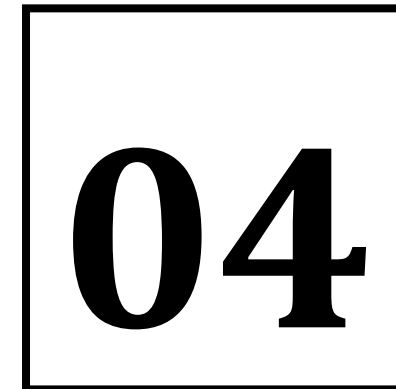




ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Lu pour être annexé à la délibération du
approuvant le P.L.U. d'Epernay
Le Maire,



Epernay Agglo Champagne
Direction Aménagement & Urbanisme Règlementaire



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 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 et les déplacements.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP 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.

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.



Le Jard

Présentation du contexte

Le périmètre de l'OAP concerne un secteur de 2.6 hectares environ, majoritairement occupé par un espace public utilisé comme aire de stationnement en centre-ville.

L'espace public se composait au début du 20^{ème} siècle d'une promenade et d'un kiosque à musique dans l'axe du Palais de Justice, et d'un jardin d'agrément compris entre les rues Eugène-Mercier et Edouard-Fleuricourt.

Aujourd'hui, l'espace public a perdu presque totalement sa végétation, seuls les alignements plantés de part et d'autre du Jard demeurent.

Le principe d'aménagement retenu consiste à requalifier la partie sud du Jard en véritable jardin public paysager en revégétalisant l'espace et à combler la « dent creuse » de la rue Eugène-Mercier.

Echéance envisagée > court terme
Superficie à bâtir > 1,2 ha
Habitat projeté > 80 logements collectifs



Le projet peut évoluer dans le temps, le nombre de logements annoncé, l'échéance et la densité projetées sont susceptibles de varier.
 Cette estimation chiffrée ne constitue pas un engagement.

Présentation des objectifs

Requalifier l'espace public et redonner une place à la végétation

Le premier objectif de l'OAP consiste à requalifier la partie sud du Jard en véritable jardin public paysager. Dans cette optique, les alignements plantés existants seront préservés et une place sera redonnée à la végétation qui subsistait au siècle dernier.

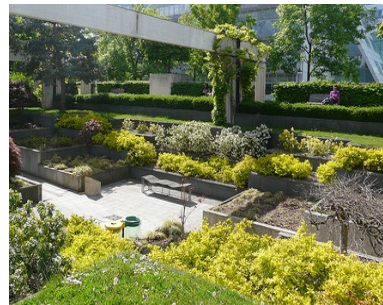
Reconstituer un front bâti

Il est préconisé de recomposer le front bâti de la rue Eugène-Mercier. Ainsi, Les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins de la rue. Leur implantation devra garantir le principe de continuité urbaine en termes d'alignement sur la voie publique mais aussi de hauteur. Le stationnement engendré sera majoritairement traité en souterrain.

Un quartier mixte et animé

Ce secteur du centre-ville présente une mixité des fonctions qui en fait un quartier prisé et animé. Ainsi, les constructions à venir devront présenter les mêmes caractéristiques de mixité, habitat et activités et/ou commerces.

Exemples illustratifs d'aménagement





O.A.P.

Orientations d'Aménagement
et de Programmation



EPERNAY

Schéma de principe d'aménagement

Le Jard

REQUALIFICATION DU JARDIN PUBLIC



Alignements plantés
à préserver



Aménagement
d'un jardin public paysager



Aménagement
de loisirs & touristique



Principe de reconstitution
d'un front bâti sur rue



Principe de liaison
à maintenir ou à créer



Principe de liaison douce
à créer



Bâti existant

Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du C.U.)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Recréer un front bâti le long des rues Eugène-Mercier et Edouard-Fleuricourt : - les façades des constructions principales seront édifiées soit à l'alignement de la voie publique, soit en retrait de 3m minimum ; dans ce cas, la continuité de l'alignement sur voie sera matérialisée par une clôture conforme aux prescriptions du SPR. (Site Patrimonial Remarquable) Sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du secteur ancien : - les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, échelle, et gabarit aux édifices voisins sans dépasser R+2+Combles - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire en limite ou en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m. - les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale de l'îlot (par leur forme, leurs matériaux, leurs couleurs...), conformément aux prescriptions du SPR. Toute modification sur les constructions existantes devra respecter les prescriptions applicables au secteur urbain du SPR.
Mixité fonctionnelle et sociale	Ce secteur du centre-ville doit respecter le principe de mixité des fonctions : - les constructions pourront accueillir les destinations suivantes : habitation, bureaux, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, nuisance ou risque. Favoriser la mixité sociale et générationnelle : - les projets d'habitat collectifs devront présenter une variété de typologie de logements favorisant mixité sociale et générationnelle.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement : Intégration des constructions et performance énergétique : - le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. - La réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) est recommandée, elle sera obligatoire avec la mise en application de la RT2020. Les bâtiments à énergie positive (BEPOS) qui anticiperont la RT2020 pourront bénéficier d'une emprise au sol majorée de 10% et/ou d'une hauteur supplémentaire de 3 mètres correspondant à un niveau.

Qualité environnementale	Favoriser la biodiversité : - les alignements plantés existants repérés sur le schéma de principe sont à préserver, de nouveaux espaces verts pourront y être ajoutés. Pour les aménagements paysagers, l'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf liste en annexe) Le projet devra atteindre un coefficient de biotope optimal ($CBS \geq 0.3$) intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades. (cf. annexe) Les espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes devront être engazonnés, plantés ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération. La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction.
Prévention des risques et servitudes	Une servitude de protection relative au Site Patrimonial Remarquable (SPR) est applicable sur la commune d'EPERNAY. Ainsi qu'une interdiction de toute publicité dans le SPR.
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement engendré sera majoritairement traité en souterrain. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions. L'impact visuel et environnemental du stationnement aérien doit être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace doit prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les entrées des constructions nouvelles se feront par les rues Eugène-Mercier, Edouard-Fleuricourt et le passage du Jard. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

Le Fond des 4 maisons

Présentation du contexte

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 4 hectares. C'est un espace hétérogène mêlant habitat et jardins. Le secteur est construit principalement en périphérie et demeure peu dense en son centre.

Au nord, l'avenue Paul-Bert offre une façade importante pour l'image de la ville avec toutefois quelques dents creuses restant à combler.

Le secteur est situé à l'ouest de l'avenue du 8-mai-1945 qui le surplombe. On note la présence imposante d'un alignement de marronniers centenaires qui structure cet axe important.

A l'est et au sud, le secteur est occupé en majorité par de l'habitat pavillonnaire avec lequel il faudra faire le lien.

Echéance envisagée > court / moyen terme

Superficie à bâtir > 1,5 ha

Habitat projeté > 26 logements collectifs + 6 individuels



Le projet peut évoluer dans le temps, le nombre de logements annoncé, l'échéance et la densité projetées sont susceptibles de varier.
Cette estimation chiffrée ne constitue pas un engagement.

