

Commune de Viels-Maisons

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération

en date du

approuvant le Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Viels-Maisons

cachet de la Mairie
et signature du Maire



GEOGRAM

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans « l'esprit ». Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

Plusieurs Orientations d'Aménagement ont été définies :

- Pour la zone 1AU située rue Beaupère ;
- Pour la zone 1AUI.

L'objectif de ces OAP est de définir des principes d'aménagement, de densité et de liaisons afin de permettre une intégration optimale des constructions et aménagements prévus dans ces zones.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT - ZONE 1AU – RUE BEAUPERE



❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

Cette zone est située à proximité de l'école et de la place du marché. Il s'agit actuellement d'un espace prairial rattachable aux terrains en friche.

❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

- Zone à vocation principale d'habitat (individuel, collectif et/ou locatif) ; sont également autorisés les bureaux, services ou équipements compatibles avec l'habitat.
- Une intensité résidentielle d'au moins **20 logements** à l'hectare est imposée.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- un accès unique à la zone est prévu depuis la rue Beaupère.
- Afin de favoriser les déplacements doux, un cheminement piéton est prévu au nord de la zone 1AU pour accéder à l'école.

➤ ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT :

- Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 6 mètres.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Il est exigé 2 places de stationnement par logement (1 place pour les logements aidés). De plus, il devra être réalisé des aires de stationnement public à raison d'une place par logement.

