



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département de l'Aisne
Commune de CHEZY-SUR-MARNE



Plan Local d'Urbanisme
5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du : 27 mars 2015

Monsieur le Maire :

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES	3
PLAN DE SITUATION DES ZONES A URBANISER SUR LA COMMUNE	4
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : SECTEUR 1AU_b « Sous le Mont »	5
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 : SECTEUR 1AU_x et « Entrée de ville Est »	10

DISPOSITIONS GENERALES

Article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « 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 ».

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010, introduisent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les Plans Locaux d'Urbanisme pour l'élaboration du projet communal.

Le contenu des OAP est encadré par l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme : elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les OAP complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de localisation de voies et ouvrages publics au titre du L 123-2-c, etc.).

Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquelles les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voierie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics ...).

Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques (article L 123-5 du Code de l'Urbanisme).

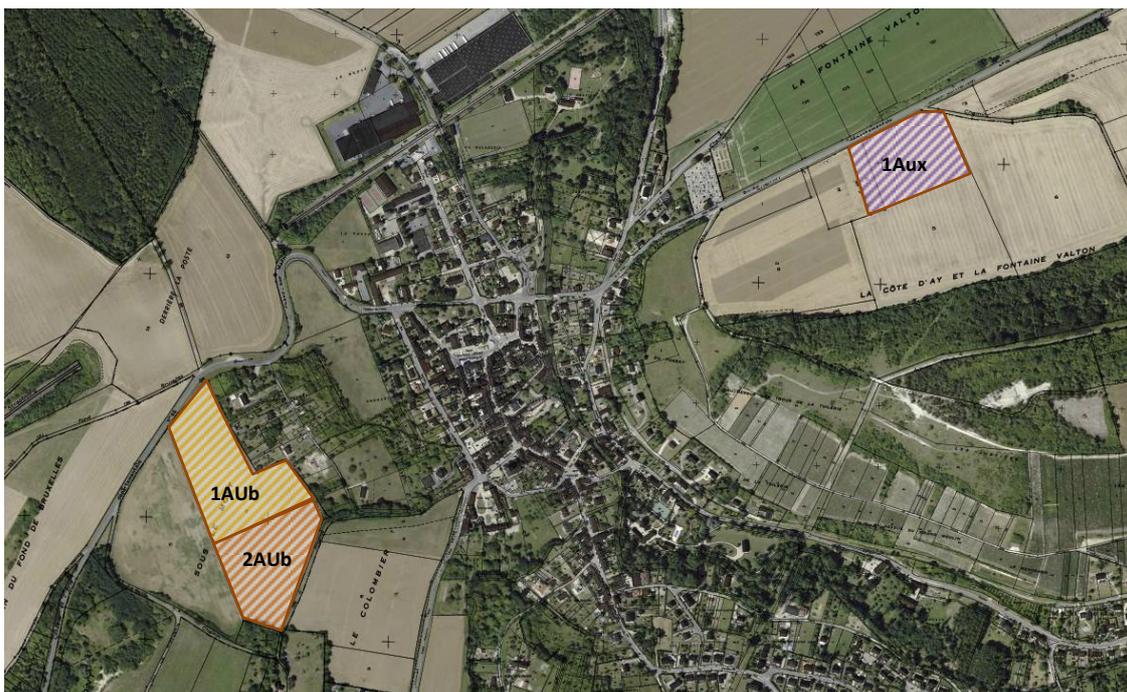
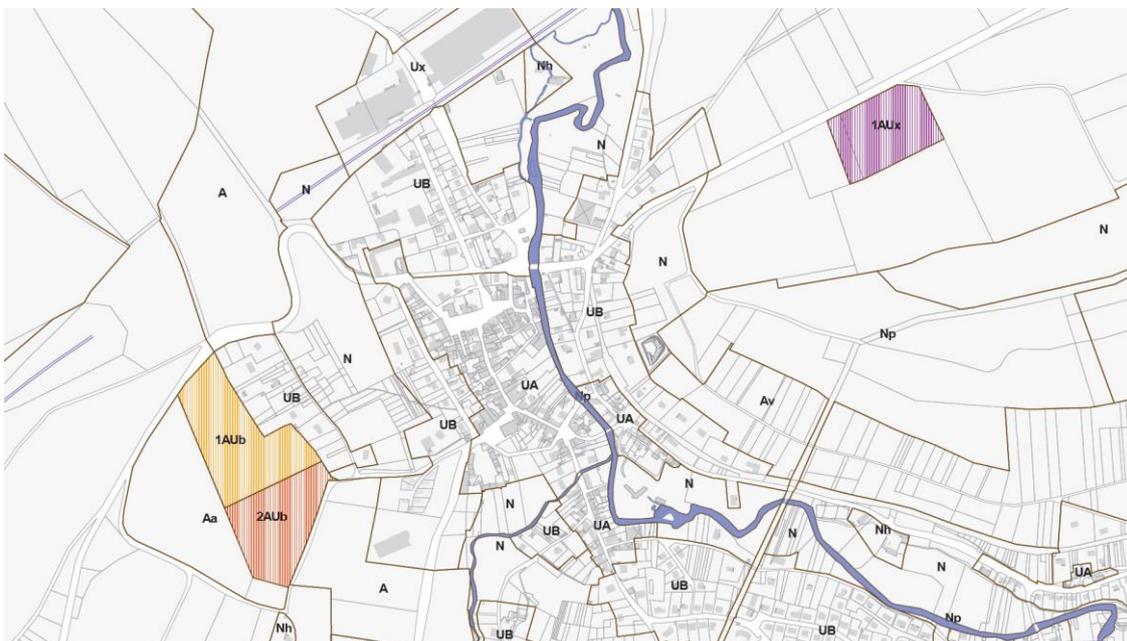
La commune a défini 2 secteurs destinés à être aménagés :

