

Belrain
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la communauté de communes et signature du Président :

Bureau d'études M.T. Projets-Benjamin ROCHET
9, rue du Château Mouzin 51420 Cernay-lès-Reims
06.25.48.45.64

En application des articles L. 123-1, R. 123-3 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU comporte des «orientations d'aménagement et de programmation ».

Ces orientations prévoient en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour valoriser 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 ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique

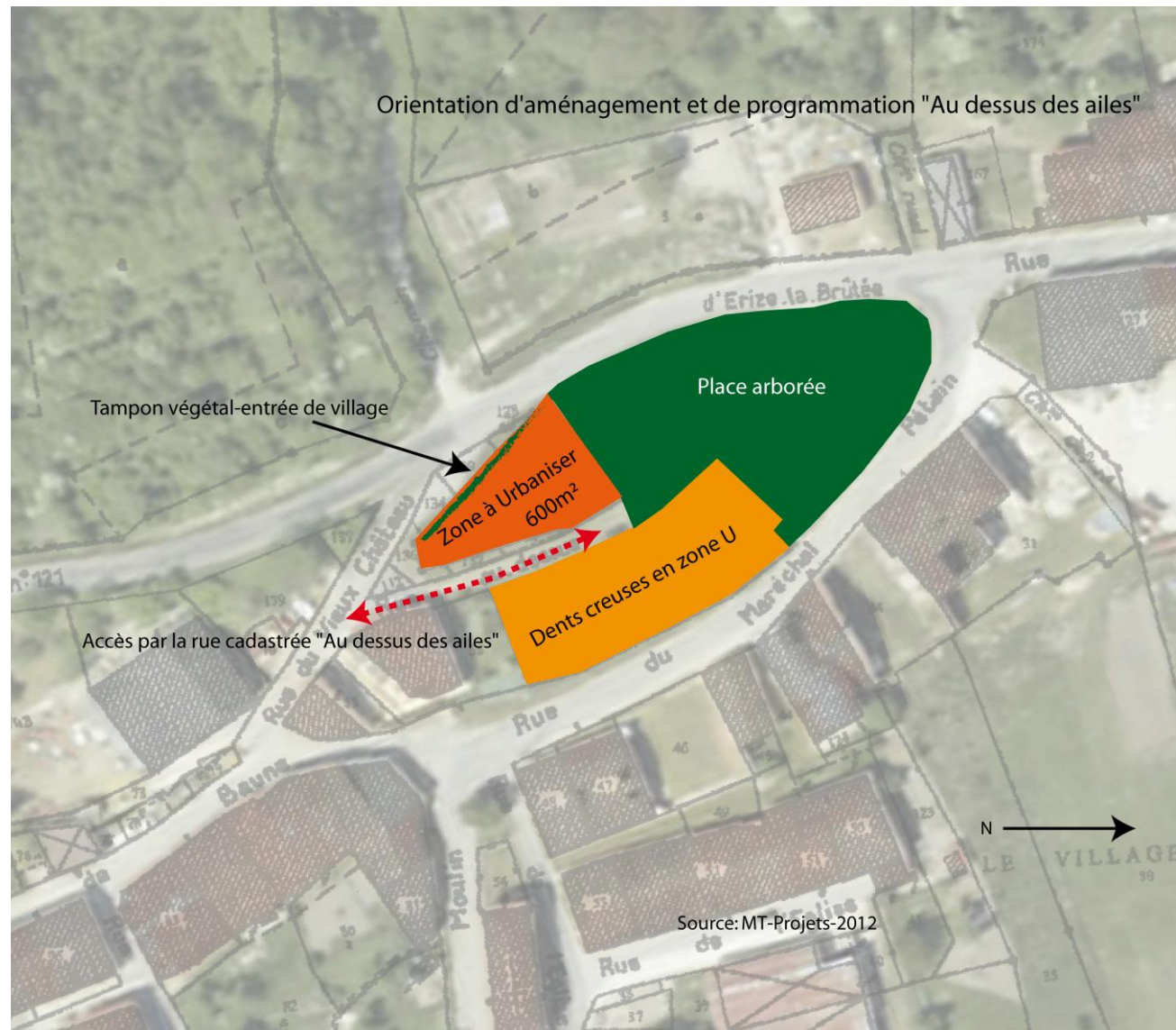
fournissant les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

Orientation d'aménagement et de programmation « Au dessus des ailes »



Description du site

- Classement de la zone : **Aucun classement de zone (RNU)**
- Situation géographique : **Centre de village**
- Occupation actuelle : **Dents creuses**
- Contraintes d'urbanisation : **Rayon de réciprocité ICPE de 100 mètres**