Présentation des objectifs

Urbanisation possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie et réseaux divers) et sous réserve de la prise en compte des caractéristiques de zone à dominante humide au cœur de l'îlot.

Recomposer un front bâti

Il est préconisé de recomposer le front bâti de l'avenue Paul-Bert. Ainsi, les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins de la rue. Leur implantation devra garantir le principe de continuité urbaine en termes d'alignement sur la voie publique mais aussi de hauteur.

Habitat en cœur d'îlot

Le cœur d'îlot pourra accueillir uniquement de l'habitat de type individuel, ou individuel groupé. La hauteur maximale du bâti est établie à R+1+comble afin de favoriser son insertion paysagère.

Préserver l'environnement végétal

Il est indispensable de minimiser l'impact de l'urbanisation et de préserver l'environnement végétal du secteur en conservant notamment les jardins familiaux en cœur d'îlot.

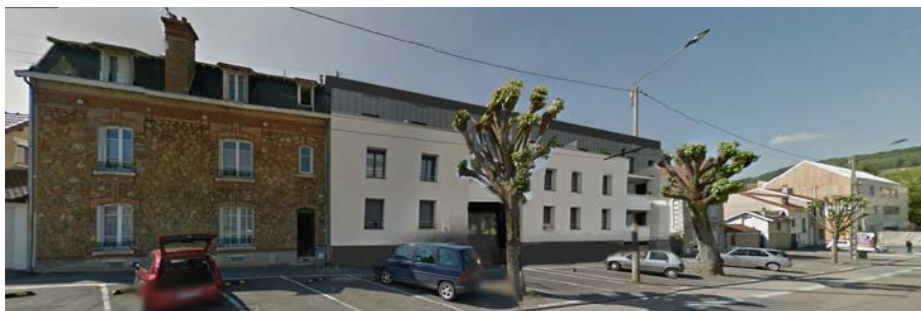
Assurer la circulation et le stationnement

Les objectifs sont de proposer de nouveaux accès à l'îlot depuis les rues périphériques ainsi que d'aménager des voies internes de desserte. Un stationnement mutualisé pourra éventuellement être réalisé en périphérie de l'îlot après accord de la commune. L'impact visuel et environnemental du stationnement devra être minimisé.

Desserte par les réseaux

Toute construction devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable, d'assainissement et d'électricité en périphérie de l'îlot.

Exemples illustratifs d'aménagement





Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du C.U.)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Recréer un front bâti sur l'avenue Paul Bert : - Les façades des constructions principales seront édifiées à l'alignement de la voie publique et devront être conformes aux prescriptions du SPR. (Site Patrimonial Remarquable) - Les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, échelle, et gabarit aux édifices voisins sans dépasser R+1+Combles, afin de sauvegarder le principe de continuité urbaine. Préserver le cœur d'îlot : - Seul l'habitat de type individuel ou individuel groupé est accepté en cœur d'îlot (hors zone à dominante humide inconstructible). Les constructions nouvelles ne pourront pas dépasser R+1+Combles. Considérant la topographie du site, les sous-sols ne sont pas admis et des fondations spécifiques sont nécessaires. - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire en limite ou en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m. - Les constructions présenteront une harmonie d'ensemble, et le projet privilégiera l'utilisation de matériaux durables.
Mixité fonctionnelle et sociale	Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : habitation, et équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, nuisance ou risque. Les projets d'habitat collectifs devront présenter une variété de typologie de logements favorisant mixité sociale et générationnelle.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement : Intégration des constructions et performance énergétique : - Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. - La réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) est recommandée, elle sera obligatoire avec la mise en application de la RT2020. Favoriser la biodiversité : - Les alignements plantés existants repérés sur le schéma de principe sont à préserver, de nouveaux espaces verts pourront y être ajoutés. Pour les aménagements paysagers, l'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf liste en annexe) - Le projet devra atteindre un coefficient de biotope optimal ($CBS \geq 0.6$) intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades. (cf. annexe)

Qualité environnementale	- Les espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes devront être engazonnés, plantés ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre. - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération. - La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction.
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment : - servitude de protection relative au Site Patrimonial Remarquable (SPR) en périphérie de l'îlot. - la préservation des zones à dominante humides.
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, toutefois un stationnement mutualisé pourra éventuellement être réalisé en périphérie de l'îlot après accord de la commune. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions. L'impact visuel et environnemental du stationnement doit être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace doit prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants en périphérie de l'îlot (Av Paul Bert/Av du 8 mai 1945) avec station de relevage si nécessaire ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux (Chemin du Fond des 4 maisons). Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

Les Malbouches

Présentation du contexte

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 3 hectares. C'est un espace hétérogène mêlant habitat et jardins. Le secteur est construit principalement en périphérie et demeure peu dense en son centre.

Au nord, l'avenue Jean-Jaurès offre une façade importante pour l'image de la ville et constitue une des principales entrées de ville dans l'axe de Paris.

Le secteur est situé sur le coteau ouest d'Epernay, dans une zone déjà urbanisée, mais qui a su conserver un cœur d'îlot verdoyant qu'il faudra veiller à préserver.

Echéance envisagée > court terme

Superficie à bâtir > 1 ha

Habitat projeté > 6 logements collectifs + 12 à 24 groupés



Le projet peut évoluer dans le temps, le nombre de logements annoncé, l'échéance et la densité projetées sont susceptibles de varier.
Cette estimation chiffrée ne constitue pas un engagement.

Présentation des objectifs

Opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet d'un aménagement par tranches (sous réserve d'anticiper les besoins en matière de voirie et réseaux de l'ensemble du secteur).

Reconstituer le front bâti

Il est important de recomposer le front bâti de l'avenue Jean-Jaurès. Ainsi, Les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins de la rue. Leur implantation devra garantir le principe de continuité urbaine en termes d'alignement sur la voie publique mais aussi de hauteur.

Habitat en cœur d'îlot

Le cœur d'îlot pourra accueillir uniquement de l'habitat de type individuel, ou individuel groupé. La hauteur maximale du bâti est établie à R+1+comble afin de favoriser son insertion paysagère.

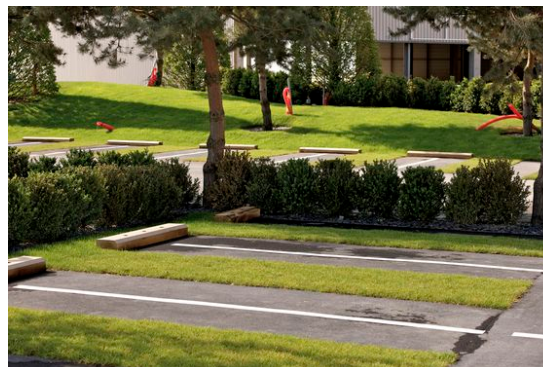
Conserver la perception verdoyante de l'îlot

Il est indispensable de conserver cette perception verdoyante du secteur en préservant des jardins familiaux en cœur d'îlot. Par ailleurs, les venelles qui traversent l'îlot sont à conserver car elles offrent une perméabilité qui encourage les déplacements piétons.

