



SARRY

PDS approuvé le : 28 juin 1988

Mis à jour	Modifié	Révisé
	30/09/2003	
10/03/2005		
		26/02/2008

Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Sarry en date du 26 février 2008 approuvant le projet de révision du P.L.U.

Le Maire,

Michel Lallement

Plan Local d'Urbanisme

**orientations particulières
d'aménagement**

3

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

L'objet des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement ont pour objet de préciser les choix d'aménagement de la commune sur les secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager.

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 et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics.

La portée des orientations d'aménagement

Ces orientations s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité.

Cette exigence de compatibilité signifie que les travaux et opérations d'aménagement réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement. Ils doivent en respecter les principes et les lignes directrices sans pour autant devoir les suivre à la lettre.

L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du P.L.U.

Articulation avec le P.A.D.D.

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

Articulation avec le règlement d'urbanisme

Les orientations d'aménagement sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme imposées par le règlement écrit et graphique.

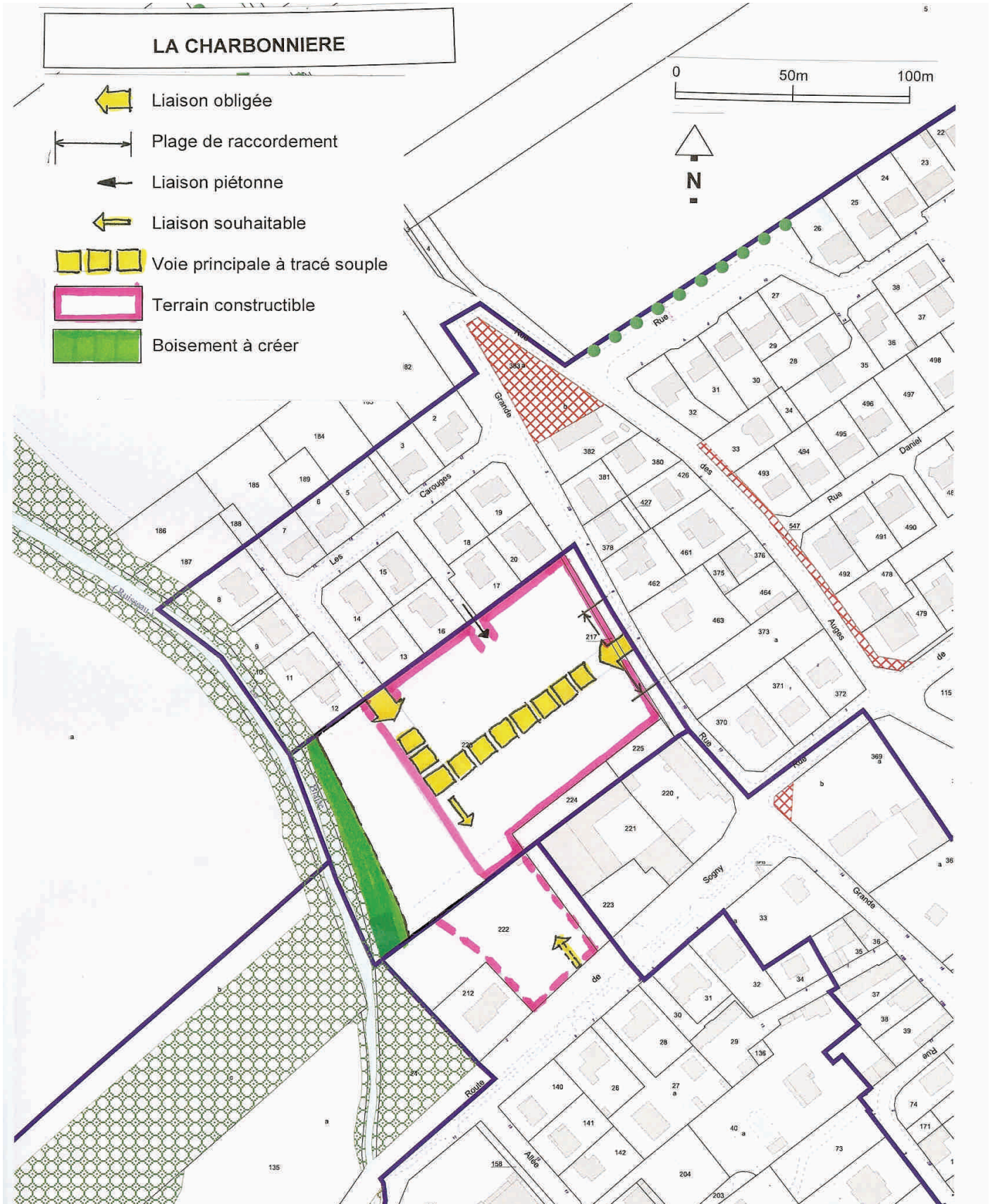
Cette complémentarité s'exprime de façon différente en ce qui concerne leur portée juridique réciproque : les opérations d'aménagement et de construction, les demandes d'utilisation et d'occupation du sol seront instruites en termes de

