

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

*Commune de SAINTE-AULDE*

# Plan Local d'Urbanisme

## ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

### Document n°3

“Vu pour être annexé à la  
délibération du

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr



## PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et peuvent comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. La partie programmation reste quant à elle facultative.

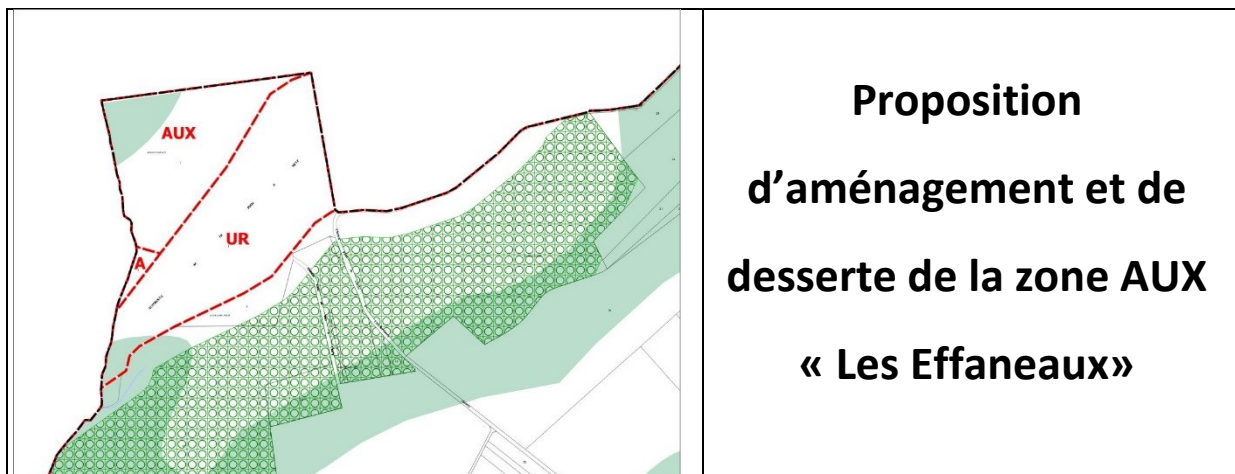
1. **En terme d'aménagement**, les OAP peuvent prévoir des actions pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages en entrée de ville et du patrimoine, pour la lutte contre l'insalubrité, et pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Elles peuvent comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP peuvent prendre la forme d'un schéma et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
2. **En terme d'habitat**, elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) et doivent prendre en compte les éléments suivants : réponse aux besoins en logements et hébergements, renouvellement urbain et mixité sociale, accessibilité, répartition équilibrée aux échelles infra et supra-communales.
3. **En terme de transport**, elles tiennent lieu de plan des déplacements urbains (PDU) : définition de l'organisation du transport de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

*La commune de SAINTE-AULDE appartient à la communauté de communes du Pays Fertois, non compétente en matière de PLU. Aussi, dans le cadre d'un PLU communal, les OAP n'ont pas l'obligation de comporter des dispositions en matière d'habitat ni de déplacements.*

A SAINTE-AULDE, on distingue deux zones AU, une à vocation d'habitat : la zone 2AU et une zone à vocation économique : la zone AUX. Les principes d'aménagement de ces zones sont présentés dans ce document.

**Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.**



### Bilan urbanistique du projet

Superficie de la zone AUX

6,06 hectares

*Cette zone a vocation au développement économique. La zone AUX est dédiée aux activités logistiques et tertiaires. Les constructions à usage d'habitation sont interdites<sup>1</sup>.*

### Aménagement

Cette zone se situe au Nord du territoire, de l'autre côté de l'autoroute. Cet axe marque une coupure ; aucun accès pour rejoindre la zone ne sera possible via SAINTE-AULDE.