- **1AUb (et 2AUb)** : secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (orientation d'aménagement et de programmation n°1)
- **1AUx** : secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités économiques (orientation d'aménagement et de programmation n°2) ;

PLAN DE SITUATION DES ZONES A URBANISER SUR LA COMMUNE

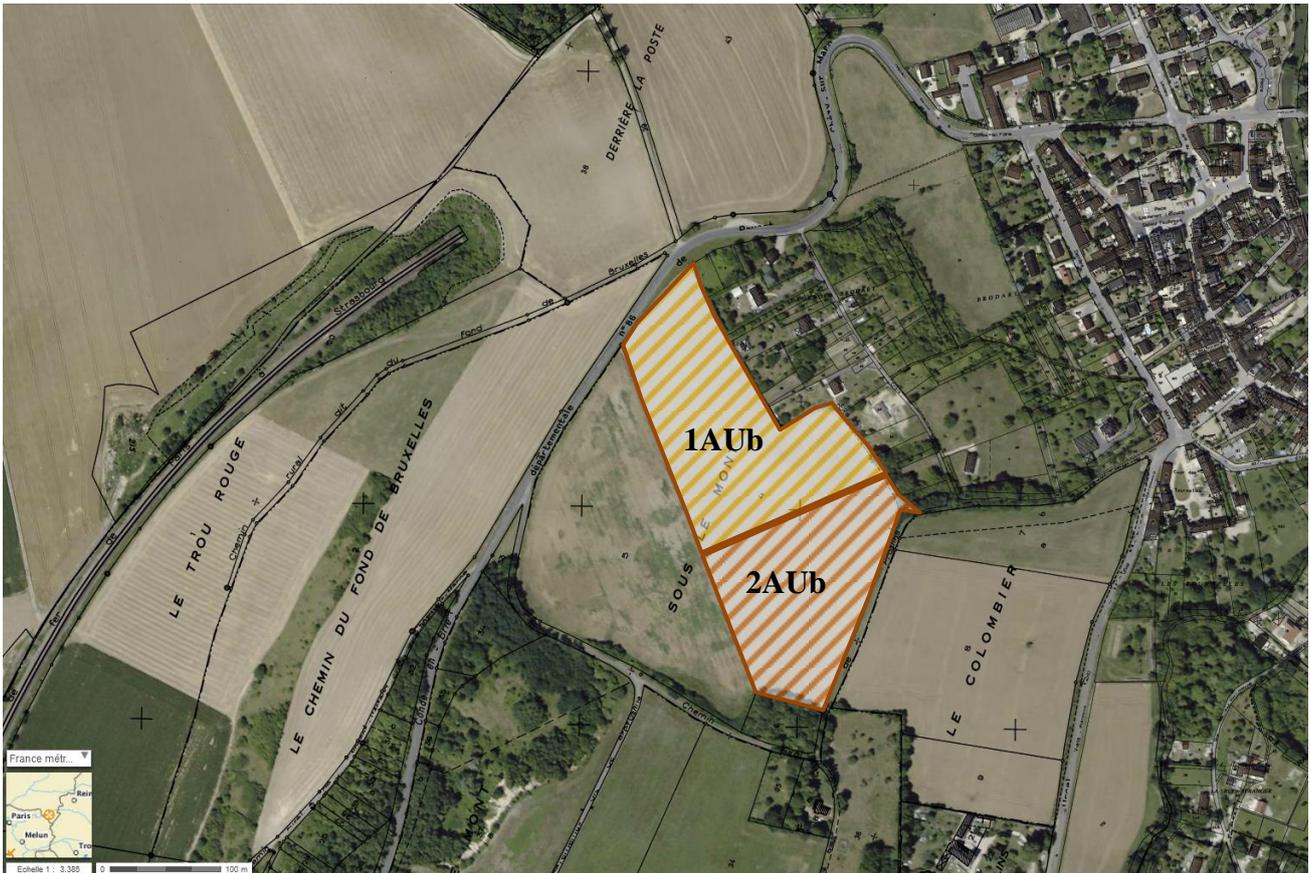
La zone à urbaniser 1AUb à vocation résidentielle se localise dans le prolongement du secteur de la Croix Brodard sur les hauteurs du plateau de la Brie, à l'écart des zones à risques et à proximité malgré tout du bourg accessible par deux sentes. La zone 2AUb, future phase d'urbanisation, a été déterminée en lien de la zone 1AUb.

La zone à urbaniser 1AUx à vocation d'activités économiques se trouve quant à elle quelque peu excentrée de l'espace urbain, le long de la RD 15 sur le début de coteau, en entrée de ville Est, proche de l'usine de prélèvement en Marne et de traitement de l'eau potable.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : SECTEUR 1AUb « Sous le Mont »

Superficie de la zone : 2ha 89a 38ca (+ 2ha 17a 55ca avec 2AUb)



SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Le secteur **1AUb** se situe à l'Ouest du bourg de Chézy-sur-Marne, au lieu-dit « Sous le Mont » en continuité des habitations de « La Croix Brodart », sur les hauteurs du plateau de Brie à l'abri des zones à risques d'inondation du vallon du Dolloir et de la vallée de la Marne. Le centre bourg y est accessible soit à pied par une sente et un chemin creux, soit en voiture via la RD86. Un secteur **2AUb** a été localisé dans son prolongement pour une urbanisation future dans un second temps.

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à usage résidentiel, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, qui pourra toutefois comporter plusieurs phases de réalisation.

Le secteur correspond à un terrain légèrement en pente vers le fond, actuellement occupé par une culture, offrant une magnifique vue dégagée sur la vallée de la Marne et son coteau boisé et viticole. Il est délimité à l'Est par les jardins des habitations de la « Croix Brodart », au Sud par des boisements, ouvert à l'Ouest sur un autre champ et au Sud sur la RD 86.

