

Commune
de VENTEUIL

Plan Local d'Urbanisme

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet arrêté le : 5 mars 2019

Projet mis à enquête du 2 décembre 2019 au 6 janvier 2020

Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

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 la commune de Venteuil affiche trois OAP sectorielles thématiques :

- Biodiversité – Trame verte et bleue
- Mobilité et déplacements
- Valorisation touristique

La localisation de ces OAP étant variée, elles ne sont pas délimitées sur le plan de zonage.

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 Venteuil**

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 Venteuil comporte une OAP à vocation patrimoniale mettant en avant les orientations prises dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti.

I . OAP sectorielle thématique : Biodiversité –

Trame verte et bleue

Dans un souci de préservation des espaces naturels, des paysages et du cadre de vie, les élus locaux de Venteuil ont intégrés au sein du projet de développement communal plusieurs orientations favorables à la biodiversité, au développement de la trame verte et bleue et au maintien des caractéristiques paysagères.

Protection des milieux naturels

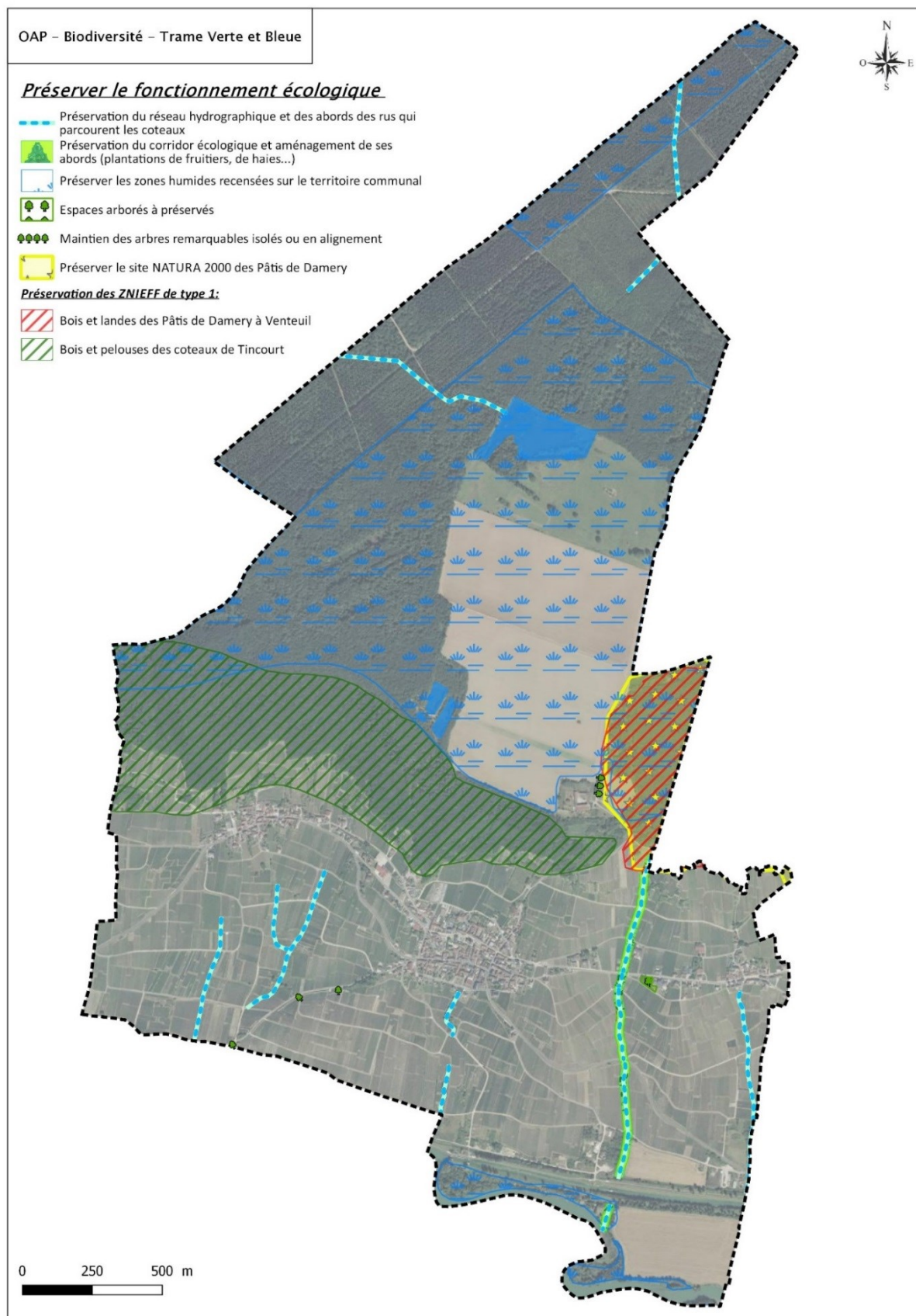
