



TINQUEUX VILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE TINQUEUX

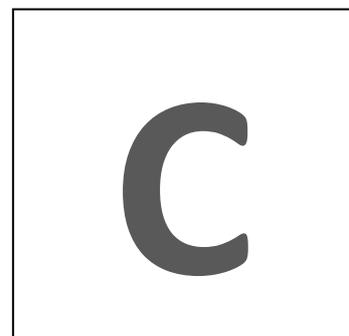
Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération
du **21 mars 2019**

Approuvant la Révision
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Pierre GEORGIN

Le Vice-Président



GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

AGENCE RÉGION DE
REIMS
D'URBANISME
Développement & Prospective

PREAMBULE p.3

Les articles du Code de l'Urbanisme..... p.3

Les effets juridiques p.4

L'objet des OAP et leur portée p.4

L'articulation avec les autres pièces du PLU..... p.4

Les objectifs et résultats recherchés p.5

OAP SECTORIELLES THEMATIQUES p.7

Environnement..... p.7

Poursuivre le développement équilibré des espaces p.9

Promouvoir la valorisation des entrées de quartiers..... p.10

Créer une Trame Verte intégrée au réseau d'agglomérationp.13

OAP SECTORIELLES D'AMENAGEMENT p.15

Secteur 1AUa – « Secteur des Sintiniers » p.15

Secteur 1AUXb – « Secteur d'entrée Ouest » p.17

PREAMBULE

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux OAP

Article L151-2 : « 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 L151-6 : « 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.

Article L151-7 :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° **Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, **permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;**

2° **Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° **Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;**

4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;**

5° **Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;**

6° **Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.**

Article R151-6 « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Art R151-20 « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que **des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement**, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une

PREAMBULE

opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. (...) »

Les effets juridiques des OAP

Article L151-2 :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan **sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation** ». 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'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et leur portée

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles peuvent prendre la forme d'OAP de secteurs d'aménagement, spécifiques à certains sites comme les zones à urbaniser « AU », mais également porter sur des thématiques transversales. Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité.

OAP sectorielles d'Aménagement :

Les OAP sectorielles d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement, conformément au 1^{er} alinéa de l'article L151-6 et aux articles L151-7 et R151-6 (1^{er} alinéa), notamment au sein des zones à urbaniser « AU » citées à l'alinéa 2 de l'article R151-20. Elles sont définies uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés (mentionnés à titre d'information dans le présent document) aux schémas ci-joints et délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) conformément à l'alinéa 2 de l'article R151-6. 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 donnés qu'à titre strictement illustratif.

OAP sectorielles Thématiques :

Les OAP sectorielles Thématiques peuvent porter sur tout ou partie de la commune, afin de définir les actions et les opérations listées à l'article L151-7-1°, dans les conditions précisées au 1^{er} alinéa de l'article R151-6, et sont définies uniquement à l'intérieur des périmètres (mentionnés à titre d'information dans le présent document) délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) conformément à l'alinéa 2 de l'article R151-6.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

Avec le PADD

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

PREAMBULE

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 entre le contenu du présent document et à travers le règlement d'urbanisme écrit et de ses documents graphiques. Les OAP définissent, avec le règlement le cas échéant, les conditions d'aménagement et d'équipement justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de zone AU.

Les objectifs et résultats recherchés

Les orientations d'aménagement sur les secteurs, sites et quartiers sont ici présentées autour des grandes politiques communales et d'agglomération d'attractivité et de solidarité du territoire.

Les objectifs recherchés

Les principes fixés dans les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivants :

- Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes tout en préservant et en intégrant les entités naturelles et patrimoniales ;
- Assurer la cohérence des initiatives privées en matière de développement urbain avec les objectifs publics affichés au PADD.

Le contenu des orientations générales

Les orientations d'aménagement se présentent selon deux volets :

- Une partie écrite présentant les enjeux pour l'aménagement du secteur, du quartier ou du site et indiquant les dispositions qualitatives relatives au schéma d'orientations d'aménagement ;
- 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 OAP SECTORIELLES THEMATIQUES

↳ OAP THEMATIQUE « ENVIRONNEMENT »

Secteur d'application : ensemble de la commune

Trame Verte et Bleue de la commune

Le territoire communal présente une importante richesse naturelle qui fait son identité et qui est un atout pour le cadre de vie des habitants. L'identification de la Trame Verte et Bleue, composée de réservoirs de biodiversité et de corridors les reliant entre eux, s'appuie sur les informations apportées par le Schéma Cohérence Ecologique de la région Champagne-Ardenne et sa déclinaison à l'échelle locale relevée dans le cadre de l'élaboration du PLU (voir carte ci-après).

