



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMERY

5 – Orientations d'aménagement et de Programmation APPROBATION

Révision :
Projet arrêté le 28/06/2018
Approuvé le : 27/06/2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du

Emettant un avis sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

TABLE DES MATIERES

OAP N°1 : CHEMIN DU HASAT SECTEUR NORD.....	5
OAP N°2 : CHEMIN DU HASAT SECTEUR SUD.....	10
OAP N°3 : LES CRAIES.....	14
OAP N°4 : ENTREE DE VILLE OUEST.....	17

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'Révision 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.

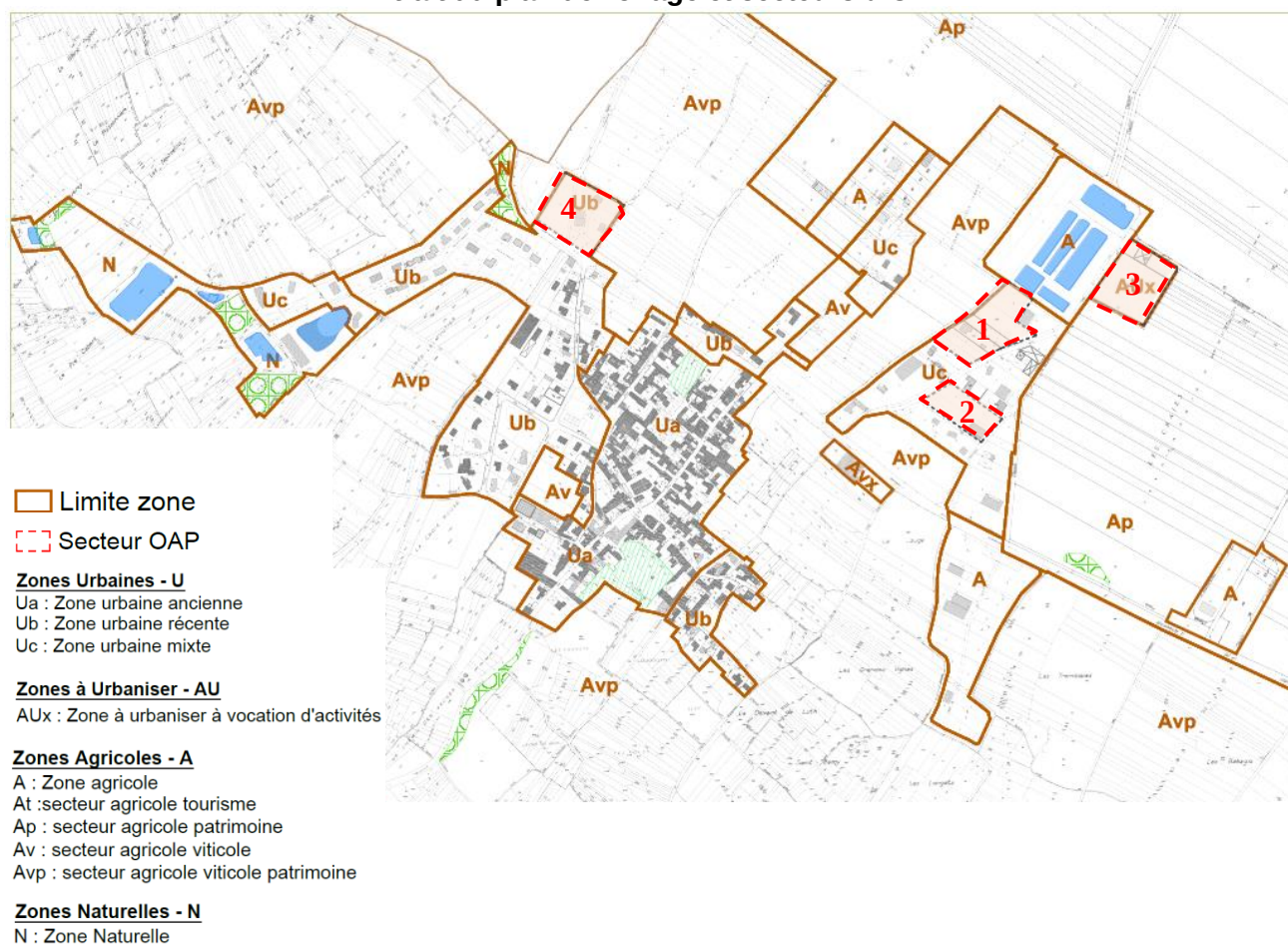
Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- 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 (voirie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics ...).

