

Commune de Bassou

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Plan Local d'Urbanisme



Orientation
d'Aménagement et
de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 10/04/2024
approuvant les dispositions de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bassou,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 10/04/2024

Dossier 21078912
10/04/2024

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

Commune de Bassou

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	5
OAP N°1 : LES HANTES.....	6
1. Situation de l'OAP.....	6
2. Principe d'aménagement	7
OAP N°2 : LE BAS DE LA SABLONNIERE.....	9
1. Situation de l'OAP.....	9
2. Principe d'aménagement	10

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation sont « *relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

En application de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. La compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, et qu'ils ne peuvent pas être contraints aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. La complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite.

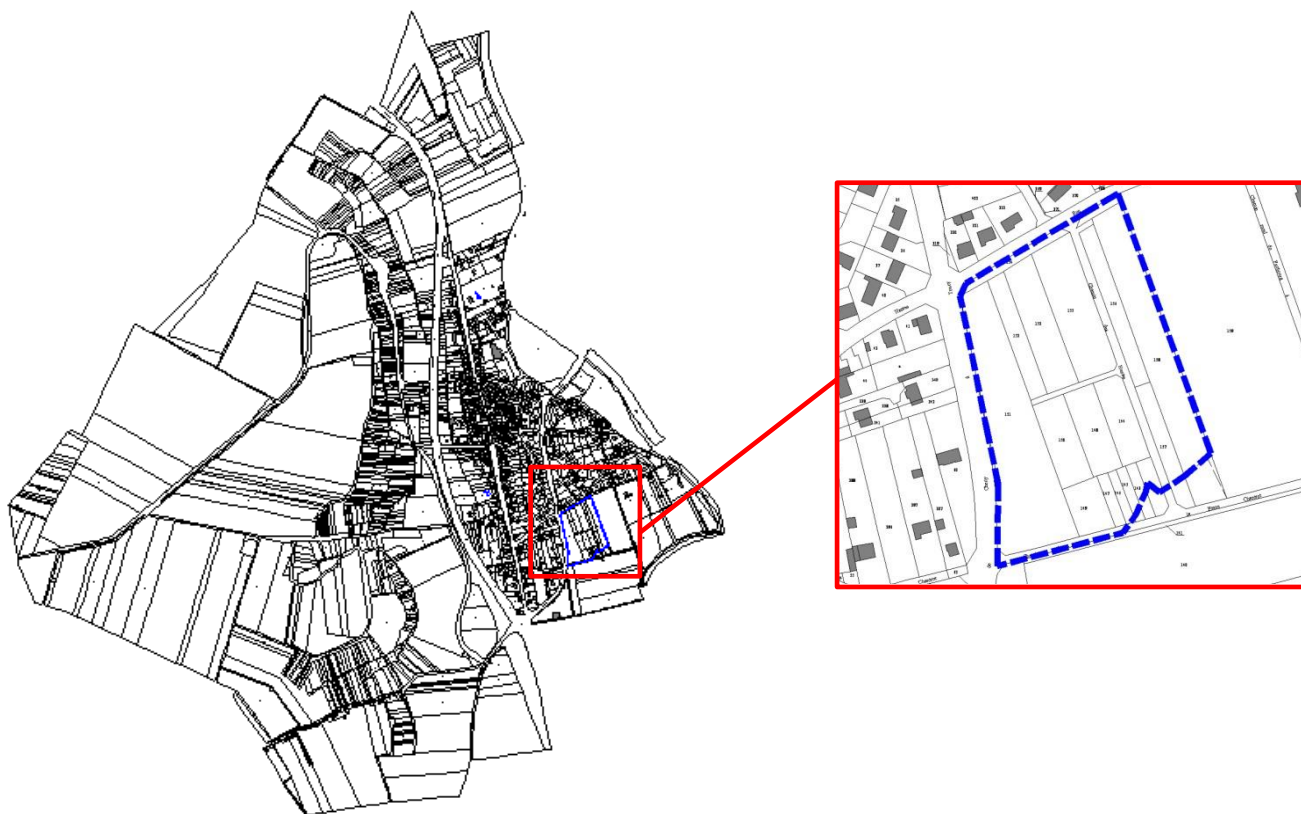
Le document d'orientations particulières peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.

La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

OAP N°1 : LES HANTES

1. Situation de l'OAP



Vue aérienne de la parcelle

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur tout ou partie des parcelles ZK 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 155, 156, 157 et 158. Elle est située à proximité du bourg, au lieu-dit « Les Hantes ».

Du fait de sa situation, elle est desservie par les réseaux et offre un emplacement privilégié pour de nouvelles constructions.

Cette OAP représente une superficie d'environ 21612 m².

