

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision allégée n°1

Département de l'Aisne  
**COMMUNE DE CHÉZY-SUR-MARNE**



## 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

### APPROBATION

Révision allégée n°1 arrêtée le : 17/10/2019

Vu pour être annexé à la délibération approuvant  
la révision allégée n°1 le : 19/11/2020

Reçu en Préfecture le :

Fait à Chézy-sur-Marne,  
Le Maire

A Laon, Le :  
Le Préfet

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU APRES RÉVISION ALLÉGÉE N°1 :**

Extrait de l'OAP après modification n°1 (les adaptations apparaissent en surligné bleu).

Sont remplacées :

- Les pages 3 et 4 du document (dispositions générales et situation des zones à urbaniser de la commune).
- Les pages 10 à 13 du document (OAP n°1)

Sont ajoutées :

- Les pages 14 à 16 de l'OAP n°2

## TABLE DES MATIERES

<i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	<b>3</b>
<i>PLAN DE SITUATION DES ZONES A URBANISER SUR LA COMMUNE</i>	<b>4</b>
<i>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : SECTEUR IAUX ET « ENTREE DE VILLE EST »</i>	<b>5</b>
<i>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 : SECTEUR IAUX et « Rue Saint-Fiacre »</i>	<b>14</b>

# 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17 ».

**Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :**

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation 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, favoriser la densification 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales ».

**Article L151-7-1 :** « Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ; . 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ».

**Article L151-7-2 :** « Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ».

**Article R151-6 :** « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

**Article R151-7** : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.* »

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.151-6 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 152-1 du CU, etc.).

Les orientations d'aménagement se présentent selon trois volets :

- Une partie écrite présentant les enjeux pour l'aménagement du secteur, du quartier ou du site.
- Une partie écrite indiquant les dispositions qualitatives relatives au schéma d'orientations d'aménagement.
- Une partie graphique exprimée sous forme de schéma, dont les informations indiquées établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation (article L152-1 du code de l'urbanisme).

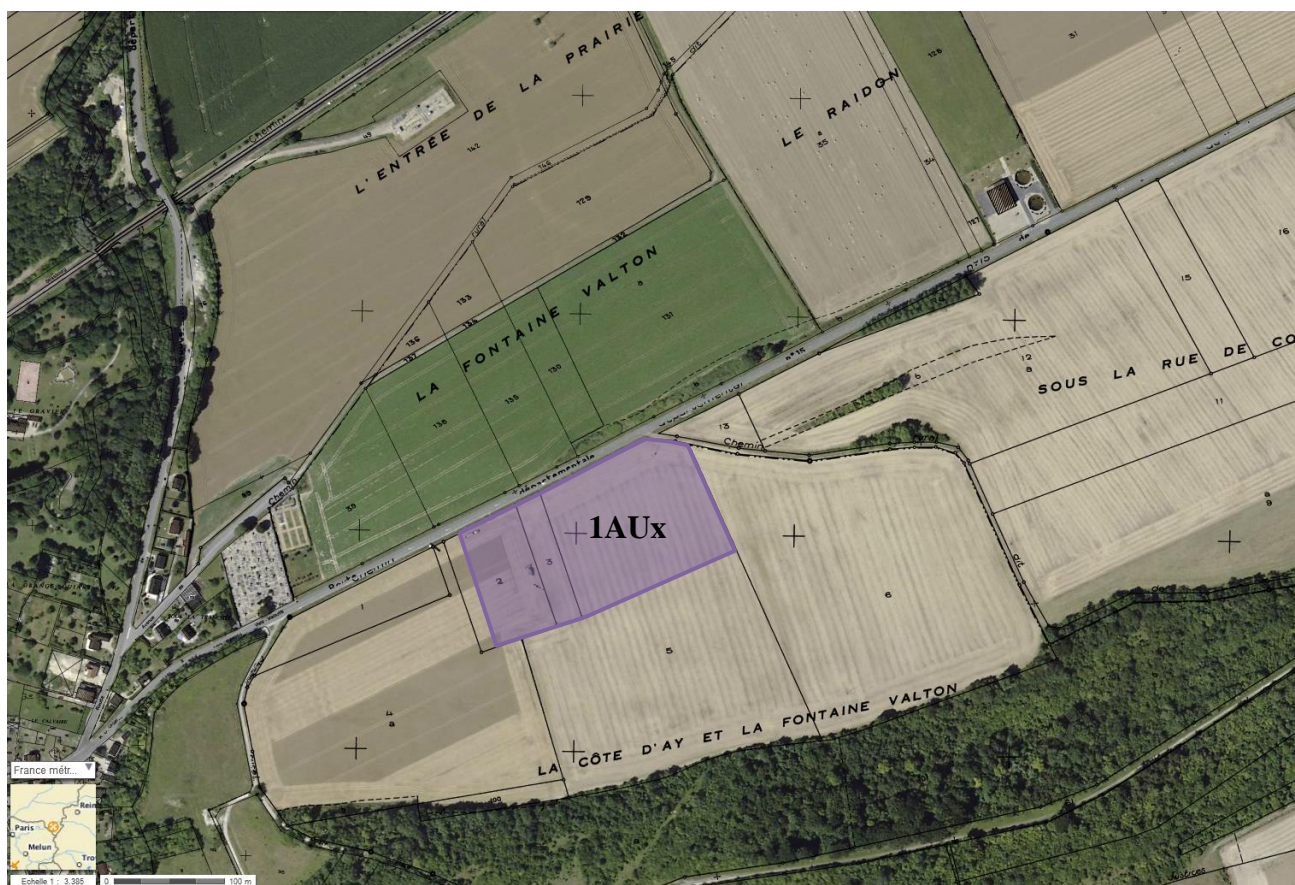
La commune a défini 2 secteurs destinés à être aménagés :