- compatibilité avec les orientations d'aménagement par secteur et
- conformité stricte avec les dispositions contenues dans le règlement écrit et graphique.

Les secteurs concernés

Le P.L.U. de Sarry comporte six orientations particulières d'aménagement. Il s'agit de :

- Du secteur d'urbanisation nouvelle de la Charbonnière en limite Ouest de l'agglomération,
- Du secteur d'urbanisation des bords de la Blaise, secteur compris en arrière des constructions bordant la Grande Rue et la Blaise en partie Sud Ouest de l'agglomération,
- Du secteur d'urbanisation nouvelle de la Croix Saint-Julien au Sud de l'agglomération,
- Du secteur d'urbanisation nouvelle du Chemin de Moncetz au Sud de l'agglomération,
- Du secteur d'urbanisation nouvelle des Terrières en bordure de la rue des Fosses,
- Du secteur d'urbanisation nouvelle de Saint Thiébault ou tampon vert.



La Charbonnière

Superficie de zone IAU2 disponible : 1,3 hectares

Contexte initial

Il s'agit d'un secteur « en entrée » d'agglomération quand on vient depuis Châlons. Elle s'inscrit entre la ferme de la Charbonnière qui marque elle-même l'angle entre la RD 60 et la R.D.80 et un lotissement récent d'une superficie légèrement supérieure, entièrement construit et comportant 17 maisons individuelles. C'est aujourd'hui un ancien espace agricole enclavé dans l'urbain.

Orientations d'aménagement

Les principes d'aménagement retenus pour ce terrain sont de poursuivre un développement d'urbanisation intra muros d'un secteur qui était déjà défini au POS comme urbanisable. Le terrain est concerné par le périmètre d'inondabilité. Le périmètre de la zone constructible a été défini en tenant compte de l'état d'avancement des réflexions du projet de PPRi : une bande de terrain de largeur variable (de 50 à 65m par rapport à l'axe de la Blaise) est exclue de la partie constructible. La constructibilité peut de plus être liée à des mesures de contraintes de cotes des niveaux de planchers habitables.

Insertion dans le tissu

Le projet doit tenir compte des possibilités de desserte liées à l'environnement à la périphérie avec :

- Liens vers le lotissement existant : circulation voitures et circulation piétons
accès principal à partir de la RD60