- ➔ Le zonage du PLU prend en compte les espaces naturels identifiés sur le territoire. Le site Natura 2000 des Pâtis de Damery ainsi que les deux ZNIEFF de type 1 sont classés en zone naturelle (à l'exception des terrains inscrits en AOC qui bénéficient du classement en zone viticole – Av). Le règlement de la zone naturelle limite fortement la constructibilité ce qui préserve les espaces et les espèces vis-à-vis d'éventuels modifications d'occupation du sol.
- ➔ Les abords des rus et des cours d'eau sont préservés de l'urbanisation sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre de leurs berges.
- ➔ La commune, dans la limite de ses compétences en la matière, veille au maintien des continuités des écoulements des rus identifiés au PLU et participe à la mise en place d'une gestion de leurs abords pour préserver et améliorer les continuités écologiques sur le territoire.
- ➔ Les zones humides identifiées dans l'étude réalisées par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims sont identifiées au plan de zonage et font l'objet d'une réglementation spécifique garantissant leur préservation.
- ➔ Le PLU identifie des arbres et des espaces arborés à préserver afin de maintenir les caractéristiques paysagères du territoire. Ces espaces sont les suivants :
 - Alignements de chênes à Harnotay
 - 3 Noyers le long de la rue des Crayères
 - Un espace arboré privé, le long de la RD22a (entre Arty et le bourg).
- ➔ Le développement urbain est concentré sur les zones bâties de Venteuil pour limiter les impacts en matière de consommation d'espaces.

