

Commune de **FOSSOY**

Plan Local d'Urbanisme

Document n°3 Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire en date du

approuvant le Plan Local
d'Urbanisme de la commune
de Fossoy

Cachet et Signature du
Président de la
Communauté
d'Agglomération de la
Région de Château-Thierry



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

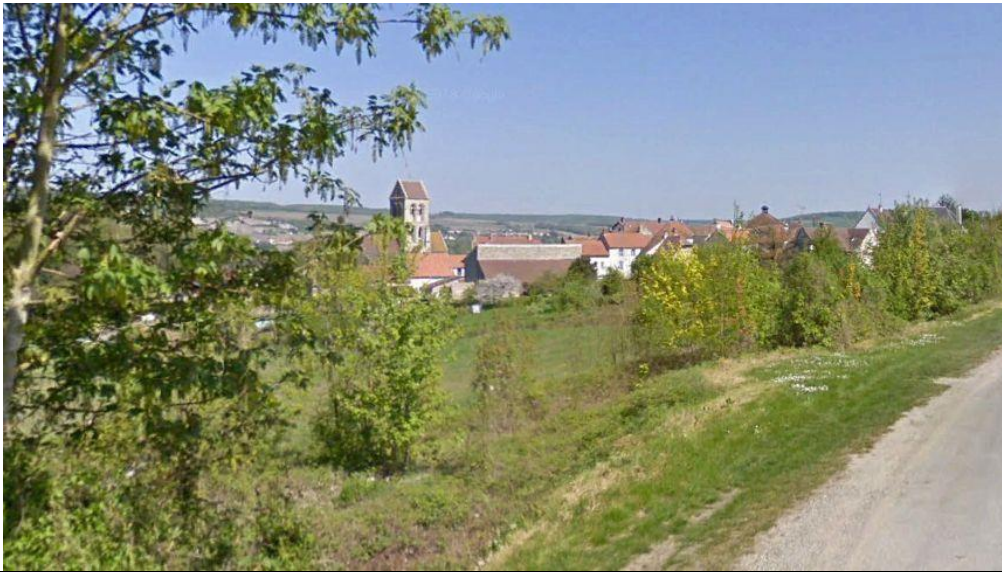
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans « l'esprit ». Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale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

Plusieurs Orientations d'Aménagement ont été définies :

- Pour la zone 1AU;
- Pour le secteur UBa ;
- Pour la zone 1AUZ.

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 – SECTEUR UBA –



❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

- Secteur de la zone UB, d'une surface de 85 ares, situé au lieu-dit « la Grande des Dîmes » à proximité du centre-bourg. 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.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- Les terrains seront desservis par la rue des Dîmes.
- Un recul de 10 mètres de la voie est exigé.
- Un recul maximum de 40 mètres de la voie pour les habitations est imposé.

➤ STATIONNEMENT :

- 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 pour 2 logements.

