvant desservir l'ensemble des futures constructions,
- ↳ Accompagner cette voirie d'un aménagement paysager, afin d'offrir un certain confort urbain,
- ↳ Prévoir l'élargissement du chemin de l'association foncière et sa conversion en voirie communale viabilisée,
- ↳ Prévoir l'éventualité de créer un accès au nord sur la route du Puits des Mèzes, afin d'éviter les solutions de raquettes, ainsi que les voiries en impasses.

AMENAGEMENT DU SECTEUR DU
DE L'ENTREE OUEST DE
L'AGGLOMERATION

Aménagement du lieu-dit « l'Essard du BAN »

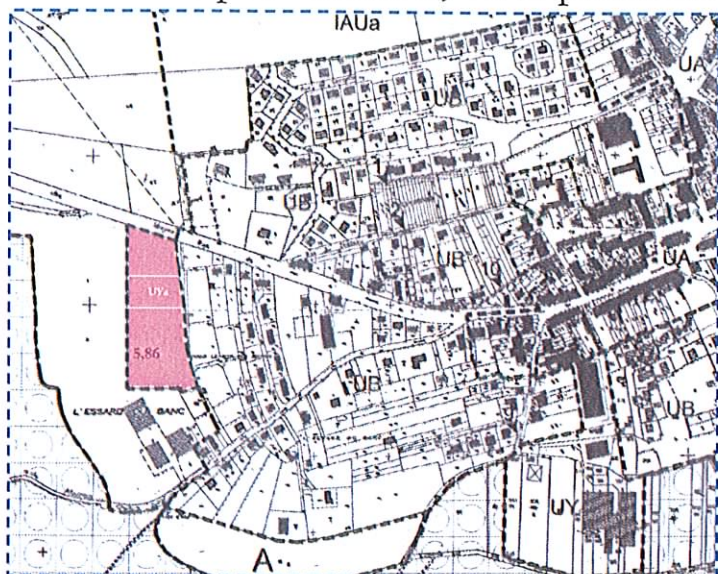
Situation :

Le terrain à aménager se situe à l'Ouest du village, en limite de la Route Départementale n° 417 en arrivant de Chaumont, et ainsi s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités artisanales dans un secteur classé dans le projet de PLU en zone « IAUy », zone d'aménagement futur à vocation d'activités peu nuisantes.



Projet de zonage :

Le terrain en question se situe dans un secteur classé dans le projet du Plan Local d'Urbanisme en zone « UYa », zone urbaine à vocation d'activités peu nuisantes, vu la proximité et la mitoyenneté d'un secteur



d'habitat.

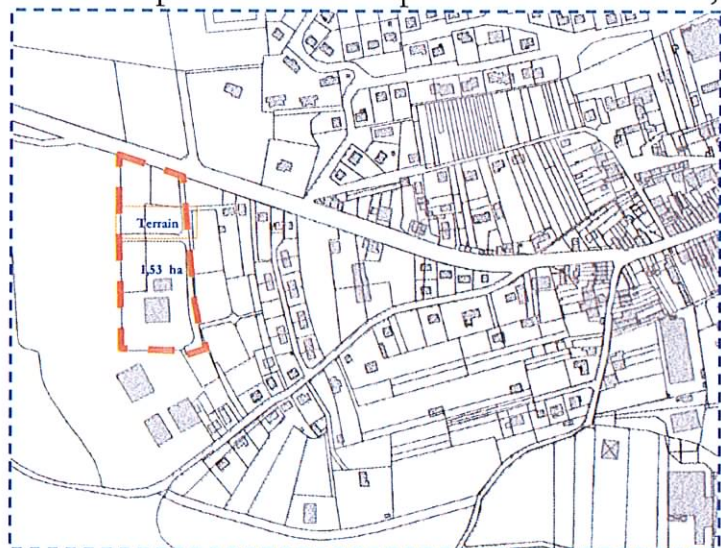
Le projet se traduit par une opération d'aménagement, laquelle concerne une opération d'urbanisme à réaliser sur un terrain d'une superficie de 5,86 hectares.

Ce secteur est régi par un règlement spécifique dans le projet de PLU.

Limites :

Le terrain à aménager est limité au :

- Nord : par la Route Départementale n° 417,



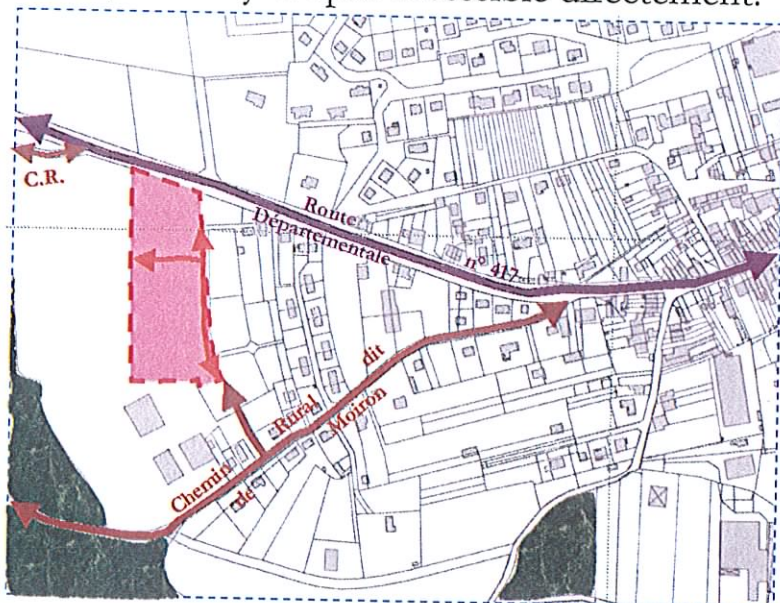
- Ouest : s'inscrit dans la continuité d'un secteur classé dans le projet de PLU en zone agricole « A »,

- Est : limité par un chemin reliant le terrain au petit secteur d'habitat ainsi qu'au chemin rural dit « de Moiron »,

- Sud : le terrain se situe en limite du périmètre des bâtiments d'élevage.

Caractéristiques :

Ce terrain de forme rectangulaire, se trouve dans la continuité d'un bâti pavillonnaire peu dense, à l'Ouest de l'agglomération. Le terrain est perceptible en arrivant de Chaumont par la Route Départementale n° 417, mais n'y est pas accessible directement.



Il est caractérisé par un relief relativement plat, un paysage semi-ouvert, fermé par ses flans Sud et ouvert par le Nord.

Ce terrain est caractérisé par la présence de chemins et d'éléments végétaux, tels que haies qu'il convient de préserver.

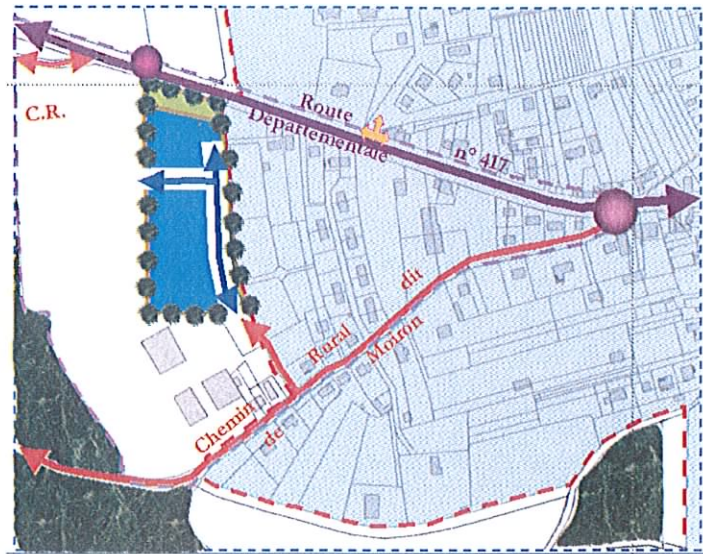
Potentialités :

- ↪ Proximité des réseaux,
- ↪ Mitoyenneté avec un secteur déjà dédié à l'habitat, avec liaison préexistante,
- ↪ Terrain desservi par un chemin communal, qu'il conviendrait de viabiliser et d'élargir,
- ↪ Secteur à la fois situé proche du village et à l'extérieur des limites de l'agglomération.



