

# DÉPARTEMENT DE LA MARNE

## COMMUNUNE DE FÈRE-CHAMPENOISE

### PLAN LOCAL D'URBANISME Révision allégée n°1



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### DIFFUSION APRÈS APPROBATION

DOMAINE D'INTERVENTIONS : Urbanisme & Paysage / Environnement / Maîtrise foncière & gestion du patrimoine / Cartographie

Reçu en Préfecture le :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
approuvant la révision allégée n°1 du PLU en date du :

Fait à Fère-Champenoise,  
Le Maire  
Bruno LEGRAND

COMMUNE DE FÈRE-CHAMPENOISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 27 août 2014  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.  
À FÈRE-CHAMPENOISE, le :

Le Maire, Bruno LEGRAND :



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.C.P. ROUALET-HERRMANN  
8, Bd de Latre de Tassigny - BP31  
51160 AY  
Tél. : 03 26 55 43 10 - Fax : 03 26 55 74 10  
Courriel : contact@roualet-hermann.fr

MODIFICATION

Approuvée le :  
27 août 2014



# DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

## I Zones AU1 à développer dans le cadre de l'application du PLU

Les zones AU1 sont au nombre de trois sur le territoire de Fère-Champenoise, à savoir :

- zone AU1 lieudit « La Sente Valtat », en bordure de l'avenue Charles de Gaulle, ruelle Valtat, chemin d'exploitation n° 76 de Connantre (prolongation de la rue Guyot Prieur) ;
- zone AU1 lieudit « Les Loges », en bordure de chemin des Bois, Chemin des Jardins, chemin d'exploitation n° 117 dit des Loges ;
- zone AUA1 lieudit « Nouat », en bordure sud de la RN4 et borée par la RD43 et la nouvelle route de liaison RD9-RD43 devenue voie communale. Cette zone est subdivisée en deux secteurs accolés par la voie communale.

Aux lieudits La Sente Valtat et Nouat, ces zones doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

L'aménagement d'ensemble se justifie par l'importance de la zone à développer et de manière à obtenir un développement cohérent.

Plusieurs phases de réalisation sont possibles à condition d'obtenir un développement cohérent de la zone.

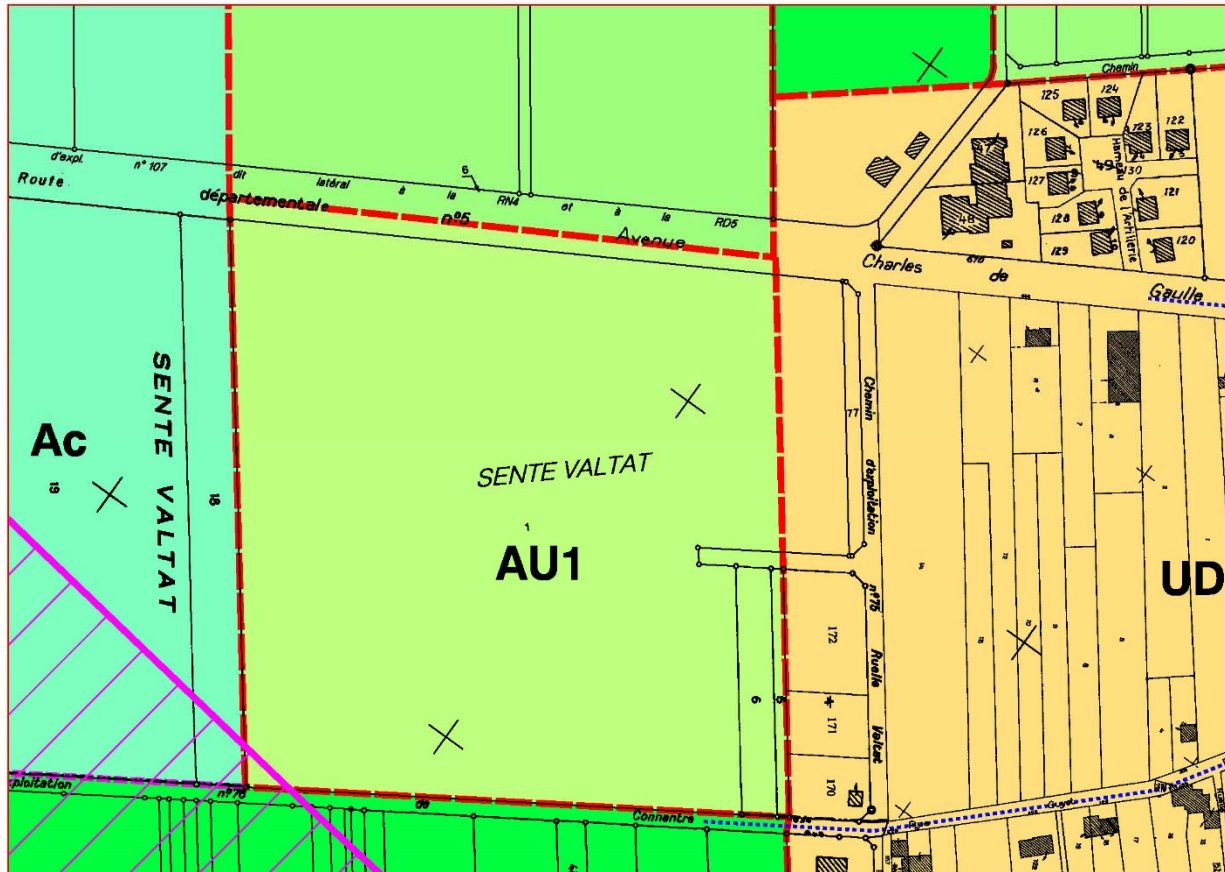
D'autre part, cette exigence d'aménagement d'ensemble doit empêcher la création de constructions en bordure de voiries existantes, sans prise en compte de la desserte de la partie arrière de la zone. En prévoyant les accès pour toute la zone, l'aménagement d'ensemble préserve les capacités de développement de la zone, ce qui pour la commune se traduit par une économie de surfaces prises au milieu agricole ou naturel pour les besoins de l'urbanisation.

Au lieudit Les Loges, les constructions peuvent se faire de façon progressive au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Pour chacune des zones, les réseaux de desserte sont présents à proximité et permettent de desservir les futures constructions, soit grâce à une simple extension, soit par la création de nouveaux réseaux desservant l'ensemble de la zone et se raccordant aux réseaux existants et proches de la zone.

L'aménagement d'ensemble doit prendre en compte l'intégralité de la zone à équiper pour dimensionner de façon correcte les réseaux nécessaires à la desserte des nouvelles constructions. De cette manière, en cas de développement par phases successives, on évite les travaux de reprise de réseaux trop faiblement dimensionnés, étudiés seulement pour une phase de développement de la zone.

