



Communauté de communes de la Région de Condé sur Marne

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE CONDE-SUR-MARNE

08 - 2023

DOCUMENT NUMERO 3-2

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire de  
**CHALONS AGGLO** en date du :

**XX xxxx 2024**

approuvant la mise en compatibilité  
du PLUi.

Le Président,  
Jacques JESSON :



## OAP Condé-sur-Marne : création de la zone d'activités économiques

### 1. Caractéristiques du site

Le site se localise dans le prolongement de l'actuelle zone artisanale entre la RD 1 et la RD 34. Aucune de ces deux routes n'étant classée à « grande circulation », il n'y a pas de règles d'inconstructibilité de 75 m à compter de l'axe des infrastructures, ni la nécessité de réaliser une étude d'entrée de ville pour s'en affranchir.

Les terrains sont aujourd'hui cultivés et présentent une légère pente d'Ouest en Est. Un hangar agricole existe à proximité de l'actuelle zone artisanale. Aucun enjeu majeur n'est à relever sur le site en termes d'environnement ou de paysage. Néanmoins, il s'insère au sein d'un paysage agricole révélant au loin les vignes de la Montagne de Reims et de la Vallée de la Marne.

### 2. Principes d'aménagement

Les constructions seront autorisées suite à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager) permettant de viabiliser l'ensemble de la zone (accès, réseaux d'eau et d'assainissement...). Cet aménagement est envisagé à l'horizon 2025.

Le développement de la zone (permis de construire) pourra alors s'effectuer en deux phases ou en totalité, en fonction des demandes d'implantation d'entreprises.

#### **Insertion architecturale et urbaine**

Les bâtiments devront s'implanter en tenant compte du relief et de l'orientation dans un souci de conception bioclimatique.

Leurs volumes seront simples et les couleurs limitées à trois. Si plusieurs bâtiments doivent s'implanter sur une même parcelle, une cohérence architecturale sera recherchée entre eux.

Les matériaux utilisés devront correspondre au registre industriel et contemporain (bardages métalliques ou bois, béton, verre...) ou de facture traditionnelle (pierre naturelle, brique...).

#### **Qualité environnementale et paysagère**

Lors de l'implantation des futures constructions, une réflexion devra être menée en matière de plantations (haies, vergers, vignes...) afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments mais aussi la biodiversité.

En particulier, les franges avec l'espace agricole devront être végétalisées ainsi que les abords des routes départementales. Par ailleurs, un secteur situé au nord de la zone en position dominante devra faire l'objet d'un traitement paysager ou environnemental.

Les essences locales seront privilégiées et les espèces allergènes évitées (voir document « Que planter » en annexe du règlement écrit de la zone).

L'aménagement du site devra également prendre en compte la gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs permettant de les infiltrer sur la parcelle ou de les récupérer pour un usage d'arrosage.

Les surfaces non bâties imperméabilisées devront être limitées au strict nécessaire.

