



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROSNAY

### Orientations d'Aménagement et de Programmation Document n°3

**Projet arrêté le 27 mars 2017**

**Approuvé le**

Pour la Présidente de la  
Communauté Urbaine du  
Grand Reims

Pierre Georgin  
Vice-Président



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans « l'esprit ». Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le Plan Local d'Urbanisme de Rosnay. La première concerne le secteur UDa et la seconde les zone 1AU et 1AUE. L'objectif de ces OAP est de définir les principes d'aménagement et de desserte de ces secteurs du territoire communal.

## Proposition d'aménagement et de desserte du secteur UDa

### ❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

- Secteur de la Zone urbaine à vocation principale d'habitat (individuel, collectif et/ou locatif) ; sont également autorisés les commerces et bureaux compatibles avec l'habitat. Ce secteur est urbanisable sous condition d'un aménagement d'ensemble.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.

### ❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

#### ➤ ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

Le schéma annexé en page suivante prévoit

- Un accès unique à la zone depuis le CD 28. Les accès depuis le CD 27 sont interdits.
- Une voie principale de desserte permettant de desservir l'ensemble de la zone avec à son terme une raquette de contournement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

### ❖ ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT :

- ❖ Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 10 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.
- ❖ Les voies nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- ❖ Il est exigé 2 places de stationnement par logement (1 place pour les logements aidés). De plus, sur chaque parcelle deux places de stationnement dites « places de jour », devront également être créées en partie privative, en limite du domaine public.

➤ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.
- 15% de la surface de la parcelle devra être conservé en espace perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie et ainsi participer à la qualité paysagère.
- Dans les opérations de construction groupées la superficie des plantations doit être au moins égale à 20% de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions. Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.
- Les abords de la zone (profondeur de 10 mètres minimum) devront faire l'objet d'un traitement paysager.
- Enfin, pour tenir compte de la nature des sols, au point le plus bas du secteur UDa, les sous-sols sont interdits.



## Proposition d'aménagement et de desserte Des zones 1AU et 1AUE rue du Voyeux

### ❖ VOCATION DES ZONES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

- Zone 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (individuel, collectif et/ou locatif) ; sont également autorisés les commerces et bureaux compatibles avec l'habitat. Ces zones sont urbanisables sous condition d'un aménagement d'ensemble.
- Zone 1AUE : zone à urbaniser réservée aux équipements et ouvrages publics sous condition d'un aménagement d'ensemble.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.

### ❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

#### ➤ ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

Le schéma annexé en page suivante prévoit un accès aux zones 1AU et 1AUE par la rue des Voyeux.

#### ➤ ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT :

Zone 1AU : Il est exigé 2 places de stationnement par logement (1 place pour les logements aidés).

#### ➤ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU :

- 15% de la surface de la parcelle devra être conservé en espace perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie et ainsi participer à la qualité paysagère.
- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.
- Une intensité résidentielle d'au moins 12 logements à l'hectare est imposée.
- Une haie arbustive devra être créée en limite de la zone 1AU dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines.