La commune, limitée en foncier disponible mais aussi fortement contrainte par les risques coulées de boues et de nuisance, souhaite urbaniser toute cette zone dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivante, permettant de garantir les grandes orientations d'aménagement du site avec pour objectif :

- de garantir le lien avec la centralité du bourg ;
- d'insérer les constructions en complémentarité des habitations existantes limitrophes ;
- de prévoir l'accès et la circulation interne et externe ;
- de donner une cohérence entre les constructions futures et la typicité architecturale et paysagère de la commune ;
- de trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces urbanisés ;
- de traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble ;
- de phaser l'ouverture à l'urbanisation de manière cohérente et raisonnée en fonction du développement de la commune.

ZONAGE

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent un secteur **1AUb** à vocation résidentielle destiné à reprendre les caractéristique du bâti existant règlementé par la zone **Ub** du PLU. Une fois urbanisée, le secteur reprendra les spécificités de la zone **Ub** adjacente. Concernant le secteur **2AUb**, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU et nécessitera une justification du besoin. Une fois le secteur **1AUb** urbanisé, le secteur **2AUb** pourra alors passer en zone **1AU**.

DESCRIPTION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Type d'aménagement

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électrique ...). Des activités tertiaires (bureaux, services, petits commerces) non gênantes et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone pourront être insérées dans le futur tissu urbain.

Il est demandé qu'un minimum de 10 % de la surface totale du projet soit dédié à la création d'un espace public (jeux pour enfants, lieux de rencontre, terrain de pétanque, espace vert, etc...). Cet espace se localisera de préférence en centre d'opération (voir schéma des orientations pour exemple de localisation). Des bâtiments publics pourront également être créés (bibliothèque, ludothèque, etc.), de préférence en lien avec cet espace public.

Traitement paysager

Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnements) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.

5% au moins de la surface totale du projet doivent être aménagés en espace vert planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et éventuellement incorporé à celui-ci. Des espaces verts devront accompagner l'espace public.

30 % au minimum de la surface d'un lot devra être aménagé en espace vert d'accompagnement.

Il est recommandé de planter des arbres d'alignements de part et d'autre des voies principales ; ces arbres d'alignement peuvent être comptés dans les 5% d'arbres de haute tige imposées précédemment. Ils pourront être placés le long des voies nouvelles dans les espaces verts dont le profil en cunette ou noue permet

d'absorber une grande partie des eaux de pluie de la voirie. Au pied des arbres, pourront être plantés des arbustes ou des plantes couvre-sol.

Voiries

Le secteur se trouve en limite de la RD 86. Afin de minimiser les risques des usagers de cette route et des futurs usagers, un seul accès pour l'ensemble du secteur sera autorisé. Cet accès devra être aménagé de telle façon qu'il assurera la sécurité du futur trafic à venir. De plus, il est imposé un retrait de toute construction d'un minimum de 15 mètres par rapport à la RD 86 limitant les nuisances.

Dans le but de mettre en place une bonne circulation interne de la future zone, un emplacement réservé est déterminé dans la partie Est pour la création d'une voirie reliant le chemin de la Croix Brodart désenclavant les zones **1Aub** et **2Aub**. A l'intérieur, une voirie principale d'axe Nord/Sud sera imposée prenant appui sur la RD 86. Une seconde voie principale d'axe Est-Ouest recoupera la première voirie pour rejoindre le chemin de la Croix Brodart au niveau de l'emplacement réservé. Des liens devront être anticipés au Sud avec la zone **2Aub** et à l'Ouest avec la zone **Aa**, représentant un possible développement de l'urbanisation à long terme.

Pour parfaire ce réseau principal, des voies secondaires pourront être envisagées assurant la desserte des lots (voir schéma d'aménagement), de plus faible capacité (éventuellement en sens unique).

Enfin, dans le but de pouvoir relier aisément le centre bourg (et notamment les commerces et écoles), des chemins piétons seront développés à l'Est du secteur : Sente rurale dite de Brodart et le chemin creux du Mont à Chézy-sur-Marne.

