PLU

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Nuisement-sur-Coole

3

Orientations d'aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal de la commune de
NUISEMENT-SUR-COOLE
en date du **30 juin 2014**
approuvant le PLU.

le Maire,
Pascal VANSANTBERGHE :

Préambule

▪ L'objet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix d'aménagement de la commune sur les secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager. Conformément à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les OAP ne comprennent que des dispositions portant sur l'aménagement.
Ces choix, laissés à l'initiative de la commune, concernent aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement et les paysages. Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement (documents graphiques) et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics.

▪ La portée des orientations d'aménagement

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP et avec leurs documents graphiques (art. L123-5 du Code de l'Urbanisme).
Cette exigence de compatibilité signifie que les travaux et opérations d'aménagement réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux OAP. Ils doivent en respecter les principes et les lignes directrices, c'est-à-dire "l'esprit et non la lettre".

▪ L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU

Articulation avec le PADD :

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

Articulation avec le règlement d'urbanisme :

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme imposées par le règlement écrit et graphique.
Cette complémentarité s'exprime de façon différente en ce qui concerne leur portée juridique réciproque : les opérations d'aménagement et de construction, les demandes d'utilisation et d'occupation du sol seront instruites en termes de compatibilité avec les OAP par secteur et de conformité stricte avec les dispositions contenues dans le règlement d'urbanisme et ses documents graphiques.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER ET MODALITES

ENJEUX

Cette orientation traduit l'objectif de maîtriser le développement de l'habitat et des extensions urbaines dans le temps, en accord avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Châlons-en-Champagne et le PADD de Nuisement-sur-Coole.

En priorité (à court terme) :

- poursuivre **l'urbanisation des espaces libres au sein des espaces urbanisés en agglomération** ("dents-creuses").
- Assurer une **extension de l'urbanisation en continuité** immédiate des zones urbaines (hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Les estimations des besoins exprimés par ailleurs dans le PLU, notamment au regard de la consommation foncière, sont justifiées dans le rapport de présentation.

MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur devra être développé de manière progressive, ceci afin de tenir compte des équipements publics de la commune et ne pas mettre en péril l'équilibre démographique communal.

En application des articles R123-3-1 et R123-6 du Code de l'Urbanisme :

- **secteur 1AUC** : les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone.
  Les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent constituer diverses formes d'urbanisation : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager, Association Foncière Urbaine (AFU)..., dans lesquelles pourront s'inscrire les autorisations de construire individuelles ou groupées.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'opération d'aménagement sera à réaliser suivant le schéma d'aménagement d'ensemble établi pour chaque secteur. Elle devra s'inscrire dans un phasage de l'aménagement d'ensemble de chaque secteur, assurant une évolution progressive du nombre de logements produits à l'échelle de la commune.

Phasage :

Ce phasage s'inscrit sous la forme d'un échéancier prévisionnel de production de logements sur deux périodes distinctes **jusqu'en 2025** : **environ 50 % de la surface globale des zones 1AUC**[1] peuvent être ouvertes à l'urbanisation **lors des six premières années** d'opposabilité du PLU **puis les surfaces restant à aménager pourront être ouvertes à l'urbanisation** jusqu'au terme de l'exercice estimé du PLU.

*Le PLU fait en outre désormais l'objet d'un **débat tous les trois ans « sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements** et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à*

[1] Ce ratio devra être respecté suivant un décompte des surfaces consommées, réalisé sur l'ensemble des zones à urbaniser et non zone par zone. Au cas par cas, les projets seront autorisés au regard de leur compatibilité avec cet échéancier

urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants »[2]*. L'ouverture à l'urbanisation (par voie de Modification ou de Révision du PLU) ne pourra être admise seulement* ***en cas de déficit de production constatée*** *par rapport aux objectifs affichés par le PLU et par le Schéma de Cohérence Territoriale avec lequel il se doit d'être compatible.*

Densité minimale (à titre indicatif) :
Pour limiter l'étalement urbain et respecter les objectifs de modération de la consommation foncière exposés par le PADD, la zone 1AUC devra accueillir un minimum de **10 logements par hectare** (=**densité nette**[3]).

[2] Article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme (extrait)
[3] la densité nette de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie, espaces communs (espaces verts...) ramené à l'hectare

ZONE 1AUC, destinée à l'habitat, "route de Cheniers"

- **Superficie de la zone 1AUC : 5,08 ha environ.**

- **Capacité du site, type de constructions envisagées (à titre indicatif) :**

Il est envisagé la création d'un quartier résidentiel composé de trente à trente-cinq logements.

- **Contexte initial :**

Ce secteur est localisé entre la voie ferrée à l'ouest, la route de Cheniers au sud et le village au Nord et à l'Est.
Jusqu'alors, ce secteur est majoritairement cultivé ; une bande de terrain plantée d'arbres y est également recensée.

