

Commune de Pierry

ACTE REÇU LE
25 MARS 2014
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

Plan Local d'Urbanisme Contrôle de légalité



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 26/02/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

SOUS-PRÉFECTURE

12 MARS 2014

D'ÉPERNAY

Fait à Pierry,
Le Maire,

Bertrand FAMELART



ARRÊTÉ LE : 26/06/2013
APPROUVÉ LE : 26/02/2014

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Rost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.audicé.com



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
1. OAP « LES AULNOIS ».....	7
1.1. PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT URBAIN	7
1.2. PRINCIPES PAYSAGERS.....	7
2. OAP « LE PRE DES AULNOIS »	9
3. OAP « LES FORGES I ET II »	11
4. OAP « LES CHAMPS POULIN »	13
4.1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET GOLFIQUE.....	13
4.2. PRINCIPES D'ORGANISATION DE LA ZONE COUVERTE PAR UNE OAP	13

PREAMBULE

L'article **L. 123-1-4 du code de l'urbanisme** introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (art. 19, I, 6°) précise :

« Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- *En ce qui concerne l'**aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- *En ce qui concerne l'**habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du code de la construction et de l'habitation.

- *3. En ce qui concerne les **transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Par ailleurs, selon l'article **L. 123-5 du code de l'urbanisme** introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (art. 19, I, 4°) :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

***Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement** mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »*

Ainsi, 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.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pierry concernent :

- La zone à urbaniser à vocation résidentielle (1AU) des « Aulnois » (à côté du cimetière communal) ;
- La zone à urbaniser à vocation économique (1AUX) du « Prés des Aulnois » (à côté du complexe sportif communal) ;
- La zone de transition entre les zones d'activités des Forges I et des Forges II.
- La zone touristique des « Champs Poulins » ;

Les ambitions de ces OAP est de fixer les principes directeurs d'organisation de ces espaces en mutation.

1. OAP « LES AULNOIS »

1.1. PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Afin d'établir une zone résidentielle sécurisée, **aucun accès/sortie ne sera autorisé sur la route départementale 951**. En effet, la multiplication des accès donnant sur cet axe routier très fréquenté décuplerait les risques d'accident de la circulation.

L'ambition des élus est également d'aménager une zone résidentielle où il fait bon vivre. Ainsi, pour protéger les futurs habitants des nuisances sonores pouvant être occasionnées par la circulation automobile enregistrée sur la RD 951, il est imposé d'**aménager une coupure acoustique** inconstructible en bordure de voie départementale. La forme de cet aménagement est libre. L'important est de démontrer son efficacité. Ses caractéristiques devront également tenir compte du paysage viticole en « fond de scène » et notamment de la vue sur la Marquetterie. C'est pourquoi, sa hauteur est limitée à 1,5m.

Par ailleurs, **l'urbanisation du site devra être logique et progressive** :

- **1^{ère} phase** : moitié Est du site, en bordure de la rue de l'égalité. Son urbanisation devra impérativement tenir compte de la seconde phase d'urbanisation. Cette dernière ne devra pas être enclavée ;
- **2^{ème} phase** : la partie arrière du site en bordure de zone agricole.

Enfin, les besoins en matière de **communications numériques** de la zone seront à anticiper.

1.2. PRINCIPES PAYSAGERS

L'urbanisation de la zone devra tenir compte de l'environnement paysager dans lequel elle s'inscrit et notamment le paysage viticole en « arrière-plan ». Les constructions du site devront être organisées de manière à **ne pas masquer le point de vue offert sur la Marquetterie** depuis la RD 951. La hauteur des constructions pourra par exemple être limitée dans un corridor central. Tout autre procédé opportun proposé par l'aménageur sera étudié. De plus, les zones de transition directe avec les espaces environnants devront être particulièrement soignées. C'est pourquoi **une zone tampon paysagère et inconstructible de 5 mètres est imposée en fond de site**, à la lisière de l'espace agricole.

