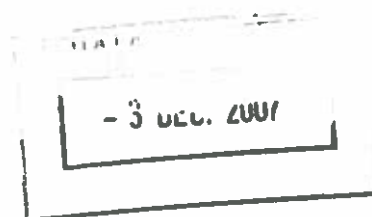


Département de Haute-Marne

COHONS

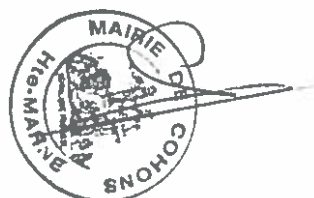
PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DOCUMENT N°4

Arrêté par délibération du conseil municipal du : 27 novembre 2006

Approuvé par délibération du conseil municipal du : 22 novembre 2007










Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ZONE AUa

COTEAU DES ARBELINS

-  Axe d'implantation du faitage du toit principal
-  Boisements à conserver ou à créer
-  Cheminement piéton à conserver ou à créer
-  Voies à créer
-  Accès des futures constructions à créer, sur les voies ouvertes à la circulation publique
-  Circulation d'eau superficielle à maintenir et à mettre en valeur
-  Zone à Urbaniser à vocation d'habitat (AUa)



1007 2007

Il s'agit d'un coteau orienté vers le sud-est avec une pente très sensible. Il est traversé au nord-ouest par le chemin des Arbelins et bordé par la rue du Biez. Il est limité au nord-est par le front bâti et les jardins de la rue Candrée et au sud-est par le front bâti et les jardins de la rue de Longeau. L'ensemble est recoupé par des murets de soutènement (parcelles en surplomb et en contrebas du chemin des Arbelins, parcelles à mi-pente au dessus du bassin d'eau repéré au cadastre). La zone est constituée de parcelles de petites tailles à usage de potagers (la Charme) et en lanières ou anciennement en lanières à usage de vignes et actuellement boisées, en pâtures ou en vergers (la Bisotte). Il existe des dessertes internes : chemin de la Bisotte accès par la rue du Biez) et chemin de la Grande Vigne (accès par la rue de Longeau). Les parcelles sont pour la plupart enclavées, sans accès formalisés au cadastre, mais avec des dessertes piétonnes définies par l'usage au droit des ruelles donnant sur la rue Candrée (ruelle du Coin et la "ruelle").

Eléments caractéristiques

- murets de pierres sèches
- ruissoirs et résurgences
- chemin des Arbelins dans son profil et son emprise actuelle
- ruisseau et fossés
- bassin
- bosquets
- quelques arbres isolés intéressants
- chemins piétons et passerelles sur fossés

Voirie :

Les voies et chemins s'appuieront sur les limites de parcelles existantes dans la mesure du possible.

Ces voies seront à double sens avec possibilité de retournement à l'extrémité. Des amorces seront à prévoir en limite sud-ouest de la zone pour irriguer les parcelles voisines et anticiper une possible urbanisation future. A l'extrémité du chemin des Arbelins, une aire de retournement sera à réaliser.

Des liaisons piétonnes avec le secteur de jardin des Charmes sera à créer en différents points.

L'emplacement ainsi que le gabarit des voies tels qu'indiquées sur le plan d'aménagement sont tracées dans un esprit de compatibilité. Toutefois le plan de desserte interne à la zone devra être respecté.

Implantation et Accès :

On retrouvera les lignes fortes générées dans le paysage par le bâti du village, en orientant l'essentiel des nouveaux faitages parallèlement aux courbes de niveaux. Les toitures visibles souligneront la présence de rues, et les façades, moins visibles que des pignons, auront un impact atténué dans le paysage. Les accès à créer ou existants s'appuient dans la mesure du possible sur le parcellaire existant, afin, entre autres, de préserver les murets de pierre existants, et de donner à chaque propriétaire foncier une desserte de son (ses) terrain(s). Chacun pourra effectuer un découpage en lots de surfaces à sa convenance et des regroupements seront possibles. Ceci, à condition de respecter le schéma général de la zone, en particulier en ce qui concerne les implantations des constructions et l'orientation des faitages.

Le terrain est en pente. L'adaptation des constructions au relief doit être la règle et non l'inverse. En particulier les garages seront réalisés de plain-pied avec les voies, afin d'éviter les faux sous-sols semi enterrés devant lesquels on apporte un talus "taupinière" inesthétique, et pour limiter les voies et rampes d'accès coûteuses, dévoreuses d'espace, et peu commodes par temps hivernal. De plus, en l'absence de connaissances précises quant à la présence d'eau dans le sol, la réalisation de caves ne peut être engagée qu'avec précautions.