- ➔ **1AUx** : secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités économiques (orientation d'aménagement et de programmation n°1 et 2) ;



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

Superficie de la zone : ~~2ha 03a 97ca~~ 2 ha 73a 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 étendre 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'extension demandé alors qu'il n'y a encore rien dessus est nécessaire pour répondre à des projets d'installations d'entreprises ou de délocalisation d'entreprises qui sont à l'étroit dans le village. L'autre zone,

qui sera ouverte lors de cette procédure de révision allégée, 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 entre Chézy-sur-Marne et Nogentel (5 communes). De plus sur l'autre zone 1AUX, un projet d'extension de l'usine MELITTA est en cours. 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, 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 et environnemental

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.

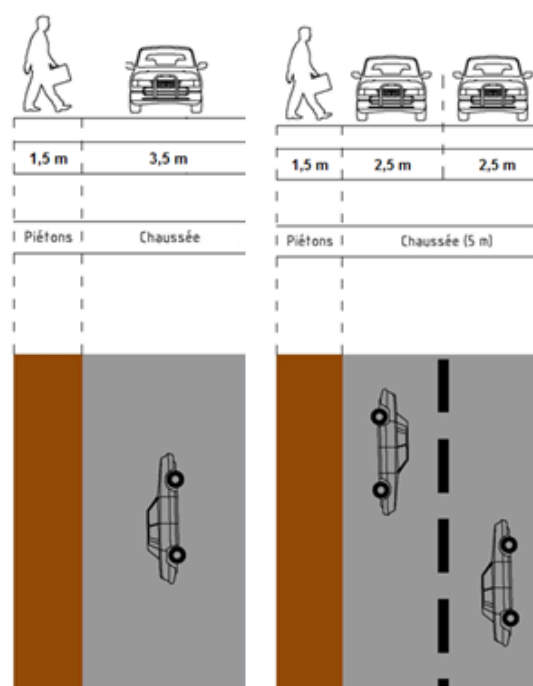
Les aménagements devront respecter le règlement du (PPRicb) entre Chézy-sur-Marne et Nogentel (5 communes) approuvé par arrêté préfectoral le 01/04/2015 (zone bleu clair « Ruissellement et Coulée de Boue »), mais aussi, le règlement du PPRI par débordement de la rivière Marne, approuvé par arrêté préfectoral le 16 novembre 2007 (zone blanche).

### 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 prévu 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 prévu 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 Dhuis en direction du bourg.

### ***Réseaux***

Le réseau d'eau potable est présent à proximité du projet, un raccordement devra être fait avant toute implantation d'activités. Cependant, le réseau d'assainissement ne dessert pas les parcelles de la zone 1AUx. Il faudra prévoir un assainissement individuel afin de ne pas engendrer de forts coûts et de lourds travaux de VRD.