### 1.1. Zone AU1 lieudit « La Sente Valtat »



L'aménagement de la zone doit se faire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Plusieurs phases de réalisation sont possibles, mais chaque phase doit prendre en compte la poursuite du développement de la zone lors de phases complémentaires.

La quasi-totalité de la zone a été attribuée à la commune dans le cadre de l'aménagement foncier réalisé à l'occasion de la mise à quatre voies de la RN4.

Dès lors, la commune a étudié la possibilité de réaliser un lotissement pour partie en accession à la propriété, pour partie en logements locatifs.

#### Accès :

La desserte sera assurée par une voirie propre au lotissement devant se raccorder :

- à l'avenue Charles de Gaulle ;
- au chemin d'exploitation n° 76 de Connantre constituant la prolongation de la rue Guyot Prieur.
- à la Ruelle Valtat par une liaison sur l'appendice de la ruelle desservant les parcelles 6 et 172

En cas de réalisation par phases, cette voirie devra être prévue de manière à pouvoir être prolongée pour desservir le reste de la zone.

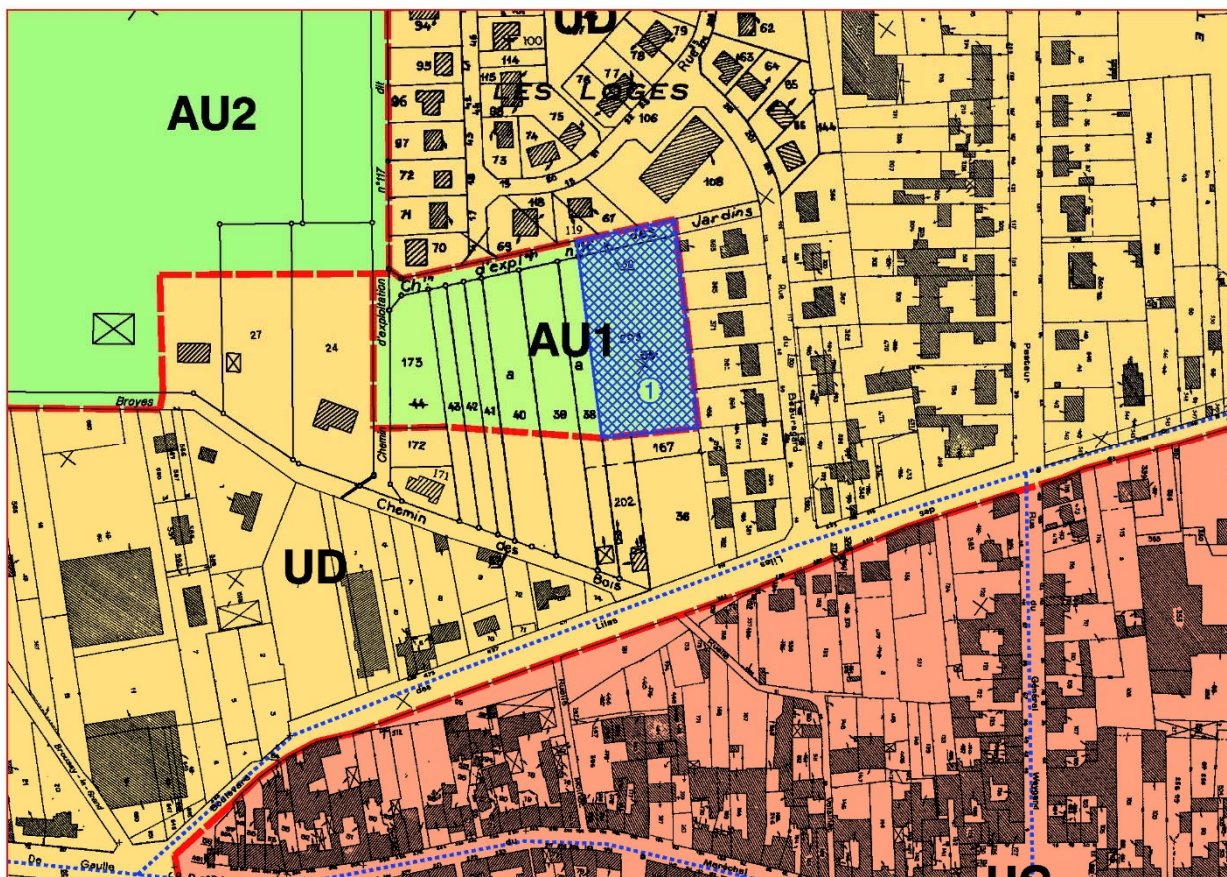
Le cas échéant, les voiries en impasse destinées à être prolongées lors des phases suivantes devront être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour tant que la prolongation ne sera pas réalisée.

À terme, la circulation doit être assurée par la voirie interne entre l'avenue du général de Gaulle et le chemin d'exploitation n° 76

Des accès individuels pourront être créés sur toutes les voies bordant la zone sous réserve qu'elles soient aménagées pour permettre la desserte automobile des nouveaux terrains à bâtir.

Les réseaux de desserte des terrains seront amenés depuis ceux existants avenue du Général de Gaulle. Selon les nécessités techniques, notamment pour le réseau d'eau, le bouclage doit être envisagé avec les réseaux existants rue Guyot Prieur et ruelle de la Sente Valtat.

### 1.2. Zone AU1 lieudit « Les Loges »



Compte tenu de la faible dimension de la zone et de terrains tous desservis soit par le chemin d'exploitation n° 16 des Jardins soit par le chemin d'exploitation n° 117 dit des Loges, le développement des constructions peut être fait de façon progressive au fur et à mesure de la réalisation des équipements qui ne concerneront que ces chemins.

Ainsi, si la commune venait à acquérir l'emplacement réservé n° 1 destiné à l'extension du groupe scolaire voisin, elle pourrait aménager ce terrain et le bâtir à sa convenance.

En effet, la construction sur ce terrain ne pénaliserait pas le développement du reste de la zone et la commune ferait son affaire personnelle de l'accès et des réseaux devant desservir ses constructions.

Le développement de la zone nécessite l'équipement en voirie et réseaux d'une partie du chemin d'exploitation n° 117 dit des Loges et du chemin d'exploitation n° 16 dit des Jardins.

Ces chemins étant propriété de l'Association foncière de Fère-Champenoise, leur utilisation pour la desserte de terrains à bâtir nécessite soit un accord formel de l'Association foncière si elle reste propriétaire, soit la rétrocession de ces portions de chemins à la commune.

Les réseaux seront amenés par extension des réseaux existants soit depuis le boulevard des Lilas, soit depuis la rue des Loges. Selon les nécessités techniques, notamment pour le réseau d'eau, le bouclage doit être envisagé avec les réseaux existants dans le Chemin des Bois.

L'assainissement des eaux usées se fera par la création d'un réseau public raccordé au réseau du Chemin des Bois.

