

# Plan Local d'Urbanisme

Projet  
d'aménagement  
et de  
développement  
durables

**Commune de  
Haussimont**

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

**28 avril 2022**  
approuvant la révision du PLU.

Le Président,  
Jacques JESSON :



document

2



## SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	3
<b>Orientation 1</b> : Faire de Haussimont un territoire d'exemplarité environnementale .....	7
<b>Orientation 2</b> : Mieux intégrer Haussimont dans un contexte plus large (le sud de la CAC) en renforçant la complémentarité avec les communes voisines .....	8
<b>Orientation 3</b> : Valoriser les dynamiques économiques du territoire .....	9
<b>Orientation 4</b> : Favoriser le développement de la communication et des mobilités afin de mieux ouvrir les habitants à leur environnement .....	10
<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b> .....	11
<b>Synthèse des objectifs spatialisés</b> .....	12



## PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une des pièces essentielles du Plan local d'urbanisme (PLU). Il présente la vision retenue pour conduire l'évolution du territoire communal à l'horizon des dix prochaines années. Son contenu doit être conforme à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, et respecter les principes énoncés à l'article L.101-2 du même code.

### ▪ **Le principe fondateur du PADD : préserver et pérenniser l'Oasis Haussimont**

Les Haussimoniots définissent eux-mêmes leur village comme un Oasis : ce terme est le fil conducteur du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). A Haussimont, ce qui marque l'habitant conquis ou le promeneur curieux, c'est la présence de ces nombreux jardins publics et la prévalence de la végétation dans le village, dans les propriétés privées ou aux abords des routes. D'un point de vue plus technique, le terme Oasis désigne et rassemble, dans le diagnostic du PLU, d'autres spécificités de Haussimont : la présence de nombreuses « ressources », ces autres qualités propres à la commune qui bénéficient également aux communes voisines (féculerie, espaces sportifs et de loisirs...).

Mais le diagnostic et la présentation des enjeux rappellent qu'à côté de ces qualités qui font la spécificité de ce territoire existent aussi un certain nombre de dysfonctionnements et de besoins, notamment le fait que la fertilité actuelle de « l'Oasis Haussimont » est menacée. Le PLU doit donc corriger cette tendance et transformer l'Oasis en modèle pérenne d'aménagement et de développement territorial.

### **L'objectif pour les prochaines années est de conforter le modèle actuel du village et sa complémentarité avec les communes voisines :**

- Valorisation et confortement de l'identité d'oasis, de l'offre en espaces verts ludiques et pédagogiques.
- Entretien du parc de logements et renouvellement de l'offre actuelle (d'un point de vue qualitatif, nécessité de pallier la disparition prochaine de logements locatifs conventionnés pour maintenir une offre adaptée aux actifs travaillant à proximité).
- Anticipation des besoins en logements liés aux évolutions de l'usine et des activités proches (en plus du renouvellement des départs à la retraite, une hausse du nombre de salariés est probable).

### **Pour ce faire, le PADD décline une stratégie en quatre axes :**

- 1/ Faire de Haussimont un territoire d'exemplarité environnementale.
- 2/ Mieux intégrer Haussimont dans un contexte plus large (le sud de la CAC) en renforçant la complémentarité avec les communes voisines.
- 3/ Valoriser les dynamiques économiques du territoire.
- 4/ Favoriser le développement de la communication et des mobilités afin de mieux ouvrir les habitants à leur environnement.

### ▪ **Les orientations retenues pour l'avenir du territoire communal**

Les justifications du projet de territoire élaboré par les élus sont les suivantes :

#### **Préserver l'activité agricole**

La majeure partie du territoire communal est occupée par l'espace agricole qui se prolonge sur le territoire des communes voisines. Une grande partie des constructions du village sont occupées par des exploitations agricoles. L'économie agricole reste donc très présente à Haussimont. Elle trouve un prolongement important avec l'activité agro-industrielle, déjà bien représentée sur le territoire communal, et qui pourrait être amenée à se développer dans les années à venir. L'orientation retenue est de conforter l'activité agricole, ce qui se traduit par une protection affirmée des espaces agricoles qui sont aujourd'hui quasiment tous cultivés.