Corridor écologique d'échelle régionale : Vallée de la Vesle :

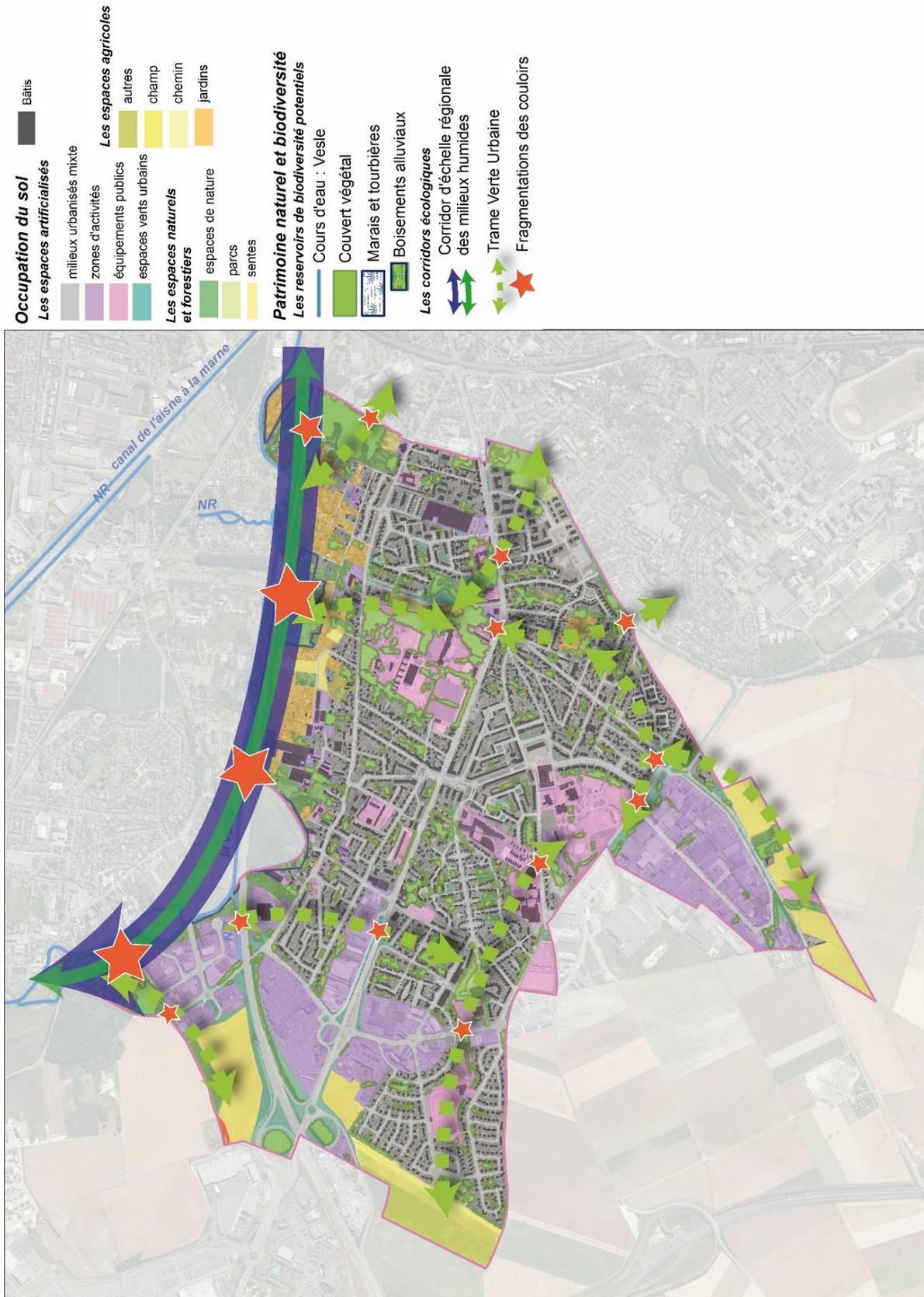
- Limiter les impacts négatifs sur le milieu naturel des projets d'aménagement et de construction,
- Permettre le maintien et le développement des usages doux (jardinage, activités de loisirs...) dans le respect de la richesse écologique des milieux afin de lutter contre leur artificialisation,
- Réaliser les travaux importants de défrichement et de terrassements en dehors des périodes de reproduction des oiseaux et des batraciens,
- Prendre les mesures permettant, en particulier lors des travaux, d'éviter de propager des espèces exotiques envahissantes,
- Privilégier la plantation d'espèces variées, adaptées aux milieux (humides...), au sol et au climat,
- Valoriser et rendre accessible aux modes actifs, pour les activités de loisirs, la trame bleue le long de la Vesle. Les abords seront aménagés afin d'apporter un agrément d'usage aux habitants de l'agglomération et de renforcer la nature urbaine,
- Organiser l'espace en respectant les zones de crues potentielles, afin de limiter les impacts,
- Préserver les milieux humides, dont la gestion est à adapter en fonction des enjeux de fonctionnement écologique et notamment dans un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau.

