



VILLE DE CORMONTREUIL



PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER
D'APPROBATION



Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Cachet et Signature du Maire

Document C

**Orientations
d'Aménagement et de
Programmation**

AGENCE RÉGION DE
REIMS
D'URBANISME
Développement & Prospective

Place des droits de l'Homme - 51084 REIMS CEDEX -
Tel : 03.26.77.42.80 - Fax : 03.26.82.52.21 - www.audrr.fr



AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

PRÉAMBULE..... p.3

La portée des orientations p.3

Les objectifs et résultats recherchés p.6

L'identification des secteurs d'O.A.P. p.8

ORIENTATIONS GÉNÉRALES /// p.9

Les O.A.P. transversales p.9

ORIENTATIONS PAR SECTEURS/// p. 11

Les O.A.P. des secteurs à urbaniser p.11

• Secteur « Le Montepillois » p.11

• Secteur « Les Blancs-Monts » p.17

Les O.A.P. des secteurs de renouvellement urbain p.21

• Secteur « Les Parques » p.21

• Secteur cœur d'îlot « Paix-Doumer» p.23

• Secteur cœur d'îlot « Route de Taissy» p.25

• Secteur « Hyper-centre » p.27

Les O.A.P. des secteurs naturels p.29

SOMMAIRE GÉNÉRAL

LA PORTÉE DES ORIENTATIONS ///

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.

Elles tiennent compte 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.

Les effets juridiques des OAP

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.

LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS///

La commune de CORMONTREUIL, territoire dans la dynamique de l'Agglomération Rémoise, affirme au travers son projet d'aménagement et de développement durable :

- Sa **volonté** d'un développement équilibré et intégré dans une logique de cohésion sociale (activités industrielles, artisanales et commerciales de proximité / habitat diversifié / équipements / espaces naturels et agricoles).
- La **nécessité** d'améliorer les lieux de vie et d'emplois (services et commerces de proximité, habitat diversifié) et le maintien des activités sur le territoire.
- L'**ambition** d'aménager un cadre de vie de qualité (par des formes d'habitat cohérentes et intégrées, utilisation des dents creuses, des sites mutables, des aménagements d'espaces publics et des liaisons entre les quartiers) et renforcer le cœur du « village », l'identité de la ville.

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

Qui sont :

- *affirmer l'attractivité économique*
- *préserver la mixité sociale et générationnelle*
- *imaginer un cœur de ville*
- *construire une ville accessible*

...3 mots clés...

- 1. Intensifier :** Cela passe par la combinaison des enjeux de proximité, de mixité fonctionnelle, générationnelle et de densité (notamment par une utilisation des dents creuses). L'intensité doit s'entendre comme l'action de promouvoir un cadre de vie de qualité alliant les diverses composantes de la ville (services, commerces, habitat, équipements, infrastructures, espaces de vie ...). L'intensification urbaine, c'est avant tout la reconnaissance de la vitalité urbaine à travers les dimensions du développement durable (économie, social et environnemental)
- 2. Diversifier :**
 - les offres de produits notamment en matière de logements, d'équipements, de déplacements ...
 - la vocation des secteurs (faire de la commune, un lieu de mixité où les activités compatibles avec l'habitat sont rendues possibles et permettent ainsi un accès de proximité aux services à la population).
- 3. Programmer :** Il est nécessaire de planifier le développement notamment en termes spatial et temporel.

...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 par secteur

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.

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*

2 types d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorisée ont été définis :

- Les OAP des secteurs à urbaniser ou naturels

Ces OAP concernent les secteurs à urbaniser, en cours d'urbanisation ou d'urbanisation future de la commune (tel que des secteurs situés en Zone d'Aménagement Différé).

- Les OAP de « renouvellement urbain »

Ces OAP concernent les secteurs situés en zone urbaine potentiellement mutables, ou secteur « en dent creuse » à l'intérieur du tissu urbain.

L'IDENTIFICATION DES SECTEURS D'O.A.P.///

Localisation des divers secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation



LES O.A.P. TRANSVERSALES ///

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 le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, l'utilisation économe des espaces naturels, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages espaces naturels et des paysages d'autre part et 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 et 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 Cormontreuil

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 développer une ville conviviale et solidaire, l'objectif est d'anticiper les besoins et de créer du lien social.

