

# Commune de Braine

## Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 19/07/2017  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Braine,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 12/12/2016**  
**APPROUVÉ LE : 19/07/2017**

Etude réalisée par :



**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>5</b>
1. LE SECTEUR NORD .....	5
1.1. PRINCIPES D'ACCES .....	5
1.2. PRINCIPES DE CIRCULATION.....	5
1.3. PRINCIPES D'URBANISME.....	6
1.4. PRINCIPES PAYSAGERS.....	6
2. ZONE INDUSTRIELLE DES WAILLONS.....	7



# PREAMBULE

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

*«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements »*

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

*« 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 ».*

**Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.**

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1. LE SECTEUR NORD

---

Le secteur Nord de Braine est situé dans le prolongement des dernières phases d'urbanisation de la commune. Il se compose d'une zone 1AU et d'une zone 2AU, permettant ainsi un aménagement progressif du site.

Le principe majeur de l'aménagement de ce secteur est la réalisation du couronnement Nord de la ville. L'urbanisation du secteur doit créer des aménagements ayant une utilité immédiate pour les futurs habitants et prévoir des dispositifs permettant aisément l'évolution ou l'extension de la zone urbaine.

### 1.1. PRINCIPES D'ACCES

L'aménageur devra veiller à ce que les entrées de quartier ne présentent aucun danger, notamment lié à la circulation routière.

Dans un premier temps, l'accès principal du futur quartier se fera par la rue Vieil d'Arcy, dans le prolongement de l'accès au lotissement « Au dessus de Chanteraine ».

Au fur et à mesure de l'urbanisation du secteur, de nouvelles entrées de quartier seront ouvertes, via la rue Porte de Reims, le Chemin Clovis et le chemin des Maillets, afin de répartir les flux de circulations

Les voiries qui desserviront le Nord du quartier devront être considérées comme de futures entrées. A ce titre, elles devront être connectée au chemin des Maillets et pouvoir être prolongées sur le secteur « En Montailis ».

Les modalités d'accès à chaque logement seront, sous réserve de respect du règlement, libre, sauf pour la rue Vieil d'Arcy où l'accès devra se faire par la rue, afin d'inciter les automobilistes à ralentir en entrée de ville.

### 1.2. PRINCIPES DE CIRCULATION

Le futur quartier sera aménagé autour d'un réseau de voies structurantes et de préférences traversantes, sans pour autant être forcément tracées en lignes droite.

Afin de prendre en compte les caractéristiques et la mémoire du site, le quartier s'appuiera notamment sur le Chemin de l'Amouré et sur le Chemin des Maillets à la Saulx-Judée. Le tracé de ce dernier devra être au moins approximativement restauré.

En complément, les voies jugées les plus structurantes devront être doublées de cheminements doux, afin de limiter l'utilisation de l'automobile – notamment pour se rendre dans le centre-ville – et de sécuriser les déplacements doux.

Le chemin des Maillets devra fait l'objet d'un traitement particulier, dans la mesure où il est amené à moyen ou long terme, à faire le lien entre la zone 2AU et une éventuelle nouvelle extension de Braine. L'aménagement de fonds de parcelles le long de ce chemin est à ce titre déconseillé.

### 1.3. PRINCIPES D'URBANISME

A défaut d'être bâti à l'alignement, les logements construits sur le rue Vieil d'arcy devront veiller à respecter à retrait minimal, ceci dans le but de créer un paysage de façade d'habitations en entrée de ville. L'objectif est de rendre lisible le passage entre la zone urbaine et la zone agricole/naturelle.

