



**E3C**  
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département de la Haute-Marne  
**Commune de CONDES**



**Plan Local d'Urbanisme**  
5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation  
**Approbation**

Arrêté le : 04/11/2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :

Enquête du : 23/03/2015 au 21/04/2015

Monsieur le Maire :

Révisé le					
Modifié le					

## TABLE DES MATIERES

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	3
<b>PLAN DE SITUATION DES ZONES A URBANISER</b> .....	4
<b>I. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : SECTEUR « Village Ouest »</b> .....	5
1) SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL .....	5
2) ZONAGE.....	6
3) DESCRIPTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	6
4) SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	7

## DISPOSITIONS GENERALES

Article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « 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 ».

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010, introduisent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les Plans Locaux d'Urbanisme pour l'élaboration du projet communal.

Le contenu des OAP est encadré par l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme : elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les OAP complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de localisation de voies et ouvrages publics au titre du L 123-2-c, etc.).

### Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquelles les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voierie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics ...).

**Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'OAP et ses documents graphiques (article L 123-5 du Code de l'Urbanisme).**

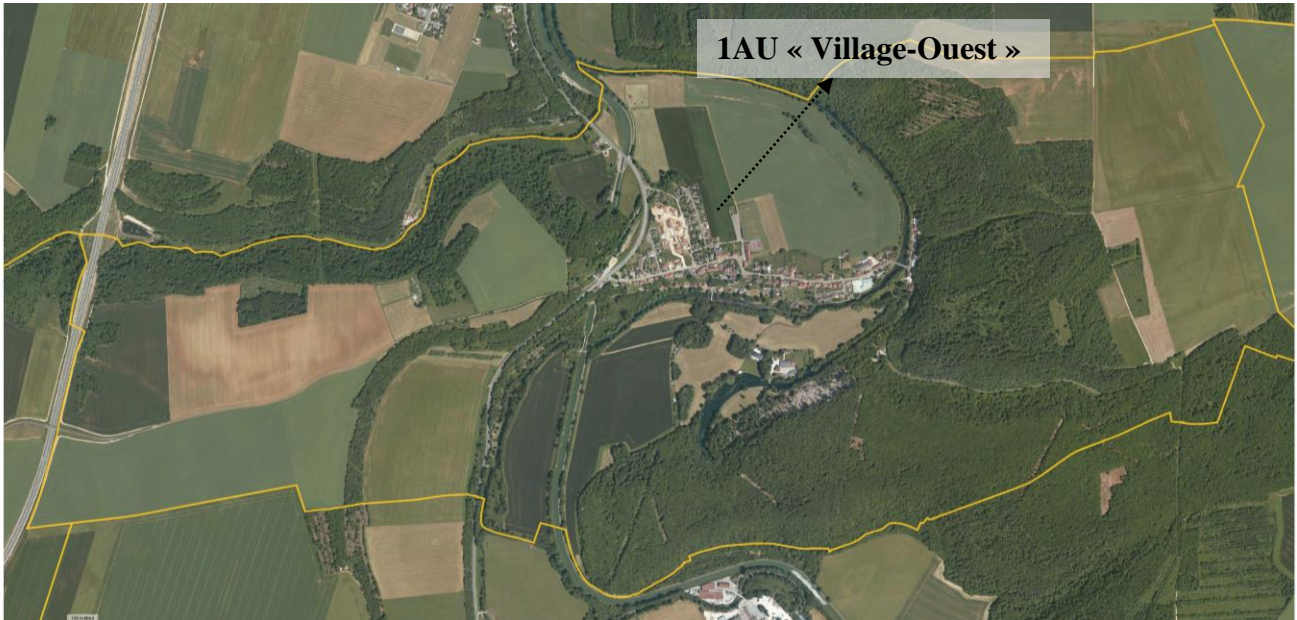
La commune a défini un secteur destiné à être aménagé à vocation résidentielle à court et moyen terme :

- ➔ Le secteur « Village-Ouest », classé en **1AU** (orientation d'aménagement et de programmation n°1).

