



commune de

SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE

Approuvé le : 21 décembre 2006

Mis à jour	Modifié	Révisé
26/09/2011		
	20/12/2011	
26/12/2011		
	24/07/2017	

Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Saint-Martin-sur-le-Pré en date du **24 juillet 2017** approuvant la modification simplifiée du PLU.

Le Maire de Saint-Martin-sur-le-Pré,

Jacques JESSON

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 terme 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 au pied de 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

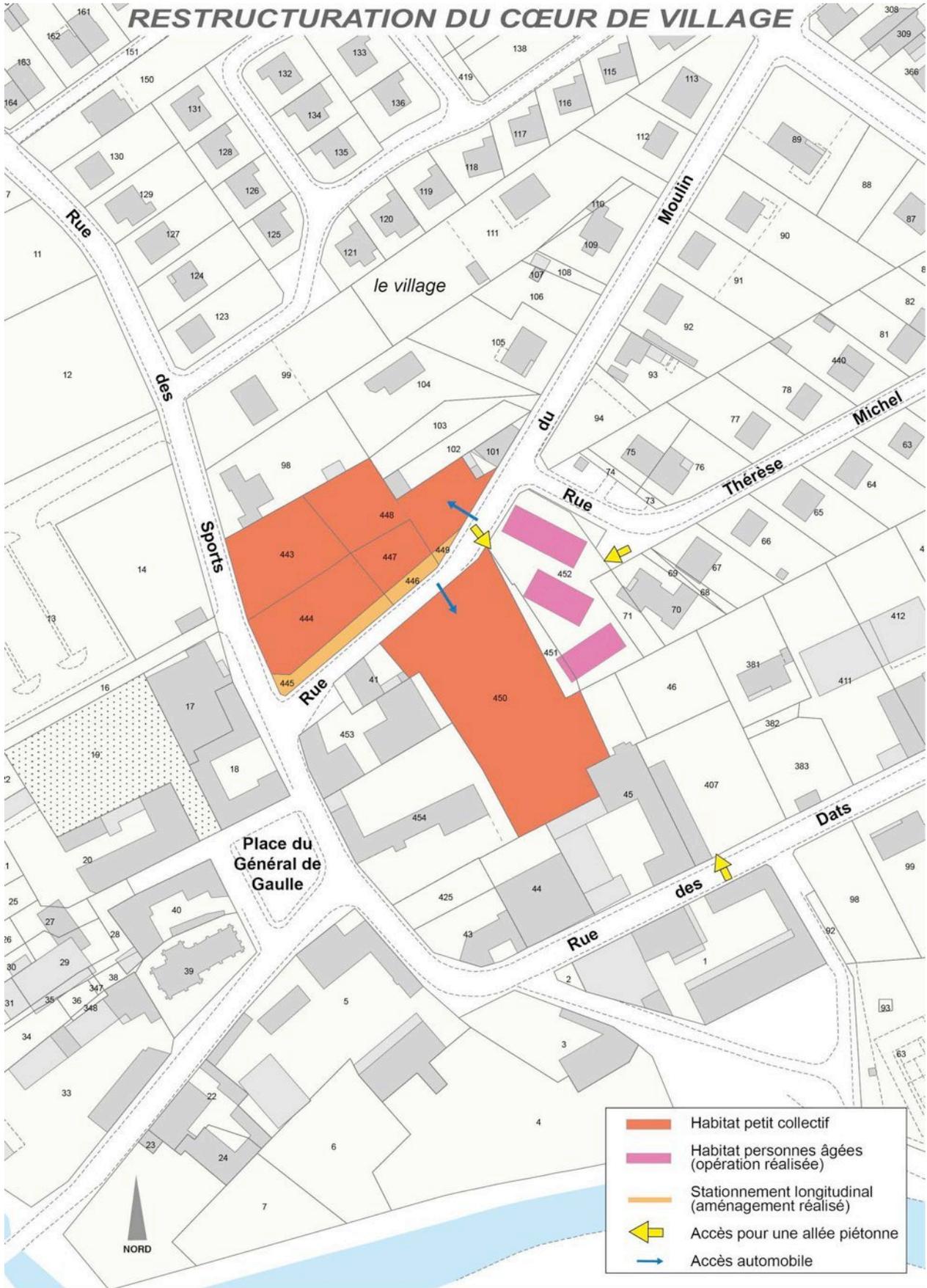
Les orientations d'aménagement sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime de façon différente en ce qui concerne leur portée juridique réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement par secteur et en terme de conformité stricte avec les dispositions contenues dans le règlement écrit et graphique.

