

14 FEV. 2014

Département des Ardennes
Commune de **BALAIVES-ET-BUTZ**



Plan Local d'Urbanisme

4 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 8 avril 2013

Approuvé par la délibération du : 13 janvier 2014

Reçu le :



Révisé le					
Modifié le					



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département des Ardennes Commune de BALAIVES-ET-BUTZ



Plan Local d'Urbanisme

4 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION APRES CONTROLE DE LEGALITE

Arrêté le :

Approuvé par la délibération du :

Reçu le :

Révisé le					
Modifié le					

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
PLAN DE SITUATION DES ZONES A URBANISER SUR LA COMMUNE	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : SECTEUR « VOIE ARNEUSE »	6

DISPOSITIONS GENERALES

Article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « 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 ».

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010, introduisent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les Plans Locaux d'Urbanisme pour l'élaboration du projet communal.

Le contenu des OAP est encadré par l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme : elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les OAP complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de localisation de voies et ouvrages publics au titre du L 123-2-c, etc.).

Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquelles les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics ...).

Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques (article L 123-5 du Code de l'Urbanisme).

La commune a défini un secteur nécessitant d'être aménagé :

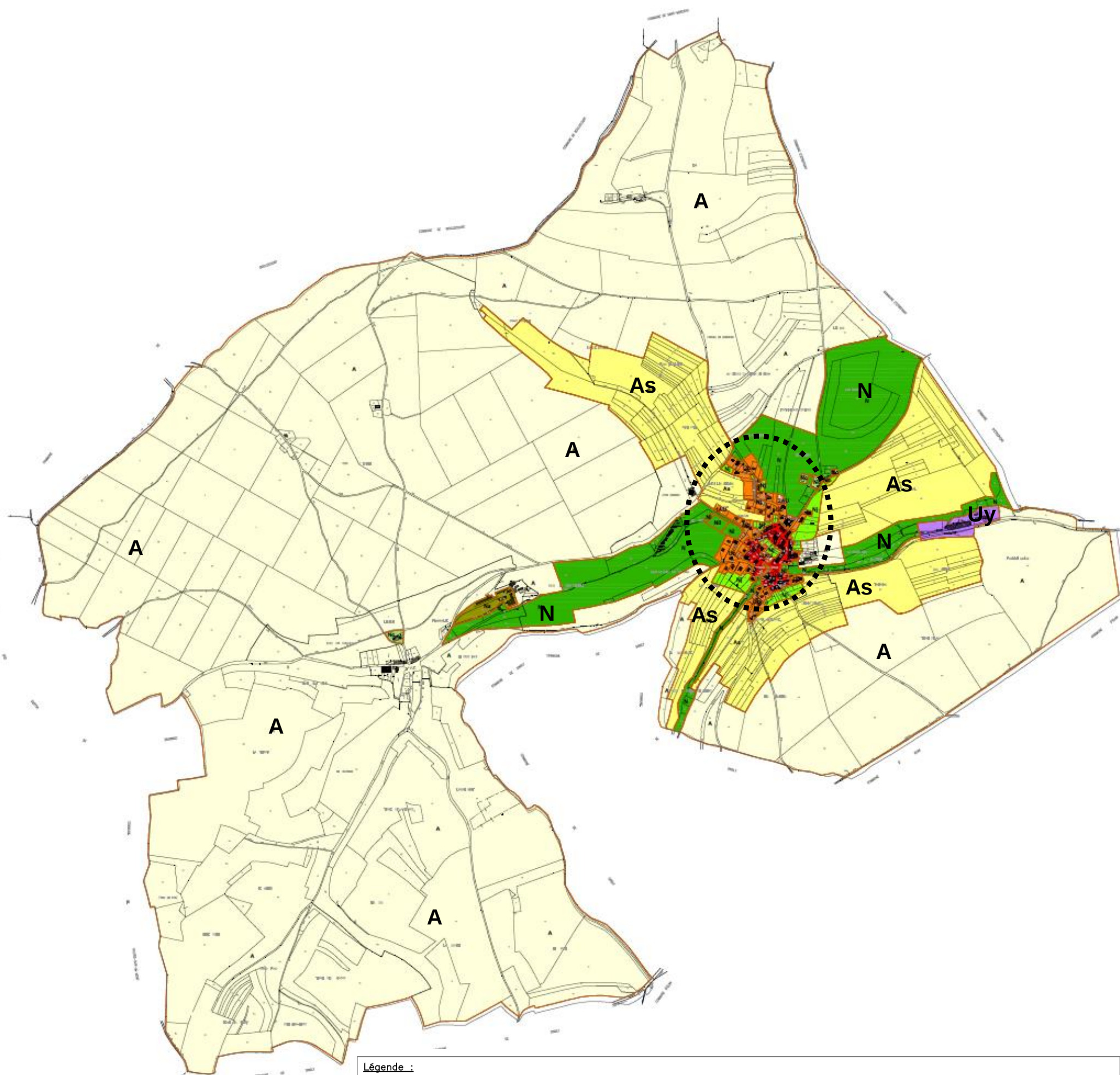
- ➔ à vocation résidentiel à court et moyen terme (**1AU** - orientation d'aménagement et de programmation n° 1) : situé au lieu-dit « la Voie Arneuse » en continuité de la zone **Uc**.

