DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE PLIVOT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CAECPC –Direction Aménagement & Urbanisme Règlementaire

Lu pour être annexé à la délibération du 27/09/2019
Approuvant le P.L.U de Plivot
Le Maire,

Sommaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 5
Introduction 5
1. Le Lavarroux 8
Objectifs 8
Programmation 8
Règlement 10
2. Les Tours 12
Objectifs 12
Programmation 12
Règlement 14
3. La Croix Saint Loup et la rue Vicomte 16
Objectifs 16
Programmation 17
Règlement 19
4. Le Poirier du diable 21
Objectifs 21
Programmation 22
Règlement 24
Annexe 26
Espèces locales d'arbres et arbustes 26

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) composent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les OAP et la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010

Introduites par la loi ENE ou Grenelle 2, les OAP peuvent traiter des questions d'aménagement dans un secteur ou quartier, mais doivent également, dans un PLUi, tenir compte de programme local de l'habitat (PLH) et de plan de déplacements urbains (PDU), lorsque l'EPCI est Autorité Organisatrice de Transports Urbains (AOTU).

Leur définition est indiquée dans **l'article L. 151-6** 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 […]*».

Leur contenu est indiqué dans **l'article L. 151-7** du code de l'urbanisme. Elles 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.

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.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent concerner n'importe quel quartier ou secteur du territoire

Ne devant pas couvrir l'intégralité du territoire du PLU mais se concentrant sur les secteurs à enjeux de la collectivité, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent concerner divers sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le PLU et la vocation des terrains concernés dans le plan.**

Ainsi, elles peuvent ainsi notamment porter sur :

• les extensions urbaines,

• les lieux de renouvellement urbain,

• les secteurs naturels (protection d'éléments de paysage, aménagement de sentiers…),

• les secteurs agricoles (maintien de la forme d'un ensemble de bâtisses agricoles, ou d'un point de vue…).

Leur usage sera d'ailleurs particulièrement utile dans certains cas :

• pour l'expression des projets en zones AU (à urbaniser), car les orientations d'aménagement et le règlement doivent définir les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones lorsque les réseaux sont suffisants pour les ouvrir à l'urbanisation;

• pour l'expression de projets en secteurs de ZAC, car dans ces secteurs, le plan local d'urbanisme peut préciser :

◦ la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer,

◦ la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

• pour les projets de renouvellement urbain;

• pour préciser un échéancier prévisionnel de réalisation.

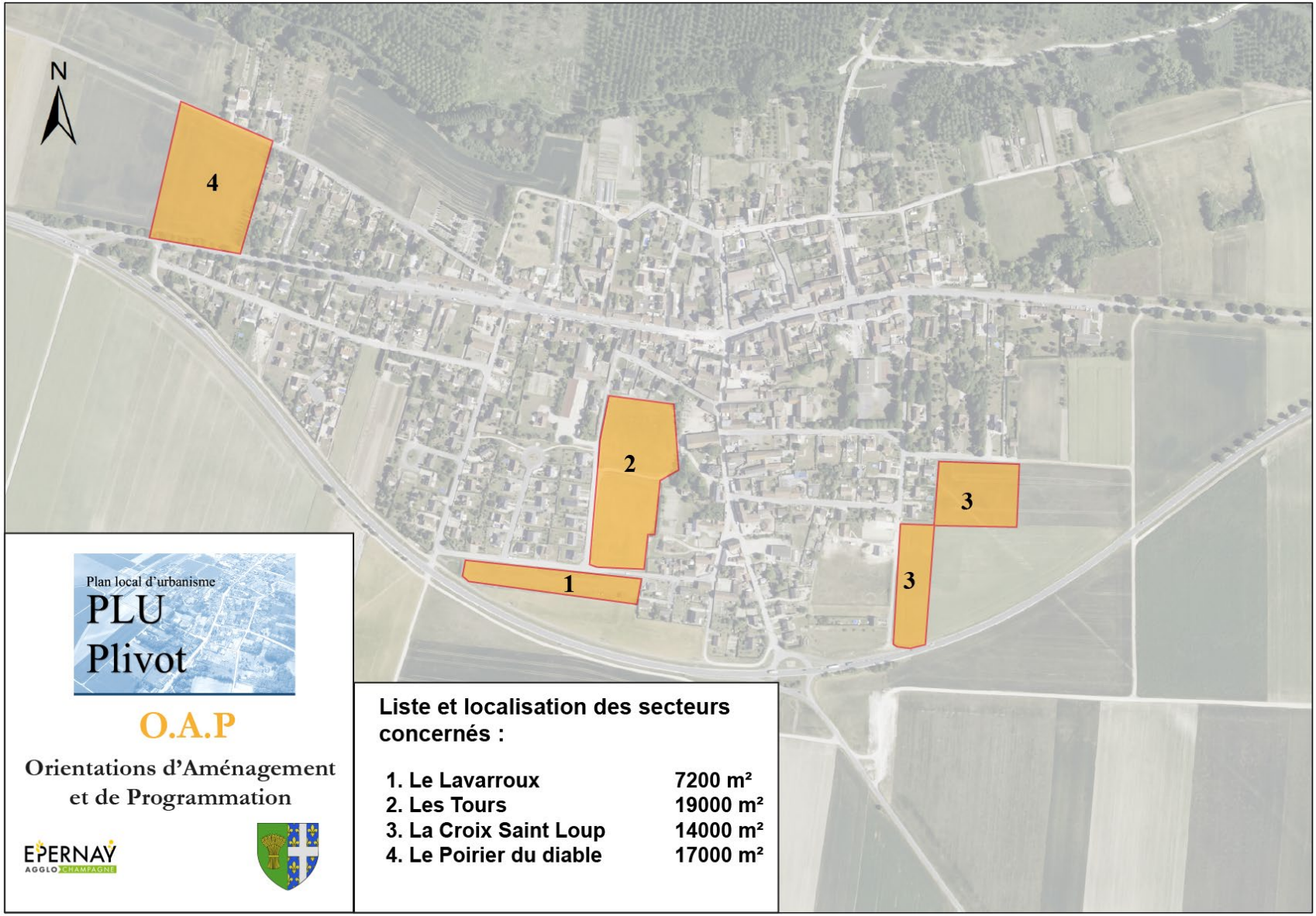
Leur existence dépend de la volonté de la collectivité de s'engager et d'afficher les principes d'un projet sur un quartier ou secteur