La commune a défini 4 secteurs destinés à être aménagés, utilisant des OAP sectorielles complétant le règlement :

- ➔ **OAP₁ Chemin du Hasat, secteur Nord** : sur un secteur en zone **Uc** dans le but de limiter le prélèvement viticole et préserver les accès agricoles en fond de parcelle
- ➔ **OAP₂ Chemin du Hasat, secteur Sud** : sur deux secteurs en zone **Uc** dans le but d'encadrer la constructibilité en densifiant le secteur et d'imposer des aménagements cohérents avec la volonté des élus de redonner une identité résidentielle sur un secteur éclaté.
- ➔ **OAP₃ Zone d'activités** : sur un secteur en zone **AUx** dans le but de mieux encadrer la constructibilité du secteur, déjà en partie bâti, et afin d'assurer des insertions paysagères de qualité
- ➔ **OAP₄ Chemin des Sablons** : sur un secteur en zone **Ub** dans le but d'encadrer la constructibilité d'imposer des aménagements cohérents.

Extrait du plan de zonage et secteurs d'OAP



OAP N°1 : CHEMIN DU HASAT SECTEUR NORD

SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Le secteur « Chemin du Hasat » est localisé à l'Est du village de Chamery, de l'autre côté de la RD 26, à l'écart du village. Ce secteur a bénéficié d'une urbanisation éparse, mélangeant habitations et hangars agricoles. Une des volontés de la commune était de redonner une cohérence urbaine à ce secteur, en affirmant sa vocation résidentielle. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation vont permettre à la collectivité d'encadrer le développement de ce secteur.

Le secteur est aujourd'hui constitué de délaissés agricoles occupés par des prés. Le secteur est entouré par des constructions à l'Ouest et au Sud et est limitrophe du vignoble au Nord et du lagunage de Chamery à l'Est.

La commune souhaite densifier le site et lui donner une cohérence urbaine pour en faire un vrai quartier du village de Chamery. Ces deux secteurs sont destinés à recevoir des constructions à usage résidentiel.

La commune, limitée en foncier disponible mais aussi fortement contrainte par le vignoble AOC entourant le village, 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 constructions existantes limitrophes ;
- de prévoir l'accès et la circulation interne et externe ;
- 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 ;

SCHEMA D'INTENTIONS

OAP n°1: "Chemin du Hasat"

SCHEMAS D'INTENTIONS*

*Cette carte n'est qu'une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie



	Limite de zone
	Limite de l'OAP
	Voirie existante
	Principe de voirie à créer (voirie, dispositif de retournement, sens de circulation, etc.)
	Interdire les accès privés sur le chemin agricole
	Assurer une continuité visuelle par la mise en place d'un front bâti
	Privilégier les espaces de jardins en arrière des parcelles et à proximité du bâti agricole
	Assurer une insertion paysagère du site par la plantation de haies

SCHEMA D'INTENTIONS ALTERNATIF

OAP n°1: "Chemin du Hasat"

SCHEMAS D'INTENTIONS*

*Cette carte n'est qu'une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie



	Limite de zone
	Limite de l'OAP
	Voirie existante
	Principe de voirie à créer (voirie, dispositif de retournement, sens de circulation, etc.)
	Interdire les accès privés sur le chemin agricole
	Assurer une continuité visuelle par la mise en place d'un front bâti
	Privilégier les espaces de jardins en arrière des parcelles et à proximité du bâti agricole
	Assurer une insertion paysagère du site par la plantation de haies

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 ...).

Le secteur 1 pourra être construit au coup par coup.

L'urbanisation du secteur 2 devra respecter un plan d'aménagement d'ensemble.

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.

20 % au minimum de la surface d'un lot devra être aménagée en espace vert d'accompagnement. Il est recommandé de favoriser les espaces de jardins en fond de parcelle.

Il est recommandé de planter des arbres d'alignements de part et d'autre des voies principales. Ils pourront être placés le long des voies nouvelles ou à conforter, 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.

Un espace tampon complanté de haies devra être réservé en limite de la zone Agricole (A). Les haies en bordure de la zone Av ne pourront être inférieures à 2 mètres.