Corridors secondaires à l'échelle de l'agglomération (Trame Verte Urbaine) :

- Préserver et valoriser la trame verte existante au travers des grands parcs et des alignements d'arbres accompagnant certains axes de communication,
- Valoriser et renforcer la trame verte articulée sur l'existant (parcs, forêt urbaine, alignements d'arbres, arbres isolés, jardins...) et raccordé autant que possible aux espaces biologiques importants existant à proximité (Parc de la Muire, vallée de la Vesle...),
- Valoriser les porosités visuelles vers le grand paysage,
- Renforcer la présence végétale dans les projets de restructuration urbaine,
- Favoriser des passages pour la petite faune, notamment par des clôtures perméables aux abords des espaces naturels ou agricoles,
- Assurer la préservation et la valorisation des corridors écologiques dans la conception des projets d'aménagement,
- Limiter la propagation d'espèces allergisantes.

LES OAP SECTORIELLES THEMATIQUES

Trame Verte et Bleue de Tinquieux



LES OAP SECTORIELLES THEMATIQUES

↳ OAP THEMATIQUE « POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DES ESPACES »

Secteur du Mont Saint Pierre

Secteurs d'application : secteurs UXb et Np (voir périmètre sur le plan de zonage D3)

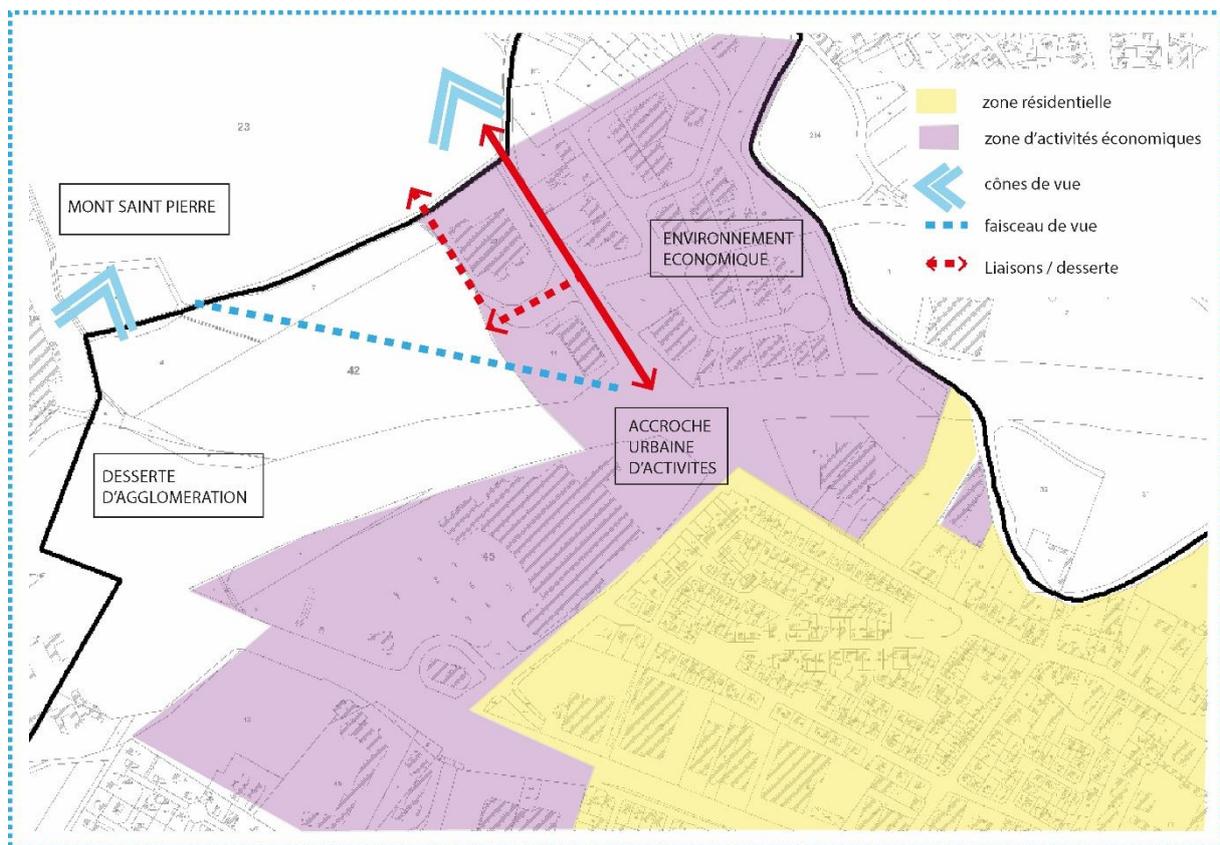
Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Garantir un traitement de qualité de la frange : transition entre espace urbain et espace naturel agricole mais également avec la vocation des territoires limitrophes (Champigny, Thillois ...) ;
- Mettre en valeur les cônes de vues ;
- Assurer la desserte routière de la zone en appui sur la trame existante dans les secteurs alentours.

