Plan Local d'Urbanisme de VERZENAY



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN DATE DE CE JOUR APPROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOTRE COMMUNE.

Le,

14 JAN 2009

MAIRIE DE VERZENAY * 51360 Marne *

Le Maire,
GRAGÉ Jacques

Document C

Les Orientations d' Aménagement

AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS
Développement & Prospective

Les Orientations d'Aménagement

PRÉAMBULE. ..... p. 1

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZONE "AU" D'HABITAT ..... p. 3

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZONE "AUX" D'ACTIVITÉS ..... p. 5

PREAMBULE

La portée des orientations d'aménagement

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat prévoit que le PLU soit assorti, de façon facultative, d'orientations 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 ces schémas d'aménagement doivent être établi en cohérence avec le PADD, ce qui signifie qu'ils ne doivent pas comprendre de dispositions qui lui seraient contraires.

Ces orientations générales ont une portée juridique renforcée puisqu'elles imposent un rapport de compatibilité à tous les travaux ou autorisations.

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement.

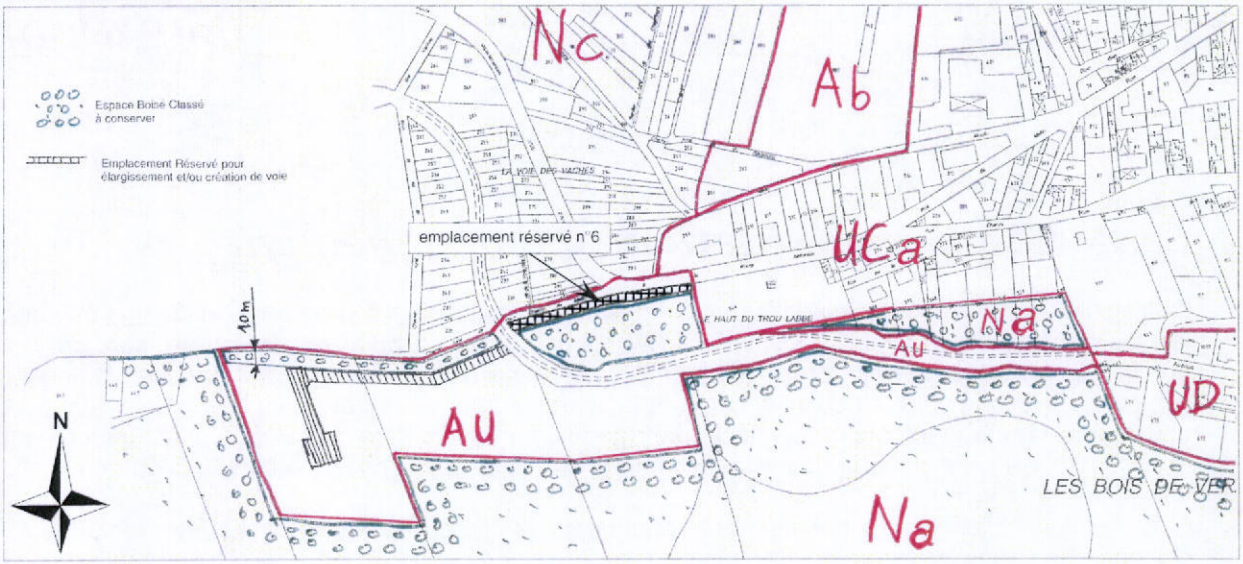
Article L123-1 : "Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Article L123-5 : "Les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques".

Article R123-1 : "Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques".

Article R123-3-1 : "Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1".

