



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION



Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Document C

Orientations d'Aménagement et de Programmation



AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

SOMMAIRE GÉNÉRAL

PRÉAMBULE..... p.3

La portée des orientations p.3

Les objectifs et résultats recherchés p.6

L'identification des secteurs d'O.A.P. p.8

ORIENTATIONS GÉNÉRALES /// p.9

Les O.A.P. transversales p.9

ORIENTATIONS PAR SECTEURS/// p. 11

Les O.A.P pour les déplacements..... p.11

- Schéma de principes de déplacements

Les O.A.P. de secteur à urbaniser à vocation d'habitat..... p.12

- Secteur « entrée de village » depuis le Mont Ferré

PRÉAMBULE

LA PORTÉE DES ORIENTATIONS ///

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 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.

LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS///

La commune de TROIS-PUITS affirme au travers son projet d'aménagement et de développement durable :

- Sa **volonté** de prévoir un développement urbain organisé, maîtrisé, en veillant à modérer la consommation des espaces agricoles. (réduisant les zones à urbaniser initialement prévues, préservant des zones agricoles en les rendant inconstructibles ...)
- La **nécessité** d'anticiper des opérations d'aménagement potentielles (en extension urbaine ou en renouvellement urbain) pour la création de logements et d'équipements adaptés aux besoins des habitants
- L'**ambition** d'améliorer le cadre de vie de la commune par la préservation du patrimoine (la zone agricole AOC Champagne, la qualité paysagère...) et le renforcement de la qualité des espaces publics et des déplacements.

Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD ...

Qui sont :

- 1. Recherchons une dynamique de développement maîtrisé et équilibré, pérennisant la dimension de village**
 - *En maîtrisant le développement urbain*
 - *En modérant la consommation des espaces agricoles, naturels et en limitant l'étalement urbain*
- 2. Préservons notre cadre de vie, notre patrimoine**
 - *En préservant le paysage, l'environnement naturel et l'identité du village*
 - *En préservant les habitants des risques et nuisances*
- 3. Améliorons la mobilité**
 - *En organisant les déplacements urbains*
 - *En aménageant des liaisons entre les nouveaux îlots de vie et l'existant,*

Plusieurs secteurs ont été identifiés par la commune et font l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à :

- L'aménagement (mise en valeur de l'environnement pour orienter et assurer le développement de la commune),
- L'habitat,
- Les transports et les déplacements.

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.

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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent :

2 types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées ont été définis :

- *des OAP transversales*
- *des OAP sectorisées*

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

Localisation des divers secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation



LES O.A.P. TRANSVERSALES ///

Des OAP intégrant les objectifs de développement durable

En cohérence avec le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation répondent aux objectifs de développement durable :

1° L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, l'utilisation économe des espaces naturels, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages espaces naturels et des paysages d'autre part et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les orientations d'aménagement et de programmation transversales

Les orientations d'aménagement et de programmation transversales définies s'appliquent à l'ensemble du territoire communal (à la différence des OAP par secteurs). Ces OAP transversales permettent de renforcer les orientations générales du PADD en leur apportant un caractère opposable, en termes de compatibilité.

Pour répondre à l'ambition communale définie dans le Projet d'aménagement et de développement durables, des objectifs, des orientations et des mesures simples peuvent être mises en place.

Pour y répondre les OAP suivantes sont préconisées :

1. Conforter la Mixité et la Diversité

- a) Donner la possibilité de développements alliant activités, habitat, équipements... pouvant favoriser le développement de la mixité urbaine, sous réserve d'une compatibilité des activités avec l'habitat et les équipements. (NB. Cette orientation est une possibilité et non une obligation de mixité des fonctions urbaines exigible pour chaque opération).
- b) Favoriser les modes évolutifs des constructions et des typologies de logements favorables à l'environnement.
- c) Encourager la diversification de l'offre résidentielle en adéquation avec les besoins de la population et cela tout au long de la vie.

2. Prévoir un développement modéré du territoire

- a) Utiliser le foncier de manière économe et organiser le schéma de voiries pour cet objectif ;
- b) Ouvrir des secteurs d'extension situés dans le tissu urbain ou en continuité de zones existantes.

3. Veiller à la mise en oeuvre d'un Développement Durable

- a) Rechercher les solutions économiquement les plus durablement satisfaisantes ;
- b) Développer des formes urbaines favorisant un cadre de vie de haute qualité ;
- c) Limiter les impacts paysagers des constructions ;