Quelques principes d'aménagement :

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les terrains situés le long de la RD 417, ce qui conduira à :



LEGENDE :

---	Limite actuelle de l'urbanisation
---	Secteur d'étude
---	Chemin d'exploitation
→	Route départementale 417
→	Secteur d'étude
■	Terrain à aménager
↔	Voie interne à créer avec possibilité d'extension
■	Aménagement paysager à réaliser
●	Accès au terrain
●	Limite future de l'agglomération
■	Accompagnement paysager
■	Boitements à conserver
■	Accès au lotissement à partir de la RD 417

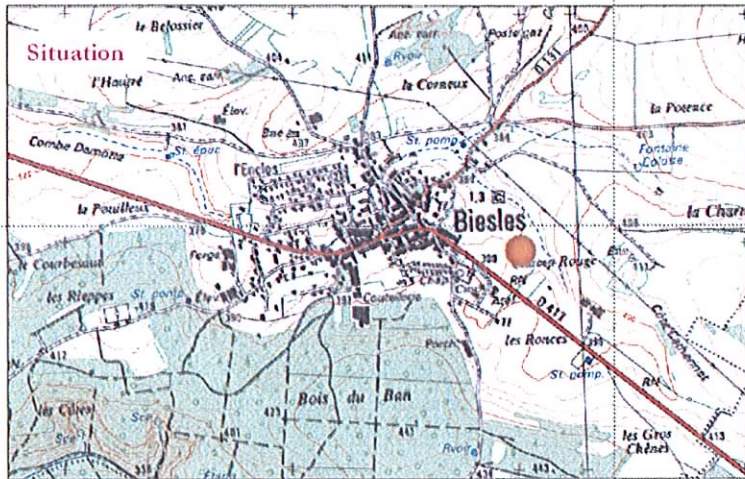
- la constitution du tissu urbain autour de cette route départementale,
- pour cela ; il faudra organiser l'itinéraire par rapport au paysage traversé liés aux problèmes d'accès, ce qui se traduit par :
 - ⇒ une pré-signalisation claire et cohérente,
 - ⇒ un aménagement paysager autour du terrain,
 - ⇒ la création d'une voirie interne s'appuyant sur les chemins existants et prévoyant une extension future,
 - ⇒ la conservation du rideau boisé autour des terrains,

AMENAGEMENT DU SECTEUR DU
DE L'ENTREE EST DE
L'AGGLOMERATION

Aménagement du lieu-dit « La Charme »

Situation :

Le terrain à aménager se situe à l'Est du village, en limite de la Route Départementale n° 417 en arrivant de Nogent, dans une zone classée dans le projet de PLU en secteurs « IAUa », « IAUz » et « IAUy », zones

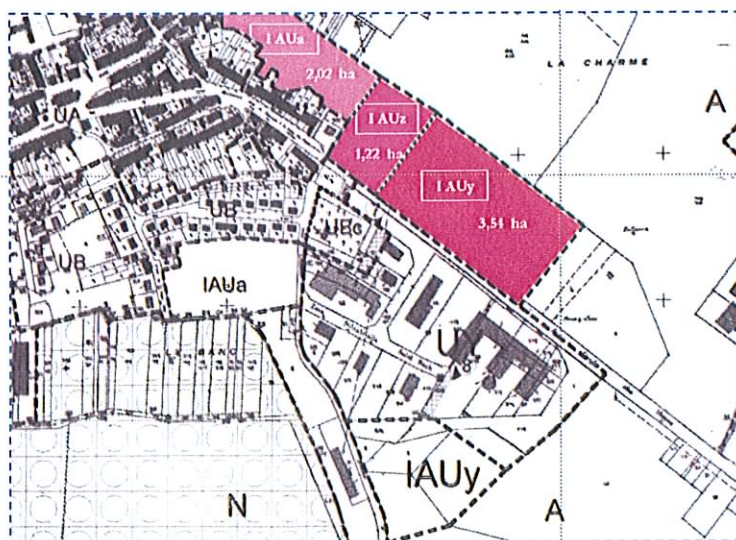


d'aménagement futures à vocation respectives d'habitat d'activités commerciales et d'activités industrielles à court terme.

Cette zone s'inscrit dans la continuité de la zone agricole.

Projet de zonage :

Les terrains en question se situent dans des secteurs classés respectivement dans le projet du Plan Local d'Urbanisme en zones « IAUa », « IAUz » et « IAUy », zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, d'activités commerciales et enfin d'activités industrielles à court terme.



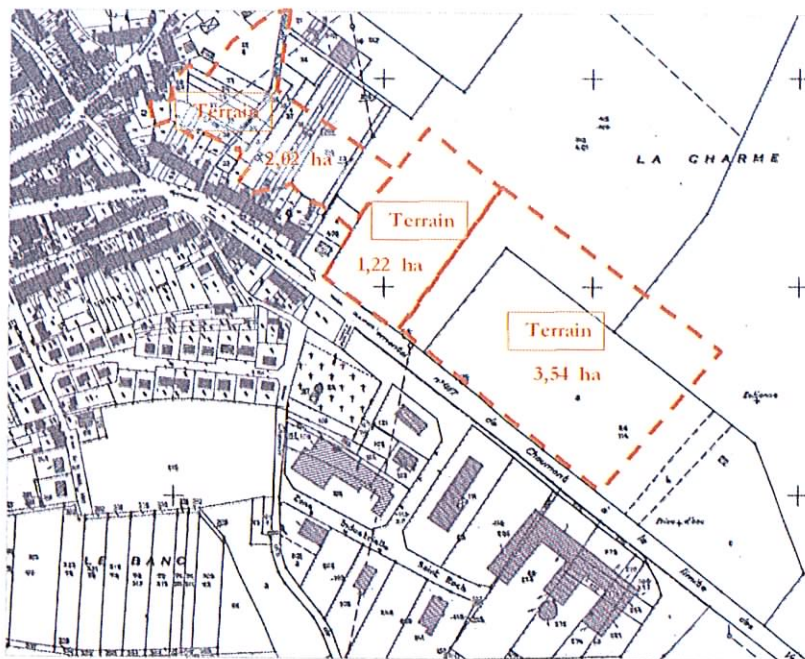
Le projet se traduit par des opérations d'aménagement, lesquelles concernent des opérations d'urbanisme à réaliser à court terme sur des terrains de superficies de 2,02 hectares, 1,22 hectares et enfin 3,54 hectares.

Ce secteur est régi par un règlement spécifique dans le projet de PLU.