A terme, l'intersection entre le chemin de Brenelle et le Chemin Clovis est amenée à jouer un rôle de centralité, tant du fait de son caractère nodal que de sa proximité immédiate avec les équipements publics et la zone 1AU

Ce secteur devra être pensé de sorte que cette centralité puisse se développer. Il s'agit par exemple de permettre l'aménagement d'un espace public de type place, placette, parvis ou petit parc urbain. Les façades seront orientées vers cet espace

D'une manière générale, le futur quartier devra veiller à ne pas être bâti *ex-nihilo*, mais bien être le prolongement la partie urbaine déjà construite. Les liens entre les zones UB, 1AUE, 1AU et 2AU devront être favorisés, notamment par :

- le prolongement des voies existantes à l'intérieur du futur quartier,
- la constitution d'un front de façades orientées vers l'existant,
- la construction de bâtiments dont le gabarit sera similaire à celui des bâtiments déjà construits à proximité, tout en tenant compte du fait que le site est situé en point haut par rapport à la partie déjà urbanisée.

Le gabarit de ces bâtiments devra notamment être pensé de façon à atteindre un objectif de diversification des formes d'habitats, entre pavillons, petits collectifs et habitats intermédiaires.

Les pavillons représenteront environs la moitié des logements construits. Le reste sera réparti entre petits collectifs et logements intermédiaires de type maison de ville.

Les logements collectifs ou intermédiaires seront de préférences construits à proximité du Chemin de Brenelle.

### 1.4. PRINCIPES PAYSAGERS

L'interface entre la zone urbaine et la zone agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier, prenant notamment en compte la question des circulations agricoles.

L'aménagement paysager interne du futur quartier sera en partie mutualisé avec la création d'équipement destiné à réguler l'écoulement

## **2. ZONE INDUSTRIELLE DES WAILLONS**

---

La zone 1AUX est située au Nord de la zone d'activités des Waillons. Elle a pour vocation de permettre l'extension de cette zone.

Afin d'éviter que l'extension de la zone des Waillons n'impacte trop la circulation de la Route Départementale 1351 (route de Courcelles), un système d'entrée et de sortie unique sera aménagé de part et d'autre de la zone.

Ces entrées et sorties feront l'objet d'aménagement visant à assurer un accès en toute sécurité.

Sur la partie Ouest, l'entrée et/ou sortie de la zone sera aménagée en prolongement de la rue Claude Reclus qui permet l'accès à la Zone des Waillons.

Un système de circulation interne à la zone devra être aménagé.

Il le sera de façon libre, à l'exception de l'aménagement d'une contre-allée le long de la RD1351, permettant de traverser la zone.

La zone 1AUX étant située en contre-haut par rapport à la RD1351, ses lisières devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier.

Ce traitement paysager visera également à limiter les conflits d'usages entre la zone agricole et la future zone d'activité.

Commune de Braine  
Plan Local d'Urbanisme  
**Orientations d'Aménagement  
et de Programmation**