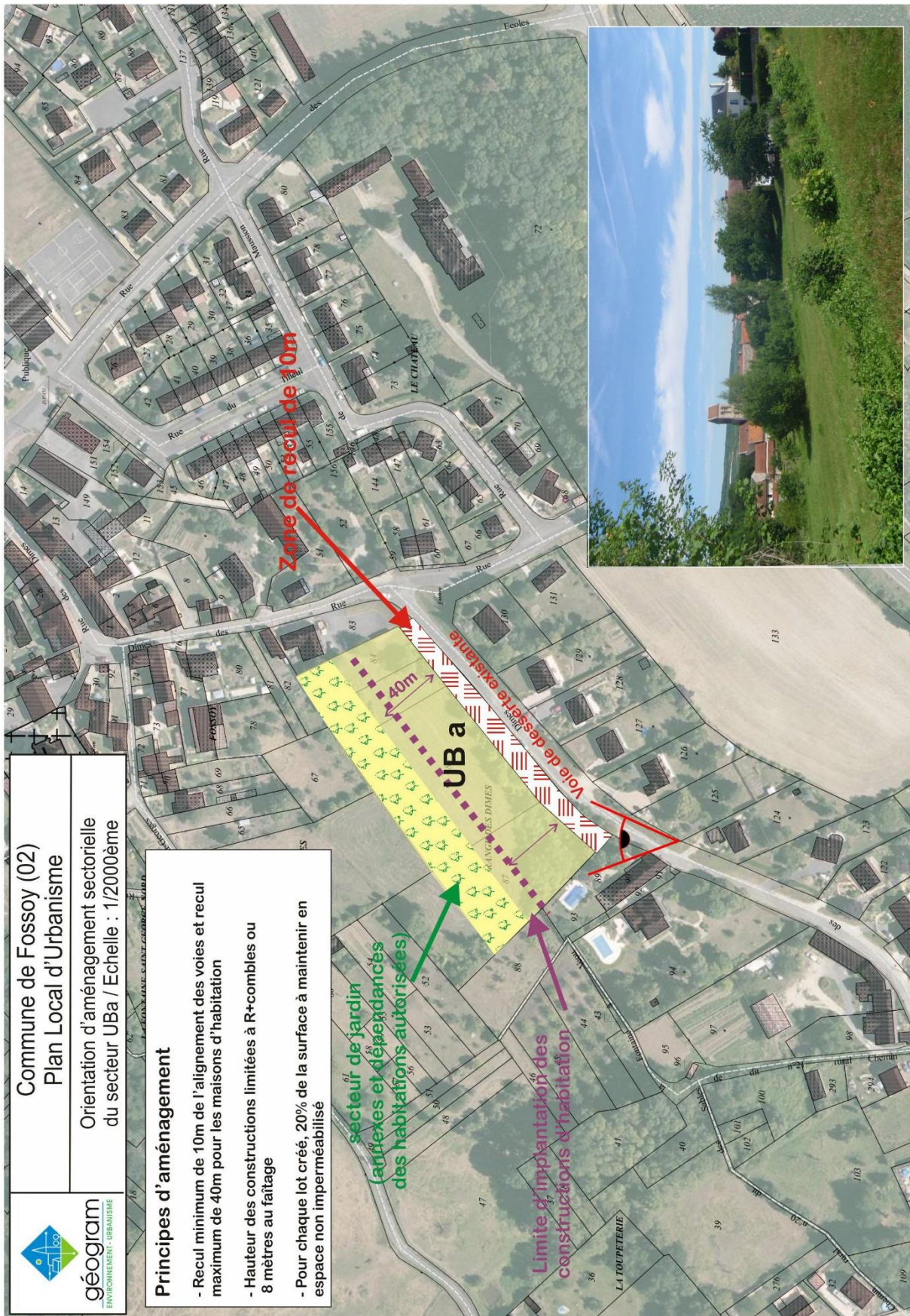
➤ **AMENAGEMENT :**

- La hauteur est limitée à un rez de chaussée plus combles aménageables (R+ combles) et 8 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faitage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.
- 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

➤ **PRECONISATIONS :**

- 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 1AU –



❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

- Zone située au centre du bourg de Fossoy, à proximité immédiate de l'école. Il s'agit d'un espace prairial d'une surface de 55 ares.

❖ 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 comprise entre 15 et 22 logements à l'hectare est imposée.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- Il est imposé un accès unique à cette zone depuis la rue des Dîmes. Les accès par la rue du Chêne et du Paradis ne sont pas autorisés. Une desserte interne permettra de desservir l'ensemble de la zone.

➤ ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT :

- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 9 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément 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.

