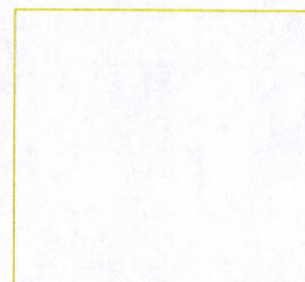




PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de Diffusion



REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
de REIMS

20 DEC. 2013



COMMUNE DE BREUIL-SUR-VESLE

Vu pour être annexé à la
délibération du

23 Juillet 2013

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Cachet et Signature du Maire



Document C

**Orientations d'
Aménagement et de
Programmation**

Préambule	p.5
1. Les secteurs à urbaniser immédiatement	
➤ Secteur (1AUa) du lieu dit « le petit pont ».....	p.11
➤ Secteur (1AUc) du lieu dit « la briqueterie » ...	p.12
➤ Secteur (1AUb) du lieu dit « les Chenevières » .	p.14
2. Le secteur à urbaniser à moyen ou long terme	
➤ Secteur (2AU) du lieu dit « l'échelette »	p.17

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat puis la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) prévoit que le PLU soit assorti d'orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs en vue de prévoir des actions spécifiques et cohérentes avec le PADD. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations d'aménagement et de programmation et les schémas doivent être établis en cohérence avec le PADD, ce qui signifie qu'ils ne doivent pas comprendre de dispositions qui lui seraient contraires.

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur, un site, un quartier. Cette complémentarité interdit toute confusion. Ce qui relève *du domaine réglementaire figure dans le règlement*.

En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent donner un sens ou une précision au règlement, sans constituer, en elles-mêmes, des prescriptions. Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions locales et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet. Il s'agit bien de rechercher un rapport de compatibilité avec tous les travaux ou autorisations du droit des sols car ces orientations générales ont une portée juridique renforcée.

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement

Article L123-1 : « Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques... »

Article L123-1-4 : « 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.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Article L123-5 : «Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. **Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques [...]** ».

Article R123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions [...]. Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. ».

Les orientations d'aménagement sur les secteurs et sites sont ici présentées suivant les orientations choisies par la commune pour le développement futur de son territoire.

Les objectifs recherchés

Les principes fixés dans les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivants :

- Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes tout en préservant et en intégrant les entités naturelles et patrimoniales.
- Assurer la cohérence des initiatives privées en matière de développement urbain avec les objectifs publics affichés au PADD.

Objectif de programmation :

Dans le respect des orientations du PADD, la commune a fait le choix de prévoir un phasage de l'urbanisation. Ceci de manière à permettre à la commune de prévoir les investissements nécessaires à la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers pour l'urbanisation.

Ce phasage est prévu au travers :

- La définition d'une zone à urbaniser immédiatement (1AU) et une zone à urbaniser à long terme (2AU) de réserve foncière.

Le contenu des orientations générales

Les orientations d'aménagement se présentent selon **trois volets** :

1. Une partie écrite présentant les enjeux pour l'aménagement du secteur, du quartier ou du site.
2. Une partie écrite indiquant les dispositions qualitatives relatives au schéma d'orientations d'aménagement.
3. Une partie graphique exprimée sous forme de schéma, dont les informations indiquées établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

Pour chaque grand secteur, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futurs développements.

Le choix de localisation des secteurs correspond aux orientations générales du PADD qui prévoit une articulation entre les secteurs bâtis et les éventuelles mutations des espaces dans un objectif de valorisation des espaces et de gestion économe du foncier.

