

Commune de

BELLEU

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

09 FEV. 2015

4

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
CHAPITRE I : la zone 1 AUh de la Grenouillère	3
CHAPITRE II : la zone 1 AUh « site de l'Emaillerie »	3
CHAPITRE III : la zone 1 AUh « ex-site Brent »	3
CHAPITRE IV : la zone 2 AUh « Les Terres de l'Eglise »	6

INTRODUCTION

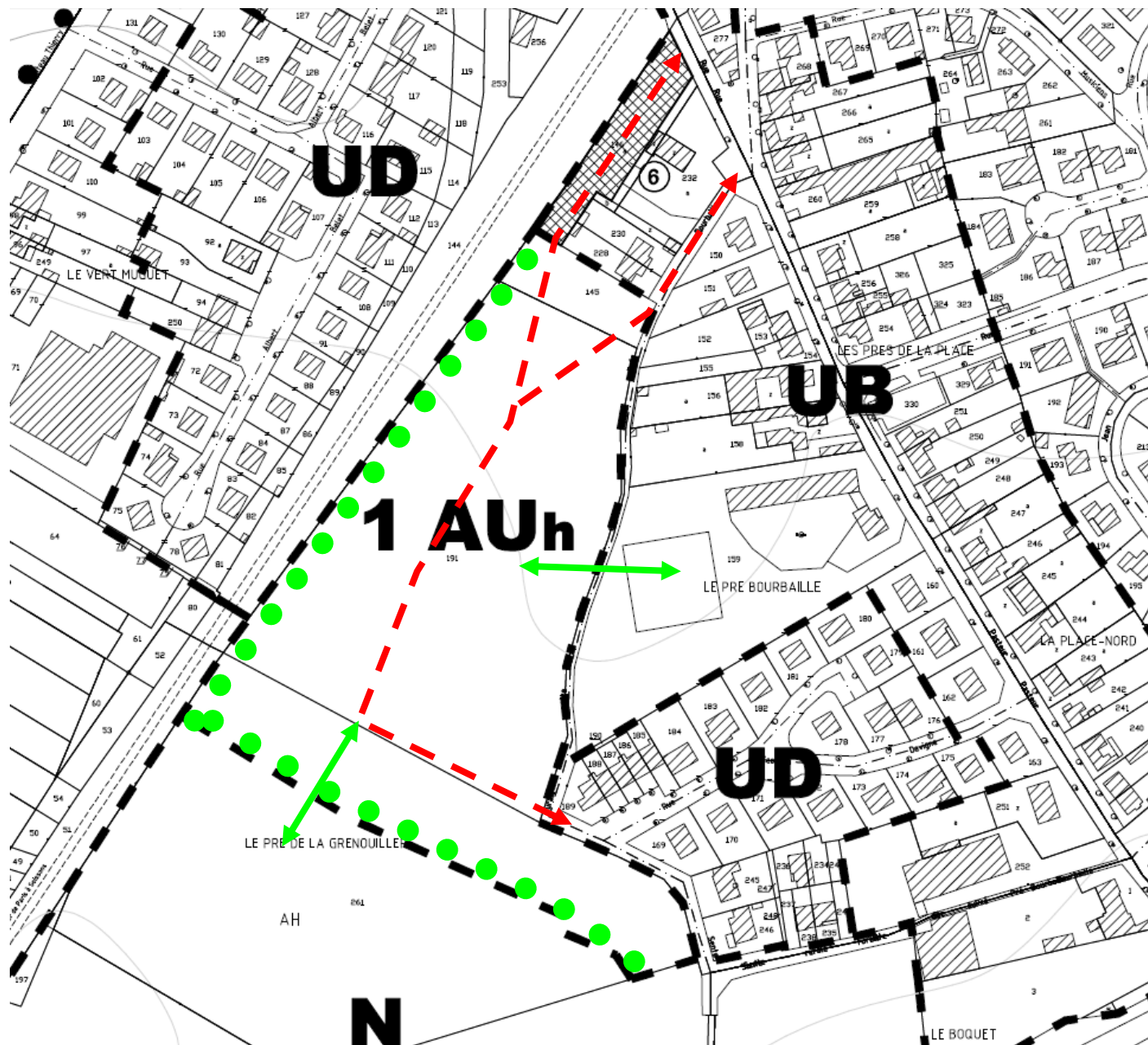
Les « orientations d'aménagement et de programmation » permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont déterminées en application de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Sont concernées par les orientations d'aménagement et de Programmation :

