



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASLIEUX - LES - FISMES

Orientations d'aménagement et de programmation
Dossier Approbation PLU

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
PLU approuvé par délibération communautaire du.....

**Pour la Présidente
Le Vice-Président
Pierre GEORGIN**



**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE

LE CONTENU D'UN PLU	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
CONTINUITES ECOLOGIQUES	4
PAYSAGE.....	4
DEVELOPPEMENT COMMUNAL.....	4
MIXITE FONCTIONNELLE	4
ECHÉANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....	4
CARACTERISTIQUES DES VOIRIES	5
ESPACES PUBLICS	5
CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE	6
SUPERFICIE	6
NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES	6
NOMBRE D'HABITANTS POTENTIELS.....	6
VOIRIE NOUVELLE CREEE	6
DENSITE MOYENNE PREVUE	6
SCHEMA D'AMENAGEMENT DES PROJETS DE BASLIEUX LES FISMES.....	7
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DES PROJETS.....	8

LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.

LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les projets n'ont aucun impact sur les continuités écologiques représentés par le réseau hydrographique et les espaces boisés. Ils ne viennent pas interrompre ces espaces. Les projets sont intégrés à la morphologie urbaine.

Les surfaces prévisionnelles des parcelles laissent prévoir une perméabilité satisfaisante.

PAYSAGE

L'intégration paysagère des constructions est assurée par des surfaces plantées imposées dans le règlement. Celles-ci servent également de transition avec l'espace agricole et favorisent la perméabilité de l'eau.

DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les projets sont répartis en trois secteurs répartis à proximité même des espaces bâtis en utilisant les voies de desserte actuelles. Le choix a été fait de privilégier plusieurs localisations afin d'éviter la création d'un unique lotissement. Par ailleurs, les projets permettent d'épaissir l'espace bâti sur un des côtés de la rue non urbanisée alors que l'autre cotés est aménagé. Le projet permettant une urbanisation plus cohérente de part et d'autre de la voie et renforce la sécurité des piétons car les véhicules ont tendance à accélérer à cause de la rupture d'urbanisation. Il s'agit de traiter de manière égale les propriétaires de terrains non aménagés mais desservis par les équipements nécessaires et suffisants. Cette volonté suffit aujourd'hui à satisfaire les besoins en logement et en terrains constructibles définis dans le rapport de présentation en prenant en compte les consommations des dents creuses dans l'espace bâti.

Le développement communal repose également sur des choix forts que la commune a dû faire au regard de la compatibilité nécessaire avec les documents supra-communaux (SCOT et SDAGE notamment) et a supprimé un secteur d'urbanisation du Plan d'Occupation des Sols située dans une zone de jardin humide.

MIXITE FONCTIONNELLE

Le règlement ne fait pas obstacle à la création d'activités compatibles avec les habitations environnantes. Cette mixité se retrouve très souvent en milieu rural où les artisans installent leurs bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La commune n'a pas établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

CARACTERISTIQUES DES VOIRIES

Les zones de projets n'induisent pas la réalisation de nouvelles voies ; les terrains sont déjà desservis par une voie suffisamment calibrée pour recevoir une augmentation du trafic lié à l'aménagement des terrains. De plus, l'alimentation en eau potable et les réseaux électriques sont déjà présents et suffisants.

ESPACES PUBLICS

Les projets ne comportent pas d'espaces publics dits de socialisation de type "place".

CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE

SUPERFICIE

Superficie totale des zones de projet : 1ha04 en zone UB

Surface agricole consommée : 1ha04, soit 100%

NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES

11

NOMBRE D'HABITANTS POTENTIELS

33

VOIRIE NOUVELLE CREEE

0m

DENSITE MOYENNE PREVUE

11 logements à l'hectare

SCHEMA D'AMENAGEMENT DES PROJETS DE BASLIEUX LES FISMES



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DES PROJETS

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Classement de la zone : Classement de la zone en NA au POS ➤ Situation géographique : Rue de village non densifiée en trois projets (A,B, et C). ➤ Occupation actuelle : Champs de type open-fields ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune connue 	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet permettra de réaliser un épaissement du tissu urbain actuel ➤ Il permettra de faire la liaison entre le centre de la commune et le lotissement actuel en cours de réalisation. ➤ Une zone d'habitat en cohérence avec la morphologie de la commune ➤ Une insertion urbaine travaillée ➤ Une taille de terrain répondant à la demande actuelle
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Cohérence avec la forme du village, les rues et les réseaux existent déjà. ➤ Densification des rues, aucun étalement urbain. ➤ Liaison viaire : Aucun réseau viaire nouveau n'est à créer. ➤ Liaison bâtie : La liaison bâtie se fait avec l'espace bâti existant de l'autre côté des différentes rues. ➤ Prévision à moyen/long terme : Des extensions sont possibles notamment pour le projet C. ➤ Préserver la zone humide du ru du Bazin. 	<p>CHIFFRES CLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface totale : 10 375 m² répartis sur 3 projets (A, B et C) soit 1ha04 ➤ Nombre d'habitation : 15 logements potentiels ➤ Superficie moyenne des parcelles : 650m² ➤ Réseaux : présents et suffisants ➤ Réseaux : présents à proximité avec extension à la charge de l'aménageur ➤ Longueur de nouvelle voirie : 0m linéaire environ