Les dispositions qualitatives relatives au schéma :

- Préservation des vues vers le Mont Saint Pierre

Les principes schématiques d'aménagement :



LES OAP SECTORIELLES THEMATIQUES

» OAP THEMATIQUE « PROMOUVOIR LA VALORISATION DES ENTREES DE QUARTIERS »

Secteur Boucicaut

Secteurs d'application : secteurs UC, UDa, UH, UXa, UXc et 1AUXb (voir périmètre sur le plan de zonage D3)

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

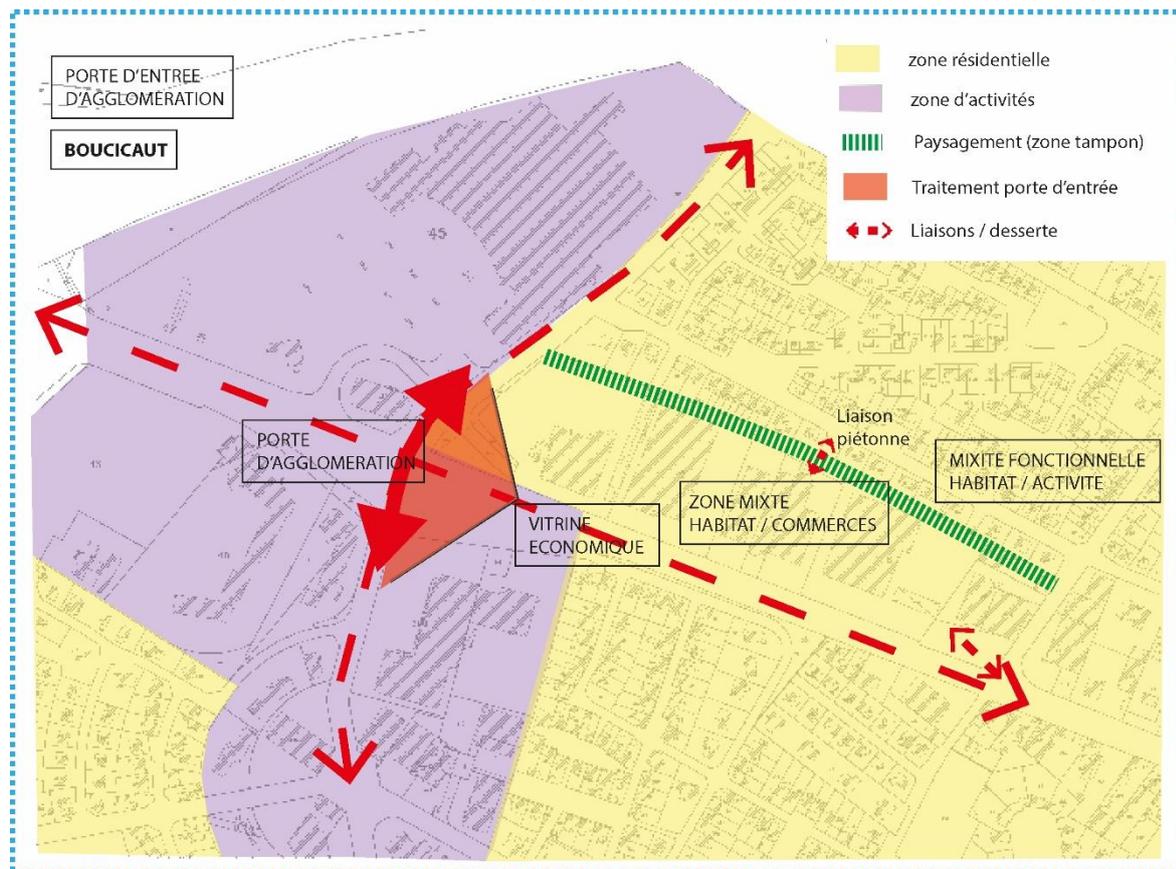
- Assurer un maillage des nouvelles voiries sur l'existant en favorisant les circulations à partir d'axes structurants,
- Désenclaver la zone par un axe structurant assurant la liaison entre la porte d'entrée de l'agglomération et la zone Boucicaut,
- Restructurer le cadre bâti le long de la route de Soissons,
- Marquer le caractère urbain de l'entrée,
- Utiliser le traitement des espaces publics comme un lien fédérateur entre les quartiers,
- Etablir une transition douce et végétale entre les secteurs d'habitat et la zone mixte habitat / commerces,
- Affirmer la vitrine économique par une identité et des aménagements communs.

