

Département de l'Aisne

# Commune de CONDREN Plan Local d'Urbanisme

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Document n°3

“Vu pour être annexé à la  
délibération du

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

---

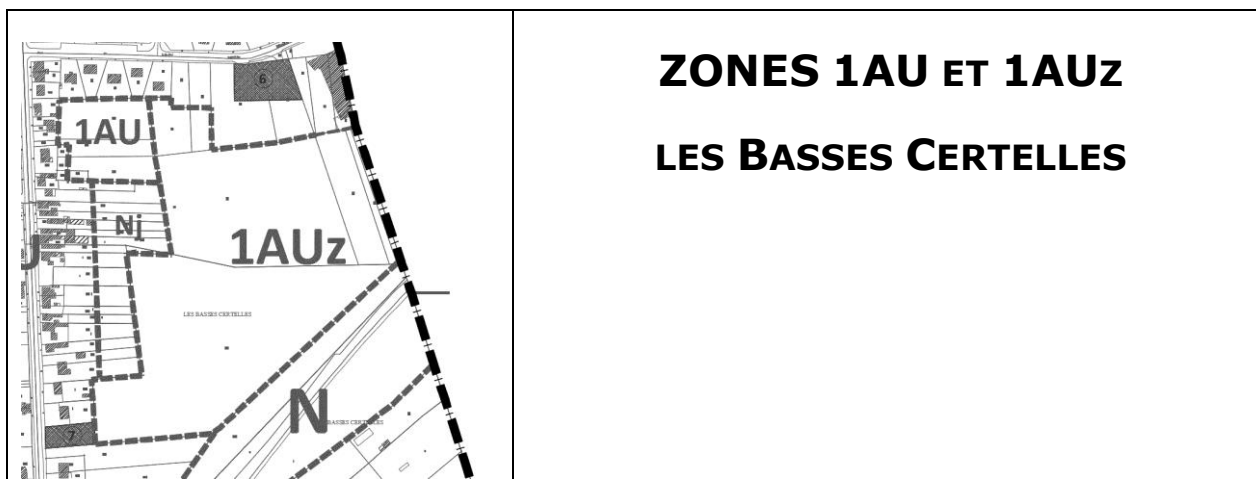
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le PADD et comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **En terme d'aménagement**, les OAP peuvent prévoir des actions pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages en entrée de ville et du patrimoine, pour la lutte contre l'insalubrité, et pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Elles peuvent comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP peuvent prendre la forme d'un schéma et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **En terme d'habitat**, elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) et doivent prendre en compte les éléments suivants : réponse aux besoins en logements et hébergements, renouvellement urbain et mixité sociale, accessibilité, répartition équilibrée aux échelles infra et supra-communales.
- **En terme de transport**, elles tiennent lieu de plan des déplacements urbains (PDU) : définition de l'organisation du transport de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Si le PLU est élaboré par une commune non adhérente à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLH et PDU, il ne comprend pas les règles, programmations et orientations pour l'habitat et les déplacements.

***Ces Orientations d'Aménagement ne porteront que sur l'aménagement des zones d'extension définies. Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants n'a été défini. Ce document présente les principes d'aménagement qui ont été retenus dans certains secteurs de la commune de Condren.***

**Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.**



## ZONES 1AU ET 1AUz LES BASSES CERTELLES

### ❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

Cette zone est située dans la continuité urbaine de Condren dans un triangle formé par la voie ferrée au sud, le quartier des Hautes Certelles au nord et la chaussée Brunehaut à l'ouest.

Les terrains classés en zone 1AUz sont compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté.

La grande majorité de cette zone est occupée par des terres agricoles ; les jardins attenants aux constructions d'habitation situées le long de la chaussée Brunehaut sont préservés de l'urbanisation afin de maintenir une zone tampon paysagée entre les deux zones. Dans le même esprit les emprises de la voie ferrée au sud sont classées en zone naturelle afin de maintenir une zone tampon avec la zone industrielle.

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

- Zone à vocation principale d'habitat (individuel, collectif et/ou locatif) ; sont également autorisées les commerces, bureaux, service ou équipements compatibles avec l'habitat.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.
- La densité de constructions sur cette zone est estimée à 130 logements.

---

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET DESSERTE DES ZONES :**

- Plusieurs possibilités d'accès sont prévues :
- Un accès depuis la rue du Général Leclerc au nord de la zone,
  - Un accès depuis la Chaussée Brunehaut au nord-ouest de la zone par la parcelle n°107, propriété communale,
  - Un accès par la chaussée Brunehaut au sud-ouest de la zone, matérialisé par la création d'un emplacement réservé (n°7).
- Des voies internes, reliant ces différents accès, permettent de desservir les deux zones.
- **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**
- Les principes d'aménagement de cette zone sont définis dans le dossier de création de la ZAC des Certelles.