### **Protéger les zones naturelles et les zones sensibles sur le plan de la biodiversité**

Il existe peu d'espaces boisés sur le territoire d'Haussimont, il s'agit essentiellement des espaces qui font partie de la vallée de la Somme, ainsi que quelques boisements calcicoles sur le site de l'aéroport, quelques espaces résiduels le long de l'ancienne voie ferrée ou disséminés de manière ponctuelle dans les zones agricoles. Il est par ailleurs à noter que le Conseil départemental de la Marne a réalisé des boisements compensateurs dans le village (bois pédagogique) pour une superficie de 11,32 ha.

Les espaces les plus sensibles sur le plan de la biodiversité (faune et flore) sont les zones humides de la vallée de la Somme ainsi que les espaces calcicoles naturels situés sur le site de l'aéroport. Les espaces constitués par les talus et les bas-côtés des routes et des chemins, les délaissés routiers ainsi que l'emprise de l'ancienne voie ferrée sont aussi des espaces intéressants sur le plan de la biodiversité. Il faut y ajouter le bois pédagogique ainsi que les jardins à thèmes : le jardin sensoriel, le jardin de la vie, le jardin des plantes textiles et tinctoriales, le jardin humide et le jardin sec.

L'orientation retenue est la protection affirmée de ces espaces naturels boisés ou non boisés.

### **Protéger le village**

Le village d'Haussimont a conservé sa structure traditionnelle. C'est un village « rue » qui s'est constitué progressivement le long de la rue Saint-Gengoulf (RD 18) avec des constructions d'habitation réalisées sous la forme de maisons ou de petits immeubles bas, des bâtiments agricoles (granges) et des équipements (la mairie, l'église). C'est un village ancien qui présente une forte qualité urbaine et architecturale, liée notamment à la présence de jardins très souvent visibles de la rue et de larges cours ouvertes. Une proportion notable des constructions du village présente une certaine qualité architecturale et sont représentatives de l'architecture rurale. Il n'y a quasiment pas de parcelles libres susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, par ailleurs, la densité bâtie est déjà assez forte. Les caractéristiques particulières qui font le charme du village d'Haussimont avec les larges cours ouvertes et les jardins doivent être conservées. L'orientation retenue est donc de protéger le village, tout en permettant l'évolution du bâti existant sous forme de réhabilitation de constructions existantes, de travaux d'aménagement ou d'extension.

### **Permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitation récents**

Les extensions récentes du village sont constituées de maisons individuelles entourées de jardins sur des parcelles de taille diversifiées, soit en prolongement direct du village, sur la frange sud-est, soit le long de la route de Montépreux. Ce sont des ensembles assez bien constitués. Il n'existe pratiquement plus de parcelles libres. La taille des parcelles ainsi que la manière dont le bâti est implanté font qu'il n'y pratiquement pas de découpage foncier envisageable. Il y a donc très peu de potentiel d'évolution. Les constructions sont bien entretenues et les habitants sont attachés à la préservation des espaces verts et des jardins. L'orientation retenue est donc une évolution douce, en donnant des possibilités d'aménagement et d'extension du bâti existant, tout en maintenant le caractère de ces quartiers et l'équilibre entre le bâti et les espaces de jardins.

### **Conforter et développer l'activité économique**

Une importante installation économique agro-alimentaire est installée au sud du village, au carrefour de la route de Montépreux et de la RN 4. L'orientation retenue est de favoriser le maintien et le développement de cette activité en lui donnant la possibilité de s'étendre, dans le prolongement des installations actuelles.

En vis à vis, une zone non encore urbanisée constitue un réel potentiel de développement pour la commune. Située à proximité immédiate de l'échangeur avec la RN 4, elle peut en effet être desservie par l'ensemble des réseaux présents route de Montépreux et dispose, pour son accès, d'une branche du carrefour giratoire dédiée.

### Conforter les équipements sportifs et de loisirs

Le site accueillant le complexe sportif et culturel sera conforté dans sa vocation actuelle. Il doit pouvoir accueillir des nouvelles installations de sports et de loisirs en fonction de l'évolution des besoins.