Les dispositions qualitatives relatives au schéma :

- Limiter les nuisances le long des voies de circulation,
- Créer des zones de paysagement marquant la transition entre les espaces résidentiels et économiques,
- Marquer l'effet de porte d'entrée sur le secteur et l'agglomération par l'ouest (forme urbaine, espaces publics ...),
- Maîtriser la volumétrie des constructions par le respect d'un gradient de hauteur tendant à de plus faibles hauteurs en frange de la zone résidentielle de la rue du Mont Saint Pierre.

LES OAP SECTORIELLES THEMATIQUES

Les principes schématiques d'aménagement :



LES OAP SECTORIELLES THEMATIQUES

Secteur Sortie de Dormans

Secteurs d'application : secteurs UC, UXa et N (voir périmètre sur le plan de zonage D3)

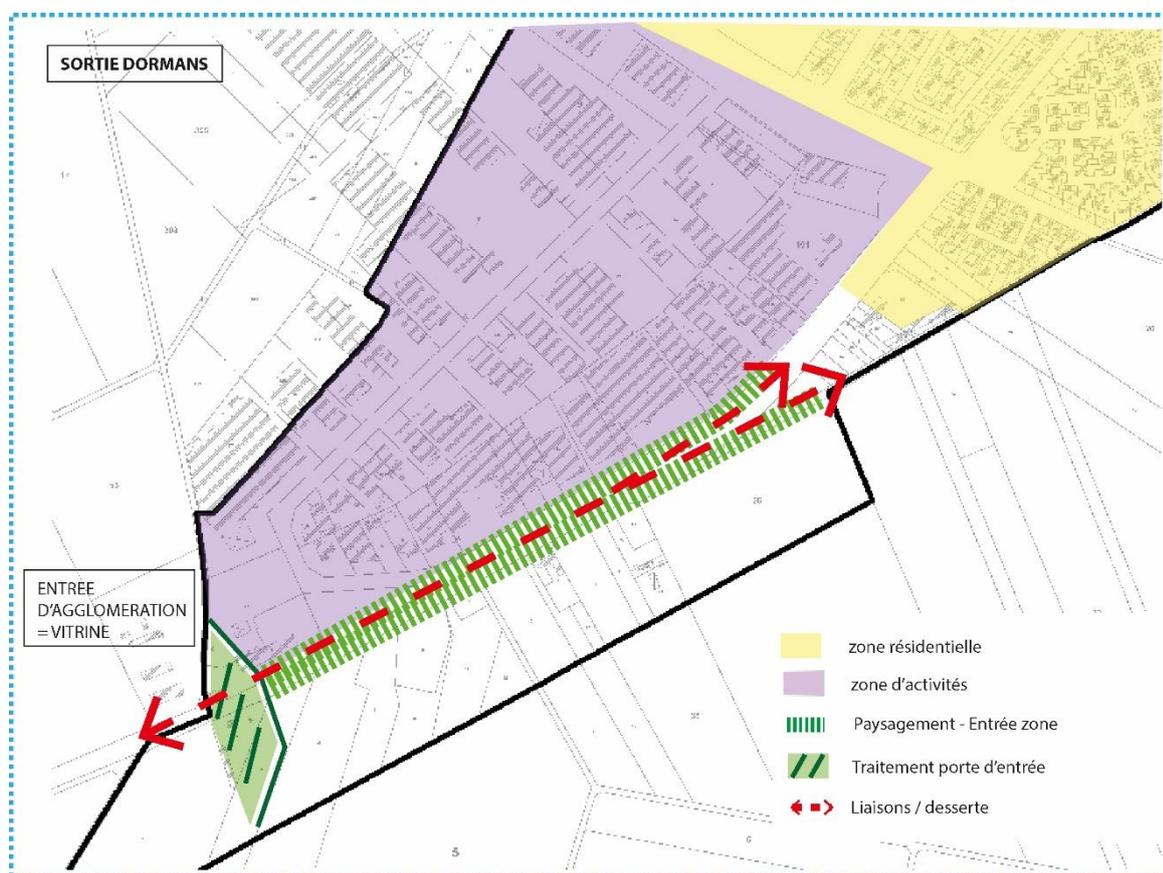
Les enjeux pour l'aménagement du secteur

- ➔ Restructurer le cadre bâti le long de la route de Dormans,
- ➔ Favoriser la mutation des espaces par une diversification des activités,
- ➔ Mettre en valeur l'axe de la route de Dormans.