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs d'aménagement non définies par des dispositions du Règlement de Zonage

Selon l'article R.151-8, les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Localisation des Orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du bourg de Plivot



Plan local d'urbanisme
PLU
Plivot

O.A.P

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

EPERNAY AGGLO CHAMPAGNE

Liste et localisation des secteurs concernés :

1. Le Lavarroux	7200 m²
2. Les Tours	19000 m²
3. La Croix Saint Loup	14000 m²
4. Le Poirier du diable	17000 m²

1. Le Lavarroux

NB : le secteur d'orientation d'aménagement est soumis aux Dispositions Communes du Règlement du Plan Local d'urbanisme.

Le périmètre de l'OAP couvre une surface d'environ 7200 m².

La zone est actuellement composée de deux parcelles agricoles. Le secteur est bordé par la déviation de la RD3 et des espaces agricoles au sud, des maisons individuelles de type RDC + comble à l'est et par le lotissement d'Ettlingen au nord de type R+1+comble. Le secteur est également en contact avec le secteur du lieu-dit « Les Tours » au nord-est qui fait également l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'OAP s'inscrit à une plus grande échelle dans l'aménagement de la limite entre le bourg et la déviation.

Le secteur est classé **en zone UM** du PLU.

Objectifs

L'implantation des constructions peut se faire au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes de la zone. Les constructions seront raccordées aux réseaux existants sur la rue d'Avize.

Favoriser une organisation des constructions le long des voies et préserver les fonds de parcelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation viseront à favoriser un urbanisme durable. Des voies dédiées aux mobilités douces seront aménagées le long de la rue d'Avize. Les fonds de parcelles sont préservés de l'urbanisation. Seule la construction d'abris de jardins sera autorisée en fond de parcelles.

Développer une offre en habitat innovante et respectueuse de l'identité architecturale de la Champagne Agricole.

La morphologie et l'architecture des constructions favoriseront un équilibre entre protection du patrimoine architectural et habitat innovant, notamment en matière de consommation et de production d'énergies. Un bonus de constructibilité sera accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, ou environnementale ou à énergie positive.

Programmation

Il est envisagé **entre 9 et 11 unités foncières** dont la superficie va varier entre 450 m² et 750 m². Le projet devra présenter une diversité dans la surface des unités foncières à l'issue du découpage parcellaire. Les aménagements se feront à court/moyen termes sur cette zone.