### ***Stationnements***

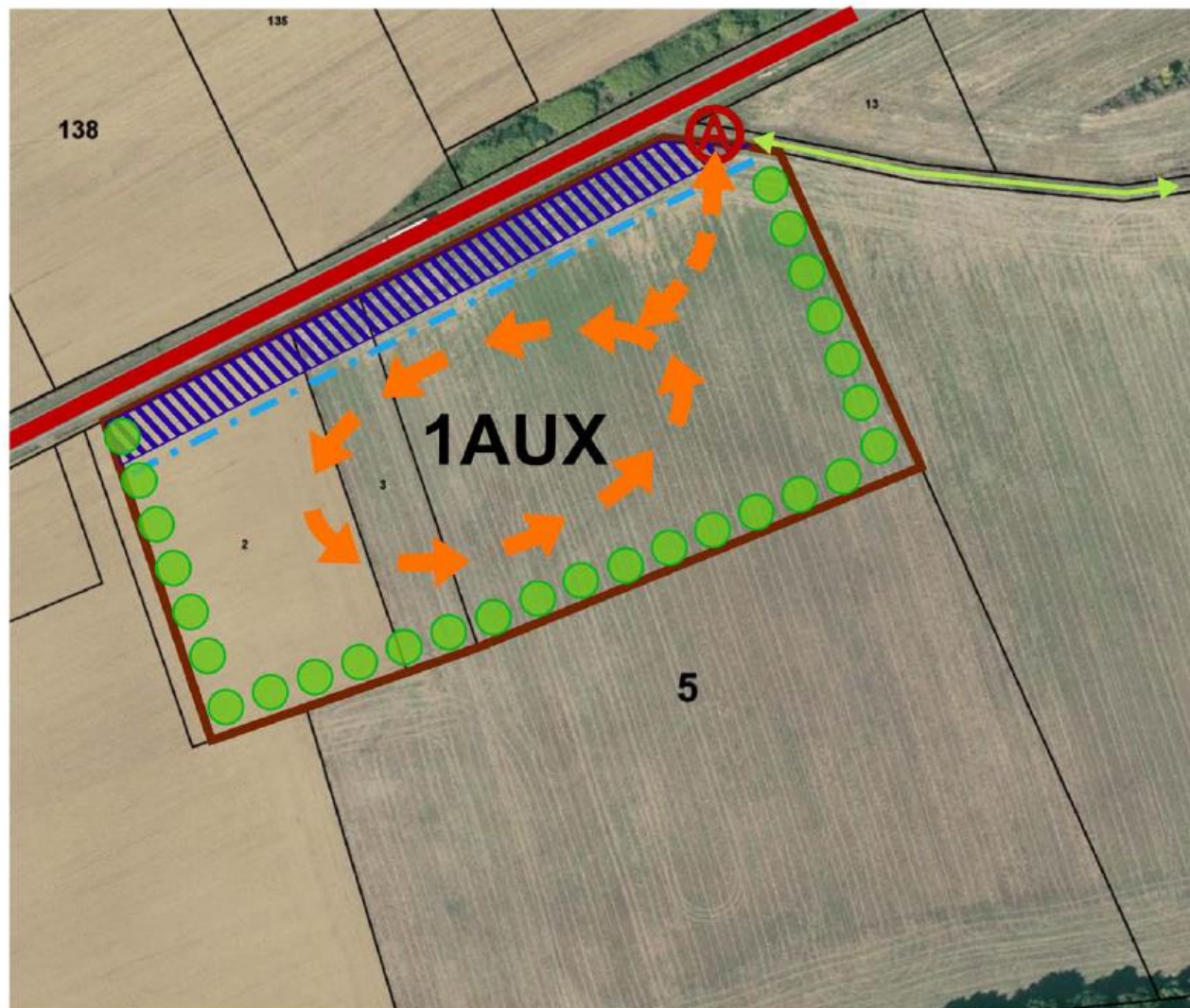
Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie nouvelle. Sur chaque terrain, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service.

### ***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°1 : 1AUX "Entrée de Ville Est"



#### LEGENDE

-  Voie existante
-  Principe de voirie à créer
-  Accès unique au secteur
-  Voie douce à préserver /  
cheminement piéton "vert"
-  Imposer un recul de 15 mètres des  
constructions par rapport à la RD
-  Effet de vitrine à capitaliser
-  Plantations d'essences locales  
à créer en limite de zone

0 50 m



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 : SECTEUR 1AUx et « Rue Saint-Fiacre »

**Superficie de la zone : 1 ha 00a 00ca**



## SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Le secteur se localise à l'extrémité Nord-Ouest du bourg, rue Saint Fiacre, dans la continuité des bâtiments de l'entreprise MELITTA. Ce secteur est délimité afin de permettre à l'entreprise de s'étendre.

Le terrain est en légère pente N-E/S-O, occupé par une culture. Néanmoins le terrain a une altitude relativement plane sur le secteur localisé.

La commune souhaite ouvrir ce secteur à l'urbanisation d'1 ha afin de permettre à l'entreprise présente de se développer.

## ZONAGE

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent un secteur **1AUx** à vocation exclusive d'activité économique (bureaux, services, 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*

Les nouvelles constructions, extensions et annexes ne sont autorisées que dans le cadre de l'activité économique existante dans la zone **Ux** contiguë à la zone **1 AUx**.

### *Traitement paysager et environnemental*

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.

Les aménagements devront respecter le règlement du PPRicb entre Chézy-sur-Marne et Nogentel (zone bleu clair « Ruissellement et Coulée de Boue »), mais aussi, le règlement du PPRI par débordement de la rivière Marne, approuvé par arrêté préfectoral le 16 novembre 2007 (zone blanche).

### *Voiries et réseaux*

Le secteur se trouve à l'extrémité de la rue Saint-Fiacre (eau et assainissement sont présents), occupé par des bâtiments d'activités.