Les aménagements proposés devront conditionner un bon équilibre des circulations douces et motorisées, sans créer de conflits d'usages. Il s'agit de créer des ambiances de « rue » et non de « boulevard ». L'idée directrice est d'ouvrir vers des aménagements plus actuels dans lesquelles les circulations des véhicules seront apaisées, en créant des voies partagées, tout en intégrant le fait d'éviter la création de rue « rectiligne ».

Il est recommandé qu'au moins un des trottoirs soit séparé de la chaussée par :

- des espaces verts plantés d'arbustes ou d'arbres d'alignement ;
- des places de stationnement public.

Stationnements

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie nouvelle. Des places de stationnement ouvertes au public seront prévues dans l'emprise des voies nouvelles, à raison d'une place pour trois lots.

Un stationnement public paysager accompagnera l'espace public central. Cette zone de stationnement moins utilisée pourra être traitée en gazon renforcé ou être traitée avec des pavages drainant à joints gravillonnés ou engazonnés. Ce dispositif limite fortement le ruissellement et rallonge le « chemin de l'eau ».



Phase de réalisation

L'urbanisation du secteur devra respecter un aménagement d'ensemble de la zone et chaque urbanisation devra s'intégrer à un schéma d'aménagement cohérent. Plusieurs phases d'urbanisation sont toutefois possibles.

Le secteur **2AUb** ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque le secteur **1AUb** aura été aménagé et urbanisé à minima de 75 % des logements attendus. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Densité des constructions

La densité minimale optimisée, c'est-à-dire qui ne tient pas compte des espaces verts et des voiries, sera de 18-22 logements/ha conformément au SCOT du Pays du Sud de l'Aisne.

Nombre et type de construction attendue

A minima, il sera attendu :

- 40 logements en secteur **1AUb**
- 30 logements en secteur **2AUb**

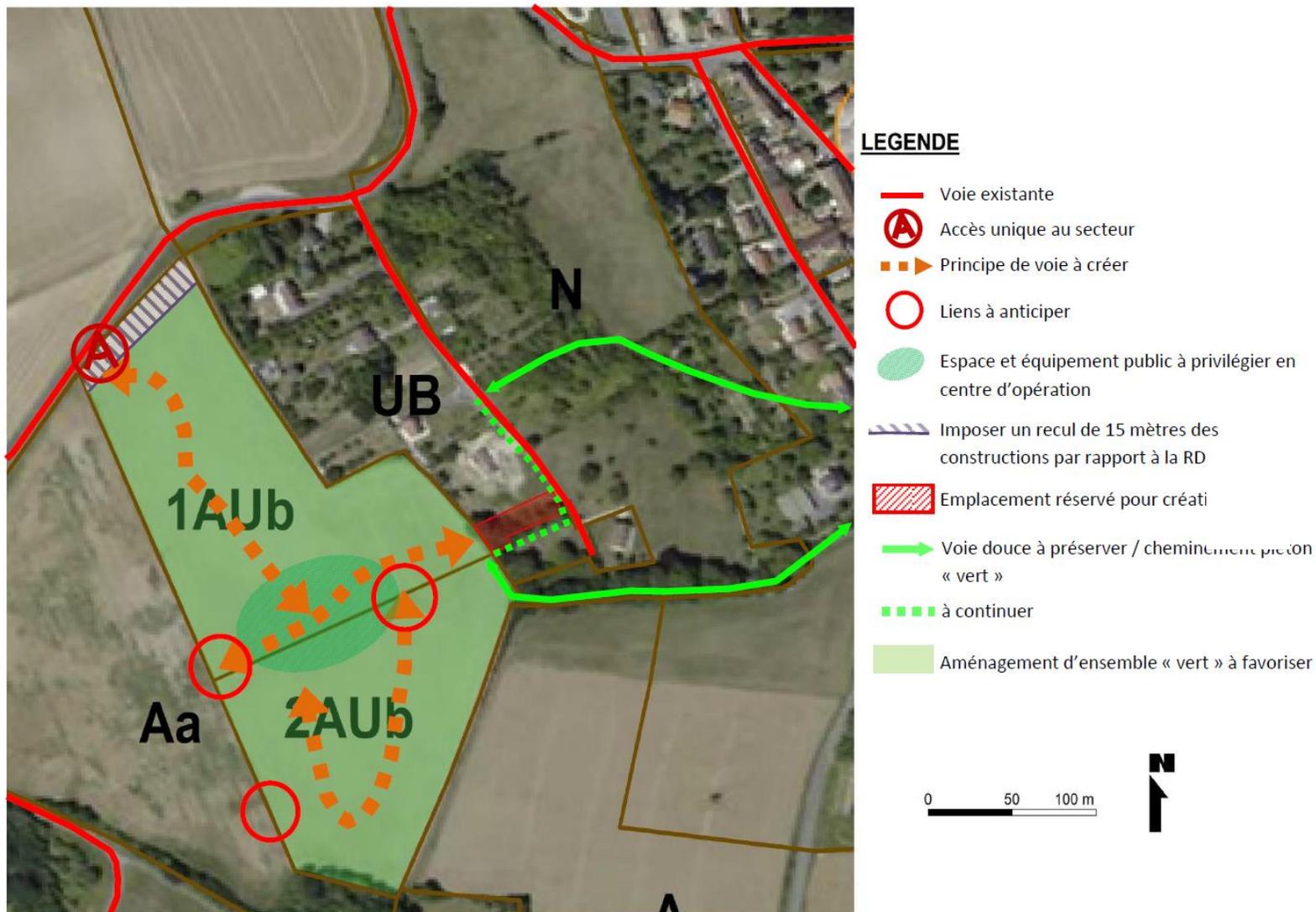
soit un total de 70 logements (individuels et/ou collectifs) sur l'ensemble de la zone à urbaniser déterminée.

