

DEPARTEMENT DE LA MARNE

Commune de
Baslieux-Sous-Chatillon

Plan Local d'Urbanisme

**3 - ORIENTATIONS
d'AMENAGEMENT et
de PROGRAMMATION**

Projet arrêté le : 25 juillet 2019
Projet mis à enquête du :
Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire



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

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation 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 désormais trois types d'OAP :

1. Les OAP sectorielles (obligatoires en zone 1AU)

Elles 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.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

► **Sans objet pour Baslieux-sous-Châtillon**

2. Les OAP des secteurs d'aménagement

Permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement. Cette possibilité s'accompagne des conditions suivantes :

- ✓ Les dispositions définies dans ces OAP doivent répondre aux objectifs du PADD
- ✓ Elles doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :
 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - Les besoins en matière de stationnement ;
 - La desserte par les transports en commun ;
 - La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- ✓ Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

La réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation.

De plus, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer à savoir les articles :

✓ *R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.*

✓ *R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

✓ *R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

✓ *R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

► **Sans objet pour Baslieux-sous-Châtillon**

3. Les OAP à vocation patrimoniale

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

- ▶ Le PLU de Baslieux-sous-Châtillon comporte une OAP à vocation patrimoniale mettant en avant les orientations prises dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti et naturel de la commune.

Orientations d'aménagement et de programmation sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel

Afin de préserver le cadre de vie et mettre en valeur le patrimoine local, les élus de Baslieux-sous-Châtillon ont intégrés au sein du projet de développement communal plusieurs orientations favorables à la préservation et la valorisation du patrimoine présent sur la commune (bâti et naturel).

Protection du patrimoine bâti

Le PLU de Baslieux-sous-Châtillon identifie plusieurs éléments du patrimoine bâti, et notamment le patrimoine vernaculaire lié à l'eau. On retrouve sur le plan de zonage les éléments suivants :

1. Porche au 42 rue Valentine Régnier
2. Pigeonnier au 42 rue Valentine Régnier
3. Monument aux morts rue Valentine Régnier
4. Lavoir et fontaine à l'angle de la rue Valentine Régnier et de la rue du Tilleul
5. Porche rue du Tilleul (entrée de la Grand'Cour)
6. Fontaine rue de Valentine Régnier
7. Lavoir Rue Valentine Régnier
8. Mairie
9. Eglise
10. Fontaine Rue de l'Église
11. Porche Rue Saint-Vincent (habitation du 25 rue de l'Église)
12. Fontaine dans le vignoble

N°1 : Porche au 42 rue Valentine Régnier	N°2 : Pigeonnier au 42 rue Valentine Régnier