L'espace agricole de la partie ouest, **le seul situé à l'intérieur de l'espace urbanisé** délimité par la RD 951, devra **être aménagé de façon qualitative et paysagère**. Cette entité devra être constituée en **une véritable « vitrine » de l'activité viticole locale**.

Orientations d'Aménagement
et de Programmation n°3
"Les Aulnois"

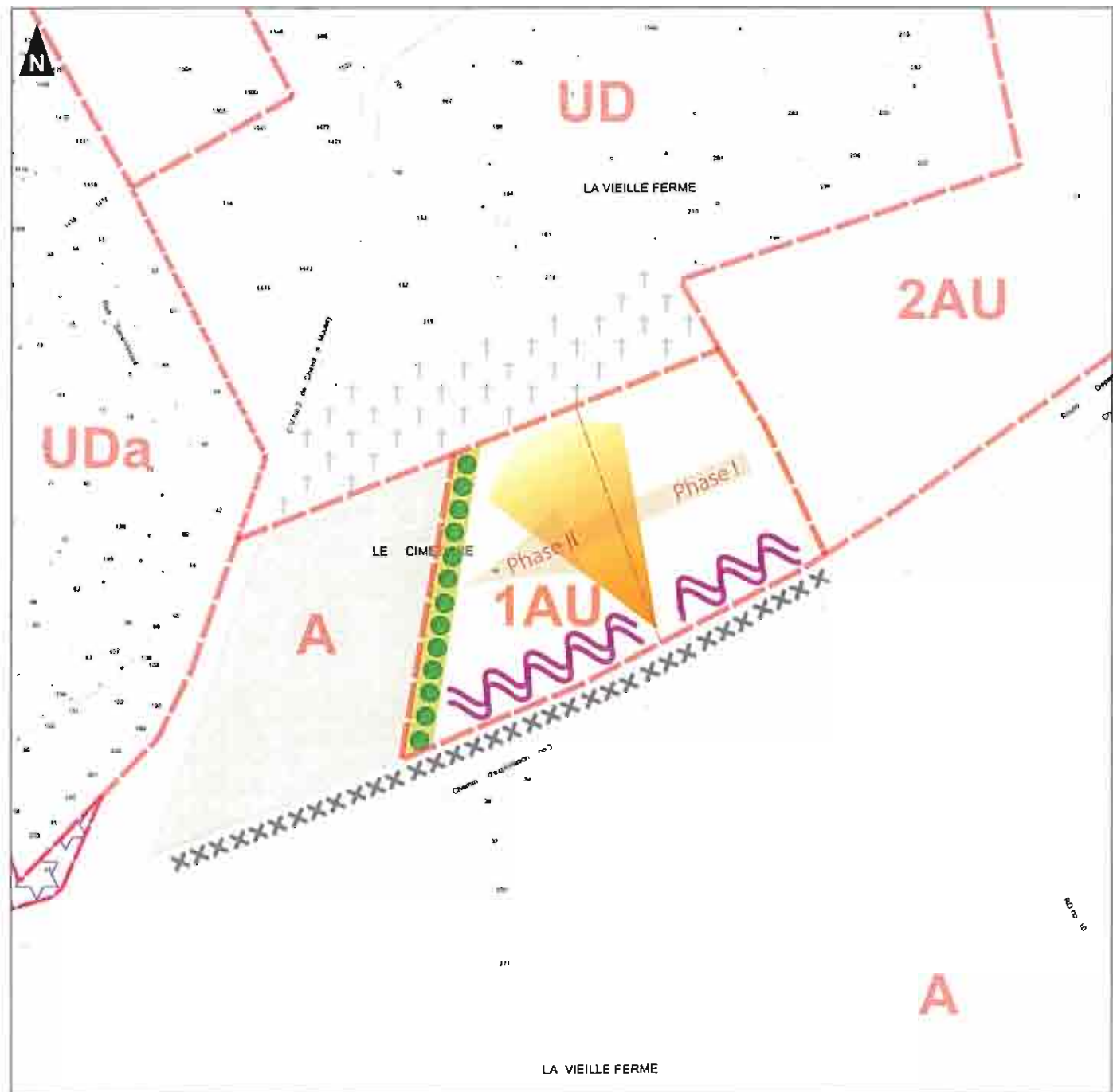
-  Interdire les accès / sorties depuis la RD 951
-  Aménager une coupure acoustique inconstructible (hauteur limitée des aménagement à 1,50m)
-  Maintenir une zone tampon inconstructible (5 m)
-  Urbanisation progressive
-  Maintenir un point de vue dégagé sur la Marquetterie
- Aménager un site paysager, vitrine de l'activité viticole locale