Les secteurs concernés

Le P.L.U. de Saint-Martin-sur-le-Pré comporte quatre orientations particulières d'aménagement :

- La **restructuration du cœur de village**,
- L'**aménagement d'un quartier d'habitat**, à l'Ouest de la rue des Sports, **au lieu-dit "l'Echaudé"**,
- L'**aménagement d'un quartier mixte**, à l'Est de la route de Louvois, **au lieu-dit "les Déserts"**,
- L'**aménagement d'une zone à vocation logistique**, au Nord de la zone industrielle.



RESTRUCTURATION DU CŒUR DE VILLAGE

Le cœur de village présente un tissu urbain caractéristique du noyau originel : implantations des constructions à l'alignement, emprises au sol importantes, constructions en R+1+combles. Toutefois, certaines parcelles non bâties situées de part et d'autre de la rue du Moulin ou de la rue des Dats et d'une superficie de près d'un hectare, dévalorisent quelque peu cette partie centrale et historique de la commune.

La restructuration du cœur de village a pour objectif de revitaliser ce secteur en densifiant le tissu par de petits immeubles collectifs et en proposant un type d'habitat adapté notamment aux personnes âgées (ensemble privatisé de constructions de plain-pied regroupées autour d'un espace piéton et disposant d'un environnement végétalisé collectif).

Dans ce cadre, la rue du Moulin a fait l'objet d'un aménagement spécifique afin de sécuriser son débouché sur la rue des Sports tout en intégrant un stationnement longitudinal.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

■ **Assurer une bonne insertion dans le tissu ancien**

- En établissant un phasage des différentes opérations pour permettre d'intégrer progressivement les nouvelles populations.
- En favorisant une architecture de qualité qui respecte les caractéristiques du tissu urbain :
 - Implantation des constructions parallèlement ou perpendiculairement aux voies autour d'espaces collectifs et à l'alignement rue des Dats et rue du Moulin (coté Est) ;
 - Hauteur des bâtiments pouvant atteindre R+1+combles en cœur d'îlot, de longueur et de largeur variable s'apparentant à celles des corps de ferme ;
 - Hauteur des bâtiments limitée à R+1 ou R+combles dans une bande de 15 mètres le long de la zone U2 afin d'assurer la transition avec l'habitat pavillonnaire qui caractérise cette dernière.
- En prévoyant des capacités de stationnement suffisantes pour que l'augmentation de la population ne se traduise pas par une surcharge de la voie et donc un encombrement de l'espace public, tout en étant attentif à ne pas induire une consommation foncière excessive.
- En intégrant au cœur du secteur les logements adaptés aux personnes âgées.

■ **Améliorer les déplacements**

- En tirant parti des aménagements d'espaces publics déjà réalisés :
 - élargissement de la rue du Moulin permettant une circulation plus aisée tout en offrant des places de stationnement ;
 - utilisation éventuelle du parking situé au Nord de la salle des fêtes afin d'accueillir les visiteurs.
- En créant une liaison piétonne entre la rue du Moulin et la rue des Dats (voir possibilités d'accès sur le plan), lieu de détente et de rencontre reliant les différentes opérations entre elles et facilitant l'accès aux équipements situés au Sud (garderie, école, parc des sports).

AMENAGEMENT D'UN QUARTIER D'HABITAT AU LIEU-DIT "L'ECHAUDE"

L'Echaudé constitue un site naturel de 8 ha planté pour moitié (peupleraie) et cultivé pour l'autre moitié. Localisé au Nord-Ouest du tissu urbain et directement en contact avec la vallée de la Marne, ce site est toutefois en grande partie inondable. Le projet de PPRI fait apparaître une zone rouge inconstructible et une zone bleue constructible sous conditions.

Ces conditions de constructibilité n'étant pas encore définies, la commune envisage deux schémas pour l'aménagement de ce site : un premier réalisable si les conditions édictées par l'Etat permettent la construction de pavillons individuels dans la zone bleue, un deuxième si les conditions édictées par l'Etat ne permettent pas la construction de pavillons individuels dans la zone bleue.