Plan local d'urbanisme
PLU
Plivot

O.A.P

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Lieu-dit « Le Lavarroux »

7300 m²

MIXITE DES USAGES ET FONCTIONS

SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

AUTORISE EGALEMENT DANS CE SECTEUR :
- COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE
- EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Partie pouvant être urbanisée

Plantations arbustives et clôtures à créer ou à conserver

Secteur inconstructible en retrait de la RD 3 à végétaliser

Liaisons douces à aménager

Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	**Implantation des constructions possibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (réseaux d'eau potable et d'assainissement et voirie).** **Densité** L'ensemble de l'opération devra présenter une diversité dans la surface des unités foncières. La surface des parcelles devra varier entre 450 et 750 m². **Hauteur et emprise au sol** La hauteur maximale est de R+1+Comble. L'emprise au sol ne peut dépasser 50% de la surface de la parcelle. Les constructions nouvelles présenteront une harmonie d'ensemble. Le projet privilégiera des matériaux durables. **Implantation des constructions** Les constructions doivent s'implanter : - Par rapport à l'emprise publique : un recul minimum de 3 mètres - Par rapport aux limites séparatives : en limite ou selon une distance correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, soit au faitage si la dite façade ne présente pas d'égout. Dans ce second cas, la distance minimale ne peut être inférieure à 3 mètres. **Clôtures** La hauteur des clôtures ou haies végétales ne pourra dépasser deux mètres. Les menuiseries, feronneries et les enduits devront respecter le nuancier édicté en annexe du Règlement.
Mixité fonctionnelle et sociale	Ce secteur respectera le principe de mixité des fonctions. Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : - Habitat mixte - Commerces et activités de services - Equipements d'intérêt collectif Les constructions en fond de parcelles seront interdites à l'exception des abris de jardins.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement. **- Intégration des constructions :** le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.

	- Bonus de constructibilité : un bonus de constructibilité de 10% de l'emprise au sol sera autorisé pour les bâtiments respectant la RT 2020. **- Favoriser la biodiversité :** Les espaces communs devront comporter un minimum de 10% d'espaces de pleines terres avec à minima : - Des plantations sur les espaces situés sur la zone non-aedificandi de la voie express. L'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaire s adaptées au climat et sols locaux. Un minimum de 50% d'espaces de pleines terres est demandé sur les unités foncières **- Déchets** Toute nouvelle opération devra comporter une note expliquant la prise en compte de la gestion des déchets, intégrant dans la mesure du possible, une solution de compostage des bio-déchets.
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment : - EL11 - servitude de voie express et déviation d'agglomérations - I4 ERDF Electricité - Servitude relatives l'établissement de canalisations électriques Le secteur est également soumis à un arrêté préfectoral sur le bruit. L'arrêté du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des Routes Départementales. Cet arrêté concerne la RD 3 : catégorie 3. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres.Cet arrêté engage un périmètre d'inconstructibilité de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et de 25 mètres pour les autres bâtiments.
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions (voir annexe). Plusieurs places de stationnement devront être prévues sur les espaces communs. Celles-ci seront regroupées sur un ou plusieurs secteurs dédiés. Sur les unités foncières, le stationnement sera de préférence situé en limite d'emprise publique et non-clos. L'impact visuel et environnemental du stationnement devra être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace devra prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les accès sur les voies publiques devront être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants en périphérie de l'ilot avec station de relevage si nécessaire.

2. Les Tours

NB : le secteur d'orientation d'aménagement est soumis aux Dispositions Communes du Règlement du Plan Local d'urbanisme.

Le périmètre de l'OAP couvre une surface d'environ 19000 m² et se localise sur deux parcelles agricoles insérées dans le tissu urbain du bourg.

L'îlot est bordé au nord par des constructions, à l'ouest par le lotissement d'Ettlingen, par un mur au sud-est à l'est l'isolant du secteur des habitations le long de la rue Jean Mermoz. La partie nord du secteur est actuellement connectée à un exploitation agricole sur la rue Jean Mermoz. Le secteur situé au sud de l'îlot fait également l'objet d'OAP sur le lieu-dit « Le Lavarroux ».

L'OAP s'inscrit à une plus grande échelle dans l'aménagement de la limite entre le bourg et la déviation.

Le secteur est classé **en zone AU** du PLU.

Objectifs

L'opération d'aménagement d'ensemble doit faire l'objet d'un aménagement en un minimum de deux tranches phasées dans le temps

Le projet vise à réaliser une opération à vocation principale d'habitat en un minimim de deux phases correspondantes au secteur nord et au secteur sud. Le secteur sud sera le premier à être l'objet d'une opération d'aménagement. Le secteur nord pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement lorsque le secteur sud aura été aménagé.