2. Principe d'aménagement

L'urbanisation par tranche est autorisée à condition de déboucher sur un aménagement cohérent la zone, et que la voirie soit réalisée conformément au principe de voirie affiché sur le schéma ci-dessous.

Cette zone pourrait s'aménager avec de l'habitat mais surtout avoir une occupation mixte habitat/commerce.

La zone est caractérisée par différents principes d'aménagement :

- La zone concernée par l'OAP devra recevoir une densité minimum de 10 logements à l'hectare.
- La zone sera parcourue par une voirie traversante de la rue des Hantes jusqu'au chemin de la fosse Chantrot.
- Les accès directs sur la RD 164 seront interdits.
- Une bande paysagère devra être réalisée le long de la route départementale de manière à réduire l'impact visuel des nouvelles constructions.
- Une zone tampon devra être créée avec la salle des fêtes (parcs arboré, plaine de jeux, etc.). Elle sera parcourue de cheminements doux.

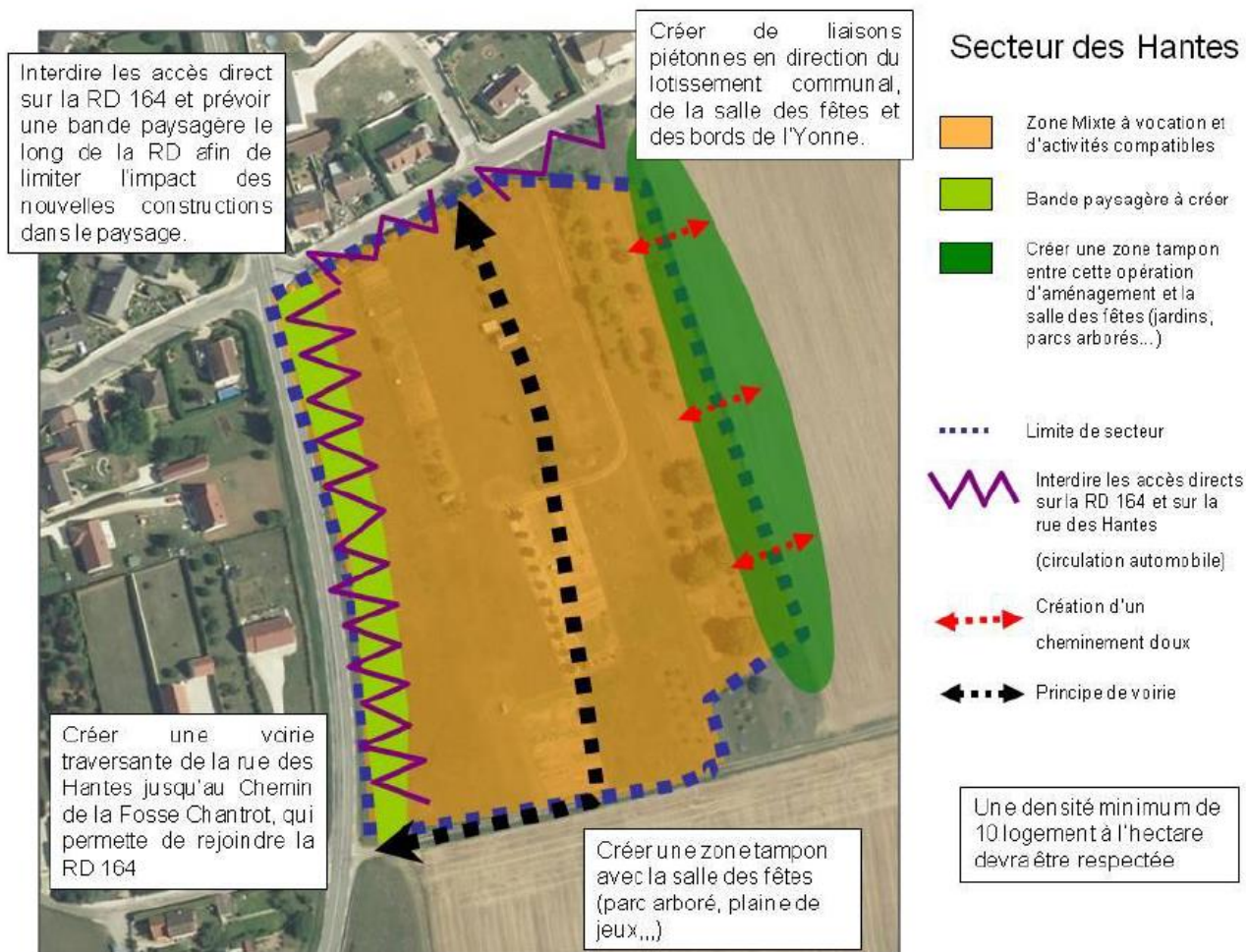


Schéma de principe de l'OAP n°1

OAP N°2 : LE BAS DE LA SABLONNIERE

1. Situation de l'OAP



Vue aérienne du secteur d'OAP n°2

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur tout ou partie des parcelles ZK 454, 455, 458, 459, 462, 463, 466, 467. Elle est située au Sud du territoire communal, au lieu-dit « Le bas de la Sablonnière ».