» PREAMBULE

LES OBJECTIFS ET RESULTATS RECHERCHES

1. *Les secteurs à urbaniser immédiatement*

» LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

SECTEUR « LE PETIT PONT »

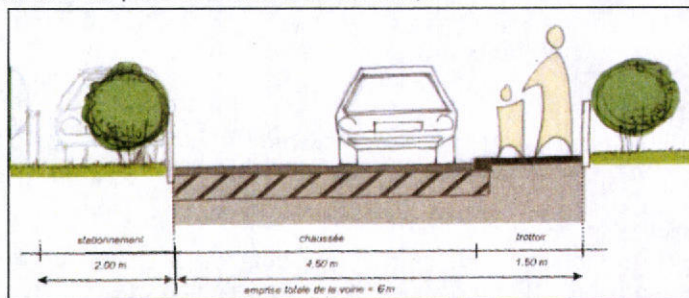
L'ensemble de la zone représente une surface de près de 10 500 m².

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

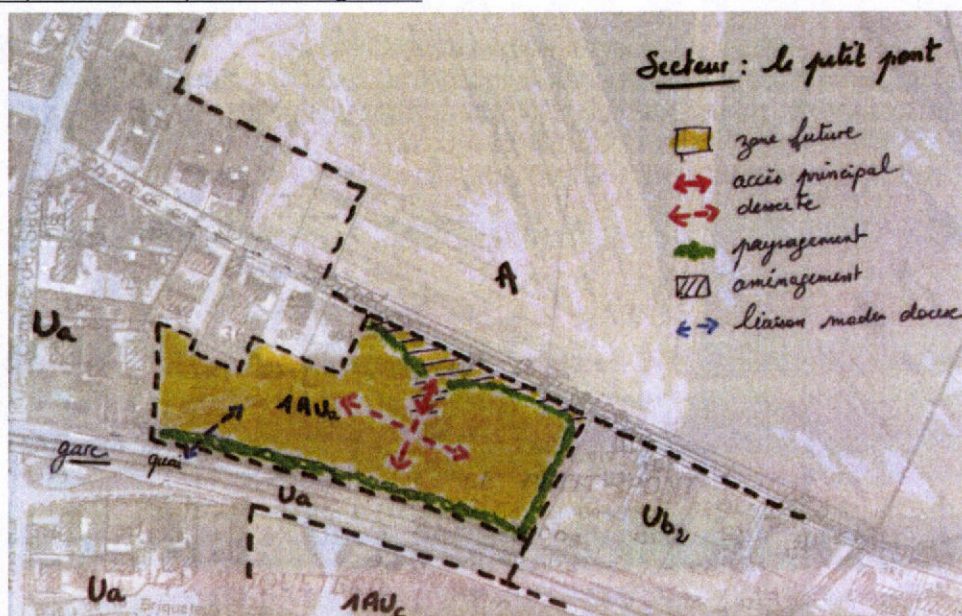
- zone à urbaniser immédiatement (1AUa) « le Petit Pont » ouvert à l'urbanisation.
- à vocation mixte à dominante d'habitat, pouvant accueillir équipements publics et activités libérales.
- constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- avec une urbanisation dans le respect du caractère architectural et urbain de la zone urbaine existante (Ua)
- prenant en compte l'environnement naturel.

Les dispositions relatives au schéma :

- **En matière d'aménagement :**
 - Aménagement de l'entrée principale avec sécurisation de l'accès par un élargissement (du chemin de Breuil-sur-Vesle à Jonchery) et traitement des abords de la route départementale RD230E.
 - Prévoir des plantations le long des voies de desserte.
 - Création d'une bande paysagère en limite Est de l'opération, en bordure des voies ferrées et en vis-à-vis de la zone agricole (A).
- **En matière d'habitat :**
 - Création d'un secteur résidentiel dans la continuité de l'urbanisation.
- **En matière de transports et déplacements :**
 - Une seule entrée/sortie débouchant sur la RD230E
 - Une voie principale desservant les parcelles en interne
 - Création d'une liaison douce pour accéder au quai de la gare
 - Le profil de voirie : emprise totale de la voirie de 6 mètres minimum et une emprise du domaine public de 6 à 8 mètres minimum avec le stationnement (pouvant être alterné de part et d'autre de la voie).