Limites :

Les terrain à aménager sont limités au :

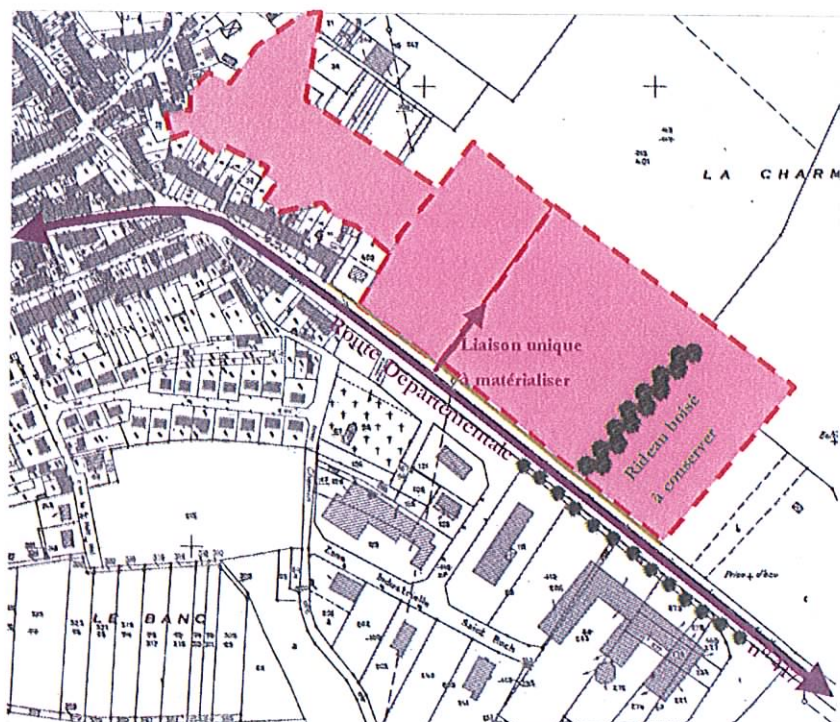
- Nord et Est : s'inscrivent dans la continuité de la zone classée dans le projet de PLU en zone agricole « A »,
- Ouest : essentiellement le secteur classé dans le projet de PLU en « IAUa », est entouré du secteur d'urbanisation traditionnelle du village,



- Sud : les terrains essentiellement classés dans le projet de PLU en secteurs d'activités commerciales et industrielles, sont limités au Sud par la route départementale n° 417.

Caractéristiques :

Ce terrain de forme rectangulaire, se trouve en partie dans la continuité



d'un bâti traditionnel dense, au Nord-Est de l'agglomération. Le terrain est perceptible de loin en arrivant de Nogent par la Route Départementale n° 417, et y est accessible directement.

Il est caractérisé par un relief relativement plat, un paysage ouvert, puisqu'il n'est

pas directement bordé et se situé sur un endroit dominant et stratégique, où la co-visibilité est confirmée. C'est à dire que le terrain est perceptible de loin et à partir du terrain même, nous avons une vue dominante sur les paysages extérieurs du village.

Cette notion de co-visibilité est un élément important, et constitue un élément important à prendre en compte dans les principes d'aménagement, notamment dans l'étude d'entrée d'agglomération.

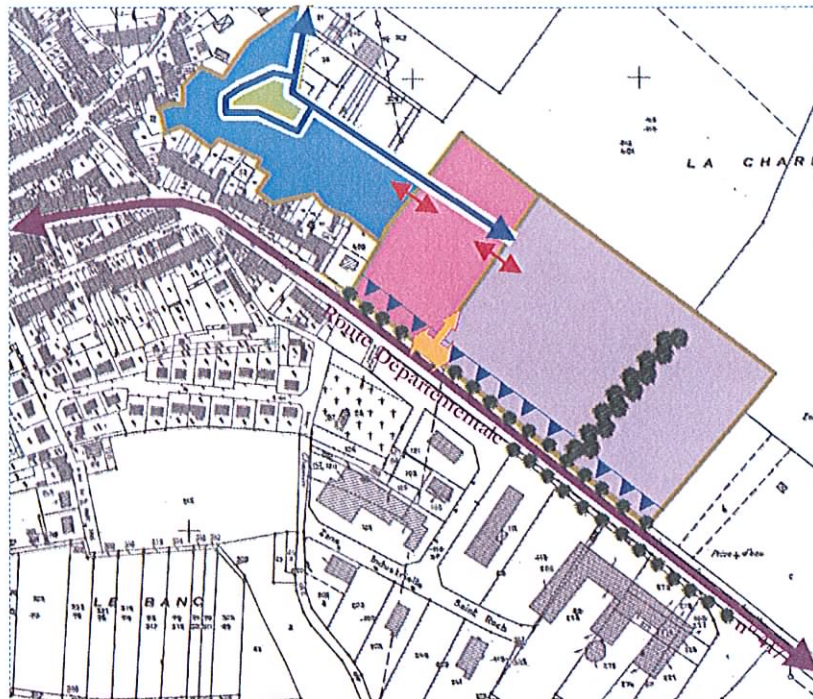
Potentialités :

- ↳ *Proximité des réseaux,*
- ↳ *Agréable vue dominante sur le village et ses paysages extérieurs,*
- ↳ *Proximité immédiate avec le tissu traditionnel du village, avec liaison préexistante,*
- ↳ *Terrain situé accessible par la RD 417, ce qui facilitera la liaison avec l'extérieur de l'agglomération,*
- ↳ *Mitoyenneté des terres agricoles et des paysages boisés (rappel de l'appartenance à la campagne).*



Principes d'Aménagement

- ↳ Création d'une voirie interne, reliant la future zone à vocation d'habitat à la zone commerciale et artisanale, puis à la zone industrielle,
- ↳ Bande d'implantation avec règles spécifiques (hauteur limitée et alignement / RD 417, avec un recul fixe)
- ↳ Desserte unique de la zone à partir de la RD 417, avec plantations de part et d'autre
- ↳ Donner de l'épaisseur à l'urbanisation et participation à la création d'un front urbain le long de la RD 417.



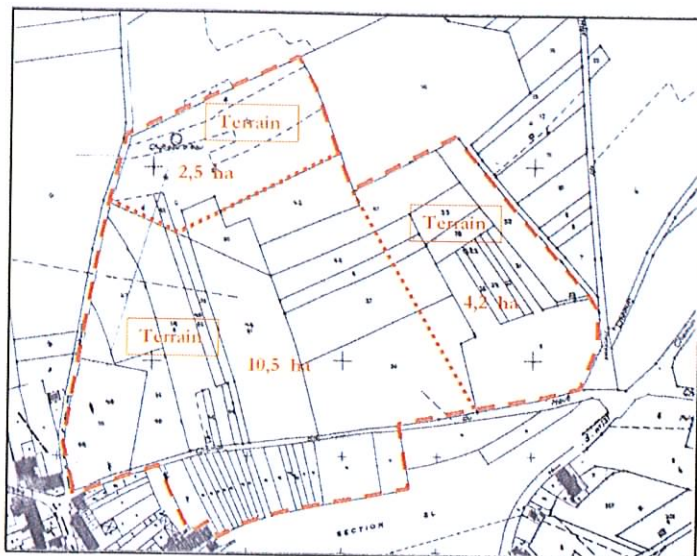
LEGENDE :

	Terrain dédié aux activités industrielles
	Terrain dédié aux activités commerciales
	Terrain dédié à l'habitat
	Liaison possible à créer
	Voirie interne à créer avec possibilité d'extension
	Espace commun au secteur
	Accompagnement paysager
	Rideau boisé à conserver
	Accès unique à partir de la RD 417
	Route Départementale 417
	Recul du bâti par rapport à la RD 417