### **1.3. Zone AU1A lieudit « Nouat »**

L'aménagement de la zone doit se faire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Plusieurs phases de réalisation sont possibles, mais chaque phase doit prendre en compte la poursuite du développement de la zone lors de phases complémentaires.

La totalité de la zone a été attribuée à la commune de Fère-Champenoise et à la Communauté de communes du Sud Marnais dans le cadre de l'aménagement foncier réalisé à l'occasion de la mise à quatre voies de la RN4.

Les orientations d'aménagement sont reprises de l'étude « Entrée de Ville » réalisée par le bureau d'études E3C.

#### ***Mise en place d'une structure végétale***

Le long de la N4 :

Plantation de séquence de haies permettant d'intégrer la zone au reste du territoire et de limiter les nuisances.

Les séquences de haies permettront d'avoir des hauteurs variées afin d'avoir une vue plus ou moins dégagée sur la zone artisanale.

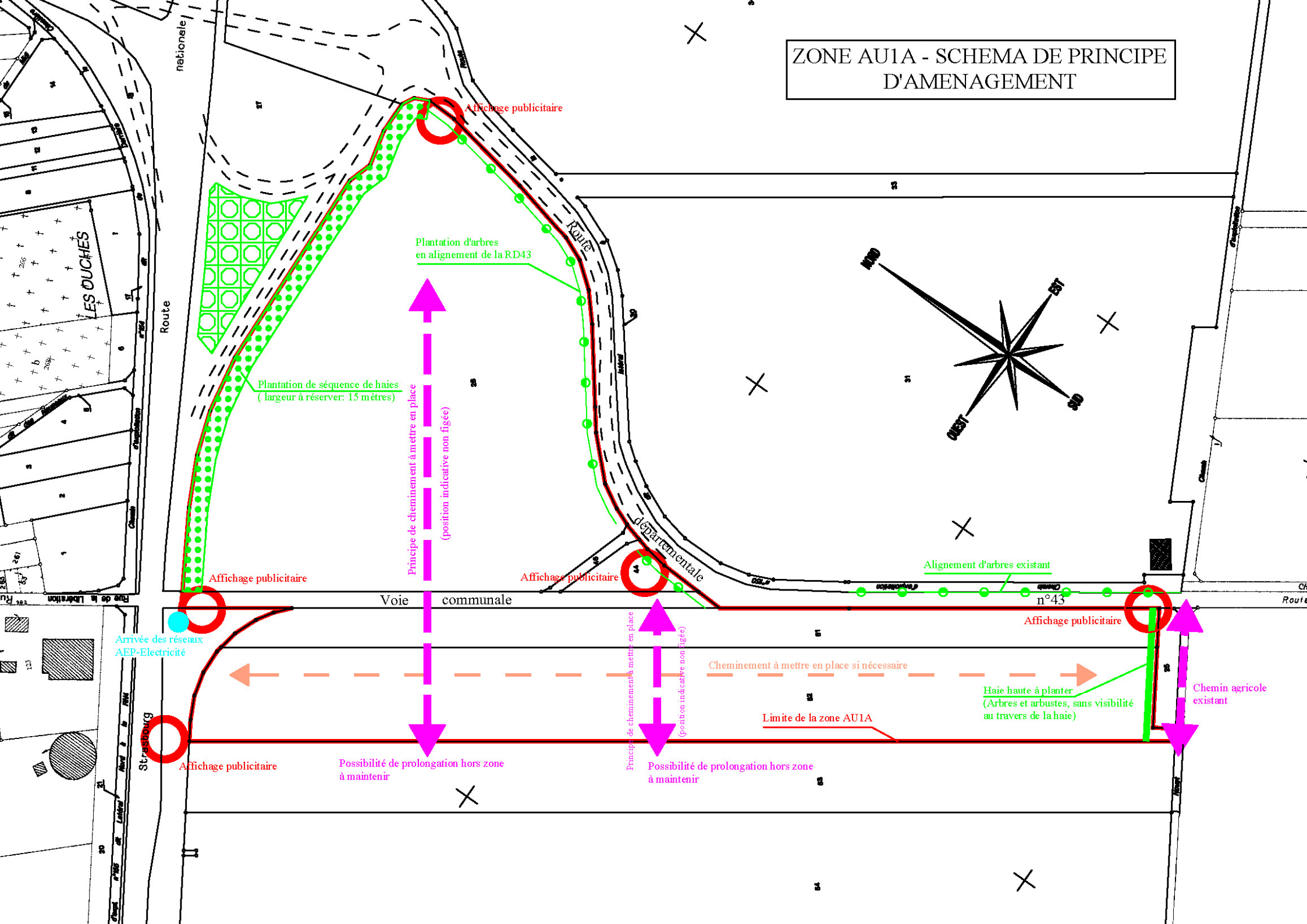
Les haies basses auront une hauteur maximale de 1,50 mètre.

L'espace à réserver pour la création de la haie est de 15 mètres le long de la RN4.

Le long de la RD43 : plantation d'arbres le long de la route pour continuer l'alignement existant.

En limite sud de la zone et en perpendiculaire à la RD43 : plantation d'une haie haute composée d'arbustes et d'arbres. Aucune visibilité ne sera possible à travers ce type de haie.

# ZONE AU1A - SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT



***Desserte de la zone :***

Le secteur AU1Ab pourra être desservi depuis la RD43 par des accès individuels sous réserve de l'étude et de l'accord des services du Conseil Général gérant la voirie routière.

Les deux secteurs AU1Aa et AU1Ab seront desservis depuis la voie communale située dans le prolongement de la RD43. Le schéma de principe donne l'orientation générale des cheminements structurants à mettre en place, sans pour autant en fixer le nombre ni la position.

Ces cheminements, sensiblement perpendiculaires au tracé de la RD43 et à la voie communale, devront maintenir la possibilité d'une prolongation en dehors de la zone vers le sud-ouest en cas d'extension future de la zone.

Le maillage des voies de desserte pourra comprendre un cheminement longitudinal dans le secteur AU1Aa pour subdiviser la zone.

En cas de réalisation par phases, la voirie devra être prévue de manière à pouvoir être prolongée pour desservir le reste de la zone.

Le cas échéant, les voiries en impasse destinées à être prolongées lors des phases suivantes devront être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour tant que la prolongation ne sera pas réalisée.

***Panneaux publicitaires :***

Seules cinq zones seront réservées aux panneaux publicitaires afin de ne pas détériorer l'image de la zone :

- 2 le long de la RN4 ;
- 3 le long de la RD43

Ces emplacements doivent permettre aux activités de mettre en place des publicités groupées, visibles depuis la RN4.