Disposition relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Connecter le projet au centre du village
- Un nouveau réseau viaire permettant de structurer le village et de ne pas surcharger la circulation sur la rue principale
- Une zone d'habitat en cohérence avec le bâti existant à proximité
- Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux
- Une taille de terrain répondant à la demande actuelle

Enjeux

- Cohérence urbaine : **Cohérence avec le centre du village**
- Liaison viaire : **Un accès se fera par la rue cadastrée « rue au dessus des ailes »**
- Liaison bâtie : **Densification de l'espace bâti**
- Prévision à moyen/long terme : **aucune extension prévue**

Chiffres clés

- Surface totale : **600 m²**
- Nombre d'habitation : **1 logement**
- Superficie moyenne des parcelles : **600m²**
- Potentiel démographique total : **environ 3 habitants**
- Réseaux : **présents aux entrées de zone mais à étendre**
- Nouvelle voirie : **environ 10 m**
- Caractéristique des réseaux : **Conduite en fonte de 100 mm**

Principe d'aménagement

Une localisation cohérente et respectueuse de la morphologie urbaine

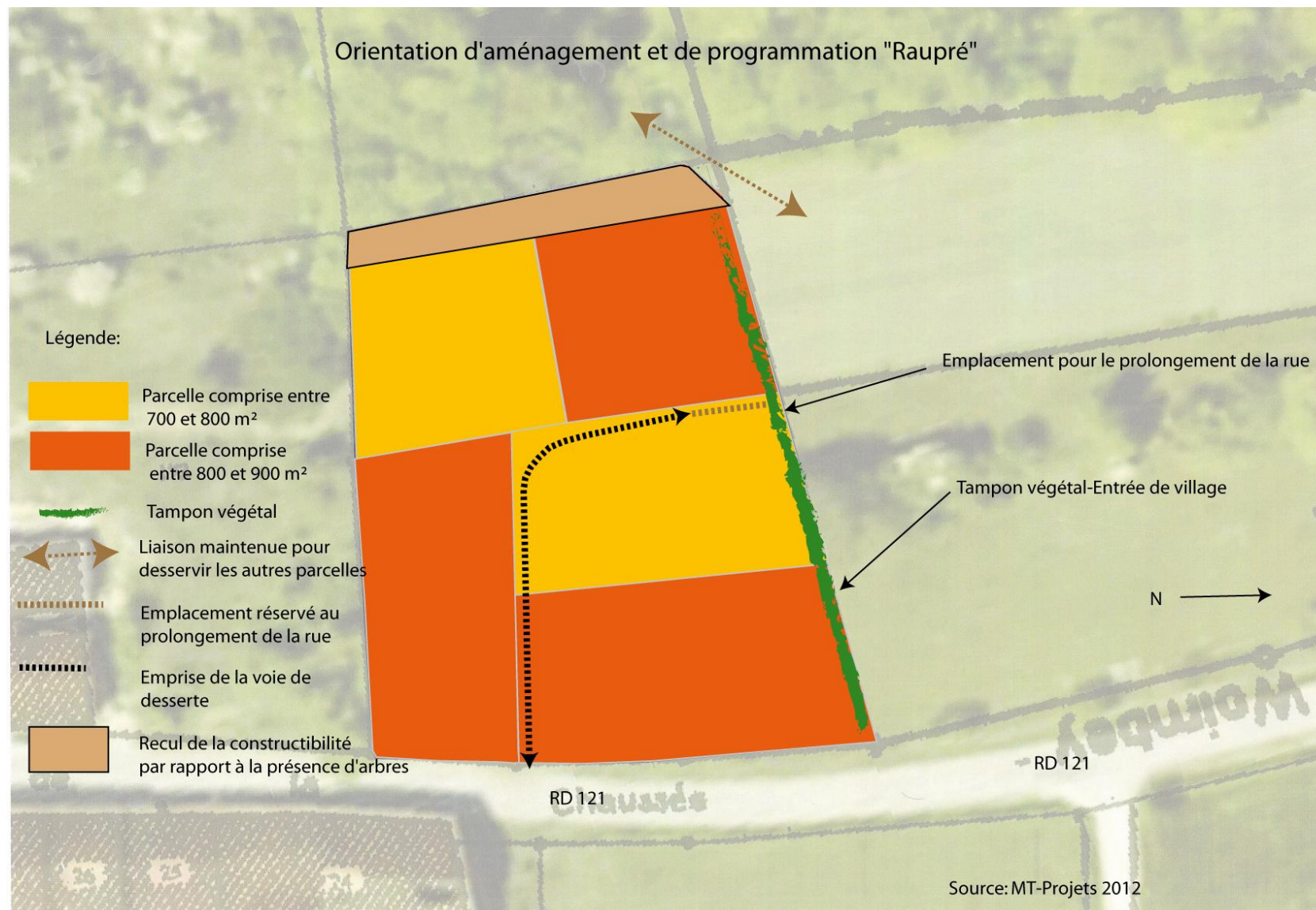
La zone de projet est située au sud de l'espace bâti, au niveau du centre du village. Elle vient en épaissement du tissu urbain existant et occupe une prairie.