### Accès et desserte à la zone

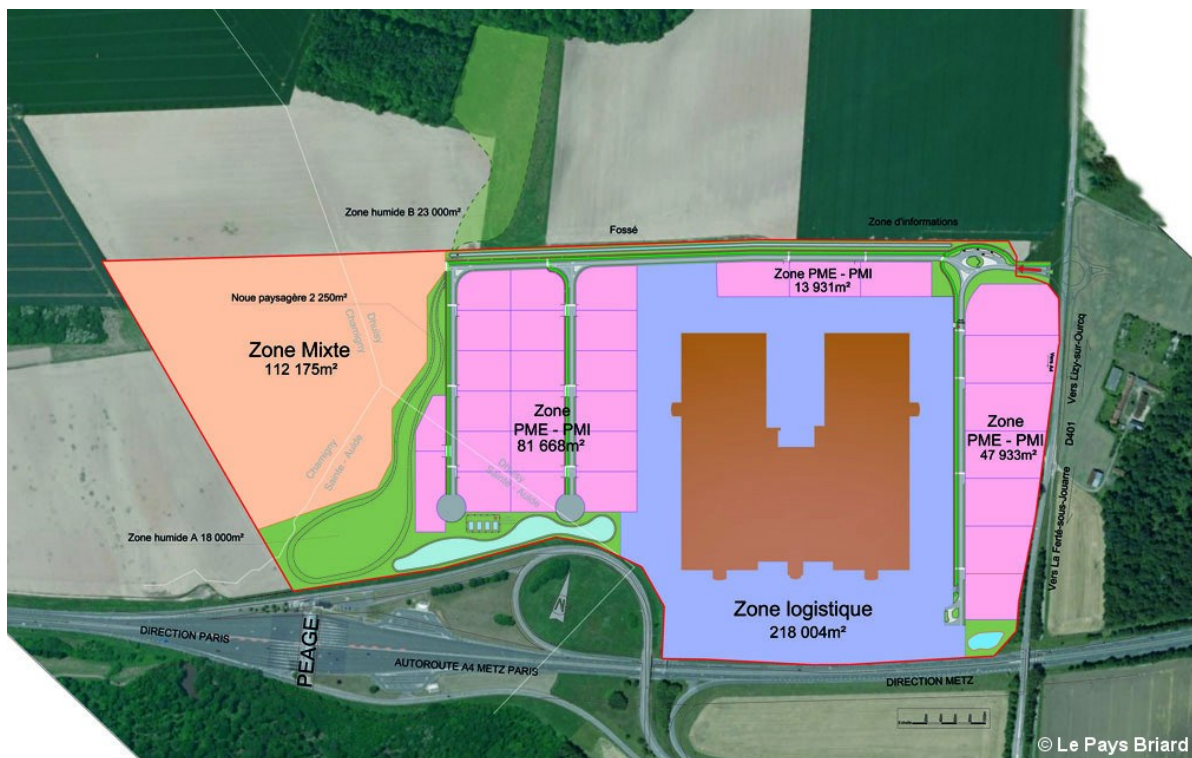
La zone AUX de Sainte-Aulde constitue le prolongement de la zone de Dhuisy. Les futures entreprises seront desservies par la route départementale 401, sur le territoire de Dhuisy. La desserte sera entièrement créée sur le secteur.

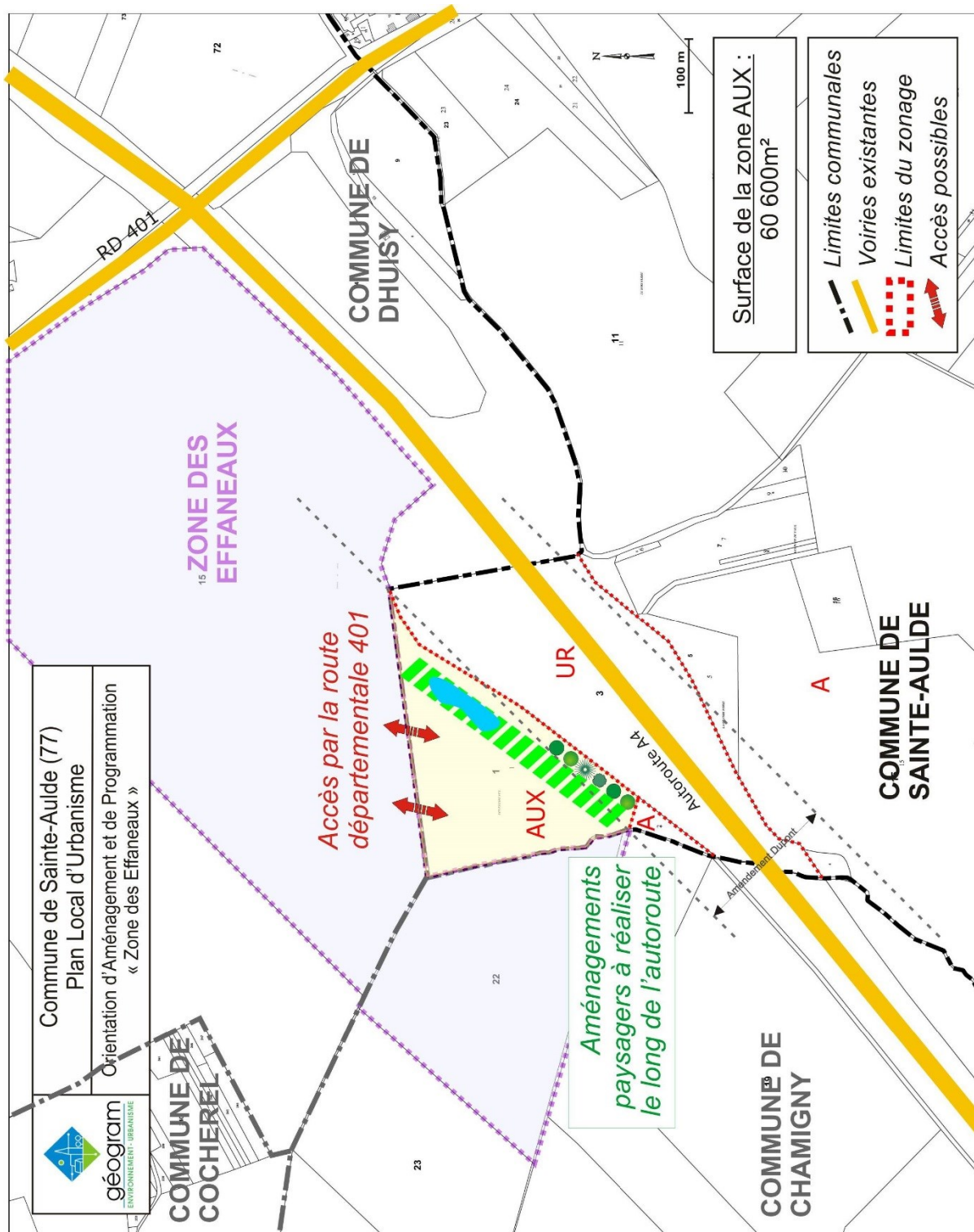
<sup>1</sup> Sauf si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