Emplacements figurant selon des ronds de situation au schéma ci-contre :

***Réseaux de desserte :***

Les réseaux seront amenés depuis l'agglomération en passant sous la RN4. Le réseau d'assainissement devra permettre de desservir le secteur AUA1b.

Le secteur AUA1a sera traité en assainissement individuel.

## **II Zones AU2, réserves foncières**

Les zones AU2 constituent des réserves foncières destinées au développement de l'urbanisme de la commune. Les constructions y sont interdites afin de ne pas gêner le développement futur de cette zone.

Le caractère de réserve foncière est dicté par l'un des motifs suivants, ou bien la combinaison de ceux-ci :

- absence de réseaux de dimensions suffisantes pour permettre la desserte des constructions sur l'ensemble de la zone ;
- gestion progressive du développement communal en fonction des besoins et demandes, ainsi qu'en fonction de la capacité des équipements communaux à accueillir de nouveaux habitants.

Le développement d'une zone AU2 nécessite en général la création des réseaux de desserte : voirie, réseau d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.

Il nécessite également une modification ou une nouvelle révision du plan local d'urbanisme qui transfère une zone AU2 soit dans la catégorie AU1, soit dans une zone urbaine en fonction des équipements existants à proximité ou de ceux qui ont été réalisés pour desservir la zone.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU2 peut se faire progressivement, par phases successives au fur et à mesure des projets de construction.

### **2.1.° Lieudit « L'Artillerie »**

La zone se situe en bordure ouest de l'agglomération de Fère-Champenoise. Elle est destinée à l'extension de l'agglomération pour accueillir toutes les constructions admises dans les zones UC ou UD.

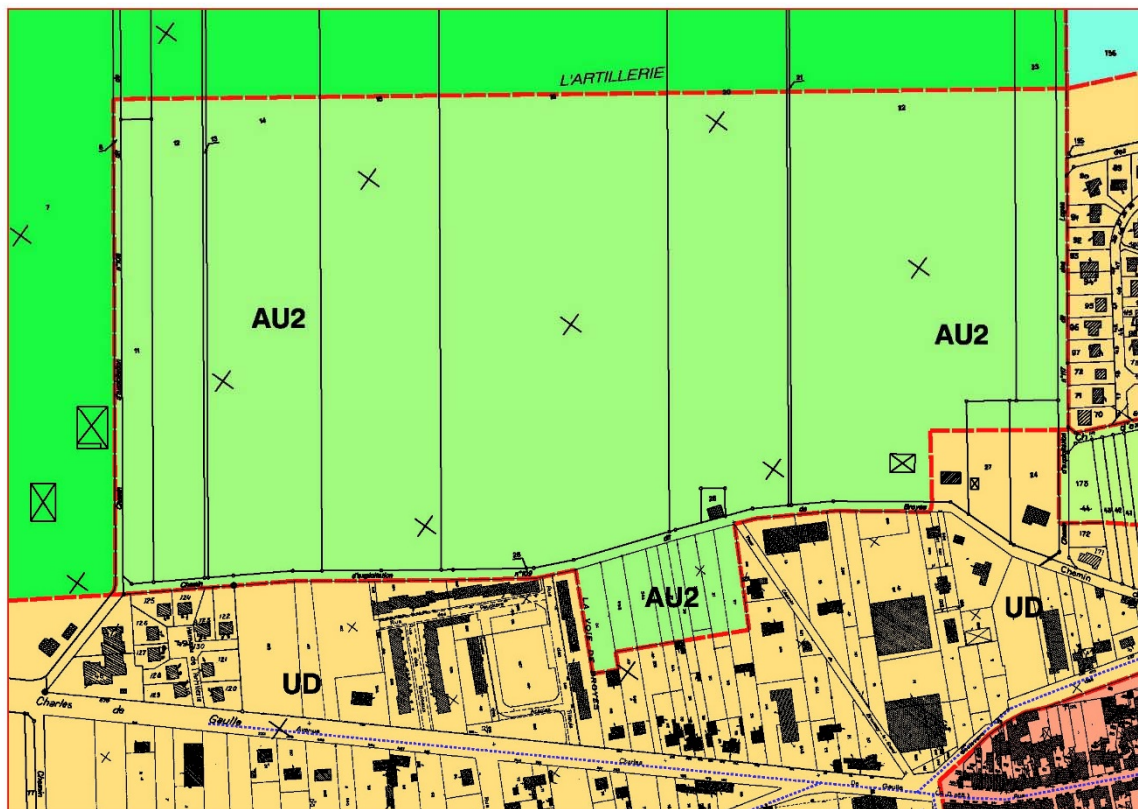
La desserte de la zone pourra se faire à partir du chemin d'exploitation n° 109 dit de Broyes.

Ce chemin appartenant à l'association foncière il devra être rétrocédé à la commune, car il deviendra à terme une nouvelle rue de l'agglomération.

Il devra être aménagé en voirie, notamment en prévoyant son élargissement de sorte que sa nouvelle emprise soit suffisante pour supporter le trafic généré par l'aménagement de la totalité de la zone.

L'aménagement de la zone devra prendre en compte le rétablissement des circulations agricoles pour la desserte des terres de culture situées au-delà de la zone AU2. Dans ce but, il faudra notamment créer un nouveau chemin d'exploitation en bordure nord de la zone AU2, se raccordant au chemin d'exploitation n° 108 dit de la Sente Valtat à l'ouest et au chemin d'exploitation n° 117 dit des Loges à l'est de la zone.

La desserte interne de la zone se fera par la création de nouvelles voiries. La trame des voies nouvelles devra permettre une circulation continue, les impasses devant être réservées à la desserte de quelques terrains à bâtir, mais ne devant pas constituer la desserte principale d'un petit quartier.



L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire par tranches, en fonction des besoins de la commune et des capacités des équipements publics à recevoir une nouvelle population.

Son développement passe obligatoirement par l'équipement en réseaux. Ceux-ci seront créés à partir des réseaux existants dans les différentes rues :

- avenue du Général de Gaulle ;
- Chemin des Bois.
- le Vieux Chemin de Broussy-le-Grand ;
- rue des Tilleuls ;

En cas de réalisation en tranches successives, les réseaux devront être dimensionnés dès le départ pour pouvoir à terme desservir l'intégralité de la zone et les différentes voiries doivent être prévues pour pouvoir être prolongées dans le reste de la zone afin de créer à terme une desserte continue comme précisé ci-dessus.

## 2.2.° Lieudit « Le Chemin d'Allemant »

La zone se situe en bordure nord de l'avenue du Général de Gaulle, en face de la zone AU1 de la Sente Valtat.