N°3 : Monument aux morts



N°4 : Lavoir et Fontaine



N°5 : Porche rue du Tilleul



N°6 : Fontaine rue Valentine Régnier



N°7 : Lavoir rue Valentine Régnier



N°8 : Mairie



N°9 : Eglise



N°10 : Fontaine rue de l'Eglise



N°11 : Proche rue Saint-Vincent

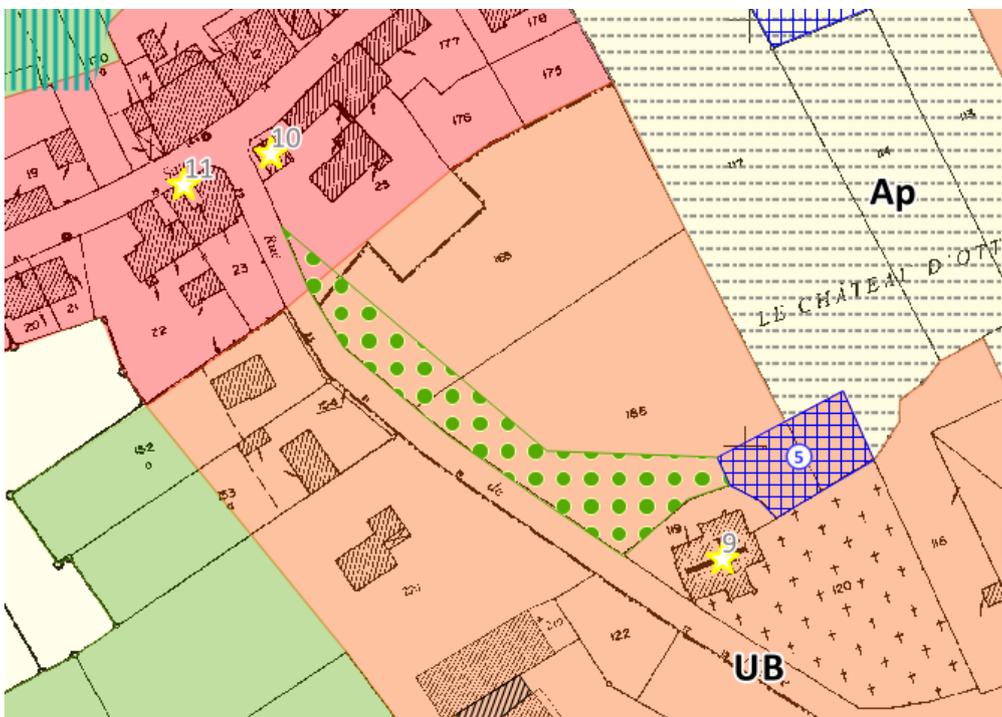


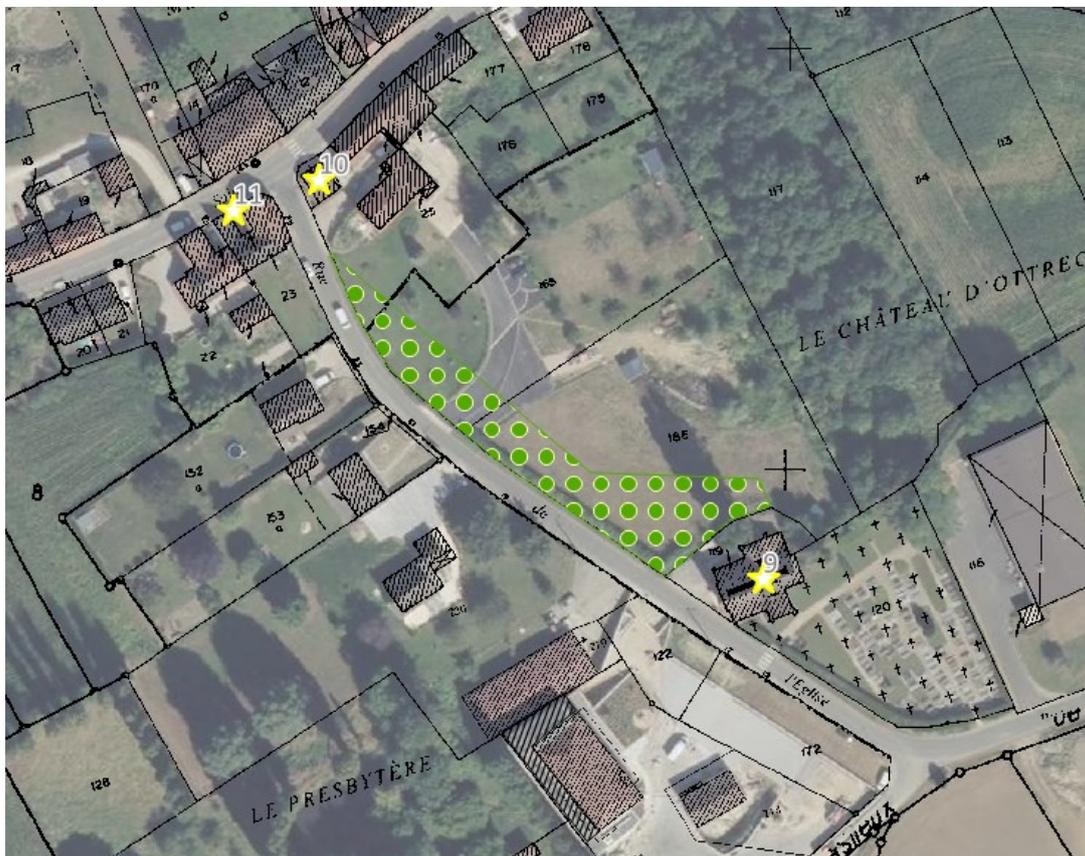
N°12 Fontaine dans les vignes

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque sanitaire.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).

Par ailleurs, le PLU identifie sur le plan de zonage un secteur où les constructions en élévation sont interdites. Cette règle permet de préserver les vues sur l'Eglise depuis le bas de la rue de l'Eglise et de la rue Saint-Vincent.