Pour une ville nature, respectueuse de l'environnement, Il s'agit de maintenir le « côté nature » de la ville, mais aussi de prévoir un développement moins consommateur d'espace et de privilégier le renouvellement urbain.

Pour y répondre les OAP suivantes sont préconisées :

1. *Privilégier la mixité et la diversité fonctionnelles*

- **Créer des « pôles de vie »** est l'occasion d'intensifier la ville pour créer du lien social en organisant et structurant le territoire par des centralités urbaines ou noyaux d'urbanité. Ces noyaux urbains devront être en mesure d'assurer l'échange social, et permettre à chacun de profiter des aspects agréables de l'environnement. Ils devront permettre d'avoir accès de manière équitable à la qualité et la diversité des dispositifs fonctionnels de la ville (équipements, services...).
- **Diversifier l'offre résidentielle par sa taille, sa forme et son statut d'occupation** pour répondre à l'ensemble des demandes. Une offre nouvelle de logements devra être diversifiée et adaptée aux besoins de la population. Compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

2. *Encourager un développement raisonné du territoire*

- **Utiliser le foncier de manière économe.** Pour les secteurs à vocation résidentielle mixte, les secteurs seront réalisés de manière privilégiée aux abords des voies principales, secondaires et des espaces structurants. Dans les projets, un travail devra être réalisé de manière à privilégier des formes urbaines nouvelles et moins consommatrices d'espaces et favorisant un cadre de vie de haute qualité.
- **Limiter les impacts paysagers des constructions.** Des mesures de préservation du paysage naturel et urbain devront être présentées dans les projets (tenant compte des espaces verts existants, (les mesures de préservation ou de compensation s'ils sont supprimés) en prévoyant de nouveaux espaces verts)
- **Promouvoir une composition urbaine favorable à l'environnement.** Lorsque les secteurs à urbaniser sont au contact direct des secteurs pavillonnaires périphériques existant, on privilégiera des formes urbaines proches de la typologie des zones urbaines limitrophes (maison de ville ...) pour assurer une transition morphologique du bâti entre le futur quartier et l'existant. Les transitions entre les secteurs à vocation économique et ceux à vocation résidentielle seront organisés au travers la réalisation de voirie « tampon », ou, à défaut, de corridors verts à vocation de loisirs ou de cheminements piétons – cyclables et / ou de rideaux arborés.

3. *Favoriser la performance énergétique et environnementale*

- **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.
- **Organiser une trame viaire.** Des aménagements seront prévus, créant des ouvertures, des liaisons (cheminements piétons, traitement des espaces publics : places, espaces verts...)... entre les secteurs de projet et l'existant de manière à organiser des complémentarités entre le développement des quartiers anciens et l'insertion des quartiers nouveaux (ou de nouvelles opérations)
- **Mettre les espaces publics au cœur des projets.** Dans l'ensemble des projets devront être pris en compte l'organisation des déplacements en mode doux vers les services et commerces nécessaires au quotidien. En outre, devront être prévus des accès en mode doux (piéton, cycles...) des liaisons douces, des cheminements piétons...

LES O.A.P. DES SECTEURS A URBANISER ///

Secteur « Le Montepillois »

Secteur au lieu-dit « Le Montepillois », situé à l'extrême sud-ouest de la commune en limite des communes de Reims et Trois-Puits, à proximité de deux quartiers d'habitat (Murigny et Les Parques) et d'un collège d'enseignement général.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Zone à urbaniser de réserve foncière dont l'urbanisation est en cours, avec plusieurs équipements déjà installés tels que le cimetière communal, l'institution « les Papillons Blancs », l'Institut Médico Educatif « L'Eveil » ; la Clinique (établissement de Soins de Suite et de Réadaptation) ; le CREF (centre de recherche d'étude et de formation) ; le Monastère Sainte Claire. L'enjeu est de développer l'urbanisation de ce secteur en lien et en continuité de l'existant et de manière intégrée à l'environnement. Dans la continuité du secteur d'activités actuellement urbanisé (UXc), une partie restant à construire est reconduite en secteur à urbaniser (AUXb) compte tenu de l'insuffisance de desserte en réseaux.