Assurer la circulation et le stationnement

Le projet devra proposer une desserte interne en cœur d'îlot. L'impact visuel et environnemental du stationnement devra être minimisé.

Exemples illustratifs d'aménagement





Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du C.U.)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Recréer un front bâti sur l'avenue Jean Jaurès - Les façades des constructions principales seront édifiées à l'alignement de la voie publique et devront être conformes aux prescriptions du SPR. (Site Patrimonial Remarquable) - Les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, échelle, et gabarit aux édifices voisins sans dépasser R+2, afin de sauvegarder le principe de continuité urbaine. Préserver le cœur d'îlot : - Seul l'habitat de type individuel ou individuel groupé est accepté en cœur d'îlot. L'opération ne pourra compter plus de 8 lots en cœur d'îlot. Les constructions nouvelles ne pourront pas dépasser R+1+Combles. - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire en limite ou en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m. - Les constructions présenteront une harmonie d'ensemble, et le projet privilégiera l'utilisation de matériaux durables.
Mixité fonctionnelle et sociale	Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : habitation, et équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, nuisance ou risque. Les projets d'habitat collectifs devront présenter une variété de typologie de logements favorisant mixité sociale et générationnelle.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement : Intégration des constructions et performance énergétique : - Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. - Les constructions nouvelles devront respecter les critères de performances énergétiques BEPOS (bâtiments à énergie positive). Favoriser la biodiversité : - La végétation existante en cœur d'îlot doit être préservée au maximum. Pour les aménagements paysagers, l'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf liste en annexe) - Le projet devra atteindre un coefficient de biotope optimal ($CBS \geq 0.6$) intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades. (cf. annexe)

Qualité environnementale	Les espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes devront être engazonnés, plantés ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération. La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction.
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment la servitude de protection relative au Site Patrimonial Remarquable (SPR)
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions. L'impact visuel et environnemental du stationnement doit être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace doit prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les entrées des constructions nouvelles se feront principalement par l'avenue Jean Jaurès et la rue de la Garenne, et une desserte interne à l'îlot devra être créée. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants environnants (Av. J. Jaurès et/ou Allée de la Garenne) en fonction des possibilités techniques. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

Côte Legris

Présentation du contexte

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 7 hectares (dont 2ha de massif boisé préservé) situé au nord d'Epernay, entre la zone d'habitat social de Fort Chabrol et la zone pavillonnaire à l'est de la commune de Mardeuil.

Au nord, une bande boisée constitue un espace tampon avec la Voie ferrée et la RD 401 reliant Epernay et Mardeuil.

La zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat (individuel, individuel groupé) venant compléter l'offre en logements du secteur.

Echéance envisagée > moyen / long terme

Superficie à bâtir > 5 ha

Habitat projeté > 60 logements individuels + 70 groupés



Le projet peut évoluer dans le temps, le nombre de logements annoncé, l'échéance et la densité projetées sont susceptibles de varier.
Cette estimation chiffrée ne constitue pas un engagement.

Présentation des objectifs

Opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet d'un aménagement par tranches de 2 hectares minimum (sous réserve de prévoir une desserte traversante et d'anticiper les besoins en matière de réseaux de l'ensemble du secteur).

Habitat

Réalisation d'une opération à vocation résidentielle mixte (individuel, individuel groupé) venant compléter l'offre en logements du secteur. La zone pourra également accueillir des équipements publics ou du commerce de proximité.

La hauteur maximale du bâti est établie à R+1+C afin de favoriser son insertion paysagère.

Favoriser le développement durable

Pour limiter l'étalement urbain, le secteur (ou tranche) devra accueillir des parcelles de 250 à 600m².

Dans un souci de développement durable, la desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

La zone boisée au nord du secteur doit être préservée.

L'opération devra prévoir la création d'espaces publics végétalisés sur 20 % minimum de la superficie de chaque tranche, afin de garantir la qualité environnementale de l'ensemble du secteur.

Prévoir une zone tampon entre la vigne et la zone agricole

Le projet devra intégrer une haie composée d'une végétation adaptée créant une zone tampon avec l'habitat.

Assurer la circulation et le stationnement

La zone sera reliée à la voirie existante par au moins deux points d'accès qui permettront une circulation traversante afin de limiter le phénomène d'enclave. Il s'agira d'aménager des voies internes de desserte automobiles évitant les raquettes de retournement et les voies en impasse. On prévoira également un maillage de voies pour cyclistes et piétons. L'impact visuel et environnemental du stationnement devra être minimisé.

Exemples illustratifs d'aménagement





Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du C.U.)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	L'opération d'aménagement peut faire l'objet d'un aménagement par tranche de 2 hectares minimum sous réserve de prévoir une desserte traversante et d'anticiper les besoins en matière de réseaux de l'ensemble du secteur. Le secteur ou tranche devra accueillir des parcelles d'une superficie comprise entre 250 et 600 m² pour limiter l'étalement urbain, avec une densité supérieure à 27 logements à l'hectare. Seul l'habitat de type individuel ou individuel groupé ou intermédiaire est accepté. Les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, échelle, et gabarit aux édifices voisins sans dépasser R+1+Combles, afin de favoriser une meilleure intégration dans le site. On privilégiera l'utilisation de matériaux durables pour les constructions. Les façades de constructions principales seront édifiées soit à l'alignement de la voie publique, soit en retrait de 3m minimum. Dans ce cas, la continuité de l'alignement sur voie sera matérialisée par une clôture. Excepté en limite de la zone agricole où une zone tampon large de 15 m non-constructible est imposée, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire en limite ou en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m.
Mixité fonctionnelle et sociale	Ce secteur doit respecter le principe de mixité des fonctions. Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, nuisance ou risque.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement : Intégration des constructions et performance énergétique : - Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. - Les constructions nouvelles devront respecter les critères de performances énergétiques BEPOS (bâtiments à énergie positive). Favoriser la biodiversité : - La zone boisée au nord du secteur doit être préservée. L'opération doit prévoir la création d'espaces publics végétalisés sur 20% minimum de la superficie de chaque tranche. Pour les aménagements paysagers, l'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf liste en annexe) - Le projet devra atteindre un coefficient de biotope optimal ($CBS \geq 0.6$) intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades. (cf. annexe)

Qualité environnementale	Les espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes devront être engazonnés ou plantés. La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction.
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment : - Une zone tampon d'une largeur de 15 m minimum constituée d'une noue et accompagnée de végétation devra être créée en pied de coteau afin de protéger les habitations des ruissellements éventuels.
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions. L'impact visuel et environnemental du stationnement doit être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace doit prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. La zone devra être reliée à la voirie existante par au moins deux points d'accès afin de limiter le phénomène d'enclave. La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux. L'aménagement des voies internes de desserte automobiles devront éviter les raquettes de retournement et les voies en impasse. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants environnants (Allée Fort Chabrol et/ou la commune de Mardeuil) en fonction des possibilités techniques. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

Coulée verte du Cubry

Présentation du contexte

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 13 hectares. Le secteur se situe au sud-ouest d'Epernay, et longe le ruisseau du Cubry depuis l'avenue Paul-Bert au sud jusqu'à l'Avenue Paul-Chandon au nord.