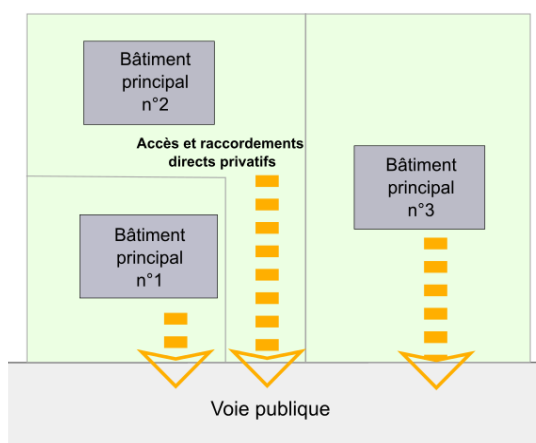
Qualité architecturale et urbaine

Les constructions devront avoir une cohérence urbaine. Ainsi, elles devront s'implanter le long des voiries nouvelles à créer en assurant un front bâti continu formant ainsi une unité.

Voiries et accès

Les parcelles ne pourront être construites que si le découpage parcellaire assure un accès direct à la voirie et aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité (parcelle située en bordure, ou avec passage privatif prévu au cadastre).

**Division parcellaire permettant l'accès direct à la
voie principale**



La nouvelle voirie pourra former une boucle en sens unique débouchant sur le chemin du Hasat, ou une impasse, à condition que l'extrémité de celle-ci comporte un dispositif permettant aux véhicules de services de faire demi-tour.

Les secteurs bénéficient du Chemin du Hasat. Il conviendra toutefois de renforcer ces voiries, notamment en termes de carrossabilité.

Les accès des nouvelles constructions en limite Nord du secteur sur le chemin d'AF (Association Foncière) sont interdits.

Enfin, dans le but de pouvoir relier aisément le centre bourg, des chemins piétons seront à développer.

Il est particulièrement recommandé de mettre en place des zones de rencontre (zone 20 km/h).

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.

Nombre et type de construction attendue et densité

Sur le secteur 1, il sera attendu la construction de 2 habitations, compte tenu de la forme de la parcelle.

Sur le secteur 2, il sera attendu une densité minimale de 16 log/ha, soit environ 7 logements (avec prise en compte de 20 % de VRD), sous réserve des contraintes techniques liées à la mise en place des systèmes d'assainissement individuels

OAP N°2 : CHEMIN DU HASAT SECTEUR SUD

SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Le secteur « Chemin du Hasat » est localisé à l'Est du village de Chamery, de l'autre côté de la RD 26, à l'écart du village. Ce secteur a bénéficié d'une urbanisation éparse, mélangeant habitations et hangars agricoles. Une des volontés de la commune est de redonner une cohérence urbaine à ce secteur, en affirmant sa vocation résidentielle. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation vont permettre à la collectivité d'encadrer le développement de ce secteur.

Le secteur est aujourd'hui constitué de délaissés agricoles occupés par des prés. Le secteur est entouré de constructions et représente le cœur de la zone entre le Chemin du Hasat et le Chemin des Craies.

La commune souhaite densifier le site et lui donner une cohérence urbaine pour en faire un vrai quartier du village de Chamery.

La commune, limitée en foncier disponible mais aussi fortement contrainte par le vignoble AOC entourant le village, 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 :