Les principes schématiques d'aménagement



» LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT SECTEUR « LA BRIQUETERIE »

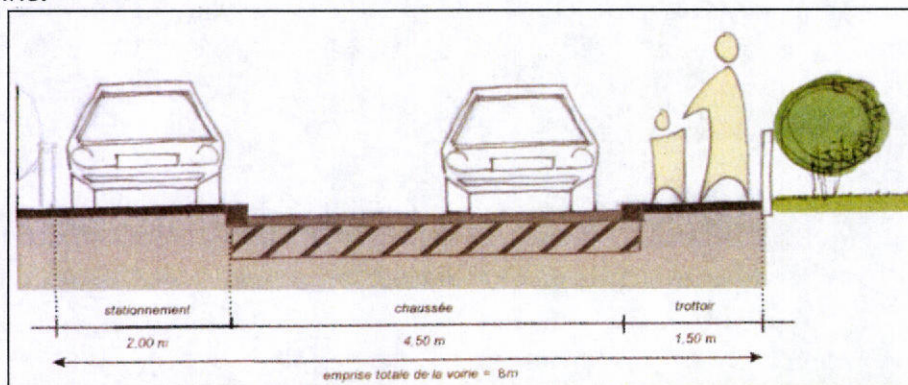
L'ensemble de la zone représente une surface de près de 17 300 m².

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Zone à urbaniser immédiatement (1AUc).
- à vocation mixte à dominante d'habitat, pouvant accueillir équipements publics et activités libérales et à l'extrémité Est des activités compatibles avec l'habitat.
- constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- prenant en compte l'environnement : la zone humide au sud du secteur (secteur de remontée de nappe), la proximité du ru d'Unchair.
- Un élargissement de la voie d'accès est prévu (création d'emplacements réservés) pour améliorer l'accès au secteur à urbaniser.

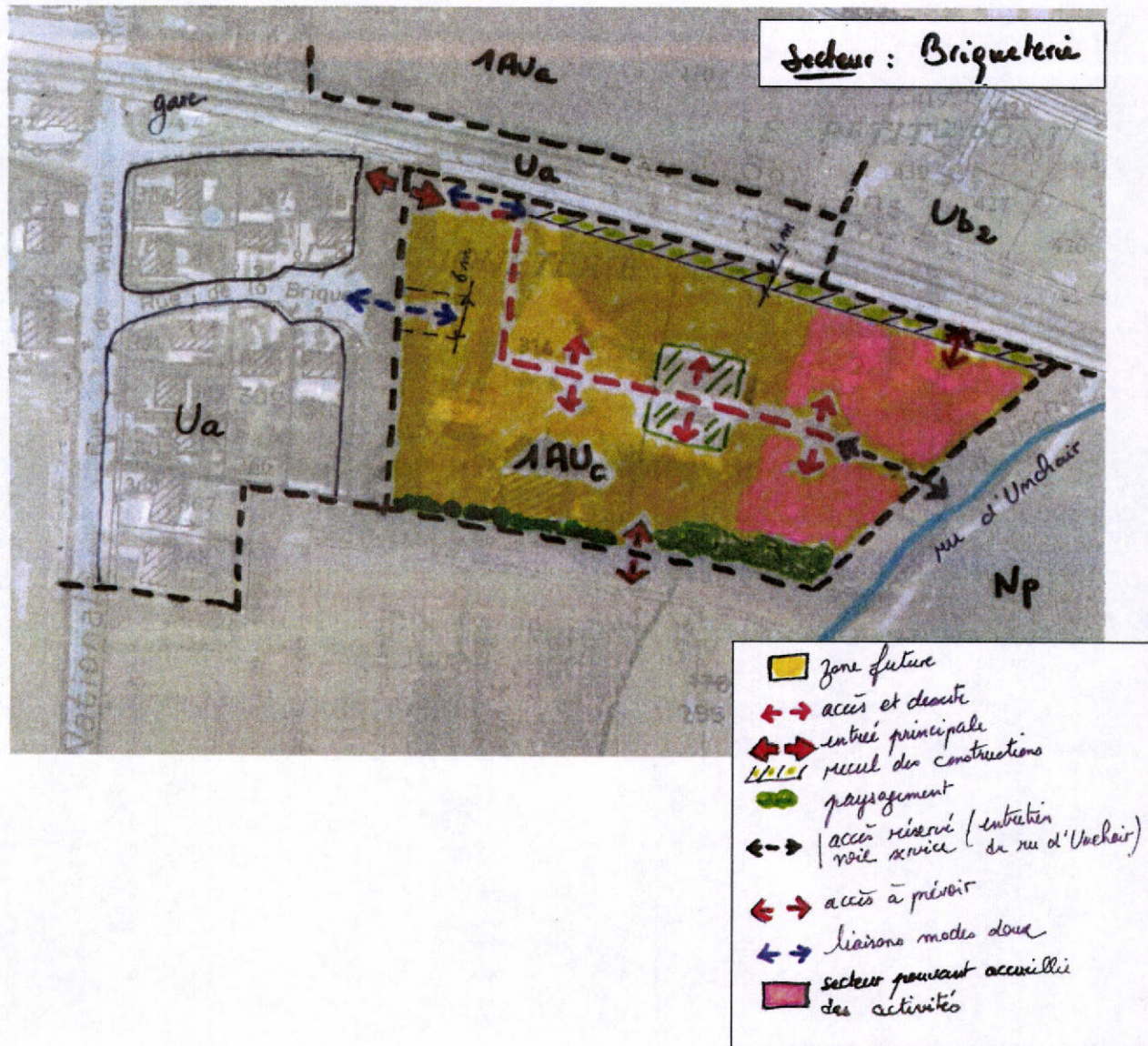
Les dispositions relatives au schéma :

