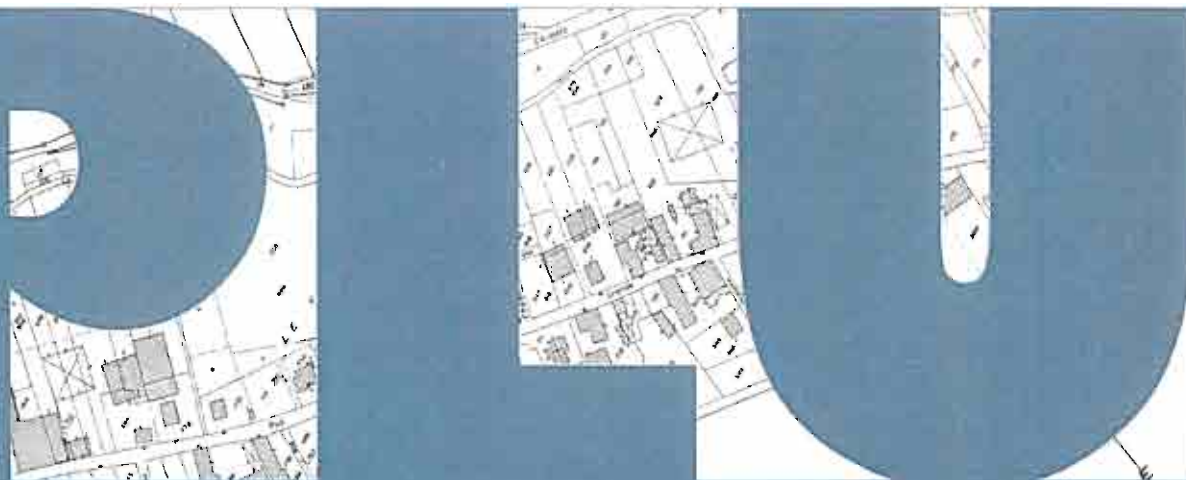




Plan Local d'Urbanisme - Commune de Breuvery-sur-Cooles



Orientations d'aménagement

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal de la commune de
BREUVERY-SUR-COOLES

en date du 11 avril 2012
approuvant la révision du PLU.

Le Maire, Bernard MILLON :



ACTE REÇU LE

25 AVR. 2012

PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. G. L.

PREAMBULE

■ La place du document « orientation d'aménagement » dans le Plan Local d'Urbanisme

Ce document intitulé « orientations d'aménagement » constitue une pièce facultative du dossier de PLU.

Conformément au troisième alinéa de l'article L.123-1 du code l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi du 2 juillet 2003, urbanisme et habitat, ce document « *comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».

Il peut, en outre, « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Ces orientations doivent être établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

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

■ Protée du document

L'article L.123-5 modifié du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cela signifie que les travaux et les opérations qui seront réalisés dans chaque secteur concerné ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement mais doivent contribuer à leur réalisation et à leur mise en œuvre.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

Etat des Lieux

Ces terrains sont situés en entrée Nord du village principal de Breuvery-sur-Coole et appartiennent, à ce jour, à la commune.

Le POS classait cet ensemble de parcelles en zone NC (côté RD4) et ND (côté Coole) ; dans le PLU, ils font l'objet d'un classement en zone UC (Pour la zone 2AUC voisine, les terrains sont privés).

En matière de réseaux, le réseau électrique suit la RD4 alors qu'une canalisation d'alimentation en eau traverse la zone sur la parcelle 388.

La zone UC couvre une superficie de 1,4 ha environ c'est pourquoi l'aménagement de cet espace passe nécessairement par un projet urbain global définissant ses modalités de traitement, les accès, les circulations...

