

# Plan Local d'Urbanisme

Orientations  
d'aménagement  
et de  
programmation

**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

3



## SOMMAIRE

PRÉAMBULE .....	3
<b>OAP 1</b> : orientation sectorielle "Les Ouches" .....	5
<b>OAP 2</b> : orientation thématique "Faune-Flore" .....	8
NUANCIER DÉPARTEMENTAL.....	13



## PRÉAMBULE

### ▪ Le contenu général des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont l'illustration principale d'une évolution des plans locaux d'urbanisme vers un urbanisme de projet. Dans le respect des orientations définies par le PADD, elles visent en effet à définir des intentions d'aménagement sur un espace donné quelle qu'en soit l'échelle (secteur de la commune, commune, groupe de communes).

Les OAP peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les paysages, permettre le renouvellement urbain, favoriser la mixité fonctionnelle, porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

### ▪ L'articulation des orientations d'aménagement et de programmation avec les autres pièces du PLU

#### Articulation avec le PADD

Les OAP sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

#### Articulation avec le règlement d'urbanisme

Les OAP sont juridiquement opposables. Ainsi, les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol doivent être compatibles avec leurs dispositions. Cette exigence de compatibilité signifie que les travaux et opérations d'aménagement réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux OAP. Ils doivent en respecter les principes et les lignes directrices sans pour autant devoir les suivre au pied de la lettre.

Les orientations d'aménagement sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime de façon différente en ce qui concerne leur portée juridique réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et en termes de conformité stricte avec les dispositions contenues dans le règlement écrit et graphique.

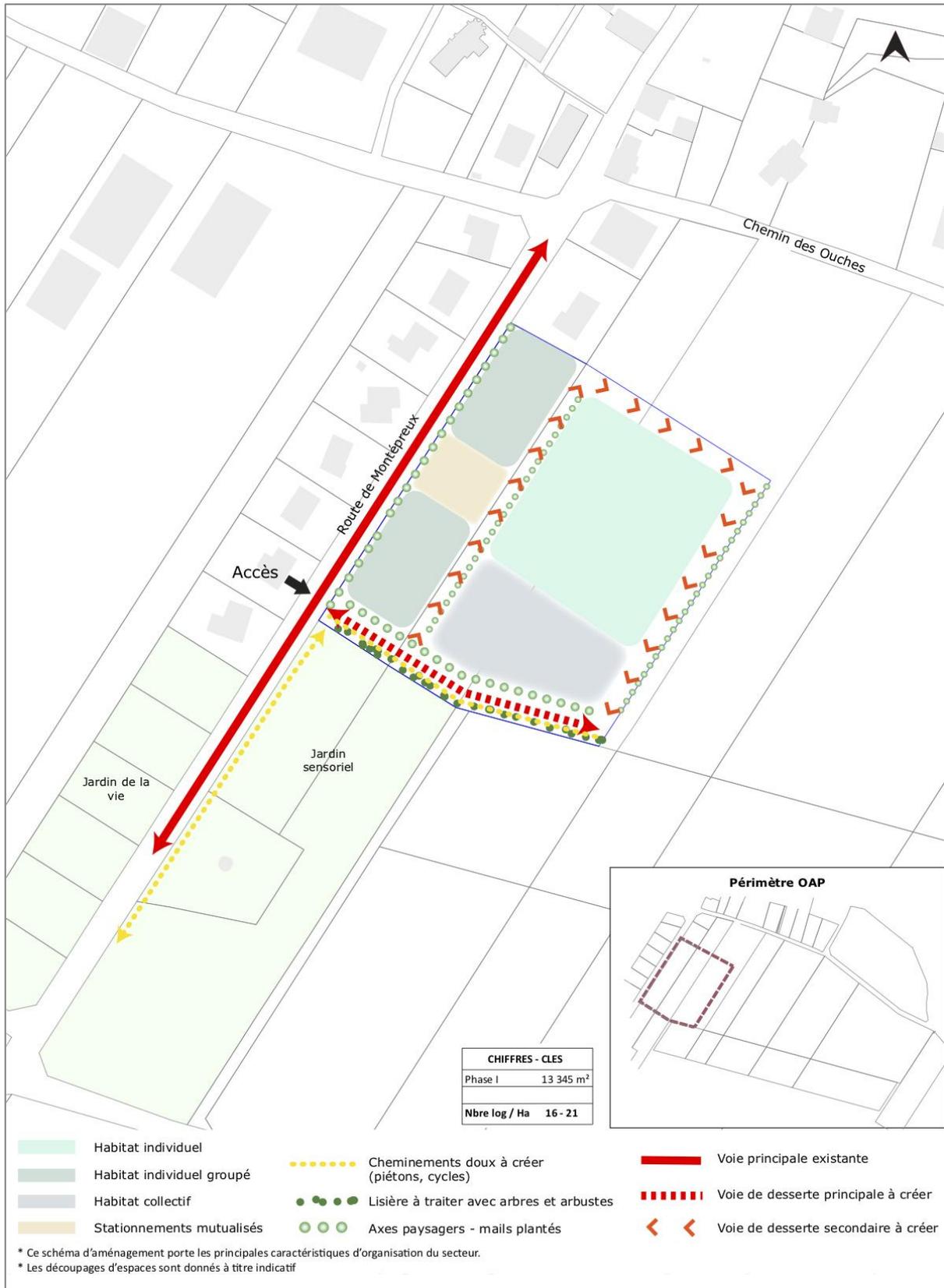
### ▪ Les différents types d'orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP peuvent revêtir différentes formes et être accompagnées de schémas d'aménagement qui peuvent être plus ou moins précis.

