

Commune de
CONCEVREUX

Plan Local d'Urbanisme

**3 - ORIENTATIONS d'AMÉNAGEMENT
et de PROGRAMMATION**

Projet arrêté le : 27 janvier 2021

Projet mis à enquête le:

Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire

M. MARLIER



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

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. Il existe désormais trois types d'OAP :

1. Les OAP sectorielles (obligatoires en zone 1AU)

Elles 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 de ces OAP est délimité sur le plan de zonage.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

► Le PLU de Concevreux affiche une OAP sectorielle pour la zone AU.

2. Les OAP des secteurs d'aménagement

Permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement. Cette possibilité s'accompagne des conditions suivantes :

- ✓ Les dispositions définies dans ces OAP doivent répondre aux objectifs du PADD
- ✓ Elles doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :
 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - Les besoins en matière de stationnement ;
 - La desserte par les transports en commun ;
 - La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- ✓ Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

La réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation.

De plus, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer à savoir les articles :

✓ *R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.*

✓ *R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

✓ *R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

✓ *R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

► **Sans objet pour Concevreur**

3. Les OAP à vocation patrimoniale

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.

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

► **Sans objet pour Concevreur**

I . Orientations sectorielles en zone AU

❖ LOCALISATION ET CARACTÉRISTIQUE DU SECTEUR :

La zone AU soumise à OAP se situe dans le bourg de Concevreux, à l'angle de la rue de la Vannerie et du Chemin des Fossés. D'une surface de 5 480 m², la zone AU est identifiée sur plusieurs parcelles occupées par des jardins d'agrément et des potagers.

La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte des besoins en matière de voirie et de respect de la densité des constructions.

❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX :

Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone AU auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de ce secteur est résidentielle.

Pour être constructible, la zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

La densité brute de constructions attendue sur cette zone est de 16 logements par hectare (soit 8 logements à créer sur la zone).

❖ LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉS :

(NB : les aménagements doivent respecter rigoureusement le règlement de la zone AU)

➤ ACCÈS ET STATIONNEMENT :

- L'accès à la zone se fera depuis la rue de la Vannerie, via la création d'une voie en sens unique au sein de la zone AU qui débouchera sur la rue des Jardins.
- Des espaces de stationnement public (en sus des places privées imposées par le règlement au sein des parcelles) devront être prévus le long de cette voie à hauteur de 1 place par logement créé. Ils devront être réalisés en matériaux drainants.
- Les accès aux futures parcelles s'effectueront depuis cette voie à créer. Aucun accès motorisé ne sera autorisé depuis les voies existantes (uniquement des accès piétons par le biais d'ouvertures d'1,10 m de large maximum).

➤ AUTRES ORIENTATIONS

- Prévoir des plantations arbustives en accompagnement paysager le long du chemin des Fossés, de la sente rurale et de la limite séparative avec la construction existante au sud de la zone.
- Aménager un espace destiné à la collecte des déchets ménagers au sud de la zone, le long de la rue de la Vannerie, afin de s'intégrer au circuit de collecte existant. Cet espace permettra aux futurs habitants de venir déposer leurs bacs ou sacs en fonction des jours de collecte.
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée sur chaque lot issu de l'aménagement de la zone afin d'éviter tout rejet dans le réseau public.
- Privilégier le recours à des matériaux drainants pour les espaces de stationnement.
- Les eaux pluviales issues de la voirie pourront être raccordées au réseau existant rue des Jardins.

Les aménagements paysagers prévus dans le schéma d'aménagement ci-après devront, conformément à la loi, ne contenir aucune espèce envahissante (Cf. liste en annexe 2 du règlement). Au contraire, devront être privilégiées des espèces locales telles que :

- ✓ Le houx (*Ilex aquifolium*)
- ✓ Le lierre (*Hedera helix*)
- ✓ Le noisetier (*Corylus avellana*)
- ✓ Le prunellier ou épine noire (*Prunus spinosa*)
- ✓ Le sureau noir (*Sambucus nigra*)
- ✓ Le genêt à balais (*Sarothamnus scoparius*)
- ✓ Le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- ✓ Le fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- ✓ La viorne oburier (*Viburnum opulus*)
- ✓ La viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- ✓ Le charme (*Carpinus betulus*)
- ✓ Le troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- ✓ Le Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
- ✓ etc.

❖ SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT (Principe d'aménagement non contractuel)