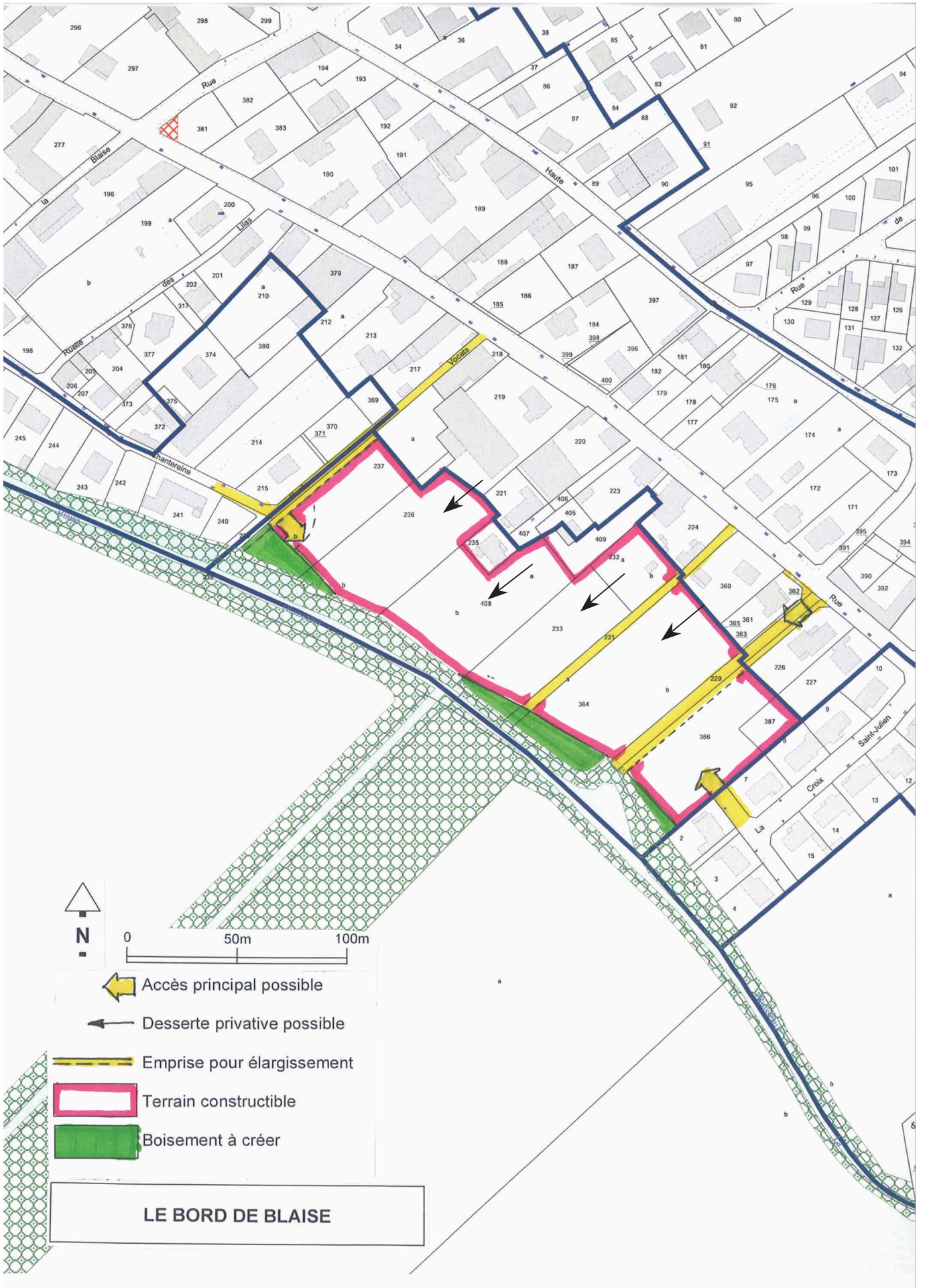
Possibilité pour les constructions individuelles de se raccorder sur la R.D.

En cas d'opération concertée avec le terrain voisin (en zone U2) un réseau de voies maillé est à rechercher qui permettrait la liaison directe vers la R.D.80

Reculs boisé à développer en bordure de la Blaise.

Capacité du site, type de constructions envisagées :

Maisons individuelles sur terrains privatifs 5 à 12 maisons.



Les bords de la Blaise

Contexte initial

Il s'agit d'un secteur compris en arrière des constructions bordant la Grande Rue et la Blaise en partie Sud Ouest de l'agglomération. Ce sont d'anciens jardins qui ne sont pratiquement plus cultivés aujourd'hui.