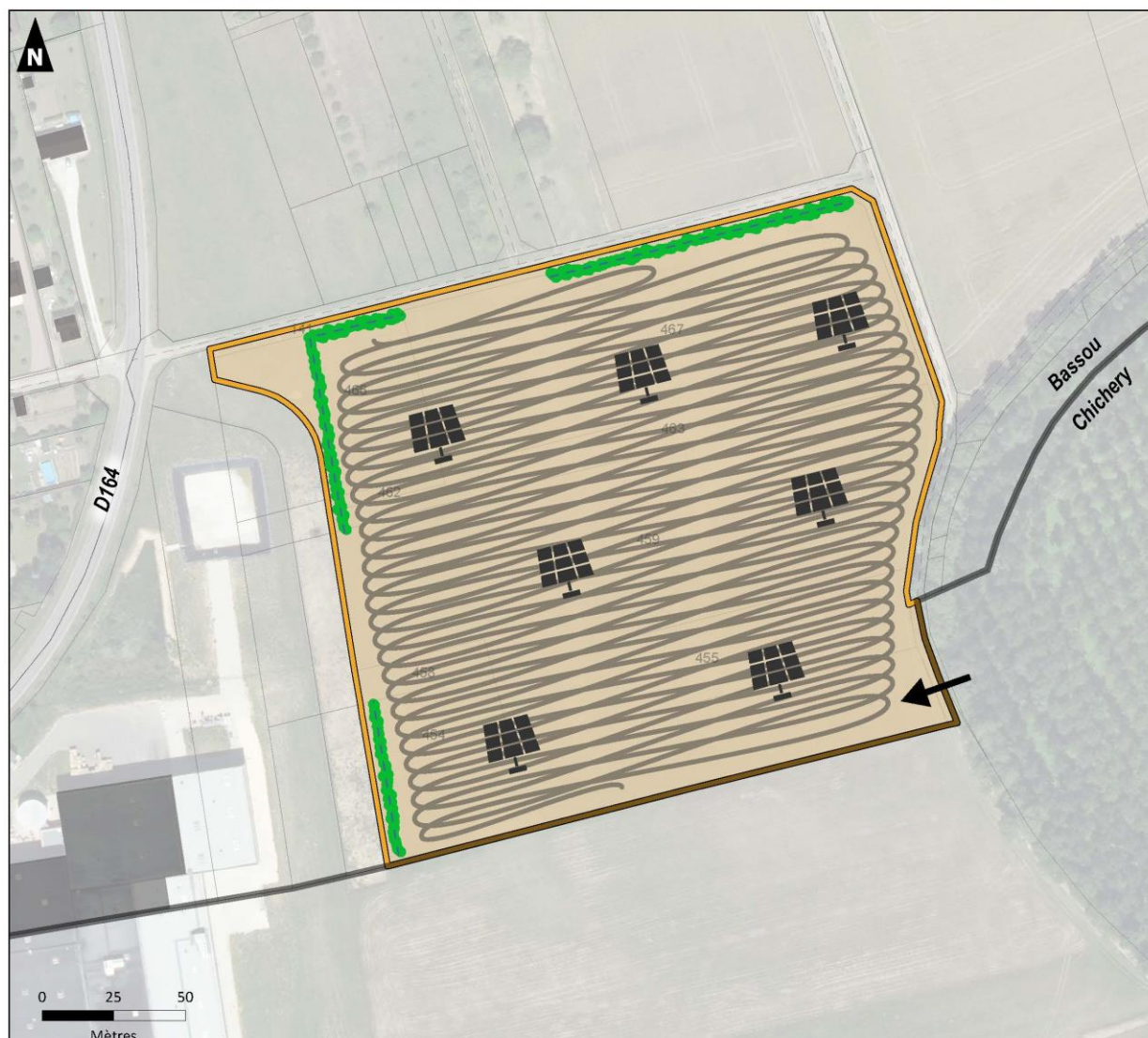
Cette OAP représente une superficie d'environ 4 ha. Elle correspond à la zone 1AUpv du PLU.

2. Principe d'aménagement

Les mesures paysagères, mises en place dans le cadre de l'étude d'impact du projet, de plantations de haies sont identifiées.

L'accès au site se fera depuis le chemin qui borde la zone 1AUpv.

OAP



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2022

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des panneaux solaires
-  Créer un unique point d'accès au site

Mesures en faveur du paysage et de la biodiversité :

-  Planter une haie d'essences locales