Les accès et réseaux permettant la desserte des nouvelles constructions de cette activité devront se faire en interne à l'unité foncière de l'activité présente (depuis le parking des bâtiments), sans empiéter sur le chemin existant.

La largeur et les caractéristiques des accès internes devront être adaptées au trafic prévu.

### *Stationnements*

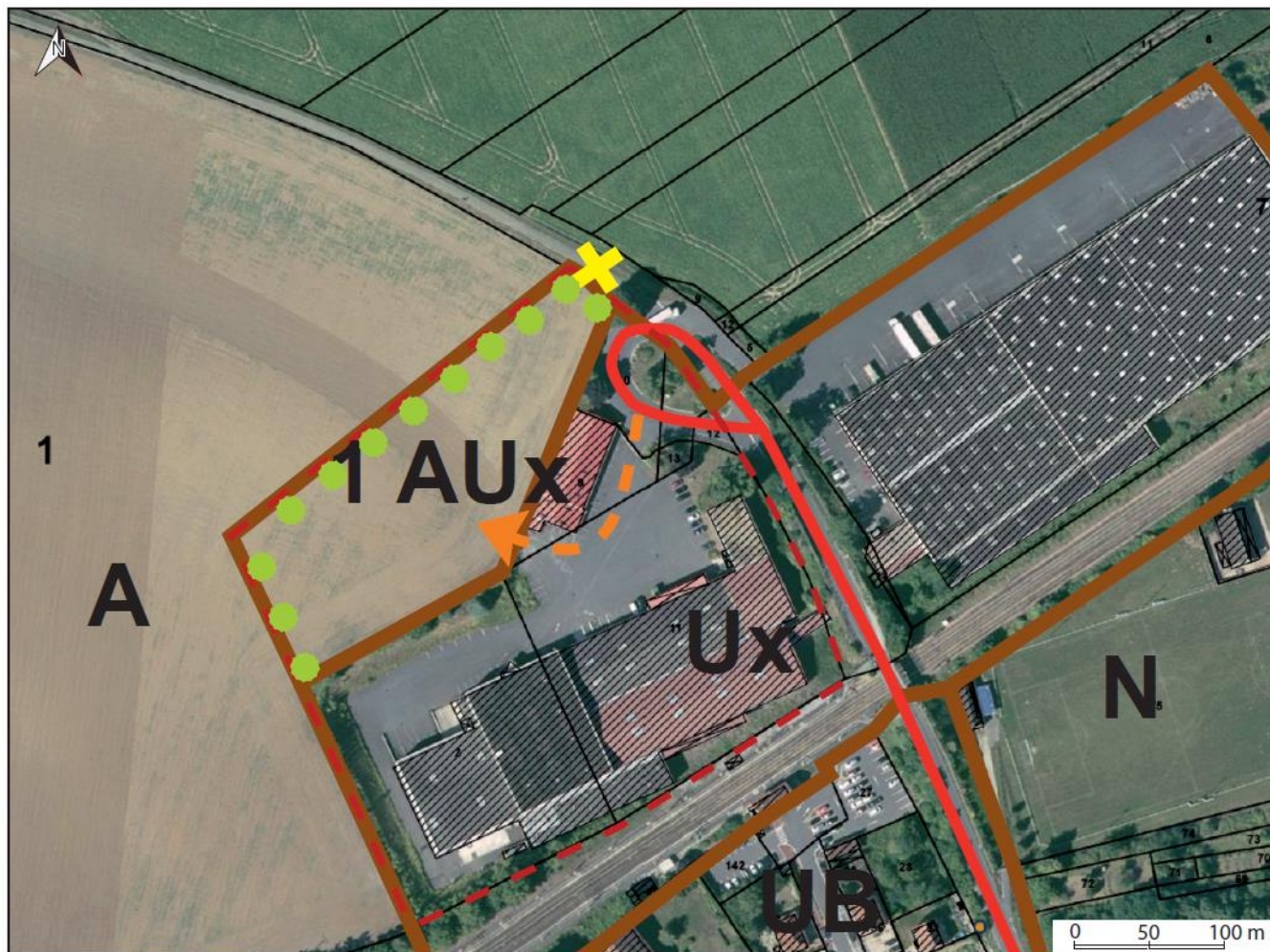
Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie nouvelle. Sur chaque terrain, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service.

### *Phase de réalisation*

L'urbanisation du secteur se fera au coup par coup sous réserve du respect du schémas de principe suivant.

## SCHEMA D'INTENTIONS

### OAP n°2 : 1AUx «Rue Saint-Fiacre»



#### Légende

- Zone du PLU
- - - Limite de l'OAP
- Voirie et réseaux existants
- > Accès et réseaux à créer
- × Interdire les accès sur le chemin
- Plantations à créer