Le périmètre contient déjà des espaces végétalisés importants qui ne sont toutefois pas reliés entre eux. Ainsi, l'OAP devra permettre de créer une véritable coulée verte en connectant les espaces verts et en favorisant le déploiement de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Le nouveau maillage végétal constituera ainsi une invitation à la promenade le long du Cubry.

La zone pourra accueillir des aménagements paysagers, mais aussi de l'habitat et des activités de loisirs et touristiques.

Echéance envisagée > court / moyen / long terme

Superficie à bâtir > 1,4 ha

Habitat projeté > 96 logements collectifs + 8 logements individuels



Le projet peut évoluer dans le temps, le nombre de logements annoncé, l'échéance et la densité projetées sont susceptibles de varier.
Cette estimation chiffrée ne constitue pas un engagement.

Présentation des objectifs

Opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet d'un aménagement par tranches.

Favoriser la trame verte et bleue

Réalisations d'aménagements paysagers, et implantations d'activités de loisirs et touristiques le long du Cubry : aménagement d'espaces publics de convivialité (espaces verts, espaces de jeux, aire d'accueil de camping-cars), de liaisons douces et d'une trame végétale faisant le lien avec les espaces verts existants.

Reconstituer le front bâti

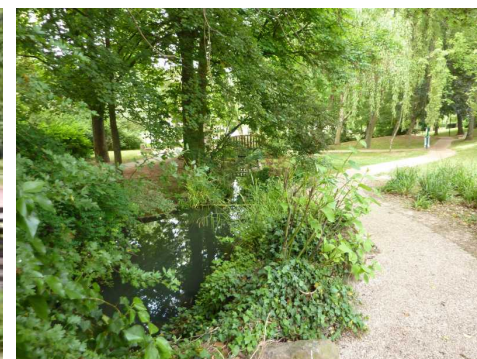
Trois secteurs inclus dans le périmètre présentent des dents creuses qu'il est intéressant de combler et ainsi de permettre une recomposition du front bâti : avenue Foch, avenue Paul-Bert et rue Dom Pérignon. Ainsi, les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins de la rue. Leur implantation devra garantir le principe de continuité urbaine en termes d'alignement sur la voie publique (bâti ou murs de clôture).

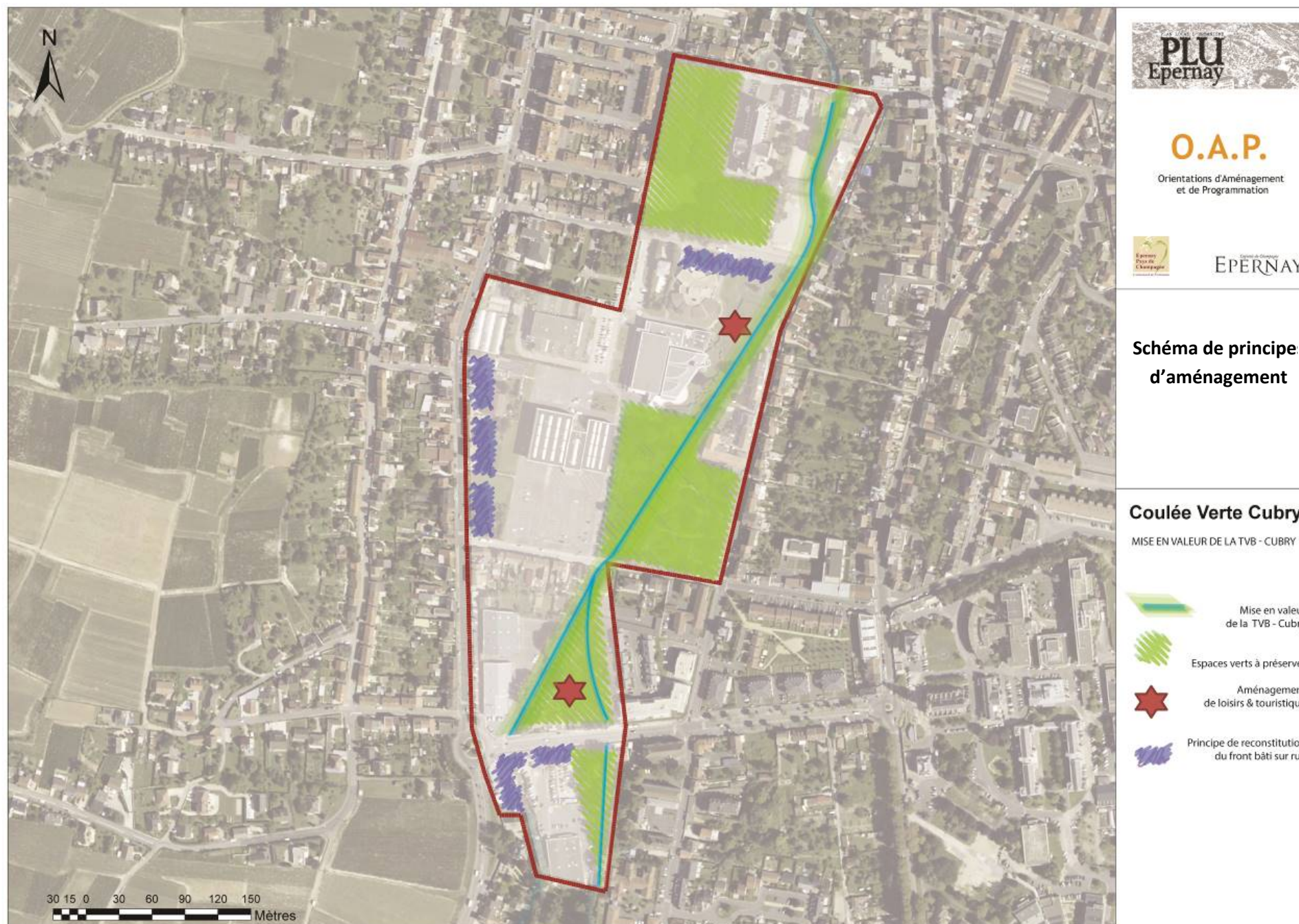
Habitat

Avenue Foch, avenue Paul-Bert, et angle de la rue James-et-Gabriel-Lecomte, Réalisation d'une opération à vocation résidentielle (individuel groupé et/ou petit collectif) venant compléter l'offre en logements du secteur. La zone pourra également accueillir des équipements publics ou du commerce de proximité. La hauteur maximale du bâti est établie à R+3 afin de respecter les gabarits du voisinage.

Rue Dom Pérignon, Réalisation d'une petite opération de résidences de type individuel ou individuel groupé venant compléter l'offre en logements du secteur. La hauteur maximale du bâti est établie à R+1+combles afin de respecter les gabarits du voisinage.

