



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHAMPFLEURY

Dossier de Diffusion



Vu pour être annexé à la
Délibération du :
12 novembre 2013

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Cachet et Signature du Maire

Document C

Orientations d' Aménagement et de Programmation



PREAMBULE

SOMMAIRE

**PREAMBULE**

- La portée des Orientations.....p.5
- Les objectifs et résultats recherchés.....p.7

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

- Les O.A.P. transversalesp.9

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

- L'identification des secteurs d'O.A.P.....p.11
- O.A.P. des secteurs à urbaniser à vocation dominante d'activités.....p.12
 - Secteur « À Mi Les Champs »p.12
 - Secteur « Les Vauruelles - La Bascule ».....p.14
- O.A.P. des secteurs à urbaniser à vocation dominante d'habitat.....p.16
 - Secteur du lieu-dit « Les Termes »p.16
 - Secteur du lieu-dit « les Hauts Jardins »p.18
 - Secteur du lieu-dit « Les Cordes - Le Poteau »p.20



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 L123-1 : « 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 L123-1-4 : « 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.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

LA PORTEE DES ORIENTATIONS

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Article L123-5 : «Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. **Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques [...]** ».

Article R123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions [...]. Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. ».

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.

La commune de Champfleury, territoire dans la dynamique de développement de l'agglomération rémoise affirme au travers son projet d'aménagement et de développement durable :

- **La volonté** d'un développement de l'urbanisation harmonieux, équilibré, dans la continuité des évolutions passées et de tirer un profit limité et sélectif des atouts que représentent à la fois la proximité de l'agglomération de Reims et la desserte routière et autoroutière ;
- **L'exigence** de préserver et valoriser l'environnement naturel et paysager en assurant le maintien des activités agricoles;
- **L'ambition** d'accroître le caractère convivial du village en répondant aux besoins diversifiés en logements et en équipements publics de proximité;
- **La nécessité** de limiter l'exposition des habitants aux nuisances (induites notamment par la circulation de la RD.951 en insistant sur la nécessité de la déviation.)

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

Qui sont :

- **Poursuivre une dynamique de développement raisonné**
- **Affirmer des potentialités d'accueil**
- **Promouvoir un cadre de vie de qualité**

...dont la pleine signification se retrouve dans les OAP définies par la commune.

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 :

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 :

- *des OAP transversales*

- *des OAP sectorisées pour des secteurs à urbaniser à dominante d'Habitat et d'activités.*

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.

» **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 :

d'une part :

- le développement urbain maîtrisé
- la restructuration des espaces urbanisés,
- l'utilisation économe des espaces naturels;

et d'une part :

- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- la protection des sites, des milieux, des paysages,
- 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
- 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 de Champfleury:

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 transversales suivantes sont définies :

1. Encourager un développement raisonné du territoire

- a) Axer les développements sur des secteurs d'extension prioritairement situés dans le tissu urbain et/ou en continuité des zones existantes. Les zones à urbaniser de manière prioritaire se situent en lien avec le bourg, en continuité avec les dernières opérations.
- b) Utiliser le foncier de manière économe et organiser le schéma de voiries pour cet objectif.
- c) Proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et favorisant un cadre de vie de haute qualité.

2. Conforter la Mixité et la Diversité

- a) Donner la possibilité de développements alliant activités, habitat, équipements...
- b) Promouvoir les modes évolutifs des constructions et des typologies de logements favorables à l'environnement. Des dispositions particulières en termes d'isolation des bâtiments seront recherchées, l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation énergétique est réduite. Mais également par l'emploi de matériaux et de normes de construction favorisant les architectures contemporaines, bioclimatiques et écologiques.
- c) Diversifier l'offre résidentielle par sa taille, sa forme et son statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes (notamment par de nouveaux produits : logement de petite taille, logements adaptés, logements individuels groupés ou pas ...).