AMENAGEMENT DU SECTEUR DU
LIEU-DIT « LE CHÂTEAU D'EAU »

Le terrain à aménager est limité au :

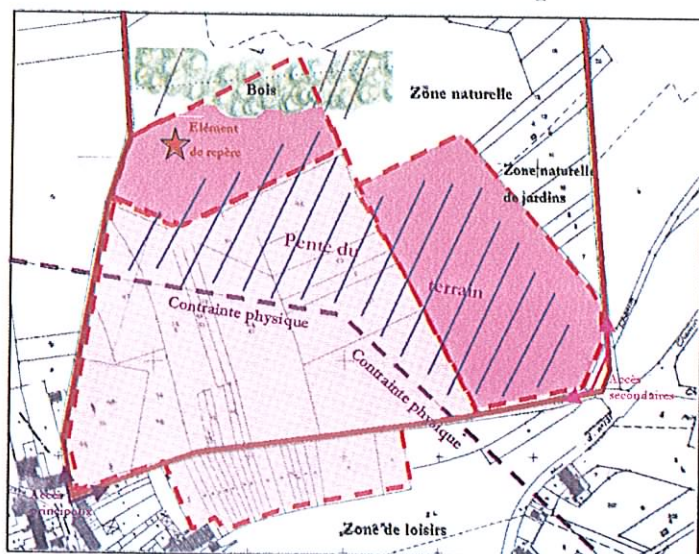
- Nord : par un château d'eau implanté sur une butte, nettement surélevée par rapport au terrain,
- Ouest : Par le chemin rural dit « chemin du trou du tonnerre »,
- Est : le terrain s'inscrit dans la continuité des terrains classés dans le projet de PLU en zones N et Nj.
- Sud : limité par le chemin dit « chemin du haut ».



Caractéristiques :

Ce terrain en forme de losange, se trouve dans la continuité d'un bâti pavillonnaire peu dense, au Nord-Est de l'agglomération. Le terrain est perceptible de loin en arrivant de Nogent par la Route Départementale n° 417, mais n'y est pas accessible directement.

Il est caractérisé par un relief pentu, un paysage semi-ouvert, fermé par ses flans Nord et Sud, et ouvert par ses francs Ouest et Sud.



Il est aussi caractérisé par la présence d'un château, implanté au Nord du terrain classé dans le projet de PLU en secteur « IIAUa ».

Le terrain est aussi traversé du Nord-Ouest au Sud-Est, par une ligne électrique. Et il conviendra, d'intégrer ces deux contraintes dans le projet d'aménagement futur de cette zone.

Repérage des vues :



- ① - Vue sur le terrain à aménager à partir du village,
- ② - Vue sur le village à partir du terrain à aménager,
- ③ - Vue sur le château d'eau et le chemin y conduisant,
- ④ - Vue lointaine sur le terrain à aménager à partir du village,



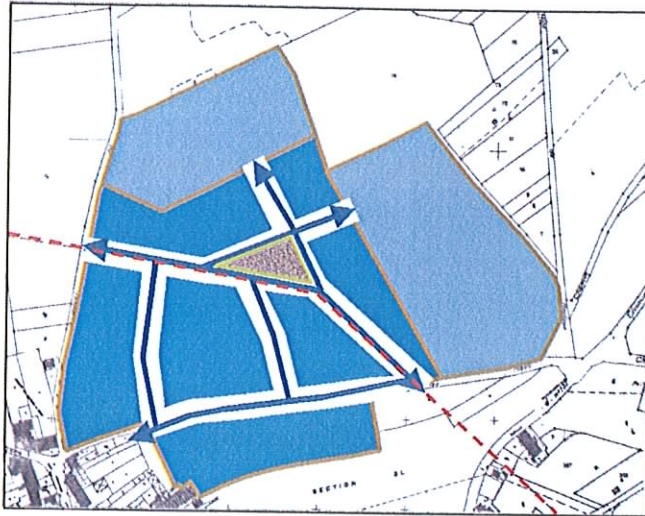
Potentialités :

- Présence des réseaux à proximité (à la fois réseau d'AEP et réseau d'EU),
- L'urbanisation de ce lieu participera à donner une forme urbaine homogène au village,
- La présence des éléments naturels et artificiels sur le site ; château d'eau, arbres, routes, lignes électriques, constituent un atout pour l'orientation des aménagements du secteur.






Principes d'aménagements :

- ↪ Créer un espace central, qui servirait de lieu de détente et de rencontre des habitants,
- ↪ Créer une nouvelle zone d'habitat en cohérence avec l'existant et en intégrant la ligne électrique dans les aménagements d'ensemble,
- ↪ Créer une continuité urbaine avec le village,
- ↪ Créer des voiries interne et périphérique suffisamment dimensionnées, avec maillage différent et possibilité de phasage des travaux,

↳ Accompagner cette voirie de plantations , afin d'offrir un certain confort urbain



Légende :

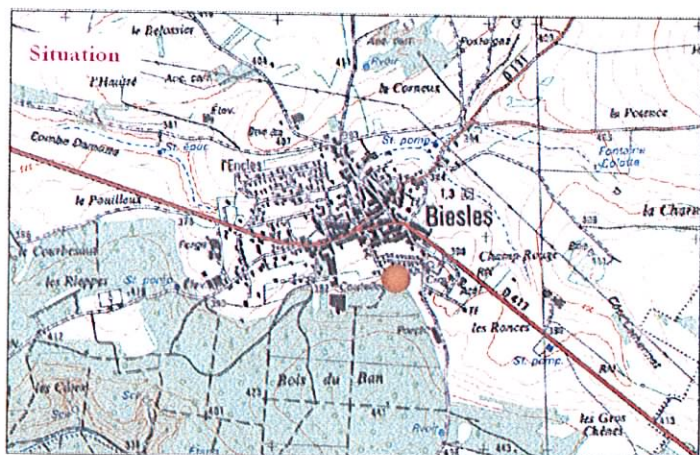
-  Terrain à aménager court terme
-  Terrain à aménager long terme
-  Liaison à créer ou à renforcer
-  Espace central à créer
-  Ligne électrique ; contrainte physique

AMENAGEMENT DU SECTEUR DU
LIEU-DIT « LE BAN »

Situation :

Le terrain à aménager se situe au Sud-Est du village, au lieu-dit « Le Ban », dans un secteur classé dans le projet de PLU en zone « IAUa » zone d'aménagement future à vocation d'habitat à court terme.

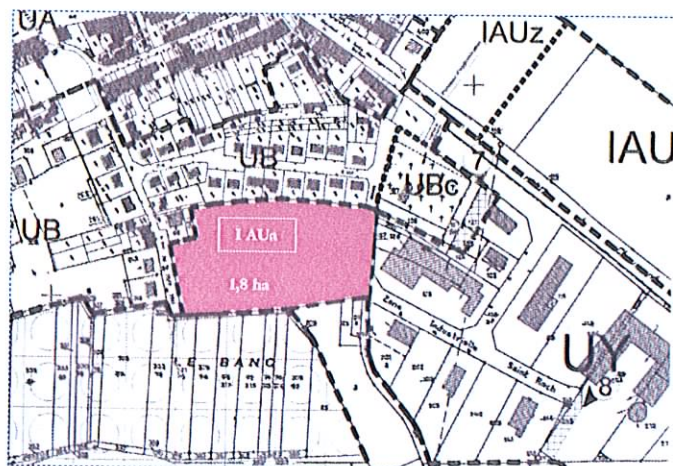
Ce secteur, est bordé au Nord par un secteur pavillonnaire construit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à l'Ouest par un dit



« impasse du 8 mai », desservant ce même lotissement, le terrain est bordé par, à l'Est par un chemin d'exploitation relié au chemin dit « de la haie de recloux », et enfin au Sud traversé en partie et limité en grande partie par le chemin dit « haut ».