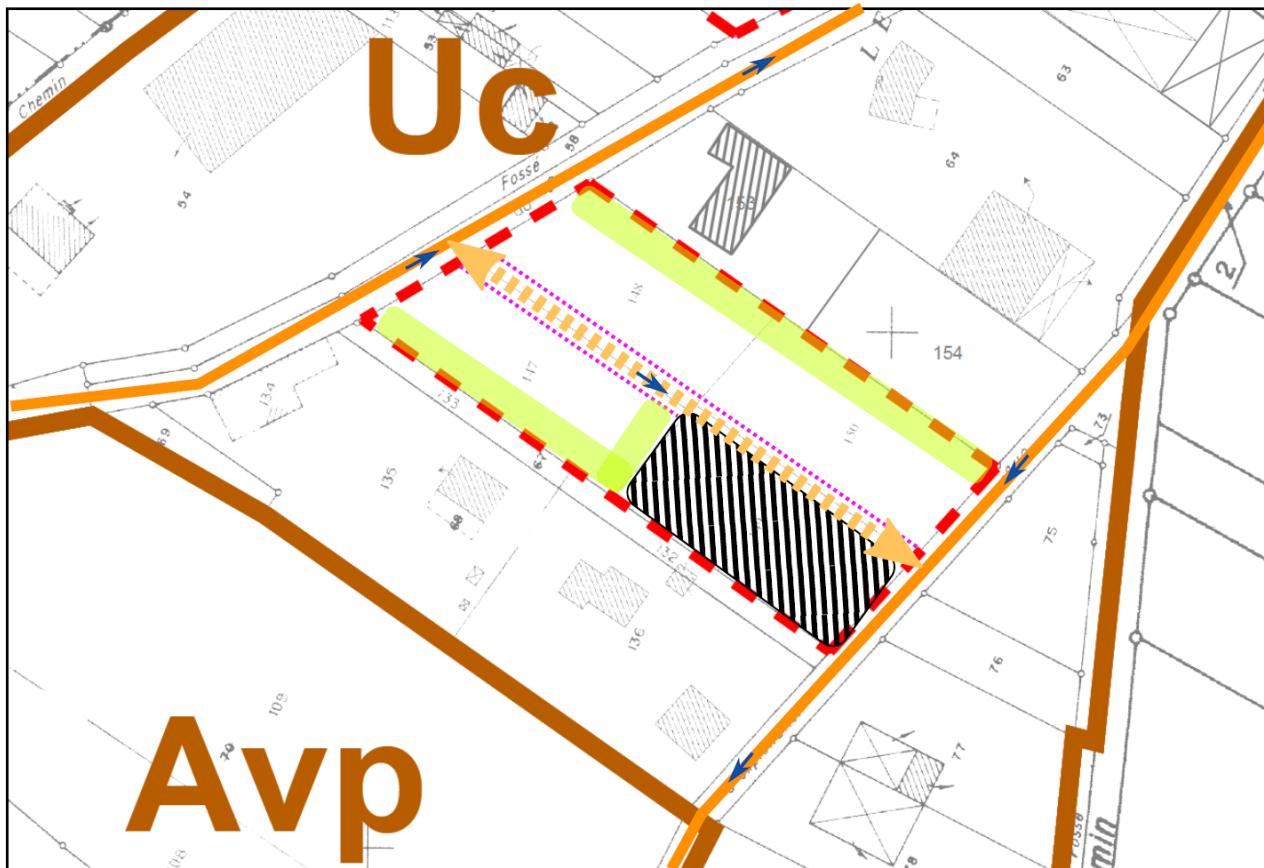
- de garantir le lien avec la centralité du bourg ;
- d'insérer les constructions en complémentarité des constructions existantes limitrophes ;
- de prévoir l'accès et la circulation interne et externe ;
- de trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces urbanisés ;
- de traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble ;

SCHEMA D'INTENTIONS

OAP n°2: "Chemin du Hasat"

SCHEMAS D'INTENTIONS*

** Cette carte n'est qu'une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie*



	Limite de zone
	Limite de l'OAP
	Voirie existante
	Parcelle bâtie (hangar agricole)
	Principe de voirie à créer (voirie, sens de circulation, etc.)
	Assurer une continuité visuelle par la mise en place d'un front bâti
	Privilégier les espaces de jardins en arrière des parcelles

ZONAGE

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent un secteur proche en zone **Uc** car aujourd'hui desservi par les voiries et réseaux. Un aménagement de l'intérieur des secteurs sera néanmoins à prévoir, d'où la nécessité de mettre en place des OAP.

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 ...).

L'urbanisation du secteur devra respecter un plan d'aménagement d'ensemble.

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.

20 % au minimum de la surface d'un lot devra être aménagé en espace vert d'accompagnement. Il est recommandé de favoriser les espaces de jardins en fond de parcelle.

Un espace tampon complanté de haies devra être réservé en limite de la zone Agricole (**A**). Les haies en bordure de la zone Av ne pourront être inférieures à 2 mètres.

Il est recommandé de planter des arbres d'alignements de part et d'autre des voies principales. Ils pourront être placés le long des voies nouvelles ou à conforter, 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.

Qualité architecturale et urbaine

Les constructions devront avoir une cohérence urbaine. Ainsi, elles devront s'implanter le long des voiries nouvelles à créer en assurant un front bâti continu formant ainsi une unité.

Voiries et accès

Le secteur bénéficie du chemin du Hasat et du chemin des Craies. Il conviendra toutefois de renforcer ces voiries, notamment en termes de carrossabilité.

Une voirie interne au secteur viendra s'appuyer sur ce réseau existant. Les voies en impasse seront à proscrire afin d'assurer une liaison d'ensemble des secteurs et une bonne circulation de l'ensemble du site.