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

- a) Développer des formes urbaines favorisant un cadre de vie de haute qualité ;
- b) Limiter les impacts paysagers des constructions par la mise en place de transitions paysagères fortes entre espaces construits et ruraux dans le cadre de la mise en place d'espaces tampons paysagers (entre secteurs d'habitat/activités/équipements/infrastructures) et par le maintien de terres agricoles et naturelles (lisières paysagères avec les espaces agricoles ...) ;
- c) Organiser les liaisons en mode doux ;
- d) Préserver les ressources en eau
- e) sauvegarder la biodiversité.

Localisation des divers secteurs concernés par des Orientations particulières d'Aménagement et de Programmation.



Les enjeux pour l'aménagement du secteur : « À Mi les Champs »

- secteur à urbaniser immédiatement (1AUXa) ouvert à l'urbanisation (d'environ 66 000m²) d'intérêt communal.
- à vocation d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hôtellerie, pouvant accueillir des équipements publics.
- constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble, et suivant un plan d'aménagement d'ensemble.
- prenant en compte l'environnement naturel.

Les dispositions relatives au schéma :

- **En matière d'aménagement :**

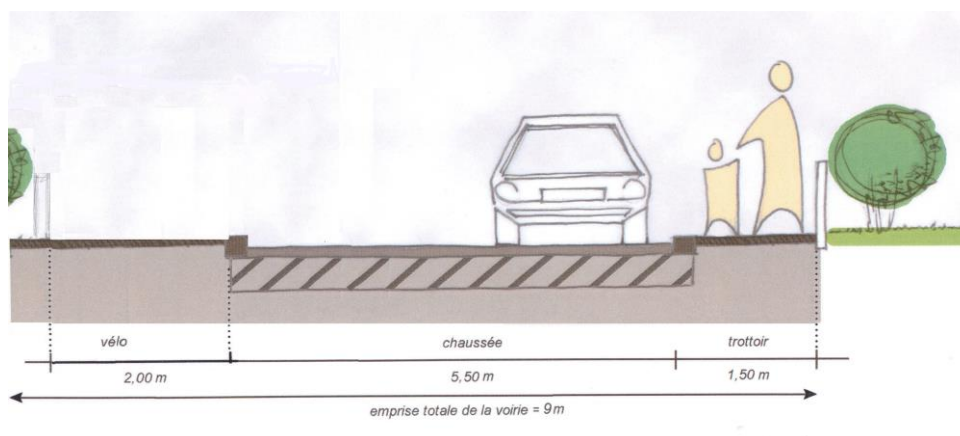
- Aménagement de l'accès principal au droit du giratoire, avec sécurisation de l'accès par des aménagements pour des circulations douces (piéton, vélos...)
- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics.
- Prévoir des plantations le long des voies de desserte.
- Création d'une bande paysagère en limites de l'opération, en bordure de la RD951, de la future déviation, en vis-à-vis de la zone agricole (A) et ou naturelle (N). Elle sera d'une épaisseur minimale de 10 mètres en bordure de la RD951 (limite Est et Nord).
- L'espace de parking sera paysager. Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.
- Les aires de stationnement devront être mutualisées.
- Le stationnement sera en partie aérien et en partie intégré dans les bâtiments.

- **En matière d'activité :**

- Secteur potentiel d'accueil d'activités de type commerce, services, hôtellerie dont les bâtiments seront implantés en recul de 10 mètres par rapport à la RD951.

- **En matière de transports et déplacements :**

- Une seule entrée/sortie débouchant sur le giratoire d'accès à la RD951 est à créer.
- Une emprise sera réservée pour prévoir l'accès possible au giratoire situé au Nord-Ouest de l'Opération.
- Une voie principale desservant les parcelles en interne est à créer.
- Des liaisons douces sont à créer pour accéder notamment aux transports en commun et au village.
- Le profil de voirie : emprise totale de la voirie de 5,50 mètres minimum et une emprise du domaine public de 9,00 mètres minimum.



