



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUISIEULX

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du :

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN

Document C

Transmission en Sous-Préfecture
en annexe de la délibération du :

approuvant la révision du PLU.

SOMMAIRE GENERAL

PREAMBULE..... p.3

La portée des orientationsp.3

L'identification des secteurs d'O.A.P.p.5

LES ORIENTATIONS SECTORIELLES..... p.6

Les O.A.P. de secteur à urbaniser à vocation d'habitatp.6

- Secteur « Le calvaire »p.6
- Secteur « Les Trois Saules »p.9

Les O.A.P. de secteur à urbaniser à vocation d'activitésp.11

- Secteur « Zone d'Activités de la Pompelle »p.11

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES p.13

Les O.A.P pour les déplacementsp.13

- Schéma de principes de déplacementsp.13

PRÉAMBULE

La portée des O.A.P.

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.

Rappel des articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux O.A.P.

Article L151-2 : « 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 L151-6 : « 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.

Article L151-7 :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Les effets juridiques des OAP

Article L151-2 :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraire aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

Avec le PADD

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

Avec les dispositions réglementaires

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- compatibilité dans le cadre des OAP
- et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

La lecture des présentes OAP

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

Le contenu des orientations par secteur

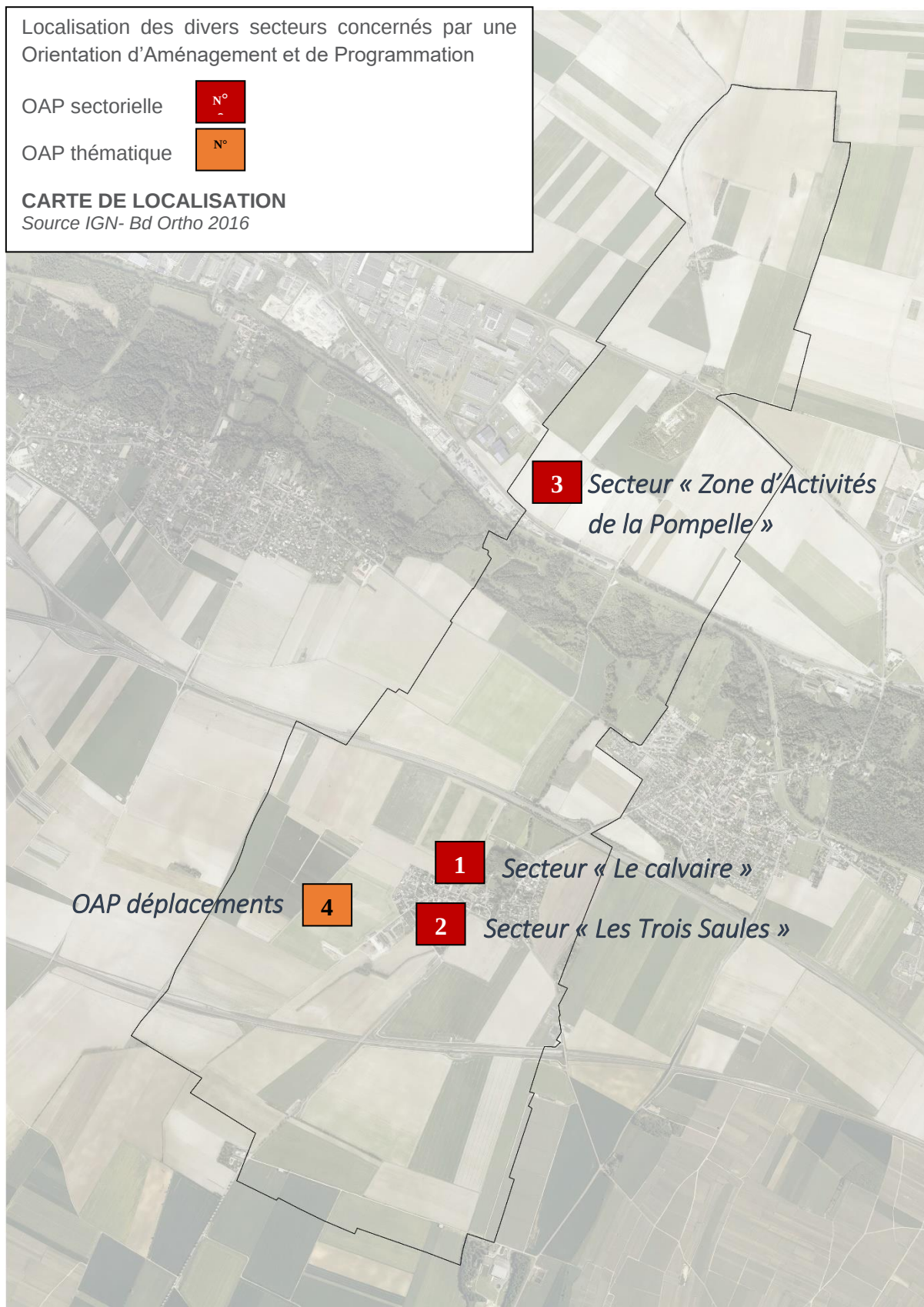
Les orientations d'aménagement sur les secteurs et sites sont ici présentées suivant les orientations choisies par la commune pour le développement futur de son territoire.