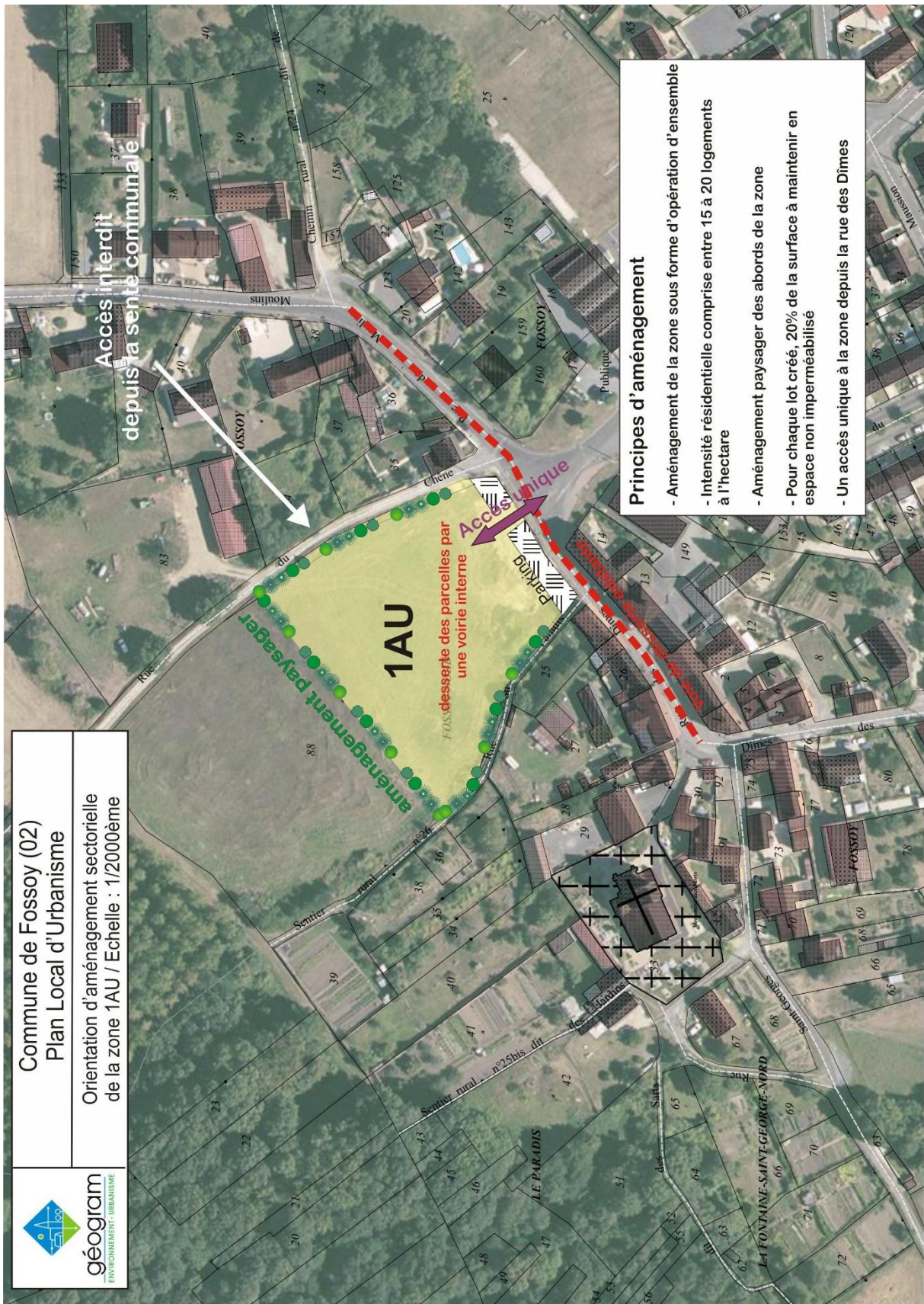
➤ **AMENAGEMENT :**


- 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.
- Des plantations seront prévues en limite de la zone afin d'assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles
- 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

➤ **PRECONISATIONS**

- 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).





Commune de Fossoy (02)
Plan Local d'Urbanisme
 Orientation d'aménagement sectorielle
 de la zone 1AU / Echelle : 1/2000ème

- Principes d'aménagement**
- Aménagement de la zone sous forme d'opération d'ensemble
 - Intensité résidentielle comprise entre 15 à 20 logements à l'hectare
 - Aménagement paysager des abords de la zone
 - Pour chaque lot créé, 20% de la surface à maintenir en espace non imperméabilisé
 - Un accès unique à la zone depuis la rue des Dimes

ORIENTATION D'AMENAGEMENT - ZONE 1AUZ



❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

- Cette zone, d'une surface de 1.70 hectare, est située à l'entrée sud du bourg dans la continuité nord de la zone d'activités implantée de part et d'autre de la RD 1003. Les terrains sont occupés par des terres agricoles.

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

- Zone à vocation industrielle, artisanale, commerciale et activités tertiaires. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sont interdites.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES ET DESERTE DE LA ZONE :

- L'accès à la zone 1AUz est prévu par le chemin rural dit de la Cuade débouchant sur la RD 1003. Un emplacement réservé est prévu au plan de zonage pour l'élargissement de ce chemin. Un accès à la zone depuis la zone UZ peut-être également envisagé.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 10 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.

- Lors de l'aménagement de la zone, la localisation et le dimensionnement des voiries devront être étudiés pour permettre l'accès par les engins agricoles aux terres cultivées situées dans le prolongement de la zone 1AUZ.

➤ **AMENAGEMENT :**

- Des plantations seront prévues en limite de la zone afin d'assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles
- Les constructions ne dépasseront pas 10m au faîtage.
- Les teintes des bardages métalliques devront respecter le nuancier suivant :