Exemples illustratifs d'aménagement





Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du C.U.)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Recréer un front bâti le long des avenues Foch, avenue Paul-Bert et rue Dom Pérignon: - les façades des constructions principales seront édifiées soit à l'alignement de la voie publique, soit en retrait de 3m minimum ; dans ce cas, la continuité de l'alignement sur voie sera matérialisée par une clôture conforme aux prescriptions du SPR. (Site Patrimonial Remarquable) Seul est accepté l'habitat de type individuel groupé ou petit collectif sur l'avenue Foch, l'avenue Paul Bert et l'angle de la rue James-et-Gabriel-Lecomte. Les constructions nouvelles sur la rue Dom Pérignon visent à la réalisation d'une petite opération de résidences de type individuel ou individuel groupé. Sauvegarder le principe de continuité urbaine : Les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, échelle, et gabarit aux immeubles voisins afin de sauvegarder le principe de continuité urbaine. La hauteur maximale du bâti est établie à R+3 sur l'avenue Foch, l'avenue Paul-Bert, et l'angle de la rue James-et-Gabriel-Lecomte. La hauteur maximale est établie à R+1+Combles pour la rue Dom Pérignon. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire en limite ou en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m. Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale de l'îlot (par leur forme, leurs matériaux, leurs couleurs...), conformément aux prescriptions du SPR. Toute modification sur les constructions existantes devra respecter les prescriptions applicables au secteur urbain du SPR. Des aménagements paysagers ainsi que des activités de loisirs et touristiques pourront s'implanter le long du Cubry à condition de ne pas imperméabiliser les sols (sauf élément technique ponctuel) et de préserver la capacité d'infiltration des terres. Les espaces publics seront aménagés de manière à créer de la convivialité : espaces verts, espaces de jeux, aire d'accueil de camping-car. Des liaisons douces et trames végétales feront le lien entre les espaces verts existants.
Mixité fonctionnelle et sociale	Ce secteur doit respecter le principe de mixité des fonctions. Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : habitation, bureaux, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, nuisance ou risque. Les projets d'habitat collectifs devront présenter une variété de typologie de logements favorisant mixité sociale et générationnelle.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement : Intégration des constructions et performance énergétique : - Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. - <u>Rue Dom Pérignon</u> : Les constructions nouvelles devront respecter les critères de performances énergétiques BEPOS (bâtiments à énergie positive). - <u>Avenue Foch, avenue Paul-Bert, et rue James-et-Gabriel-Lecomte</u> : La réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) est recommandée, elle sera obligatoire avec la mise en application de la RT2020.

Qualité environnementale	Favoriser la biodiversité : - Les alignements plantés existants repérés sur le schéma de principe sont à préserver, de nouveaux espaces verts pourront y être ajoutés. Pour les aménagements paysagers, l'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf liste en annexe) - Le projet devra atteindre un coefficient de biotope optimal ($CBS \geq 0.4$) intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades. (cf. annexe) - Les espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes devront être engazonnés, plantés ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre. - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération. - La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction.
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment : - servitude de protection relative au Site Patrimonial Remarquable (SPR) - la préservation des zones humides.
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions. L'impact visuel et environnemental du stationnement doit être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace doit prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les entrées des constructions nouvelles se feront par les axes : avenue Foch, avenue Paul-Bert, rue James-et-Gabriel-Lecomte, et rue Dom Pérignon. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

Les Forges

Présentation du contexte

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 0,9 hectare au sud d'Epernay, en limite de la commune de Pierry. Le secteur se situe entre deux bras du ruisseau du Cubry à proximité de l'avenue James-et-Gabriel-Lecomte et de la rue des Forges. Le terrain était initialement occupé par une activité de pisciculture et présente des atouts pour mettre en valeur le Cubry.

Ainsi, l'OAP devra être en continuité avec l'OAP n°5 de Coulée verte du Cubry en favorisant le déploiement de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

La zone à vocation d'habitat devra présenter une unité architecturale de qualité et une intégration environnementale du projet.

Echéance envisagée > long terme

Superficie à bâtir > 0.9 ha

Habitat projeté > 8 logements individuels



Le projet peut évoluer dans le temps, le nombre de logements annoncé, l'échéance et la densité projetées sont susceptibles de varier.
Cette estimation chiffrée ne constitue pas un engagement.

Présentation des objectifs

Opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet d'un aménagement par tranches et sous réserve de la prise en compte des caractéristiques de la zone à dominante humide au cœur de l'îlot.

Favoriser la trame verte et bleue

La zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat tout en favorisant le déploiement de la trame verte et bleue à l'échelle communale. Ainsi, le projet d'aménagement devra prévoir :

- la réalisation d'une zone tampon d'au moins 10 mètres par rapport au Cubry ;
- le traitement paysager des voiries internes ;
- le maintien et renforcement de la végétation existante sur 60 % de la parcelle au moins.

Habitat

Réalisation d'une opération à vocation résidentielle (individuel / individuel groupé) présentant une cohérence architecturale d'ensemble pour une insertion paysagère optimisée :

- la hauteur maximale du bâti est établie à R+1+Combles
- l'implantation des constructions devra se faire de préférence sur pilotis
- la desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud
- le projet privilégiera la qualité et la durée dans le temps des matériaux de construction

Assurer la circulation et le stationnement

La zone sera reliée à la voirie existante par un accès sécurisé. La desserte interne de l'îlot sera réalisée par un maillage de voies pour cyclistes et piétons, également relié à la coulée verte en aval du Cubry.

Le stationnement sera mutualisé et son impact visuel et environnemental devra être minimisé.

Desserte par les réseaux

Toute construction devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable, d'électricité et d'assainissement en périphérie de l'îlot. Le site requière une installation spécifique étanche à la charge de l'aménageur.



Exemples illustratifs d'aménagement





Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du C.U.)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Préserver le cœur d'îlot : Le projet d'aménagement devra prévoir une architecture innovante et adaptée à la configuration du terrain, les constructions seront édifiées sur pilotis ou à défaut, sur vide sanitaire afin de limiter l'impact sur le site. Les constructions présenteront une harmonie d'ensemble, et le projet privilégiera l'utilisation de matériaux durables. Seul l'habitat de type individuel ou individuel groupé est accepté. Le projet d'aménagement devra prévoir une zone tampon d'au moins 10 mètres par rapport au cours d'eau du Cubry. Les constructions ne pourront pas dépasser R+1+Combles.
Mixité fonctionnelle et sociale	Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : habitation, équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, nuisance ou risque.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement : Intégration des constructions et performance énergétique : - Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. - Les constructions nouvelles devront respecter les critères de performances énergétiques BEPOS (bâtiments à énergie positive). Favoriser la biodiversité : - Les alignements plantés existants repérés sur le schéma de principe sont à préserver, de nouveaux espaces verts pourront y être ajoutés. Pour les aménagements paysagers, l'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf liste en annexe) - Le projet devra atteindre un coefficient de biotope optimal ($CBS \geq 0.6$) intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades. (cf. annexe) Les espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes devront être engazonnés ou plantés ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre.