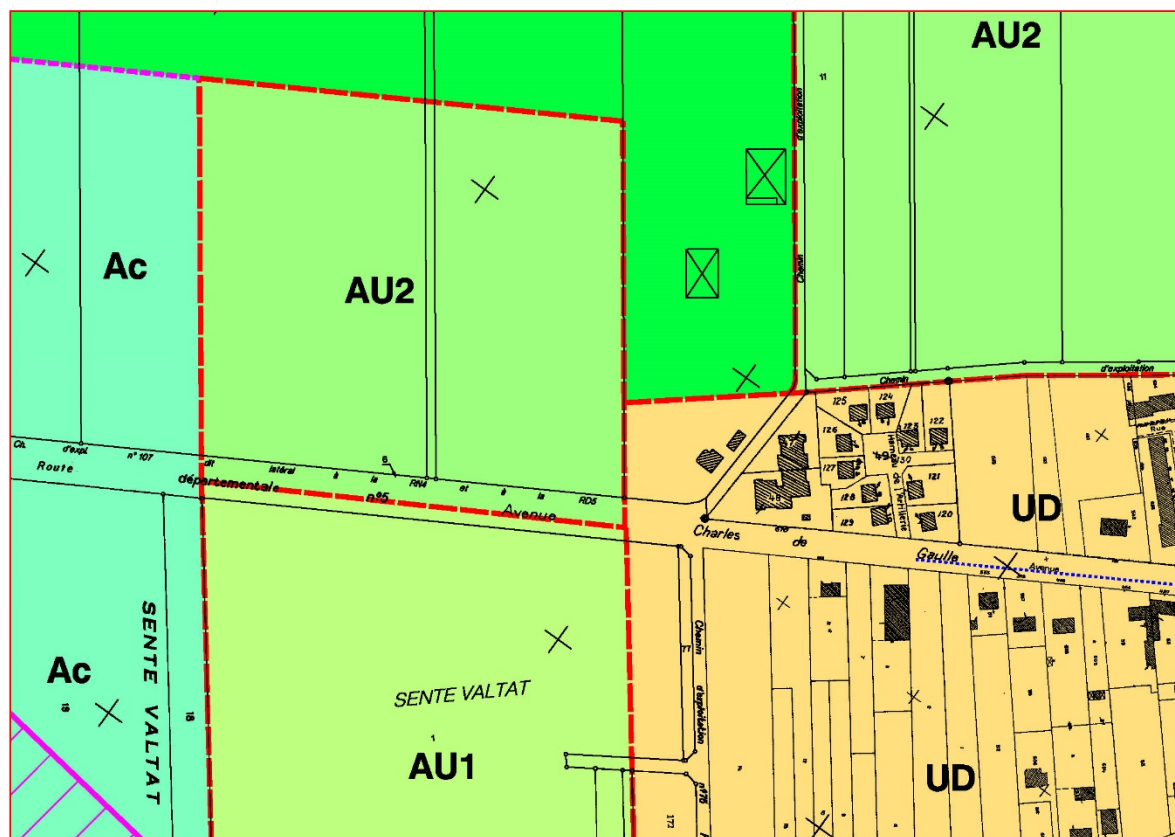
Cette zone doit faire le pendant de la zone AU1. Elle est donc plus particulièrement destinée à accueillir des habitations, sans pour autant exclure les commerces, l'artisanat, les bureaux et services.

La desserte de la zone pourra se faire à partir de l'avenue du Général de Gaulle, aussi bien par de nouveaux accès de voirie que par des accès individuels de nouveaux terrains à bâtir.

La desserte interne de la zone se fera par la création de nouvelles voiries. La trame des voies nouvelles devra permettre une circulation continue, les impasses devant être réservées à la desserte de quelques terrains à bâtir, mais ne devant pas constituer la desserte principale d'un petit quartier.

L'aménagement de la zone devra prendre en compte la desserte agricole des terres de culture situées au-delà de la zone AU2.

Dans ce but, il pourra être aménagé des chemins d'exploitation en bordure ouest de la zone ainsi qu'en bordure nord, qui participeront également à séparer de quelques mètres les terrains à bâtir des cultures.



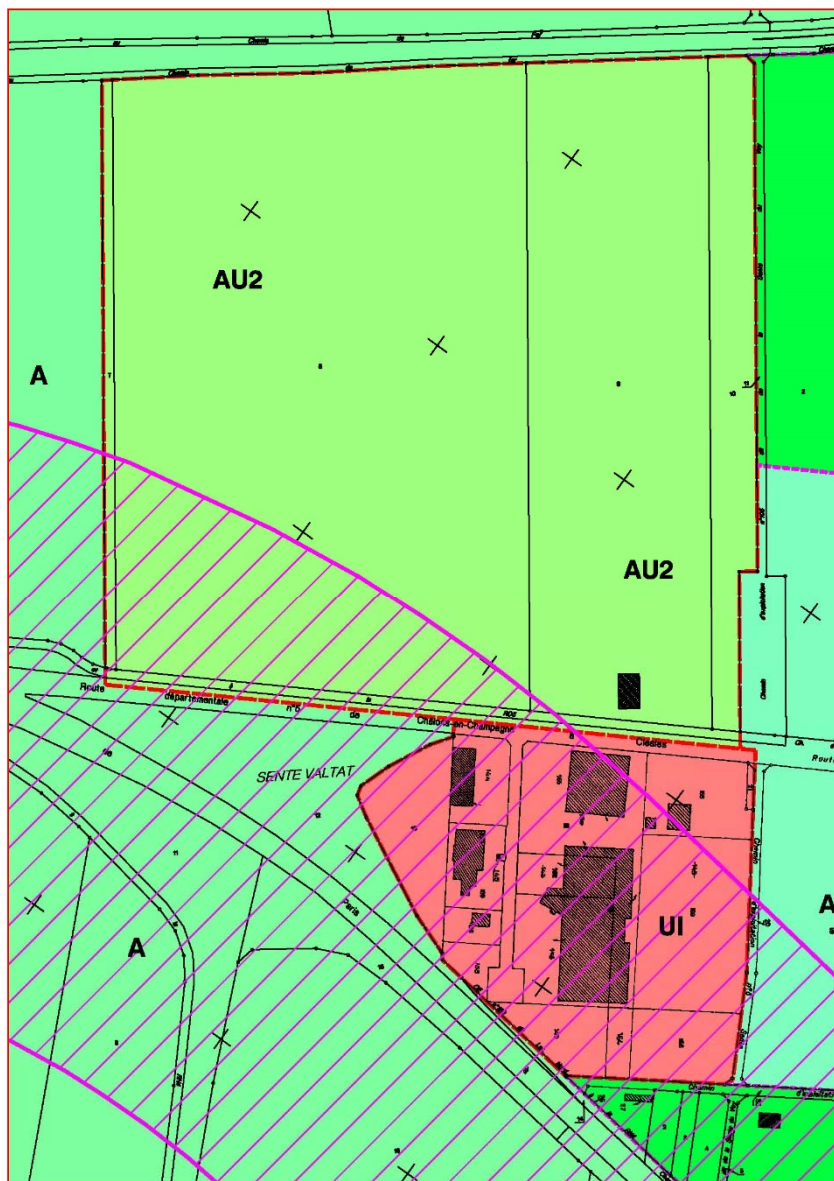
L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire par tranches, en fonction des besoins de la commune et des capacités des équipements publics à recevoir une nouvelle population.