0 25 50 75
Mètres



1:2000
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation aérophoto - 2012
Source de fond de carte : Cadastre gouv



2. OAP « LE PRE DES AULNOIS »

En accord avec la volonté municipale, la zone d'activités des Forges III devra avoir une **vocation commerciale**. Les activités autorisées à s'y implanter devront toutes présenter une surface de vente. *A contrario*, Les activités industrielles ne sont pas admises au sein de ce périmètre.

L'urbanisation de la zone devra respecter un **plan d'aménagement d'ensemble** portant sur l'intégralité de la zone 1AUX, même **si un phasage global** du projet est autorisé. Chaque construction développée devra respecter ce plan directeur dont plusieurs principes d'aménagement sont d'ores et déjà imposés :

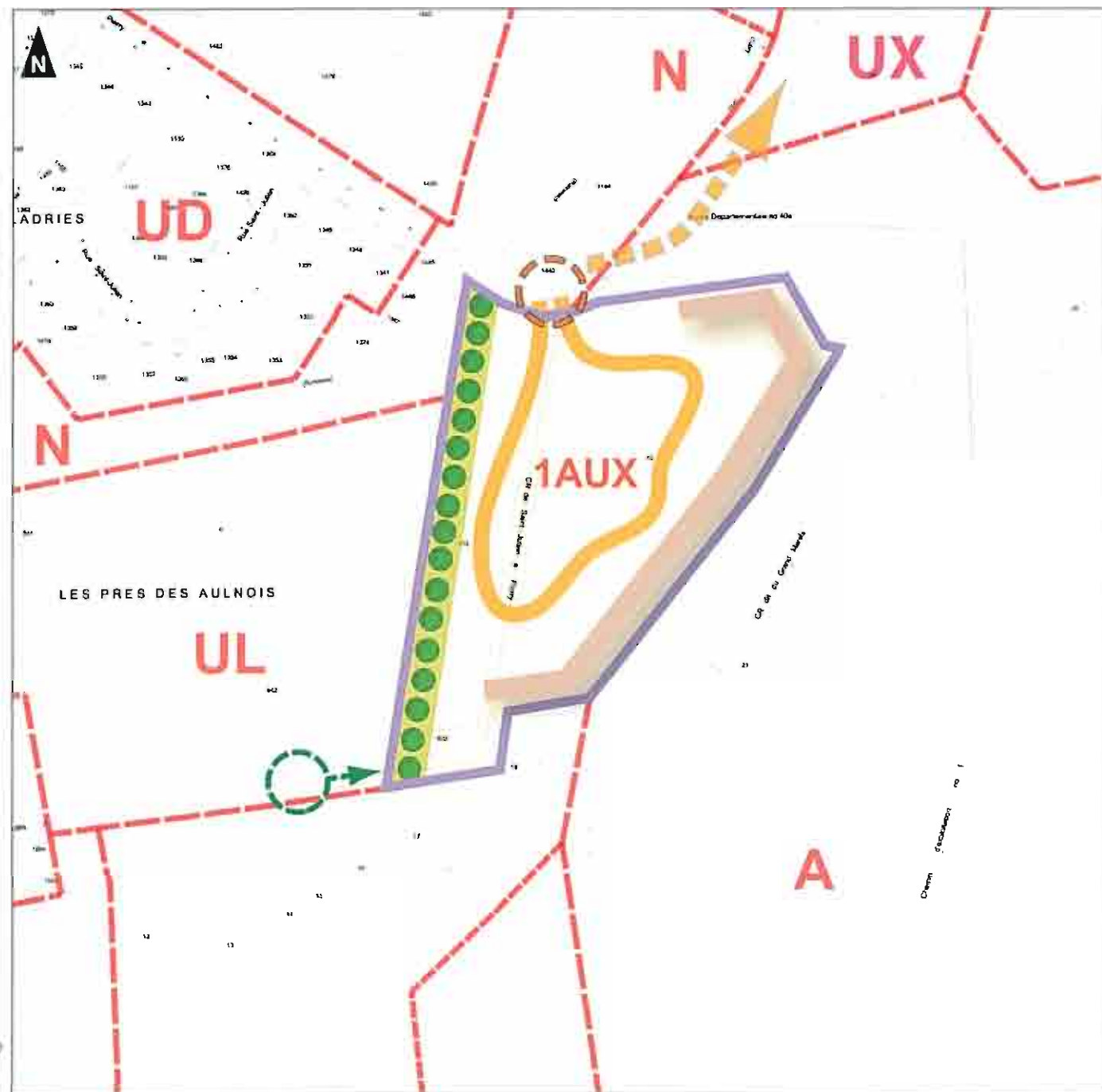
- Un « **effet vitrine** » sera à créer avec soin sur la frange Est du site, en bordure de la RD 951. Cet effet vitrine devra être traité de façon **paysagère** ;
- La **desserte interne** de la zone d'activités devra impérativement être assurée par un **bouclage viaire**. Les systèmes de desserte en impasse sont prohibés ;
- L'accès au site devra être étudié avec attention :
 - ✓ **Au nord** - entrée « *chemin de Saint Julien* » : cette entrée de site devra être aménagée avec un souci constant de **sécurité routière**. Un nouveau **carrefour** (à sens giratoire) pourrait être réalisé à cet effet, dont au moins un de ces embranchements assurerait un **accès facilité aux sites I et II des Forges**. Une des ambitions affichées par les élus au travers cette OAP est de mettre en synergie les 3 entités composant la zone d'activités de Forges afin de renforcer son identité et son appropriation par la **population** ;
 - ✓ **Au sud** – entrée « *rue Gambetta* » : les caractéristiques de la rue Gambetta étant peu adaptées à la circulation automobile, le site sera uniquement raccordé au bourg de Pierry par une **voie douce**. L'accès au site par le sud est interdit aux poids lourds.