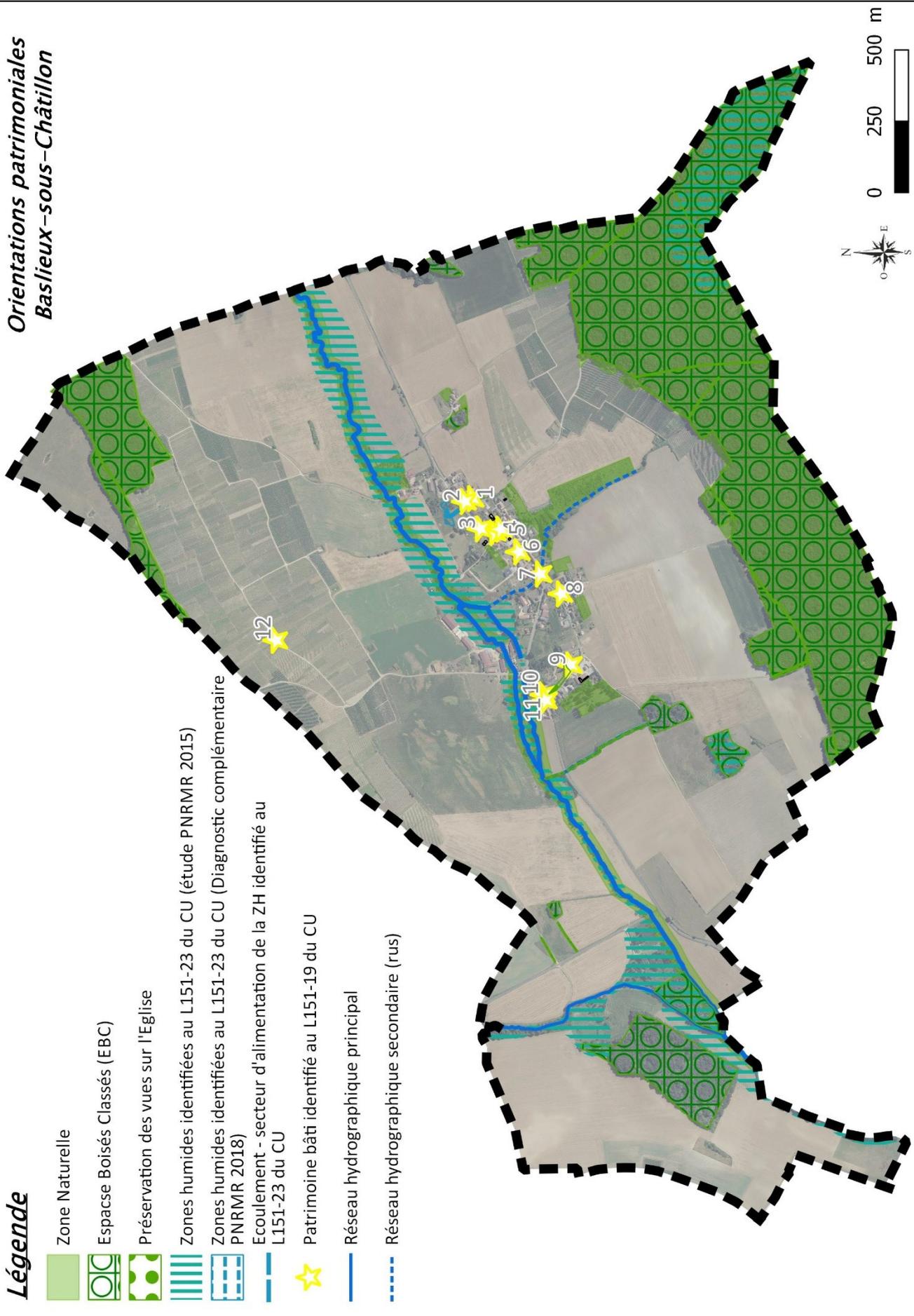
Protection des espaces naturels

- ➔ Le zonage du PLU prend en compte les espaces naturels présents sur le territoire. Le massif forestier implanté au sud du territoire et celui plus restreint au nord, ainsi que les abords du Belval sont classés en zone naturelle.
- ➔ Le règlement de cette zone limite fortement la constructibilité ce qui préserve les espaces et les espèces vis-à-vis d'éventuelles perturbations liées à des modifications d'occupation du sol.
- ➔ Ces massifs boisés ainsi que d'autres boisements épars implantés en milieu agricole, font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) afin de garantir la préservation de la vocation arborée de ces espaces qui jouent un rôle essentiel dans la stabilité des sols et la gestion des ruissellements. La ripisylve du ruisseau des Couturelles a également été identifiée en EBC afin de préserver les plantations et leur fonction paysagère dans les vues sur le Bourg en venant de Châtillon-sur-Marne.
- ➔ Les abords des rus et des cours d'eau sont préservés de l'urbanisation sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre de leurs berges (règlement de la zone agricole et naturelle).

- Le périmètre de protection identifié autour du captage est classé en zone Naturelle et en secteur agricole protégé, ce qui évite toute construction ou mode d'occupation des sols inadapté aux objectifs de préservation de la ressource en eau.