### Conforter le site aéroportuaire

La partie du territoire communal occupée par l'emprise de l'aéroport doit être confortée dans sa vocation actuelle, elle doit pouvoir accueillir des installations liées au fonctionnement de l'aéroport, à l'exception des espaces naturels de biodiversité qui sont protégés.

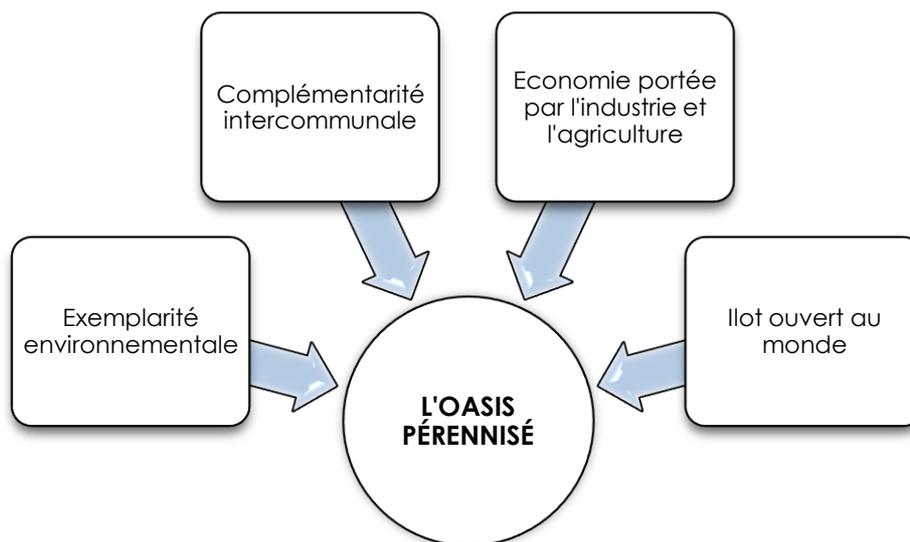
### Les sites de projet

Deux sites ont été retenus pour accueillir les futurs projets de développement.

Un site à vocation dominante d'accueil de logements. Ce site est situé dans le prolongement immédiat du village actuel, dans sa partie sud-est. Il est destiné à être urbanisé en plusieurs phases, dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur la construction de logements diversifiés.

Du fait de sa situation géographique et des infrastructures existantes (aéroport de Vatry, RN 4, autoroute A26) la commune est un territoire attractif pour l'installation d'entreprises, notamment dans le domaine agro-industriel. Parmi les orientations retenues dans le PADD figure la possibilité d'accueillir de nouvelles activités. Un site situé à l'intersection de la RN 4 et de la route de Montépreux, à proximité des installations industrielles actuelles, est réservé pour l'accueil de nouvelles entreprises. Il bénéficie d'une très bonne desserte routière et d'une bonne visibilité. L'aménagement de ce site sera soumis aux respects des conditions fixées par les articles L.111-6 et L.111-8 du code de l'urbanisme (marge de protection de 75 m par rapport à l'axe de la RN 4).

### La stratégie communale d'aménagement et de développement





## **ORIENTATION 1 : FAIRE DE HAUSSIMONT UN TERRITOIRE D'EXEMPLARITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Ce premier axe comprend cinq objectifs.

### **1.1. Protéger la faune et la flore**

- S'appuyer sur l'Atlas de la Biodiversité Communale pour préserver les secteurs les plus sensibles.
- Travailler au rétablissement des continuités écologiques en milieu urbanisé comme en milieu agricole.
- Favoriser la diversification des essences dans les espaces végétalisés.

### **1.2. Lutter contre le gaspillage des ressources**

- Orienter le développement urbain de Haussimont vers un modèle moins consommateur d'espace et conforme aux objectifs fixés page 11 du présent document.
- Améliorer les conditions d'assainissement et d'évacuation des eaux de pluie.
- Tenir compte de la présence des champs de captage d'eau potable.

### **1.3. Réduire et compenser les dépenses énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liés à l'habitat**

- Proposer des logements moins consommateurs en énergies, encourager le développement de bâtiments plus performants.
- Assurer la cohérence entre le développement urbain et la capacité des réseaux d'énergie.
- Favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.
- Evoluer vers un modèle de développement urbain plus efficace pour lutter contre la dépendance automobile.