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AU
PREMIÈRE APPROCHE

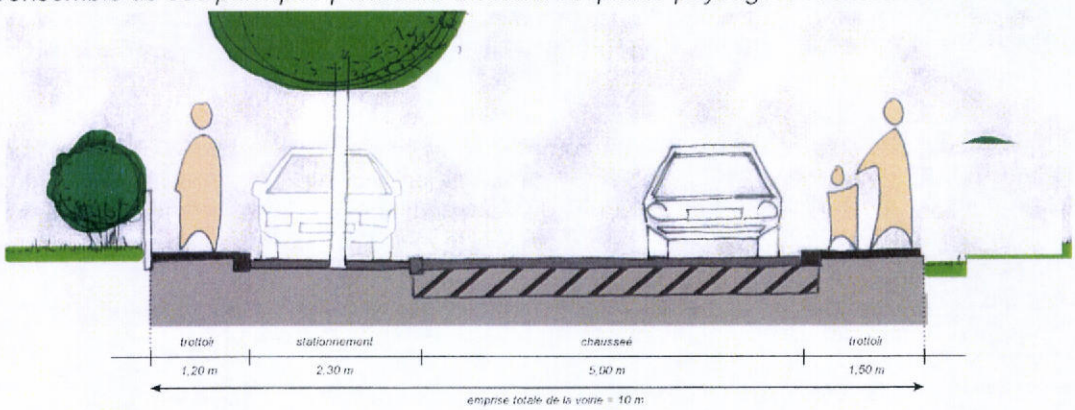


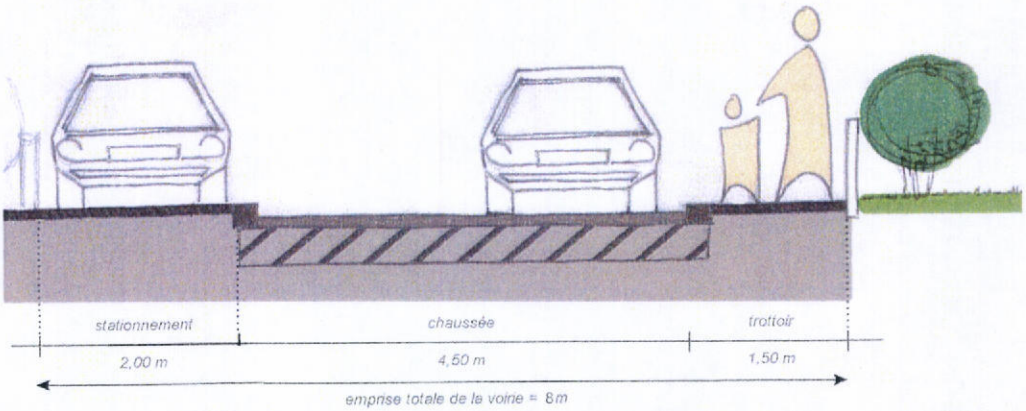
échelle : 1/5 000

Les premières réflexions ont conduit à ces principes d'aménagement prenant en compte la localisation, dite sensible, de cette zone AU.
En effet, située à l'orée du massif boisé, la sensibilité est avant tout paysagère et telle que des mesures sont déjà envisagées :

- *pérenniser le massif boisé situé au lieu dit "Le Haut du Trou Labbé" entre l'ancien chemin du C.B.R. et la RD. 26, ce qui permet le maintien de cet écran végétal existant;*
- *pérenniser un rideau boisé de 10 mètres de large en bordure Nord de l'opération, pour obtenir également le même résultat;*
- *prévoir une desserte de cette zone par l'inscription d'emplacements réservés. Le 1er (n°6) est inscrit pour l'élargissement de la voie existante. Celui se situant au cœur de l'opération sera inscrit, si nécessaire, lors de la procédure ultérieure permettant l'urbanisation du site.*

Ces premières pistes sont complétées par d'autres éléments telles l'emprise des constructions, leur hauteur, ou encore les plantations venant les accompagner.
L'ensemble de ces principes permettra d'obtenir la qualité paysagère recherchée.





LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LA ZONE AU à vocation d'habitat

- La zone AU est située au Sud-Ouest du village au lieu dit "La Cote de Mailly".
- Ce site a fait l'objet d'une étude de sol faisant ressortir des secteurs préférentiels, mais avec une recommandation forte quant à une étude géotechnique préalable à toute construction.