Les 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.

L'IDENTIFICATION DES SECTEURS D'O.A.P.



LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

LES O.A.P. DE SECTEUR A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Secteur « Le calvaire »

Les orientations d'aménagement et d'équipement du secteur :

- Ce secteur sera urbanisé dans une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Les conditions de raccordement aux réseaux sont les suivantes :

Eaux usées : la desserte par les réseaux d'assainissement collectif peut être réalisée depuis la rue Ferry.

Eaux pluviales : Toutes les eaux collectées devront être infiltrées sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, ou dans des dispositifs permettant le recueillement des eaux pluviales. Toutes les eaux collectées sur les zones publiques imperméabilisées devront être infiltrées dans des noues paysagères plantées et/ou des dispositifs permettant le recueillement des eaux pluviales.

Eau Potable : la desserte par les réseaux d'eau potable peut être réalisée depuis la rue Ferry.

Electricité et numérique : la desserte par les réseaux peut être réalisée depuis la rue Ferry.

Les orientations en matière d'habitat :

- L'opération prévoira la création d'une zone résidentielle comprenant un programme de logements comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat, en proposant des logements de type individuel ou groupé, et pouvant être en accession comme en locatif.
- La densité résidentielle à atteindre sera de l'ordre de 12 à 16 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
- Les nouvelles constructions devront présenter une qualité architecturale et écologique favorable à l'environnement et s'intégrer sur le plan architectural et urbain avec l'habitat limitrophe.

Les orientations en matière de transports et déplacements :

- 1 seule entrée sortie principale sera créée depuis la rue Ferry.
- Une voie principale desservira les parcelles internes.
- L'accès sera suffisamment dimensionné et aménagé de manière à répondre aux exigences de sécurité routière en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès.
- Le profil de voirie devra présenter une emprise pour une bande plantée, intégrant les contraintes de la gestion des eaux pluviales depuis la bande circulante et un trottoir unilatéral.

- Un cheminement piéton sera créé, afin de se raccorder aux cheminements piétons existants en direction du chemin vicinal n°2 (itinéraire de promenade).
- Les aires de stationnement ouvertes au public seront prévues en parking commun en limite de la rue Ferry.

En matière de paysagement :

- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics. Le végétal devra être structurant dans l'aménagement. Ainsi, les espaces verts ne seront pas traités en espaces verts communs, concentrés dans des parcs, mais répartis en plantation d'accompagnement des aménagements du domaine public. Ces espaces verts seront prédominants dans l'occupation de l'espace par rapport aux aires de stationnement.
- En limite d'opération, un espace planté sera créé. Les plantations devront être constituées d'arbres et de haies pour constituer un écran vert paysager en continuité de l'espace boisé proche.
- Les plantations seront denses, constituées d'espèces variées et locales, et de faible entretien. Les arbres auront la priorité sur les plantations d'arbustes. Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont résistantes au climat et au sol calcaire de notre région (rustique).
- Le cheminement piéton sera aménagé et paysagé pour lui conserver un caractère d'itinéraire de promenade.
- Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe.
- En limite de la rue Ferry, les constructions seront implantées en retrait du domaine public de manière à créer un espace de stationnement.

Les principes schématiques d'aménagement



Secteur « Les Trois Saules »

Les orientations d'aménagement et d'équipement du secteur :

- Ce secteur sera urbanisé dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les conditions de raccordement aux réseaux sont les suivantes :

Eaux usées : la desserte par les réseaux d'assainissement collectif peut être réalisée depuis la rue Haute.