Le PLU peut ainsi prévoir des :

- OAP « sectorielles », qui permettent de définir, en zone « U » et « 1AU », les attentes de la collectivité en matière d'aménagement d'un quartier ou d'un secteur en termes de qualités architecturales, urbaines et paysagères afin d'assurer son insertion dans le tissu urbain environnant,
- OAP de « secteurs d'aménagement » qui s'appliquent seules en l'absence de dispositions réglementaires applicables et dont le contenu est renforcé par rapport aux OAP précédentes,
- OAP thématiques instaurant des principes d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire.

# OAP 1 : ORIENTATION SECTORIELLE "LES OUCHES"



## 1 - Programmation

Il s'agira d'une opération d'aménagement d'ensemble susceptible d'être réalisée en plusieurs phases.

Le programme porte sur la construction d'environ 20 logements dont environ 6 logements locatifs. Outre les constructions à usage de logements, seules sont autorisées les annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, serres...).

Afin de favoriser la mixité sociale, les logements seront diversifiés sous forme de maisons avec jardins : maisons individuelles isolées ou groupées, avec une part d'accession à la propriété et une part de locatif. De petits collectifs sont également possible, notamment à destination de personnes âgées.

Pour chaque parcelle de logement individuel, deux places de stationnement seront aménagées sur la parcelle. Il pourra y être adjoint, dans le cadre d'un règlement de lotissement, deux places non clôturées directement accessibles par la voie de desserte de la parcelle.

Toutes les parcelles seront raccordées aux réseaux d'eau, d'électricité et de télécommunication. Les voiries devront garantir, de manière aisée, l'accès de toutes les parcelles aux voitures, aux petits camions de livraison, aux services publics : collecte de déchets, sécurité civile. Les voiries devront être équipées d'un dispositif d'éclairage nocturne. Les parcelles et les constructions devront être facilement accessibles aux véhicules de secours.

La commune n'étant pas équipée de réseau d'assainissement collectif, chaque parcelle sera équipée d'un réseau d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Les parcelles devront être d'une taille et d'une forme permettant le bon fonctionnement de ces dispositifs d'assainissement individuels.

## 2 - Principe de composition urbaine et paysagère

L'objectif est de s'intégrer au mieux à la typologie du village afin de ne pas dénaturer la perspective visuelle depuis l'espace agricole. Le projet d'ensemble sera conçu comme un parc paysagé habité. Il comprendra notamment la création d'un espace vert paysagé ouvert qui sera destiné à être prolongé à l'intérieur du futur quartier lors de la poursuite du projet.

Un espace paysagé continu sera aussi créé le long des voies qui bordent le futur quartier assurant une transition douce avec les quartiers contigus. Une frange paysagère sera créée en limite sud, assurant une bonne intégration du futur quartier par rapport aux vues depuis l'espace agricole situé au sud.

Les parcelles seront toutes desservies par les voies internes au projet, les accès directs sur les voies publiques existantes ne sont pas autorisés.

Par rapport à la rue Henri Roulot (RD 18) les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum. Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, elles devront être implantées en retrait de 5 m minimum.

Par rapport aux limites séparatives entre les parcelles les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions devront respecter la topographie naturelle du sol. Les mouvements de terre seront limités au strict nécessaire. Les buttes artificielles destinées à surélever le niveau du rez-de-chaussée ou à masquer le soubassement sont interdites. Dans tous les cas le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel avant travaux. Les garages en sous-sol sont interdits.

L'emprise au sol des constructions, hors habitat collectif, ne devra pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière faisant l'objet du projet, y compris en cas d'extension de l'existant.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à :

- en cas de toitures traditionnelles (plus de 20% de pente) : R+1+combles, soit 6 m à l'égout du toit, en sachant que les combles pourront être aménagés,
- en cas de toiture plate ou à faible pente : 7 m au point le plus haut.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 3,50 m maximum à l'égout du toit.

### **3 - Aspect extérieur des constructions : styles matériaux, couleurs, clôtures**

#### **Constructions principales**

L'architecture choisie pourra être traditionnelle ou contemporaine.

Dans tous les cas :

L'unité et l'homogénéité de la construction devront être assurées par un traitement identique de toutes les façades. Toutefois, sur une même façade pourront être utilisés des matériaux différents notamment pour marquer les soubassements, les entourages d'ouvertures...

Les façades aveugles sont interdites coté voirie. Les ouvertures devront être composées et disposées harmonieusement par rapport à l'équilibre général de la façade.