Des murs et murets de soutènement seront préservés, reconstitués ou créés en lieu et place des talus.

Aménagement paysager :

La plantations des arbres et arbustes, tant sur le domaine public que sur le domaine privé permettra de créer un cadre de vie agréable et une bonne intégration dans le paysage, en complément des haies champêtres et des boisements existants.

Les parties de la zone actuellement boisées le resteront en tout ou partie avec des aménagements légers : éclaircissement (suppression des arbres mort, mal formés, enchevêtrés...),

Le long des voies et chemins, on plantera des arbres, d'alignement, isolés ou en haies champêtres, adaptés à la nature du terrain et de taille proportionnée aux constructions et au caractère du site.

Sur les parcelles, il est recommandé d'employer des essences régionales ou du moins communément rencontrées dans les jardins. Les limites seront marquées par des haies champêtres constituées d'arbustes à feuillage persistant, marcescent ou caduc.

Les résineux de tout type (thuyas, sapins, faux cyprès...), éléments du béton vert omniprésents qui banalisent l'espace seront à déconseiller.

Les arbres seront des fruitiers, ou de gabarit équivalent. Ils seront regroupés de préférence en fond des parcelles, afin de reproduire l'échelonnement des espaces villageois (rue ou place au centre, puis habitations, jardins, et enfin, vergers).

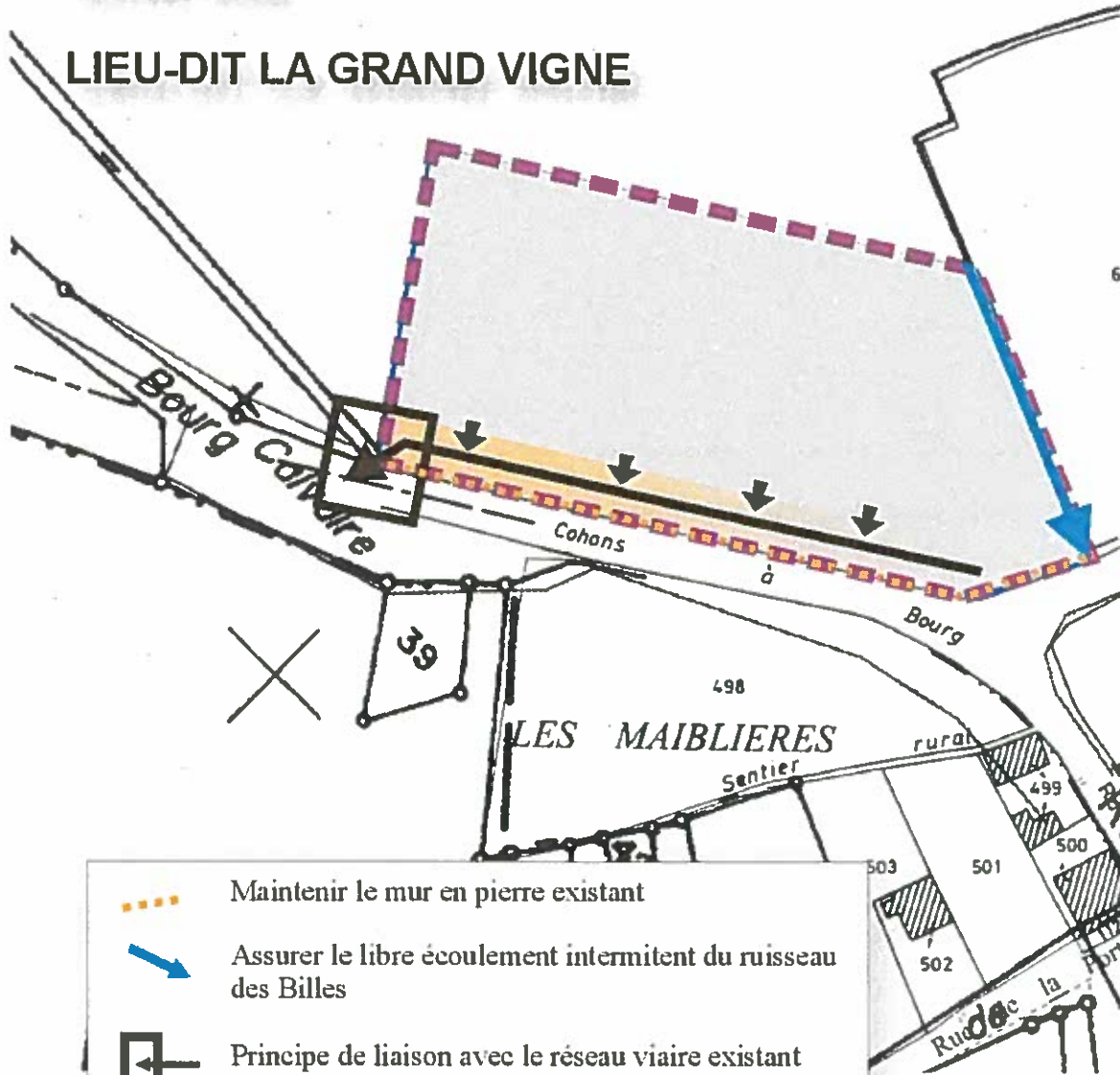
Les voiries à orientation nord-ouest/sud-est seront accompagnées de haies champêtres