- **La zone 1 AUh dite de la Grenouillère,**
- **La zone 1 AUh « site de l'Emaillerie »,**
- **La zone 1 AUh « ex-site Brent »,**
- **La zone 2 AUh dite « Les Terres de l'Eglise ».**

CHAPITRE I – LA ZONE 1 AUh de la Grenouillère



LEGENDE

- ● ● ● ● Plantations à réaliser
- ← - - - → Principe optionnel de desserte automobile
- ↔ Principe de liaison piétonne à aménager

Le principe de bouclage annoncé est un garant de réussite pour la future greffe urbaine : il s'agit de ne pas d'enclaver le futur quartier par rapport au reste de la ville mais au contraire de multiplier les points d'accroche, qu'ils soient automobiles ou piétonniers.

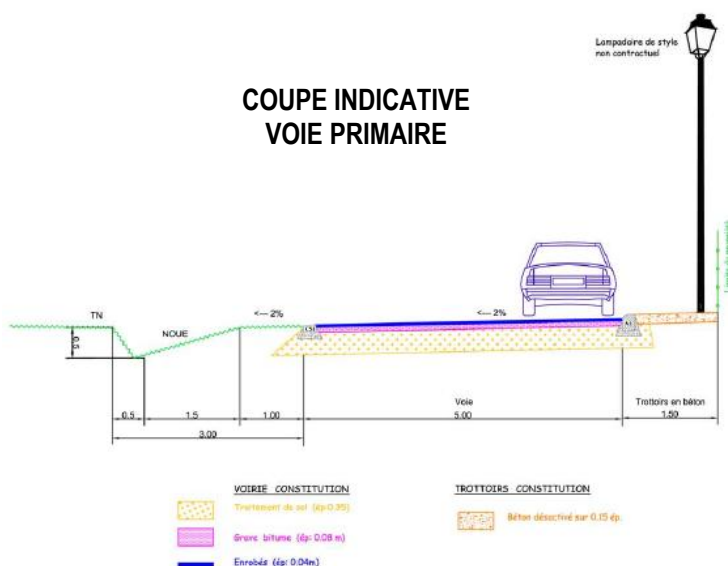
S'agissant des voies à créer, quelques règles sont précisées : les voies primaires doivent présenter une bande roulante d'au moins 5 m de large et être accompagnées de part et d'autres d'accotements (trottoirs) de 1,50 m de large dimensionnés pour une circulation sécurisée des piétons.

Les voies secondaires doivent présenter une bande roulante d'au moins 5 m de large dans le cas d'une circulation en double sens et une bande roulante d'au moins 3,50 m de large dans le cas d'une circulation en sens unique. Dans tous les cas, les voies secondaires doivent être accompagnées d'un accotement (trottoir) de 1,50 m de large permettant une circulation sécurisée aux piétons.

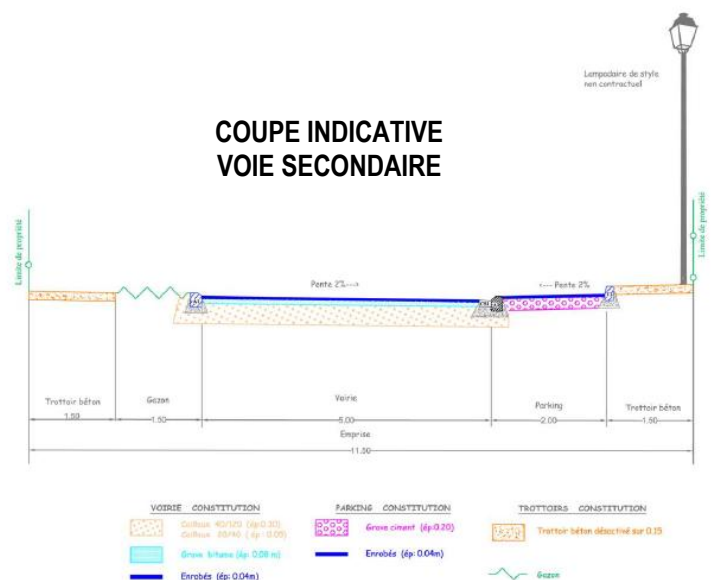
L'ensemble des voiries nouvelles sera accompagné d'éléments végétalisés (plantations, noues engazonnées).