PLAN DE SITUATION DES ZONES A URBANISER SUR LA COMMUNE

La commune a défini deux types de zones à urbaniser :

- **1AU** : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone U ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone à vocation d'être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme.
- **2AU** : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement à la périphérie d'une zone U ou AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone s'apparente plus à une réserve foncière pour une urbanisation à long terme. Sur Balaives-et-Butz, les terrains zonés en **2AU** bénéficient d'un accès sur voie publique et des réseaux au droit de la parcelle. Néanmoins des aménagements sont à prévoir sur les terrains concernés liés à des problèmes de ruissellements d'eau.

Toutes les zones à urbaniser se situent en continuité de l'urbain existant, soit en extension linéaire (**1AU**) soit à l'intérieur du village mais nécessitant des aménagements spécifiques pour être constructible (**2AU**).



Légende :

Zones Urbaines : U

- habitat

- Ua : Zone urbaine correspondant au centre ancien
- Ub : Zone urbaine correspondant aux extensions plus récentes

- activités économiques et équipements publics

- Uy : Zone d'activités économiques

Zones à Urbaniser : AU

- urbanisation à court et moyen terme

- 1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat à court terme = 16a 75ca

- urbanisation à long terme

- 2AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat à long terme = 26a 55ca

Zones Agricoles : A

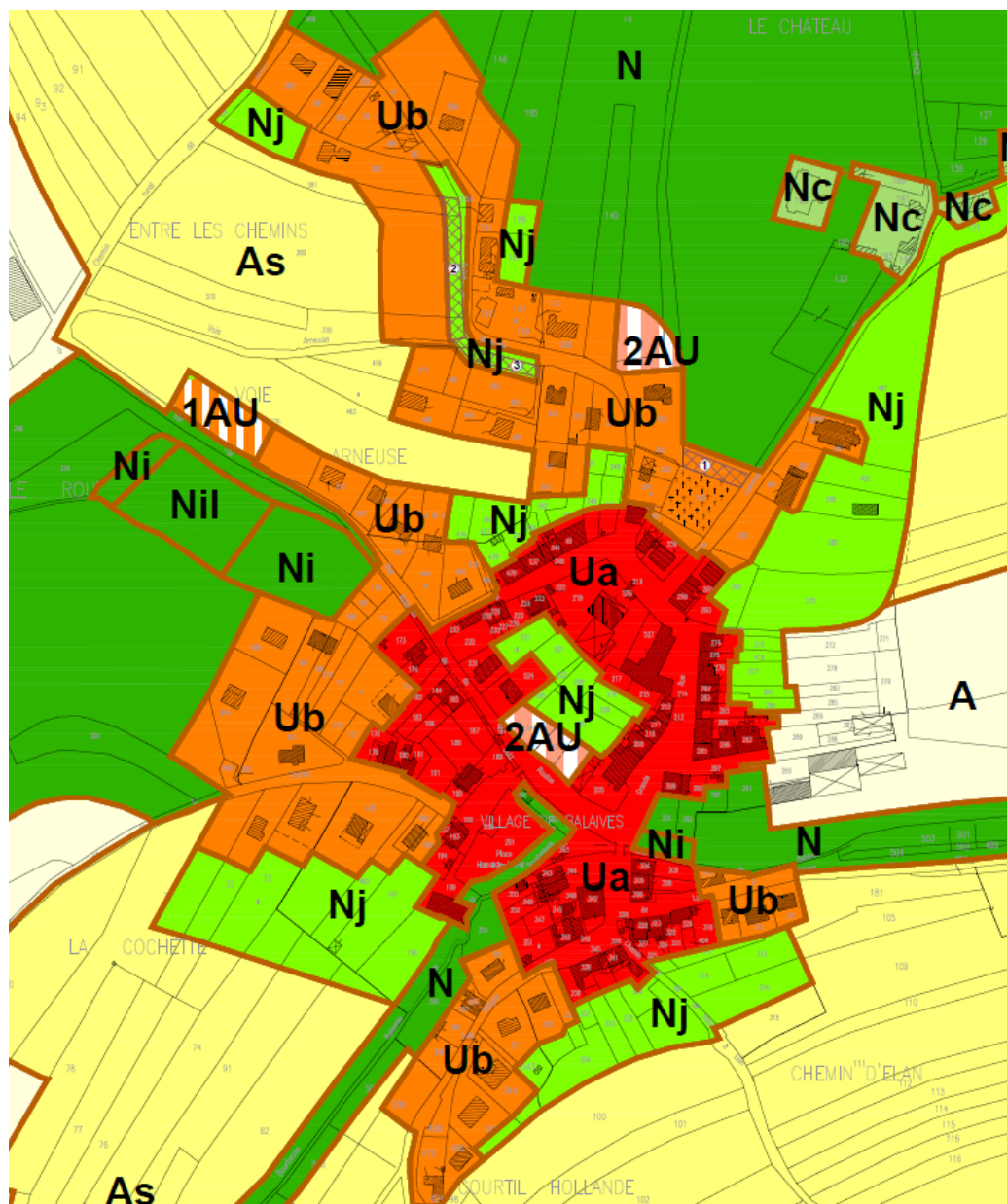
- A : Zone agricole
- As : Secteur agricole à intérêts paysagers