Superficie de zone IAU2 disponible 1,8ha.

Orientations d'aménagement

Il ne sera pas imposé d'aménagement coordonné, de l'ensemble en raison du morcellement existant qui de fait prolonge en arrière des constructions existantes le long de la Grande Rue, le découpage des terrains. Il est retenu le fait que les terrains vont donc s'urbaniser « en profondeur » à partir des terrains déjà construits en bordure de Grande Rue.

Toutefois trois raccordements à partir de voies publiques sont possibles : depuis la rue de Chantereine, depuis le lotissement de la Croix St-Julien et depuis une voie communale connectée à la Grande Rue. Des compositions de terrains organisés (4 à 6 terrains) peuvent être réalisées à partir de ces pénétrations possibles.

En cas de connexion de voie nouvelle depuis la rue Chantereine, celle-ci ne peut se faire que dans le prolongement direct de la rue.

En cas d'opération sur le terrain contigu à la ruelle des Vocats, cette dernière doit être élargie à 6m au minimum.

Il ne pourra être admis de nombreux accès à partir de la Grande Rue desservant un nombre important de constructions.

La desserte à partir des portails et accès privatifs existants ne pourra pas concerner plus de 2 logements nouveaux par accès.

Capacité du site, type de constructions envisagées

A défaut de voirie d'ensemble réalisée la capacité résiduelle est donc de l'ordre de 10 à 15 maisons individuelles.

La Croix Saint-Julien

au Sud de l'agglomération,
Terrain disponible environ 2,5ha.

Contexte initial

Terrains agricoles en frange immédiate de l'agglomération, localisés entre un lotissement récent et le nouveau cimetière. Le terrain est partiellement occupé par des bâtiments agricoles en cours d'exploitation.

La zone est constituée de deux entités séparées par un chemin communal appelé à structurer le développement urbain du secteur.

Le terrain est en grande partie concerné par l'aléa d'inondation.

Orientations d'aménagement

Il est imposé

- l'élargissement du chemin actuel (« chemin dit de la commune » au cadastre) de part et d'autre de l'axe ;
- que les pénétrations sur les terrains se fassent en en vis à vis, de manière à mailler les réseaux de voies,
- qu'en cas de raccordement de plusieurs voies sur le chemin actuel, elles soient séparées d'au moins 40m,
- qu'une voie au moins permette de relier le chemin actuel et la voie en attente du lotissement de la Croix Saint Julien.
- Le respect et mise en valeur de la croix Saint-Julien.