NB : les coupes ci-après sont données à titre indicatif.

**COUPE INDICATIVE
VOIE PRIMAIRE**



**COUPE INDICATIVE
VOIE SECONDAIRE**



Selon un principe de précaution, les Orientations d'Aménagement précisent l'obligation faite aux pétitionnaires d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Aussi, toute demande de permis de construire doit intégrer un volet technique présentant le système de collecte des eaux issues de la construction. Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public est strictement interdit.

La gestion des eaux pluviales issues de la voirie est également prise en compte. Pour ne pas surcharger le réseau eaux pluviales existant, les Orientations d'Aménagement imposent la mise en place de noues engazonnées réparties judicieusement sur l'ensemble de la zone (le long des voies, des trottoirs, au niveau de carrefours...).

En plus de leur rôle hydraulique, les noues engazonnées joueront un rôle paysager pour le futur quartier.



EXEMPLES DE NOUES ENGAZONNEES



Le futur quartier doit proposer une trame végétale intéressante rappelant le caractère naturel du territoire.

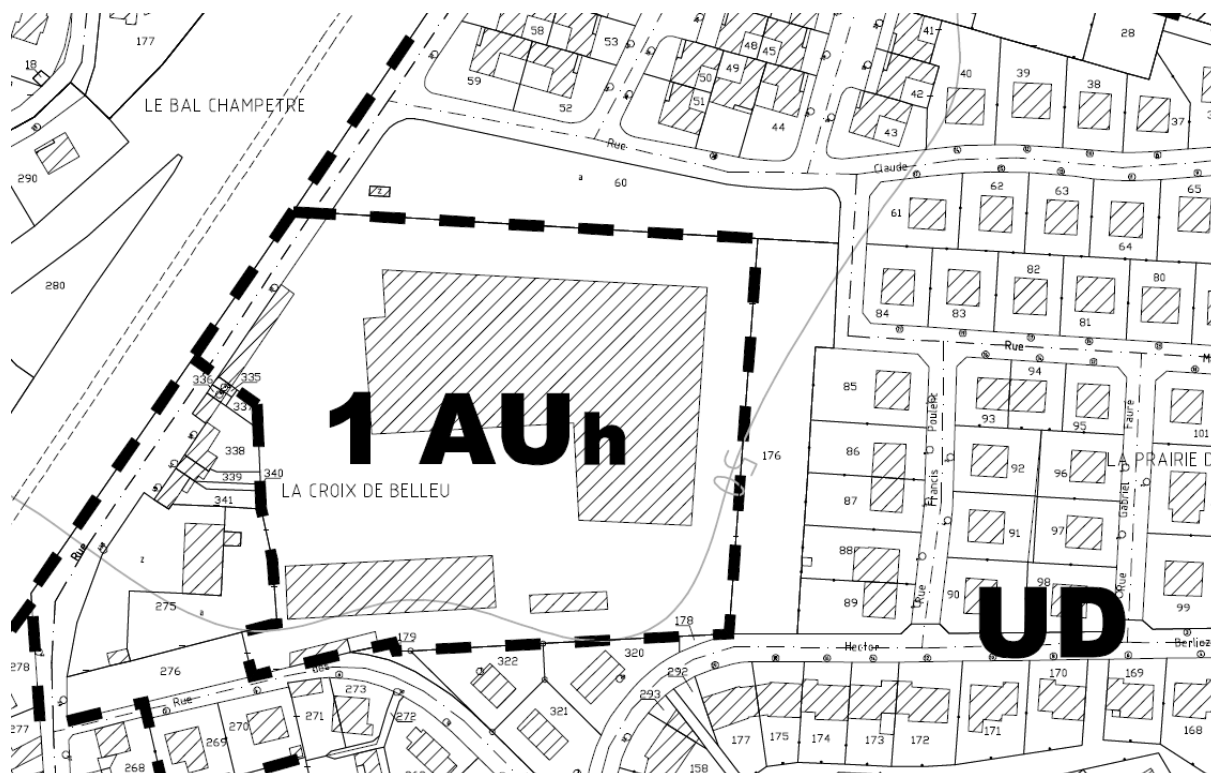
Aussi, les espaces verts aménagés et les noues engazonnées doivent, à l'échelle de la zone, couvrir au moins 10 % de la surface aménagée. Les surfaces seront réparties de façon équilibrée sur l'ensemble de la zone (comprendre fractionnées en plusieurs unités).