Les dispositions qualitatives relatives au schéma

- ➔ Aménagement de l'entrée de ville par une unité de forme urbaine, une simplification et un renforcement des accès, la valorisation des espaces et des aménagements,
- ➔ Limiter les nuisances liées à la présence d'une infrastructure routière,
- ➔ Hiérarchiser les voiries de desserte et traiter le paysagement de l'entrée de ville.

Les principes schématiques d'aménagement



LES OAP SECTORIELLES THEMATIQUES

↳ OAP THEMATIQUE « CREER UNE TRAME VERTE INTEGREE AU RESEAU D'AGGLOMERATION »

Secteur Muire / Pasteur (Coulée verte)

Secteurs d'application : secteurs UB, UC, UEb, 2AU, Na et N (voir périmètre sur le plan de zonage D3)

Les enjeux pour l'aménagement du secteur

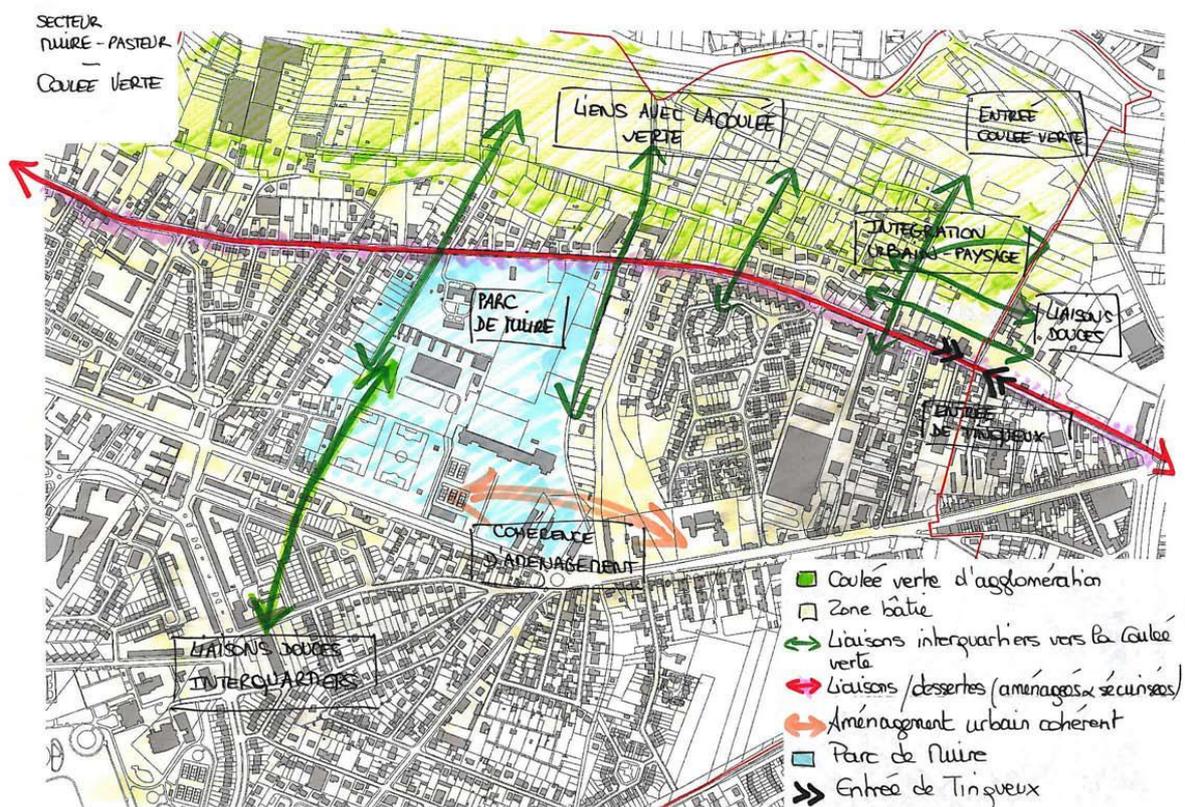
- Faire pénétrer la Coulée verte dans la ville en multipliant les accès et les liaisons interquartiers vers le Parc de la Muire et les équipements de loisirs afin de constituer un maillage vert,
- Faire de cet espace naturel le support de la mise en place d'un réseau de circulations douces se diffusant dans tout le secteur et plus généralement dans la ville de Tinquieux dans le cadre d'une articulation avec les communes voisines,
- Améliorer ou aménager des intersections ou traversées pour les circulations douces,
- Transformer l'effet de coupure de l'axe majeur reliant les parties nord et sud de Tinquieux,
- Développer des centralités de quartier pour favoriser la vie des quartiers et limiter les déplacements (réduisant par la même les émissions de gaz à effet de serre et contribuant à lutter contre le changement climatique).