## ZONE 1AU

### LE QUARTIER DE PARIS

#### ❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

- Cette zone est située dans la continuité urbaine de Condren au sud de la route de Chauny et à l'ouest de la chaussée Brunehaut.
- Cette zone est exclusivement occupée par des terres agricoles ; les jardins attenants aux constructions d'habitation situées le long de la chaussée Brunehaut sont préservés de l'urbanisation afin de maintenir une zone tampon paysagée entre les deux zones.

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

- Zone à vocation principale d'habitat (individuel, collectif et/ou locatif) ; sont également autorisées les commerces, bureaux, service ou équipements compatibles avec l'habitat.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.
- La densité de constructions sur cette zone est estimée à 25 logements sur la base d'une taille moyenne des parcelles de 600m<sup>2</sup><sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Il ne s'agit pas d'une taille minimale de parcelle imposée mais d'une estimation basée sur la dimension des parcelles récemment urbanisées.

---

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

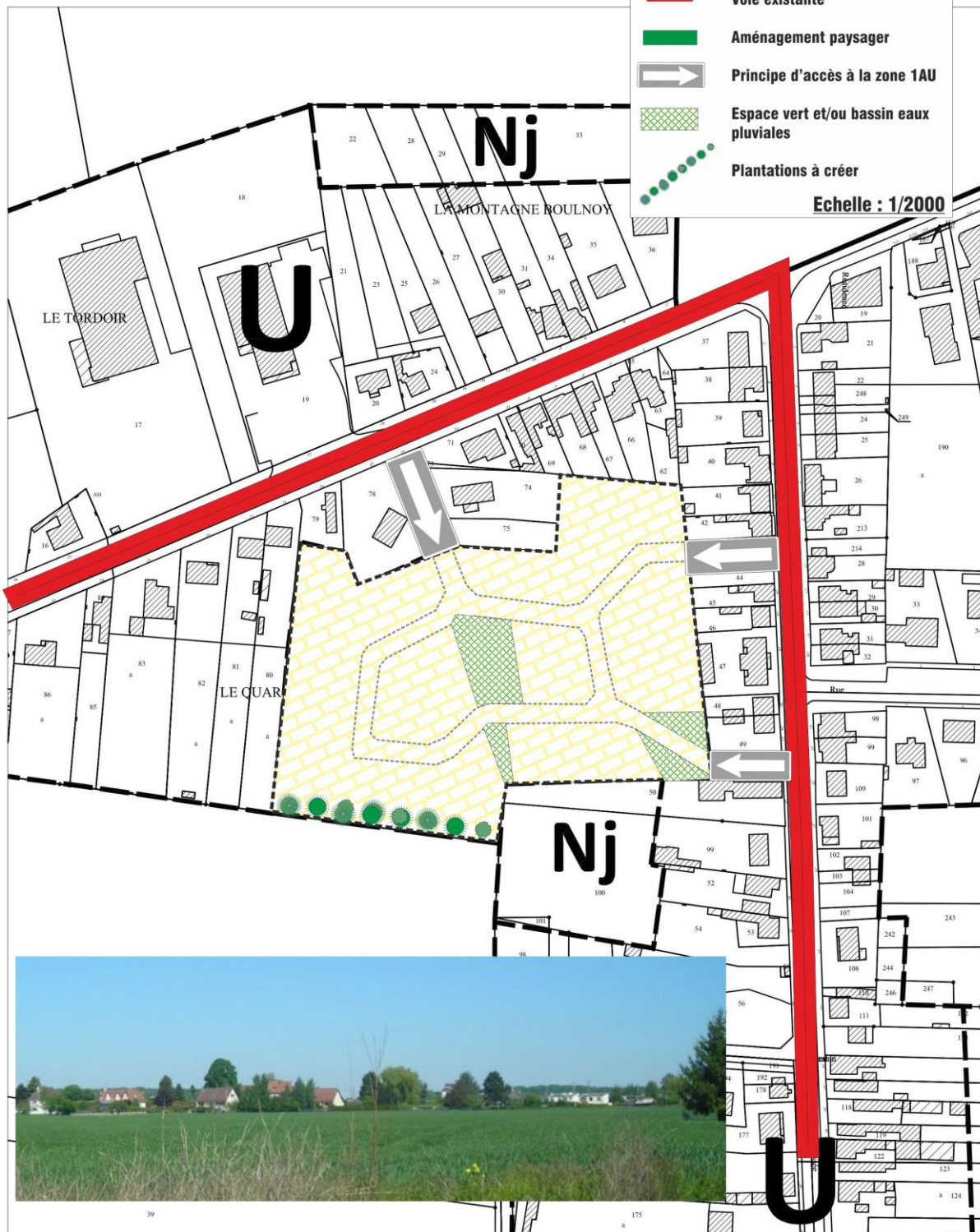
➤ **ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :**