L'aménagement de ce quartier a pour objectif de répondre à une demande d'habitat individuel sur des parcelles de taille moyenne (entre 400 et 600 m²) tout en proposant une diversité des logements limitant la consommation du foncier et favorisant une mixité sociale (logements individuels groupés sur de petites parcelles ou logements superposés disposant d'un espace collectif).

Il s'inscrit dans une logique de densification : il s'agit de compléter le tissu urbain plutôt que de l'étendre sur la plaine agricole et notamment d'urbaniser la rive Ouest du chemin des Sports tout en préservant un lien fort avec le site naturel de la vallée de la Marne.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

■ **Intégrer l'aménagement de ce nouveau quartier au tissu existant**

- En créant une voie interne de desserte qui permette de limiter les entrées/sorties sur le chemin des Sports et ainsi de faciliter la circulation sur cette voie de liaison inter quartiers
- En développant des liaisons piétonnes connectées à la trame viaire existante.
- En aménageant un espace collectif de jeux et de détente, intégrant l'arrêt du bus, largement ouvert sur le chemin des Sports et accessible depuis les autres quartiers.
- En préservant l'accès des engins agricoles à l'espace naturel tant que nécessaire.

■ **Développer un cadre urbain de qualité**

- En créant une façade urbaine sur le chemin des Sports par :
 - la présence des constructions en bordure de voie (recul maximum),
 - l'implantation de la façade principale des constructions face au chemin des Sports.
- En prévoyant la constitution d'un habitat plus dense en cœur de quartier permettant de structurer l'espace urbain tout en favorisant une bonne insertion des populations.
- En imposant un traitement qualitatif à caractère urbain de la limite entre l'espace public et l'espace privé : muret surmonté d'un dispositif à claire-voie pour les parcelles clôturées ou aménagement paysager ouvert pour les parcelles non clôturées (habitat groupé).
- En limitant les surfaces de bandes roulantes afin de réduire leur impact dans l'aménagement paysager du quartier (notamment par la mise en place de voies à sens unique).
- En assurant un traitement paysager des voies intégrant, lorsque nécessaire, des places de stationnement visiteurs clairement identifiées de manière à ne pas

encombrer l'espace de circulation et ainsi favoriser une bonne perception de l'espace public.

▪ **Valoriser l'espace naturel à l'arrière des constructions**

- En préservant des cônes de vue depuis le chemin des Sports.
- En envisageant son aménagement à plus ou moins long terme afin de permettre un usage collectif comme espace de détente et de promenade : engazonnement, quelques plantations et cheminements piétonniers éventuels.

AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER MIXTE AU LIEU-DIT "LES DESERTS"

Les Déserts, site naturel de 2,4 hectares localisé au sein du tissu urbain, est en partie cultivé et partiellement bâti (pôle commercial, petits collectifs, habitat individuel...).

Limité à l'Ouest par la route de Louvois (voie de transit entre Châlons et les communes du Nord de la vallée de la Marne) et à l'Est par l'embranchement ferré desservant la zone industrielle, ce secteur est donc assujéti à quelques nuisances sonores et visuelles.

L'aménagement de ce quartier a pour objectif de compléter le tissu urbain en rive Est de la route de Louvois par une offre mixte associant habitat et activités (commerces, services...) afin de profiter de la situation en entrée de bourg sur la route de Louvois et à proximité de zone industrielle.

Cet aménagement s'appuie également sur la création de la rue Henri Debin, au Sud-Est du quartier, permettant de libérer de la circulation liée aux activités les voies destinées à desservir des secteurs d'habitat, de commerces ou de services.