- **En matière d'aménagement :**
 - Création d'une place centrale paysagée
 - Prévoir des plantations le long des voies de desserte
 - Création d'une bande paysagère en limite Sud de l'opération (limite sud du secteur + secteur en zone humide) avec des plantations formant un rideau boisé planté d'arbres et arbustes d'essence variée et locale.
 - Prévoir le prolongement de la voie de desserte pour une voie de service permettant l'accès au ru (entretien) d'une largeur de 4 mètres minimum.
 - Prévoir un recul de 4 mètres pour les constructions, installations et clôtures le long du chemin de manière à prévoir l'élargissement nécessaire pour un accès vers le secteur d'activités projeté 2AUX.
- **En matière d'habitat :**
 - Création d'un secteur résidentiel dans la continuité de l'urbanisation.
 - Le programme de logement devra assurer la mixité sociale en prévoyant une offre de logement sur l'ensemble du secteur pour primo-accédant ou seniors.
- **En matière d'activité :**
 - Secteur potentiel d'accueil d'activités à l'extrémité Est du secteur 1AUa (sur une surface maximale d'1/3 de la surface du secteur 1AUa)
- **En matière de transports et déplacements :**
 - Une entrée sortie principale à circulation à double sens. En cas de développement d'activités, une entrée sortie secondaire avec circulation à double sens sera créée au droit des parcelles desservies.
 - Un accès est à prévoir vers le Sud.
 - Une voie principale desservant les parcelles en interne.
 - Création d'une liaison douce pour accéder au quai de la gare dans le profil de voirie sera étudié (voie partagée : piétons+cycles) et en direction de la rue de la briqueterie d'une emprise minimum de 6 mètres.
 - Le profil de voirie : voirie interne : emprise totale de la voirie (domaine public) de 8 mètres minimum avec stationnement pouvant être alterné de part et d'autre de la voirie.



» LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT SECTEUR « LA BRIQUETERIE »

Les principes schématiques d'aménagement



» LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT SECTEUR « LES CHENEVIÈRES »

L'ensemble de la zone représente une surface de près de 4 800 m².