Dans le but de mettre en place une bonne circulation interne de l'ensemble de la zone, un plan de circulation adapté sera à mettre en œuvre. Ainsi les voies nouvelles pourront être en sens unique (voir schéma d'intention).

Enfin, dans le but de pouvoir relier aisément le centre bourg, des chemins piétons seront à développer.

Il est particulièrement recommandé de mettre en place des zones de rencontre (zone 20 km/h).

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.

Nombre et type de construction attendue et densité

Il sera attendu une densité minimale de 16 log/ha, soit environ 4 logements (avec prise en compte de 20 % de VRD), sous réserve des contraintes techniques liées à la mise en place des systèmes d'assainissement individuels.

OAP N°3 : LES CRAIES

SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Le secteur est une parcelle communale en zone **AUx**, face à la station de lagunage. Une construction d'activité agricole s'y est déjà implantée et les réseaux sont présents à proximité.

La commune souhaite permettre l'implantation d'activités à l'échelle locale avec pour objectif :

- préserver les riverains des nuisances ;
- d'insérer les constructions dans le paysage ;
- de prévoir l'accès et les réseaux;
- prévoir les modalités d'assainissement individuel

SCHEMA D'INTENTIONS

OAP n°3: "Les Craies"

SCHEMAS D'INTENTIONS*

*Cette carte n'est qu'une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie



	Limite de zone
	Limite de l'OAP
	Voirie existante
	Assurer une insertion paysagère du site par la plantation de haies
	Assurer l'assainissement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle
	Point de raccordement aux réseaux
	- eau potable
	- électricité

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 ...).

L'urbanisation se fera au coup par coup, dès lors que les réseaux et voiries seront mis en place.

Traitement paysager

Des plantations devront être prévues en limite de la zone Agricole (A) afin de limiter l'impact visuel des constructions.

Voiries, accès et réseaux

Le secteur constructible est accessible par une voie communale. Sa carrossabilité devra être assurée au droit des parcelles, depuis le chemin du Hasat.

Le réseau électrique devra être étendu depuis le chemin du Hasat, au droit des parcelles.

Le secteur est en assainissement individuel. Les activités devront prévoir un dispositif de prétraitement des eaux usées avant rejet.

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.

OAP N°4 : ENTREE DE VILLE OUEST

SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Le secteur « Entrée de ville Ouest » est localisé après le panneau d'entrée de ville Ouest du village par la RD 26, à la sortie d'un virage. Le secteur est aujourd'hui constitué d'une exploitation agricole, présente à la droite du Rouillat, et un délaissé agricole situé entre les vignes et le Rouillat. Le secteur est desservi en réseaux d'énergies depuis le centre du village jusqu'au passage du Rouillat.

La commune souhaite permettre l'installation d'un siège d'exploitation et le développement de l'exploitation déjà présente sur ce secteur.

Afin d'assurer une cohérence des aménagements prévus, les objectifs de l'OAP sont :