- Un **espace tampon paysager** est à aménager sur la partie ouest du site d'activités, en lisière de la zone de loisirs communale. L'aménagement de cette frange verte permettra d'assurer une transition douce entre deux secteurs aux vocations opposées.

Enfin, les besoins en matière de **communications numériques** de la zone seront à anticiper.

Commune de Pierry
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement
et de Programmation n°3
"Le pré des Aulnois"

-  Aménager une zone à vocation commerciale
-  Autoriser une urbanisation par phase qui respecte le projet d'aménagement de la zone
-  Garantir un bouclage viarie de la zone
-  Aménager un espace tampon paysager
-  Aménager un effet "vitrine"
-  Aménager une entrée de site sécurisée
-  Raccrocher le secteur aux Forges III
-  Raccorder le site par une voie douce

0 25 50 75
Mètres



3. OAP « LES FORGES I ET II »

En accord avec les objectifs affichés dans le PADD, cette troisième OAP vise à favoriser les interrelations entre les différents secteurs composant la zone d'activités des Forges. Elle impose donc des connexions, douces *a minima*, entre les forges I et II, en tirant profit du :

- **Pont existant**, qui permettra de franchir le corridor écologique créé par le Cubry. Un **réaménagement paysager de l'ouvrage est à prévoir** ;
- **« Tube souterrain »** qui permettra de franchir de façon sécurisée et rapide la coupure urbaine formée par le tracé de la RD 951 ;

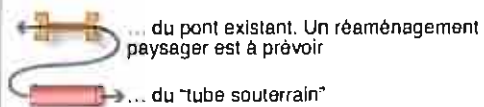
De gabarits limités, ces deux systèmes de liaisons internes ne pourront être empruntés que par des piétons ou des véhicules légers. L'accessibilité poids lourds est interdite. Par ailleurs et afin d'inciter à leur fréquentation, toute nouvelle construction édifiée au sein du périmètre des Forges I devra présenter sa façade d'entrée en direction de ces deux points de connexion.

