
Introduction

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. Il existe désormais trois types d'OAP :

1. Les OAP sectorielles (obligatoires en zone 1AU)

Elles 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 de ces OAP est délimité sur le plan de zonage.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

► Le PLU de COURLANDON affiche 2 OAP sectorielles pour les zones AU et AUX.

2. Les OAP des secteurs d'aménagement

Permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement. Cette possibilité s'accompagne des conditions suivantes :

- ✓ Les dispositions définies dans ces OAP doivent répondre aux objectifs du PADD
- ✓ Elles doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :
 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - Les besoins en matière de stationnement ;
 - La desserte par les transports en commun ;
 - La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- ✓ Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

La réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation.

De plus, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sols (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer à savoir les articles :

✓ R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.

✓ R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

✓ R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

✓ R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

► **Sans objet pour Courlandon**

3. Les OAP à vocation patrimoniale

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.

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

- **Le PLU de Courlandon identifie plusieurs éléments du patrimoine bâti et naturel au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les règles permettant leur préservation sont énoncées dans le règlement écrit du PLU et ne nécessitent pas l'élaboration d'OAP patrimoniales.**

I . Orientations sectorielles en zone AU

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR :

La zone AU soumise à OAP se situe au nord de la commune, le long de la rue de Fismes et s'étend sur une surface de 7 380 m². La zone AU a été identifiée sur des terrains autrefois occupés par des constructions d'après-guerre qui ont été démontées en 2000. Depuis, le propriétaire a repris l'exploitation agricole de ces terrains.

La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte des besoins en matière de voirie et de densité des constructions.

❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone AU auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de ce secteur est résidentielle.
- La densité nette de constructions attendue sur cette zone est d'environ 15 logements par hectare (soit environ 9 logements).
- Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation que sous réserve d'un taux de remplissage des dents creuses d'au moins 70%.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES ET STATIONNEMENT :

- L'accès à la zone se fera depuis la rue de Fismes qui nécessite un élargissement afin de permettre le croisement sécurisé des véhicules. Pour ce faire, un emplacement réservé de 2 mètres de large et identifié au profit de la Communauté Urbaine du Grand Reims pour obtenir une largeur de voirie totale de 6 mètres.

➤ AUTRES ORIENTATIONS

- Un espace de 2 à 3 mètres doit être réservé en fond de parcelle (le long de la limite séparative) afin de permettre la plantation d'une haie arbustive.
- Un espace enherbé de 5 mètres de large sera préservé à l'arrière de la zone AU (dans le secteur Ap) afin de respecter un espace tampon entre les cultures et les propriétés bâties.
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée sur chaque lot issu de l'aménagement de la zone afin d'éviter tout rejet dans le réseau public.

II . Orientations sectorielles en zone AUX

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR :

La zone AU soumise à OAP se situe en limite sud de la commune, entre la Vesle et la RD 30. D'une surface de 2,6 ha, cette zone s'étend sur l'ancien site de la Papeterie de Courlandon qui a cessé ses activités en 1999. Le site est actuellement occupé par une société qui stocke et tri les matériaux issus de la démolition et destinés à la revente.

La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par l'historique industriel du site et la présence de sols et sous-sols pollués qui n'ont pas fait l'objet de traitements permettant de justifier de leur dépollution.

❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone AUX auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La zone a pour vocation d'accueillir des activités économiques.
- Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES:

- L'accès à la zone s'effectue depuis la rue du Vieux Moulin (RD30).

➤ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NOUVELLES :

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de justifier de l'absence de pollution dans les sols par le biais de la réalisation d'études spécifiques ou de la mise en œuvre de mesures de dépollution des sols suite aux conclusions des études menées sur le terrain par le pétitionnaire.
- Cette obligation est mise en œuvre dans le but de garantir la sécurité et la salubrité publique et d'éviter toute exposition de la population à des risques sanitaires.
- Les constructions et installations nouvelles devront être éloignées d'au moins 20 mètres des berges de la Vesle et des bords du canal de dérivation.

➤ AUTRES ORIENTATIONS

- Au nord de la zone, une bande végétalisée de 20 mètres sera créée pour préserver le corridor écologique de la vallée de la Vesle.
- En limite ouest de la zone, les plantations existantes devront être maintenues ou recrées afin de préserver un espace tampon entre la zone urbanisée et les boisements alluviaux.
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée sur la zone afin d'éviter tout rejet dans le réseau public.

❖ SCHEMA D'AMENAGEMENT