Les principes schématiques d'aménagement



Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Zone à urbaniser immédiatement (1AUXb) d'intérêt communautaire.
- Secteur d'entrée de ville
- à vocation d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, pouvant accueillir des équipements publics.
- constructible dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- devant prendre en compte l'environnement notamment le ruisseau du Rouillat et la zone humide,
- Les accès principaux pour desservir ce secteur à urbaniser sont prévus depuis Reims.

Les dispositions relatives au schéma :

- **En matière d'aménagement :**

- Aménagement des deux accès principaux depuis Reims, avec sécurisation de l'accès par des aménagements pour des circulations douces (piéton, vélos...) et la desserte en transports en commun.
- Prévoir un recul de 10 mètres de l'implantation des constructions et installations le long en limite Ouest de l'opération, le long de la RD951.
- Dans cet espace de recul, une bande paysagère sera créée comprenant des plantations basses.
- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics
- Prévoir des plantations le long des voies de desserte.
- Prévoir une largeur de 6 mètres minimum au Sud du ruisseau (sur l'emprise du chemin existant) pour la création d'une voie de service permettant l'accès et l'entretien du ruisseau et la création d'un cheminement piéton et cycle.
- Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.
- Le stationnement sera en partie aérien et en partie intégré dans les bâtiments, et les aires de stationnement devront être mutualisées.

- **En matière d'activité :**

- Secteur potentiel d'accueil d'activités de type commerce, tertiaire, de recherche à haute valeur ajoutée dont les bâtiments seront implantés en recul de 10 mètres par rapport aux abords de la RD951.
- Les bâtiments et installations créées devront être intégrées dans le paysage et présenter une qualité architecturale.

- **En matière de transports et déplacements :**

- Deux entrée-sortie principales depuis Reims, à circulation à double sens à créer. L'une pour le secteur « les Vauruelles », la seconde pour le secteur « La Bascule ».
- Création d'un cheminement doux (piéton, cycle,...) longeant le ruisseau du Rouillat permettant de créer une liaison douce entre le quartier Murigny de Reims et le secteur Nord de la commune.
- Le profil de voirie sera étudié (voie partagée : piétons+cycles) d'une emprise minimum de 10 mètres.
- Une liaison est à créer entre le secteur Les Vauruelles et la Bascule. Ce franchissement devra être créé de manière à respecter l'environnement.

Les principes schématiques d'aménagement



Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Zone à urbaniser immédiatement (1AU) d'environ 17 458 m² Ce secteur comprend 2 sous-secteurs 1AUa et 1AUi. Ce dernier secteur est sensible au risque inondation par ruissellement. Une partie du secteur 1AUi est en cours d'aménagement.
- à vocation mixte à dominante d'habitat, pouvant accueillir des équipements publics, des commerces...
- constructible à condition que l'aménagement se développe au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les dispositions relatives au schéma :

- **En matière d'aménagement :**

- Un recul de 3 mètres des constructions est préconisé en bordure de la rue des Marronniers par rapport à la limite du domaine public.
- Prévoir des plantations au Nord du secteur et en limite Est, tout le long de l'opération (pare-vue LGV).
- Les aménagements devront être réalisés de manière à assurer une capacité satisfaisante des réseaux dans la desserte interne de l'ensemble du secteur, et cela au fur et à mesure de l'urbanisation.