- Ce secteur à la vocation d'accueillir un programme de logements de près de 350 logements d'ici 3 ans, pour une densité résidentielle de l'ordre de 27 logements par hectare, ainsi que des équipements publics, des constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif, et notamment, des établissements médicaux-sociaux, des logements foyers et services associés, tels que les résidences pour personnes âgées..., dans le prolongement des équipements déjà implantés au Nord. L'enjeu est de créer une offre diversifiée de logements, agissant en faveur de la mixité sociale et générationnelle ; et de contribuer à la constitution d'une vie de quartier en y imposant l'intégration de cellules commerciales de proximité, dans les immeubles collectifs situés le long de l'axe structurant, correspondant à la rue P. Bérégofoy.

Les dispositions relatives au schéma :

En matière d'habitat,

- Création d'une zone résidentielle présentant un programme de logements neufs comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat, en prévoyant des logements de type individuel, groupé, collectif, intermédiaire, et en locatif comme en accession.
- Le phasage de l'urbanisation dans la réalisation du programme de logements doit prévoir :
 - **ILOT J** : la réalisation d'une résidence pour personnes âgées prévoyant, notamment, la création d'environ 80 logements en collectifs et 20 maisons, en locatifs pour senior, intégrant des services communs.
 - **ILOTS B-C-F** : La réalisation de programmes de logements diversifiés intermédiaires, en locatif social pour 20% minimum et en accession, et de maisons groupées en accession sociale ou en accession privée.
 - **ILOTS G-H-I** : La réalisation des programmes de logements diversifiés, individuels ou groupés, en accession sociale ou en accession privée, et de parcelles libres.

En matière d'aménagement et de paysage :

- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics. Le végétal devra être structurant dans l'aménagement. Ainsi, les espaces verts ne seront pas traités en espaces verts communs, concentrés dans des parcs, mais répartis en plantation d'accompagnement des aménagements du domaine public, sous forme de noues et d'espaces plantés en sur largeur des voiries circulées. Ces espaces verts seront prédominants dans l'occupation de l'espace par rapport aux aires de stationnement.
- Les cheminements piétons seront aménagés et paysagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.
- L'interface entre le site et la voie ferrée sera traitée sur le plan paysager.
- Toutes les eaux collectées sur les zones publiques imperméabilisées devront être infiltrées dans des noues paysagères plantées.
- Les plantations seront denses, constituées d'espèces variées et locales, et résistantes au climat et au sol calcaire de notre région (rustique) et de faible entretien. Les arbres auront la priorité sur les plantations d'arbustes.
- Seuls les arbres de courtes tiges sont possibles sous la ligne à haute tension et au niveau de la zone de recherche archéologique.
- Les points de vue d'intérêt paysager identifiés au plan devront être préservés par la conservation de perspectives ouvrant des vues dégagées vers ces sites.
- Le relief du site présente une amplitude de l'ordre de 20m de dénivelé entre les points hauts et les points bas. Cette situation traduit la spécificité des lieux et devra être valorisée. En conséquence, les constructions devront s'implanter au plus proche du terrain naturel avec une tolérance de + 1m. Il y a une seconde conséquence : la hauteur admise pour les constructions renforcera la géomorphologie du secteur. Il faudrait le faire apparaître.
- Une homogénéité architecturale devra être recherchée au sein des programmes d'urbanisation et le long de la rue Pierre Bérégovoy.
- La rue Pierre Bérégovoy doit constituer un axe structurant pour l'urbanisation de ce secteur ainsi l'organisation du bâti doit être marquée le long de cet axe par un alignement des constructions.

Stratégies de formes

Les noues paysagères de recueil des eaux

Constat

La rue Bérégovoy qui amorce le quartier s'est bordée de noues paysagères d'infiltration.

Stratégie

Développement d'une stratégie de noues paysagères à l'échelle du quartier pour le recueil et l'infiltration de toutes les eaux collectées sur les espaces imperméabilisés. Orientation des noues perpendiculairement à la plus grande pente.