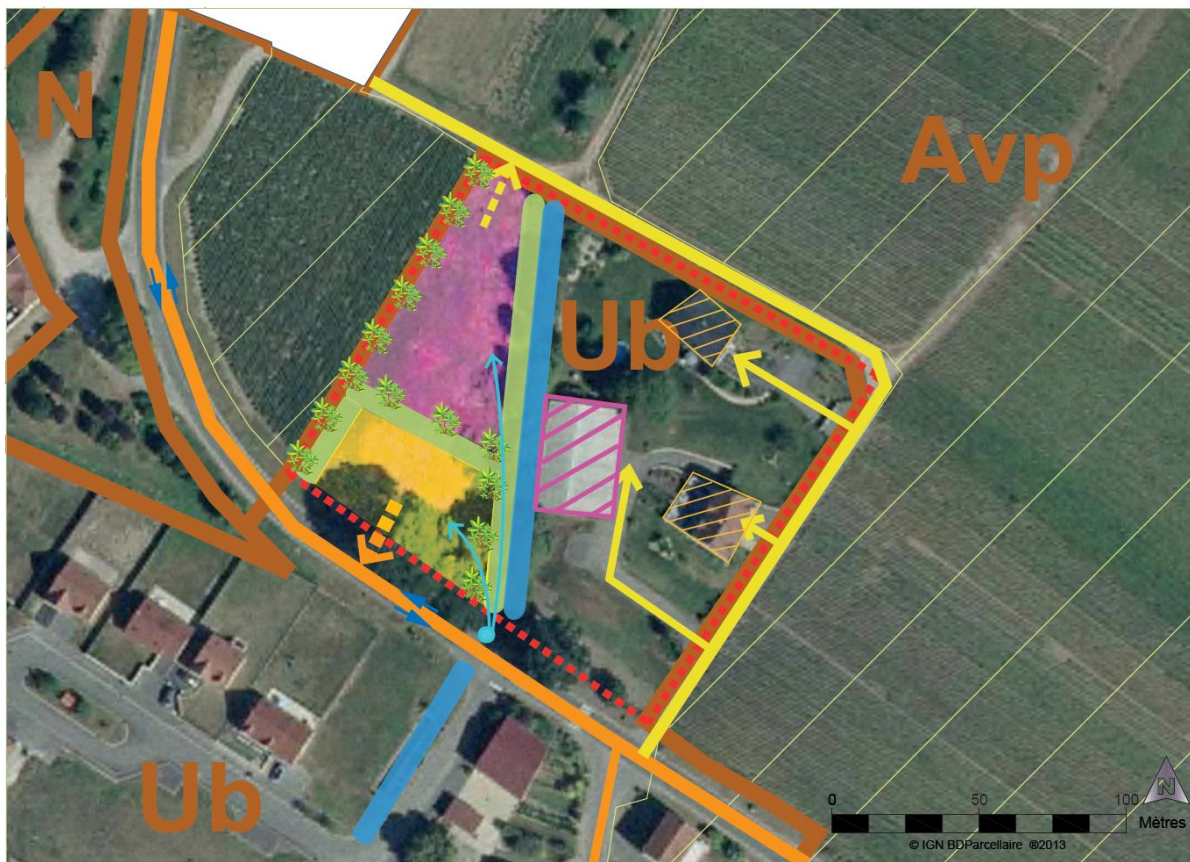
- d'insérer les constructions en entrée de village ;
- de prévoir les accès et la circulation interne et externe ;
- de traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble ;

SCHEMA D'INTENTIONS

OAP n°4 : Chemin des Sablons

SCHEMA D'INTENTIONS*

* Cette carte est une représentation schématique des principales orientations de l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.



Légende

	Limite de zone du PLU		AOC Champagne
	Limite du secteur d'OAP applicable		Bâtiment agricole
	Réseau routier existant		Habitation
	Cours d'eau		Emplacement privilégié des bâtiments agricoles
	Sens de circulation		Emplacement privilégié des habitations
	Espace tampon et passage à préserver		Chemin d'AF et accès existants réservés aux exploitations
	Plantations à créer		Accès réservé aux véhicules agricoles à créer
	Point de raccordement aux réseaux		Accès de l'habitat sur la RD26 à créer

ZONAGE

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent un secteur en zone **Ub** car aujourd'hui desservi par les voiries et réseaux.

DESCRIPTION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Type d'aménagement

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions d'habitation et de hangars agricoles.

L'urbanisation du secteur se fera au coup par coup.

Traitement paysager et environnemental

Un espace tampon complanté de haies devra être réservé en limite de la zone Agricole Viticole (**Av**).

Les haies en bordure de la zone Av ne pourront être inférieures à 2 mètres.

Un passage d'une largeur de 5 mètres devra être laissé libre de toute construction depuis les berges du Rouillat, afin de permettre son entretien.

Les arbres en bordure du Rouillat devront être préservés.

Qualité architecturale et urbaine

Les constructions d'habitation devront s'implanter dans les 25 premiers mètres depuis le bord de la RD 26. Au-delà, l'espace est réservé à l'implantation des bâtiments agricoles.

Voiries, accès et réseaux :

Le secteur bénéficie de la RD 26 et du chemin des Sablons.

Les travaux et les accès sur la RD 26 sont soumis à autorisation du gestionnaire de voirie départementale.

L'accès par le chemin des Sablons est strictement réservé à l'usage des habitations existantes au 1^{er} janvier 2018 et aux constructions agricoles riveraines.

Les nouveaux bâtiments agricoles devront avoir un accès par ce chemin, et non sur la RD 26.

Les accès aux habitations ne pourront se faire que depuis la RD 26. L'accès devra être réalisé de manière à assurer une visibilité suffisante de chaque côté de cet accès.

Les constructions devront se raccorder aux réseaux publics présents au niveau de la RD 26.

Stationnements

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie nouvelle.