



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE Saint-Etienne-sur-Suippe

Orientation d'aménagement et de programmation  
**Dossier approbation**

**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

<b>LE CONTENU D'UN PLU .....</b>	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>3</b>
<b>ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>3</b>
<b>LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>4</b>
CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	4
PAYSAGE.....	4
DEVELOPPEMENT COMMUNAL .....	4
MIXITE FONCTIONNELLE.....	4
<b>CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE.....</b>	<b>5</b>
SUPERFICIE .....	5
NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES .....	5
VOIRIE NOUVELLE CREEE.....	5
<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DE LA CRAYERE.....</b>	<b>6</b>
<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DE LA RUE D'AUMENANCOURT.....</b>	<b>8</b>

## 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 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 continuités écologiques sont renforcées grâce à la mise en place de zone humides telles que Nzh (Zone Naturelle à dominante humide), Azh (Zone Agricole à dominante humide) et Uzh (Zone agricole à dominante humide).

Les continuités écologiques sont préservées grâce à la mise en place de zone jardin (Nj). Le rôle de ces espaces jardin est multiple, il permet notamment une meilleure transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé, ils permettent d'éviter les constructions en deuxième rideau (contraire à la morphologie urbaine communale), ils favorisent le passage de la petite faune et contribuent à la perméabilité du sol.

### 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. Les nouvelles constructions ne viennent par ailleurs boucher aucune vue lointaine sur le paysage naturel ou aucune vue sur un monument remarquable de la commune. L'intégration des constructions dans le paysage urbain est donc bien assurée.

Une partie de la zone 1AU sera classée en zone de jardin pour faciliter l'intégration des constructions nouvelles dans le paysage. De plus, la zone N permet de servir de zone tampon entre la zone 1AU et la zone A (agricole).

### DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les projets sont répartis en deux secteurs.

Le projet de « La Crayère » est un projet d'épaississement du tissu urbain reliant la rue d'Alger à la rue de la Crayère par le biais du chemin rural de la Crayère à long terme. Cette liaison se fera par un réseau viaire en sens unique. Le projet comporte environ 21 parcelles comprises entre 500 et plus de 700 m<sup>2</sup>. La densité de logement sera de l'ordre de 15 logements à l'hectare. La zone fait 1ha54 au total dont 0ha94 en zone 1AU et 0ha60 en zone N.

Le secteur de la « Rue d'Auménancourt » est une densification de l'espace bâti actuel. La superficie est de 3500 m<sup>2</sup> comprenant environ 5 parcelles d'une superficie en moyenne de 700 m<sup>2</sup>. Un accès sera créé pour accéder au fond de la parcelle restante. Il sera classé en zone U.