Projets d'aménagement

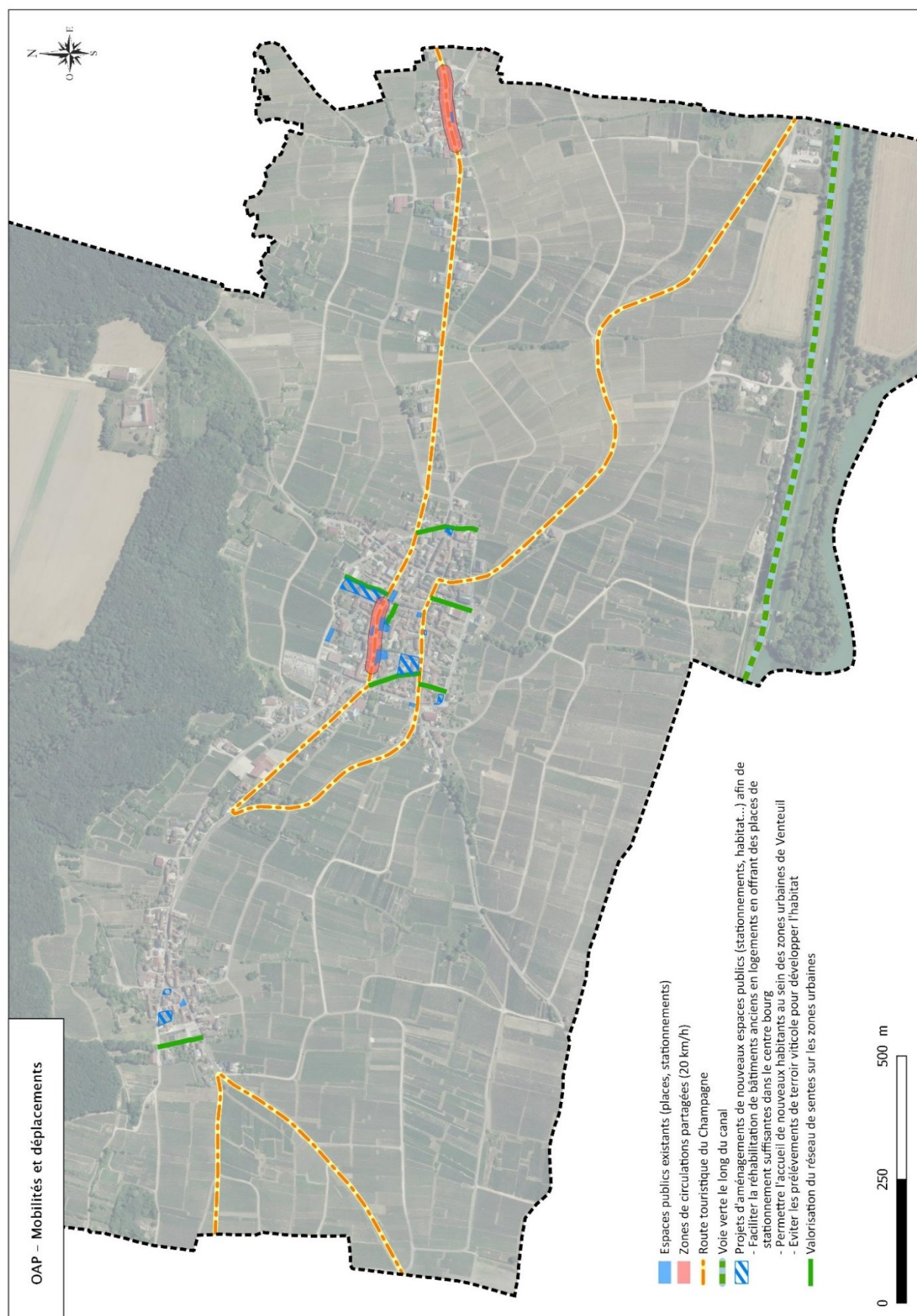
- ➔ Afin de renforcer le rôle de corridor écologique du ru principal qui traverse la commune entre Arty et le bourg, les élus souhaitent mettre en œuvre un projet d'aménagement de ses abords. Ce projet se traduit par la plantation de haies et d'arbres fruitiers le long

des berges du ru afin de diversifier les habitats au sein du coteau viticole et de renouer avec la tradition des vergers qui occupaient autrefois une partie des coteaux de la vallée de la Marne.

Ce projet permettrait également de renforcer la gestion des ruissellements et de limiter l'érosion des coteaux.



II . OAP sectorielle thématique – Mobilité et déplacements



Gestion des circulations et du stationnement

- ➔ La commune a mis en place dans la traversée du bourg et d'Arty, deux zones de circulations partagées (20km/h) afin de sécuriser la voie vis-à-vis de l'ensemble des usagers. Cette mesure est justifiée au regard du passage important de véhicules sur la RD 22a, qui se trouve être intégrée au circuit de la route touristique du Champagne.
- ➔ Pour améliorer les déplacements et la circulation, la commune dispose de plusieurs espaces répartis dans les zones urbaines permettant de se stationner en particulier à proximité des équipements publics.
- ➔ De nombreuses sentes arpentent les zones urbaines de Venteuil et favorisent les circulations douces dans le bourg.

Projets d'aménagement

- ➔ Des emplacements réservés sont mis en place sur plusieurs secteurs pour sécuriser les circulations : ER n° 1, 2, 5, 7, 11 et 12.
- ➔ Le PLU inscrit également plusieurs emplacements réservés en vue de renforcer l'offre en stationnements et en logements afin de préserver la densité d'habitat au sein des zones actuellement bâties : ER n°3, 4, 6, 8, 9 et 10.