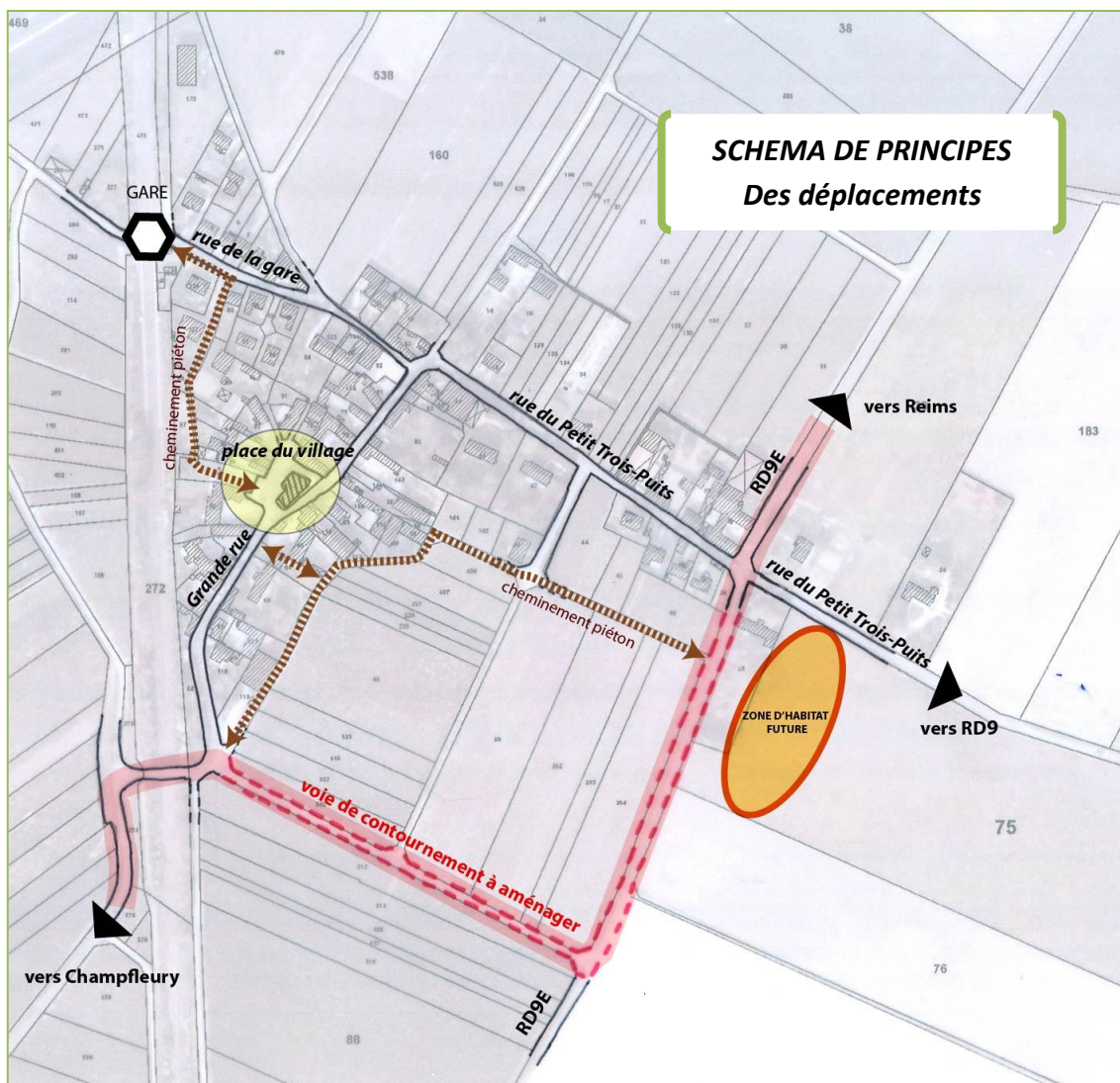
➤ LES O.A.P. POUR LES DEPLACEMENTS ///

Les enjeux :

- Améliorer les déplacements, limiter la traversée du centre du village
- Sécuriser les habitants, réduire les nuisances liées au trafic.
- Préserver les cheminements piétons : en direction de la gare et vers la zone d'habitat future.

Les principes schématiques d'aménagement :

- Créer un itinéraire de contournement du centre du village empruntant des voies et chemins existants à aménager et la RD9E, afin de délester le trafic dans la traversée du centre du village.
- Le profil de voirie devra être dimensionné de manière à pouvoir accueillir le trafic attendu.
- Cette nouvelle voie de contournement sera un axe principal de circulation et les voies actuelles traversant le village que sont la Grande rue et la rue du Petit Trois Puits desservant la partie urbanisée seront des axes secondaires de circulation.
- Les cheminements piétons seront préservés pour des circulations douces, comme itinéraires de promenade des habitants, en direction de la gare et de la zone d'habitat future.



➤ LES O.A.P. DES SECTEURS A URBANISER A VOCATION D'HABITAT ///

➤ *Secteur « entrée de village » depuis le Mont Ferré*

Ce secteur situé en entrée de village depuis le Mont Ferré est desservi par la rue du Petit Trois-Puits, à la vocation à accueillir le développement d'une zone d'habitat.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- L'enjeu est de développer l'urbanisation de ce secteur en lien et en continuité du secteur d'habitat actuellement urbanisé (U), et de manière intégrée à l'environnement. Il s'agit de favoriser la qualité environnementale des constructions installations et aménagements.
- L'enjeu est de créer une offre nouvelle de logements pour l'accueil de famille et de répondre aux besoins des habitants.

Les dispositions relatives au schéma :

Ce secteur sera urbanisé dans une seule opération d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'ensemble.

En matière d'habitat,

- Création d'une zone résidentielle de logements présentant un programme de logements neufs comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat, en prévoyant des logements de type individuel ou groupé, et pouvant être en accession comme en locatif.

En matière de transports et déplacements :

- 1 seule entrée sortie principale sera créée depuis la rue du Petit Trois-Puits. Aucun débouché direct ne sera autorisé vers la RD9E et une raquette de retournement sera créée.
- 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 centre du village et de la gare.
- Les aires de stationnement ouvertes au public seront prévues au droit des parcelles et réparties dans l'opération.

En matière d'aménagement et de paysage :

- 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, sous forme de noues et d'espaces plantés en sur largeur des voiries circulées. Ces espaces verts seront prédominants dans l'occupation de l'espace par rapport aux aires de stationnement.
- Les cheminements piétons seront aménagés et paysagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.
- Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et au sol calcaire de notre région.
- 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.
- Les plantations seront denses, constituées d'espèces variées et locales, et résistantes au climat et au sol calcaire de notre région (rustique) et de faible entretien. Les arbres auront la priorité sur les plantations d'arbustes.
- Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe.



SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