ORIENTATIONS PAR SECTEURS

Valorisation du lieu

L'ouverture des vues sur le paysage



Valorisation du lieu

L'intégration de la géomorphologie

Constat

L'îlot contre les Pavillons Blancs forme une cuvette.
Le pylône derrière la propriété des Clarisses marque le point haut.
La pente générale est transversale du Nord/Nord-Ouest vers le Sud/Sud-Est.

Stratégie

Les constructions devront établir un effet synergique de révélation de la pente avec, globalement, les constructions hautes vers les points hauts et les constructions basses vers les points bas.



En matière de transports et déplacements :

- La rue Pierre Bérégovoy est la principale voie d'accès au secteur, depuis le boulevard Alsace-Lorraine. Cette rue constituera l'axe majeur dans la hiérarchie du réseau viaire et desservira les parcelles en interne. Les voiries en impasse devront être limitées. Les voiries de desserte interne seront implantées de manière privilégiée sur les espaces non aedificandi, notamment le long du cimetière et de la ligne Haute Tension. Cependant les entrées de parcelles existantes seront à prendre en compte pour le déploiement des réseaux.
- Le profil de voirie, en comprenant la circulation cycliste et piétonne, devra présenter une emprise pour prévoir une bande plantée intégrant les contraintes de la gestion des eaux pluviales depuis la bande circulante et un trottoir unilatéral. Dans cette bande plantée, le stationnement sur l'espace public sera mutualisé à l'échelle de chaque îlot, et réparti par poches de stationnement en alternance avec les espaces plantés. Il sera aussi prévu un stationnement à la parcelle.
- Un axe piéton sera créé, se raccordant aux chemins ruraux existants (le Montepillois et latéral à la voie ferrée), pour permettre l'accès au futur cimetière par l'Ouest (depuis le quartier Val de Murigny de Reims) et par l'Est, en empruntant la passerelle surplombant la voie ferrée, débouchant sur l'Avenue du Languedoc à Cormontreuil. Sur ce tronçon, le cheminement piéton sera doublé d'une piste cyclable. Un accès piéton pourra être prévu vers le boulevard d'Alsace Lorraine.
- Les voies de desserte intégreront des circulations piétonnes confortables accompagnées de pistes cyclables. Les parcours et itinéraires piétons et cyclables seront bouclés en zone partagée et permettront une ouverture ou un prolongement vers la campagne. Les voies secondaires seront traitées en zone partagée ou de rencontre permettant la circulation douce à l'intérieur des îlots.

Stratégies de formes

Les trottoirs traités comme des allées

Constat

La création d'un quartier neuf offre l'opportunité d'une réponse plus contemporaine et davantage en phase avec les attentes des futurs habitants.

Stratégie

Abandon du profil traditionnel trottoir – bordure – caniveau – chaussée. La circulation piétonne s'organise comme une allée, toujours séparée de la chaussée par des bandes plantées.



Photos de références extraites des Victoires du Paysage 2014

ORIENTATIONS PAR SECTEURS



Transports et déplacements

- ▶ accès
- ↔ voies de desserte interne
- ☐ stationnement mutualisé en zone non aedificandi
- ⋯ accès piéton
- ↔ voie d'accès aux véhicules de maintenance RFF.

Aminagement et Paysagement

- 🌿 plantations d'accompagnement
- noues paysagées
- /// structuration du bâti le long de la rue P. Bérežovoy

Ce secteur correspond au site dit des Blancs Monts 2, inscrit dans la continuité de la zone des Blancs Monts 1 et de la zone des Nuisements. Ce secteur est couvert majoritairement par un périmètre de Zone d'Aménagement Différée créée (suite à délibération du Conseil communautaire de Reims Métropole le 14/02/2007) par Arrêté Préfectoral 25/04/2008, (déléguant le droit de préemption à Reims Métropole) applicable depuis le 17/06/2008 sur un secteur de 32 hectares 86 ares et 22 centiares, afin de favoriser le développement économique sur le territoire de Cormontreuil. Ce secteur est en cours d'urbanisation et les disponibilités foncières actuelles sont de l'ordre de 26,43 hectares (en ZAD, Ex-secteur NAXb2 du POS) auxquelles on peut ajouter le secteur en dent creuse (hors ZAD, résiduel de l'Ex-secteur NAXb1 du POS) de l'ordre de 1,12hectares, situé à l'angle de l'avenue des Goisses, et de la rue des rémouleurs.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Zone à urbaniser de réserve foncière, **en cours d'urbanisation.**
- Constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
- Tenir compte des contraintes liées, notamment, au Feeder Gaz, des dispositions résultant de l'étude de l'entrée de ville levant l'inconstructibilité aux abords de l'autoroute.