Le développement de la zone passe obligatoirement par l'équipement en réseaux.

Les réseaux seront développés dans la zone à partir de ceux existants dans l'avenue du Général de Gaulle.

En cas de réalisation en tranches successives, les réseaux devront être dimensionnés dès le départ pour pouvoir à terme desservir l'intégralité de la zone et les différentes voiries doivent être prévues pour pouvoir être prolongées dans le reste de la zone afin de créer à terme une desserte continue comme précisé ci-dessus.

### 2.3.° Lieudit « Champlat »



Du fait de sa position à l'extrémité de l'avenue Charles de Gaulle, en face de la zone industrielle du Voy et attenante à l'échangeur de la RN4, cette zone est plus particulièrement destinée à accueillir de nouvelles activités économiques : industrie, artisanat, commerces, services.

La desserte de la zone pourra se faire à partir de l'avenue du Général de Gaulle.

L'aménagement de la zone devra maintenir la circulation agricole en bordure de la RN4. La création d'un chemin d'exploitation en bordure ouest de la zone permettra de séparer la zone des terres agricoles.

La desserte interne de la zone se fera par la création de nouvelles voiries. La trame des voies nouvelles devra permettre une circulation continue, les impasses devant être réservées à la desserte de quelques terrains, mais ne devant pas constituer la desserte principale d'un petit quartier.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire par tranches, en fonction des besoins de la commune et des demandes d'installations de nouvelles activités ainsi que de la disponibilité des terres.

Son développement passe obligatoirement par l'équipement en réseaux. Ceux-ci seront créés à partir des réseaux existants dans l'avenue du Général de Gaulle.

En cas de réalisation en tranches successives, les réseaux devront être dimensionnés dès le départ pour pouvoir à terme desservir l'intégralité de la zone et les différentes voiries doivent être prévues pour pouvoir être prolongées dans le reste de la zone afin de créer à terme une desserte continue comme précisé ci-dessus.

# DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## 3. ADDITIF AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

COMMUNE DE FÈRE-CHAMPENOISE (51230)

PLU approuvé par la délibération du 28 juin 2012

| Date d'approbation des procédures faisant évoluer le PLU approuvé le 28 juin 2012 |                     |                     |                         |                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Révision générale                                                                 | Révision allégée    | Modification        | Modification simplifiée | Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU |
|                                                                                   |                     | N°1 le 27 août 2014 |                         |                                                              |
|                                                                                   | N°1 le 31 août 2017 |                     |                         |                                                              |
|                                                                                   |                     |                     | N°1 le 5 juillet 2018   |                                                              |
|                                                                                   |                     |                     | N°2 le 24 janvier 2019  |                                                              |
|                                                                                   |                     |                     |                         | N°1 le 10 septembre 2024                                     |

Cachet de la mairie et signature du maire

Le Maire,  
Gérard GORISSE



03 26 51 07 08  
[www.vicusurba.fr](http://www.vicusurba.fr)

9 / 11 Place Bernard-Stasi  
51200 EPERNAY

VICUS Urba

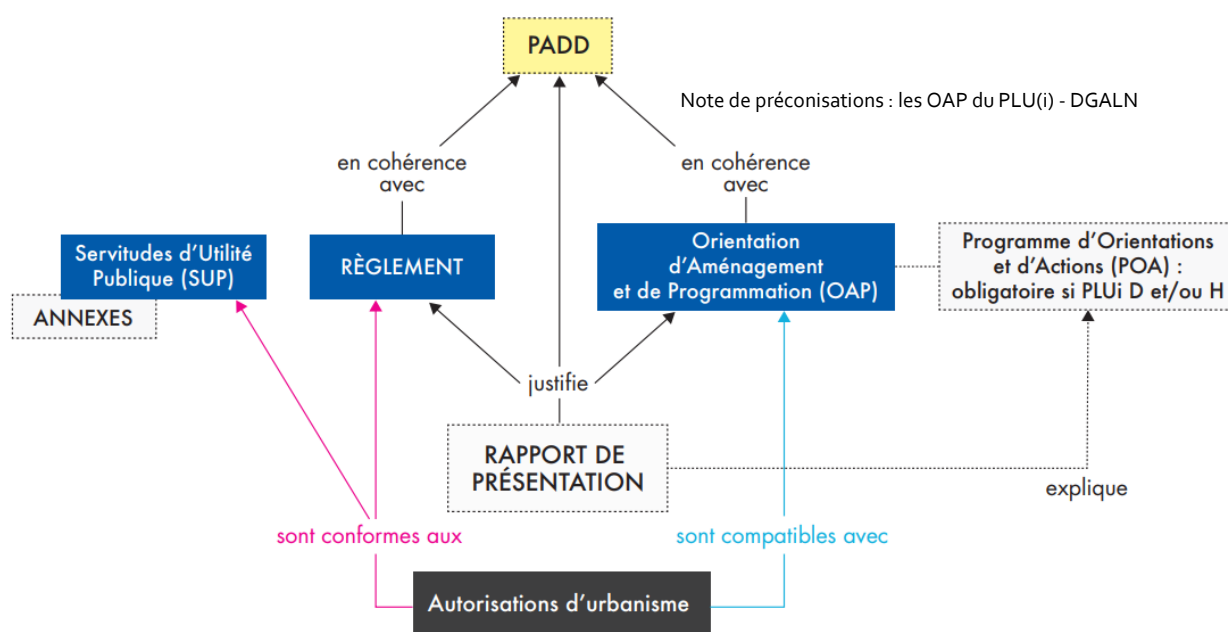
|                                                                                               |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| CRÉATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION                         | 3 |
| RAPPEL : LES OAP SONT OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME DANS UN LIEN DE COMPATIBILITÉ  | 3 |
| AVERTISSEMENT                                                                                 | 3 |
| PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'OAP N°3 « AU1AC »                            | 4 |
| OAP N°3 – Secteur AU1Ac – ZI du Voy – le Champ Plat – Sente Valta et Avenue Charles de Gaulle | 6 |

## CRÉATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

À travers la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, il a semblé important de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le périmètre d'étude recoupant le secteur créé AU1Ac afin de mieux décrire les enjeux et les attentes de la commune. Cet OAP est à lire en complément du plan de zonage et du règlement écrit qui fixent des prescriptions qui s'imposent au projet dans un rapport de conformité et de non de compatibilité.

