

Commune de RIBEMONT

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document n°3

Vu pour être annexé à la
délibération en date du

25 septembre 2018

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme de
RIBEMONT

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

Orientation d'Aménagement zones 1AU -1AUe- 2AU à
proximité du collège.....4

Orientation d'Aménagement zone AUI lieu dit « le
Faubourg d'en Bas »8

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.

Plusieurs Orientations d'Aménagement ont été définies :

- Pour les zones 1AU, 1AUe et 2AU situées à proximité du collège
- Pour la zone AUI située rue de la Briqueterie.

L'objectif de ces OAP est de définir des principes d'aménagement, de densité et de liaisons afin de permettre une intégration optimale des constructions et aménagements prévus dans ces zones.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ZONES 1AU -1AUE- 2AU A PROXIMITE DU COLLEGE

❖ VOCATION DES ZONES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

✓ ZONES 1AU AVENUE CHARLES DE GAULLE ET RUE DES ANCIENS

COMBATTANTS ET 2AU AVENUE CHARLES DE GAULLE

- Zone à vocation principale d'habitat (individuel, collectif et/ou locatif) ; sont également autorisés les activités tertiaires, services et bureaux, commerces, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que sous condition d'une mise à niveau des réseaux et d'une procédure de modification du document d'urbanisme

✓ 1AUE RUE DES ANCIENS COMBATTANTS

- Secteur réservé aux constructions et équipements publics (scolaires, sportifs, culturels, sanitaires et sociaux).

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES ET DESSERTE DES ZONES 1AU ET 2AU AVENUE CHARLES DE GAULLE

- Trois emplacements réservés sont prévus au plan de zonage (ER n°10, 11 et 12) pour maintenir des accès à ces deux zones depuis l'avenue du Général de Gaulle. Pour la zone 2AU, un emplacement réservé est également prévu (ER n°13) pour accéder à la zone depuis la voie communale n°4.
- La desserte interne prévue pour desservir les parcelles est donnée à titre indicatif.
- Dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU, une voie de liaison devra être prévue avec la zone 2AU inscrite dans la continuité.
- Une connexion piétonnière devra être prévue entre la zone 1AU et la zone 1AUE

➤ **ACCES ET DESSERTE DES ZONES 1AU ET DU SECTEUR 1AUE RUE DES ANCIENS
COMBATTANTS**

- Un emplacement réservé (ER n°8) est prévu depuis la rue des Anciens Combattants pour desservir la zone 1AU située dans la continuité du lotissement au lieu-dit « les Quartiers de Haut »
- La zone 1AU située en face du secteur 1AUE sera desservie par la rue des Anciens Combattants.
- Des connexions piétonnes pourront être prévues en accompagnement de voirie.

