

Commune de **Neuville-sur-Ailette**

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le PLU

Signature et cachet de
la collectivité



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

INTRODUCTION	1
<i>OAP sectorielles</i>	<i>1</i>
<i>OAP à vocation patrimoniale.....</i>	<i>1</i>
CONSERVATION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT	2
<i>Paysages :</i>	<i>4</i>
<i>Environnement :</i>	<i>4</i>



Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 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. Il existe trois types d'OAP :

- ↳ Les OAP sectorielles qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre de ces OAP est délimité sur le plan de zonage.
- ↳ Les OAP des secteurs d'aménagement qui permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement
- ↳ Les OAP à vocation patrimoniale qui peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

OAP sectorielles

Au PLU de Neuville-sur-Ailette, aucune zone 1AU n'a été définie. Toutefois, une extension d'environ 2 000 m² d'un seul tenant a été définie au long de la RD 19 et il est nécessaire d'y fixer une densité minimum afin de respecter les objectifs de densification.

OAP à vocation patrimoniale

Une OAP relative à la conservation des éléments de paysage et des continuités écologiques couvrant l'intégralité du territoire a en revanche été définie.

OAP sectorielle, RD 19



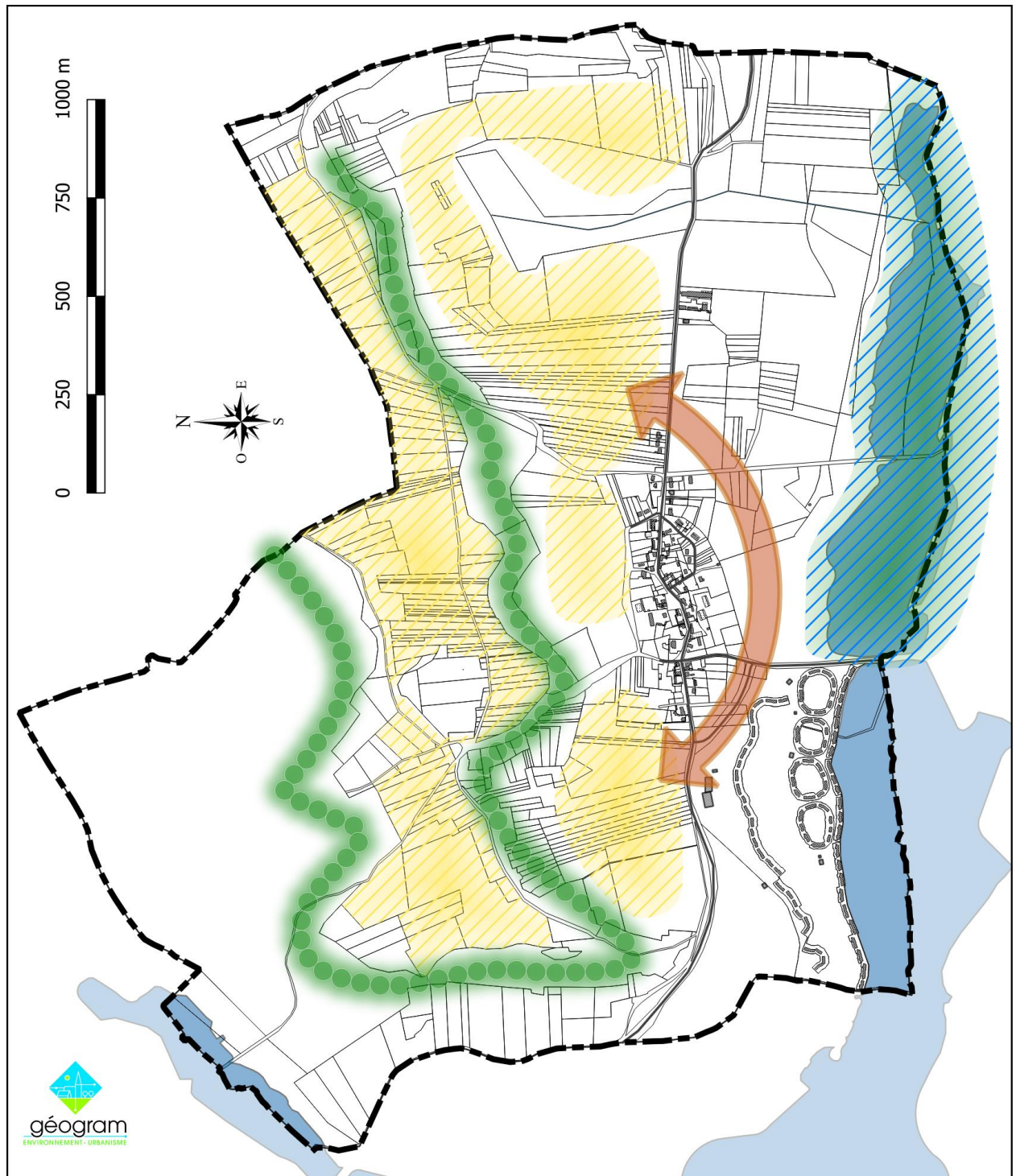
Emprise d'application de l'OAP sectorielle

