



PLAN LOCAL D'URBANISME DE WITRY-LES-REIMS

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Modification n°1

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du conseil communautaire du 30/03/2023 approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

Dates d'approbation

Elaboration : 29/06/2017

Modification simplifiée n°1 : 13/02/2020

Modification n°1 : 30/03/2023

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	5
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
1. LA ZONE 1 AU OUEST ET LA ZONE 1AUX.....	7
2. LE SECTEUR 1AUA SUD	7

PREAMBULE

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements »

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

« 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 ».

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. La zone 1 AU Ouest et la zone 1AUX

Situé dans le prolongement des dernières phases d'urbanisation de la commune, que ce soit l'habitat par le secteur UDC ou les activités économiques par le secteur UDe, le principe majeur d'aménagement des zones 1 AU et 1 AUX est la réalisation d'une voie structurante orientée Nord-Sud, à partir du Boulevard de l'Europe et connectée aux rues existantes (André Malraux, Jacques Prévert, Allée Paul Fort...) ainsi que par le maintien du chemin rural des Nelmonts.

L'aménagement de l'ensemble de la zone doit par ailleurs intégrer une réflexion visant à créer un nouvel accès au giratoire d'Entrée de Ville.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère de ces nouvelles zones d'urbanisation, la voie structurante doit être accompagnée de la création d'un espace tampon et de plantations. L'intégration paysagère doit également prévoir la gestion de l'interface avec les surfaces agricoles, l'espace commercial, en secteur UDe, et le renforcement de l'espace public central.

Par ailleurs, l'emprise totale de l'infrastructure doit permettre le maintien d'une continuité des circulations agricoles.

Enfin, toutes les voies secondaires doivent être accompagnées de plantations ou d'espaces paysagers.

Afin d'assurer un phasage de l'aménagement de la zone et donc de l'intégration des nouvelles populations, un développement en 3 phases est prévu pour l'habitat et une seule phase pour les activités, sachant qu'une large partie sera affectée à l'aménagement routier et que les constructions ne seront admises qu'au-delà d'une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de l'infrastructure routière, au titre de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

2. Le secteur 1AUa Sud

L'aménagement de ce secteur repose sur le prolongement des voies et réseaux existants entre les secteurs UDa limitrophes et la rue de Crépy.

L'aménagement paysager de la zone doit se faire en cohérence avec l'habitat actuellement existant au Nord et à l'Est de la zone.

Une densité moyenne de 20 à 25 logements/ha doit être respectée.

Au Sud, l'espace tampon existant est conservé et devra être mis en place sur une largeur d'environ 5 mètres permettant ainsi que prendre en compte une zone de non-traitement. La végétalisation devra être faite avec des espèces locales.

Les continuités des circulations agricoles doivent également être préservées dans ce secteur périphérique au centre ancien. La nouvelle desserte n'aura pas d'impact sur les circulations agricoles existantes.

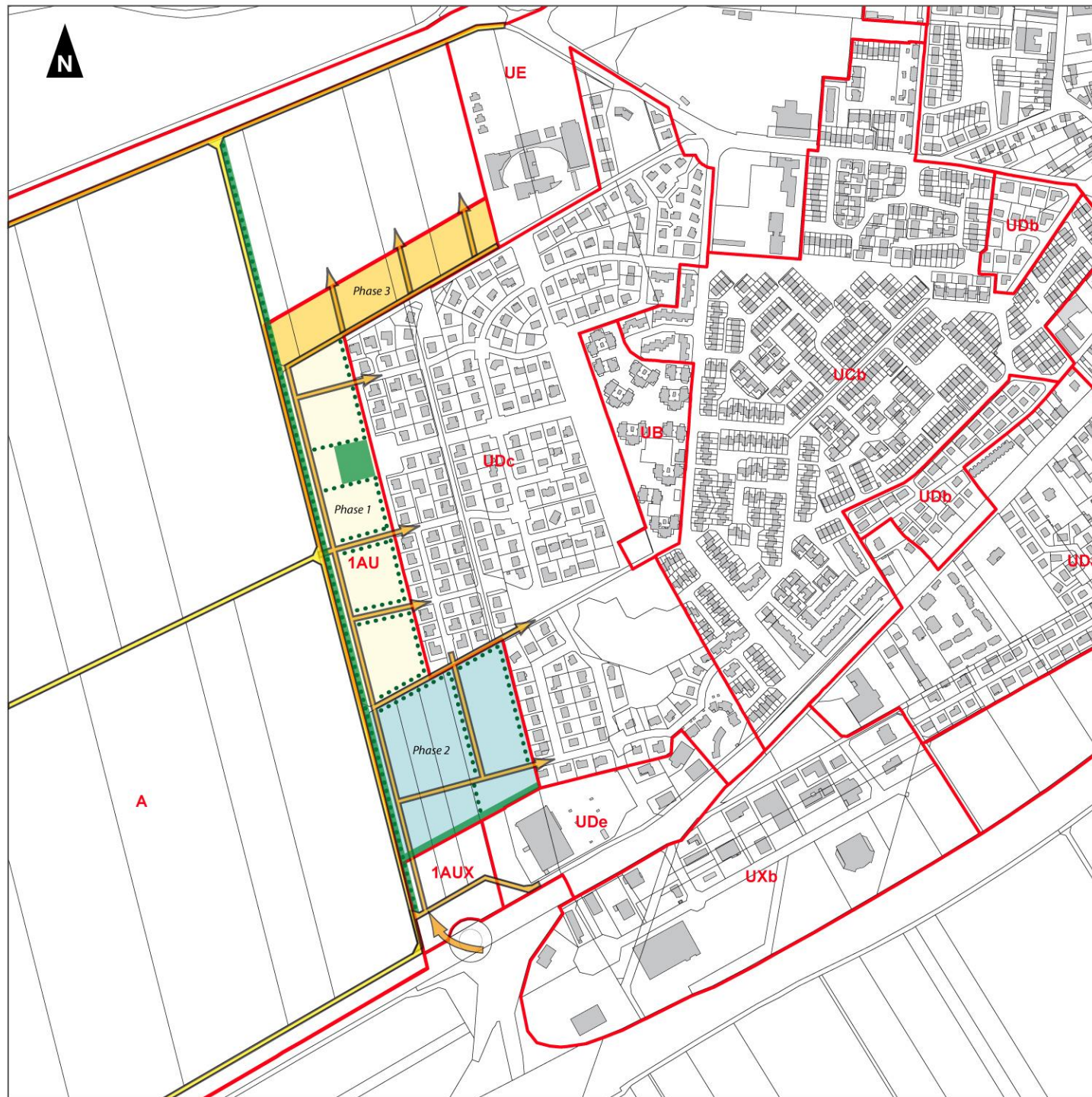
Le secteur 1AUa fera l'objet d'un aménagement d'ensemble afin de maintenir une cohérence. Il sera aménagé à échéance de 5 ans.

Commune de Witry-lès-Reims

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1






- Limites de zone
- Aménager des dessertes
- Préserver les circulations agricoles
- ↷ Raccordement au giratoire
- Créer une zone tampon
- Principe de plantations

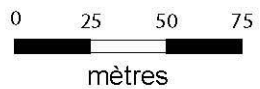


Commune de Wtry-lès-Reims

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2

-  Limites de zone
-  Aménager une desserte principale avec plateforme de retournement
-  Préserver les circulations agricoles
-  Prévoir des accès
-  Créer une zone tampon



1:2 500

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : Auddicé urbanisme, 2022
Source de fond de carte : cadastre.gouv.fr