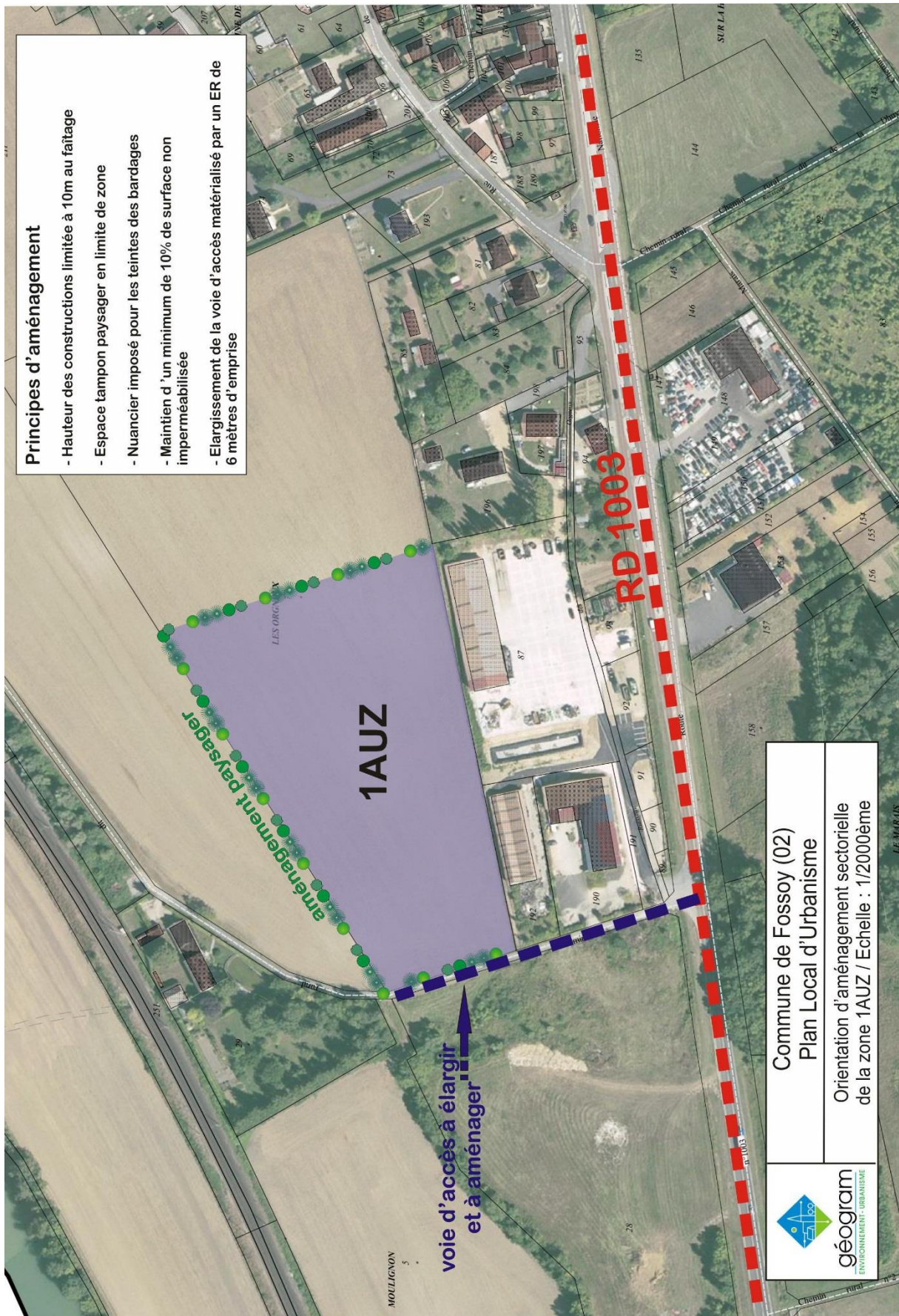
			
<i>RAL 1019 beige</i>	<i>RAL 5008 ardoise</i>	<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8024 brun bois</i>
			
<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8012 brun rouge</i>	<i>RAL 7032 gris silex</i>	<i>RAL 7015 gris graphite</i>
			

- Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au minimum 10 % de la surface totale du terrain.


➤ **PRECONISATIONS :**

- La liaison existante piétonne entre la zone 1AUZ, UZ et le bourg étant constituée uniquement par la bordure enherbée de la RD 1003, une amélioration de cette liaison douce pourrait être envisagée entre la zone UZ et 1AUZ et les premières habitations situées à l'Ouest du village (zone UB)
- 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.



- Principes d'aménagement**
- Hauteur des constructions limitée à 10m au faitage
 - Espace tampon paysager en limite de zone
 - Nuancier imposé pour les teintes des bardages
 - Maintien d'un minimum de 10% de surface non imperméabilisée
 - Élargissement de la voie d'accès matérialisé par un ER de 6 mètres d'emprise

	Commune de Fossoy (02) Plan Local d'Urbanisme
	Orientation d'aménagement sectorielle de la zone 1AUZ / Echelle : 1/2000ème