Qualité environnementale	L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération. La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction.
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment la préservation des zones humides.
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions. L'impact visuel et environnemental du stationnement doit être minimisé, il sera mutualisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace doit prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants environnants (Av J.&G. Lecomte et/ou rue des Forges) en fonction des possibilités techniques. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Le site requière une installation spécifique étanche à la charge de l'aménageur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

Berges de Marne

Présentation du contexte

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 30 hectares (dont près de 20 ha de friches SNCF) au centre d'Epernay, à proximité du pôle multimodal. Le secteur présente de multiples opportunités de reconversion qui permettront l'émergence d'une nouvelle centralité sur le quartier gare avec la création d'un nouveau quartier durable et multifonctionnel.

Ainsi, l'OAP prévoit comme principes d'aménagement de renforcer le rôle central du pôle multimodal de transports, et du pôle industriel tout en favorisant l'implantation d'un nouveau quartier rassemblant les fonctions d'habitat, de commerces, d'industrie et d'activités (tertiaire, culture, formation, loisirs et tourisme).

Le projet comporte également un projet de voirie qui permettra d'atténuer la circulation du centre ancien sur l'axe menant vers Reims.

La zone à vocation mixte d'habitat, commerces, et activités devra présenter une unité architecturale de qualité et une intégration environnementale du projet.

Echéance envisagée > long terme

Superficie à bâtir > 15 ha

Habitat projeté > 350 logements collectifs



Le projet peut évoluer dans le temps, le nombre de logements annoncé, l'échéance et la densité projetées sont susceptibles de varier.
Cette estimation chiffrée ne constitue pas un engagement.

Présentation des objectifs

Opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet d'un aménagement par tranches.

Régénérer une friche industrielle en structurant un nouveau quartier connecté au pôle multimodal.

Il s'agit de concevoir un nouveau quartier à proximité directe du centre-ville à développer dans une logique de renforcement des fonctions de centre-ville, de confortement des densités d'habitat et de qualification paysagère des espaces publics. L'aménagement devra intégrer la réorganisation des espaces publics et les fonctionnalités du pôle d'échanges multimodal (Parvis modes doux, Parking relais...) dans une logique de valorisation de l'offre de transport en commun comme alternative à la voiture.

Habitat

Réalisation d'une opération à vocation résidentielle présentant une cohérence architecturale d'ensemble pour une insertion paysagère optimisée. Valorisation des fronts de berges de la Marne en développant une offre d'habitat alternative aux produits périurbains (Immeubles avec vue sur la Marne, Lofts dans une partie des Halles ferroviaires, Villas Urbaines Durables ...).

Valorisation Patrimoniale

Certains bâtiments industriels ont une valeur patrimoniale indéniable et constituent des références urbaines et historiques importantes qu'il faudra conserver. Ainsi, les anciens ateliers repérés d'intérêt architectural pourront être reconvertis en logements ou en équipement polyvalent (halle commerciale, espace culturel/événementiel...).

Valoriser et diversifier l'activité économique du territoire

Conforter le Pôle industriel Nord en permettant une extension de la ZI sur une partie de l'emprise de l'OAP.

Renforcer les activités tertiaires, culturelles et de formation du centre-ville. Reconfigurer le centre commercial existant en lien avec une nouvelle offre de proximité en pied d'immeuble.

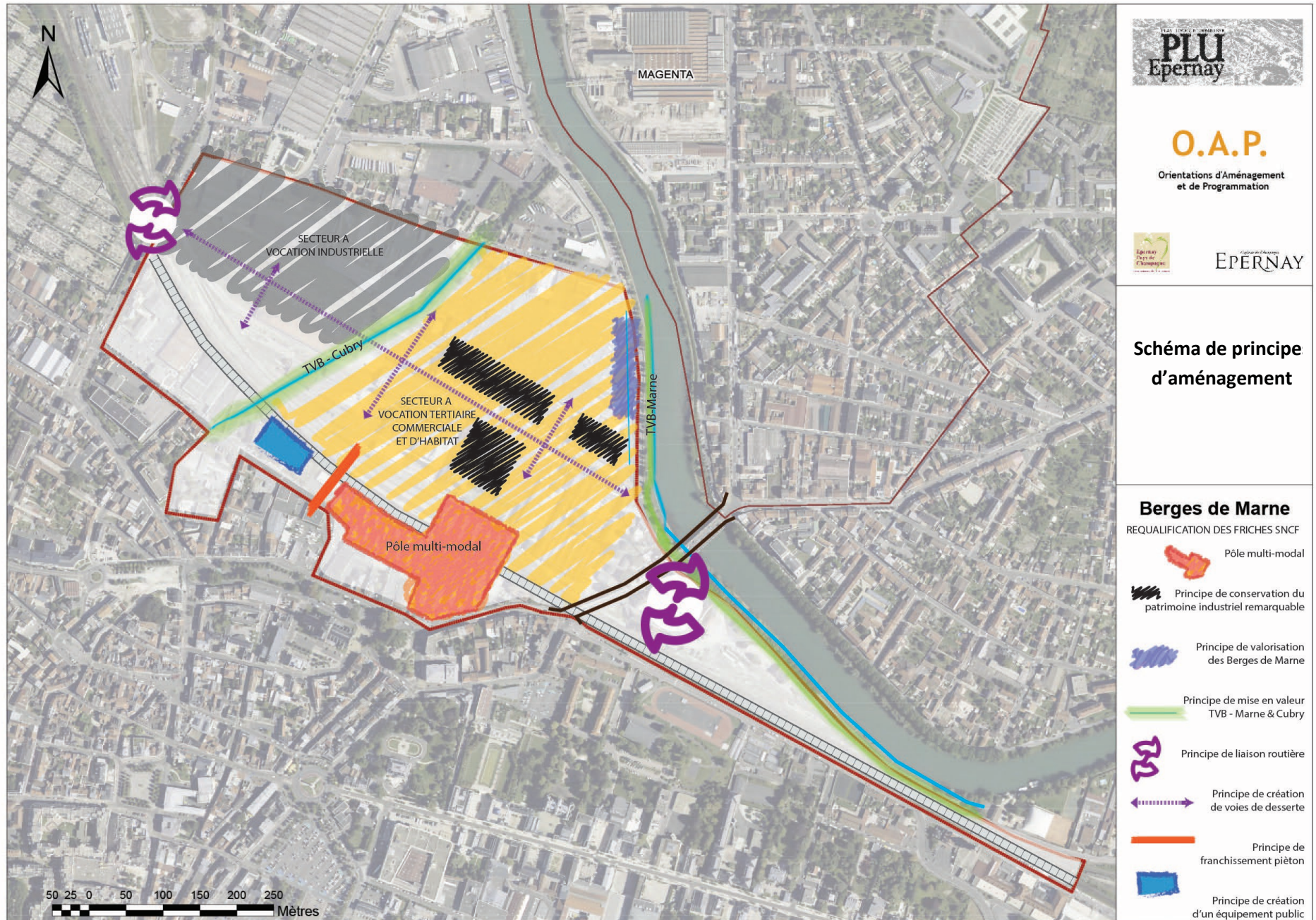
Valoriser les Berges de Marne et proposer une nouvelle offre touristique (tourisme fluvial, restauration et animation sur les berges de Marne).