  Suite à ces investigations, cette étude complémentaire sera effectuée avant tout aménagement de ce secteur. De plus, la commune limite la zone d'accueil sur la partie Ouest du site, la plus stable, et sur une emprise d'environ 1,7Ha.
- La voie de desserte emprunte l'ancien tracé du C.B.R. qui devra être d'au moins 8m de large. ce qui permettra une circulation à double sens. Un tronçon du chemin rural dit Haut chemin de Mailly est également concerné.
- Quant au tronçon de voirie longeant les propriétés, son profil passe à 10 mètres de large minimum afin de réaliser le stationnement visiteur le long de la chaussée. Des plantations d'arbres seront réalisées pour donner une alternance plus aérée entre stationnement et entrée de propriétés. Cet aménagement d'espace "stationnement – plantations" sera à réaliser côté lots à bâtir pour optimiser les mouvements et déplacements, mais aussi pour obtenir le meilleur fondu possible entre minéral et végétal.
- Comme vu précédemment, le stationnement est prévu avec au moins une place de stationnement (dite visiteur) par logement, ces places étant à répartir le long de la voie et de façon la plus régulière possible afin de ne pas générer un espace spécifique en extrémité d'opération par exemple.
- De par sa localisation, surtout au regard de son environnement immédiat, le raccordement aux réseaux est imposé, bien sûr à celui des eaux usées, mais aussi au réseau public d'eaux pluviales, afin d'éviter d'augmenter les risques dus à sa situation.

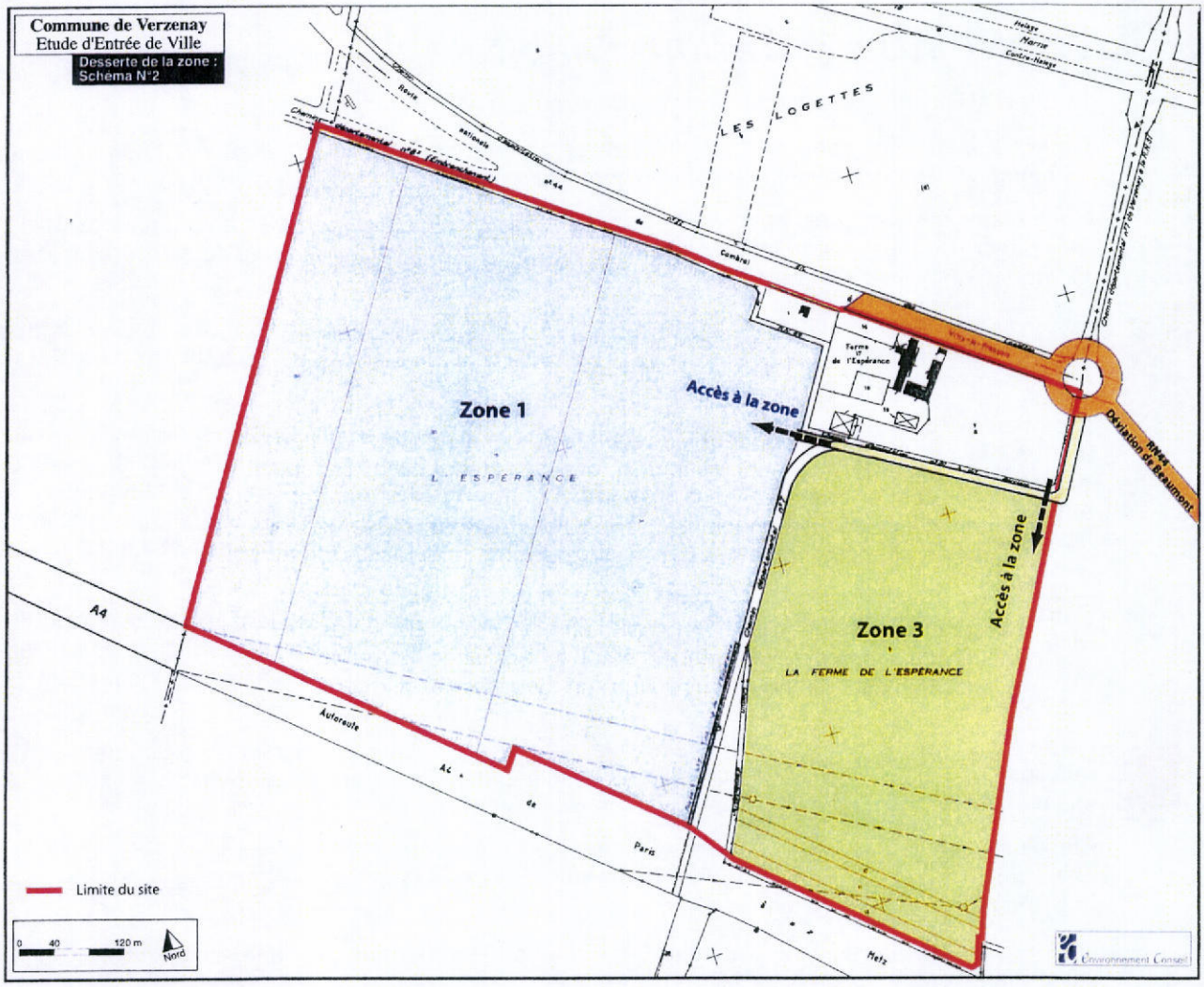
  Afin d'être cohérent, les autres réseaux notamment EDF, seront enfouis, et l'éclairage public devra être composé d'appareils dont le faisceau sera dirigé vers le sol afin d'éviter les points lumineux trop apparents en vues éloignées.
- Les règles d'emprise, d'implantation et de hauteur permettront une insertion paysagère satisfaisante grâce au fondu ainsi obtenu.