### 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.

## CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE

### SUPERFICIE

Superficie totale des zones de projet : 1ha89 en deux secteurs

Surface agricole consommée : 1ha89

### NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES

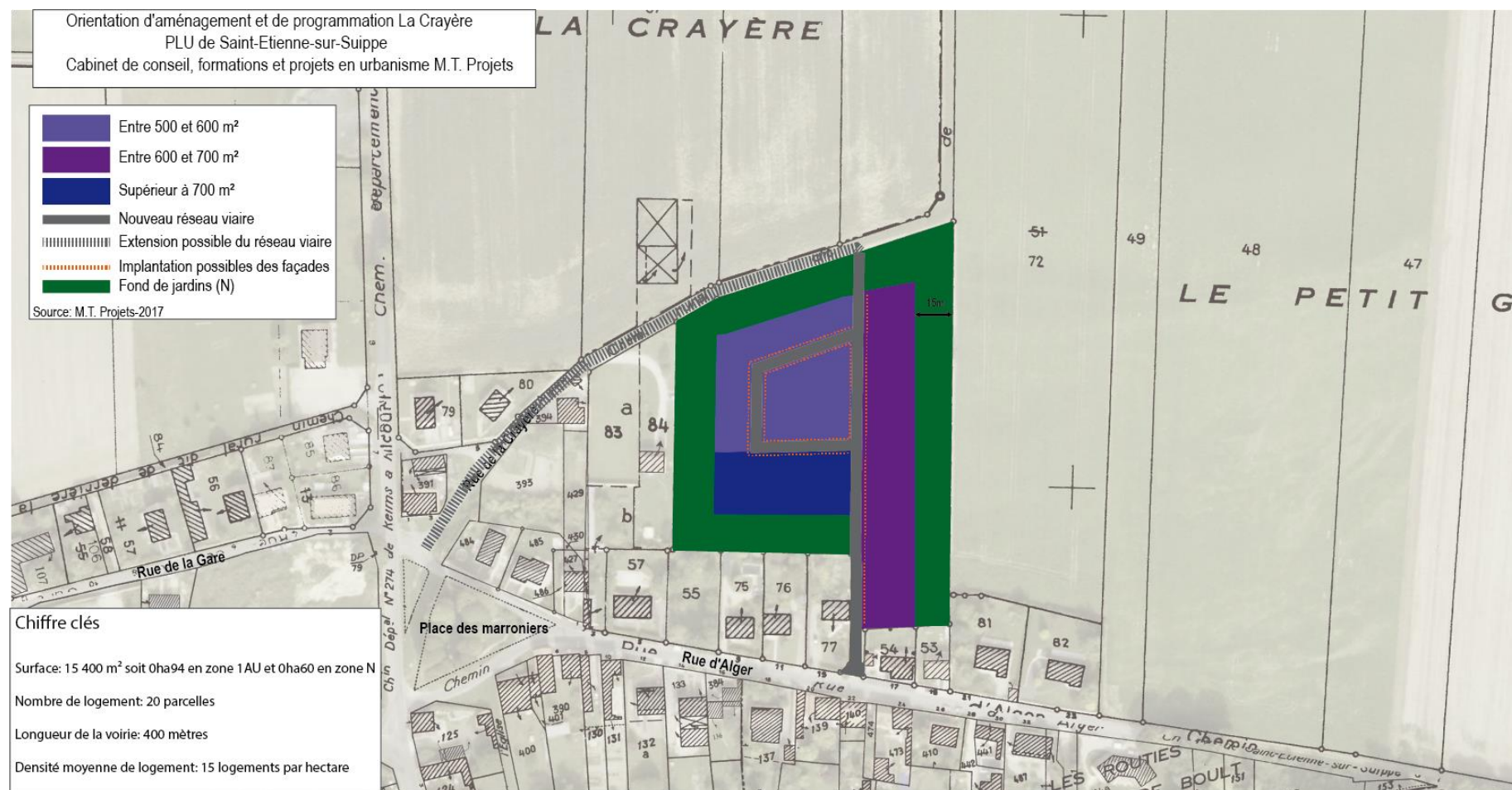
5 parcelles en zone Urbaine

21 parcelles en zone A Urbaniser

### VOIRIE NOUVELLE CREEE

Un réseau viaire est créé sur la zone de projet de la Crayère. Il se fera essentiellement en sens unique.

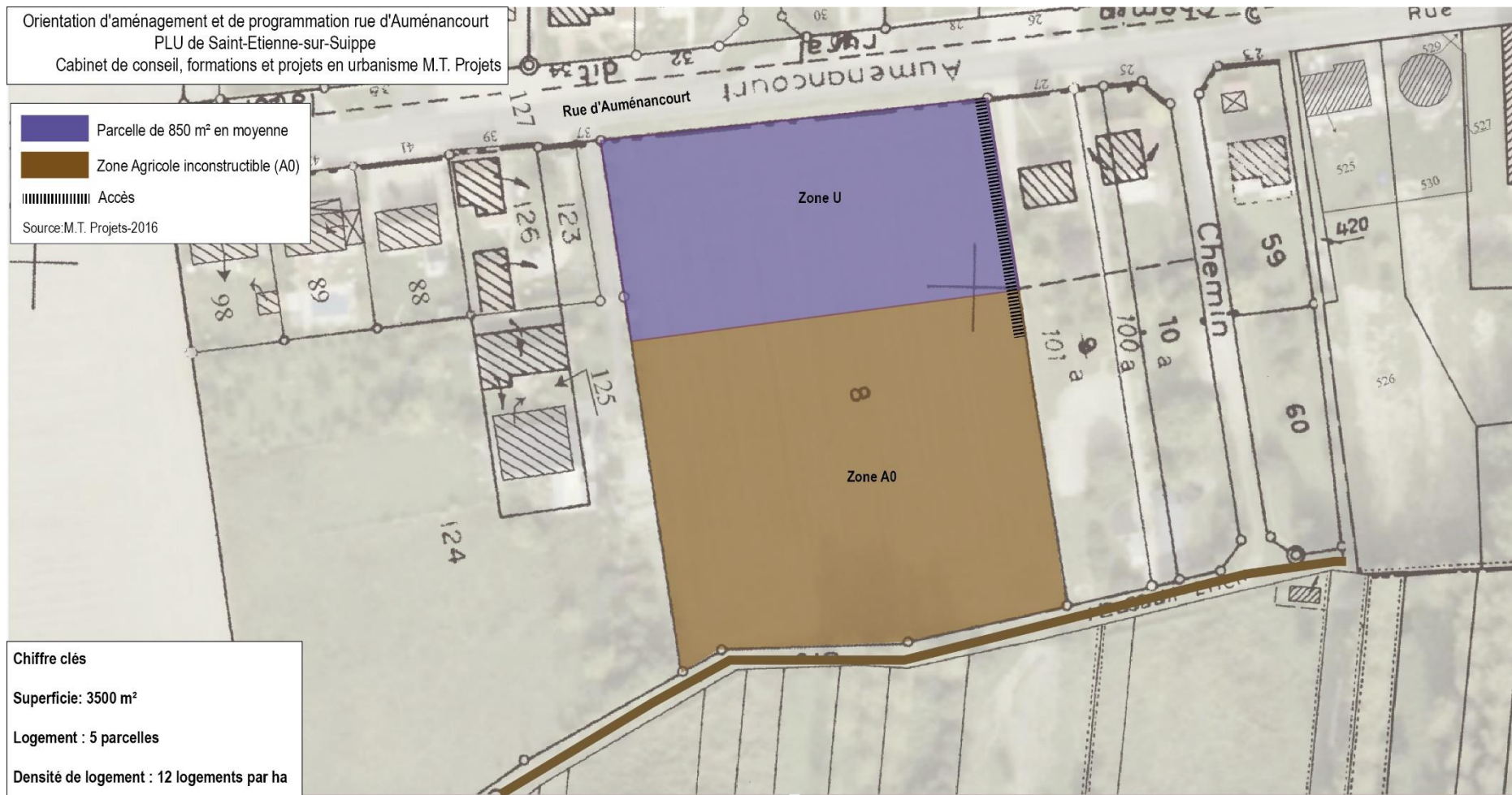
## SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DE LA CRAYERE



DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Situation géographique</b> : Entre la rue d'Alger et le chemin rural de la Crayère.</li> <li>➤ <b>Occupation actuelle</b> : Culture de type open-field.</li> <li>➤ <b>Contraintes d'urbanisation</b> : Aucune</li> <li>➤ <b>Classement POS</b> : Zone NA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Fronts bâtis</b> : Parallèles à la voie, pas de façade en pignon</li> <li>➤ <b>Intégration paysagère</b> : Plantations en fonds de jardins conseillés</li> <li>➤ <b>Mixité habitat</b> : Mitoyenneté autorisée</li> <li>➤ <b>Mixité fonctionnelle</b> : Activités compatibles avec l'habitat autorisées</li> </ul>
ENJEUX	CHIFFRES CLES
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Cohérence urbaine</b> : Respect de la morphologie urbaine</li> <li>➤ <b>Liaison viaire</b> : Urbanisation en épaississement</li> <li>➤ <b>Liaison bâtie</b> : Habitat type pavillonnaire au voisinage</li> <li>➤ <b>Extension à court / moyen / long terme</b> : Non aucune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Surface</b> : 1ha54 dont 0ha94 en zone 1Au et 0ha60 en zone N.</li> <li>➤ <b>Nombre de constructions potentielles</b> : Environ 20 parcelles</li> <li>➤ <b>Superficie moyenne des parcelles d'habitation</b> : 685 m²</li> <li>➤ <b>Densité</b> : 16 logements par hectare</li> <li>➤ <b>Réseaux</b> : présents</li> <li>➤ <b>Longueur de nouvelle voirie</b> : 400 mètres sans place de retournement.</li> </ul>



## SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DE LA RUE D'AUMENANCOURT





DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Situation géographique</b> : Sur la rue d'Auménancourt.</li> <li>➤ <b>Occupation actuelle</b> : Culture</li> <li>➤ <b>Contraintes d'urbanisation</b> : Aucune</li> <li>➤ <b>Classement POS</b> : Zone constructible</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Fronts bâtis</b> : Parallèles à la voie, pas de pignon</li> <li>➤ <b>Intégration paysagère</b> : Plantations en fonds de jardins conseillés</li> <li>➤ <b>Mixité habitat</b> : Mitoyenneté autorisée</li> <li>➤ <b>Mixité fonctionnelle</b> : Activités compatibles avec l'habitat autorisées</li> </ul>
ENJEUX	CHIFFRES CLES
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Cohérence urbaine</b> : Respect de la morphologie urbaine</li> <li>➤ <b>Liaison viaire</b> : Urbanisation en densification de l'espace bâti</li> <li>➤ <b>Liaison bâtie</b> : Habitat type pavillonnaire au voisinage</li> <li>➤ <b>Extension à court / moyen / long terme</b> : Non aucune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Surface</b> : 0ha35 en zone urbaine U</li> <li>➤ <b>Nombre de constructions potentielles</b> : Environ 5 parcelles</li> <li>➤ <b>Superficie moyenne des parcelles d'habitation</b> : 700 m²</li> <li>➤ <b>Densité</b> : 15 logements par hectare</li> <li>➤ <b>Réseaux</b> : Présent et suffisant.</li> <li>➤ <b>Longueur de nouvelle voirie</b> : aucune</li> </ul>