Repenser l'organisation des déplacements et stationnements dans la ville

Le projet devra prévoir le désenclavement du quartier Berges de Marne via deux nouveaux accès depuis le quai de l'île Belon et l'avenue Joffre. Il devra également créer des liaisons douces au travers du site pour relier les équipements existants (gare, école, pôle commercial...) au reste de la ville. Le projet d'aménagement devra également intégrer de nouvelles possibilités de stationnement en lien avec le centre-ville d'Epernay.

Exemples illustratifs d'aménagement





Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du C.U.)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	L'opération d'aménagement doit présenter une cohérence architecturale d'ensemble, les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, échelle, typologie architecturale (forme, matériaux, couleurs), et gabarit. Une offre d'habitat alternative aux produits périurbain sera développée sur les berges de la Marne. Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale de R+4 le long de la Marne. Elles devront, par leur implantation, préserver les perspectives sur les coteaux. Les façades de constructions principales seront édifiées de manière à préserver les principaux alignements avec les bâtiments historiques. Pour les façades qui ne seront pas à l'alignement, la continuité de l'alignement sur voie sera matérialisée par une clôture conforme aux prescriptions du SPR. (Site Patrimonial Remarquable). L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire en limite ou en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m. Les anciens bâtiments industriels désignés comme ayant une valeur patrimoine devront être conservés, ils pourront être reconvertis en logement ou en équipement polyvalent par exemple. Toute modification sur les constructions existantes devra respecter les prescriptions applicables au secteur urbain du SPR.
Mixité fonctionnelle et sociale	Ce secteur à proximité du centre-ville doit respecter le principe de mixité des fonctions. Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient, nuisance ou risque. Les projets d'habitat collectifs devront présenter une variété de typologie de logements favorisant mixité sociale et générationnelle.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement : Intégration des constructions et performance énergétique : - Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. - La réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) est recommandée, elle sera obligatoire avec la mise en application de la RT2020. Les bâtiments à énergie positive (BEPOS) qui anticiperont la RT2020 pourront bénéficier d'une emprise au sol majorée de 10% et/ou d'une hauteur supplémentaire de 3 mètres correspondant à un niveau. Favoriser la biodiversité : Le projet favorisera la renaturation des Berges de la Marne. Le choix du traitement végétal contribuera à enrichir la diversité des ambiances paysagères du site de bord des eaux (ripisylve). Il développera des espaces propices à la biodiversité en favorisant les interfaces entre deux milieux différents (berges et prairie ou rivière, lisière entre prairie et cordon boisé...).

Qualité environnementale	Le projet devra prévoir la réouverture du Cubry. Cet aménagement devra permettre de renforcer la continuité des trames bleue et verte liée au cours d'eau. Afin d'y parvenir, les aménagements devront prendre en compte le gabarit du canal actuel, des élargissements éventuels, des aménagements en faveur de la biodiversité (méandres, enrochements, berges plantées, seuil pour oxygénation, zones refuges, etc.) L'opération doit prévoir la création d'espaces publics végétalisés sur 10% minimum de la superficie de chaque tranche. Pour les aménagements paysagers, l'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf liste en annexe) Le projet devra atteindre un coefficient de biotope optimal ($CBS \geq 0.4$) intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades. (cf. annexe) Les espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes devront être engazonnés, plantés ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération. La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction.
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment : - servitude de protection relative au Site Patrimonial Remarquable (SPR) - servitude liée au risque inondation (alea exceptionnel)
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions. Les nouvelles possibilités de stationnement seront établies en lien avec le centre-ville d'Epernay. L'impact visuel et environnemental du stationnement doit être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace doit prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant. L'aménagement devra intégrer la réorganisation des espaces publics et les fonctionnalités du pôle d'échanges multimodal dans une logique de valorisation de l'offre de transport en commun comme alternative à la voiture.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	De nouveaux accès devront être créés pour désenclaver le nouveau quartier des Berges de Marne. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux. Des liaisons douces seront créées au travers du site pour relier les équipements existants au reste de la ville. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants en périphérie de l'îlot. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

Porte Sud

Présentation du contexte

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 0,6 hectares au sud d'Epernay, à proximité de l'Hôtel de Communauté, sur l'ancienne emprise du 13^{ème} R.G. Le secteur Porte Sud a déjà subi de nombreuses évolutions, le périmètre retenu pour l'OAP résultant de l'aménagement de la ZAC.

La zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat (individuel, individuel groupé) venant compléter l'offre en logements du secteur.

Echéance envisagée > court terme

Superficie à bâtir > 0.6 ha

Habitat projeté > 16 logements individuels



Le projet peut évoluer dans le temps, le nombre de logements annoncé, l'échéance et la densité projetées sont susceptibles de varier.
Cette estimation chiffrée ne constitue pas un engagement.

Présentation des objectifs

Opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet d'un aménagement par tranches.

Habitat

Réalisation d'une opération à vocation résidentielle (individuel, individuel groupé) venant compléter l'offre en logements du secteur. La zone pourra également accueillir des équipements publics.

La hauteur maximale du bâti est établie à R+1+C afin de favoriser son insertion paysagère.

Favoriser le développement durable

Pour limiter l'étalement urbain, le secteur devra accueillir des parcelles d'une superficie inférieure à 300m².

Dans un souci de développement durable, l'implantation des constructions devra garantir le principe de continuité urbaine en termes d'alignement sur la voie publique (bâti ou murs de clôture).

Le projet privilégiera la qualité et la durée dans le temps des matériaux de construction.

De plus, l'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Le mur d'enceinte historique de la caserne militaire devra être conservé.

Assurer le stationnement

Le stationnement des véhicules devra être prévu sur chaque parcelle. L'impact visuel et environnemental du stationnement devra être minimisé.