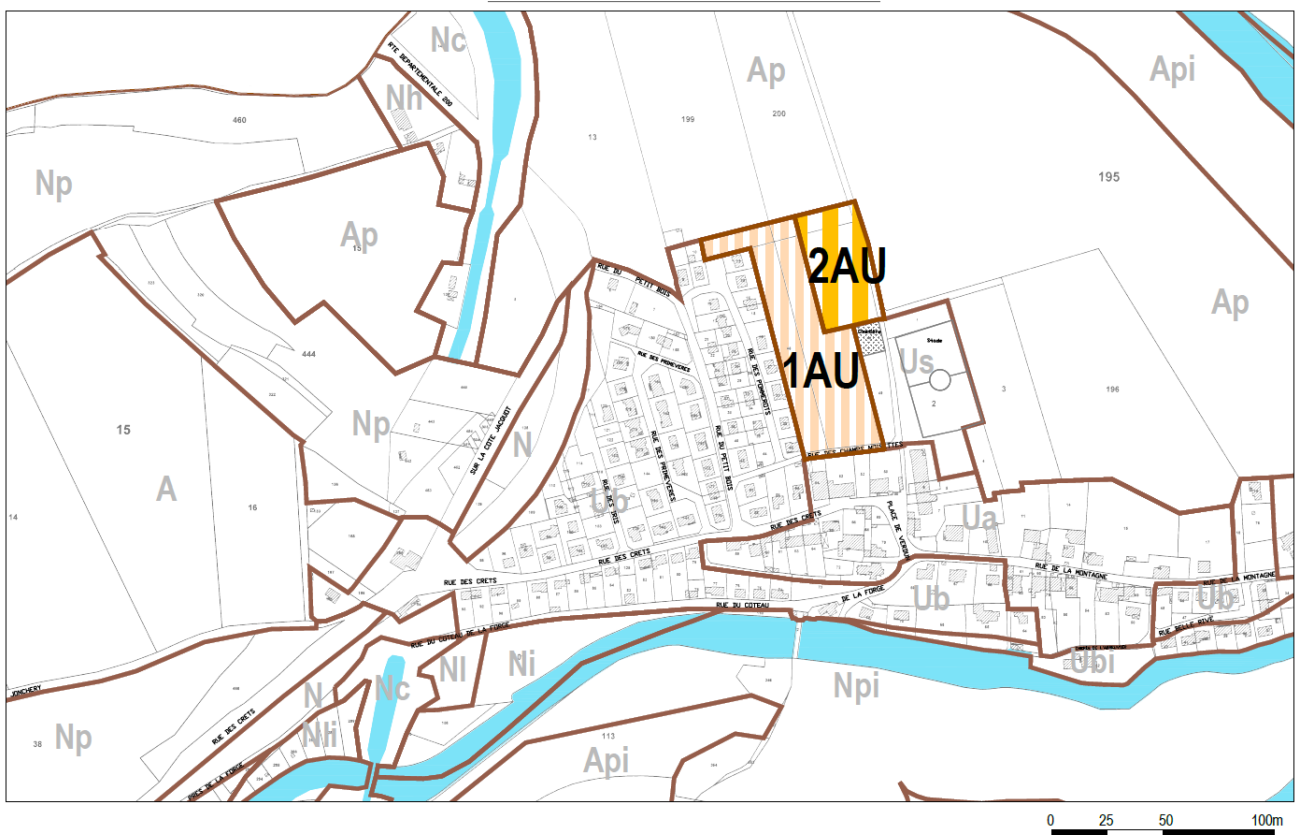
Un autre secteur à urbaniser, classé en **2AU**, sera ouvert à l'urbanisation suite à modification ou à révision du PLU. L'OAP du secteur **1AU** prévoit déjà des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur **2AU**.

## PLAN DE SITUATION DES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser se situent toutes à proximité du village de Condes, en continuité de l'existant. A l'Est du village on trouve la zone 1AU « Village-Ouest » entre les lotissements récents et le terrain de sports. La zone 2AU se trouve en continuité de cet espace.



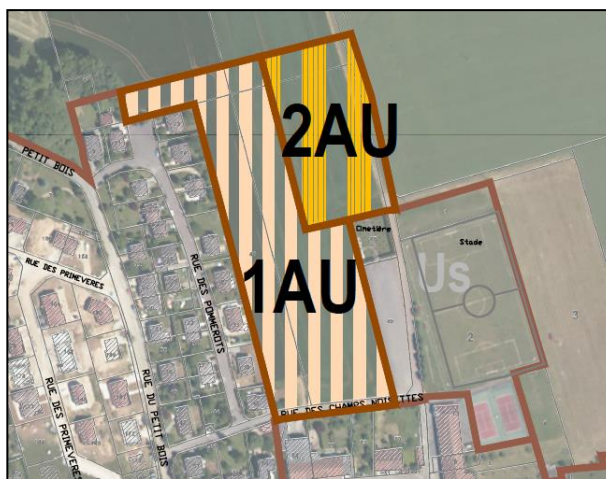
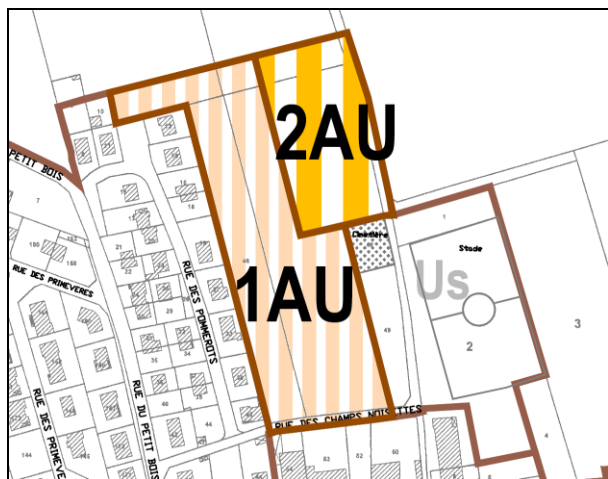
Localisation des zones à urbaniser