Projet de zonage :

Le terrain en question se situe dans un secteur classé dans le projet du Plan Local d'Urbanisme en zone « IAUa », zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.

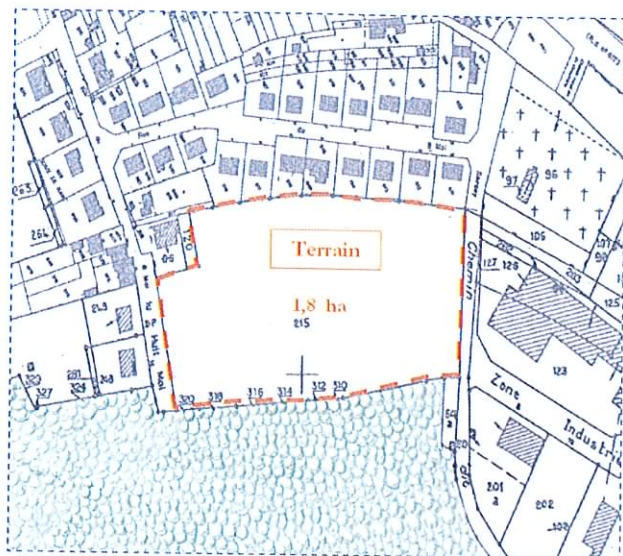


Le projet se traduit par une opération d'aménagement, laquelle concerne une opération d'urbanisme à réaliser à court terme sur un terrain d'une superficie de 1,8 hectares.

Ce secteur est régi par un règlement spécifique dans le projet de PLU.

Limites :

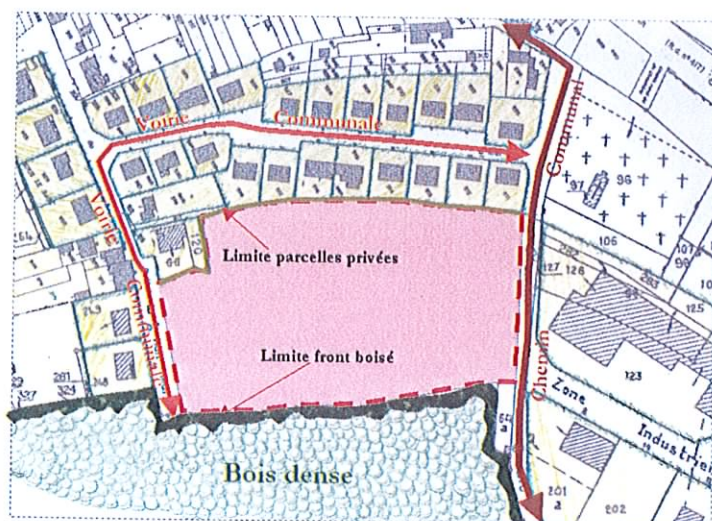
Le terrain à aménager est limité au :



- Nord : par un front bâti et leurs limites de parcelles,
- Ouest : Par la voirie communale dite « rue 8 Mai »,
- Est : le chemin dit « de Biesles à Sarcey »,
- Sud : limité par front boisé dense.

Caractéristiques :

Ce terrain de forme rectangulaire, se trouve enclavé entre un bâti pavillonnaire peu dense, un bois dense et un secteur d'activité artisanale. Il se trouve à 100 mètres de la RD 417, mais n'y est accessible directement.



Il est caractérisé par un relief plat, un paysage semi-ouvert, fermé par ses flans Nord et Est, et perméable par ses flans Ouest et Nord. Le terrain est accessible à l'Ouest, par la voirie communale dite « du 8 Mai », et à l'Est par le chemin communal dit « de Biesles à Sarcey ». Il conviendra donc, de les relier.

Potentialités :

- ↪ Proximité des réseaux,
- ↪ Mitoyenneté avec un secteur d'habitat, ainsi qu'avec le centre du village,
- ↪ Terrain bordé par deux voiries déjà viabilisées,

↳ Présence du front boisé comme limité et élément de protection



Faiblesses :

↳ Proximité de la zone d'activité,

Principes d'aménagements :

↳ Créer une nouvelle zone d'habitat en cohérence avec l'existant et dans la continuité du village,

↳ Créer un écran végétal entre le terrain à aménager et la zone d'activité existante afin d'éviter les nuisances ou au moins les minimiser,

Créer une liaison centrale suffisamment dimensionnée, pouvant desservir l'ensemble des futures constructions, en liaison avec la voirie communale,

↳ Accompagner cette voirie de deux rangées d'arbres, afin d'offrir un certain confort urbain,



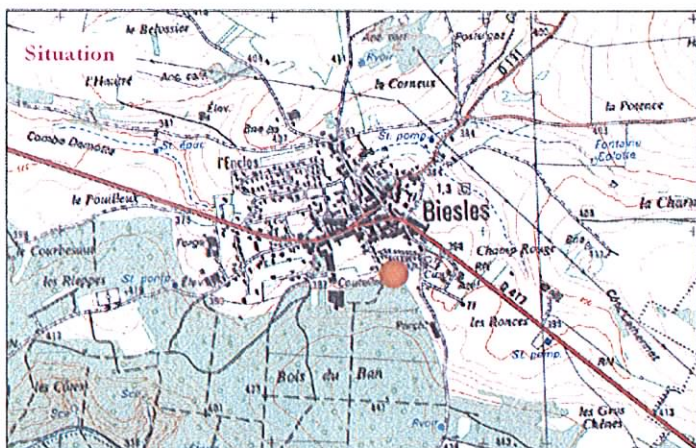
AMENAGEMENT DU SECTEUR DU
DE LA ZONE INDUSTRIELLE

Situation :

Le terrain à aménager se situe au Sud-Est du village, en fond de parcelle de la zone d'activité artisanale existante.

Le terrain est à moins de 200 mètres de la RD 417, mais n'y est pas accessible directement.

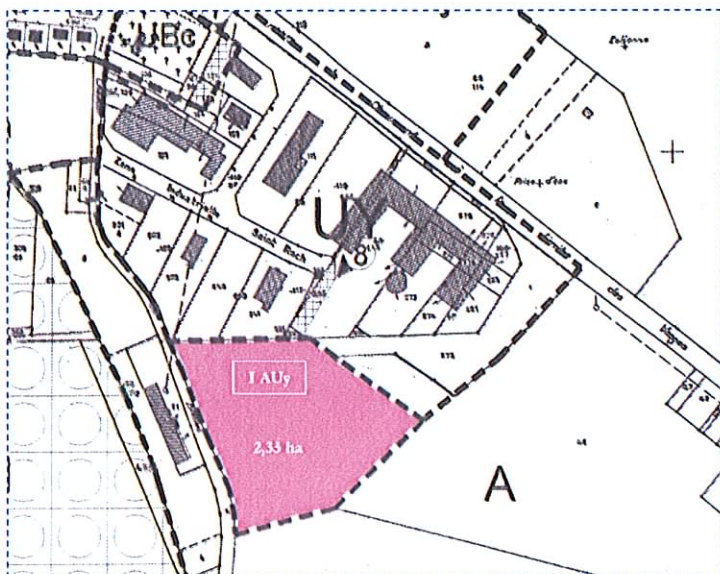
Il est situé dans un secteur classé dans le projet de PLU en zone « IAUa » zone d'aménagement future à vocation d'habitat à court terme.