Favoriser une voirie partagée

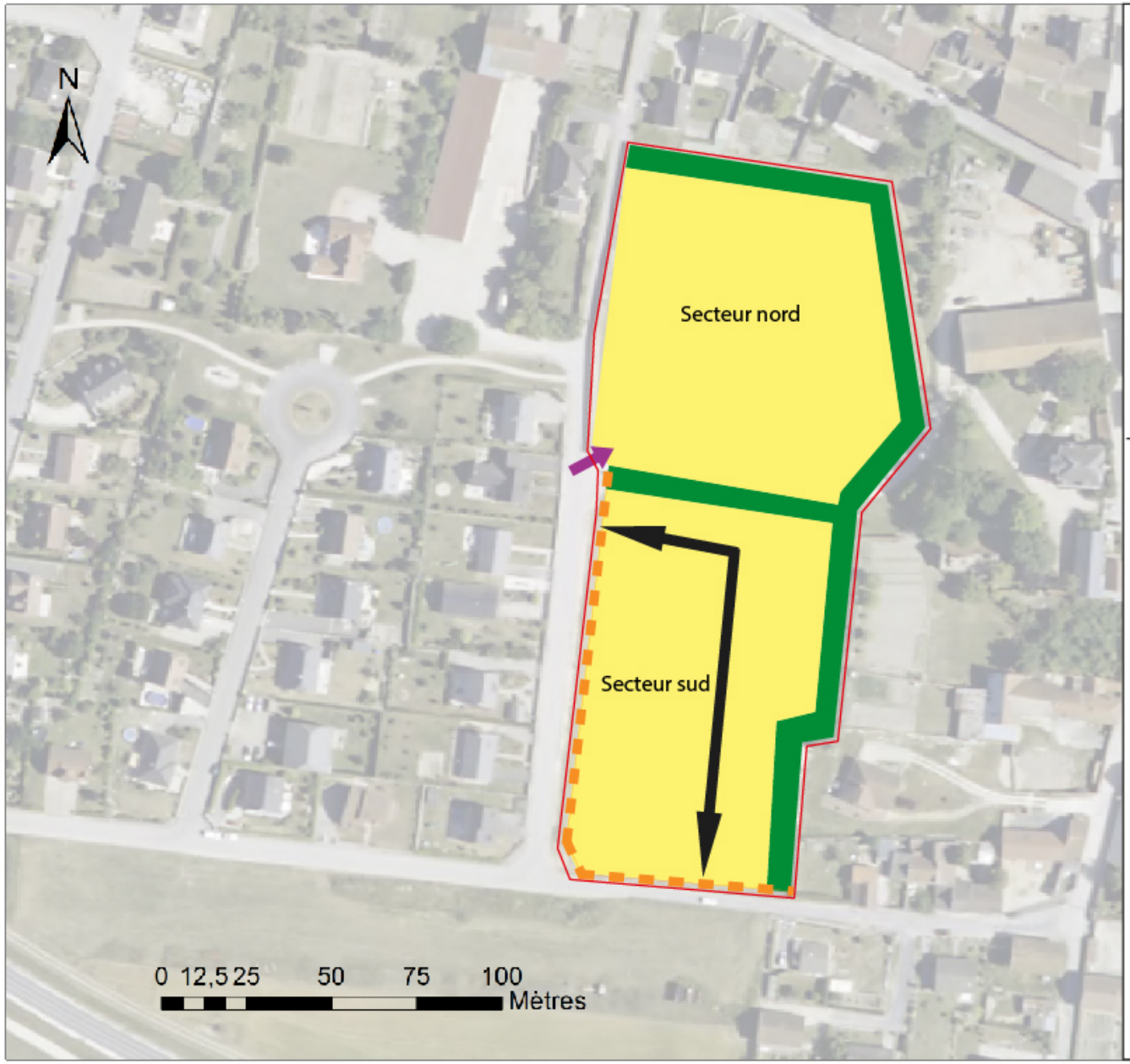
L'aménagement s'accompagnera de la création de nouvelles dessertes interne. Des voies dédiées aux mobilités douces seront aménagées le long du chemin de derrière les tours et de la rue d'Avize. Ces voies seront prolongées le long de la rue des tours lors de l'aménagement du secteur nord.

Développer une offre en habitat innovante et respectueuse de l'identité architecturale de la Champagne Agricole.