Eaux pluviales : Toutes les eaux collectées devront être infiltrées sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, ou dans des dispositifs permettant le recueillement des eaux pluviales. Toutes les eaux collectées sur les zones publiques imperméabilisées devront être infiltrées dans des noues paysagères plantées et/ou des dispositifs permettant le recueillement des eaux pluviales.

Eau Potable : la desserte par les réseaux d'eau potable peut être réalisée depuis la rue Haute.

Electricité et numérique : la desserte par les réseaux peut être réalisée depuis la rue Haute.

Les orientations en matière d'habitat :

- L'opération prévoira la création d'une zone résidentielle comprenant un programme de logements comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat, en proposant des logements de type individuel ou groupé, et pouvant être en accession comme en locatif.
- La part de logements aidés devra être de l'ordre de 5% minimum des logements créés sur l'ensemble du secteur.
- La densité résidentielle à atteindre sera de l'ordre de 12 à 16 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
- Les nouvelles constructions devront présenter une qualité architecturale et écologique favorable à l'environnement et s'intégrer sur le plan architectural et urbain avec l'habitat limitrophe.

Les orientations en matière de transports et déplacements :

- Un accès principal sera à prévoir depuis la rue Haute. Un second accès sera prévu depuis le chemin dit de la ferme.
- Une voie principale desservira les parcelles internes. Afin de permettre le développement urbain ultérieur et le prolongement des voies de desserte, des emprises seront réservées au-delà de la partie lotie aménagée (cf. schéma).
- Les accès seront suffisamment dimensionnés et aménagés de manière à répondre aux exigences de sécurité routière, en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès.
- Le profil de voirie devra présenter une emprise pour une bande plantée, intégrant les contraintes de la gestion des eaux pluviales depuis la bande circulante et un trottoir unilatéral.

- Des cheminements piétons seront à créer soit en site propre soit dans l'emprise des voies de desserte, en direction de la rue Haute, pour rejoindre le centre du village.
- Les aires de stationnement ouvertes au public seront prévues au droit des parcelles et réparties dans l'opération.

En matière de paysage :

- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics en espace vert d'accompagnement. Ces espaces verts seront prédominants dans l'occupation de l'espace par rapport aux aires de stationnement. Le végétal devra être structurant dans l'aménagement. Une partie des espaces verts sera traitée en espaces verts communs dans des parcs.
- En limite d'opération, un espace planté sera créé. Les plantations devront être constituées d'arbres et de haies pour constituer un écran vert paysager.
- Les plantations seront denses, constituées d'espèces variées et locales, et de faible entretien. Les arbres auront la priorité sur les plantations d'arbustes. Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont résistantes au climat et au sol calcaire de notre région (rustique).
- Les cheminements piétons seront aménagés et paysagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.

Les principes schématiques d'aménagement



LES O.A.P. DE SECTEUR A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES

Secteur « Zone d'Activités de la Pompelle »

Les orientations d'aménagement et d'équipement du secteur :