### **1.4. Sensibiliser particuliers et professionnels sur l'importance de l'insertion paysagère des constructions actuelles et veiller à une bonne insertion des futurs bâtiments**

- Favoriser une réflexion sur l'aspect extérieur des constructions sans freiner l'expression architecturale.
- Encourager la végétalisation des abords des entrepôts agricoles.

### **1.5. Favoriser l'émergence de projets innovants en liens avec ces grands objectifs**

## **ORIENTATION 2 : MIEUX INTEGRER HAUSSIMONT DANS UN CONTEXTE PLUS LARGE (LE SUD DE LA CAC) EN RENFORÇANT LA COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES COMMUNES VOISINES**

Ce deuxième axe se décline, lui aussi, en cinq objectifs.

### **2.1. Anticiper les besoins en logements**

- Redévelopper une offre de logement locative ou abordable adaptée aux jeunes actifs en anticipant la diminution du parc de logements sociaux locatifs et d'accession sur la commune.
- Préparer et accompagner le développement économique en augmentant l'offre de logement pour les familles.

### **2.2. Renforcer l'offre existante en équipements de loisirs et favoriser le maintien d'une vie associative dynamique, bénéfique aussi bien aux habitants qu'aux touristes**

### **2.3. S'appuyer sur la proximité du village de Sommesous pour garantir aux Haussimoniots une offre de services de base (station-service, boulangerie, poste...)**

### **2.4. Préserver le lien social**

- Par l'intégration paysagère et fonctionnelle des constructions neuves, en veillant notamment à maintenir une ouverture des logements neufs sur l'espace public.
- Par l'entretien des parcs, jardins et équipements publics.

### **2.5. Prendre en compte les nuisances sonores dans les choix de développement**

## ORIENTATION 3 : VALORISER LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

Ce troisième axe comprend trois objectifs.

### 3.1. Anticiper et accompagner les besoins liés au développement des activités économiques

- Proposer et éventuellement adapter les règles aux besoins actuels et futurs des entreprises.
- Veiller à maintenir un mode de fonctionnement harmonieux avec le reste du village.

### 3.2. Conforter l'activité agricole

- Anticiper les besoins éventuels en équipements (d'infrastructure et de superstructure).
- Gérer les circulations agricoles et veiller à une bonne cohabitation entre l'agriculture et la vie de village (via une charte agricole ou un projet équivalent).
- Préserver de l'urbanisation les terres à haut potentiel agronomique, en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- Intégrer le numérique dans les enjeux de développement et de réglementation de l'agriculture.

### 3.3. Développer une offre touristique adaptée

- Rendre possible, sous réserve de viabilité économique et de compatibilité avec les enjeux de développement durable, le développement d'éventuels projets touristiques en lien avec l'identité et l'offre de loisirs de la commune (hôtel, restauration, etc.).

## **ORIENTATION 4 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNICATION ET DES MOBILITÉS AFIN DE MIEUX OUVRIR LES HABITANTS A LEUR ENVIRONNEMENT**

Ce quatrième axe se décline, lui aussi, en trois objectifs.

### **4.1. Le village**

- Développer les liaisons douces (dans le village et vers les jardins, entre le village et la féculerie, le village et la salle omnisports...).
- Sécuriser les liaisons piétonnes dans le village.
- Conforter le réseau cyclable.

### **4.2. Le bassin de vie**

- Réhabiliter l'emprise de l'ancien chemin de fer pour créer une liaison douce Haussimont-Sommesous.
- Entretenir une offre publique de stationnement automobile adaptée aux besoins :
  - dans le village, à destination des personnes à mobilité réduite,
  - de part et d'autre du village, à destination des touristes en véhicule particulier, en camping-car et en car.
- Encourager l'émergence de pratiques alternatives à l'usage de la voiture individuelle :
  - via des pratiques intermodales, en lien avec les communes voisines et la CAC (par exemple le bus à Sommesous),
  - via le transport à la demande,
  - via le covoiturage.

### **4.3. Le monde**

- Accompagner le développement des infrastructures du numérique.

## OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### ▪ Perspectives d'évolution démographie - logements

#### Rappel des données 2017

- 140 habitants.
- 74 logements au total, dont 66 résidences principales (90 %).
- En moyenne 2,12 personnes par logement.

#### Perspectives à l'horizon 2030

- Potentiel de construction de logements dans les zones urbanisées : quasiment nul (3 logements au mieux).
- Potentiel de construction de logements dans la zone 1AU (Petites Ouches) : 18 logements sous des formes diverses (individuel, individuel groupé, petit collectif) soit en moyenne moins de 2 logements par an.
- Si le taux de logements vacants et de résidences secondaires reste identique cela représente un parc total de 84 logements occupés.
- A taux d'occupation identique cela ferait 178 habitants, soit 38 habitants supplémentaires, donc une augmentation d'environ un quart par rapport à 2017.

### ▪ Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace

- Pour l'accueil de logements (zone 1AU) : 1,40 ha
- Pour l'accueil d'activités économiques (partie ouest de la zone UI) : 7,00 ha

Soit au total : 8,40 ha dont 83 % pour l'activité économique et 17 % pour le logement. Cela représente une consommation de moins de 0,6 % de l'ensemble des zones agricoles et naturelles.

**En matière d'habitat**, au cours des dix dernières années, aucun espace naturel ou agricole n'a été consommé et aucun nouveau logement n'a été construit, ce qui a eu pour conséquence de faire chuter de manière importante la proportion d'actifs résidents et s'est traduit par une tendance au vieillissement de la population.

La consommation, modérée, d'espace envisagée est indispensable pour permettre la construction de nouveaux logements car il n'y a peu de possibilités de construire dans les zones U. Cette perspective de développement s'inscrit logiquement dans l'objectif du SCoT d'affirmer le pôle émergent constitué de Sommesous et Haussimont.

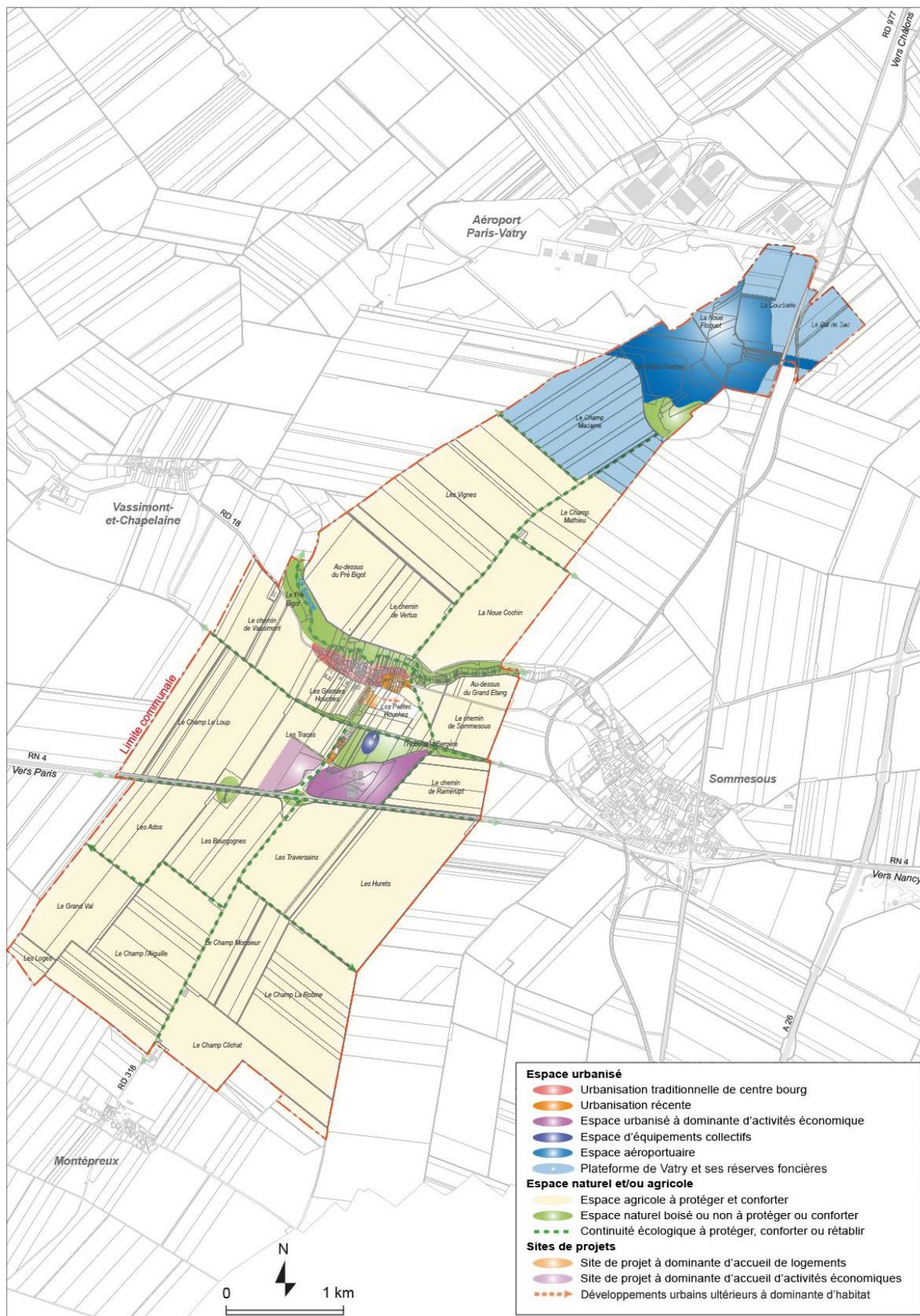
Elle répond à l'objectif de favoriser le rapprochement habitat/emploi afin de diminuer les déplacements qui se font quasiment exclusivement en voiture et de favoriser l'accueil de jeunes actifs afin de rétablir l'équilibre entre les classes d'âge.

