



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARGNY-LES-REIMS

Orientations d'Aménagement et de Programmation

1ère modification simplifiée

Dates d'approbation:
Elaboration: 29/06/2017
1ère modification simplifiée : 19/12/2019

Pour la Présidente,
Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN

TABLE DES MATIERES

<i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	2
<i>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : Entrée de ville Est</i>	4

DISPOSITIONS GENERALES

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.* ».

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 les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Elles peuvent :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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 OAP complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement. Dernièrement, la loi ALUR du 26 mars 2014, prévoit la possibilité de créer des OAP sectorielles sans les compléter par des dispositions réglementaires permettant de valoriser la planification par le projet davantage que par la règle. Ainsi, on retrouve 3 catégories d'OAP :

- Les OAP sectorielles avec règlement
- Les OAP d'aménagement, c'est-à-dire sectorielles sans règlement mais avec un contenu obligatoire :
 - o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
 - o La mixité fonctionnelle et sociale
 - o La qualité environnementale et la prévention des risques
 - o Les besoins en matière de stationnement
 - o La desserte par les transports en commun
 - o La desserte des terrains par les voies et réseaux
- Les OAP patrimoniales (et OAP thématiques notamment pour les PLUi-HD).

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, etc.).

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.

Tout projet public ou privé devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques.

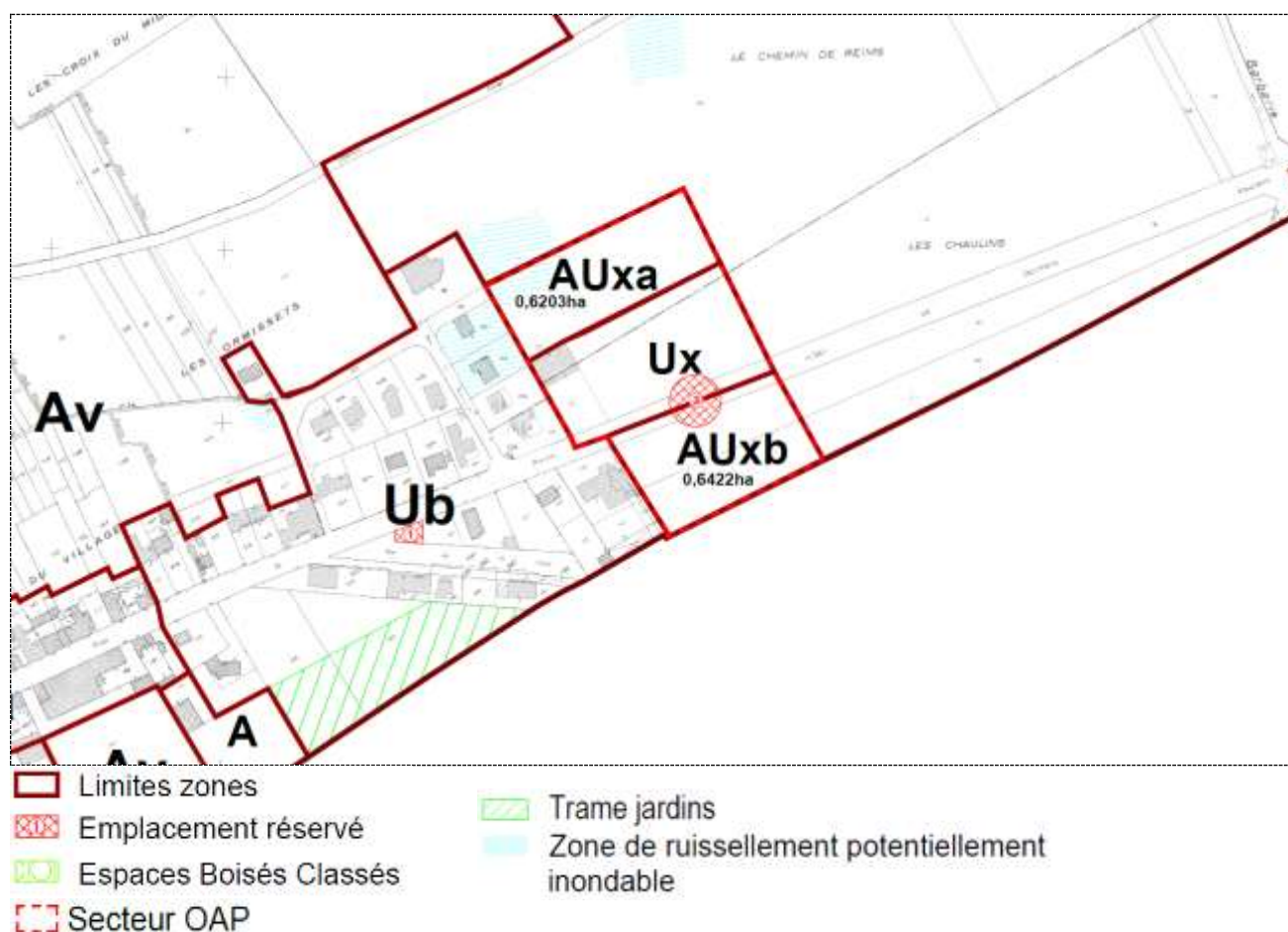
Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- 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 ...).

La commune a défini un secteur destiné à être aménagé, utilisant une OAP sectorielle complétant le règlement :

- ➔ **OAP₁ Entrée de ville Est** : sur un secteur en entrée de ville Est du village de Pargny-lès-Reims en zones Ux et AUx pour la création d'une zone d'activités économiques.