Les dispositions qualitatives relatives au schéma

- Créer à partir de cet espace naturel un maillage d'espaces verts qui viendrait s'insérer dans le tissu urbain et dans le maillage d'agglomération,
- Traiter ce couloir paysager comme un véritable espace de transition entre la ville et la nature,
- Ouvrir le tissu urbain sur son environnement naturel en intégrant une logique de cheminements publics dans les aménagements (tels que pistes cyclables, trottoirs élargis, ou passages suffisamment dimensionnés etc...) et favoriser la continuité des liaisons douces dans le tissu urbain, entre espaces verts existants ou à créer et vers les zones naturelles,
- Créer des espaces naturels préservés afin de prendre en compte les zones humides et les zones inondables notamment en maintenant de larges emprises non constructibles le long de la Coulée verte,
- Préserver les éléments de paysage et composantes naturelles remarquables en limite d'urbanisation avec notamment le maintien d'une zone naturelle "tampon" par l'aménagement de la Coulée verte,
- Privilégier l'infiltration à la parcelle sur le secteur, y compris dans la ZAC de la Haubette.

LES OAP SECTORIELLES THEMATIQUES

Les principes schématiques d'aménagement



LES OAP SECTORIELLES D'AMENAGEMENT

SECTEUR 1AUa - « Secteur des Sintiniers » (voir périmètre sur le plan de zonage D3)

La zone AUa à dominante d'habitat est ouverte à l'urbanisation conformément aux dispositions de l'article R151-20 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- La continuité paysagère entre le site des Sintiniers et le quartier du Champ Paveau est à préserver ;
- Un « filtre paysager » autour du site des Sintiniers (Nord, Sud et Ouest du périmètre) à aménager est à mettre en œuvre ;
- La trame paysagère interne au site doit être identitaire, structurante afin d'être notamment le support des espaces de déplacement et de liaisons interquartier ;
- Le bâti sera organisé sous forme d'îlots reliés les uns aux autres par une voie de desserte principale transversale au site des Sintiniers ;
- Les liaisons interquartier seront de deux ordres : mixte (automobile / piéton / cycle) ou douce (piéton / cycle). Les liaisons automobiles devront permettre l'accès vers le quartier du Champ Paveau depuis la place Jules Raimu. Au Sud du site, une emprise suffisante devra être maintenue afin de créer une sortie ultérieure supplémentaire. Les liaisons douces devront accompagner les voiries automobiles afin de créer notamment une voie douce transversale. Des voies douces seront également à créer au nord afin de pouvoir rejoindre, à terme, les pôles commerciaux de Tinquieux et de Thillois ainsi que la liaison vers de futurs jardins partagés ; au sud, l'itinéraire doux à créer favorisera un accès aux espaces agricoles mitoyens et aux chemins de randonnées menant aux communes voisines et au territoire du Parc Naturel Régional. Des dessertes existantes, déjà aménagées dans les rues et venelles du Champ Paveau seront à relier à la voie douce transversale créée dans le nouvel aménagement ;
- Le gabarit et la hiérarchisation des voies devront favoriser la circulation à vitesse modérée au sein du site des Sintiniers ;
- Un merlon paysager sera à réaliser en limite sud du site ;
- Les eaux des voiries seront principalement infiltrées dans des noues ;
- Les constructions seront adaptées au terrain naturel ;
- L'intégration de la ligne Haute Tension au sud du site se fera par une localisation optimale du foncier à bâtir afin d'éviter la création de servitudes et de contraintes pour les futurs habitants ;
- L'aménagement de la zone devra garantir le maintien de la circulation agricole sur le chemin situé au Sud du site des Sintiniers.

Les dispositions qualitatives relatives au schéma

- Assurer la transition entre la frange urbaine et les quartiers environnants par des paysagements de transition ;
- Organiser l'aménagement du secteur notamment autour d'un réseau de circulations douces destinées à relier les lieux de centralité, les équipements et les espaces publics, en relation avec le réseau communal.