Les chemins reprendront la trame existante (chemin, passerelles) et incluront le réseau de l'eau (ruisseau, bassin, fossé). Ils seront le lieu privilégié pour le maintien ou la création de haies champêtres. Ils établiront des raccourcis pour les piétons, en dehors des voies réservées aux véhicules, avec des escaliers, pas d'ânes ou rampes. Ils permettront également le passage de réseaux enterrés nécessitant de la pente.

- 3 DEC. 2007

ZONE AUa

LIEU-DIT LA GRAND VIGNE



-  Maintenir le mur en pierre existant
-  Assurer le libre écoulement intermittent du ruisseau des Billes
-  Principe de liaison avec le réseau viaire existant
-  Voie en "contre-allée" à créer
-  Accès des futures constructions à créer, sur les voies ouvertes à la circulation publique
-  Zone à Urbaniser à vocation d'habitat (AUa)

- 3 DEC. 2007

Il s'agit d'un coteau relativement pentu, orienté vers le sud-est. Il est bordé en partie basse par la route de Bourg (voie communale) : un mur plein en pierre sèche clôt ici le terrain. La sortie existante marquée par un portail se trouve à proximité d'un tilleul âgé et d'un calvaire.

Le terrain est surplombé par le plateau calcaire et sa une ligne de source, drainées par le ruisseau des Billes dont l'itinéraire se situe en limite avec la zone U.A.

Ce ruisseau intermittent est à maintenir, exutoire de certaines sources venant du plateau.

Eléments caractéristiques

- mur de pierres sèches
- résurgences sur les hauteurs de la zone
- ruisseau
- calvaire et tilleul à proximité de la zone

Voirie et Accès :

La voie interne à réaliser permettra la desserte de chaque future construction. Un seul accès sera à pratiquer sur le domaine public (voie communale de Bourg). Le portail existant constituera l'entrée sur la zone d'habitat, cet accès pouvant être élargi si besoin. Ainsi, le mur plein en pierre sera préservé en majeure partie.

La voirie interne, parallèle à la voie communale de Bourg, devra observer un recul minimum de 3 m afin de préserver la stabilité du mur ancien de clôture.

La sortie sur le domaine public sera réalisée de manière à accéder à la voie communale entre le calvaire et le tilleul.

Le gabarit de la voie telle qu'indiqué sur le plan d'aménagement est tracé dans un esprit de compatibilité.

Implantation :

On retrouvera les lignes fortes générées dans le paysage par le bâti du village, en orientant l'essentiel des nouveaux faitages parallèlement aux courbes de niveaux. Les toitures visibles souligneront la présence de la rue (route de Bourg), et les façades, moins visibles que des pignons, auront un impact atténué dans le paysage.

Le terrain est en pente. L'adaptation des constructions au relief doit être la règle et non l'inverse. En particulier les garages seront réalisés de plain-pied avec les voies, afin d'éviter les faux sous-sols semi enterrés devant lesquels on apporte un talus "taupinière" inesthétique, et pour limiter les voies et rampes d'accès coûteuses, dévoreuses d'espace, et peu commodes par temps hivernal. De plus, en l'absence de connaissances précises quant à la présence d'eau dans le sol, la réalisation de caves ne peut être engagée qu'avec précautions.