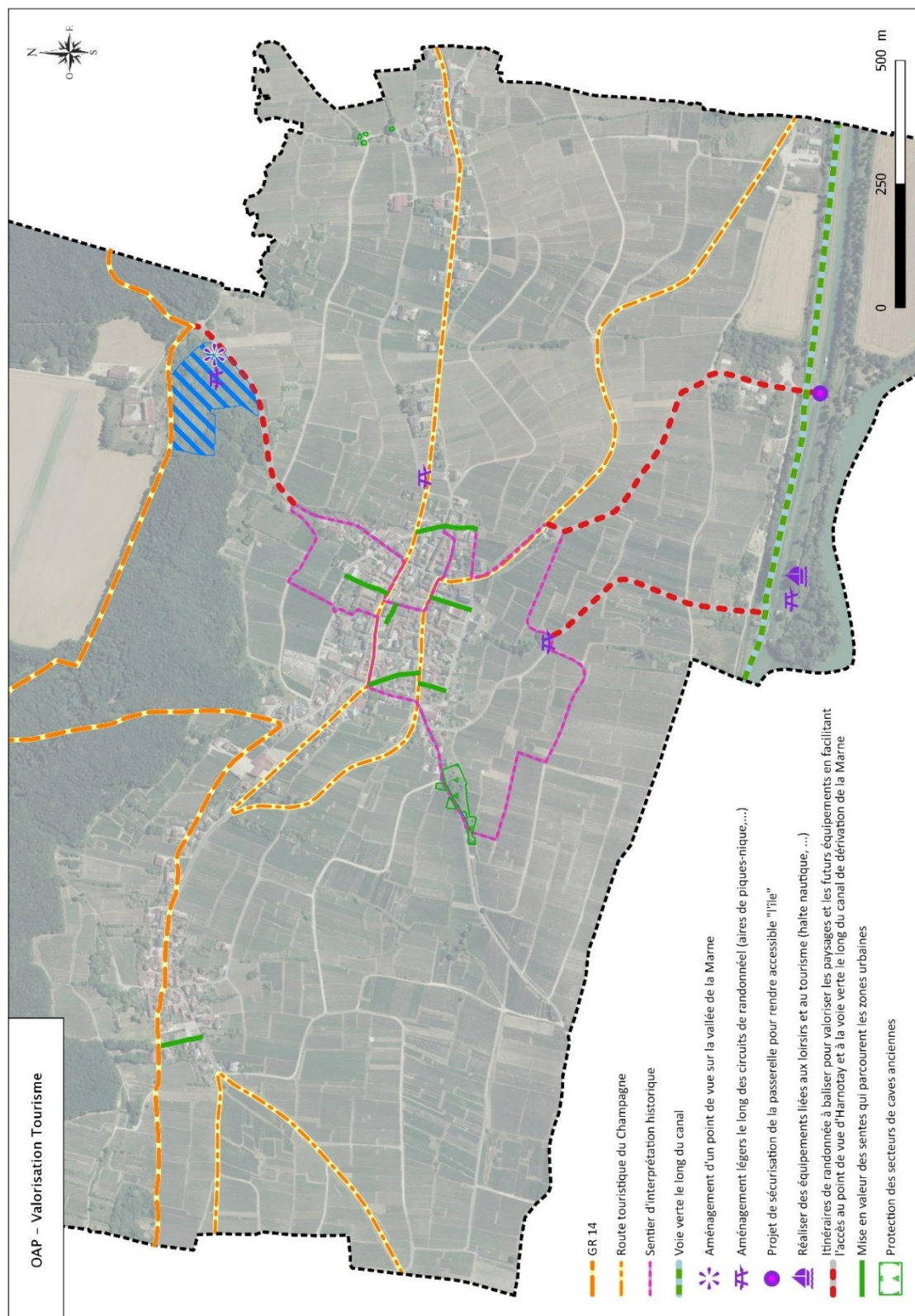
Ces projets identifiés sur des espaces bâtis ont pour principal objectif de réhabiliter des bâtiments en logements afin de diversifier l'offre en logements sur la commune et de retrouver une dynamique démographique adaptée aux équipements publics existants et projetés.

Ces projets, portés par la commune, ont également comme objectif de préserver le terroir viticole en renforçant le parc de logement sans réduire les terres agricoles.

- ➔ La commune souhaite réhabiliter et mettre en valeur les sentes qui parcourent les zones bâties afin de renforcer leur utilisation et d'améliorer la qualité des espaces publics.