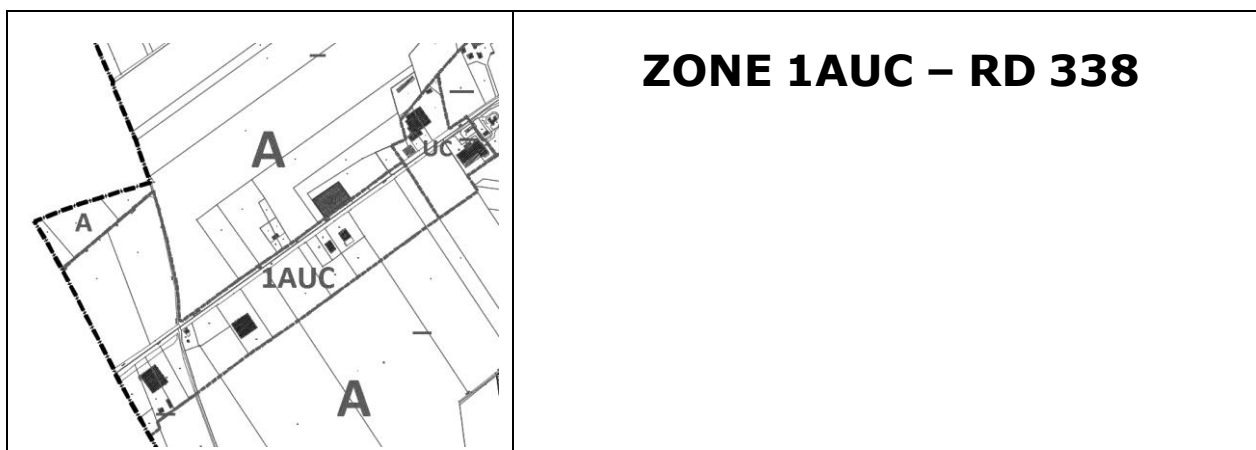
- Plusieurs possibilités d'accès sont prévues matérialisées par des emplacements réservés (n°3, 4 et 5).
  - Un accès depuis la route de Chauny au nord,
  - Deux accès depuis la Chaussée Brunehaut.
- Des voies internes, reliant ces différents accès, permettent de desservir l'ensemble de la zone en évitant la création de voies en impasse.

➤ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

- Des espaces paysagers sont proposés (plantations, parking, espace de rencontre, bassin de rétention, etc....) pour répondre aux prescriptions de l'article 13 du règlement.
- Des plantations devront être prévues en limite sud de la zone dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines.

*Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.*





## **ZONE 1AUC – RD 338**

### ❖ **LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :**

Cette zone est située le long de la RD 338 dans la continuité de la zone commerciale de Viry-Nouveau. Cette zone est occupée au sud de la RD par plusieurs établissements commerciaux.

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

→ Zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques principalement commerciales et artisanales.

### ❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

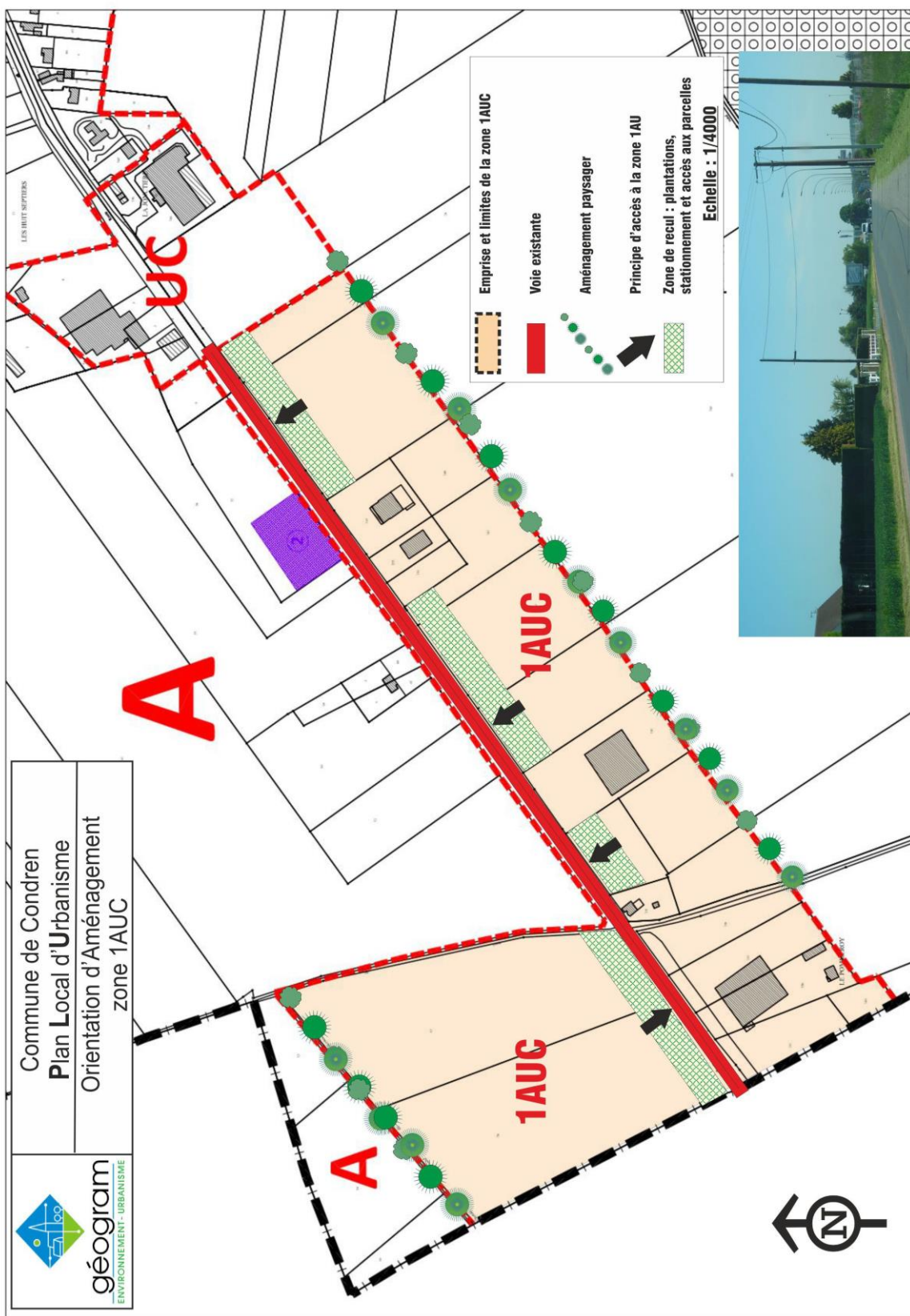
#### ➤ **ACCES ET DESERTE DE LA ZONE :**

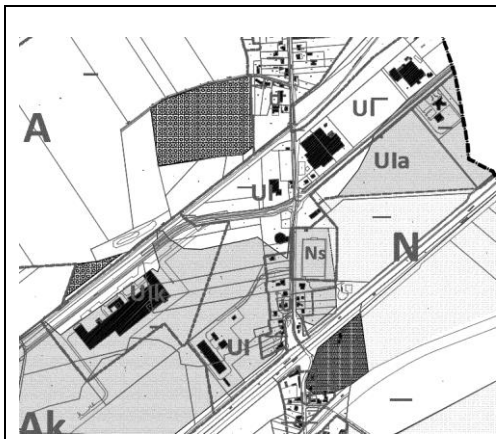
→ Selon la volonté des élus, le schéma prévoit des accès multiples aux différentes parcelles depuis la RD 338. Ces nouveaux accès seront soumis à l'accord du Conseil Général – Direction de la Voirie Départementale au titre des permissions de voirie.

#### ➤ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 30m par rapport à l'axe de la RD338
- En façade sur la RD338, la profondeur minimum de la marge engazonnée (hors accès et/ou ouvrages techniques), paysagée et plantée est portée à 10m.

*Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.*





## ZONES UI, UIA, UIK

### ❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

Cette zone est située entre la voie ferrée et le canal. Elle est partiellement occupée par plusieurs établissements industriels ou commerciaux.

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

UI : Zone urbaine à vocation industrielle ; elle comprend :

- le secteur Ula réservé aux activités de bureaux et services.
- le secteur UIk, secteur industriel où les carrières sont autorisées.

### ❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

Au sein de la zone identifiée sur la carte suivante comme « Zones d'études obligatoires », les projets d'aménagements devront faire l'objet d'une autorisation (si leur surface est supérieure ou égale à 1 ha) ou d'une autorisation (si leur surface est comprise entre 0,1 et 1 ha) au titre des articles L 214-1 à L 214-3 du Code de l'environnement (*rubrique 3.3.1.0. « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais »*).

Ils pourront être dispensés de cette procédure :

- Si l'aménagement relève de la procédure ICPE ;
- Ou si le pétitionnaire est en mesure de produire une étude démontrant que les terrains concernés par son projet ne constituent pas des Zones Humides au sens de l'article L 211-1 du Code de l'environnement et de l'Arrêté du 24 juin 2008.