- **Objectifs:**

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur ont pour objectif de permettre un développement harmonieux du bourg, en cohérence avec le tissu bâti existant.
Il s'agit tout particulièrement d'assurer des liaisons entre les lotissements présents et futurs afin de garantir une insertion optimale du projet au sein du maillage existant.
L'accès à la zone à urbaniser sera créé dans le prolongement de la rue des Vignes, via la rue de la Gravelle ; un autre accès sera à ménager depuis la rue de l'Eglise et le chemin latéral à la voie ferrée. Dans le même temps, la circulation piétonne sera à associer à ces aménagements.

- **Conditions d'équipement et d'aménagement de la zone :**

Desserte par les réseaux :
- Eau potable : alimentation au droit de la zone par une conduite PVC90 (rue de la Gravelle et rue des Vignes) et d'une conduite PVC110 (rue des Auches) ;
- Défense incendie : une borne incendie se trouve à l'intersection de la rue des Vignes et de la rue des Auches ;
- Assainissement de type non collectif ;
- Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle ;
- Electricité : l'alimentation électrique peut se faire à partir du poste de transformation situé à l'intersection des rues de l'Eglise et des Vignes.

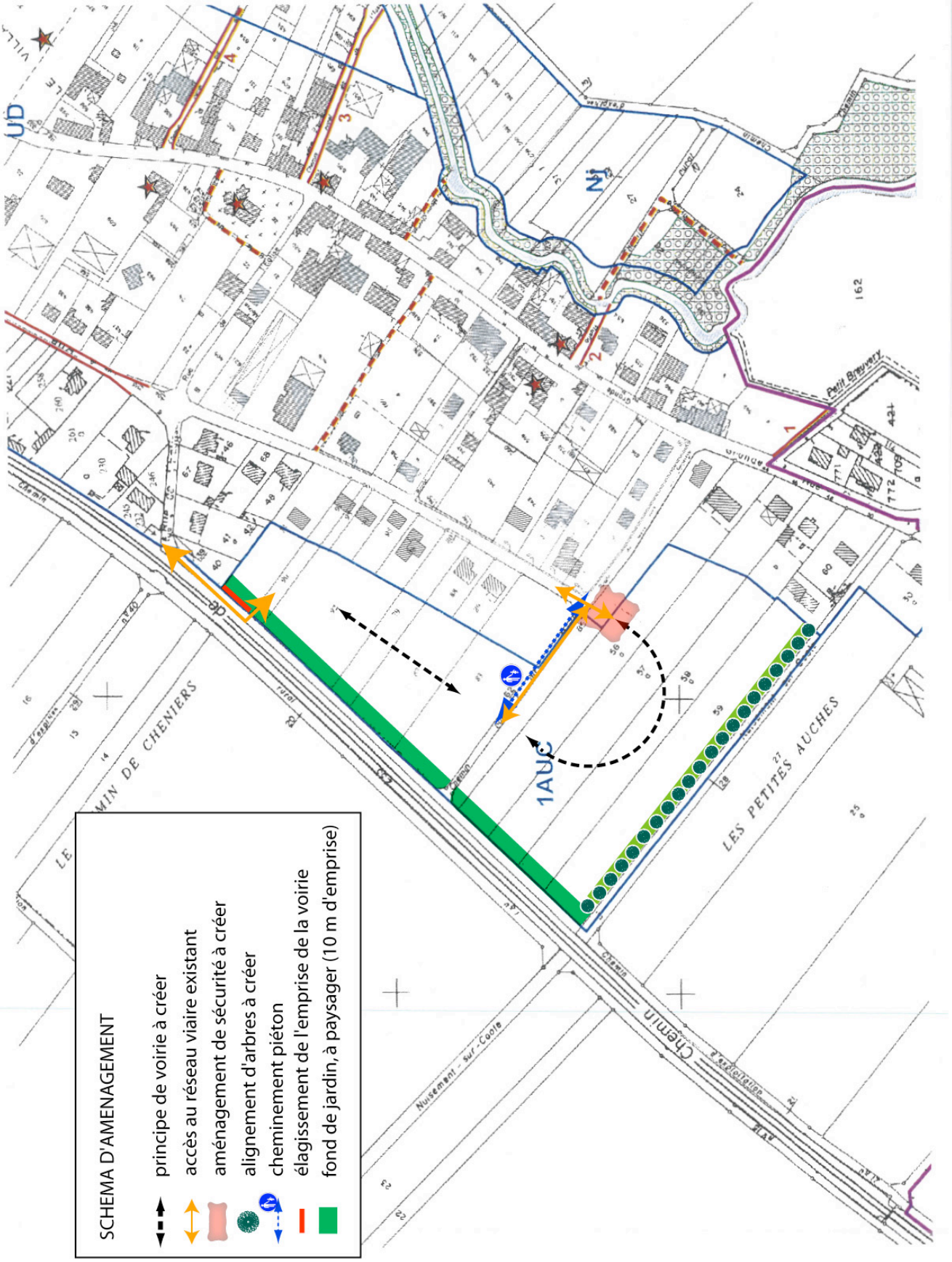
Accès et desserte :
Les **accès piétons et véhicules** seront à réaliser depuis le **chemin latéral à la voie ferrée**, **au nord**.
Le **secteur sud** de la zone 1AUC sera desservi par **deux accès mutualisés depuis la rue de la Gravelle et la rue des Vignes**.
Le **chemin rural** dont le tracé est **en continuité de la rue de la Gravelle**, sera utilisé, pour la **moitié "est"** de son tracé, en **voie de desserte de la zone** ; **aucune sortie directe** n'y sera autorisée. Le tronçon restant à "**l'ouest"** sera conservé **pour la circulation piétonne et un usage agricole**. Cet axe permettra en outre d'améliorer l'accessibilité aux piétons de la zone d'urbanisation future et d'assurer de meilleures conditions d'aménagement dans le cadre du phasage de l'opération d'aménagement d'ensemble.
Au-delà des accès communs prévus ci-avant, aucun autre nouvel accès ne sera autorisé depuis le chemin rural latéral à la voie ferrée et le chemin rural menant à la rue de la Gravelle.
Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la route de Cheniers. En effet, afin de ne pas modifier la localisation de l'entrée de village (protection du paysage et sécurité des personnes), la desserte de la zone 1AUC sera organisée depuis le cœur de l'agglomération.