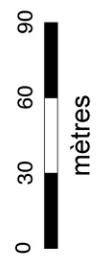
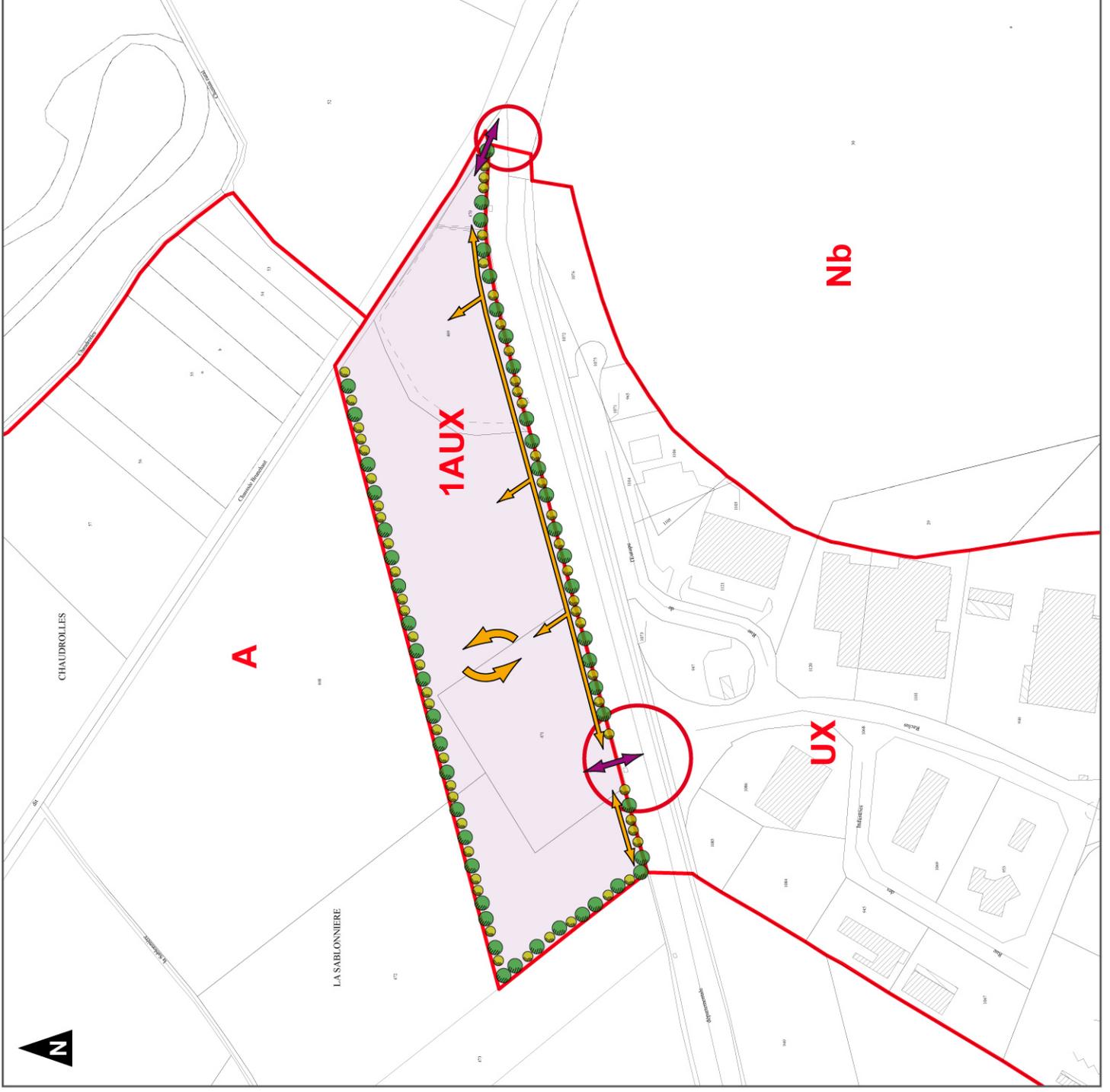
Zone d'activités des Waillons

**Principes d'accès et de circulation**

-  Prévoir un système d'entrée et sortie unique
-  Aménager des entrées de zone sécurisée
-  Aménager une desserte de la zone en contre-allée
-  Prévoir un système de circulation interne