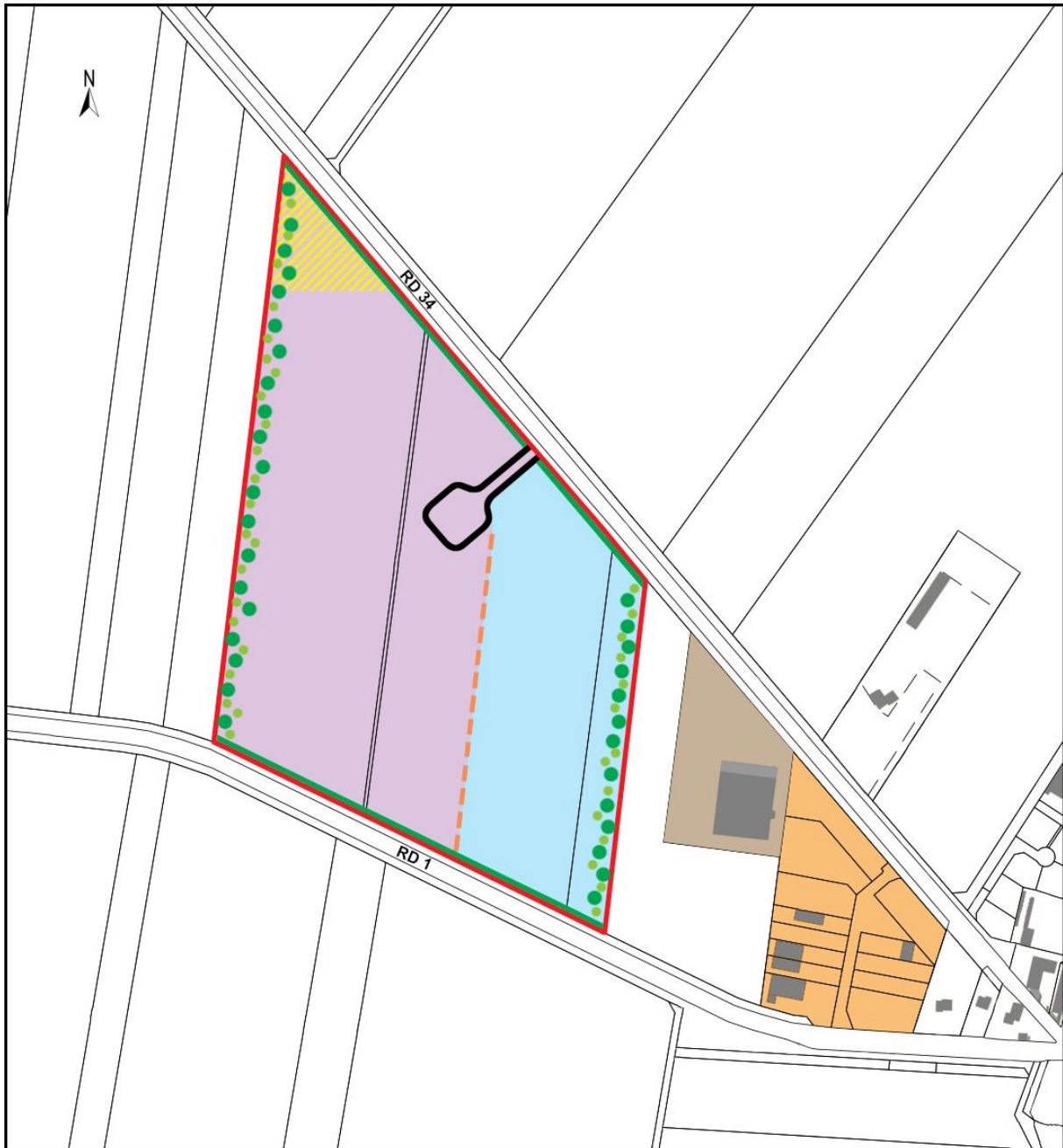
#### **Stationnement**

Le stationnement sera adapté et dimensionné par rapport aux besoins des activités. Concernant les véhicules légers, les aires de stationnement seront structurées par des éléments de végétalisation et privilégieront l'infiltration des eaux pluviales par des revêtements perméables autant que possible.

**Desserte et accessibilité**

Un accès privilégié à la zone sera aménagé à partir de la RD 34, sans toutefois exclure la possibilité d'un accès secondaire à partir de la RD 1. Il permettra de desservir l'ensemble des terrains à partir d'une raquette de retournement dont la périphérie fera l'objet de plantations.

**SCHEMA DE PRINCIPE**



- |                           |                            |  |
|---------------------------|----------------------------|--|
| Zone artisanale existante | Phase 1 éventuelle         | Traitement des franges avec l'espace agricole    |
| Bâtiment agricole         | Phase 2 éventuelle         | Traitement des abords des routes départementales |
| Périmètre de l'OAP        | Accès privilégié à la zone | Secteur à valeur paysagère ou environnementale   |