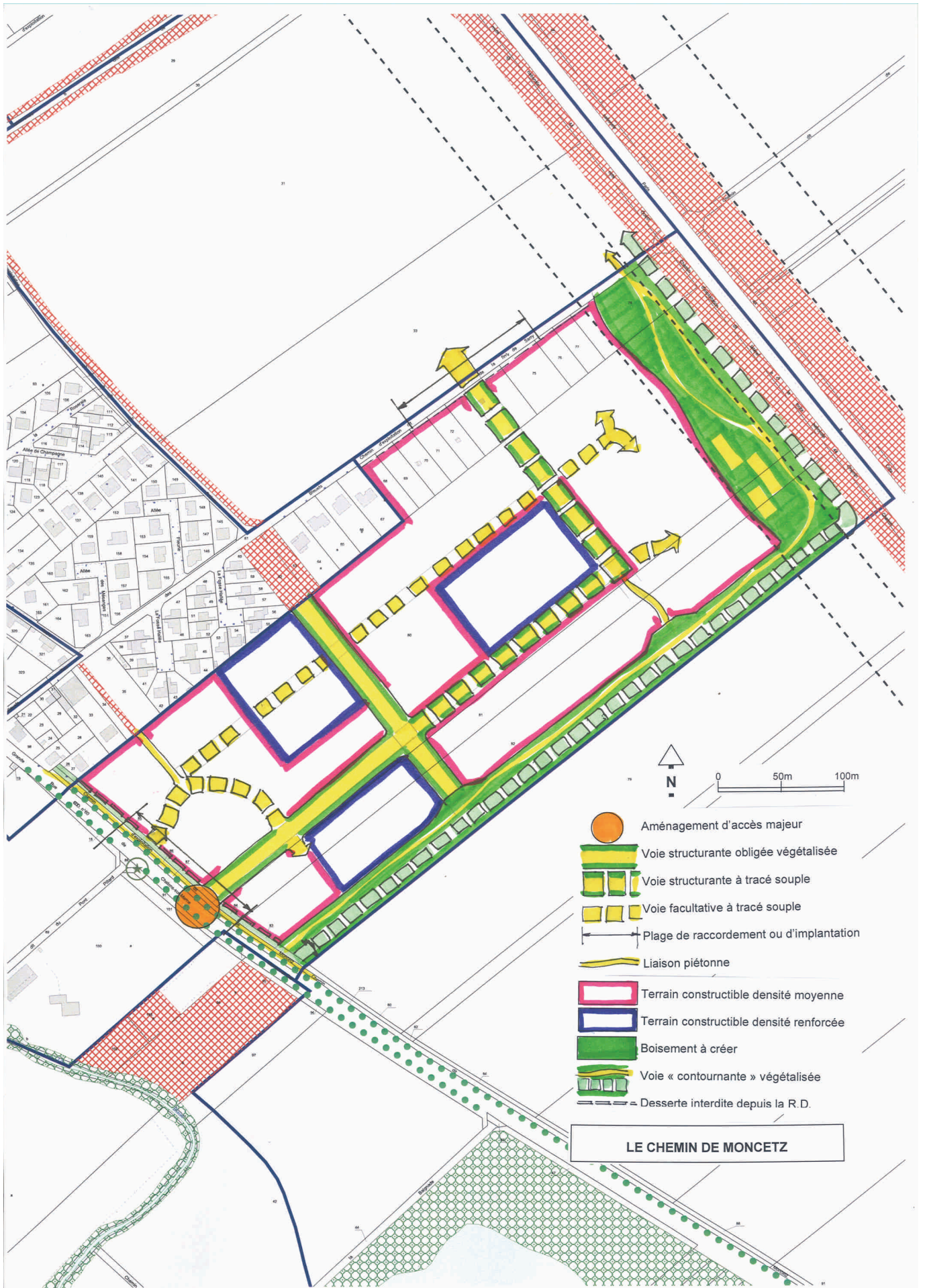
Reculs boisés à développer le long de la Blaise.

Recul notable à respecter en bordure de la R.D. 60.

Pas d'accès direct des constructions à la R.D.60.

Capacité du site, type de constructions envisagées

Soit 25 à 35 maisons sur des terrains de 500m² si destruction des constructions agricoles actuelles et faible contrainte d'inondabilité.



Le Chemin de Moncetz

au Sud de l'agglomération,
Superficies utilisable hors voies primaires et reculs 14ha.

Contexte initial

Espace agricole en continuité de l'espace actuellement urbanisé.

Contraintes induites par la présence de la R.N.44 avec

- la zone d'exposition au bruit (largeur 250m depuis la voie) qui impose des prescriptions acoustiques aux constructions à destination d'habitation,
- la soumission aux prescriptions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui définit le principe d'une inconstructibilité de la bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie, sauf dispositions particulières du PLU. Les constructions à destination d'habitation sont donc interdites dans cette zone (prescriptions particulières, voir plus loin).