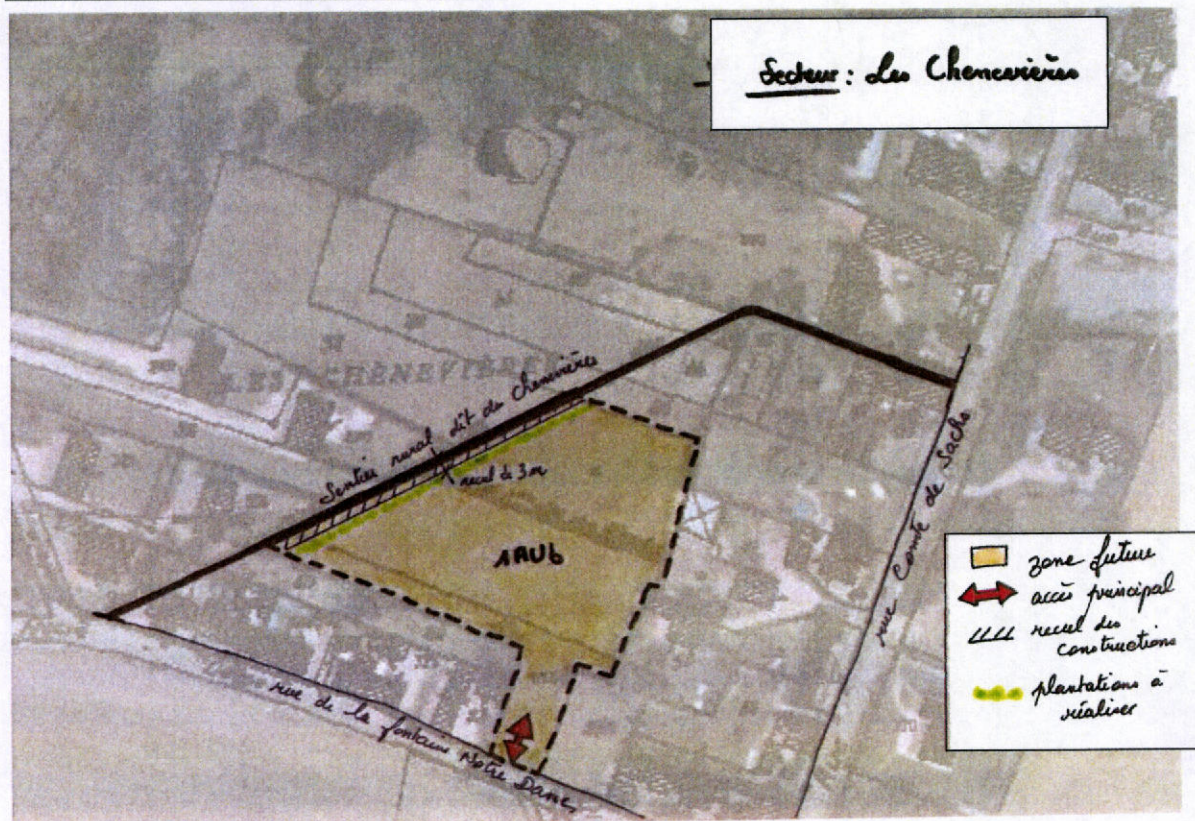
Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Zone à urbaniser immédiatement (1AUB).
- à vocation mixte à dominante d'habitat, pouvant accueillir équipements publics et activités libérales
- constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- prenant en compte la liaison douce correspondant au sentier rural dit des Chenevières.

Les dispositions relatives au schéma :

- **En matière d'aménagement :**
 - Un recul de 3 mètres des constructions est préconisé en bordure du sentier rural dit des Chenevières.
 - Prévoir des plantations le long de ce sentier qui auront une hauteur limitée à 1,5 mètre.
 - Les clôtures auront une hauteur limitée à 1,5 mètre. Elles seront constituées soit d'un mur plein d'une hauteur limitée à 50 centimètres pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage soit d'une clôture à claire voie. (les panneaux pleins sont interdits)
- **En matière d'habitat :**
 - Création d'un secteur résidentiel dans la continuité de l'urbanisation.
- **En matière de transports et déplacements :**
 - Une seule entrée sortie débouchant sur la rue de la Fontaine Notre Dame.
 - Une voie principale desservant les parcelles en interne.