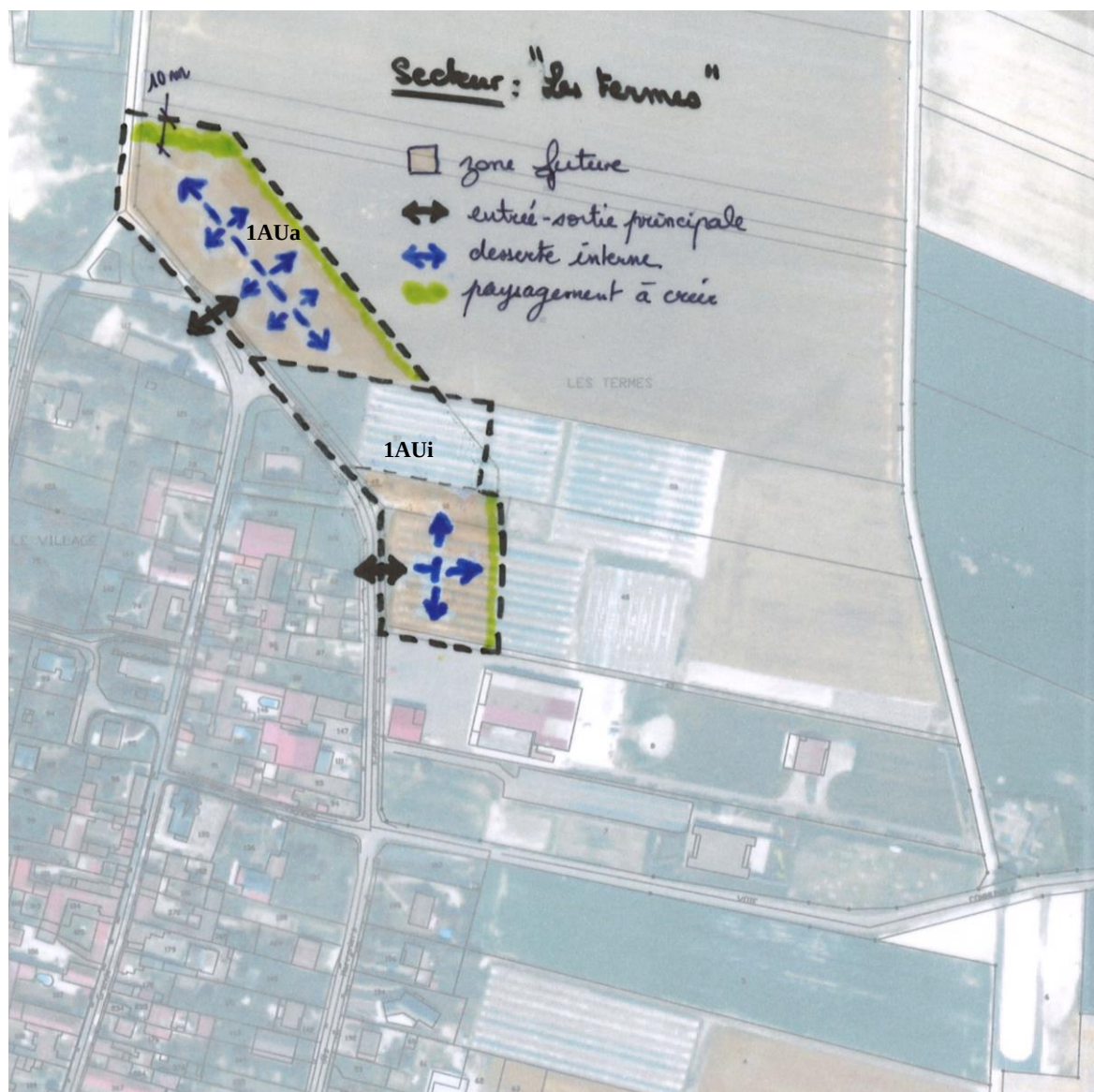
- **En matière d'habitat :**

- Création d'un secteur résidentiel dans la continuité de l'urbanisation.

- **En matière de transports et déplacements :**

- Pour chacun des secteurs, une seule entrée sortie est à créer sur la rue des Marronniers. Aucun autre débouché ne sera autorisé. Cet accès principal sera sécurisé.
- Une voie principale est à créer pour desservir les parcelles en interne.
- Chaque lot issu de la division parcellaire devra avoir un débouché direct sur cette voie principale interne.