Par ailleurs, la moitié sud des Forges II sera bordée, dans sa partie Nord, par une frange paysagère qui favorisera l'insertion de la zone dans son environnement et diminuera son « empreinte visuelle » depuis la RD 951.

Enfin, les besoins en matière de **communications numériques** de la zone seront à anticiper.

Commune de Pierry
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement
et de Programmation n°3
"Les Forges I & II"

Connecter entre eux les sites d'activités des forges
en tirant profit...

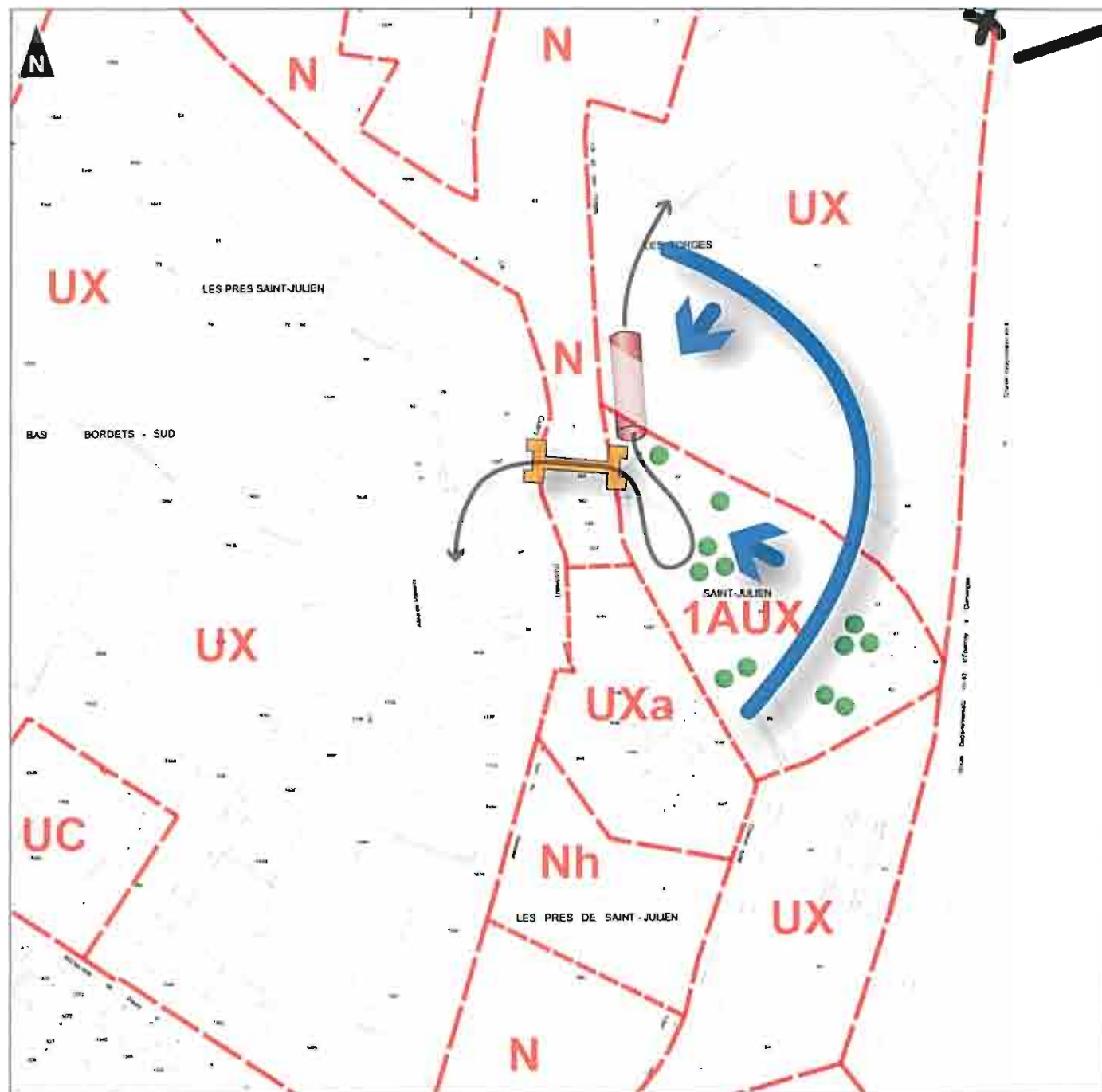


Seule la circulation des Véhicules Légers & des piétons
sera autorisée

●● Aménager la zone de façon paysagère

⤵ Orienter le développement économique vers les
points de connexion entre les différents sites
d'activités des Forges

0 30 60 90
Mètres



4. OAP « LES CHAMPS POULIN »

4.1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET GOLFIQUE

Ce projet touristique, orienté vers la pratique sportive du golf, est développé par la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne en partenariat avec un promoteur golfique de renom. Il s'étend sur les communes de Pierry et Cuis.

Ce projet, fruit de multiples études techniques, est organisé en 5 sous zones constructibles, situées au cœur d'un parcours de golf de 18 trous :