**En matière de développement économique**, la priorité de la commune est de conforter sa zone d'activités existante (zone UI) par une extension de 7,00 ha.

Par ailleurs, les objectifs de déploiement à long terme de la plateforme de Vatry sont susceptibles d'engendrer une urbanisation totale de 138 hectares (zone 2AUv).

Cet objectif important de changement d'usage, s'agissant par ailleurs de terrains d'ores et déjà acquis par le Conseil départemental de la Marne, doit être apprécié au regard de la dimension extraterritoriale de la plateforme de Vatry affirmée elle aussi par le SCoT.

## SYNTHÈSE DES OBJECTIFS SPATIALISÉS



## Espace naturel et/ou agricole

-  Espace agricole à protéger et conforter dans sa vocation actuelle.
-  Espace naturel, boisé ou non, à protéger et conforter dans sa vocation actuelle.
-  Continuité écologique à protéger, conforter ou rétablir.

## Espace urbanisé

### Urbanisation traditionnelle de centre-bourg

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères à maintenir et à conforter : possibilité d'évolution « douce », extension des constructions existantes et accueil de constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines actuelles.

### Urbanisation récente composée de maisons avec jardins

Caractéristiques à maintenir : possibilité d'évolution « douce », extension des constructions existantes et accueil de constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines actuelles.

### Espace urbanisé à dominante d'activités économiques

Vocation à maintenir et à conforter : favoriser l'évolution et le développement des activités tout en prenant en compte les orientations de l'ABC de la biodiversité.

### Espace accueillant des équipements collectifs

Vocation à maintenir et à conforter.

### Espace aéroportuaire

Vocation à maintenir et à conforter : favoriser l'évolution et le développement des activités aéroportuaires et des activités économiques qui lui sont liées.

### Plateforme de Vatry et ses réserves foncières

Vocation à maintenir et à conforter : assurer l'accueil de nouvelles entreprises sur la plateforme existante et pouvoir s'adapter à des besoins futurs.

## Sites de projets

-  Site de projet à dominante d'accueil de logements.
-  Site de projet à dominante d'accueil d'activités économiques tout en respectant les prescriptions instaurées par la servitude de protection des champs captants.
-  Développements urbains ultérieurs à dominante d'habitat (zones Anc et Nnc du règlement graphique).