Un projet respectant la morphologie urbaine de la commune et les contraintes d'urbanisation

Le projet s'articule autour d'une nouvelle voirie à double sens en impasse.

- **Epaississement du centre du village**
- **Densification de l'espace bâti** : La nouvelle zone permet une densification de l'espace bâti. Cela implique une construction. Elle permet à la commune de densifier son espace bâti.
- **Cohérence avec les constructions à proximité** : la construction nouvelle doit s'intégrer dans son environnement immédiat.
- **Insertion de la zone réalisée par des tampons végétaux** : les nouvelles constructions devront s'intégrer à leur environnement, pour cela, la mise en place de tampons végétaux permet d'atténuer la nuisance visuelle des enduits clairs des nouvelles constructions.
- **Entrée de village** : elle devra être soignée d'un point de vue paysager afin de réduire l'impact visuel de la nouvelle construction. Une entrée de village réfléchie et soignée participe à la bonne image de la commune.
- **L'accès viaire** ne débouche pas sur la route départementale
- **Le projet respecte les contraintes d'urbanisation** : le rayon de réciprocité de 100 mètre de la ferme de M. Chavanne, M. Gervaise et de M. Charuel
- **Un terrain de taille modeste** : L'objectif de la commune est d'attirer une nouvelle population, plus jeune et active. Cela induit des terrains de taille moyenne afin de répondre à cette demande.

Orientation d'aménagement et de programmation « Raupré »



Description du site

- Classement de la zone : **Aucun classement de zone (RNU)**
- Situation géographique : **Sortie de village**
- Occupation actuelle : **Prairie et boisements diffus**
- Contraintes d'urbanisation : **Rayon de réciprocité ICPE de 100 mètres.**

Disposition relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Le projet permettra de réaliser un travail qualitatif sur l'entrée de village
- Un nouveau réseau viaire permettant de structurer le projet et de n'avoir qu'un seul accès à la RD 121.
- Une zone d'habitat intégrée avec le bâti existant
- Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux
- Une taille de terrain répondant à la demande actuelle

Enjeux

- Cohérence urbaine : **Cohérence avec la forme du village**
- Liaison viaire : **un accès est prévu sur la RD 121**
- Liaison bâtie : **prolongement de l'espace bâti existant**
- Prévision à moyen/long terme : **possibilité d'extension**

Chiffres clés

- Surface totale : **4313 m²**
- Nombre d'habitation : **5 logements**
- Superficie moyenne des parcelles : **860m²**
- Potentiel démographique total : **environ 10-15 habitants**
- Réseaux : **présents aux entrées de zone mais à étendre**
- Nouvelle voirie : **environ 40 m**
- Caractéristique des réseaux : **Conduite en fonte de 60 mm**

Principe d'aménagement

Une localisation en cohérence avec la forme urbaine.

La forme urbaine de Belrain est linéaire. Le projet accompagne cette linéarité en cohérence avec le bâti existant.

Un projet respectant la morphologie urbaine de la commune et les contraintes d'urbanisation

Le projet s'articule autour d'une nouvelle voirie à double sens en impasse.

- **La réalisation de ce projet** est faisable à court terme, **les propriétaires fonciers souhaiteraient vendre le terrain concerné.**
- **Extension de la zone de projet vers l'espace bâti (zone urbaine) et un emplacement de 5 mètres de large est prévu en cas d'extension vers la sortie du village.**
- **Cohérence avec la forme urbaine** originelle puisqu'elle est linéaire
- **Insertion de la zone réalisée par des tampons végétaux** : les nouvelles constructions devront s'intégrer à leur environnement, pour cela, la mise en place de tampons végétaux permet d'atténuer la nuisance visuelle des enduits clairs des nouvelles constructions
- **Une voirie de 5 mètres de large avec une place de retournement dimensionnée.**
- **Le projet respecte les contraintes d'urbanisation** : le rayon de réciprocité de 100 mètre de la ferme de M. Chavanne
- **Des terrains de 860 m² en moyenne** : L'objectif de la commune est d'attirer une nouvelle population plus jeune et active. Cela induit des terrains de taille moyenne afin de répondre à cette demande.
- **Un passage de 4 mètres** pour accéder aux parcelles situées au dessus de la zone de projet
- **Entrée de village** : elle devra être soignée d'un point de vue paysager afin de réduire l'impact visuel des nouvelles constructions. Une entrée de village réfléchie et soignée participe à la bonne image de la commune.
- **Bande inconstructible de 10 mètres pour les constructions en lisière de forêts**