# I. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : SECTEUR « Village Ouest »

**Superficie de la zone : 1AU = 1ha 64a 23ca**

**2AU = 0ha 73a 89ca**



## 1) SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Ce secteur se situe en continuité Est des lotissements récents, entre ces derniers et le terrain de sports. Cette zone, issue de la zone NA du POS, est destinée à recevoir des constructions à vocation résidentielle.

Le terrain quant à lui correspond à une altitude plane et uniforme, actuellement occupé par des cultures. Le périmètre du terrain est clos en bordure Ouest par la zone pavillonnaire. A l'Est, le terrain est clos par un espace de parking du terrain de sports et le cimetière. Au Nord et au Nord-Est il n'y a pas de limite visible car l'espace s'ouvre sur les terres agricoles de la plaine alluviale de la Marne.



La commune a la volonté de développer ce secteur en priorité en continuité de l'existant. Elle souhaite que les constructions soient subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à la bonne insertion des constructions dans un aménagement cohérent de la zone, en lien avec la zone **Ub** adjacente. La commune a pour objectif à travers l'OAP :

- d'intégrer le secteur au quartier existant ;
- de donner une cohérence aux constructions futures ;
- de créer un lien avec le village ;
- de créer un lien avec la zone de loisirs et de sports ;
- de traiter les limites de l'opération pour une meilleure intégration dans le paysage environnant ;
- de trouver un équilibre des aménagements paysagers et des surfaces urbanisées.

## 2) ZONAGE

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent une zone **1AU** à vocation résidentielle et prévoit sa liaisons avec la zone **2AU**. La zone **1AU** se trouve en continuité immédiate de la zone actuellement urbaine récente (**Ub**) correspondante aux constructions individuelles sous forme de lotissement. Une fois urbanisée, la zone **1AU** reprendra les spécificités de la zone **Ub** et intégrera cette dernière. Au Nord de la zone, on trouve des espaces de cultures, à l'Est la zone **Us** dédiée aux terrains de sports et au Nord-Est la future zone de développement actuellement en **2AU**.

## 3) DESCRIPTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### *Type d'aménagement*

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle de type pavillonnaire et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateur électrique, etc.).

### *Traitement paysager*

Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnements) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.

Des boisements seront à créer en limite Nord avec les champs et en limite Est avec le parking de la zone **Us** dans le but de créer un écran végétal, un espace tampon entre la zone résidentielle et la grande culture et les terrains de sports.

Des espaces verts pourront être disposés soit au centre de l'opération, soit en limite Est avec la zone **Us**.

### *Voiries*

Le secteur prévoit une accroche sur les voies existantes.

Une voie principale sera créée d'orientation Nord-Sud traversant l'ensemble du secteur. Une seconde voie principale sera créée d'orientation Est-Ouest au Nord de la zone **1AU** s'accrochant à l'espace en attente « Rue des Pommerots ». Ces voies nouvelles seront conçues à l'identique de celles du lotissement voisin.

Les voies sans issues seront à éviter afin de faciliter la circulation à l'intérieur du secteur et afin de permettre une liaison avec les secteurs voisins.

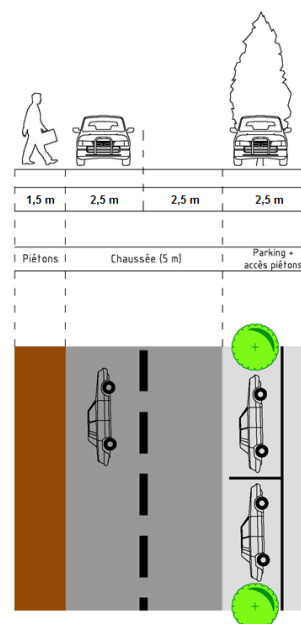
Une liaison entre la voie nouvelle et la future zone **2AU** sera à prévoir. Ces types de voirie doivent être accessibles pour tous.