La morphologie et l'architecture des constructions favorisera un équilibre entre protection du patrimoine architectural et habitat innovant, notamment en matière de consommation et de production d'énergies. Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux existants en périphérie de l'îlot. Un bonus de constructibilité sera accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, ou environnementale ou à énergie positive.

Programmation

Il est envisagé entre **20 et 25 unités foncières** dont la superficie va varier entre 450 m² et 750 m². Le projet devra présenter une diversité dans la surface des unités foncières à l'issue du découpage parcellaire. Les aménagements se feront à court/moyen termes sur cette zone.



Plan local d'urbanisme
PLU
Plivot

O.A.P

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Lieu-dit « Les Tours »

19000 m²

MIXITE DES USAGES ET FONCTIONS

SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

AUTORISE EGALEMENT DANS CE SECTEUR :
- COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE
- EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Partie pouvant être urbanisée

Plantations arbustives et clôtures à créer ou à conserver

Accès principal

Principe de voirie connectée en deux points à la voirie existante

Liaisons douces à aménager

Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	**Opération d'aménagement d'ensemble devant faire l'objet d'un aménagement en un minimum de deux tranches phasées dans le temps** **Densité** L'ensemble de l'opération devra présenter une diversité dans la surface des unités foncières. La surface des parcelles devra varier entre 450 et 750 m². **Hauteur et emprise au sol** La hauteur maximale est de R+1+Comble. L'emprise au sol ne peut dépasser 50% de la surface de la parcelle. Les constructions nouvelles présenteront une harmonie d'ensemble. Le projet privilégiera des matériaux durables. **Implantation des constructions** Les constructions doivent s'implanter : - Par rapport à l'emprise publique : un recul minimum de 3 mètres - Par rapport aux limites séparatives : en limite ou selon une distance correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, soit au faitage si la dite façade ne présente pas d'égout. Dans ce second cas, la distance minimale ne peut être inférieure à 3 mètres. **Clôtures** La hauteur des clôtures ou haies végétales ne pourra dépasser deux mètres. Les menuiseries, feronneries et les enduits devront respecter le nuancier édicté en annexe du Règlement.
Mixité fonctionnelle et sociale	Ce secteur respectera le principe de mixité des fonctions. Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : - Habitat mixte - Commerces et activités de services - Equipements d'intérêt collectif
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement. **- Intégration des constructions :** le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. **- Bonus de constructibilité** : un bonus de constructibilité de 10% de l'emprise au sol sera autorisé pour les bâtiments respectant la RT 2020..

	- Favoriser la biodiversité : Les espaces communs devront comporter un minimum de 10% d'espaces de pleines terres. L'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires adaptées au climat et sols locaux. Un minimum de 50% d'espaces de pleines terres est demandé sur les unités foncières. **- Déchets** Toute nouvelle opération devra comporter une note expliquant la prise en compte de la gestion des déchets, intégrant dans la mesure du possible, une solution de compostage des bio-déchets
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment : - EL11 - servitude de voie express et déviation d'agglomérations
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions (voir annexe). Plusieurs places de stationnement devront être prévues sur les espaces communs. Celles-ci seront regroupées sur un ou plusieurs secteurs dédiés. Sur les unités foncières, le stationnement sera de préférence situé en limite d'emprise publique et non-clos. L'impact visuel et environnemental du stationnement devra être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace devra prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les accès sur les voies publiques devront être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. La création d'une desserte interne de l'îlot connectée à la trame viaire existante devra : - encourager et sécuriser les déplacements doux - hiérachiser les voies afin de limiter la vitesse de circulation - promouvoir une bonne insertion paysagère - faciliter l'infiltration des eaux pluviales Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants en périphérie de l'ilot avec station de relevage si nécessaire.

3. La Croix Saint Loup et la rue Vicomte

NB : le secteur d'orientation d'aménagement est soumis aux Dispositions Communes du Règlement du Plan Local d'urbanisme.

Le périmètre de l'OAP « La Croix Saint-Loup et la rue Vicomté » couvre une surface de 1,4 hectares divisé en deux secteurs : la Croix Saint Loup pour une surface d'environ 7800 m² et la Vicompte pour une surface d'environ 6500 m². Il est actuellement composé d'espaces agricoles. Le secteur est positionné entre le bourg à l'ouest et au nord, et la déviation au sud et à l'est.

L'OAP s'inscrit à une plus grande échelle dans l'aménagement de la limite entre le bourg et la déviation.