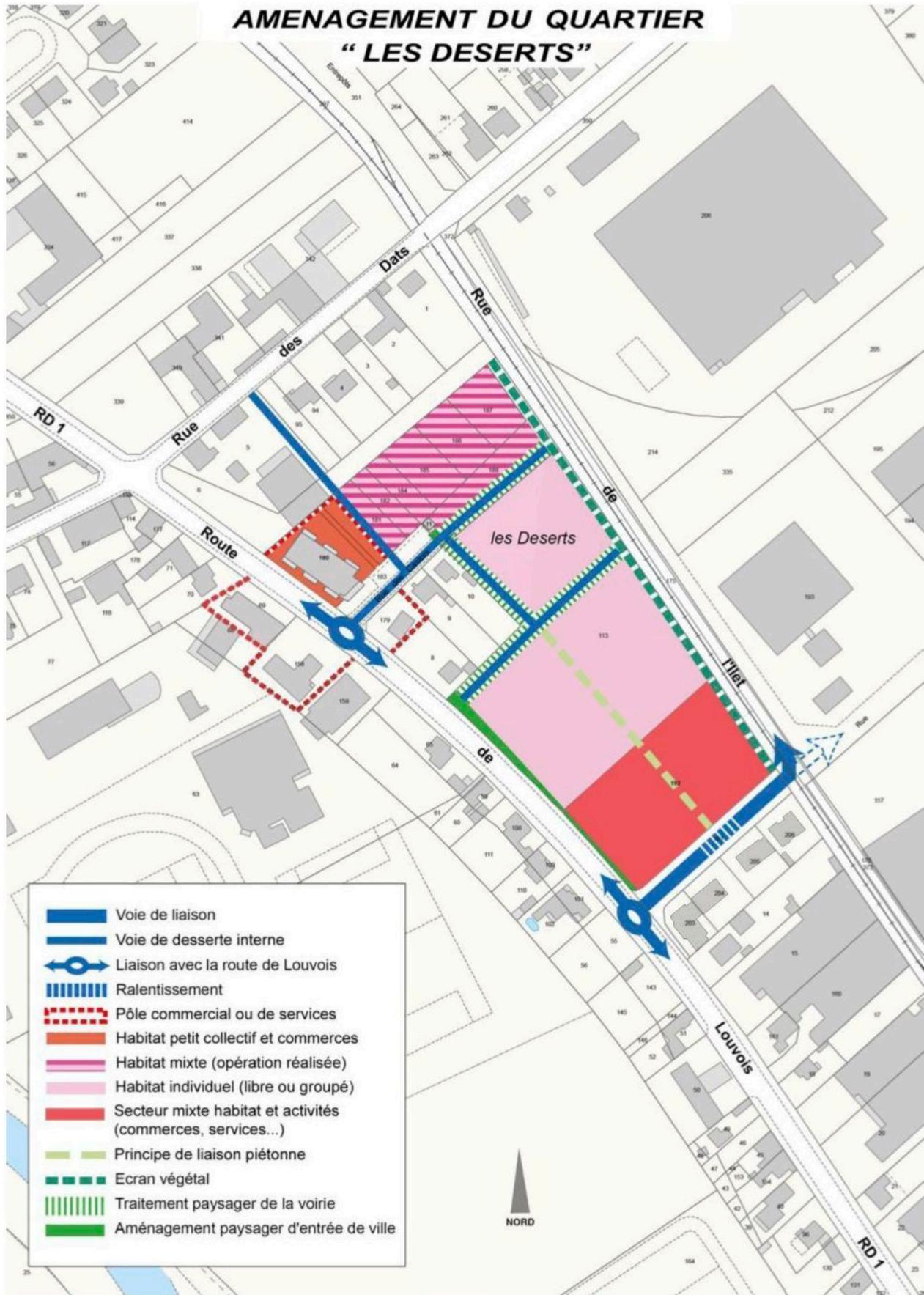
Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

■ **Assurer l'insertion de ce nouveau quartier dans son environnement**

- En développant une desserte interne de la zone à partir de la route de Louvois et des deux accès que constituent la rue des Castors et la rue Henri Debin, cette dernière permettant également aux utilisateurs de la zone industrielle d'y pénétrer au plus tôt.
- En limitant l'accès aux parcelles depuis la route de Louvois.
- En assurant un traitement qualitatif de cette entrée de ville : aménagements paysagers, caractéristiques urbaines des clôtures.
- En aménageant un écran végétal le long de la voie ferrée permettant d'atténuer l'impact visuel et sonore de la zone industrielle sur le tissu résidentiel.
- En valorisant les liaisons piétonnes.

■ **Développer un cadre bâti et paysager de qualité**

- En assurant un traitement paysager des voies intégrant lorsque nécessaire des places de stationnement visiteurs clairement identifiées de manière à ne pas encombrer l'espace de circulation et ainsi favoriser une bonne perception de l'espace public.
- En garantissant le principe d'une liaison piétonne transversale au quartier permettant de relier la rue des Castors à la rue Henri Debin.
- En limitant les surfaces de bandes roulantes afin de réduire leur impact dans l'aménagement paysager du quartier.
- En imposant un traitement qualitatif de la limite entre l'espace public et l'espace privé : mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie pour les parcelles clôturées ou aménagement paysager ouvert pour les parcelles non clôturées (habitat groupé).