L'emprise des voies nouvelles intégrera :

- une chaussée de 5,00m de large au minimum prévue pour une circulation à double sens ;
- un trottoir (largeur minimum d'1,50m) de part et d'autre de la chaussée.

Les trottoirs seront séparés de la chaussée par :

- des espaces verts plantés d'arbustes ou d'arbres d'alignement ;
- des places de stationnement public.



### *Stationnements*

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie nouvelle.

Des places de stationnement ouvertes au public seront prévues dans l'emprise des voies nouvelles, à raison d'une place pour trois lots, plus une place de stationnement pour Handicapés.

### *Phase de réalisation*

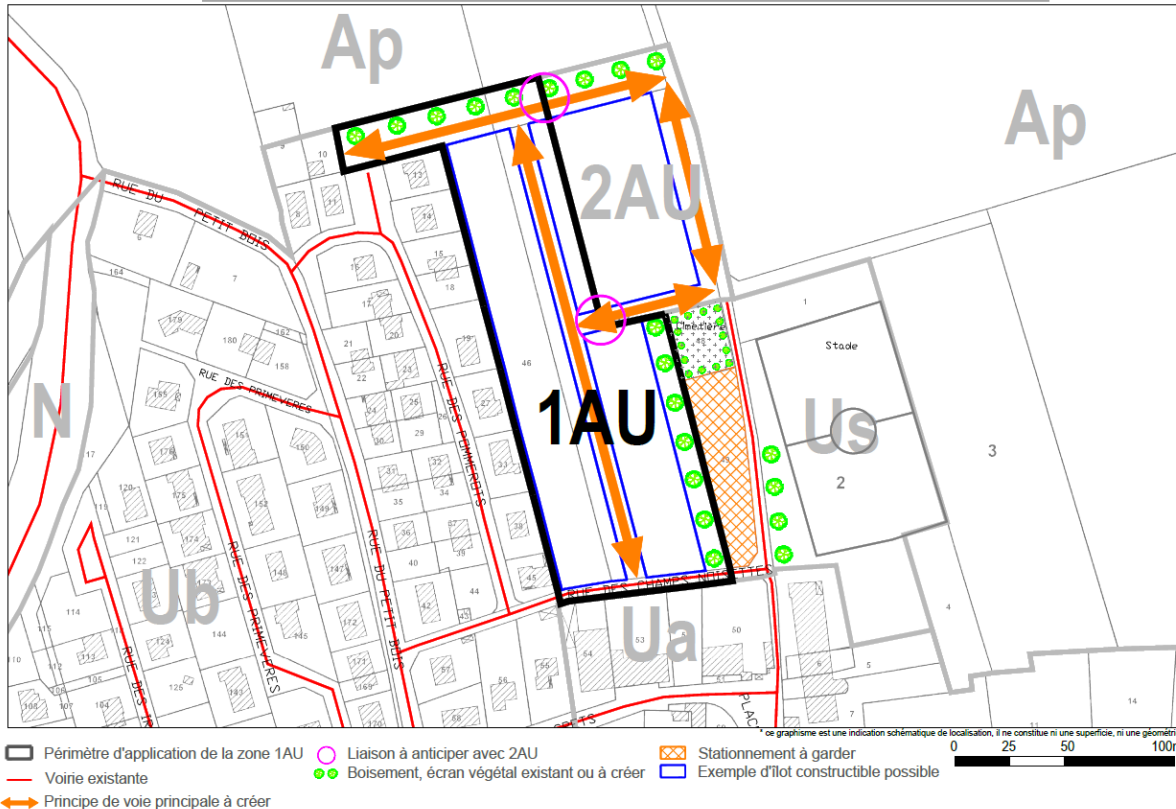
L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'achèvement de l'équipement collectif d'assainissement ou au raccordement de la commune sur une station existante en capacité de recevoir les effluents.

Son urbanisation pourra comprendre plusieurs phases de réalisation. Ces différentes phases devront néanmoins s'intégrer dans un schéma d'aménagement global de la zone. L'édification d'une construction

isolée pourra être possible dans la mesure où elle s'inscrit parfaitement dans le plan d'ensemble d'aménagement de la zone et qu'elle est desservie par les réseaux existants.

#### 4) SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement et de Programmation\* sur la zone 1AU "village Ouest"



Orientation d'Aménagement et de Programmation\* sur la zone 1AU "village Ouest"