Sécurité publique :
L'accès à la zone à urbaniser peut être organisé depuis le secteur de la rue des Vignes et du Chemin de la Gravelle. Or, le tracé rectiligne de la rue des Vignes devra conduire à mettre en place un aménagement spécifique en entrée de zone afin de veiller à la sécurité publique des habitants et des usagers des voies (piétons et véhicules) : décalage de l'axe de la voie à créer (vis à vis de la rue des Vignes), chicane, ralentisseur...

Traitement paysager :
- **voiries principales** : un **accompagnement paysager adapté devra être créé le long des voies principales** de la zone 1AUC (parallèles à la rue des Vignes) sous la forme de mail planté central. Ces aménagements devront contribuer à modérer la vitesse de circulation automobile au sein de ces voiries dont le tracé est linéaire.

- **route de Cheniers** :
La perception de l'entrée d'agglomération demeurera délicate car le zonage du PLU prévoit que les terrains localisés au sud de la route soient maintenus en zone agricole. Actuellement, le paysage est ouvert et composé de champs cultivés. Cette situation conduira à privilégier un **traitement spécifique des abords de la route sous forme de haie basse et d'arbres d'alignement** permettant d'intégrer visuellement les futures constructions mais aussi de créer une rupture dans la séquence paysagère actuelle. Ce traitement spécifique, à réaliser hors du domaine public, imposera à l'automobiliste une adaptation prévisible de sa vitesse de circulation sur la voie, compatible avec son approche de l'entrée en agglomération.
Toutefois, ces plantations **ne devront pas créer de gêne et d'insécurité routière aux abords du passage à niveau** et de l'accès du chemin latéral à la voie ferrée.

- **chemin rural latéral à la voie ferrée** : Une **zone à traiter en fond de jardin est identifiée sur une quinzaine de mètres de profondeur** le long de la voie ferrée. Il s'agit de limiter l'impact visuel de la circulation ferroviaire, d'intégrer dans le paysage ouvert cette façade du village à construire, d'atténuer la pollution particulaire venant des champs cultivés et de protéger les futures habitations du vent dominant. Cette bande verte est localisée sur le schéma d'aménagement de la zone 1AUC.
Toutefois, cette inscription est complétée par la mise en place de mécanismes réglementaires au sein du règlement d'urbanisme littéral et les documents graphiques du règlement.
Ainsi dans la trame jardin identifiée aux documents graphiques du règlement : seules sont autorisées les annexes ou dépendances liées à l'habitation ainsi que les installations et travaux liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
L'emprise au sol des bâtiments y est limitée à 50 m^2. La trame jardin identifiée devra faire l'objet d'un aménagement paysager sous forme de haie en limite séparative le long du chemin latéral à la voie ferrée et de plantation d'arbres (dont fruitiers).
Les espèces à planter préconisées sont détaillées au sein du document "Que Planter" annexé au PLU (document 5c). A l'intérieur de la "trame jardin" identifiée, les espaces verts devront représenter au minimum 75 % de la surface de terrain concernée.


SCHEMA D'AMENAGEMENT
principe de voirie à créer
accès au réseau viaire existant
aménagement de sécurité à créer
alignement d'arbres à créer
cheminement piéton
élagissement de l'emprise de la voirie
fond de jardin, à paysager (10 m d'emprise)
1AUc
LES PETITES AUCHES
Chemin
Nuisement - sur - Coole