

DEPARTEMENT DE SEINE
ET MARNE



Commune d'**AULNOY**



**Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

3

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du : 25 mars 2021

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du : 27 février 2024

Le Président



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargéas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

SOMMAIRE

RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	2
ORIENTATIONS COMMUNALES.....	4

RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Article L151-6 du Code de l'urbanisme

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L151-7 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur 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 des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 du Code de l'urbanisme

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, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

ORIENTATIONS COMMUNALES

Au vu des directives imposées par le SDRIF (5% de consommation de l'espace urbanisé de référence), la commune d'Aulnoy doit structurer et densifier sa trame urbaine tout en maîtrisant l'étalement urbain. Plusieurs dents creuses ont été identifiées au sein de la commune et un secteur OAP a été retenu au sein du bourg d'Aulnoy.

L'intérêt de ce secteur est de pouvoir densifier tout en respectant la trame bâtie et paysagère des environs. De ce fait, l'ensemble du secteur identifié doit préserver les alignements existants que ce soit concernant les constructions ou bien les espaces de jardins. Ainsi, un espace de respiration, identique à celui des constructions voisines devra être préservé. Cet espace de respiration sera d'une profondeur d'environ 30 à 40 mètres.

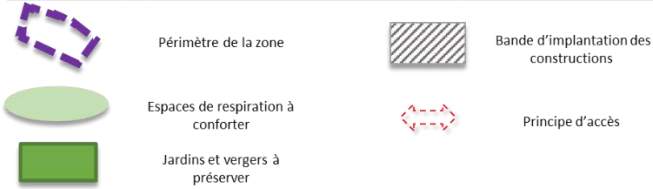
En recul de cet espace de respiration, les nouvelles constructions devront respecter l'alignement existant induit par les constructions voisines. L'objectif est de conserver l'ambiance urbaine existante à dominante rurale et pavillonnaire. Enfin, pour préserver les fonds de jardin existants et faire une transition douce avec la zone naturelle, la bande d'implantation des constructions préserve une bande inconstructible en fond de parcelle d'environ 20 mètres.

Ainsi, l'OAP permettra le renforcement d'un paysage urbain harmonieux et homogène et les constructions qu'elle prévoit ne viendront pas en contradiction avec le contexte du quartier. De plus, elle n'aura pas d'impact négatif sur les jardins et vergers à protégés identifiés dans le zonage.

Bien que le secteur concerné mesure près de 4000 m², une densification importante n'est pas prévue. En effet, la bande d'implantation définie va permettre de limiter la densification et de maintenir une certaine « harmonie » du paysage urbain local, souhaitée par les élus. La bande d'implantation équivaut à environ 685 m².

Cette OAP doit notamment répondre aux orientations du PADD, en particulier ce qui concerne la préservation de la biodiversité urbaine (jardins, vergers, espaces de respiration), conformément à la protection et la mise en valeur des éléments emblématiques du territoire. L'OAP respecte également l'orientation d'un urbanisme plus respectueux de l'environnement avec une implantation du bâti n'ayant pas d'impact sur les espaces naturels et agricoles.

OAP DU BOURG D'AULNOY



Principaux enjeux :

- Définir un aménagement global permettant un usage rationnel du foncier
- Conforter et préserver les continuités paysagères du cadre bâti
- Respecter la trame bâtie actuelle afin d'assurer une « harmonisation sur l'ensemble du secteur »

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLANETE CHANVRE

Afin de garantir l'intégration paysagère des installations existantes et futures liées à l'activité Planète chanvre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été créée sur les secteurs Ax et Ac.

Ainsi, à l'intérieur du périmètre de cette OAP, les constructions nouvelles devront présenter des formes architecturales et des aspects extérieurs visant à faciliter leur intégration dans le grand paysage.

Enfin, sur le pourtour de l'OAP, une haie paysagère, multi-espèces suffisamment dense devra être plantée afin de garantir l'intégration de cette zone dans le paysage des constructions existantes mais également des futurs projets.