Extrait du plan de zonage localisé sur le secteur d'OAP



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : Entrée de ville Est



SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Le secteur de projet se localise en entrée de ville Est, sur des terrains vierges de toute construction et occupés par des grandes cultures. Initialement dans le POS, une zone **UX** était définie sur la partie Sud de la RD 980 en entrée de ville. Cette localisation avait fait l'objet d'une étude dite « Entrée de ville » en 2006, conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ; la RD 980 étant classée route à grande circulation, induisant une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voirie en dehors des espaces urbanisés. Suite à l'immobilisme des propriétaires fonciers sur ces terrains au Sud de la RD 980, la commune fait le choix de reporter une partie des terrains initialement identifiés pour l'activité économique sur la partie Nord où le foncier sera mobilisable. De ce fait, une nouvelle étude Entrée de ville était nécessaire pour lever l'inconstructibilité de 75 mètres sur la partie Nord, en justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

Le secteur est en continuité urbaine de l'existant à proximité immédiate des réseaux. Il se situe dans une zone de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. Cette transition s'opère par l'urbanisation du lotissement des Plantes sur la commune voisine de Jouy-lès-Reims à l'Est. En plus de l'occupation du sol par des grandes cultures, on note la présence d'un hangar agricole récemment construit. Précisons également le passage d'une ligne électrique sur le secteur.



Source : GoogleMaps juillet 2015

La commune souhaite tout d'abord ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation afin de répondre à une demande urgente émanant d'entreprises souhaitant se développer (déménagement du garage et extension ainsi que création d'une boucherie). Néanmoins, les terrains étant localisé en entrée de ville, sur une route à trafic important et donc une grande visibilité, la collectivité souhaite, par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation, traduire le parti d'aménager issu de l'Etude entrée de ville annexé au Rapport de Présentation du PLU en conciliant urbanisation et qualité architecturale et paysagère. Les élus souhaitent :

- ➔ Orienter l'aménagement des abords de la RD 980 comme une véritable entrée de ville ;
- ➔ Eviter une urbanisation anarchique ;
- ➔ Garantir une cohérence urbaine des constructions avec les constructions voisines
- ➔ Offrir des possibilités d'extensions

ZONAGE

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent un secteur comprenant une zone **Ux**, immédiatement constructible et une zone **AUx** divisé en deux secteurs d'urbanisation (**AUxa** et **AUxb**) traduisant un phasage de l'urbanisation dans le temps.

DESCRIPTION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

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 ...).

Traitement paysager et environnemental

En complément du règlement de zone, qui impose une représentation d'un minimum de 10 % d'espaces verts et de plantations par rapport à la surface totale d'une unité foncière et la mise en place d'un coefficient de biotope à atteindre, il est demandé à ce que les limites de zones donnant sur les champs ouverts (au Nord et à l'Est du secteur) soient plantées d'arbres, arbustes ou haies afin de mieux insérer l'ensemble du site dans son environnement et de marquer clairement la future limite urbaine ainsi étendue.

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. Néanmoins, les plantations ne devront pas être trop denses à proximité de la RD 980 ; les haies et arbres de demi-tige seront à privilégier.

Des traitements verts devront être mis en œuvre sur les espaces libres, hors aires d'évolution, de stationnement et de stockage.

L'urbanisation du secteur **AUxa** devrait permettre de répondre à la problématique de ruissellements des eaux de pluies du secteur. Un aménagement spécifique (bassin de rétention des eaux pluviales par exemple) devra permettre d'améliorer ce phénomène au point bas.

Qualité architecturale et urbaine

Les constructions devront assurer une cohérence urbaine par rapport aux constructions voisines. Ainsi, elles devront s'implanter dans le prolongement des constructions existantes, notamment le long de la RD 980, garantissant ainsi un front bâti.

Les constructions devront également préserver un recul par rapport à la RD 980 minimisant ainsi les risques et nuisances. Une zone privilégiée d'implantation est bâtiments est traduite dans le Schéma d'intentions. Le règlement traduit les autres règles du parti d'aménager.

Voiries et accès

Un seul accès se fera via la RD 980, de préférence en centre de secteur desservant la partie Nord et la partie Sud. A terme, un aménagement spécifique sera engagé par la collectivité pour créer une véritable entrée de ville, par la création d'un petit giratoire par exemple (emplacement réservé prévu à cet effet). Ce giratoire sera dimensionné de manière à prendre en compte les nouveaux flux générés par cette zone d'activités économiques.

Dans la partie Nord, une voie interne desservira la zone pour relier ensuite la rue des Ormissets (éventuellement sous forme de liaison douce permettant de rejoindre l'école et le village Nord à pied en toute sécurité par les vignes et la sente rural).

Dans la partie Sud, une voirie interne desservira également le secteur avec comme hypothèse de liaison à terme sur la Rue de la Gare sur la commune limitrophe de Jouy-lès-Reims et également la Rue des Plantes.

Stationnements

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voirie existante. Des stationnements publics devront être prévus par chaque activité.

Des emplacements de stationnement pour personnes handicapées seront également à prévoir pour chaque activité.

Phase de réalisation

L'urbanisation du secteur de projet se fera dans un premier temps en zone **Ux** au coup par coup, pour répondre à la demande urgente d'implantation d'activités. Les constructions devront s'insérer dans un schéma d'aménagement global de l'ensemble du secteur et ne nuiront pas à l'aménagement future de la zone **AUx**.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone **AUx** se fera par secteur différencié au fil du temps et des besoins, **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux**. Le second secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois que le premier secteur ouvert aura été aménagé à hauteur de 75 %.

SCHEMA D'INTENTIONS