Ce secteur, est bordé au Nord par le secteur d'activité artisanale, à l'Ouest par le chemin communal dit « de Biesles à Sarcey », et enfin au Sud et à l'Est il s'inscrit dans la continuité de la zone classée dans le projet de PLU en zone agricole « A ».

Projet de zonage :

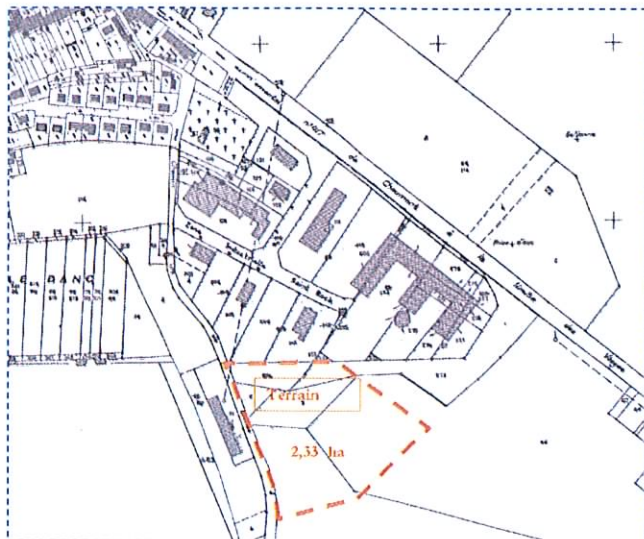
Le terrain en question se situe dans un secteur classé dans le projet du Plan Local d'Urbanisme en zone « IAUy », zone d'urbanisation future à vocation d'activités.



Le projet se traduit par une opération d'aménagement, laquelle concerne une opération d'urbanisme à réaliser à court terme sur un terrain d'une superficie de 2,33 hectares.

Ce secteur est régi par un règlement spécifique dans le projet de PLU.

Limites :

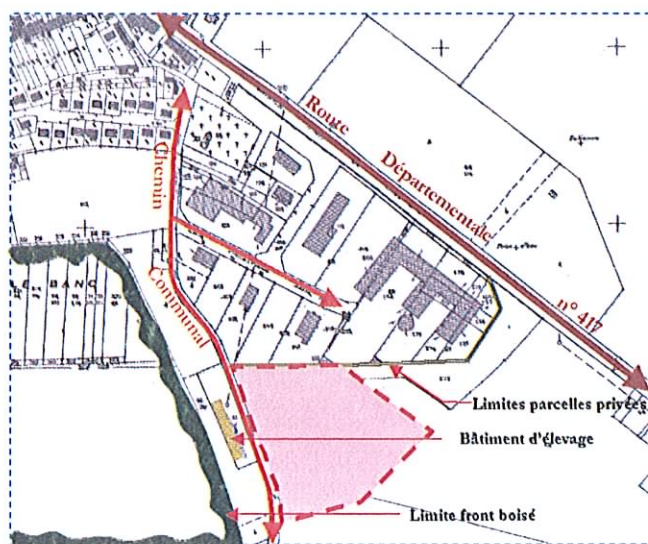


Le terrain à aménager est limité au :

- Nord : par la zone d'activités artisanales,
- Ouest : Par le chemin rural dit « chemin de Biesles à Sarcey »,
- Sud et Est : le terrain s'inscrit dans la continuité de la zone classée dans le projet de PLU en zone agricole « A ».

Caractéristiques :

Ce terrain sous forme de losange, se trouve en arrière plan d'un secteur dédié aux activités artisanales. Il se trouve à moins de 200 mètres de la RD 417, mais n'y est accessible directement.



Il est caractérisé par un relief légèrement pentu, un paysage semi-ouvert, fermé par ses flans Ouest, et ouvert par ses flans Est et Sud.

Le terrain est actuellement accessible à l'Ouest et uniquement par le chemin communal dit « de Biesles à Sarcey ».

Potentialités :

- ↪ Proximité des réseaux,
- ↪ Mitoyenneté avec un secteur déjà dédié aux activités,
- ↪ Terrain bordé une voirie viabilisée, et possibilité de liaison avec le secteur d'activités,
- ↪ Proximité du centre du village et de la Route Départementale n° 417.

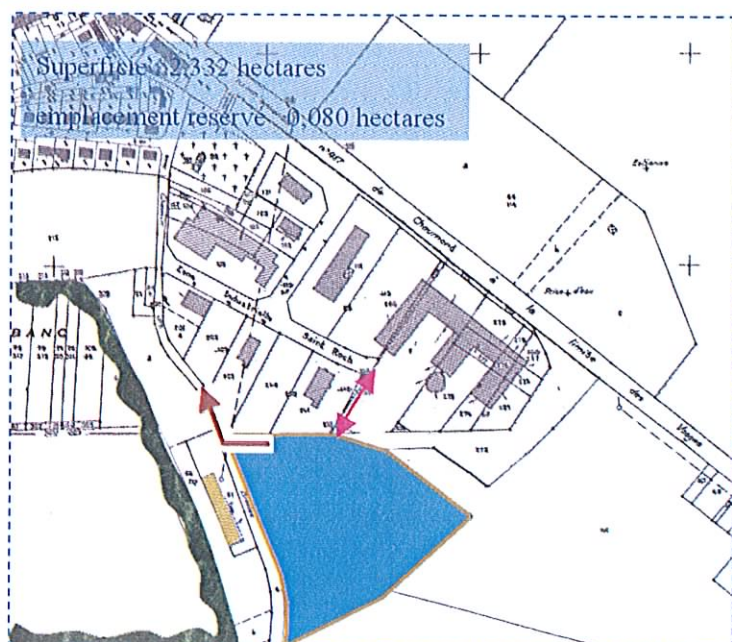


Faiblesses :

- ↪ Proximité de la porcherie, générant des nuisances, notamment olfactives

Principes d'aménagements :

- ↪ Extension de la zone d'activité industrielle,
- ↪ La création d'un écran végétal n'est pas nécessaire du fait que l'implantation d'une quelconque activité est conditionnée par la disparition de la porcherie, générant des nuisances olfactives,
- ↪ Créer un emplacement réservé comme accès unique desservant le terrain, et de l'autre côté garder la possibilité de liaison avec le chemin communal
- ↪ La création de la voirie interne n'est pas indiquée dans ce schéma, afin de permettre au(x) futur(s) acquéreur(s) d'aménager le terrain en fonction des besoins.