## RAPPEL : LES OAP SONT OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME DANS UN LIEN DE COMPATIBILITÉ

Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter de manière souple les principes du parti d'aménagement contenus dans l'OAP. La compatibilité implique « **de ne pas aller à l'encontre de la règle** », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle. Les autorisations d'urbanisme **devront être en accord avec les principes d'aménagement** inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



À travers ce présent document « OAP », les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, **les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles**. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés.

Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

## AVERTISSEMENT

Il s'agit ici d'une OAP sectorielle sur la commune. Conformément à l'article R. 151-6 du code de l'urbanisme, les OAP 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.

### Formes urbaines

Le respect de la typologie urbaine voisine, il s'agit d'intégrer au mieux les nouvelles constructions et notamment les bâtiments industriels (agroalimentaire) dans le paysage proche comme lointain qu'ils soient d'un style contemporain ou traditionnel. L'intégration urbaine se fait par les choix de matériaux utilisés, à la gestion des mouvements de terrain, à la volumétrie globale, aux détails et aux choix des couleurs.

**Précisons que le règlement du PLU ne peut interdire l'usage de certains matériaux**, le code de l'urbanisme et la jurisprudence ne le permettent pas. De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, telles que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager. **Cependant une autorisation d'urbanisme peut être refusée** conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme au motif que le projet de construction porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Desserte et réseaux

#### Les circulations :

**Voirie** : l'accès au site se travailler avec les autorités compétentes, plusieurs solutions sont étudiées : shunt au niveau du giratoire donnant sur la RN4, tourne à gauche via la sente valta (chemin d'association foncière à traverser, carrefour à aménager au niveau de la sente valta (actuel zone industrielle du Voy).

Si le projet nécessite la création de voirie nouvelle, la collectivité souhaite dans la mesure du possible réaliser un bouclage de la voirie pour la relier au reste de la trame villageoise. La création d'une impasse même avec une aire de retournement est à envisager en ultime recours (ex. si le foncier ne le permet pas, si un double accès au site était dangereux pour la sécurité routière). **Ces aires de retournement peuvent être aménagées à l'intérieur des aires de stationnement** à condition de respecter les rayons de girations des véhicules de lutte contre l'incendie).

Dans tous les cas, les caractéristiques de la voirie nouvelle doivent répondre à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.

**Les liaisons douces** : des cheminements piétons et cyclables pourront être créés au droit du site pour favoriser les relations entre les divers lieux de vie (zone industrielle et trame villageoise via l'avenue Charles de Gaulle). Ce réseau est souvent parallèle à la voirie par le réseau interurbain de trottoirs. Il s'agit d'encourager autant que possible les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants de la commune. Hors agglomération, le gestionnaire de la voirie est tenu d'évaluer le besoin de réalisation de l'aménagement ainsi que sa faisabilité technique et financière, en lien avec l'autorité organisatrice de la mobilité.

#### Réseaux :

- Assainissement : Aucun rejet direct des eaux usées ne sera admis dans le réseau public. Les eaux usées ayant préalablement subi un traitement des effluents industriels pourront être admises avec une limitation du débit ;
- Eau potable : raccordement au réseau public pour toute construction ou établissement recevant du personnel ou du public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

#### Desserte incendie :

Assurer une desserte incendie suffisante des nouvelles constructions en fonction du risque à défendre.

## Principes paysagers

Les espaces libres aux abords des constructions et des équipements doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte notamment de l'emprise au sol limitée et du programme de plantation à mener répondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans tous les cas, au moins 10% au moins de la surface de la parcelle seront aménagés en espaces verts.

Ce traitement paysager participe à la réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, à la richesse floristique et faunistique, à l'enrichissement du réseau de trame verte locale, à l'esthétisme du village. Les plantations seront à réaliser en automne pour éviter d'avoir recours à un système d'arrosage automatique. Avec les chaleurs actuelles, les plantations au printemps ne permettent plus aux arbres de s'enraciner correctement avant les épisodes de fortes chaleurs, qui apparaissent parfois au printemps. Les premières années, un suivi et un arrosage seront peut-être nécessaires lors des épisodes de canicules, par exemple. Ce tampon végétal assure la transition entre le site industriel (agroalimentaire) qui représente le secteur AU1Ac et les habitations à proximité (lotissement récent à 400 mètres à l'est du site). Ce traitement végétal conduit aussi à un effet masquant pour les constructions et équipements (ex. zone de stationnement, quai de chargement, zone de stationnement) favorisant naturellement son raccordement au reste du village.

Le site étant dépourvu de plantation, l'accent sera mis dans les végétaux afin d'atténuer l'effet de paysage artificiel. Cependant de la souplesse est de rigueur par exemple pour garantir les accès à la parcelle ou pour pallier aux maladies des arbres ou à leur faible résistance mécanique due au vieillissement de l'arbre. **En cas d'abattage d'arbres ou d'arbustes**, ces travaux seront réalisés en automne ou en hiver, afin de prendre en compte la période de reproduction des espèces. **Il est vivement conseillé de planter des essences indigènes, régionales dans le cadre des plantations.**

## Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

### Gestion de l'eau

- Réduire le rejet des eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation et en privilégiant l'infiltration des eaux (sauf impossibilité technique justifiée par une étude de sol) en utilisant par exemple : noues, revêtement poreux, espaces verts à utiliser comme aire de stockage ; citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, tranchée drainante, ... ;
- Gérer la pluie là où elle tombe (gestion à la source) pour réduire les coûts de transports et d'évacuation des eaux pluviales. Ex : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves ;
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluie à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc... ;
- Intégrer l'eau dans la ville, en adaptant des techniques aux espaces à aménager et en favorisant les synergies avec d'autres usages (espaces d'aménités). Les espaces d'aménités sont des espaces qui évoquent des aspects agréables. Les aménités environnementales sont l'ensemble des bienfaits que procure la nature pour l'homme. La biodiversité en ville concourt à ce sentiment de bien-être ;

### Énergie

**Favoriser les économies d'énergie** : l'implantation des constructions et équipements devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des lieux de vie. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques et environnementales en vigueur. Il s'agit pour les constructions neuves de répondre à minima à la réglementation thermique et environnementale en vigueur.