Les principes schématiques d'aménagement



Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Zone à urbaniser immédiatement (1AUb) d'environ 9 800m² située en cœur d'îlot constitue une « dent creuse ».
- à vocation mixte à dominante d'habitat, pouvant accueillir équipements publics et activités commerciales de quotidienneté et de petite surface.
- constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'aménagement d'ensemble.

Les dispositions relatives au schéma :

- **En matière d'aménagement :**

- Les constructions et installations devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement urbain. La composition urbaine de ce secteur devra être favorable à l'environnement pour assurer une transition morphologique du bâti entre le futur secteur d'habitat et l'existant.
- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics et privés.
- Les aires de stationnement seront plantées et les délaissés engazonnés.

- **En matière d'habitat :**

- Création d'un secteur résidentiel dans la continuité de l'urbanisation.
- Les toitures terrasses seront végétalisées.

- **En matière de transports et déplacements :**

- Une voie principale desservant les parcelles en interne est à créer.
- Une entrée sortie principale est à créer en direction de la rue des Lilas
- Deux entrées sorties secondaires devront être créées, l'une en direction de l'allée des Erables (vers le Nord) et la seconde en direction de l'allée des noisetiers.
- Les voies de desserte intégreront des circulations piétonnes confortables assurant les continuités des cheminements avec les autres parties du territoire communal.

Les principes schématiques d'aménagement



Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- zone à urbaniser immédiatement (1AUB) d'environ 34 000m² située en entrée de ville dans le prolongement de l'urbanisation.
- à vocation mixte à dominante d'habitat, pouvant accueillir équipements publics.
- constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'aménagement d'ensemble.
- développer un éco-quartier.

Les dispositions relatives au schéma :

- **En matière d'aménagement :**

- Un aménagement est à créer le long de la rue de Villers-aux-Nœuds de manière à marquer l'entrée de ville et à sécuriser l'accès aux secteurs situés de part et d'autre de cette voie.
- Les constructions et installations devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement urbain. La composition urbaine de ce secteur devra être favorable à l'environnement pour assurer une transition morphologique du bâti entre le futur secteur d'habitat et l'existant.
- Le plan d'aménagement devra permettre d'optimiser le positionnement des constructions bioclimatiques.
- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics et privés.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle et les espaces correspondant seront à valoriser.
- Les aires de stationnement seront plantées et les délaissés engazonnés.
- 5% minimum de la superficie totale du secteur devra être réservé à la réalisation de 2 parcs paysagers. Ces parcs seront répartis de part et d'autre de la route de Villers-aux-Nœuds.
- Un recul de 10 m des constructions et installations est à respecter le long de la RD951. Cette bande de recul sera plantée.

- **En matière d'habitat :**

- Construire un secteur résidentiel de type éco-quartier.
- Les constructions et des typologies de logements seront favorables à l'environnement. Des dispositions particulières en termes d'isolation des bâtiments seront recherchées, l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation énergétique est réduite. Mais également par l'emploi de matériaux et de normes de construction favorisant les architectures contemporaines, bioclimatiques et écologiques.
- Les toitures terrasses seront végétalisées.
- Création d'un secteur résidentiel d'habitat présentant un programme de logements mixte et diversifié.

Le programme de logements prévoira :

- de l'habitat collectif et de l'habitat individuel.
- des logements en accession à la propriété et à la location.
- des logements de taille diverse : de type 1 à 5 pièces.
- la part de logements locatifs sociaux sera de 20% des logements créés.
- comprendre une offre de logement pour les primo-accédant à hauteur de 20% maximum.

- **En matière de transports et déplacements :**

- Une voie principale desservant les parcelles en interne est à créer.
- Une entrée sortie principale est à créer.
- Les voies de desserte intégreront des circulations piétonnes confortables assurant les continuités des cheminements avec les autres parties du territoire communal.
- Une emprise devra être réservée pour la création d'un accès futur (dans le cas d'extension à l'avenir de ce secteur à urbaniser).

Les principes schématiques d'aménagement