Exemples illustratifs d'aménagement



**O.A.P.**Orientations d'Aménagement
et de Programmation

EPERNAY

**Schéma de principe:
d'aménagement****Porte Sud**

AMENAGEMENT D'UN QUARTIER D'HABITAT



Espaces verts à préserver

Principe de
reconstitution d'un front bâtiPrincipe de
préservation du mur d'enceinte

Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du C.U.)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Recréer un front bâti sur la rue François Bonal: - Les façades des constructions principales seront édifiées à l'alignement de la voie publique. - Les façades des constructions principales seront édifiées soit à l'alignement de la voie publique, soit en retrait de 3m minimum. Dans ce cas, la continuité de l'alignement sur voie sera matérialisée par une clôture. Seul l'habitat de type individuel, individuel groupé ou intermédiaire est accepté. Les constructions présenteront une harmonie d'ensemble, et le projet privilégiera l'utilisation de matériaux durables. Les constructions ne pourront pas dépasser R+1+Combles. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire en limite ou en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m. Le secteur devra accueillir des parcelles d'une superficie inférieure à 300 m² pour valoriser la densification de ce secteur. Le mur d'enceinte historique de la caserne militaire devra être conservé.
Mixité fonctionnelle et sociale	Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : habitation et équipements d'intérêt collectif, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, nuisance ou risque.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement : Intégration des constructions et performance énergétique : - Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. - Les constructions nouvelles devront respecter les critères de performances énergétiques BEPOS (bâtiments à énergie positive). Favoriser la biodiversité : - Pour les aménagements paysagers, l'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf liste en annexe) - Le projet devra atteindre un coefficient de biotope optimal ($CBS \geq 0.4$) intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades. (cf. annexe)

Qualité environnementale	Les espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement aériennes devront être engazonnés ou plantés. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération. La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction.
Prévention des risques et servitudes	Les aménagements devront prendre en compte les risques et servitudes sur le secteur.
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions. L'impact visuel et environnemental du stationnement doit être minimisé.
Dessertes par les transports en commun	L'aménagement de l'espace doit prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les entrées des constructions nouvelles se feront par la rue François Bonal. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants en périphérie de l'ilot. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

Le Platet

Présentation du contexte

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 2,7 hectares. Le secteur est situé en frange du coteau ouest d'Epernay, dans un espace de transition entre la partie urbanisée et le vignoble.

C'est un espace hétérogène mêlant habitat et jardins, ainsi que quelques parcelles de vignes. Le secteur partiellement construit est traversé par le chemin du Platet qui dessert les habitations existantes.

La zone à vocation d'habitat devra présenter une unité architecturale de qualité et une intégration environnementale du projet.

Echéance envisagée > moyen terme

Superficie à bâtir > 1,5 ha

Habitat projeté > 17 logements individuels



Le projet peut évoluer dans le temps, le nombre de logements annoncé, l'échéance et la densité projetées sont susceptibles de varier.
Cette estimation chiffrée ne constitue pas un engagement.

Présentation des objectifs

Urbanisation possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie et réseaux).

Habitat en frange urbaine

Le secteur pourra accueillir uniquement de l'habitat de type individuel, ou individuel groupé. La hauteur maximale du bâti est établie à R+1+comble afin de favoriser son insertion paysagère en limite de l'emprise urbaine.

Préserver la vigne plantée

Les parcelles de vigne existantes devront obligatoirement être conservées, garantissant une certaine perception verdoyante du secteur mais également protégeant l'activité viticole essentielle à l'économie du territoire.

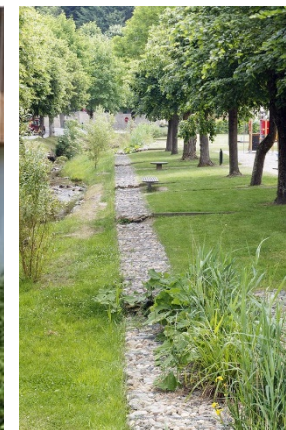
Prévoir une zone tampon entre la vigne et l'habitat

Le projet devra intégrer une noue au pied des vignes qui surplombent le secteur, accompagnée d'une végétation adaptée créant une zone tampon avec l'habitat.

Assurer la circulation et le stationnement

Le projet devra proposer une desserte interne au secteur d'habitat. L'impact visuel et environnemental du stationnement devra être minimisé.

Exemples illustratifs d'aménagement





Dispositions applicables sur le secteur d'aménagement (article R. 151-8 du C.U.)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Seul l'habitat de type individuel ou individuel groupé est accepté. Les constructions présenteront une harmonie d'ensemble, et le projet privilégiera l'utilisation de matériaux durables. Les constructions nouvelles ne pourront pas dépasser R+1+Combles. Excepté en bas de coteau (voir schéma de principe) où une zone tampon large de 15 m non-constructible est imposée, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire en limite ou en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m.
Mixité fonctionnelle et sociale	Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : habitation, et équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, nuisance ou risque.
Qualité environnementale	Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement : Intégration des constructions et performance énergétique : - Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie. - La réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) est recommandée, elle sera obligatoire avec la mise en application de la RT2020. Favoriser la biodiversité : - Les vignes plantées repérés sur le schéma de principe sont à préserver. - Pour les aménagements paysagers, l'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf liste en annexe) - Le projet devra atteindre un coefficient de biotope optimal ($CBS \geq 0.6$) intégrant un maximum de surfaces perméables adaptées à l'infiltration des eaux de pluie, la végétalisation des espaces non construits, la végétalisation des toitures et des façades. (cf. annexe) - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération. - La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction.

Prévention des risques et servitudes	Une zone tampon d'une largeur de 15 m minimum constituée d'une noue et accompagnée de végétation devra être créée en pied de coteau afin de protéger les habitations des ruissellements éventuels.
Besoins en stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions. L'impact visuel et environnemental du stationnement doit être minimisé.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Les entrées des constructions nouvelles se feront principalement par la rue des Gouttes d'Or et le Chemin des Gouttes d'Or, et une desserte interne à l'îlot devra être créée Chemin du Platet. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et répondre aux exigences d'accès des engins de lutte contre l'incendie. La desserte interne de l'îlot doit encourager et sécuriser les déplacements doux. Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle, dès que la nature du terrain le permet, ou à défaut, leur écoulement dans le réseau collecteur. Les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communication électroniques des opérateurs existants.

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Calcul du CBS

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

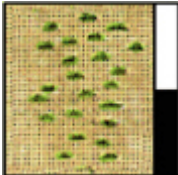
Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

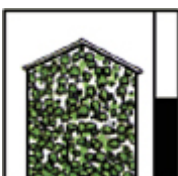
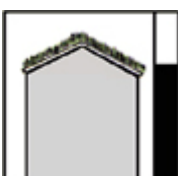
Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10m² de pleine terre équivalent à 10m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface

Description des sortes de surface

	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm

	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Espèces locales d'arbres et arbustes

Afin de mieux intégrer tout projet d'aménagement dans son environnement, mais aussi pour qu'il puisse accueillir un véritable écosystème, il est important que les essences choisies pour l'ensemble de l'aménagement, sur les espaces communs comme sur les espaces privés, soient en grande partie des essences locales avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif (lavandes, rosiers, graminées etc ...)



Cornus mas



Lonicera xylosteum



Crataegus monogyna



Sambucus nigra

Les variétés d'arbustes implantées seront notamment : Crataegus monogyna, Frangula alnus, Lonicera xylosteum, Cornus mas, Cornus sanguinea, Rosa canina, Corylus avellana, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa ...



Carpinus betulus



Quercus petraea



Sorbus aucuparia



Acer Campestre



Prunus avium

Les variétés d'arbres comprendront principalement : Acer Campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Quercus petraea, Quercus pedunculata, Carpinus betulus, Sorbus torminalis, Sorbus domestica, Sorbus aucuparia, Betula verrucosa, Amelanchier canadensis, Prunus avium...