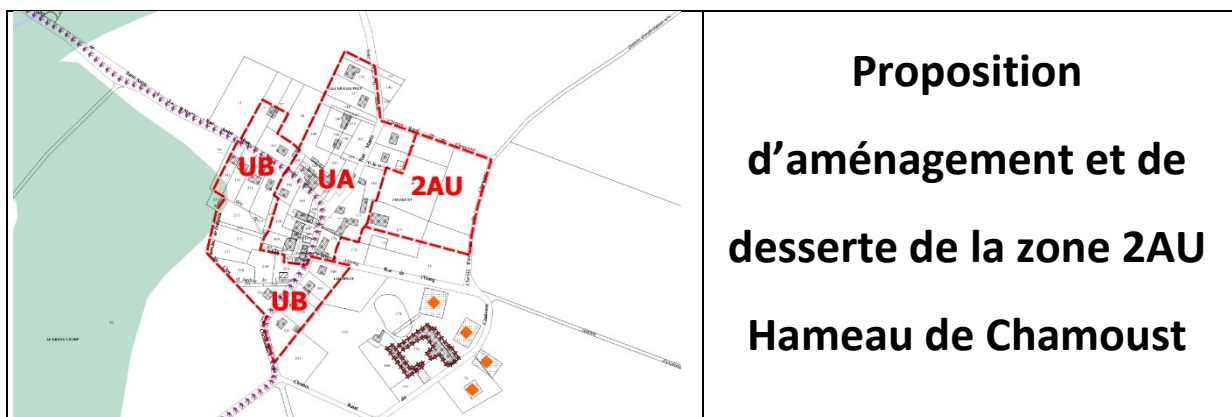
## Autres aménagements

Des bassins hydrauliques et des aménagements paysagers devront être réalisés aux abords de l'autoroute, pour assurer l'intégration du projet et mettre en valeur le site et les activités futures.

A noter que l'application de l'amendement Dupont rend inconstructible les abords de l'autoroute sur une largeur de 100 mètres.







**Proposition  
d'aménagement et de  
desserte de la zone 2AU  
Hameau de Chamoust**

**Bilan urbanistique du projet**

12 800 m<sup>2</sup>

Superficie de la zone 2AU

Capacité d'accueil des zones : *20 logements - soit près de 50 habitants<sup>2</sup>*

**Aménagement**

Cette zone se situe dans la continuité du hameau de Chamoust. Ses limites s'appuient à l'Ouest sur les habitations existantes.

**Accès et desserte à la zone**

Un seul accès est prévu pour l'ensemble de la zone et servira d'entrée et de sortie à une voie en impasse. La zone étant longée par des chemins ruraux, un bouclage pourrait être réalisé à terme.

<sup>2</sup> Taille moyenne des ménages d'ici 2030 : 2,4 personnes par foyer. A noter qu'il s'agit d'une estimation calculée pour l'étude, qui n'a aucune valeur réglementaire. L'aménagement pourra donner des résultats différents (voir démonstration dans le rapport de présentation du PLU)

### **Autres aménagements**

Une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère. Ce secteur est concerné par un Espace Naturel Sensible potentiel. Des aménagements paysagers devront être réalisés en bordure pour qualifier la transition avec les espaces agricoles voisins, notamment vis-à-vis des bâtiments d'élevage.

### **Programmation**

La zone 2AU est définie pour répondre à la demande de résidences qui pourraient être générée par l'aménagement de la zone d'activités des Effaneaux. Aussi, il est décidé que cette zone ne pourrait être ouverte à l'urbanisation, qu'après la réalisation d'une procédure de modification du PLU, initiée lorsque les équipements d'infrastructure des Effaneaux seront réalisés.