III. OAP sectorielle thématique – Valorisation touristique

La commune de Venteuil bénéficie d'un cadre paysager de qualité qu'elle souhaite mettre en avant, notamment par le biais d'aménagements légers de promotion touristique.



Projets d'aménagement

- Les élus souhaitent baliser de nouveaux sentiers afin de mettre en valeur et relier les itinéraires de randonnées existants sur la commune.

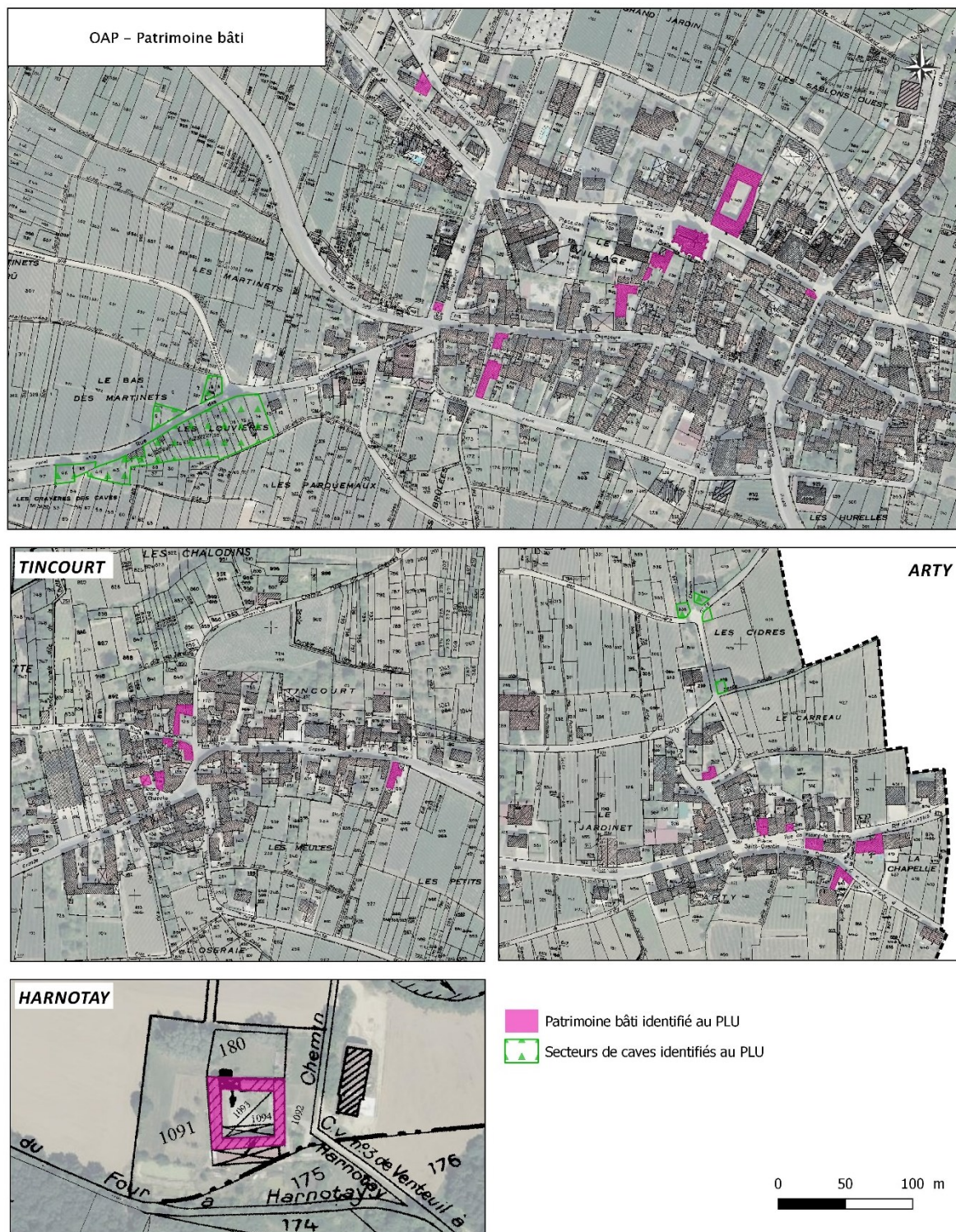
Plusieurs itinéraires sont prévus :

