



commune de COOLUS

Approuvé le : 04 mai 2006

Mis à jour	Modifié	Révisé

Vu : pour être annexé à la délibération
du conseil municipal de Coolus
en date du**04 mai 2006**.....
approuvant le P.L.U.



Le Maire de Coolus,

Michel Flot

Plan Local d'Urbanisme

projet d'aménagement et de
développement durable

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Si Coolus fait partie de la communauté d'agglomération châlonnaise, la commune n'a pour autant pas connu de réel développement résidentiel. Cette situation s'explique par la localisation particulière du noyau urbain encadré par deux cours d'eau et par des infrastructures de circulation routières et ferroviaires importantes. Les éléments naturels et les activités humaines riveraines du tissu urbain ont ainsi largement contraint le niveau de développement d'un point de vue quantitatif.

A défaut d'accueillir une part significative de la croissance urbaine de l'agglomération châlonnaise, la commune a construit son identité sur la **préservation de ses atouts de village à taille humaine, une activité économique performante et la conservation d'un environnement naturel de qualité**.

L'agriculture demeure une richesse fondamentale de son territoire avec la présence des **activités traditionnelles** de production mais aussi l'existence d'un **site agro-industriel desservi par la route et par la voie ferrée**. Ce site regroupe des entreprises coopératives parmi les plus performantes de la région. Ces activités contribuent au maintien de la population et à la pérennité de l'activité économique de la commune.

La commune de Coolus a su également assurer la préservation d'un **environnement naturel** remarquable au sein de la région de Châlons avec notamment la présence d'un vaste parc associant des paysages et des milieux naturels particulièrement variés et riches. Cet espace récréatif de dimension d'agglomération constitue un élément majeur d'attractivité dont la mise en valeur peut constituer un atout décisif dans la compétition entre les territoires pour asseoir le développement résidentiel et le développement économique de l'agglomération.

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme de Coolus est de **conforter ce potentiel diversifié** en permettant à la commune de poursuivre un **développement équilibré** de nature à **favoriser son dynamisme démographique et économique** et en assurant la **préservation et la valorisation de son patrimoine naturel**.

Pour les années à venir, la commune entend **maintenir ce développement qualitatif autour de quatre axes complémentaires tenant compte des atouts et des contraintes du territoire communal** :

- Poursuivre un développement maîtrisé et équilibré de l'habitat
- Améliorer la qualité des déplacements
- Pérenniser les activités économiques
- Protéger et mettre en valeur les atouts environnementaux et paysagers

Poursuivre un développement maîtrisé et équilibré de l'habitat

- **Affirmer l'identité villageoise de Coolus et valoriser la qualité de vie** de la commune par la préservation et la création d'un tissu urbain aéré à vocation essentiellement résidentielle.
- **Assurer le développement à court terme de la commune dans la continuité du tissu existant** en favorisant l'urbanisation sous forme de petites opérations situées à proximité du village et connectées au réseau viaire existant.
- **Prévoir le développement de l'habitat à long terme** en réservant un site urbanisable en fonction des besoins, sous conditions de prise en compte des risques liés aux cavités souterraines et après définition des conditions d'aménagement et d'équipement permettant de réussir l'intégration de ce site au village.
- **Permettre l'évolution du bâti des « écarts » du village** au nord-est, à l'ouest et au sud-ouest.
- **Compléter l'offre de logements par une offre suffisante d'équipements publics** en permettant le développement du pôle de loisirs situé au nord du village, en fonction des besoins engendrés par le développement résidentiel.

Améliorer la qualité des déplacements

- **Assurer la sécurité de la circulation automobile et piétonne dans la traverse du village** en ralentissant les flux de circulation par la requalification de la R.D. 2 en voie urbaine.
- **Compléter le réseau viaire au sud du village** pour desservir les nouvelles opérations d'habitat.
- **Organiser le stationnement** en développant une offre structurée, répondant à la diversité des besoins (ex : stationnement des véhicules de transport collectif) située à proximité des équipements et raccordée au maillage piétonnier du village.
- **Valoriser les modes de déplacements doux** (vélos, piétons) en :
 - **complétant le maillage piétonnier** depuis le cœur du village jusqu'aux nouvelles zones d'urbanisation afin d'assurer une bonne intégration des nouveaux habitants ;
 - **préservant les possibilités de promenades le long de la Coole** au niveau des secteurs d'urbanisation ;
 - **développant un réseau de promenades diversifiées** en termes d'environnement et d'aménagement. Ainsi, la création de cheminements sommairement aménagés dans la vallée de la Marne offrira l'occasion de pratiques "sportives" au contact des espaces boisés de la vallée alors que l'aménagement d'un chemin parallèle à la R.D. 87 répondra à des pratiques plus "familiales" dans un environnement naturel plus ouvert le long de la ligne de crête. Ces circuits permettront de relier le village et le "domaine de Coolus" (équipement d'agglomération) à Châlons via Compertrix.

Le contournement "sud-ouest" de l'agglomération châlonnaise n'est pas retranscrit dans le P.L.U.

Compte tenu de l'absence de maître d'ouvrage désigné et d'étude préalable de tracé, la procédure d'emplacement réservé pour création de voirie ne peut être mise en œuvre. Toutefois, les choix de zonage préservent la réalisation éventuelle de cet hypothétique équipement.

Pérenniser les activités économiques

- **Préserver l'espace agricole** en fixant clairement les limites de l'espace urbain et à urbaniser et de l'espace agricole.
- **Assurer la pérennité des activités agro-industrielles** et permettre de façon modérée leur extension.
- **Favoriser l'implantation d'activités complémentaires** notamment artisanales en tenant compte des périmètres d'éloignement des activités agro-industrielles préexistantes.

Protéger et mettre en valeur les atouts environnementaux et paysagers

- **Préserver le paysage naturel des rives de la Coole** en prolongeant la coulée verte entre le village et la rivière.
- **Maintenir les équilibres naturels des vallées de la Marne et de la Coole** en :
 - **préservant les boisements alluviaux** de ces deux vallées,
 - **valorisant le "domaine de Coolus"**, patrimoine naturel diversifié d'enjeu communautaire, dans le cadre d'un usage pédagogique compatible avec le développement de la faune et de la flore et le maintien de l'originalité paysagère et devant s'accompagner de l'aménagement d'un espace d'accueil et d'animation.
- **Préserver les boisements de la plaine agricole qui présentent une grande qualité biologique.**
- **Répondre aux préoccupations de réduction des nuisances sonores** en ralentissant les flux de circulation par la requalification de la R.D. 2 en voie urbaine dans la traverse du village.
- **Prendre en compte les risques naturels** en intégrant les informations disponibles dans l'attente des prescriptions des Plans de Prévention des Risques d'effondrement et d'inondation lorsqu'ils seront approuvés.
- **Prendre en compte les risques technologiques** en intégrant les règles de protection relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- **Préserver le patrimoine archéologique** en identifiant des sites confirmant l'existence d'une occupation humaine très ancienne.