➤ **AMENAGEMENT :**

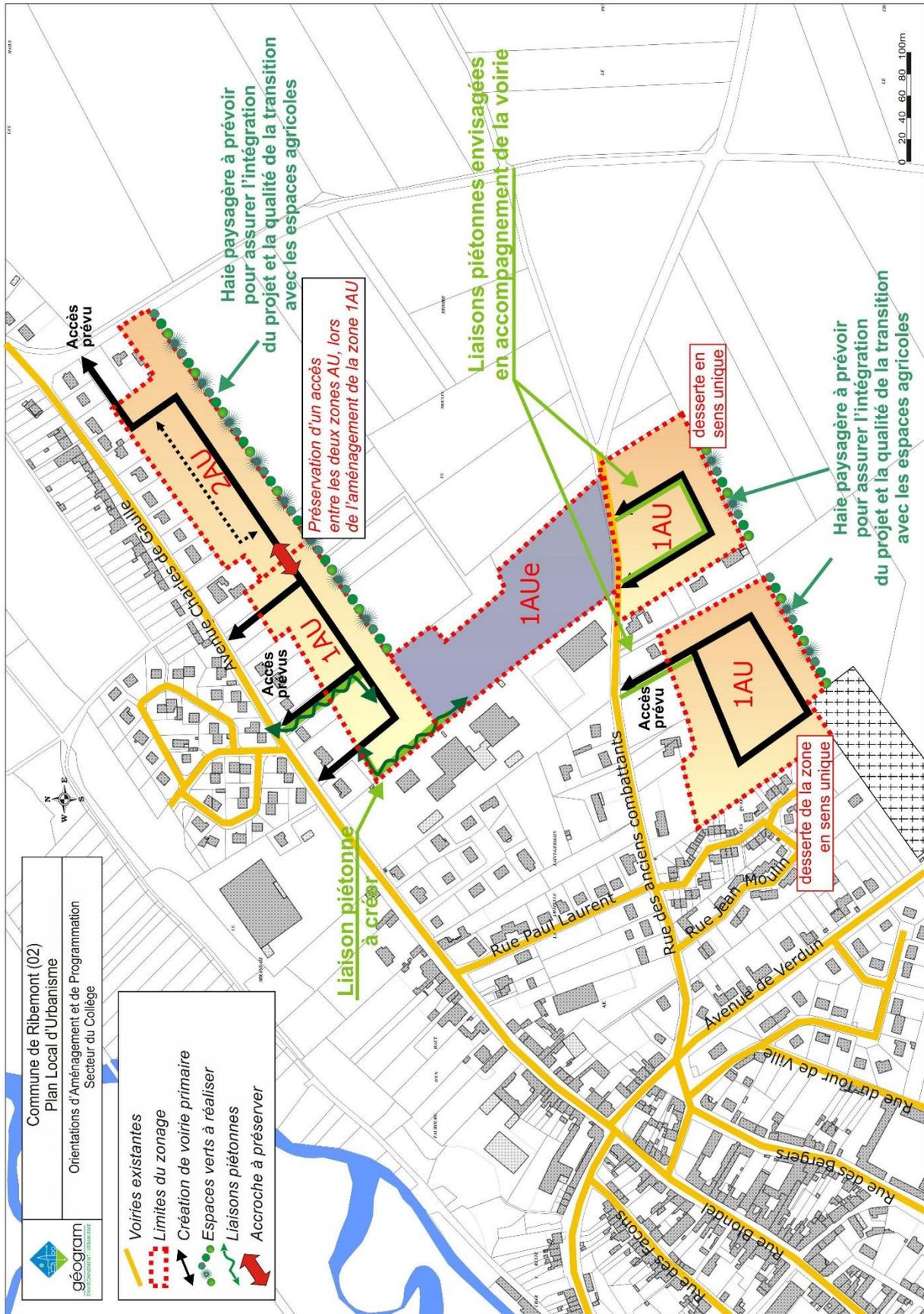
- Pour maintenir un espace de transition entre les zones agricoles et les zones 1AU et 2AU et assurer l'intégration paysagère des projets d'aménagement, des haies paysagères sont recommandées en limites des zones 1AU et 2AU.
- Hauteur des constructions :
 - ✓ Pour les habitations : Le nombre de niveau est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménagé (R + 1 + comble).
 - ✓ Pour les annexes isolées : 3.50 mètres.
 - ✓ Au sein du secteur 1AUE, la hauteur maximale est limitée à 12m.
- Pour les zones 1AU, il devra être préservé au minimum 20% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

➤ **PRECONISATIONS :**

- De façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.

→ Les habitants sont encouragés à :

- ✓ recourir à des essences locales (noisetier, cornouiller sanguin, troène, aubépine, prunellier, érable champêtre, érable sycomore...), notamment en termes de plantation de haies.
- ✓ en conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
- ✓ aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.
- ✓ recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ZONE AUI LIEU DIT « LE FAUBOURG D'EN BAS »**

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

→ Zone à vocation à vocation d'activités économiques.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

→ Les accès à la zone AUI se feront exclusivement par la zone UI.

➤ AMENAGEMENT :

→ La hauteur maximale au point le plus haut des bâtiments d'activités est limitée à 15 mètres.

→ 15% de la parcelle sera laissé en pleine-terre, non imperméabilisée.

→ Il pourra être imposé la création de rideaux d'arbres à hautes tiges dans les espaces libres intérieurs, en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

→ Les dépôts de matériaux, véhicules ou autres liés aux activités de la zone devront être entourés d'un écran de verdure (haie et plantations de haute tige) de hauteur suffisante pour les masquer à la vue.

→ La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.

→ Les clôtures seront constituées de treillis soudés de teinte « vert foncé » dont la hauteur maximale est fixée à 2.20 m, les murs bahuts sont interdits.