Le secteur de la **Croix Saint Loup** est classé **en zone AU** du PLU, tandis que le secteur de la **Vicompte** est classé **en zone UM**.

Objectifs

L'opération d'aménagement d'ensemble doit faire l'objet d'un aménagement en un minimum de deux tranches phasées dans le temps

Le projet vise à réaliser une opération à vocation principale d'habitat en un minimim de deux phases correspondantes au secteur de la Croix Saint Loup et de la rue Vicompte. La seconde phase d'aménagement pourra débuter lorsque la première aura été achevée.

Favoriser une organisation des constructions le long des voies et préserver les fonds parcelles le long de la rue de la Vicompte.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à favoriser un urbanisme durable. Les fonds de parcelles de la rue de la Vicompte sont préservés de l'urbanisation où seule la construction d'abris de jardins sera autorisée. Au nord de la zone de la Vicompte, une zone non aedificandi de 10 mètres sera créée afin de permettre l'accès aux engins agricoles.

Favoriser une voirie partagée dans le secteur de la Croix Saint Loup.

L'aménagement s'accompagnera de la création de nouvelles dessertes interne pour le secteur de la Croix Saint Loup. Des voies dédiées aux mobilités douces seront aménagées le long de la rue de la Croix Saint Loup et de la rue de la Vicompte.

Le secteur de la Vicompte accueillera une raquette de retournement pour permettre aux services de collecte des déchets, aux services d'incendie et de secours ainsi qu'aux utilisateurs d'effectuer un demi-tour à l'extremité sud de la zone.

Développer une offre en habitat innovante et respectueuse de l'identité architecturale de la Champagne Agricole.

La morphologie et l'architecture des constructions favorisera un équilibre entre protection du patrimoine architectural et habitat innovant, notamment en matière de consommation et de production d'énergies. Un bonus de constructibilité sera accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, ou environnementale ou à énergie positive.

Programmation

Il est envisagé entre **6 et 9 unités foncières sur le secteur de la Vicomté et entre 10 et 13 unités foncières sur le secteurs de la Croix Saint Loup** dont la superficie va varier entre 450 m² et 750 m². Le projet devra présenter une diversité dans la surface des unités foncières à l'issue du découpage parcellaire. Les aménagements se feront à court/moyen termes sur cette zone.

Plan local d'urbanisme
PLU
Plivot

O.A.P

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Lieu-dit « La Croix Saint Loup »

14000m²

MIXITE DES USAGES ET FONCTIONS

SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

AUTORISE EGALEMENT DANS CE SECTEUR :
- COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE
- EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Partie pouvant être urbanisée

Plantations arbustives et clôtures à créer ou à conserver

Zone non aedificandi

Accès principal

Liaisons douces à aménager

Raquette de retournement à l'extremité de la voie

Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	**Opération d'aménagement d'ensemble devant faire l'objet d'un aménagement en un minimum de deux tranches phasées dans le temps sur le lieu-dit La Vicompte et le lieu-dit La Croix Saint Loup** **Densité** L'ensemble de l'opération devra présenter une diversité dans la surface des unités foncières. La surface des parcelles devra varier entre 450 et 750 m². **Hauteur et emprise au sol** La hauteur maximale est de R+1+Comble. L'emprise au sol ne peut dépasser 50% de la surface de la parcelle. Les constructions nouvelles présenteront une harmonie d'ensemble. Le projet privilégiera des matériaux durables. **Implantation des constructions** Les constructions doivent s'implanter : - Par rapport à l'emprise publique : un recul minimum de 3 mètres - Par rapport aux limites séparatives : en limite ou selon une distance correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, soit au faitage si la dite façade ne présente pas d'égout. Dans ce second cas, la distance minimale ne peut être inférieure à 3 mètres. **Clôtures** La hauteur des clôtures ou haies végétales ne pourra dépasser deux mètres. Les menuiseries, feronneries et les enduits devront respecter le nuancier édicté en annexe du Règlement.
Mixité fonctionnelle et sociale	Ce secteur respectera le principe de mixité des fonctions. Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : - Habitat mixte - Commerces et activités de services - Equipements d'intérêt collectif Les constructions en fond de parcelles seront interdites à l'exception des abris de jardins sur le secteur de la Vicompté.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement. **- Intégration des constructions :** le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.