**Principe paysager**

-  Traiter l'interface entre zone d'activité et zone agricole

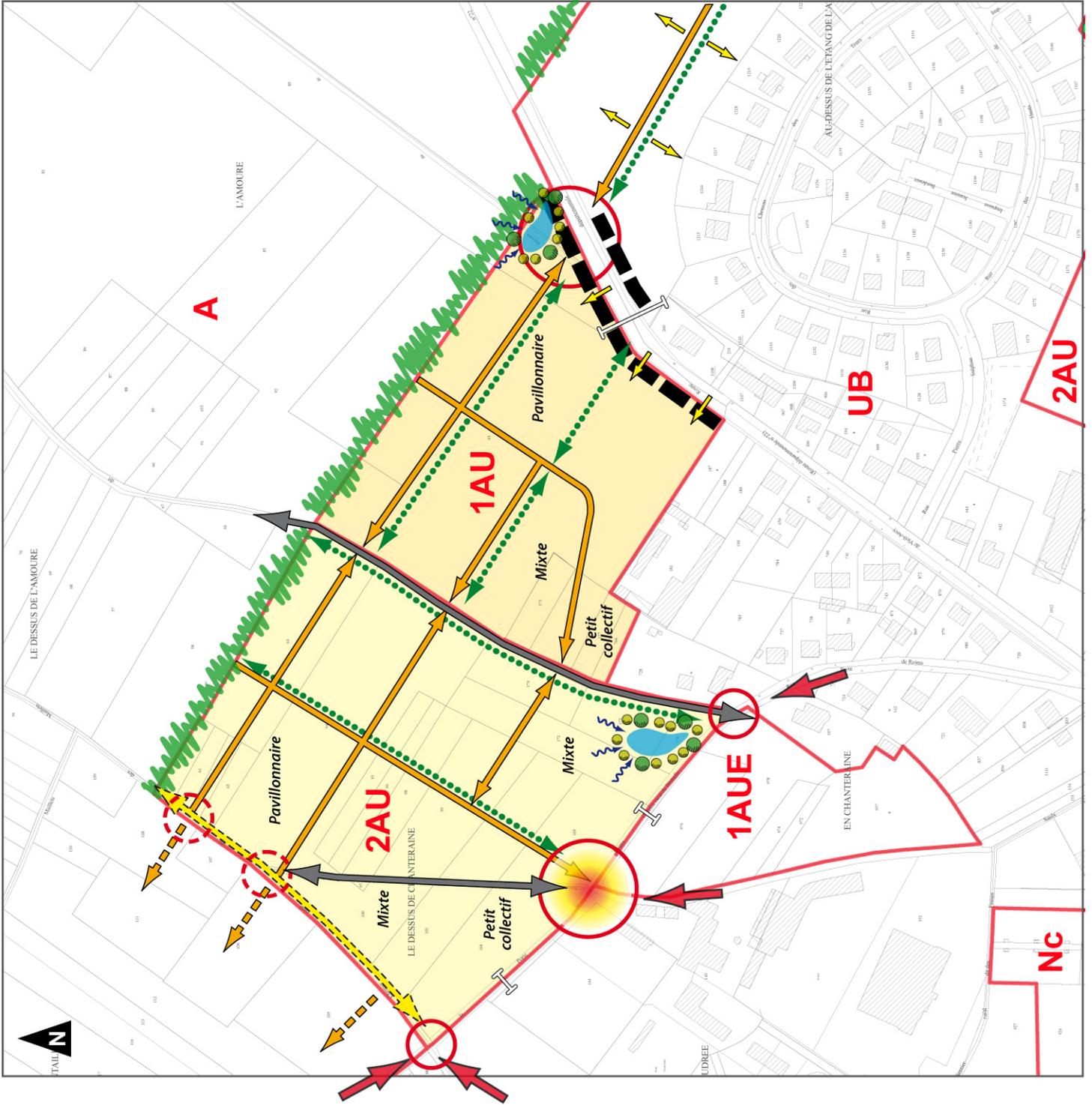


# Commune de Braine

## Plan Local d'Urbanisme

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur Nord



#### Principes d'accès

- Aménager des entrées de quartiers sécurisées
- Anticiper l'aménagement d'éventuelles futures entrées de quartier
- Créer plusieurs points d'accès afin de répartir les circulations
- Prévoir des accès individuels

#### Principes de circulation

- Créer un maillage structurant
- Anticiper d'éventuelles futures extensions urbaines
- Maintenir ou recréer les dessertes historiques
- Considérer le chemin des Maillets comme une future voie structurante
- Aménager des liaisons douces

#### Principes d'urbanisme

- Anticiper l'émergence d'une centralité
- Créer un paysage de façade d'habitations sur la rue Vieil d'Arcy
- Favoriser les liens avec les parties déjà urbanisées
- Diversifier l'habitat

#### Principes paysagers

- Traiter l'interface entre zone urbaine et zone agricole en intégrant la question des circulations agricoles
- Concilier gestion de l'écoulement des eaux et aménagement paysager