- 2 au sud de la commune, permettant de relier la véloroute qui long le canal, au bourg de Venteuil
 - 1 au nord reliant le bourg à la Ferme d'Harnotay et au GR 14 (qui permet ensuite de traverser les Pâtis de Damery ou de poursuivre vers Tincourt).
- Ce projet de balisage s'accompagne par la mise en place d'espaces d'accueil dédiés aux visiteurs, le long des chemins empruntés. Quatre aires de pique-nique sont prévues sur la commune, entre Harnotay et la vallée de la Marne, parmi lesquels un se situe le long de la route touristique du Champagne et un autre sur le tracé du sentier d'interprétation historique « Si Venteuil m'était conté ».
- Le territoire communal s'étendant jusqu'à la Marne, les élus ont inscrit un projet de valorisation de « l'île » qui se situe entre le canal et la Marne. Cet espace naturel, actuellement délaissé, pourrait accueillir des équipements légers liés au tourisme (aire de pique-nique) ainsi qu'une halte nautique pour capter les usagers de la voie d'eau. Ces aménagements (réalisables en partenariat avec les services de VNF) nécessitent la sécurisation de la passerelle qui permet de relier les bords du canal à l'île.
- Un des atouts de la commune étant sa position géographique et sa topographie marquée, les élus souhaitent aménager un point de vue en haut de coteau, au sud de la ferme d'Harnotay. Un emplacement réservé de 2, 44 ha est affiché au PLU pour entretenir ce secteur et le mettre en valeur au profit des randonneurs et des divers visiteurs qui pourront bénéficier d'une vue sur les coteaux de la vallée de la Marne, avec notamment une vue directe sur le château de Boursault implanté sur le coteau en rive gauche de la Marne.

L'ensemble de ces projets, associés aux objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager (secteurs de caves, architecture traditionnelle, sentes,...) traduisent la volonté communale de créer une dynamique économique, sociale et environnementale sur le territoire basée sur la mise en valeur du patrimoine local.

IV . OAP à vocation patrimoniale – Patrimoine bâti

Afin de conserver les éléments architecturaux caractéristiques du bourg et des villages viticoles champenois, le PLU identifie les bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique.



Sur le hameau de Arty :

- 4 rue de Fleury-la-Rivière
- 1 place Saint-Quentin
- 3 place Saint-Quentin
- Rue de Damery
- Rue des Meulières
- Lavoir d'Arty
- 4 caves

Sur le bourg de Venteuil :

- 14 rue du Château
- 35 rue du Château
- L'Eglise
- Ruelle de l'Eglise
- Lavoir du bourg
- Rue de Champagne (sente)
- 47 rue de Champagne
- 49 rue de Champagne
- Boulevard Saint-Michel
- Plusieurs secteurs de caves le long de la rue des Crayères

Sur Tincourt :

- 30 Grande rue
- 19 grande rue
- Rue des Chèvres
- Rue de la source
- 2 place de la Chapelle
- Le lavoir de Tincourt

Le corps de ferme d'Harnotay.

La réglementation applicable sur ces bâtiments et éléments historiques est la suivante :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg de Venteuil et de ses hameaux et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent

la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.

- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).
- Les porches et portails traditionnels ne pourront pas être comblés, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie sauf exception motivée par une modification indispensable des accès ou des volumes intérieurs. Dans ce seul cas, l'ouverture du porche pourra être comblée à condition de poser en façade extérieure une menuiserie factice en bois peint reprenant les dispositions du porche d'origine. Les piliers, couronnement et modénatures éventuels seront conservés à l'identique et restaurés si nécessaire. Dans le cas d'une fermeture par une menuiserie, on utilisera des menuiseries toute hauteur en bois peint, pleines ou vitrées, fixes ou non, posées en retrait du nu de la façade sur rue ; les pavés de verre étant interdits.
- Les caves identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Leur suppression (par comblement ou destruction) est interdite. Tous travaux réalisés sur ces éléments nécessitent l'obtention d'une autorisation préalable.