- Les zones humides présentes sur le territoire (*zones humides issues de l'étude portée par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims en 2015 et la zone humide identifiée par le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU*) sont identifiées au plan de zonage et font l'objet d'une réglementation spécifique garantissant leur préservation (*interdiction d'imperméabiliser, d'exhausser, de drainer,...*).
- Un secteur de la zone UB (*UBzh*) a d'ailleurs été délimité au plan de zonage afin de préserver l'alimentation en eau de la zone humide identifiée au nord de la rue Valentine Régnier.

Légende

-  Zone Naturelle
-  Espace Boisés Classés (EBC)
-  Préservation des vues sur l'Eglise
-  Zones humides identifiées au L151-23 du CU (étude PNRMR 2015)
-  Zones humides identifiées au L151-23 du CU (Diagnostic complémentaire PNRMR 2018)
-  Ecoulement - secteur d'alimentation de la ZH identifié au L151-23 du CU
-  Patrimoine bâti identifié au L151-19 du CU
-  Réseau hydrographique principal
-  Réseau hydrographique secondaire (rus)



Orientations patrimoniales Baslieux-sous-Châtillon

Légende

-  Zone Naturelle
-  Espace Boisés Classés (EBC)
-  Préservation des vues sur l'Eglise
-  Zones humides identifiées au L151-23 du CU (étude PNRMR 2015)
-  Zones humides identifiées au L151-23 du CU (Diagnostic complémentaire PNRMR 2018)
-  Ecoulement - secteur d'alimentation de la ZH identifié au L151-23 du CU
-  Patrimoine bâti identifié au L151-19 du CU
-  Réseau hydrographique principal
-  Réseau hydrographique secondaire (rus)

Orientations patrimoniales Baslieux-sous-Châtillon