De plus, au moins 10% de logements sociaux seront à prévoir dans l'opération, soit un minimum de 7 logements sociaux.

Les bâtis jointifs et/ou logements collectifs seront implantés de préférence à proximité de l'espace public.

SCHEMA D'INTENTIONS

OAP n°1 : 1AUb "Sous le Mont"



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 : SECTEUR 1AUx et « Entrée de ville Est »

Superficie de la zone : 2ha 03a 97ca



SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Le secteur se localise à l'Est du bourg, quelque peu excentré de l'espace urbain, entre la station de traitement d'eau potable et le cimetière, de l'autre côté de la RD 15 en bas de coteau. Ce secteur bénéficie donc d'une belle exposition pour la venue de nouvelles entreprises. C'est pourquoi il est destiné à recevoir des constructions à usage d'activité économique.

Le terrain est en légère pente vers le fond, amorçant les prémices du coteau de vallée de la Marne, occupé par une culture. Néanmoins le terrain a une altitude relativement plane sur le secteur localisé, à l'abri de la zone à risque d'inondation de la Marne située de l'autre côté de la RD 15. Le terrain est complètement ouvert à l'Est, à l'Ouest et au Sud sur les cultures adjacentes et au Nord sur la départementale.

La commune souhaite ouvrir ce secteur à l'urbanisation en entrée de ville, bénéficiant d'un effet « vitrine » pour les futures activités, tout en restant à l'écart du bourg situé plus loin en contrebas dans le vallon du Dolloir. L'ancienne zone dédiée à l'activité économique ne répond pas aux exigences de ce type d'activité, à cause notamment d'un passage difficile sur le pont au-dessus du chemin de fer mal adapté au transport mais

aussi localisée en zone inondable de la Marne. Le secteur **1AUx** reste mesuré à l'échelle de la commune, pour permettre l'implantation d'activités artisanales notamment à échelle communale, en dehors de l'espace urbain afin de minimiser les nuisances qu'elles pourraient engendrer. Les élus ne ferment pas la porte à l'arrivée de nouvelles activités : tertiaire notamment, qui pourrait alors bénéficier de la future fibre optique sur la commune tout en ayant un cadre de vie de qualité (vallée de la Marne).