AMENAGEMENT D'UNE ZONE A VOCATION ECONOMIQUE

Le secteur retenu pour l'aménagement d'une zone d'activités intercommunale Recy/Saint-Martin-sur-le-Pré est situé dans la continuité de la zone industrielle Châlons/Saint-Martin, en entrée Nord de l'agglomération châlonnaise, le long de la R.N. 44.

L'aménagement de ce secteur est destiné essentiellement à accueillir de grands projets logistiques ou industriels dans un cadre paysager de qualité et dans le respect de l'environnement. Il distingue deux secteurs, l'un sur le territoire de Recy et l'autre sur celui de Saint-Martin-sur-le-Pré, séparés par une coulée verte de part et d'autre du futur boulevard périphérique, chacun disposant d'un accès spécifique depuis la bretelle d'accès à la R.N. 44.

Le site se présente comme une large pente douce légèrement vallonnée descendant depuis la R.N. 44 vers la vallée de la Marne. La perception de l'ensemble du secteur est très forte depuis la route nationale. A terme, la zone d'activités englobera des éléments comme l'usine de déshydratation et le poste électrique à Recy ou l'aire de services liée à la R.N. 44.

Au vu notamment de la proximité de la R.N. 44, de la possibilité d'offrir un embranchement ferré et des conditions d'aménagement proposées, le projet a obtenu le label "Zone d'activités régionale de référence".

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

■ **Intégrer la zone au réseau existant et favoriser l'intermodalité**

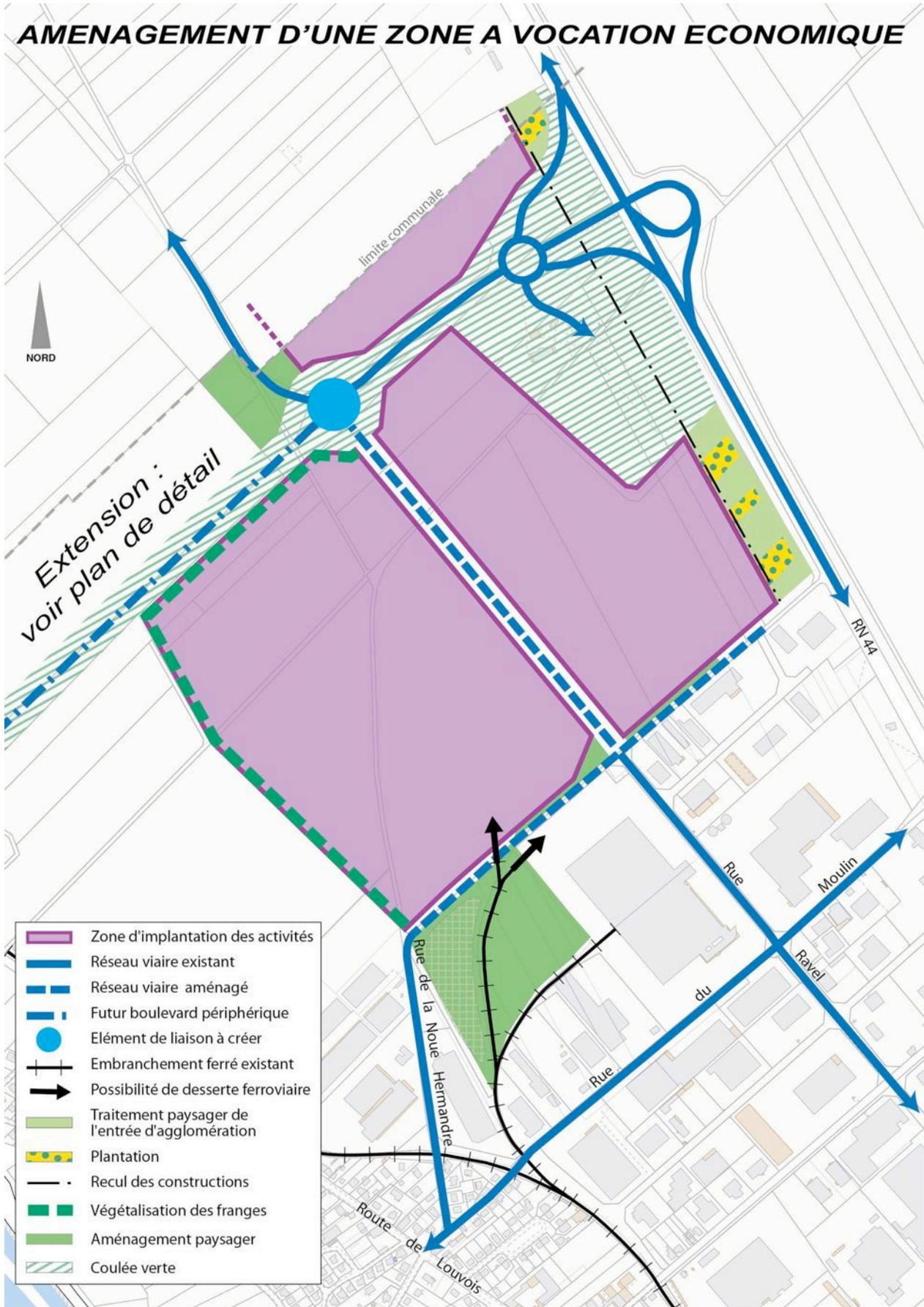
- En assurant la desserte du site par le prolongement vers l'Est de la rue de la Noue Hermandre et vers le Nord de la rue Ravel.
- En prévoyant la connexion de cet axe Nord/Sud avec l'échangeur de la R.N. 44 et le futur boulevard périphérique (2^o tranche du contournement Nord-Ouest de l'agglomération).
- En assurant la desserte ferroviaire des terrains situés de part et d'autre de l'axe Nord/Sud par l'extension de l'embranchement ferré existant.