Les dispositions relatives au schéma :

En matière d'aménagement :

- Une bande d'intervention de 5m de part et d'autre de la conduite du Feeder Gaz devra obligatoirement être laissée libre d'accès et simplement engazonnée.
- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics et privés.
- Les cheminements piétons seront aménagés et paysagés pour constituer des espaces de déambulation privilégié.
- La végétation utilisée sur le site sera de type arbustive d'une hauteur de 10 m et constituée de sujets de basse futaie (hauteur inférieure à 10 mètres) implantés pour créer un écran vert. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales avec au moins 50 % de végétaux à feuilles persistants, afin d'obtenir une variété d'aspects donnant une apparence globale plus naturelle, en lien avec l'environnement de la zone d'activités.
- Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.
- Les aménagements internes au secteur (aires de stationnements, les infrastructures...) seront accompagnés d'un traitement paysager, contribuant à l'image de zone d'activités à valeur ajoutée environnementale.
- Les aires de stationnement devront être mutualisées pour le commerce et privilégiées pour l'artisanat.
- L'interface entre le site et la voie de contournement autoroutière (A4) sera paysager. Un écran de verdure sera créé de manière à limiter l'impact paysager des nouvelles constructions. une bande de 15mètres de largeur sera plantée. Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et au sol calcaire de notre région.

ORIENTATIONS PAR SECTEURS

Les essences régionales utilisées sur le site seront par exemple :

Essences	Taille (en m)	Forme	Arbres	Arbustes	Utilisables en haies
Aubépine : Crataegus sp 	5	Buissonnante			
Cerisier de Sainte-Lucie : Prunus mahaleb 	4 à 12	Buissonnante			
Cytise : Cytisus laburnum 	5 à 10	Buissonnante			
Erable champêtre : Acer campestre 	6 à 12	Ovoïde			
Genévrier : Juniperus communis 	4 à 10	Buissonnante			
Sureau noir : Sambucus nigra 	2 à 10	Buissonnante			

En matière de transports et déplacements :

- Pour le secteur en ZAD, l'accès principal se situe dans le prolongement de l'avenue des Goisses se raccordant à la rue des Blancs Monts, voie de desserte principale de la zone assurant la liaison entre la Voie Verte et la route de Louvois.
- Un nouvel accès par le Sud depuis la rue des Blancs Monts est à prévoir permettant le raccordement à la rue des Tonneliers.
- La desserte interne sera assurée par un réseau de voiries secondaires se raccordant directement aux voiries principales. L'emprise minimale de la voie principale devra être de 14 mètres. Le profil de voirie devra intégrer une emprise de trottoir permettant la circulation des personnes à mobilité réduite et une largeur de voie de circulation de 5 mètres minimum.
- Les voies de desserte intégreront des circulations piétonnes confortables (assurant la sécurité des piétons) accompagnées de piste cyclable, assurant les continuités des cheminements avec les autres parties du territoire communal et seront convergents vers les points de desserte en transport en commun.
- L'implantation des voiries devra tenir compte des contraintes liées au Gazoduc. Un trottoir sur le feeder est possible et une voie peut le longer. Les franchissements seront nécessairement limités dans la mesure où le gazoduc est franchissable par une voie de croisement sous condition d'aménagements de protection par dalle ciment.
-

En matière d'activités

- Le secteur en Z.A.D. est destiné à accueillir des activités économiques à dominante commerciale et artisanale dans la continuité de la zone commerciale existante.
- Les façades en bordure de l'autoroute seront composées de constructions adaptées à la proximité de l'infrastructure et auront, notamment, pour rôle de valoriser le fort potentiel « d'effet vitrine » offert par le linéaire autoroutier.
- L'aspect extérieur des constructions devra être de qualité et les couleurs des façades devront s'intégrer dans le paysage (ne pas présenter de couleur vive ou de graphisme attirant l'œil des conducteurs, pour des raisons de sécurité). Le règlement de publicité devra être respecté. Une attention particulière devra également être portée sur les espaces de stockage et les arrières des bâtiments d'activités (les bennes, ou dépôts...devront être masqués par des clôtures ou tout autre dispositif).
- Les façades en bordure des voies de desserte devront également présenter une qualité architecturale valorisante pour la zone d'activités.