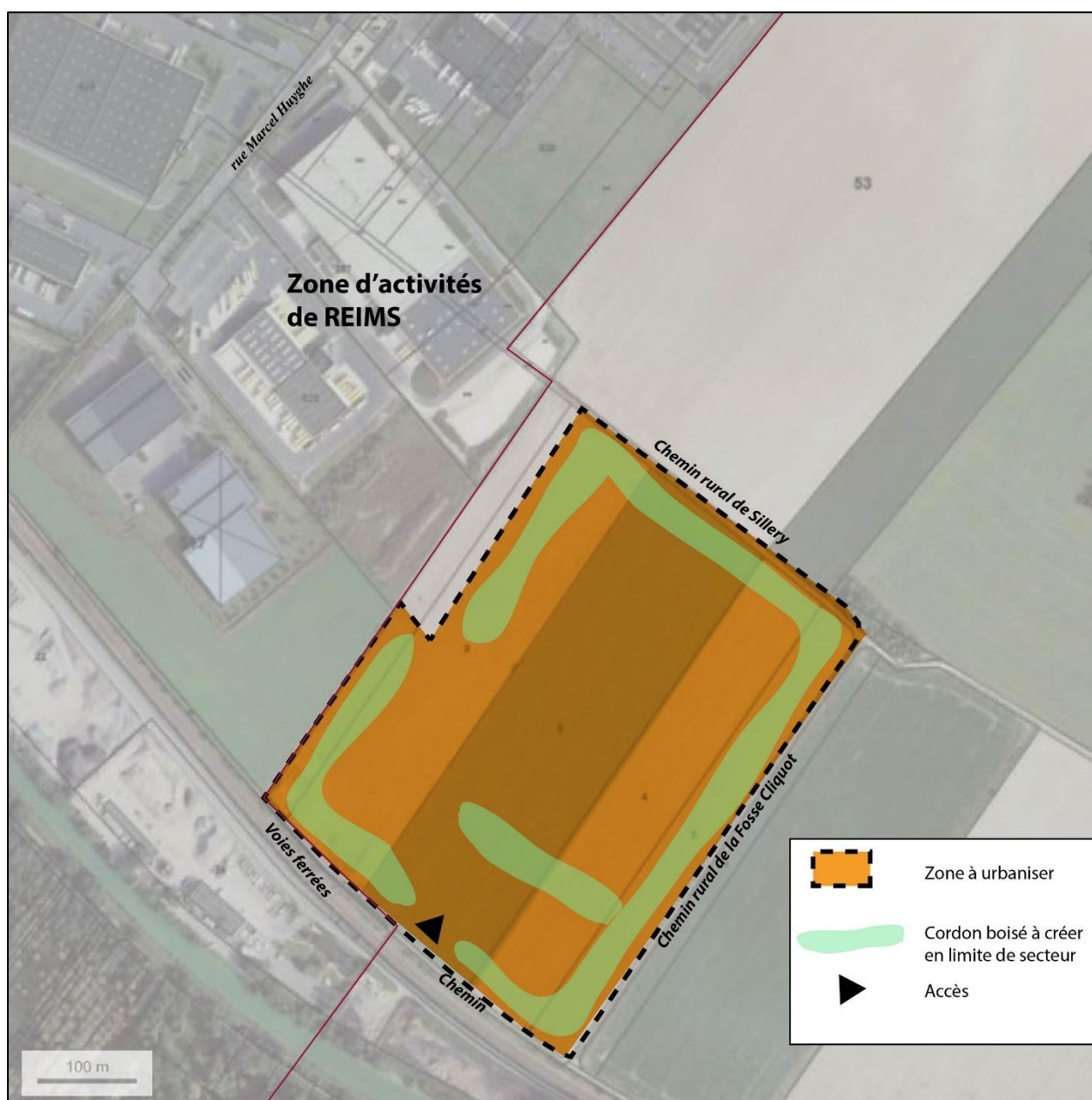
- Ce secteur sera urbanisé dans une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Eaux usées : la desserte par les réseaux d'assainissement collectif des constructions le nécessitant peut être réalisée, le cas échéant, depuis la zone d'activité de Reims, depuis la rue Marcel Huyghe.
- Eaux pluviales : Toutes les eaux collectées devront être infiltrées sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, ou dans des dispositifs permettant le recueillement des eaux pluviales.
- Eau Potable : la desserte par les réseaux d'eau potable des constructions le nécessitant peut être réalisée, le cas échéant, depuis la zone d'activité de Reims depuis la rue Marcel Huyghe.
- Electricité et numérique : la desserte par les réseaux peut être réalisée, le cas échéant, depuis la zone d'activité de Reims, depuis la rue Marcel Huyghe.

Les orientations en matière de transports et déplacements :

- Un accès principal sera à prévoir par le Sud depuis le chemin existant.

En matière d'aménagement et de paysage :

- La hauteur maximale des merlons de 20mètres de haut présentera une mise en forme adoucie des talus, en cohérence avec les ondulations topographiques naturelles, dans le paysage environnant. Les flans et sommets des merlons seront entretenus de manière à permettre l'installation de prairies calcaires.
- Un cordon boisé sera créé en limite de secteur. Les espèces végétales d'arbres plantées devront correspondre aux espèces résistantes au climat et au sol calcaire de notre région (rustique). (Espèces d'arbres recommandées : acer campestre, Betula pendula, carpinus betulus...)



LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

➤ LES O.A.P. POUR LES DEPLACEMENTS

Schéma de principes de déplacements

- Organiser les déplacements des véhicules agricoles par des itinéraires privilégiés de contournement du centre du village.
- Créer des voiries adaptées à la circulation des véhicules agricoles et envisager la création de nouvelles voies d'accès, notamment, en direction de la RD33 et sécuriser les carrefours avec la RD33.
- Valoriser les itinéraires de promenades, les liaisons douces et les prolonger en direction des zones d'habitat futures et en direction de la coulée verte de la Vesle, via Sillery.