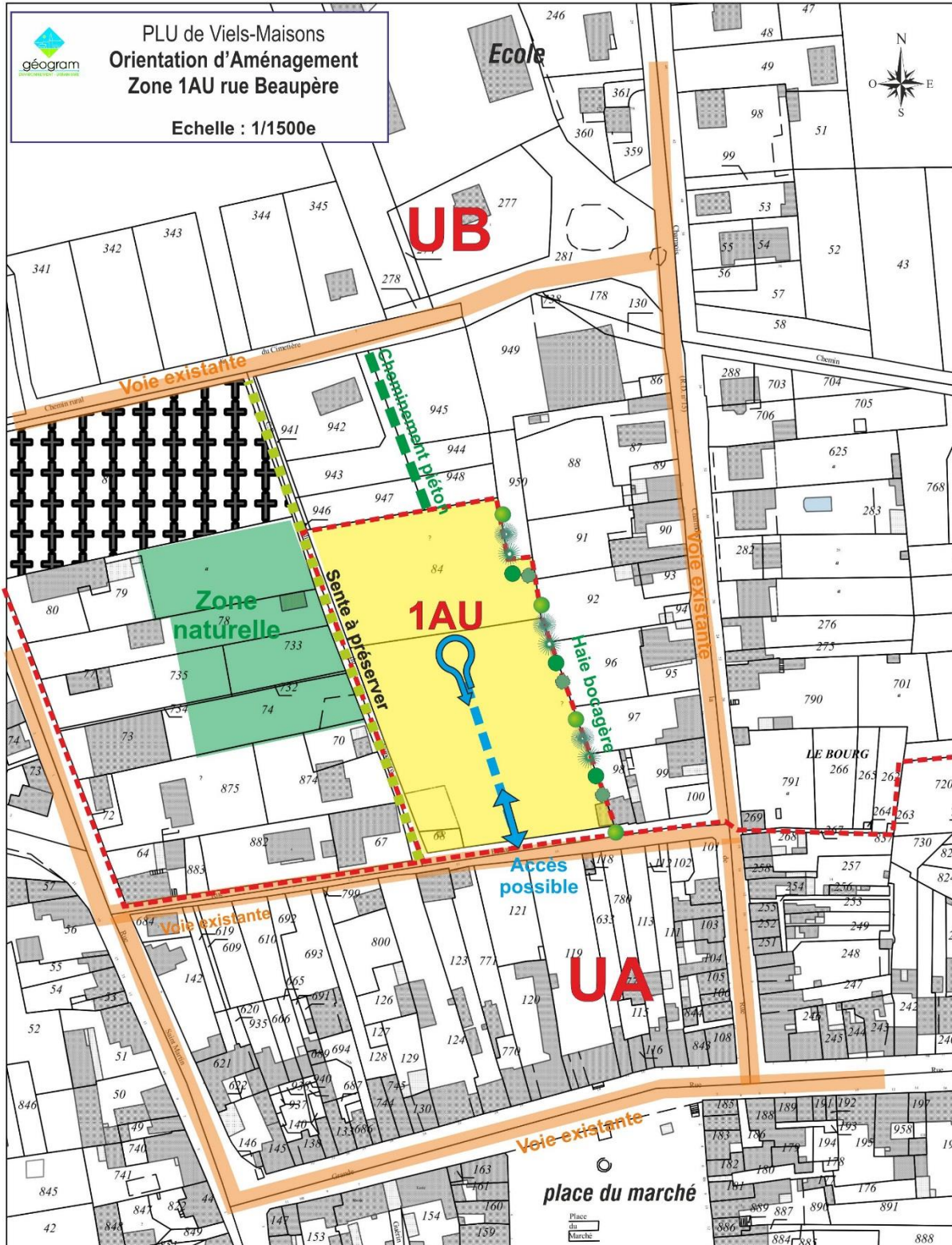
➤ **AMENAGEMENT :**

- Des haies bocagères seront plantées en limites Est.
- La sente longeant la zone dans sa partie ouest sera préservée.
- Hauteur des constructions : un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+Combles),
- Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20 % de la surface totale du terrain.
- Une surface au moins égale à 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts, espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux
- Si de l'habitat collectif est envisagé, il sera tenu compte de la topographie du terrain pour leur implantation pour limiter l'impact visuel des constructions.
- Des espaces de stockage des déchets et des encombrants, suffisamment dimensionnés, devront être prévus pour l'habitat collectif et les bureaux.

➤ **PRECONISATIONS :**

- La zone 1AU est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». À ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°2).
- De façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.
- Selon le degré d'attractivité des parcelles pour la faune, des recommandations particulières pourront être formulées, en particulier pour les parcelles les plus importantes et/ou les plus boisées : afin de préciser ces recommandations, le passage préalable d'un écologue est recommandé.
- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :

- ✓ recourir à des essences locales (noisetier, cornouiller sanguin, troène, aubépine, prunellier, érable champêtre, érable sycomore...), notamment en termes de plantation de haies.
- ✓ en conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
- ✓ aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.
- ✓ recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).



ORIENTATION D'AMENAGEMENT - ZONE 1AUI

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

→ Cette zone est située à l'entrée ouest du bourg en bordure de la RD 933. Les terrains sont occupés par des terres agricoles.

❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

→ Zone à vocation à vocation industrielle, artisanale et activités tertiaires.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES ET DESERTE DE LA ZONE :

→ Le schéma annexé prévoit un accès unique à la zone 1AUI pour l'ancienne RD 933.

➤ AMENAGEMENT :

→ Des aménagements paysagers d'espèces végétales locales seront prévus en limite de la zone 1AUI et de la zone agricole afin d'assurer une transition entre la zone agricole et la future zone urbanisée

→ Les constructions ne dépasseront pas 10m au faîtage.

→ Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée.

→ Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 20 % de la surface totale du terrain.

→ L'accotement longeant la caserne des pompiers sera stabilisé jusqu'au trottoir existant le long de la RD 933 pour les déplacements doux.

→ Un ou des parkings à vélos devront être prévus au sein de la zone.

➤ PRECONISATIONS :

→ Une liaison douce entre la zone d'activités et le centre-bourg est préconisée

→ façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.

→ Selon le degré d'attractivité des parcelles pour la faune, des recommandations particulières pourront être formulées, en particulier pour les parcelles les plus

importantes et/ou les plus boisés : afin de préciser ces recommandations, le passage préalable d'un écologue est recommandé.