Les « zones vertes » seront plus étendues aux endroits stratégiques de la zone (carrefour, entrées, placettes...).

Le traitement paysager des parcelles est également intégré aux Orientations d'Aménagement : les fonds de parcelles doivent être plantés de haies reprenant des essences locales acclimatées. La démarche vise à conserver une transition harmonieuse entre le futur quartier et le bâti déjà existant (éviter les covisibilités par exemple) et les constructions nouvelles entre-elles.

S'agissant du programme de logements à réaliser, la zone 1 AUh de La Grenouillère accueillera du logement individuel en accession afin de contrebalancer le « déséquilibre » actuel du parc de logement (+ de 40 % de logements locatifs) et de respecter le principe de mixité de l'habitat.

CHAPITRE II – LA ZONE 1 AUh « Site de l'Emaillerie »



Le site de l'Emaillerie, par sa position intra-urbaine, constitue un secteur stratégique pour la planification urbaine de la ville de Belleu. La démarche de « réutiliser » des vides à l'intérieur d'une enveloppe agglomérée répond aux politiques de l'Etat en matière de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

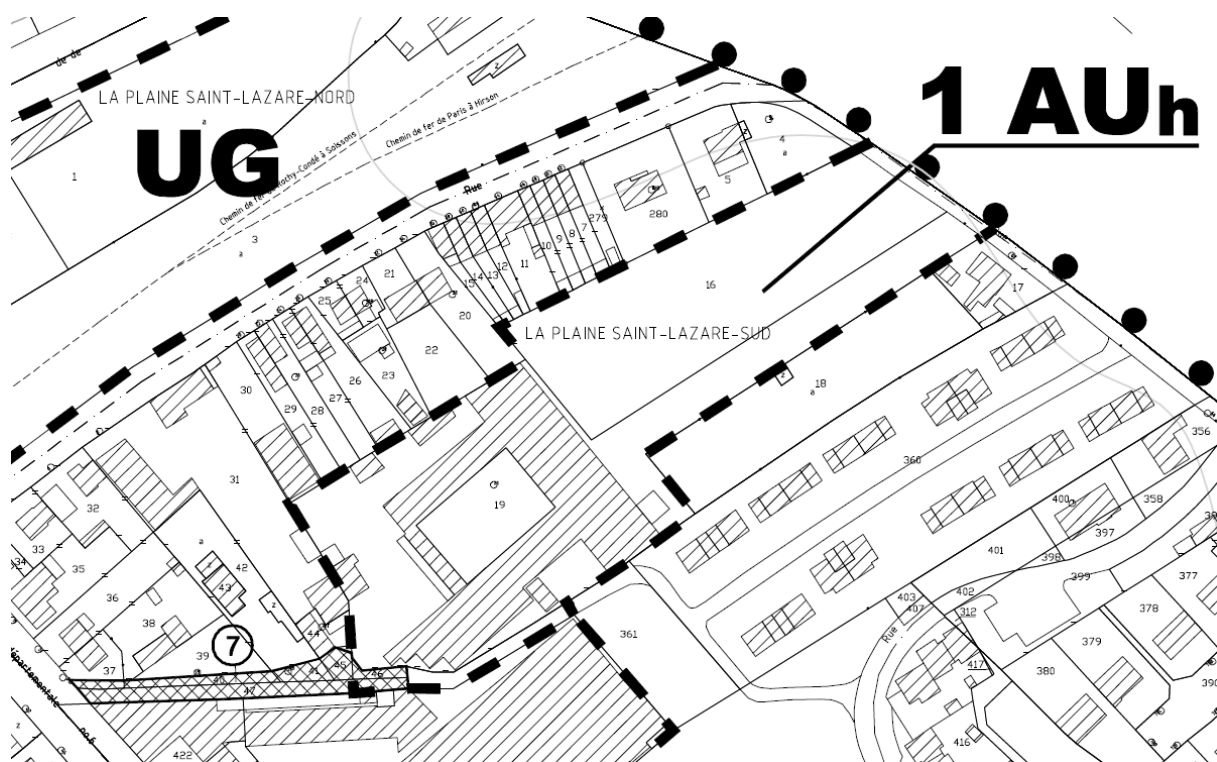
Toutefois, le caractère pollué du site impose que des travaux de dépollution soient réalisés sur l'ensemble de la zone avant tout projet d'urbanisation. Il s'agit d'annuler tout risque aux populations nouvelles qui occuperont les logements construits.