- Un parc résidentiel international (Pierry) ;
- Un Resort (Pierry) ;
- Deux ensembles résidentiels « collectifs » (Pierry/Cuis) ;
- Un ensemble résidentiel « individuel » (Cuis) ;
- Une zone dédiée au fonctionnement technique et à l'entretien du golf (Cuis) ;

Les accès au site seront communs. Ils seront situés sur la commune de Pierry. L'alimentation en réseaux sera également assurée par la « partie Pierry » du projet.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent « encadrer » la réalisation du projet (une OAP par commune).

4.2. PRINCIPES D'ORGANISATION DE LA ZONE COUVERTE PAR UNE OAP

Au sein du secteur **Ng** des PLU de Cuis et Pierry sera aménagé un **parcours de golf de 18 trous**. Cette zone de golf devra comprendre également un **dispositif de traitement des eaux pluviales** performant et adapté à la superficie de la zone (bassins de rétention).

En accord avec les préconisations de la DREAL, ce secteur **Ng**, comprendra dans sa limite ouest, un **corridor écologique** inconstructible, destiné à faciliter les déplacements/échanges faunistiques et floristiques.

Le secteur **Ng** devra jouer le rôle de **zone tampon** entre cette entité résidentielle et :

- **Pierry Sud Développement** au nord (zone économique) ;
- **La zone agricole** exploitée au sud.