ORIENTATIONS PAR SECTEURS

Les principes schématiques d'aménagement



LES O.A.P. DES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ///

Secteur « Les Parques »

- Ce secteur correspond à la zone commerciale actuelle dite « Les Parques »

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- la requalification de cette zone commerciale après observations des nombreuses mutations commerciales opérées ces dernières années, du vieillissement des locaux et du développement, de la zone des Blancs Monts.
- la possibilité d'un début de processus de mutation de la zone des Parques.

Les dispositions relatives au schéma :

En matière d'aménagement :

- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics et privés.
- Un traitement paysager sera à prévoir en limite de la zone commerciale et aux abords de la zone d'habitat existante.
- Les cheminements piétons seront aménagés et paysagés pour constituer des espaces de déambulation privilégiés.
- 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 sont à mutualiser.
- L'interface entre le site et la voie de contournement autoroutière sera paysager. Un écran de verdure sera créé de manière à limiter l'impact paysager des nouvelles constructions.

En matière de transports et déplacements :

- Une hiérarchisation des voies est à prévoir identifiant les voies de transit, de desserte de la zone commerciale et les voies inter quartiers dont la circulation doit être apaisée.
- La création d'un secteur mixte entraînera la requalification de la rue des Laps pour un partage modal plus favorable des déplacements en modes doux. Il s'agit de prévoir la création d'un aménagement en site propre pour des déplacements en modes doux (piéton et cycle) sur l'emprise des parcelles bordant la rue des Laps.
- Les voies de desserte intégreront des circulations piétonnes accompagnées de pistes cyclables, assurant les continuités des cheminements avec les autres parties du territoire communal et seront convergents vers les points de desserte en transport en commun.
- De nouveaux cheminements piétons sont à créer reliant la zone mixte au secteur d'équipements, au parc Claude Monnet et aux zones pavillonnaires. (Une liaison douce est à créer entre la rue Jean Cocteau et la voie de desserte interne.)
- La desserte secondaire de la zone commerciale sera complétée par une voie nouvelle à sens unique entre la rue des Laps et la voie verte (Boulevard d'Alsace-Lorraine) afin de désengorger la rue de la Sentelle.

En matière d'activités

- Les constructions nouvelles devront présenter une qualité architecturale et une composition urbaine favorable à l'environnement.

Les principes schématiques d'aménagement



Vocation des Zones :

	Zone pavillonnaire		Zone commerciale
	Zone mutable potentiellement		Parc ou espace vert à créer
	Zone d'équipements		
	Zone d'équipement potentielle		

Principes d'organisation :

	Cheminement piéton à créer
	Voie de desserte de la zone commerciale
	Voie de desserte interquartier
	Voie de transit
	Voie nouvelle à créer
	Aménagement à créer pour liaison douce

Secteur en cœur d'îlot « Paix-Doumer »

- Secteur situé « en dent creuse » en zone urbaine.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Ce cœur d'îlot est une zone potentiellement mutable pour la création d'un nouveau pôle de vie.
- Il est constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les dispositions relatives au schéma :

En matière d'aménagement :

- 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.
- Pour une bonne intégration architecturale et urbaine, les constructions situées dans la bande de 20 mètres aux abords de la rue Paul Doumer, devront présenter des niveaux correspondant à R+1+attique (avec lucarne pour cage d'ascenseur). Les constructions en cœur d'îlot devront présenter des niveaux correspondant à R+2+attique (avec lucarne pour cage d'ascenseur).

En matière d'habitat

- Création d'un secteur résidentiel d'habitat collectif.
- Le programme de logement devra être mixte (comprenant des logements, en accession et à la location) et comprendre une offre de logement donnant droit à une aide financière de l'Etat, à hauteur de 20% de l'offre de logement créé. De plus, 30% minimum de l'offre de logement sera réservée aux primo-accédants et 40% de l'offre de logement sera adaptée aux personnes âgées.