Les principes schématiques d'aménagement



2. Le secteur à urbaniser à moyen ou long terme

» LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT SECTEUR « L'ÉCHELETTE »

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

L'ensemble de la zone représente une surface de près de 21 500m².

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur (2AU) sera possible uniquement lorsque les réseaux auront été renforcés.

- secteur à vocation mixte : habitat, équipements publics, commerces, services, professions libérales et activités compatibles avec la fonction d'habitat.

Les dispositions relatives au schéma :

- **En matière d'aménagement :**

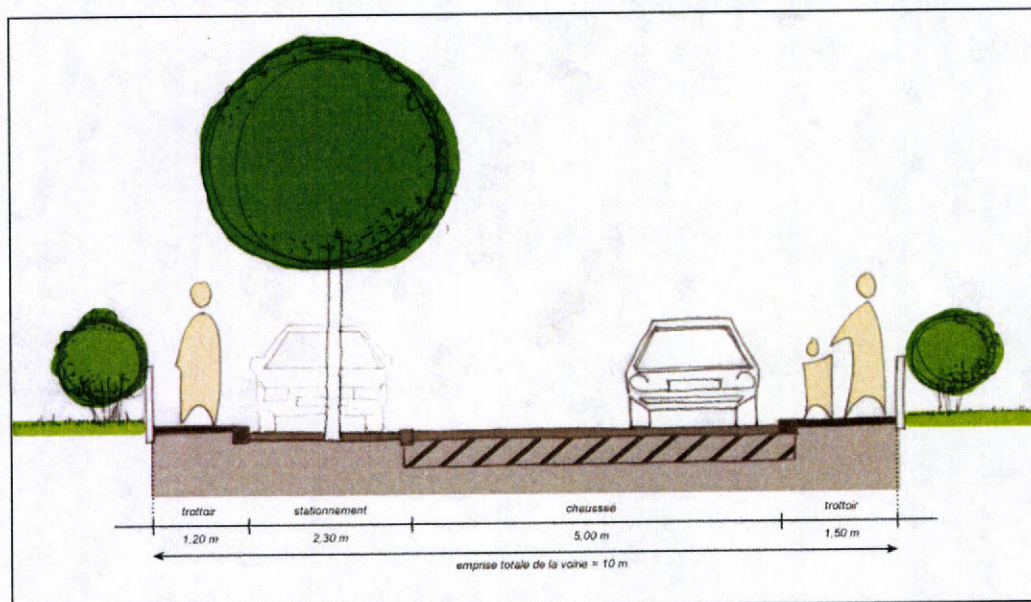
- L'entrée principale au Nord sera aménagée et paysagée. Elle sera réalisée en face du carrefour entre la rue de la Fontaine N.Dame et le CR route des marais.
- A créer : une contre-allée le long de la rue de la Fontaine N.Dame avec liaison douce.
- A créer : une zone verte « tampon au sud le long des voies ferrées et près des silos.

- **En matière d'habitat :**

- Création d'un secteur mixte à dominante d'habitat dans la continuité de l'urbanisation.