Orientations d'aménagement

Voirie hiérarchisée :

- Armature majeure assurée à partir de la RD 60 avec des modalités de raccordement décidées en concertation avec le Département. A priori mini-giratoire. Celui-ci pourra être positionné en face de la voie communale existante qui irrigue les terrains de la Croix Saint-Julien, ou plus loin en allant vers le cimetière. La plage d'implantation possible est définie au document graphique.
- La première partie de cette voie majeure est à tracé fixe, elle se raccorde à la transversale à tracé fixe implantée dans le prolongement de la rue des Prières.
- Les autres voies de l'armature majeure sont à tracé souple. Il est imposé un raccordement à la rue des Bleuets, la voie majeure devant pouvoir se poursuivre ultérieurement dans l'aménagement de la zone IIAU2.
- L'armature majeure est constituée de voies d'emprise minimale de 12m intégrant un traitement végétal caractérisé par des alignements d'arbres à hautes tiges.
- Toutes les autres voies sont à tracé souple :
 - Voies d'accès aux quartiers et voies en impasse à double sens.
 - Voies internes en boucle à sens unique afin de réduire la bande roulante au profit des déplacements piétons notamment.

Le projet doit prendre en compte la réalisation d'une « voie contournante », celle-ci devant à terme permettre un contournement de l'agglomération de Sarry par l'Est. Dans un premier temps, cette « contournante » doit permettre le passage des engins agricoles et comporter une piste cyclable.

La nouvelle piste cyclable (espace spécifique intégré à l'espace végétal) reliée au Nord à la piste existante aménagée le long de la R.D. 60 et se poursuivra au Sud le long de la R.D. 60 en direction de Moncetz-Longevas une fois l'ensemble des sites d'extension aménagés ou si une réserve foncière est préalablement envisagée.

Recherche de mixité et de diversité :

- Parcelles de tailles variables (dont quelques grandes parcelles d'environ 1000 m²) organisées le long de la voirie ou autour d'espaces collectifs.
- Différentes formes d'habitat globalement plus denses:
 - individuel libre (R+1 ou R+combles) ;

- petit collectif (R+1+combles) ;
 - groupé définissant un espace central interne ou en bande.
- A noter que ce dernier type d'habitat peut être considéré comme intermédiaire par sa forme, entre collectif et individuel, doté d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif (terrasses, jardinets), mais peut l'être aussi par son statut, entre logement de standing et logement social. Il peut également s'agir de logements locatifs ou en accession.
- Ces pôles de densité sont à répartir dans la globalité du projet avec au moins trois pôles concernant 0,5 à 1ha.
- Ceci n'exclut pas des constructions plus denses diffuses dans le tissu et basées sur quelques logements (3 à 8).

Continuités piétonnes :

- Liaisons piétonnes connectées au réseau viaire existant en :
 - aménageant une liaison piétonne vers la rue Haute,
 - réservant des accès à la rue Bleuets pour assurer la continuité vers le Nord et les phases ultérieures de développement.
 - Développant des relations internes

Stationnement :

- Un soin tout particulier doit être porté aux aires de stationnement à aménager le long des voies et à structurer par des éléments de végétalisation pour une meilleure intégration paysagère ou sous forme de petites poches intégrées aux espaces verts.

Parti végétal :

- Constitutifs du cadre de vie, les espaces communs doivent être :
 - traités qualitativement,
 - centralisés plutôt que dispersés sur l'ensemble, afin d'être de réels espaces collectifs, accessibles et visibles par tous.
- Prise en compte d'éléments paysagers majeurs à l'échelle du site pour en faire des éléments déterminants du projet avec :
 - La constitution d'une frange végétale marquée à l'Est, qui permettra d'assurer l'insertion paysagère de l'opération dans la plaine (vues lointaines depuis Moncetz et les abords de la R.N.44). Cette frange d'une largeur moyenne de 12m, intégrera la « contournante » avec une voie agricole d'une part et une piste cyclable d'autre part. Des « épaisissements » de la zone végétale sont à prévoir en plusieurs points singuliers.
 - Le long de la R.N.44, la bande de terrain de 100m de largeur rendue inconstructible pour les constructions à destination d'habitat (75m de large pour les autres constructions) fera l'objet d'un aménagement végétal. Elle intégrera la voie « contournante » avec voie agricole et piste cyclable. L'exposition au bruit de cette zone sera amoindrie par le traitement projeté du profil en travers de la RN avec notamment un merlon planté.
 - Dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble de la zone et des équipements publics, il est projeté dans la bande comprise entre 100m et 75m l'implantation d'une salle communale d'une centaine de places destinée à l'accueil de manifestations bruyantes.
 - La nuisance sonore de la voie ne porte donc pas à conséquence,
 - La sécurité est respectée en raison de la présence du merlon planté et d'un accès depuis la zone d'urbanisation nouvelle,
 - La qualité architecturale sera assurée par la maîtrise d'oeuvre publique de l'opération,