En matière de transports et déplacements :

- 1 accès principal à créer pour desservir ce secteur : par la rue Paul Doumer.
- L'organisation de la desserte interne devra assurer le maintien de la desserte des parcelles situées en limite de secteur (pour éviter l'enclavement).
- Les voies de desserte intégreront des circulations piétonnes confortables assurant les continuités des cheminements avec les autres parties du territoire communal (notamment vers l'Hyper-centre et la zone Les Parques) et seront convergents vers les points de desserte en transport en commun.

Les principes schématiques d'aménagement



Secteur en cœur d'îlot « Route de Taissy »

- Secteur situé « en dent creuse » en zone urbaine.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Ce cœur d'îlot est une zone potentiellement mutable pour la création d'un nouveau pôle de vie, proche de l'hyper centre.

Les dispositions relatives au schéma :

En matière d'aménagement :

- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics et privés.
- Des plantations seront à maintenir, à renforcer ou à créer en limite d'opération.
- Les aires de stationnement seront plantées et les délaissés engazonnés.

En matière d'habitat

- Création d'un secteur résidentiel d'habitat individuel ou groupé de type maison de ville, et/ou collectif de plein pied et dont la hauteur sera limitée pour assurer une bonne intégration des constructions dans l'environnement urbain.
- Le programme de logement devra être mixte (comprenant des logements en accession et à la location) et comprendre une offre de logement de type 2 ou type 3 en locatif.

En matière de transports et déplacements :

- L'accès principal est à prévoir par la rue R. Reaumur.
- Un accès secondaire par la route de Taissy sera aménagé pour une circulation apaisée et partagée (voiture, piétons, cycles...).

Les principes schématiques d'aménagement



Secteur « Hyper-centre »

Secteur situé dans le prolongement de l'hyper-centre et en entrée de ville.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Nombreuses emprises potentiellement mutables.

Les dispositions relatives au schéma :

En matière d'aménagement :

- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics et privés.
- Requalification de l'axe rue Manoël Pinto/rue Chanzy prévoyant un élargissement.
- Aménagement qualitatif de l'entrée de ville dans le prolongement des aménagements créés dans la requalification de l'hyper centre.

En matière d'habitat :

- Les constructions devront présenter une qualité architecturale et urbaine et parfaitement s'intégrer à l'environnement urbain.
- De part et d'autre de la rue de Chanzy, les constructions nouvelles situées en front de rue devront présenter des caractéristiques architecturales semblables à celles des constructions existantes leur faisant face, de l'autre côté de la rue.
- Les opérations de construction de logement devront prévoir un programme mixte notamment pour les seniors et les jeunes.