La requalification de l'ex-site industriel est orientée vers l'accueil d'une opération à vocation d'habitat ; les activités ne sont pas admises dans la future zone à urbaniser. La localisation de l'îlot dans un contexte urbanisé à dominante résidentielle a largement orienté cette orientation.

L'opération d'habitat doit impérativement intégrer l'aménagement d'un espace public, type aire de jeux, afin d'offrir aux nouveaux habitants un lieu d'échanges et de convivialité.

S'agissant de la desserte du futur quartier d'habitat, un grand principe peut être dégagé : la commune affiche le souhait d'un réseau ouvert sur l'extérieur (principe d'une entrée et d'une sortie distinctes) et refuse tout aménagement en impasse qui aurait pour effet d'enclaver l'îlot bâti.

CHAPITRE III – LA ZONE 1 AUh « ex-site Brent »



L'ex-site Brent, par sa position intra-urbaine, constitue un secteur stratégique pour la planification urbaine de la ville de Belleu. La démarche de « réutiliser » des vides à l'intérieur d'une enveloppe agglomérée répond aux politiques de l'Etat en matière de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

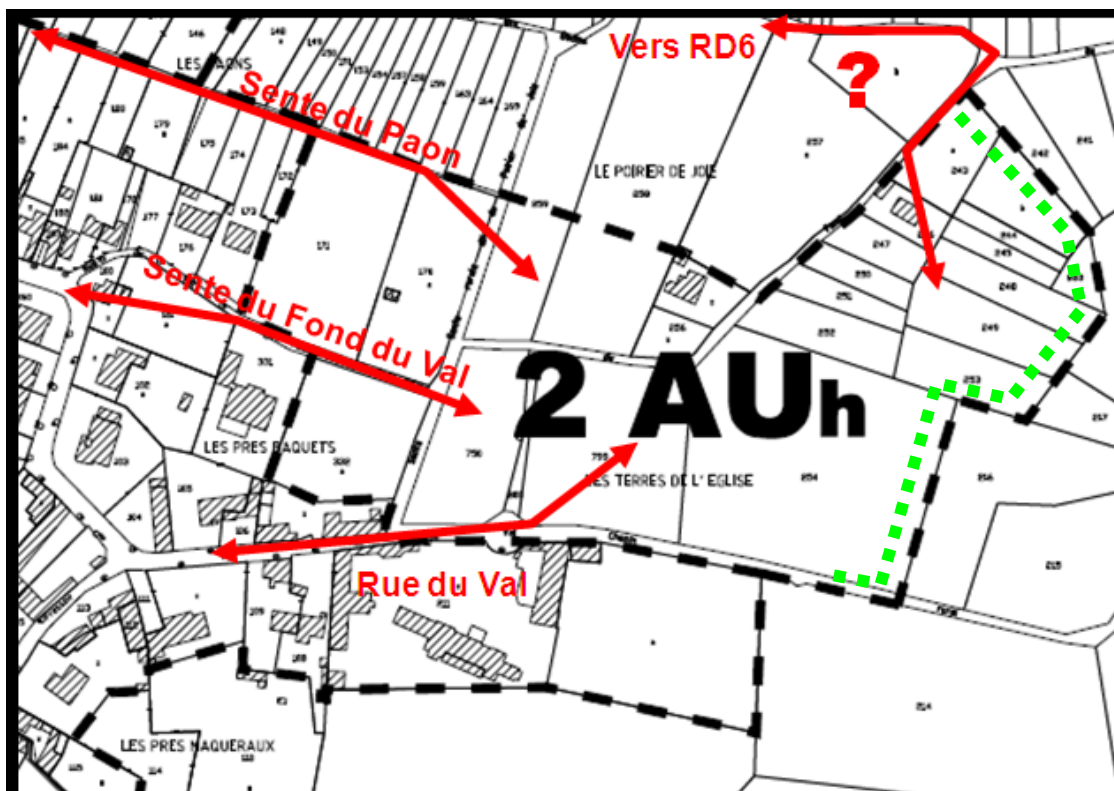
Toutefois, le caractère pollué du site impose que des travaux de dépollution soient réalisés sur l'ensemble de la zone avant tout projet d'urbanisation. Il s'agit d'annuler tout risque aux populations nouvelles qui occuperont les logements construits.