- La qualité de l'urbanisme et des paysages sera prise en compte par le concept végétal d'ensemble de la bande des 100m qui sera pratiquement entièrement végétalisée.
- En complément de la salle communale, ce pôle d'animation sera complété par des aires de jeux de proximité.

•

Dispositions diverses

Recul notable à respecter en bordure de la R.D. 60.

Pas d'accès direct des constructions à la R.D.60.

Capacité du site, type de constructions envisagées

Capacité totale comprise entre 120 et 180 logements répartis à égalité entre des logements en maisons individuelles sur parcelles isolées et les autres formes construites évoquées ci-dessus.

Les Terrières

en bordure de la rue des Fosses, terrain disponible environ 2,2ha

Contexte initial

Zone soumise au bruit de la RN et aux prescriptions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : il n'y aura pas de construction nouvelle dans la bande de 100m prise à partir de l'axe de la R.N. 44.

Orientations d'aménagement

Principe de liaison obligatoire entre la rue des Terrières (à partir de l'amorce de voie existante), la rue du Thermot (dans le recul inconstructible des 100m) et la zone IIAU2 au Nord Ouest. Voie structurante élargie dans l'alignement de l'élargissement amorcé près de la rue des Terrières.

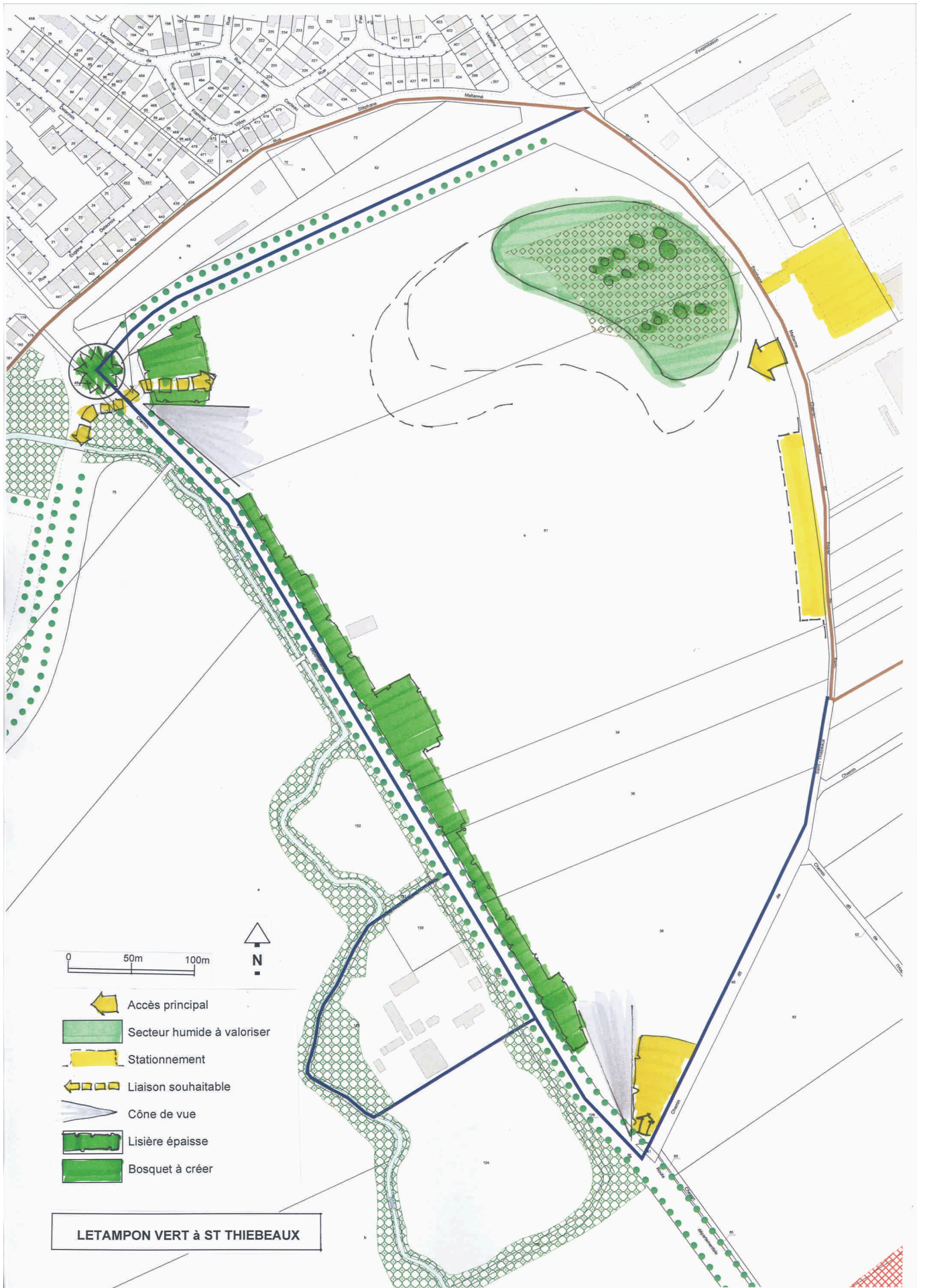
Pas d'accès direct des maisons à partir de la rue des Fosses, ni de voie carrossable desservant directement le projet.