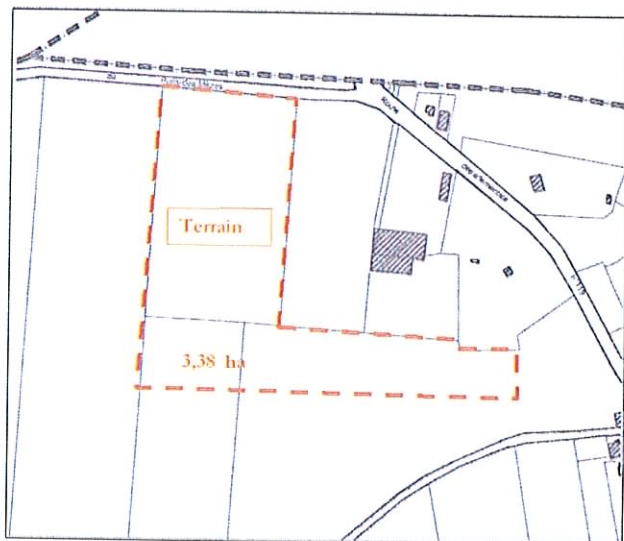
Légende :

- ↔ Liaison à créer
- Terrain à aménager
- Liaison possible avec le chemin communal
- Bâtiment d'élevage

AMENAGEMENT DU SECTEUR DU
DE LA ZONE D'ACTIVITE DU PUIITS
DES MEZES

Limites :

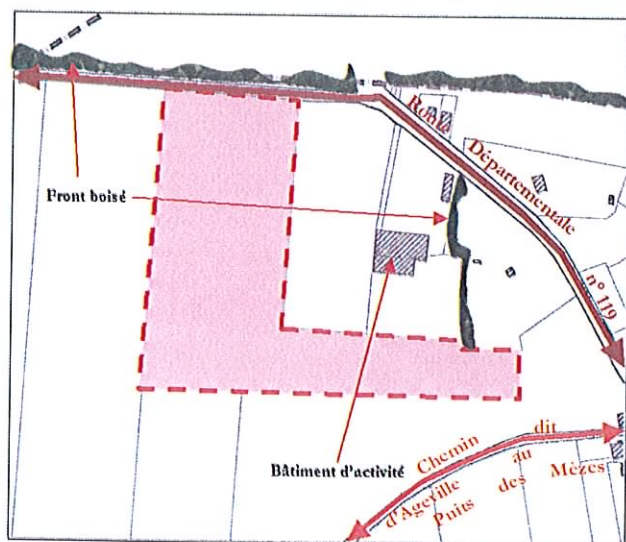
Le terrain à aménager est limité au :



- Nord : par la Route Départementale n° 119,
- Ouest et Sud : s'inscrit dans la continuité des terres classées dans le projet de PLU en zone agricole « A ».
- Est : le terrain est limité et à la fois englobe des côtés Ouest et Sud le secteur déjà classé dans le projet de PLU en zone d'activité « UY ».

Caractéristiques :

Ce terrain en forme de « L », englobe un secteur dédié aux activités. Il est directement accessible par la RD 119.



Il est caractérisé par un relief plat, un paysage semi-ouvert, fermé par ses flans Nord, et ouvert par ses flans Ouest et Sud et enfin perméable par ses flans Est.

Le terrain est actuellement accessible au Nord et uniquement par la Route Départementale n° 119 dit « de Biesles au Puits des Mèzes ».

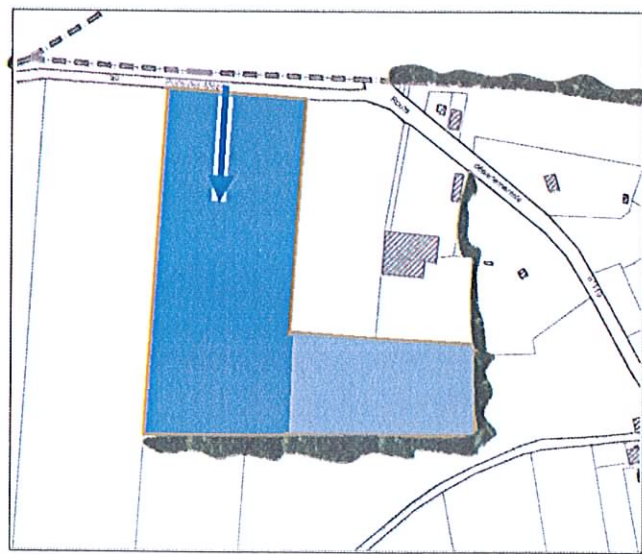
Potentialités :

- ↪ Proximité des réseaux,
- ↪ Mitoyenneté avec un secteur déjà dédié aux activités,
- ↪ Terrain desservi par une voirie viabilisée, et possibilité de liaison avec le secteur d'activités.



Principes d'aménagements :

- ↪ Création d'une zone à vocation d'activité,
- ↪ Créer un écran végétal à l'arrière du terrain, afin d'éviter les nuisances,
- ↪ Prévoir une partie du terrain à l'extension éventuelle de l'activité existante ,
- ↪ Prévoir un accès unique à partir de la route départementale n° 119,



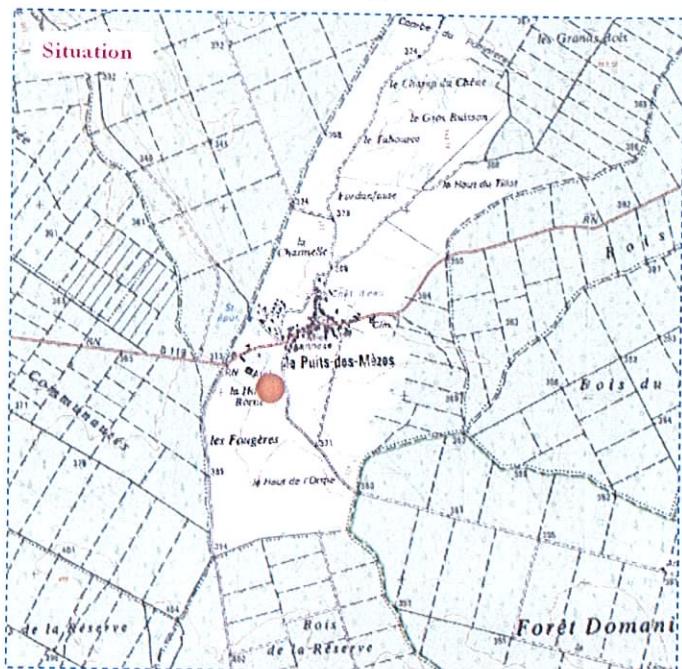
Légende

	Partie pouvant servir éventuellement à l'extension du garage
	Terrain à aménager
	Ecran végétal à conserver ou à créer
	Accès au terrain à aménager

AMENAGEMENT D'UN SECTEUR
A VOCATION DE L'HABITAT
AU PUIITS DES MEZES

Situation :

Le terrain à aménager se situe au Sud-Ouest du hameau des Puits des Mèzes, dans le prolongement de la zone d'activité existante.

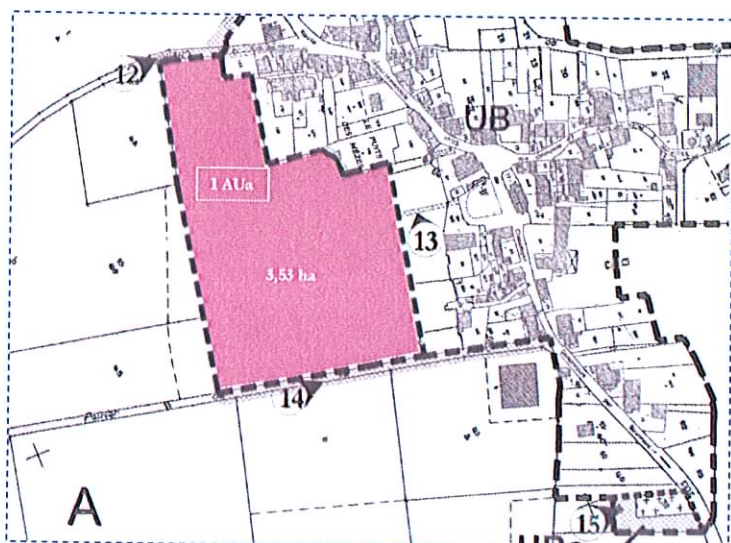


Le terrain se situe dans le prolongement du village du Puits des Mèzes, enclavé entre le chemin dit « d'Ageville au Puits des Mèzes » et le chemin dit « du Poirier de la Mort ».