  Les plantations prévues tant en clôtures que sur les espaces libres généreront, en complément des règles citées ci-dessus, cette mixité indispensable à une intégration paysagère satisfaisante qui tient compte de la localisation de cette zone.

La commune, par souci qualitatif, tant au niveau des équipements, qu'à celui de l'intégration paysagère, désire maîtriser cette opération, ce qui permettra de surcroît d'obtenir toute garantie à l'égard de l'aménagement global.

Pour répondre à ces nécessités, lorsque la collectivité décidera d'ouvrir à l'urbanisation ce site d'habitat, la commune mettra en place la procédure la plus adaptée, pour y répondre.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AUX
PREMIÈRE APPROCHE



Le schéma ci-dessus, issu de l'étude d'entrée de ville réalisée en amont de la procédure de révision, met déjà en place les grands principes d'aménagement devant être réalisés.

La zone 1 du schéma ci-dessus est reprise dans le P.L.U. au travers son inscription en secteur AUXa et la zone 2 correspond au secteur AUXb du P.L.U.

S'appuyant sur la prise en compte des nuisances, de la sécurité, ainsi que de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages[1], il fait ressortir la nécessité d'un aménagement de qualité, et en cohérence avec la localisation, mais aussi l'impact de cette zone dans son environnement.
Insérée entre deux infrastructures fortes que sont les RD.944 et autoroute A4;
Au premier plan de la Z.I.P.M.[2] s'étendant sur le territoire de Verzenay

Ainsi, de par la mise en application au sein du règlement du P.L.U., des recommandations et principes qui en ressortent, cette étude lève l'inconstructibilité générée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

[1] *Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme*
[2] *Zone d'Intérêt Paysager Majeur inscrite à la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.*

LA ZONE AUX à vocation d'activités

- La zone AUX au Nord, s'étend entre la RD. 944 et l'autoroute A4.
- Ce site a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville afin de lever l'inconstructibilité générée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- Compte tenu des potentialités existantes alentours, et notamment sur des territoires contigus, mais aussi des projets d'infrastructures jouxtant la zone et restant à finaliser, la commune, dans un souci de cohérence et de phasage de son développement, préfère rester en position d'attente et y inscrire une réserve foncière actuellement inconstructible. Les articles 1, 2 et 14 du règlement littéral sont donc rédigés en conséquence afin d'éviter une urbanisation dans l'immédiat.

  Ce principe permettra de surcroît à la commune de prolonger, le moment opportun, les réflexions nécessaires et d'être donc plus fin dans ses choix.
- Par contre, et pour donner à ce site les grandes orientations, la commune met en place une réglementation, certes spatiale mais aussi littérale au sein même du document.

Pour répondre à ce phasage indispensable, lorsque la collectivité décidera d'ouvrir à l'urbanisation ce site d'activités, et compte tenu que ces Orientations d'Aménagement n'ont pas encore tout le corps nécessaire, la commune mettra en place la procédure la plus adaptée, pour répondre aux nécessités.

C'est donc dans le cadre de cette future procédure que le règlement sera adapté afin de lever l'inconstructibilité générée par les articles 1, 2 et 14 du règlement d'urbanisme (document D2), ce qui offrira dès lors une possibilité d'urbanisation de tout ou partie du site d'activités.