La requalification de l'ex-site industriel est orientée vers l'accueil d'une opération à vocation d'habitat ; les activités ne sont pas admises dans la future zone à urbaniser. La localisation de l'îlot dans un contexte urbanisé à dominante résidentielle a largement orienté cette orientation.

L'opération d'habitat doit impérativement intégrer l'aménagement d'un espace public, type aire de jeux, afin d'offrir aux nouveaux habitants un lieu d'échanges et de convivialité.

S'agissant de la desserte du futur quartier d'habitat, un grand principe peut être dégagé : celui d'une voie traversante entre la rue de Fère-en-Tardennois et la rue d'Orcamps, assurant ainsi un lien avec le tissu bâti existant, garant de la réussite de la future greffe urbaine.

CHAPITRE IV – LA ZONE 2 AUh des Terres de l'Eglise



LEGENDE

-  Principe de voie
-  Principe de voie optionnel
-  Principe de lisières paysagées

S'agissant de la desserte de la future zone urbanisée, plusieurs options peuvent être envisagées. Comme l'indique le schéma ci-dessus, la desserte pourrait se faire depuis la rue du Val (à priori en sens unique compte tenu de l'étroitesse de la voie).

La zone 2 AUh du Val est encadrée par plusieurs chemins qui peuvent jouer, à terme, un rôle dans le futur plan de circulation. Aussi, la sente du Fond du Val pourrait servir de base à la réalisation d'une voie aménagée. Le tracé reporté sur le schéma est donné à titre indicatif.

De plus, le bâti existant au droit de la rue du Val et de la sente du Fond du Val correspond à des garages et non à des habitations.

La sente du Paon, plus au Nord de la zone peut également constituer une option de desserte pour la futur zone d'habitat. La sente longe actuellement des fonds de parcelles jardinés ; un emplacement réservé est inscrit au bénéfice de la commune de Belleu pour confirmer cette orientation.

Enfin, le cas du chemin (prolongement de la sente du Fond du Val) qui rejoint la RD 6 au Nord est abordé. Cette option proposerait un accès direct sur la route départementale ; toutefois, la topographie marquée à cet endroit ainsi que le linéaire de voirie à aménager semblent compromettre la faisabilité de cet aménagement.

La commune n'envisage pas une urbanisation totale sur l'ensemble de la zone. Comme l'a souligné le diagnostic territorial, le contexte environnant de la zone 2 AUh suppose, dans le cadre de l'aménagement futur de la zone, un volet paysager solide et qualitatif.

L'opération d'aménagement retenue doit garantir une insertion optimale des futures constructions dans le site, notamment dans le choix des tonalités de matériaux, de gabarits des constructions (...).

La topographie du site se doit d'être prise en compte : l'aménagement de la zone 2 AUh doit privilégier l'implantation des nouvelles constructions sur les parties planes de la zone.

Les secteurs pentus devront prioritairement conserver un aspect naturel. L'aménagement de la zone pourra s'appuyer sur un secteur voué à l'habitat, un secteur voué aux jardins partagés et des secteurs paysagés assurant une transition harmonieuse avec les sites naturels périphériques. L'orientation de « jardins partagés » prolonge d'ailleurs une action d'ores et déjà engagée par la commune : celle d'une acquisition progressive du foncier pour réaliser des jardins familiaux.