Il est situé dans un secteur classé dans le projet de PLU en zone « IAUa » zone d'aménagement future à vocation d'habitat à court terme.

Projet de zonage :

Le terrain en question se situe dans un secteur classé dans le projet du Plan Local d'Urbanisme en zone « IAUa », zone d'urbanisation future à vocation d'activités.



Il se traduit par une opération d'aménagement, laquelle concerne une opération d'urbanisme à réaliser à court terme sur un terrain d'une superficie de 3,53 hectares.

Ce secteur est régi par un règlement spécifique dans le projet.

Limites :

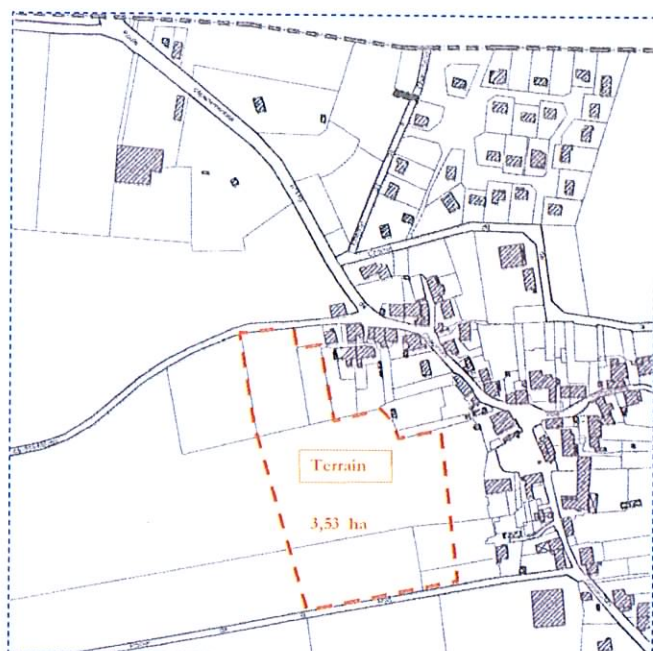
Le terrain à aménager est limité au :

- Nord : limité par le chemin dit « d'Ageville au Puits des Mèzes »,

- Ouest : le terrain s'inscrit dans la continuité des terres classées dans le projet de PLU en zone agricole « A ».

- Est : le terrain se situe en limite les fonds de parcelles des terrains constructibles du village, classées dans le projet de PLU en zone « UB »,

- Sud : limité par le chemin dit « du Poirier de la Mort »,



Caractéristiques :

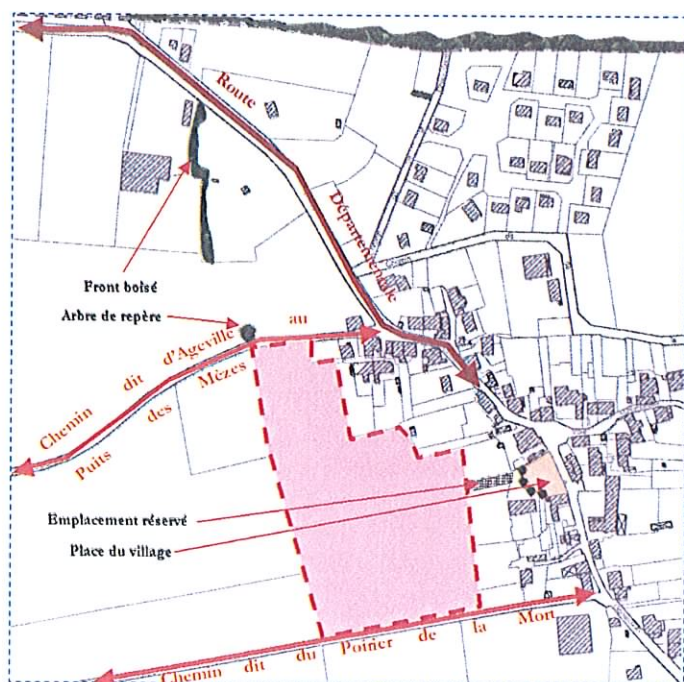
Ce terrain en forme de « L », englobe un secteur dédié à l'habitat. Il est contenu entre deux chemins communaux et en profondeur de l'urbanisation du village et les terres agricoles.

Il est caractérisé par un relief plat, un paysage semi-ouvert, fermé par ses flans

Nord et Est, et ouvert par ses flans Ouest et Sud.

Le terrain est actuellement accessible par ses limites Nord et Sud, au travers des chemins nommés respectivement « Chemin d'Ageville au Puits des Mèzes » et « Chemin du Poirier de la Mort ».

Pour cela, une liaison est envisagée entre le terrain et la place du village, par le biais d'un emplacement réservé, prévu dans le projet de zonage du PLU.



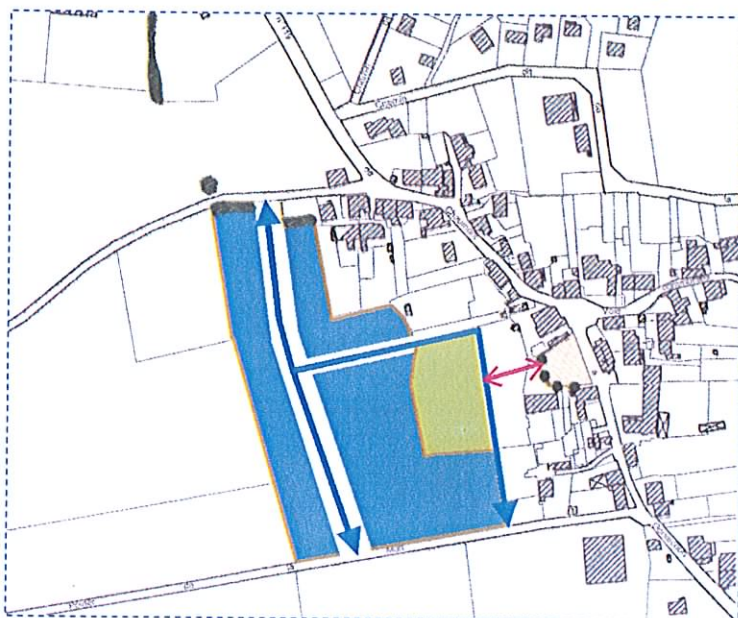
Potentialités :

- ↪ Proximité des réseaux,
- ↪ Proximité et mitoyenneté de la zone urbanisée du village,
- ↪ Terrain bordé et desservi une voirie deux chemins, qu'il convient juste de viabiliser,
- ↪ L'aménagement de ce secteur, permettra de donner de l'épaisseur à l'urbanisation et une forme cohérente et homogène au village.



Principes d'aménagements :

- ↪ Création d'un nouveau lieu de vie,
- ↪ Faire un maillage et des liaisons, en s'appuyant sur les chemins et voiries existants,
- ↪ Création d'un espace commun et de détente, avec une liaison piétonne qui relierait le terrain au centre du village,



- ↪ Création d'un écran végétal et conservation des boisements existants.

Légende

- ↔ Liaison piétonne à créer avec le village
- ▭ Terrain à aménager
- ↔ Voirie interne à créer
- ▭ Espace commun et de détente
- Ecran végétal à créer avec interdiction d'accès