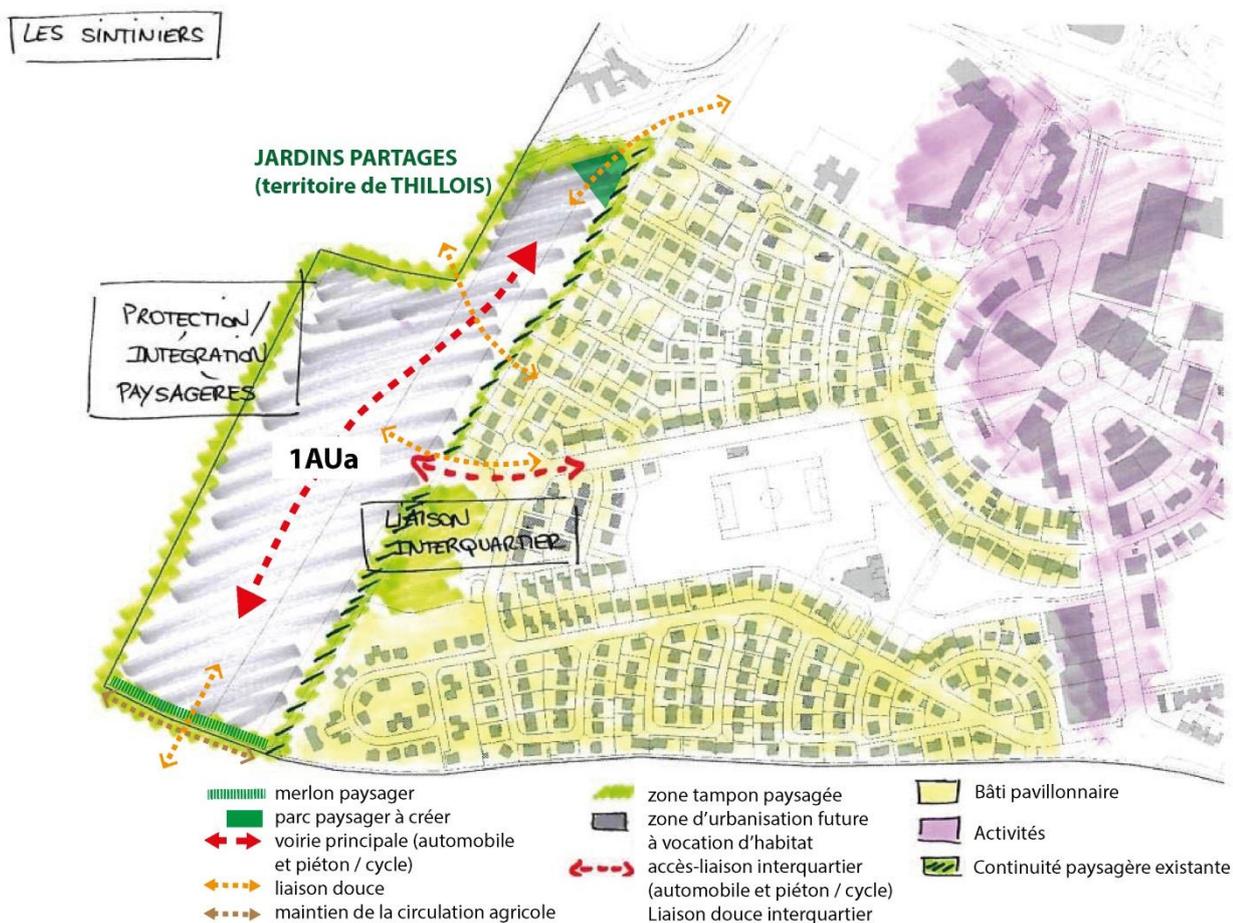
Modalités d'ouverture à l'urbanisation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et suivant les principes d'aménagement global présentés ci-après, réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone. Seront autorisés toutes constructions ou aménagements, à la condition qu'ils ne compromettent pas le développement ultérieur de la totalité de la zone, dans le respect des principes d'urbanisation et d'aménagement définis ci-après.

Le rythme annuel de production de logements projeté est de 20 à 35 logts / an (logements autorisés).

LES OAP SECTORIELLES D'AMENAGEMENT

Les principes schématiques d'aménagement



LES OAP SECTORIELLES D'AMENAGEMENT

SECTEUR 1AUXb - « Secteur Entrée Ouest » (voir périmètre sur le plan de zonage D3)

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Désenclaver la zone par un axe structurant assurant la liaison avec la zone d'activité existante,
- Utiliser le traitement des espaces publics comme un lien fédérateur entre les secteurs d'activités et la liaison avec le quartier d'habitat,
- Assurer une liaison interquartier par voie douce depuis le site des Sintiniers en direction des pôles commerciaux de Tinquex et de Thillois.

Les dispositions qualitatives relatives au schéma :

- Créer une zone tampon de paysagement pour assurer la tranquillité et la sécurisation du secteur d'activités,
- Maîtriser les flux de circulation en requalifiant les infrastructures routières,
- Créer un cadre bâti dynamique pour une vitrine économique.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et suivant les principes d'aménagement global présentés ci-après, réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone. Seront autorisés toutes constructions ou aménagements, à la condition qu'ils ne compromettent pas le développement ultérieur de la totalité de la zone, dans le respect des principes d'urbanisation et d'aménagement définis ci-après.

Les principes schématiques d'aménagement