Afin de respecter les obligations de densification prévue par la loi il est imposé dans l'emprise délimitée au plan ci-dessus une densité de construction minimale de 13 logements/ha. Cette densité correspond à une obligation d'y réaliser au moins 3 logements.





Toute précaution devra être prise de manière à ce que les futures habitations ne soient pas exposées au risque d'écoulement des eaux pluviales. En particulier, les garages en sous-sol sont interdits et le niveau habitable doit être situé au-dessus du fil d'eau de la chaussée.

La praticabilité du « chemin des Vaches » par les engins agricoles et les grumiers devra être maintenue.

OAP à vocation patrimoniale Conservation des paysages et de l'environnement



Légende :

-  Maintenir l'intérêt écologique et environnemental des bords du lac
-  Préserver le caractère ouvert des paysages
-  Préserver la continuité boisée du rebord du plateau
-  Maintenir la coupure d'urbanisation autour du village assurant son individualité paysagère

Les OAP à vocation patrimoniale définies dans le cadre du PLU de Neuville-sur-Ailette d'articulent autour de 2 axes :

PAYSAGES :

Les paysages du territoire de Neuville-sur-Ailette se caractérisent par leur caractère ouvert, en particulier sur le plateau et sur la partie inférieure du versant plus spécifiquement celui regardant la vallée de l'Ailette.

Le plateau répond à celui du chemin des Dames qui lui fait face au Sud. Ce dernier est également très peu bâti. De plus, sa situation topographique le rend particulièrement visible de loin. En préserver le caractère ouvert est donc important.

Le bas de versant a une importance d'autant plus grande que le village y est implanté. Historiquement, le village était isolé mais le développement du village de vacances « Center Parcs » a introduit un élément qui, bien que son caractère urbain soit peu perceptible à Neuville-sur-Ailette du fait de sa périphérie plantée de bois, est venu fermer le paysage. Il subsiste un intervalle d'une cinquantaine de mètres qui maintient encore une coupure d'avec le village. Celle-ci est particulièrement perceptible depuis la voie verte (routière de faible largeur doublée d'une piste piéton/cycliste en site propre) qui longe la limite Est du parc.

Bien qu'on n'observe pas à l'heure actuelle de tendance à la fermeture des paysages au Sud et à l'Est du village, son caractère groupé et isolé doit être maintenu.

ENVIRONNEMENT :

On compte 2 éléments dont l'intérêt environnemental doit être protégé :

La bande boisée qui souligne le rebord du plateau a, du fait de sa situation topographique, une importance paysagère qui se double, du fait de son caractère continu, d'un rôle écologique. Le prolongement de ce bois sur les communes voisines dans la même situation topographique et géologique lui confère un rôle de corridor écologique qui ne devra pas être interrompu.

Bien que le lac soit d'origine artificielle, des milieux écologiquement riches se sont développés, en particulier au niveau de la « queue d'étang », secteur amont où la profondeur plus faible permet le développement d'une flore plus diversifiée.

Il conviendra donc de n'y mener que des activités compatibles avec le fonctionnement de cet écosystème, selon des accès adaptés et peu nombreux. La pratique de loisirs intrusifs (navigation à moteur, baignade, etc.) y est interdite.