Zones Naturelles et Forestières : N

- N = Zone naturelle à préserver, boisée ou non, en raison de leurs intérêts paysagers et environnementaux
- Na = Secteur naturel qui comprend les bâtiments agricoles
- Nc = Secteur naturel à constructibilité limitée
- Nj = Secteur naturel de jardin/verger
- Ni : Secteur naturel inondable où toute construction est interdite
- Nil : Secteur naturel inondable de loisirs

Autres éléments graphiques :

- ① Emplacement réservé



Légende :

Zones Urbaines : U

- habitat

- Ua : Zone urbaine correspondant au centre ancien
- Ub : Zone urbaine correspondant aux extensions plus récentes

- activités économiques et équipements publics

- Uy : Zone d'activités économiques

Zones à Urbaniser : AU

- urbanisation à court et moyen terme

- 1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat à court terme = 16a 75ca

- urbanisation à long terme

- 2AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat à long terme = 26a 55ca

Zones Agricoles : A

- A : Zone agricole
- As : Secteur agricole à intérêts paysagers

Zones Naturelles et Forestières : N

- N = Zone naturelle à préserver, boisée ou non, en raison de leurs intérêts paysagers et environnementaux
- Na = Secteur naturel qui comprend les bâtiments agricoles
- Nc = Secteur naturel à constructibilité limitée
- Nj = Secteur naturel de jardin/verger
- Ni = Secteur naturel inondable où toute construction est interdite
- Nil = Secteur naturel inondable de loisirs

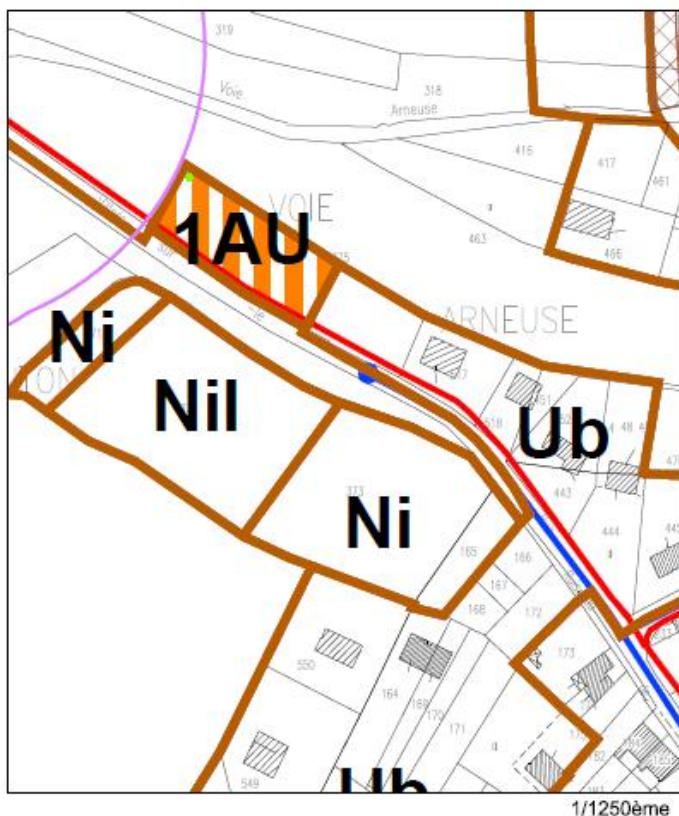
Autres éléments graphiques :

- 1 Emplacement réservé

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 :

SECTEUR « VOIE ARNEUSE »

Superficie de la zone : 0ha 16a 75ca



SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Le périmètre d'application de l'OAP n°1 secteur « Voie Arneuse » se localise sur l'ensemble de la zone **1AU** et sur une partie de la zone **Ub** faisant le lien entre la zone à urbaniser et la zone urbaine. Cette distinction de zone vient du fait de la présence des réseaux jusqu'à la partie zonée en **1AU**. De ce fait, la partie zonée en zone **Ub** sera immédiatement urbanisable au contraire de la partie en **1AU** qui nécessitera l'acheminement des réseaux.