■ **Assurer une bonne insertion paysagère de la zone**

- En végétalisant de façon continue les franges en limite de secteur afin de créer un espace de transition visuelle entre la zone d'activités et son environnement.
- En préservant une bande inconstructible le long de la R.N. 44 (recul des constructions de 100 m par rapport à la voie).
- En composant la façade visuelle de la zone d'activités en entrée de ville le long de la R.N. 44 par l'introduction, dans la bande de recul des constructions, de lignes végétales que peut lire l'automobiliste et qui mettent en scène les vues lointaines.

■ **Développer un cadre bâti et paysager de qualité**

- En favorisant la cohérence architecturale par des règles limitant le type de toiture, le choix des matériaux ainsi que leur couleur.
- En signalant uniformément les entrées par des règles imposant une certaine minéralité de part et d'autre des accès.
- En traitant la limite entre l'espace privé et l'espace public par une bande plantée à l'alignement des voies formant un premier plan visuel et permettant de masquer les zones de stationnement des véhicules.
- En structurant le paysage à l'échelle du site grâce à l'instauration d'espaces non aedificandi qui assurent des coupures vertes au sein du secteur, longues lanières végétales majoritairement plantées permettant de cadrer des vues lointaines.
- En prévoyant l'aménagement d'un bassin de décantation et d'infiltration des eaux de voiries au sein d'un espace paysager afin de limiter la pollution des sols tout en agrémentant l'entrée Sud-Ouest du secteur.



Suite à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) conduite dans le cadre de l'extension du Parc industriel de Cités en Champagne, les compléments suivants sont apportés à la présente orientation d'aménagement :

- L'extension, qui s'étend entre la partie Nord-Est de la zone actuelle et la ligne ferroviaire Châlons-Reims, concerne essentiellement la commune de Recy.
- Elle touche néanmoins la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré sur une bande située le long de l'emprise du futur contournement Nord-Ouest de l'agglomération.
- Du fait de cette localisation géographique particulière, les terrains concernés seront directement liés pour leur fonctionnement à ceux de Recy.
- L'objectif est d'une part de pouvoir accueillir des bâtiments logistiques et d'autre part de permettre la relocalisation d'une entreprise industrielle existante.
- La desserte de la zone sera assurée à partir de la voie Chanteraine, sur la commune de Recy, et par une voie temporaire empruntant le tracé du futur périphérique.
- L'actuelle plate-forme ferroviaire sera accessible à partir d'une liaison Sud-Est / Nord-Ouest qui fera l'objet de plantations spécifiques.
- Le projet d'aménagement global de la zone prévoit également une possibilité de raccordement au fer des parcelles concernées par l'extension.
- Enfin, un espace paysager (plantations, bassins...) sera aménagé au Sud-Ouest du secteur afin de gérer la transition avec la route de Louvois.