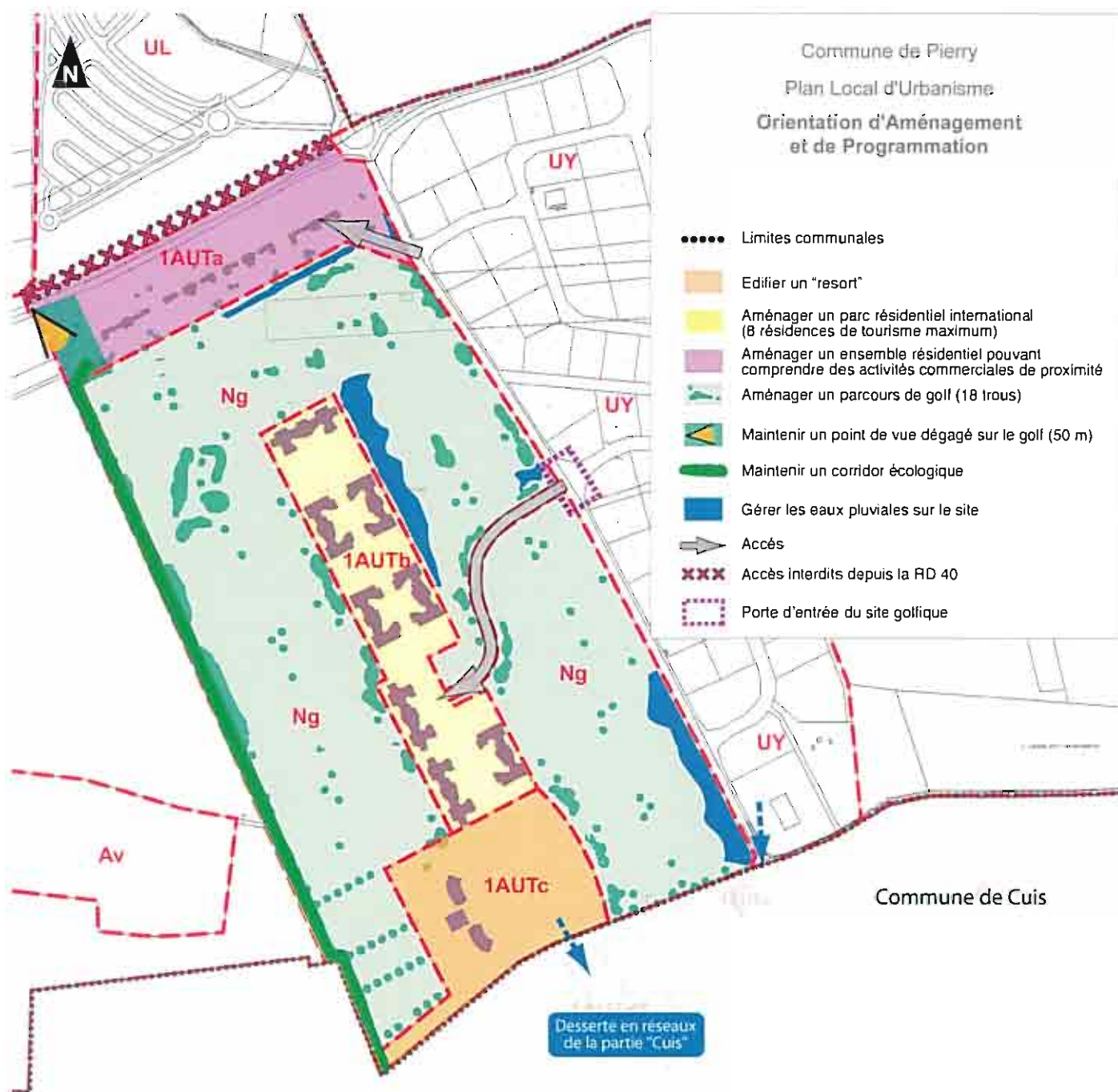
Au centre de ce parcours golfique prendra place un **ensemble constructible composé de :**

- **Un « Resort »**, point d'appel du projet golfique (secteur 1AUTc) ;
- **Un « parc résidentiel international »** comprenant au maximum 8 résidences de tourisme (secteur 1AUTb).

En bordure Nord de la zone, le long de la RD 40a, prendra place un **ensemble résidentiel** pouvant comprendre des activités commerciales de proximité (1AUTa). Cet ensemble sera édifié de sorte à **maintenir un point de vue dégagé** sur le golf depuis la RD 40, à l'angle Nord-Ouest du site golfique. En conséquence, un **recul inconstructible de 50 mètres** devra être respecté à partir de la limite ouest du secteur 1AUTa.

Le site golfique comprendra **2 accès** minimum. Ils devront être situés **en façade Est de la zone**. **Tout accès depuis la RD 40 est formellement interdit** (accès potentiellement dangereux d'un point de vue de la sécurité routière). Par ailleurs, **l'accès au site golfique devra être traité comme une véritable « porte d'entrée »**.

Enfin, les besoins en matière de **communications numériques** de la zone seront à anticiper.



0 50 100 150
mètres