### Gestion des déchets

Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'OAP n°3 AU1Ac » s'applique. Pour plus de détails, se référer à la page 4 et 5 du document.

| Contexte                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                                            | Nombre d'îlots                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Accès depuis la Sente Valta et l'Avenue Charles de Gaulle | Surface (en m²)<br><br>204 600<br><b>10%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Surface (en ha)<br><br>20,46<br><b>10%</b> | Zone du PLU<br><br>AU1Ac<br><b>Espaces verts à prévoir</b> | Au moment de la rédaction de l'OAP, une industrie agroalimentaire est prévue dans la zone avec des possibilités d'extensions. Le site peut évoluer dans la limite de ce que permet le PLU. |
| Situation                                                 | Ce périmètre d'étude est situé à l'ouest de Fère-Champenoise à deux pas de l'actuelle Zone Industrielle du Voy. Elle se situe même en front bâti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |                                                            |                                                                                                                                                                                            |
| Implantation des constructions                            | Les affouillements des sols seront possibles à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. L'implantation des constructions et des équipements nécessaires se fera à partir d'une réflexion globale d'aménagement en tenant compte des plantations à prévoir, des ouvrages pour la gestion des eaux pluviales, des zones de stationnement et du réseau de voirie interne à la zone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            |                                                            |                                                                                                                                                                                            |
| Accès à la zone                                           | <p>A ce stade plusieurs hypothèses sont possibles. L'accès à la zone se fera donc soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Depuis la Sente Valta en retrait de l'Avenue Charles de Gaulle avec un système de tourne à gauche, la traversée du chemin d'association foncière est obligatoire ;</li> <li>• En aménageant un carrefour depuis la Sente Valta en face de la zone industrielle du Voy ;</li> <li>• En réalisant en aménagement permettant le raccordement à la bretelle de sortie de la RN4.</li> </ul> <p>La solution technique sera concertée avec les gestionnaires de voirie. Les accès au site peuvent évoluer en fonction de l'implantation de l'usine agroalimentaire. La gestion des entrées et sorties du site se fera de telle manière à ce que les poids lourds aient une bonne visibilité au carrefour. Dans la mesure du possible, les accès seront groupés pour limiter le nombre de débouchés sur la route.</p> <p>Le site sera optimisé à l'intérieur pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites (espace travail, détente, zone de stationnement, etc.), mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire.</p> |                                            |                                                            |                                                                                                                                                                                            |
| Energie renouvelable                                      | Le site fera l'objet d'aménagement permettant la production d'énergie renouvelable sur site. Les toitures devront accueillir des panneaux photovoltaïques sur au moins 50% de la surface totale des toitures. Les parkings accueillants des véhicules légers (salariés, visiteurs, etc.) devront être constitué d'ombrières photovoltaïques sur au moins 50% de ces espaces sauf impossibilité technique justifiée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                                                            |                                                                                                                                                                                            |
| Intégration qualitative de la zone dans son environnement | <p>L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le règlement de la zone AU1Ac « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».</p> <p>La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des équipements, constructions et zones de stationnement. Au moins 10% d'espace vert sont à prévoir dans la zone AU1Ac. Il peut s'agir d'espace engazonner ou encore de surface accueillante des plantations.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                                            |                                                                                                                                                                                            |
| Phasage                                                   | Une partie de la zone 1AUAc sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation. Ce laps de temps est nécessaire pour maîtriser le rythme de consommation d'espaces dans le temps.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |                                                            |                                                                                                                                                                                            |

| Caractéristiques du site                              |                                                                                                                                                                                                                           |                                           |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proximité du réseau d'assainissement</b>           | Existant à proximité – extension du réseau et raccordement à prévoir suivant les conditions du gestionnaire de réseaux                                                                                                    | <b>Desserte incendie</b>                  | Existante dans la zone UI à la périphérie du secteur AU1Ac - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre en fonction de la nomenclature ICPE                                                                        |
| <b>Proximité du réseau de communication numérique</b> | Existant à proximité – extension du réseau et raccordement à prévoir                                                                                                                                                      | <b>Proximité du réseau d'eau potable</b>  | Existant à proximité – extension du réseau et raccordement à prévoir                                                                                                                                                                        |
| <b>Topographie (secteur AU1Ac)</b>                    | <p>Très douce (gestion de l'implantation des constructions sans effet de surplomb)</p> <p>Axe Nord-Sud : pente moyenne de 1% (6.5 m) sur 534 mètres</p> <p>Axe Est-Ouest : pente moyenne de 1% (-1.4m) sur 355 mètres</p> | <b>Desserte routière / Désenclavement</b> | <p>Avenue Charles de Gaule puis Sente Valta</p> <p>Les aires de retournement peuvent être aménagées à l'intérieur des aires de stationnement à condition de respecter les rayons de giration des véhicules de lutte contre l'incendie).</p> |

## ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Afin de maîtriser dans le temps le rythme de construction et donc l'artificialisation des sols et la composition architecturale et paysagère de la commune, les élus ont souhaité mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour la zone AU1Ac dans ce périmètre d'OAP. Par conséquent, si les conditions ne sont pas réunies, alors la zone est fermée est à l'urbanisation.

| Conditions d'ouverture à l'urbanisation                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Condition</b> : ouverture de 9,19 ha sur 20,46 seulement après le 1 <sup>er</sup> janvier 2031                                                           |
| Echéancier et surface correspondante                                                                                                                        |
| <b>Echéancier et surface correspondante</b><br>1ère phase : 11,27 ha (ouverture immédiate)<br>2ème phase : 9,19 ha (ouverture à partir du 1er janvier 2031) |

## OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**



## LÉGENDE :



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les constructions à usage industriel, la trame villageoise essentiellement résidentielle et les espaces naturels et agricoles. Ces tampons végétaux permettront aussi de mieux intégrer les constructions vis-à-vis de la RN4. La localisation, la composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s'agir à certains endroits d'une frange boisée, d'une haie champêtre, de plantation d'arbres, de fruitiers, etc.

Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l'intégration paysagère du site. Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

### **Secteur n°1 – les pourtours du site**

Il s'agit de planter une haie vive ou une petite haie brise-vent. L'objectif est de produire un cordon végétal avec un feuillage bas et haut (il est donc important de varier les essences) permettant d'intégrer le site dans le grand paysage et avec des essences favorables à la biodiversité.

Afin d'intégrer les espaces de stationnement, il est demandé de créer une haie vive afin de masquer le stationnement de véhicules, de créer des espaces ombragés et des espaces pour la gestion des eaux pluviales. Il peut être intéressant de constituer un programme de plantation favorable à la biodiversité, mais aussi en alliant des plantations mellifères.

### **Secteur n°2 - Les plantations permettant d'intégrer la façade des constructions**

Il est important de mener un programme de plantation mixte (arbustes en haie vive, fruitiers, arbres de hautes tiges) autour des constructions et des espaces de stationnement afin d'intégrer les différents espaces. L'accent sera également mis sur la façade (premier élément visuel), donnant sur l'Avenue Charles de Gaulle puis la RN4. Le porteur de projet profitera du recul minimal de 10 mètres pour planter des arbres de différentes compositions et de différents développements. Les arbres doivent être d'une hauteur d'au moins 3 mètres au moment de la plantation (tige 10/12) et les fruitiers doivent être d'une hauteur d'au moins 2 mètres au moment de la plantation.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences indigènes, régionales et diversifiées seront à prévoir. [Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales dans le règlement de la zone AU1Ac.](#)