- **En matière de transports et déplacements :**

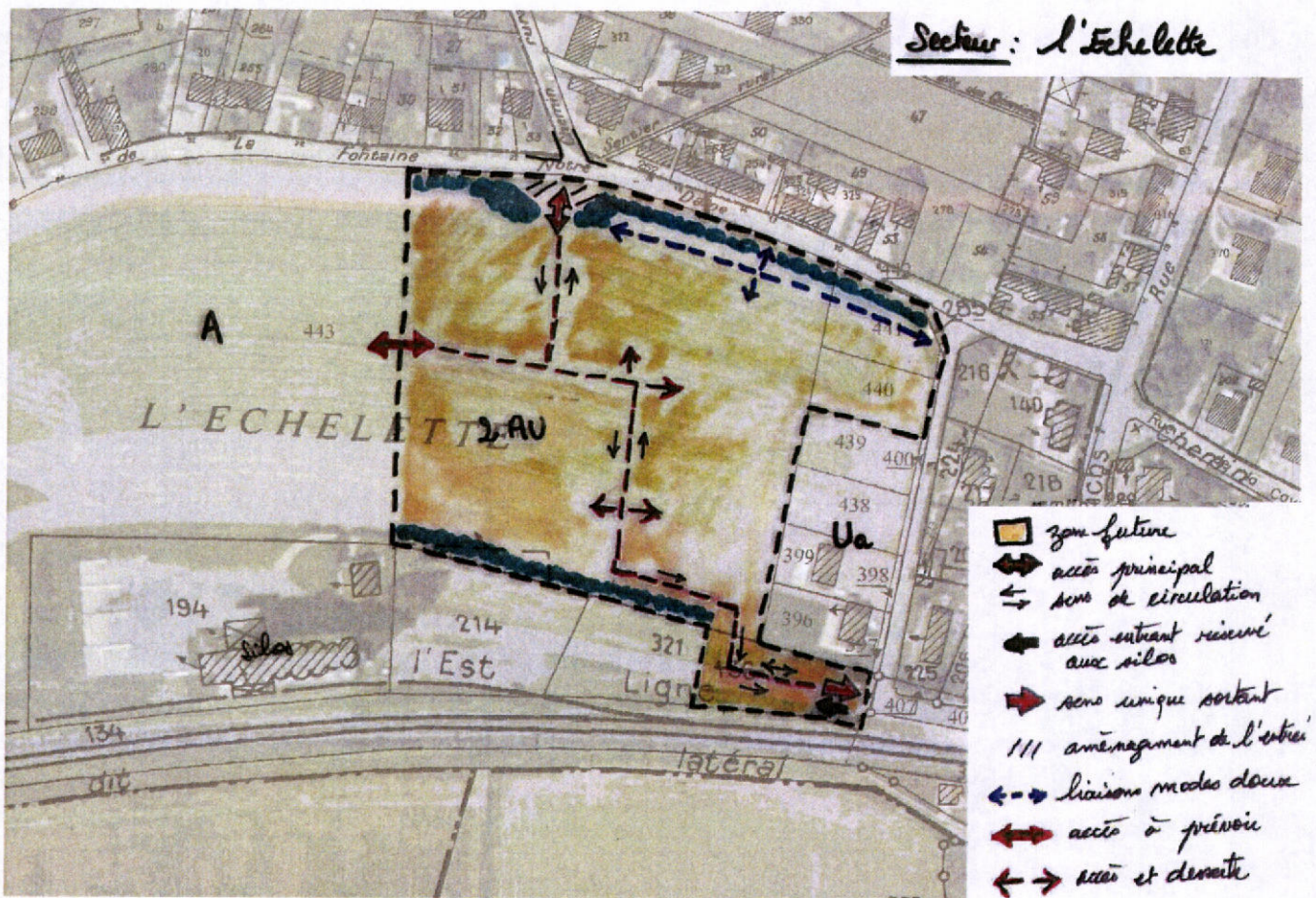
- L'accès par le Sud : le tourne à gauche pose des problèmes de sécurité par rapport au franchissement du passage à niveaux. Il est proposé de prévoir un sens unique sortant pour les véhicules (hormis pour l'accès aux silos).
- L'accès par le Nord : l'entrée principale est à mettre à double sens.
- A prévoir un accès vers l'ouest.
- Le profil de voirie : voirie principale interne : emprise totale de la voirie à double sens (domaine public).



- Le profil de voirie à sens unique : la largeur affectée à la chaussée sera de 2m50 minimum et le trottoir d'une largeur de 1m50 minimum.

» LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT SECTEUR « L'ÉCHELETTE »

Les principes schématiques d'aménagement



AGENCE RÉGION DE
REIMS
D'URBANISME
Développement & Prospective