Aménagement paysager :

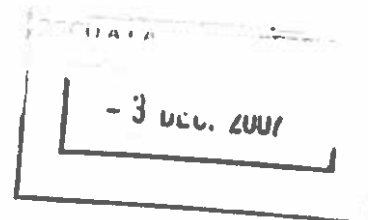
La plantations des arbres et arbustes, tant sur le domaine public que sur le domaine privé permettra de créer un cadre de vie agréable et une bonne intégration dans le paysage, en complément des haies champêtres et des boisements existants.

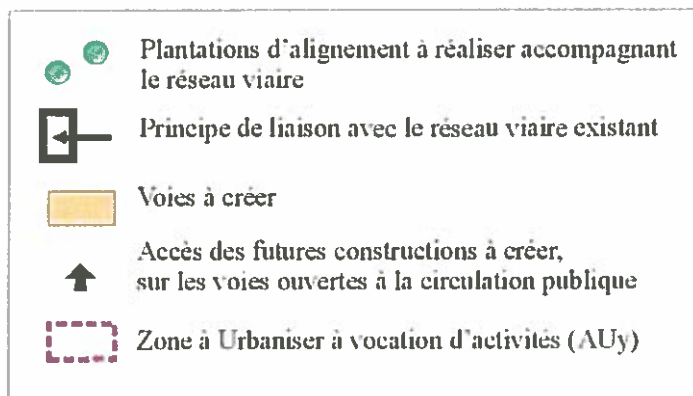
Le long du mur d'enceinte clôturant la zone, le long de la route de Bourg, les espèces végétales à fort enracinement seront à proscrire afin de ne pas altérer les fondations du dit mur.

Sur les parcelles, il est recommandé d'employer des essences régionales ou du moins communément rencontrées dans les jardins. Les limites seront marquées par des haies champêtres constituées d'arbustes à feuillage persistant, marcescent ou caduc.

Les résineux de tout type (thuyas, sapins, faux cyprès...), éléments du béton vert omniprésents qui banalisent l'espace seront à déconseiller..

Les arbres seront des fruitiers, ou de gabarit équivalent. Ils seront regroupés de préférence en fond des parcelles, afin de reproduire l'échelonnement des espaces villageois (rue ou place au centre, puis habitations, jardins, et enfin, vergers).





Il s'agit d'une parcelle située en fond de vallée, le long du Vallmot. Le terrain est encadré au nord par un bâtiment d'activité, à l'ouest par la Départementale 141 (route de Longeau), à l'est par le Vallmot et au sud par le chemin de Queumery.

Eléments caractéristiques

- le cours d'eau Vallmot
- la situation en entrée de village, hors agglomération
- la présence du carrefour existant entre le chemin de Queumery et la D141

Voirie :

Les voies et chemins s'appuieront sur les limites de parcelles existantes dans la mesure du possible.

La voie de desserte interne à la zone sera à double sens avec possibilité de retournement à l'extrémité.

L'emplacement ainsi que le gabarit de la voies tels qu'indiquées sur le plan d'aménagement sont tracées dans un esprit de compatibilité. Toutefois le plan de desserte interne à la zone devra être respecté.

Implantation et Accès :

Les accès individuels des futurs lots seront réalisés sur la voirie interne de desserte. Ainsi l'ensemble des flux de circulation seront reportés sur le chemin de Queumery. L'entrée de la zone d'activités se fera par le carrefour existant entre ce chemin et la D141.

Par ailleurs, en l'absence de connaissances précises quant à la présence d'eau dans le sol, la réalisation de sous-sols ne peut être engagée qu'avec précautions.

Aménagement paysager :

La plantations des arbres et arbustes, tant sur le domaine public que sur le domaine privé permettra de créer un cadre de vie agréable et une bonne intégration dans le paysage.

Sur les parcelles, il est recommandé d'employer des essences régionales ou du moins communément rencontrées. Les limites parcellaires seront marquées par des haies champêtres constituées d'arbustes à feuillage persistant, marcescent ou caduc.

Les résineux de tout type (thuyas, sapins, faux cyprès...), éléments du béton vert omniprésent qui banalisent l'espace seront à déconseiller.

La voirie de desserte, parallèle à la D14, sera plantée d'arbres de haute tige en alignement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ZONE AUy