Le secteur se situe à l'Ouest du village de Balaives-et-Butz, rue du Routon reliant le village à Villers-sur-le-Mont. Il est en continuité de l'espace urbain sur un espace agricole cultivé. Le secteur est en pente et permet de bénéficier d'un effet balcon avec une orientation Sud-Ouest / Sud.

ZONAGE

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent une zone **1AU** à vocation résidentielle. La zone **1AU** se trouve en continuité immédiate de la zone actuellement urbaine récente correspondant aux constructions individuelles d'après-guerre (**Ub**). Une fois urbanisée, la zone **1AU** reprendra les spécificités de la zone **Ub**.

DESCRIPTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Type d'aménagement

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle de type pavillonnaire et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétention des eaux pluviales, transformateurs électriques ...).

Traitement paysager

Des plantations de haies en limite Ouest sont demandées afin de permettre une bonne insertion des constructions neuves dans le paysage environnant et de limiter leurs impacts visuels. Le positionnement des jardins par rapport à la construction est laissé libre.

Voiries

Le secteur bénéficie d'un accès sur voie publique, sur la rue du Routon en limite Sud des terrains.

Stationnements

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie publique.

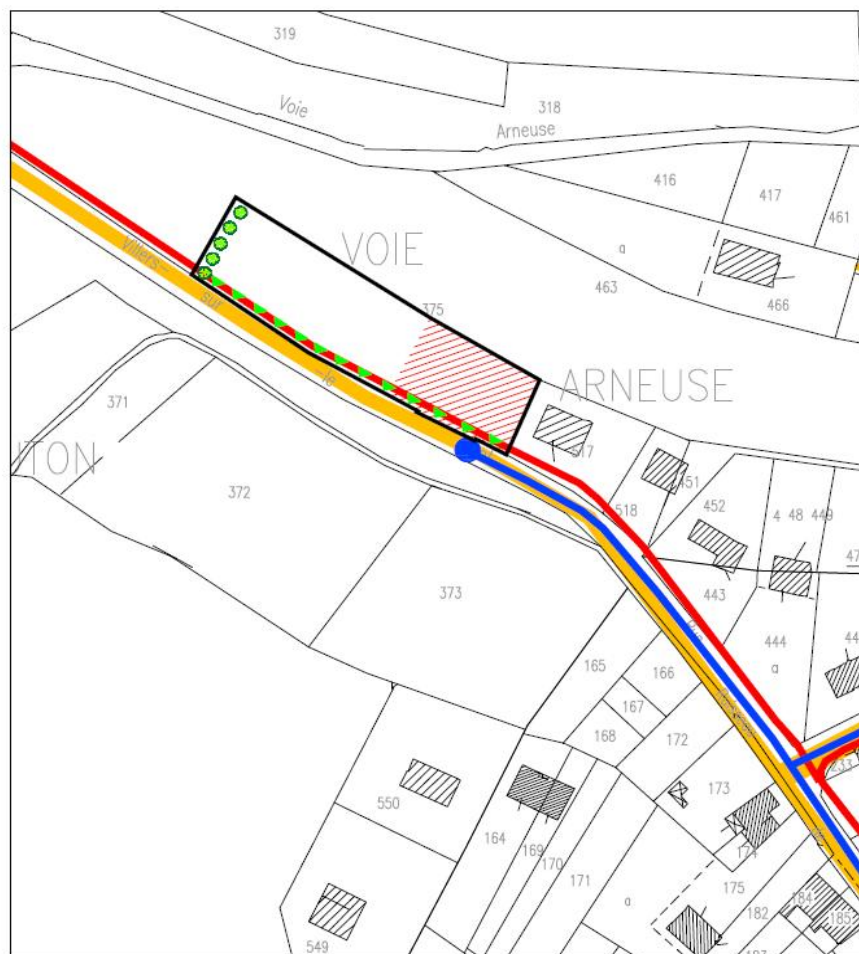
Alignement des constructions

Un retrait minimal de 5 mètres à l'alignement est demandé pour l'implantation de toutes constructions afin que le trafic ne vienne pas nuire aux habitations et dans le respect d'un alignement cohérent avec les constructions adjacentes.

Phase de réalisation

L'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la desserte des réseaux manquants.

Orientations d'aménagement et de programmation n°1 (1AU)



1/1250ème



1/1250ème

□ Périmètre d'application de l'OAP "Voie Arneuse"

▨ Zone bénéficiant des réseaux

— Voie existante

●● Plantation d'une haie à créer

— Réseau AEP existants

▼ Retrait de 4m minimum à l'alignement des constructions

— Réseau EDF existants