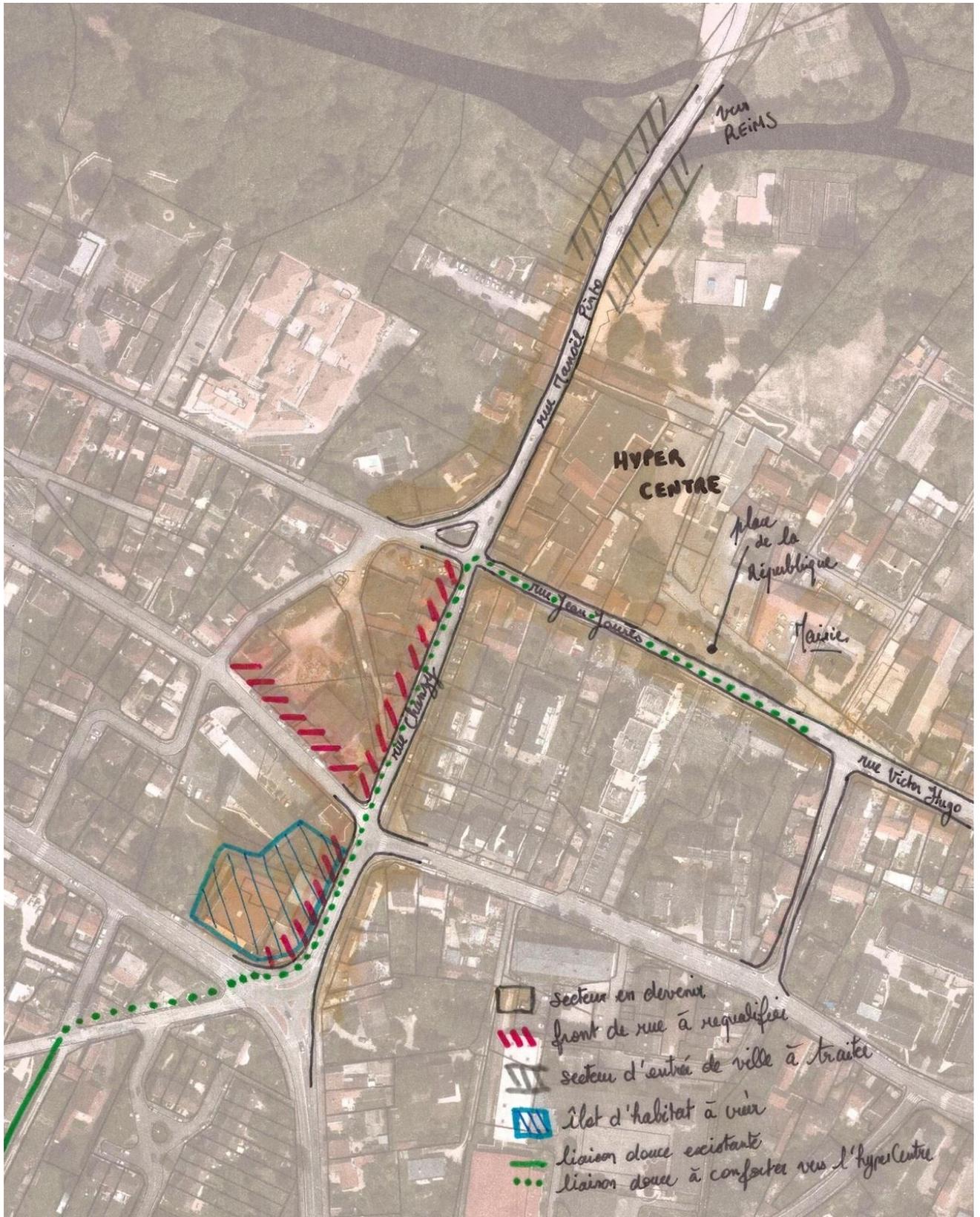
En matière d'activités :

- Les opérations d'urbanisation seront mixtes et devront intégrer des logements, des équipements et/ou l'implantation d'activités privilégiant les commerces et services de proximité, de quotidienneté.

En matière de transports et déplacements :

- L'accès à l'Hyper-centre sera renforcé par un élargissement de la rue Jean Jaurès, par des cheminements piétons convergents vers le centre.
- Le cheminement piéton en direction de la zone Les Parques est à renforcer.
- Les traversées piétonnes de l'axe Manoël Pinto/rue Chanzy seront sécurisées par des aménagements adaptés.

Les principes schématiques d'aménagement



LES O.A.P. DES SECTEURS NATURELS ///

Secteur « Le Dessus du Marais »

Secteur en îlot situé entre la rue de Taissy (RD8) et les infrastructures routières de la RN244, en entrée de ville.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Réaliser un parc public de détente familiale avec des équipements de loisirs et un aménagement paysager, tout en veillant à conserver le caractère naturel de ce secteur.
- Prévoir un accès sécurisé depuis et vers la RD8. Le chemin existant constituera la voie d'accès principale.

Les dispositions relatives au schéma :

En matière d'aménagement :

- Le parc sera aménagé de manière à conserver le caractère naturel du secteur. Les plantations arbustives existantes seront soit maintenues soit remplacées par des plantations équivalentes et devront s'inscrire dans la continuité du boisement situé aux abords du secteur.
- Les clôtures situées en limite des espaces boisés, devront permettre le passage de la petite faune.
- L'interface entre le site et la route de Taissy 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. De plus, les aires de stationnement devront être traitées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Les constructions et installations autorisées devront présenter une qualité architecturale et parfaitement s'intégrer à l'environnement naturel.

En matière de transports et déplacements :

- Un seul accès routier sera créé depuis la route de Taissy.





AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