Conditions d'aménagement prévues

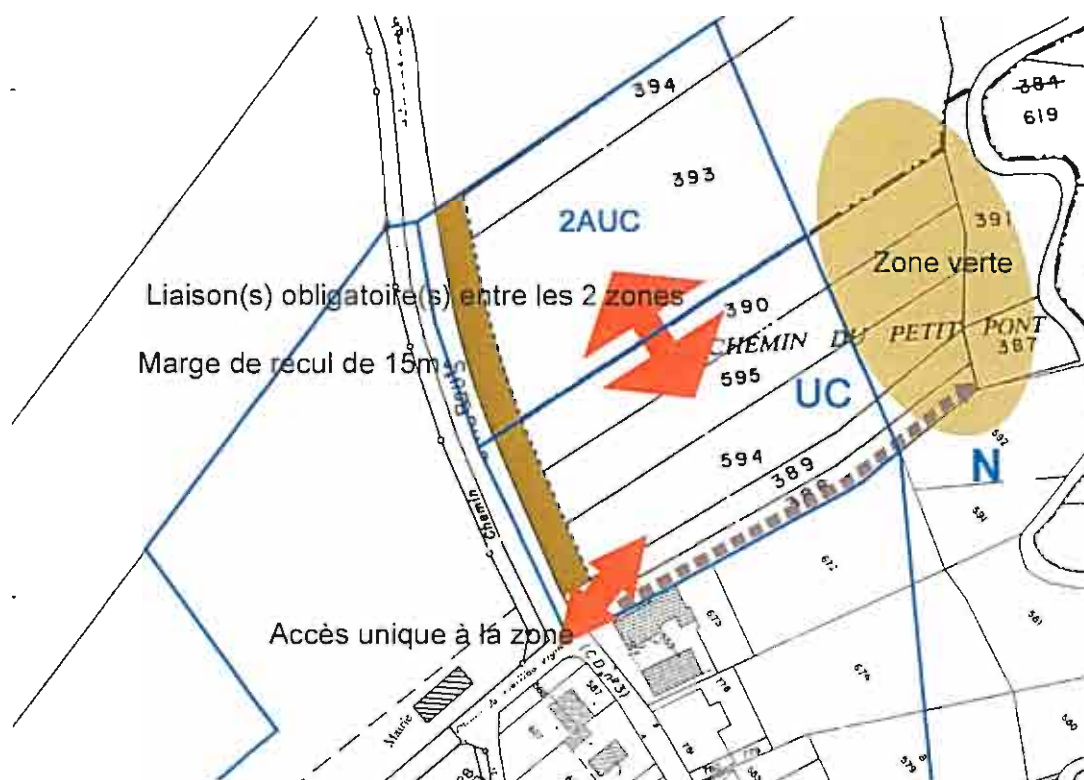


Schéma de principe proposé (il peut être plus précis quant aux voiries et à leur localisation)

- Réaliser l'ouverture à l'urbanisation progressivement dans la continuité du village afin de ne pas créer de délaissés et de dents creues dans le souci d'utilisation économe de l'espace.
- Imposer une marge de recul de 15m depuis la limite d'emprise de la RD4. Cette bande sera inconstructible et composée d'espaces verts ou/et de jardins.
- Desserte de la zone :
 - Les accès individuels donnant sur la RD4 sont interdits pour des raisons pratiques (sécurité, fonctionnalité, esthétique...).
 - Un accès unique devra être réalisé en extrémité de zone au niveau de la parcelle 388 voire la parcelle 389. Le but étant de créer une voirie qui fera le pendant avec la

rue des Vieilles Vignes et faire coïncider les voiries au niveau d'un même croisement et de sécuriser l'intersection.

- Voie interne : elles auront, pour en cas de double sens, une emprise minimale de 10m comprenant une chaussée, un espace de stationnement et un espace pour les circulations douces (piétons, vélos...)
- Obligation de prévoir une à 2 liaisons futures avec la zone 2AUC voisine afin de relier les 2 opérations par une voirie commune.
- En complément, un chemin piétonnier reliant la zone UC aux arrières des parcelles classées en zone N ainsi qu'à la rivière Coole pourra être créé.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2

Etat des Lieux

Ces terrains sont situés en frange du village le long de la rue Narcisse Brunette.

La zone 1AUC couvre une superficie de 1,25 ha environ

Le POS classait cet ensemble de parcelles en zone NB ; dans le PLU, ils font l'objet d'un classement en zone 1AUC (et 2AUC) sur une profondeur d'environ 60m.

En matière de réseaux, le réseau électrique et le réseau d'eau potable passent par Grande Rue et la rue Narcisse Brunette.

Conditions d'aménagement prévues

La zone permet de créer une dizaine de lots correspondant, au regard du nombre actuel de permis par an, à un potentiel de 2 à 3 ans en matière de construction neuve.

La zone étant desservie via la rue de l'église et le chemin dit « au-dessus de la Cartonnerie », qui rattrapent la Grand Rue, elle ne sera pas enclavée et facilement desservie par la route et les différents réseaux.

L'aménagement de la zone pourra se réaliser soit via un projet d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup.

La desserte des parcelles est autorisée sous forme de sorties communes ou individuelles qui donneront sur la rue Brunette.