	- Bonus de constructibilité : un bonus de constructibilité de 10% de l'emprise au sol sera autorisé pour les bâtiments respectant la RT 2020. **- Favoriser la biodiversité :** Les espaces communs devront comporter un minimum de 10% d'espaces de pleines terres avec à minima : - Des plantations sur les espaces situés sur une partie de la zone non-aedificandi de la voie express - Des plantations entre les espaces agricoles et les secteurs d'aménagement L'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires adaptées au climat et sols locaux. Un minimum de 50% d'espaces de pleines terres est demandé sur les unités foncières **- Déchets** Toute nouvelle opération devra comporter une note expliquant la prise en compte de la gestion des déchets, intégrant dans la mesure du possible, une solution de compostage des bio-déchets
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment : - EL11 : servitude de voie express et déviation d'agglomérations - Le secteur est également soumis à un arrêté préfectoral sur le bruit. L'arrêté du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des Routes Départementales. Cet arrêté concerne la RD 3 : catégorie 3. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres.Cet arrêté engage un périmètre d'inconstructibilité de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et de 25 mètres pour les autres bâtiments.
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions (voir annexe). Plusieurs places de stationnement devront être prévues sur les espaces communs. Celles-ci seront regroupées sur un ou plusieurs secteurs dédiés. Sur les unités foncières, le stationnement sera de préférence situé en limite d'emprise publique et non-clos. L'impact visuel et environnemental du stationnement devra être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace devra prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les accès sur les voies publiques devront être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. Une raquette de retournement sera aménagée à cet effet au sud du secteur de la Vicompte. La création d'une desserte interne de l'îlot devra : - encourager et sécuriser les déplacements doux - hiérachiser les voies afin de limiter la vitesse de circulation - promouvoir une bonne insertion paysagère - faciliter l'infiltration des eaux pluviales Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants en périphérie de l'ilot avec station de relevage si nécessaire.

4. Le Poirier du diable

NB : le secteur d'orientation d'aménagement est soumis aux Dispositions Communes du Règlement du Plan Local d'urbanisme.

La superficie du secteur est d'environ 1,7 hectare. Le secteur est actuellement composé d'espaces agricoles.

Le secteur est bordé par la rue du Maréchal De Lattre De Tassigny au sud la rue du Château d'Eau au nord. Le site est à proximité direct de maisons individuelles à l'est et d'espaces agricoles dédiés à la culture de céréales à l'ouest.

Le secteur est classé **en zone AU** du PLU

Objectifs

L'opération d'aménagement d'ensemble doit faire l'objet d'un aménagement en un minimum de deux tranches phasées dans le temps

Le projet vise à réaliser une opération à vocation principale d'habitat en un minimim de deux phases correspondantes au secteur est et au secteur ouest. Le secteur est, en continuité des espaces déjà urbanisés, sera le premier à être l'objet d'une opération d'aménagement. Le secteur ouest pourra faire l'objet d'un aménagement lorsque la première phase sera achevée.

Favoriser une desserte interne reliées à la trame viaire existante

La desserte interne sera connectée en deux points depuis la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue du Château d'Eau. Des aménagements de sortie sur ces voies seront à mettre en place.

Favoriser l'insertion paysagère

Les orientations d'aménagement intègrent une dimension paysagère forte. Les franges situées à l'est et à l'ouest du secteur feront l'objet de plantations arbustives de préférences avec des essences locales.

Développer une offre en habitat innovante et respectueuse de l'identité architecturale de la Champagne Agricole.

La morphologie et l'architecture des constructions favorisera un équilibre entre protection du patrimoine architectural et habitat innovant, notamment en matière de consommation et de production d'énergies. Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux existants en périphérie de l'îlot. Un bonus de constructibilité sera accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, ou environnementale ou à énergie positive.

Réaménager la rue du Château d'Eau

L'OAP s'intègre dans une réflexion sur le réaménagement de la rue du Château d'eau.

Programmation

Il est envisagé entre **19 et 24 unités foncières** dont la superficie va varier entre 450 m² et 750 m². Le projet devra présenter une diversité dans la surface des unités foncières à l'issue du découpage parcellaire. Les aménagements se feront à moyen/long termes sur cette zone.