ZONAGE

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent un secteur **1AUx** à vocation exclusive d'activité économique (bureaux, services, commerces, artisanats, etc.). Une fois urbanisé, le secteur reprendra les spécificités de la zone **Ux**.

DESCRIPTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Type d'aménagement

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation d'activité économique et les aménagements qui y sont liés (stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électrique ...).

Il serait bénéfique pour les futures entreprises de pouvoir bénéficier d'un « effet vitrine » en bordure de route.

Traitement paysager

Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnements) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.

Des plantations d'essences locales (de type haie par exemple) seront imposées en limite avec l'espace ouvert agricole en limite Est, Ouest et Sud.

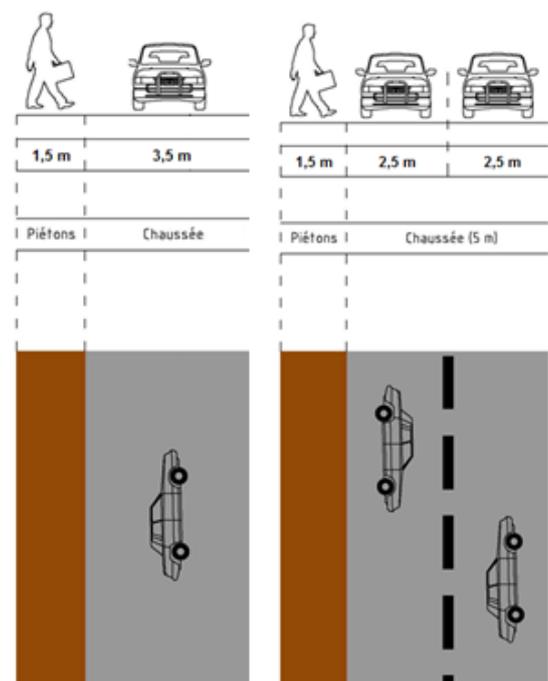
Voiries

Le secteur se trouve en limite de la RD 15. Afin de minimiser les risques des usagers de cette route et des futurs usagers, un seul accès pour l'ensemble du secteur sera autorisé. Cet accès devra être aménagé de telle façon qu'il assurera la sécurité du futur trafic à venir. De plus, il est imposé un retrait de toute construction d'un minimum de 15 mètres par rapport à la RD 15 limitant les nuisances.

Une voirie principale sera à prévoir reliant l'accès à la RD 15 au secteur en formant une boucle interne afin de desservir un maximum de lot potentiel. Cette voirie interne pourra être à sens unique pour assurer une meilleure circulation.

L'emprise de la voie principale intégrera au minimum (schéma ci-contre):

- En cas de voirie à sens unique :
 - o une chaussée de 3,5 mètres de large au minimum prévue pour une circulation à sens unique ;
 - o un trottoir (largeur minimum d'1,50 mètre) d'au moins un côté de la chaussée.
- En cas de voirie à double sens :
 - o une chaussée de 5 mètres de large au minimum prévue pour une circulation à double sens ;
 - o un trottoir (largeur minimum d'1,50 mètres) d'au moins un côté de la chaussée.



Dans le but de pouvoir les liaisons douces vers le centre bourg, le cheminement piéton existant à l'Est du secteur sera à développer, rejoignant notamment la Dhuys en direction du bourg.

Stationnements

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie nouvelle. Sur chaque terrain, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Phase de réalisation

L'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la desserte des équipements du secteur.

SCHEMA D'INTENTIONS

OAP n°2 : 1AUx "Entrée de Ville Est"



LEGENDE

-  Voie existante
-  Accès unique au secteur
-  Principe de voie à créer
-  Imposer un recul de 15 mètres des constructions par rapport à la RD
-  Effet vitrine à capitaliser
-  Voie douce à préserver / cheminement piéton « vert »
-  Plantation d'essence locale à créer en limite de zone