Prise en compte de la « contournante » incluant voie agricole et piste cyclable, y compris le raccordement à la rue des Fosses prolongée et continuité aux deux extrémités

Recul végétal dans la bande inconstructible longeant la RN intégrant la « contournante ».

Capacité du site, type de constructions envisagées

Prolongement de l'occupation existant sur les terrains voisins : 20 à 25 maisons sur de grands terrains (800m² au minimum); ou bien un ensemble de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite de 10 à 15 logements, le reste du terrain restant occupé par des maisons individuelles sur grands terrains (10 à 12 maisons).



Terrain de Saint Thiébault ou tampon vert.

Terrain de 20ha destiné à la création d'un espace ludique.

Contexte initial

Espace agricole dont une partie en zone humide apparente. La zone humide est plantée de saules qui sont à préserver. Le terrain est propriété de la Communauté d'Agglomération et est inscrit au schéma directeur comme devant faire l'objet d'un aménagement à vocation ludique.

Orientations d'aménagement

Pas de programme défini, mais la commune confirme le choix de la CAC de réaliser sur ce terrain un espace public à vocation de détente et de loisirs.

Prise en compte de l'environnement immédiat et de l'accessibilité.

La zone humide doit être préservée ainsi que les saules têtards existants. Elle peut être agrandie.

Créer une lisière végétale dense le long de la RD qui réponde à la densité végétale en bordure de la Blaise sur l'autre rive de la R.D.60.

Créer un bouquet végétal dense qui renforce le giratoire.

Profiter des courbures de la RD pour maintenir deux cônes de vues sur le terrain.

Développer de l'accès et du stationnement aux deux extrémités.

Programme interne à définir suite à analyse fine.

A priori ce ne sera pas un espace monofonctionnel, ni un espace trop morcelé par de multiples fonctionnalités. Parc urbain incluant des aires de jeux qui ne soient pas des terrains de sports, modelés de sols, boisements, plan d'eau, cheminements.

Procédure

La commune doit être associée aux différents stades de la réflexion devant aboutir à tout projet sur ce site.