Plan local d'urbanisme
PLU
Plivot

O.A.P

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur du lieu-dit « Le Poirier du diable»

17000m²

MIXITE DES USAGES ET FONCTIONS

SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

AUTORISE EGALEMENT DANS CE SECTEUR :
- COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE
- EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Partie pouvant être urbanisée

Plantations arbustives et clôtures à créer ou à conserver

Réhabiliter la rue du Château d'eau

Principe de voirie connectée en deux points à la voirie existante avec aménagement de sortie sur voie

Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	**Opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet d'un aménagement en plusieurs tranches** **Densité** L'ensemble de l'opération devra présenter une diversité dans la surface des unités foncières. La surface des parcelles devra varier entre 450 et 750 m². **Hauteur et emprise au sol** La hauteur maximale est de R+1+Comble. L'emprise au sol ne peut dépasser 50% de la surface de la parcelle. Les constructions nouvelles présenteront une harmonie d'ensemble. Le projet privilégiera des matériaux durables. **Implantation des constructions** Les constructions doivent s'implanter : - Par rapport à l'emprise publique : un recul minimum de 3 mètres - Par rapport aux limites séparatives : en limite ou selon une distance correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, soit au faitage si la dite façade ne présente pas d'égout. Dans ce second cas, la distance minimale ne peut être inférieure à 3 mètres. **Clôtures** La hauteur des clôtures ou haies végétales ne pourra dépasser deux mètres. Les menuiseries, feronneries et les enduits devront respecter le nuancier édicté en annexe du Règlement.
Mixité fonctionnelle et sociale	Ce secteur respectera le principe de mixité des fonctions. Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : - Habitat mixte - Commerces et activités de services - Equipements d'intérêt collectif
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement. **- Intégration des constructions :** le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. **- Bonus de constructibilité** : un bonus de constructibilité de 10% de l'emprise au sol sera autorisé pour les bâtiments respectant la RT 2020.

	- Favoriser la biodiversité : Les espaces communs devront comporter un minimum de 10% d'espaces de pleines terres avec à minima : - Des plantations sur les limites Est et Ouest de la zone L'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires adaptées au climat et sols locaux. Un minimum de 50% d'espaces de pleines terres est demandé sur les unités foncières **- Déchets** Toute nouvelle opération devra comporter une note expliquant la prise en compte de la gestion des déchets, intégrant dans la mesure du possible, une solution de compostage des bio-déchets
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment : - EL11 : servitude de voie express et déviation d'agglomérations - I4 ERDF Electricité - Servitude relatives l'établissement de canalisations électriques Le secteur est également soumis à un arrêté préfectoral sur le bruit. L'arrêté du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des Routes Départementales. Cet arrêté concerne la RD 3 : catégorie 3. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres.
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions (voir annexe). Plusieurs places de stationnement devront être prévues sur les espaces communs. Celles-ci seront regroupées sur un ou plusieurs secteurs dédiés. Sur les unités foncières, le stationnement sera de préférence situé en limite d'emprise publique et non-clos. L'impact visuel et environnemental du stationnement devra être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace devra prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les accès sur les voies publiques devront être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. La création d'une desserte interne de l'îlot connectée en deux points à la trame viaire existante devra : - encourager et sécuriser les déplacements doux - hiérachiser les voies afin de limiter la vitesse de circulation - promouvoir une bonne insertion paysagère - faciliter l'infiltration des eaux pluviales Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants en périphérie de l'ilot avec station de relevage si nécessaire.

Annexe

Espèces locales d'arbres et arbustes

Afin de mieux intégrer tout projet d'aménagement dans son environnement, mais aussi pour qu'il puisse accueillir un véritable écosystème, il est important que les essences choisies pour l'ensemble de l'aménagement, sur les espaces communs comme sur les espaces privés, soient en grande partie des essences locales avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif (lavandes, rosiers, graminées etc. …).

Cornus mas

Lonicera xylosteum

Crataegus monogyna

Sambucus nigra

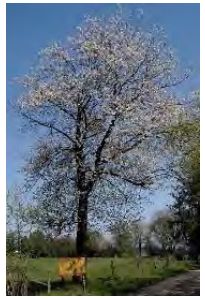
Les variétés d'arbustes implantées seront notamment : Crataegus monogyna, Frangula alnus, Lonicera xylosteum, Cornus mas, Cornus sanguinea, Rosa canina, Corylus avellana, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa …

Carpinus betulus

Quercus petraea

Sorbus aucuparia

Acer Campestre


Prunus avium

Les variétés d'arbres comprendront principalement : Acer Campestre, Acer platanoides , Acer pseudoplatanus, Quercus petraea, Quercus pedunculata, Carpinus betulus, Sorbus torminalis, Sorbus domestica, Sorbus aucuparia, Betula verrucosa, Amelanchier canadensis, Prunus avium.