

Beaulieu-les-Fontaines

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement et de programmation

M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin

51420 Cernay-les-Reims

www.mt-projets.com

En application des articles L. 123-1, R. 123-3 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU comporte des «orientations d'aménagement et de programmation ».

Ces orientations prévoient en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour valoriser 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

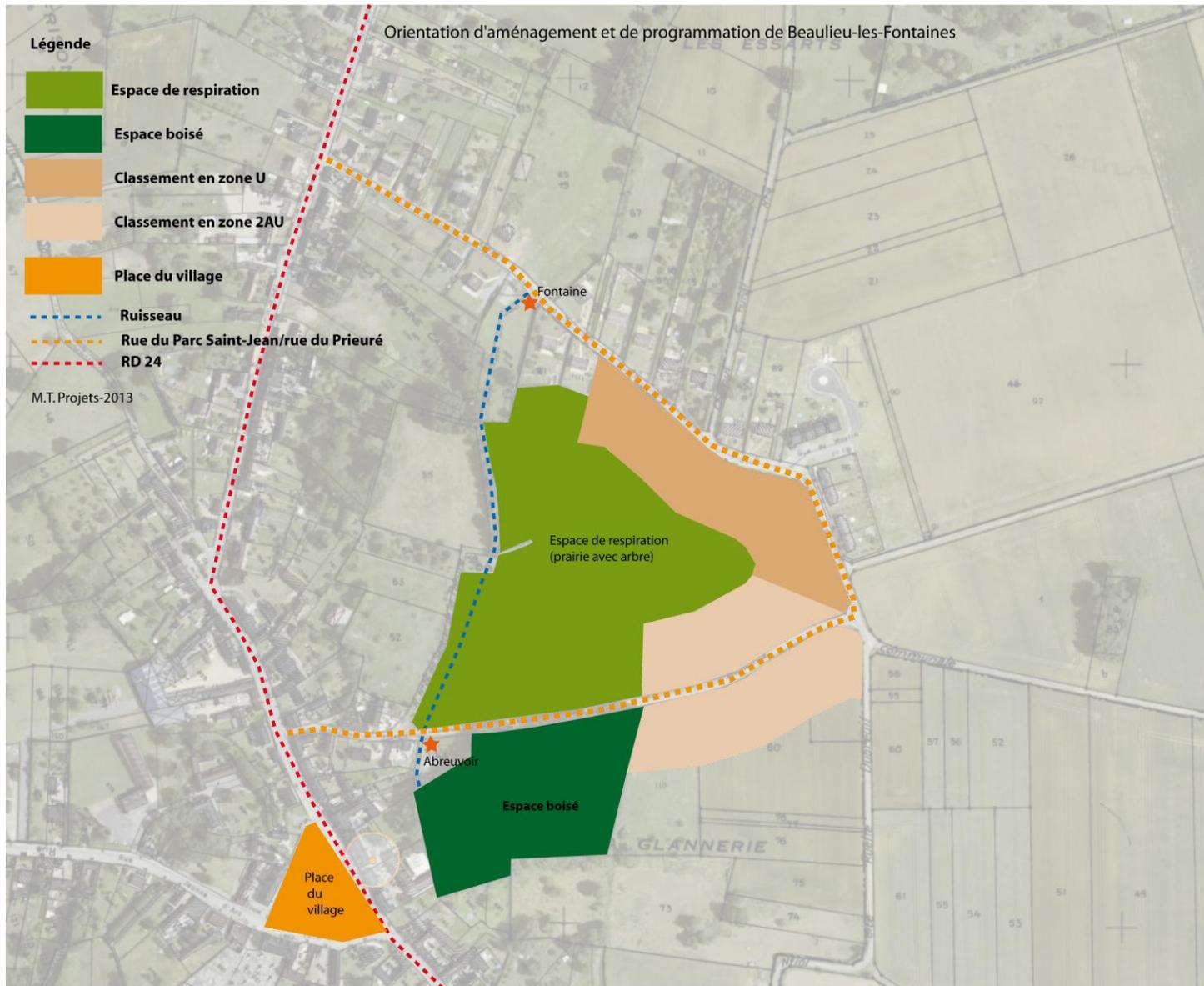
fournissant les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

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.

Orientation d'aménagement et de programmation de Beaulieu-les-Fontaines



Description du site

- Classement de la zone : **Classement de la zone en NA**
- Situation géographique : **Rue de village non densifiée**
- Occupation actuelle : **Prairie et boisements diffus**
- Contraintes d'urbanisation : **Aucune connue**

Disposition relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Le projet permettra de réaliser un **épaississement du tissu urbain actuel**
- Il permettra de faire la **liaison entre le centre de la commune et le lotissement actuel**
- Une zone d'habitat en **cohérence avec la morphologie de la commune**
- Une **insertion urbaine travaillée**
- Une **taille de terrain répondant à la demande actuelle**

Enjeux

- Cohérence urbaine : **Cohérence avec la forme du village, la rue existe déjà**
- **Densification de la rue**
- Liaison viaire : **un élargissement de la rue actuelle est à prévoir**
- Liaison bâtie : **prolongement de l'espace bâti existant**
- Prévision à moyen/long terme : **possibilité d'extension sur la zone 2AU**
- Préserver la zone humide du cours d'eau

Chiffres clés

- Surface totale : **2.6 hectares dont 1.2 hectares en zone U et 1.4 hectares en zone 2AU.**
- Nombre d'habitation : **40 logements potentiels**
- Superficie moyenne des parcelles : **700m²**
- Potentiel démographique total : **environ 120 habitants**
- Réseaux : **présents mais à étendre pour urbaniser la zone 2AU**
- Nouvelle voirie : **aucune**
- Caractéristique des réseaux : **Conduite en fonte de 60 mm**

Principe d'aménagement

Une localisation en cohérence avec la forme urbaine.

La forme urbaine de Beaulieu-les-Fontaines est linéaire. Le projet accompagne cette linéarité en cohérence avec le bâti existant.

Un projet respectant la morphologie urbaine de la commune et les contraintes d'urbanisation

Le projet s'articule autour d'une voirie déjà existante en double sens

- Ce projet permet de densifier la rue existante, les réseaux sont présents pour classer une partie du projet en zone urbaine
- Il épaissit la morphologie urbaine du village tout en conservant un espace de respiration correspondant à des prairies et une zone humide avec le cours d'eau.
- L'espace boisé est conservé pour respecter les zones boisées proche de l'espace bâti. Cet espace permet de conserver un cadre de vie agréable et verdoyant.
- Un élargissement de la voirie actuelle sera nécessaire.
- **Des terrains de taille moyenne** : L'objectif de la commune est de conserver son dynamisme démographique et économique en accueillant une population active.
- Le projet respecte le petit patrimoine de la commune notamment la fontaine Saint Jean et l'abreuvoir.
- Deux phases d'aménagement : une phase classée en zone U représentant 1.2 hectares et une autre phase en zone 2AU représentant 1.4 hectares
- En urbanisant de cette manière, le projet n'a pas d'impact sur des terres agricoles
- Il respecte le milieu naturel notamment la zone humide.