Les constructions réalisées en matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) devront être enduites ou recouvertes d'un bardage bois ou composite. Le bardage plastique est interdit.

Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles de l'extérieur, ils doivent être intégrés dans la construction.

Les linéaires de façade de plus de 20 m devront faire l'objet d'un décroché ou d'un changement de texture ou de couleurs de manière à rompre la linéarité,

Les dispositifs destinés aux énergies renouvelables devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction soit sur la construction principale soit sur les constructions annexes.

Les couleurs des enduits, des toitures, des huisseries ne devront pas être agressives ni trop tranchées par rapport au paysage environnant. Les couleurs des façades et des menuiseries devront s'inspirer du nuancier départemental annexé au présent document. Le blanc pur est interdit.

Les toitures auront une pente supérieure à 20% et un débord de toit de 20 cm minimum par rapport au mur de la façade, les couvertures seront réalisées soit en tuiles de terre cuite de couleur rouge flammé, soit en ardoise, soit en zinc. L'utilisation des produits verriers est autorisée.

Les façades devront être en pierre, en briques ou enduites. L'enduit sera d'une teinte rappelant les enduits anciens : gris, sable, ocre.

Les matériaux caractéristiques de la région seront privilégiés.

#### **Constructions annexes**

Les constructions annexes pourront être accolées à la construction principale ou séparées :

- si elles sont accolées à la construction principale elles devront être enduites et avoir le même matériau de couverture que la construction principale,
- si elles sont séparées de la construction principale elles devront, par leur forme et leurs couleurs, être discrètes et s'intégrer dans le site.

Les vérandas devront s'harmoniser avec le bâti existant tant en termes architectural que de couleurs.

### **Clôtures**

Les clôtures seront réalisées sous la forme de haies composées d'essences variées d'origine locale. Elles pourront être doublées d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement maçonné de 60 cm maximum, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m de hauteur.

## **4 - Qualité environnementale**

Le projet sera conçu et réalisé dans l'esprit d'un écoquartier. Une proportion de 60% d'espace perméable sera conservée et les eaux pluviales seront infiltrées sur le site. L'ensemble des espaces paysagers seront plantés d'essences locales favorables à la biodiversité.

Les voies de circulation feront l'objet de plantations d'arbres ou d'arbustes choisis parmi les essences locales, y compris les voies existantes. Les trottoirs seront réalisés en sable stabilisé.

Sur chaque parcelle les surfaces imperméabilisées devront être réduites au minimum. Pour les accès et les stationnements seront privilégiés les traitements de sol perméables. Le dispositif d'éclairage sera basse consommation et conçu pour éviter la pollution lumineuse.

La frange sud du quartier, en limite de l'espace agricole sera bordée par un rideau végétal qui protégera les habitations contre les vents dominants de la plaine et contre le bruit.

Pour les constructions, le principe retenu est celui de l'habitat bioclimatique afin d'optimiser les économies d'énergie et de s'inscrire dans une démarche de développement durable. Le positionnement de la construction sur la parcelle devra être conçu de manière à optimiser les économies d'énergie, tant en termes de chauffage que de climatisation. Pour le chauffage et l'eau chaude, les énergies renouvelables (géothermie...) seront privilégiées.

Sera recherchée au maximum l'utilisation de matériaux locaux et/ou recyclables. Exemples : brique ou tuile locale, enduit traditionnel, bois, zinc, fibres de bois, le chanvre, le lin, la chaux, les matières isolantes végétales et naturelles.

Les clôtures des parcelles seront constituées de haies composées d'essences locales diversifiées, favorables à la biodiversité. L'intérieur de la résidence sera planté d'arbres et d'arbustes, seront privilégiées, les espèces vivaces, les arbres fruitiers et les fleurs sauvages.

## OAP 2 : ORIENTATION THÉMATIQUE "FAUNE-FLORE"

Cette orientation d'aménagement et de programmation précise la déclinaison spatiale et réglementaire de trois principes fixés dans le PADD.

- **S'appuyer sur l'Atlas de la Biodiversité Communale pour préserver les sites 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.**

L'orientation d'aménagement et de programmation permet de traduire spatialement ces objectifs tout en leur donnant une valeur juridique (objectifs opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme).

**Les orientations et recommandations exposées ci-après peuvent être classées en trois catégories :**

- celles qui contribuent à protéger des espèces à enjeux (via la sacralisation de certains sites ou des mesures de gestion différenciées),
- celles qui protègent les connexions entre réservoirs de biodiversité, dites "corridors écologiques",
- celles qui visent l'amélioration de la biodiversité de manière plus globale (diversification des espèces en présence en lien avec le milieu, etc.).

### **1 - Protection des sites les plus sensibles**

#### **Le site d'habitat calcicole de l'Aéroport Paris-Vatry : marguerite Sud**

La préservation et la gestion des dernières pelouses calcicoles représentent un enjeu majeur de conservation pour la biodiversité communale.

#### **Le Bois pédagogique**

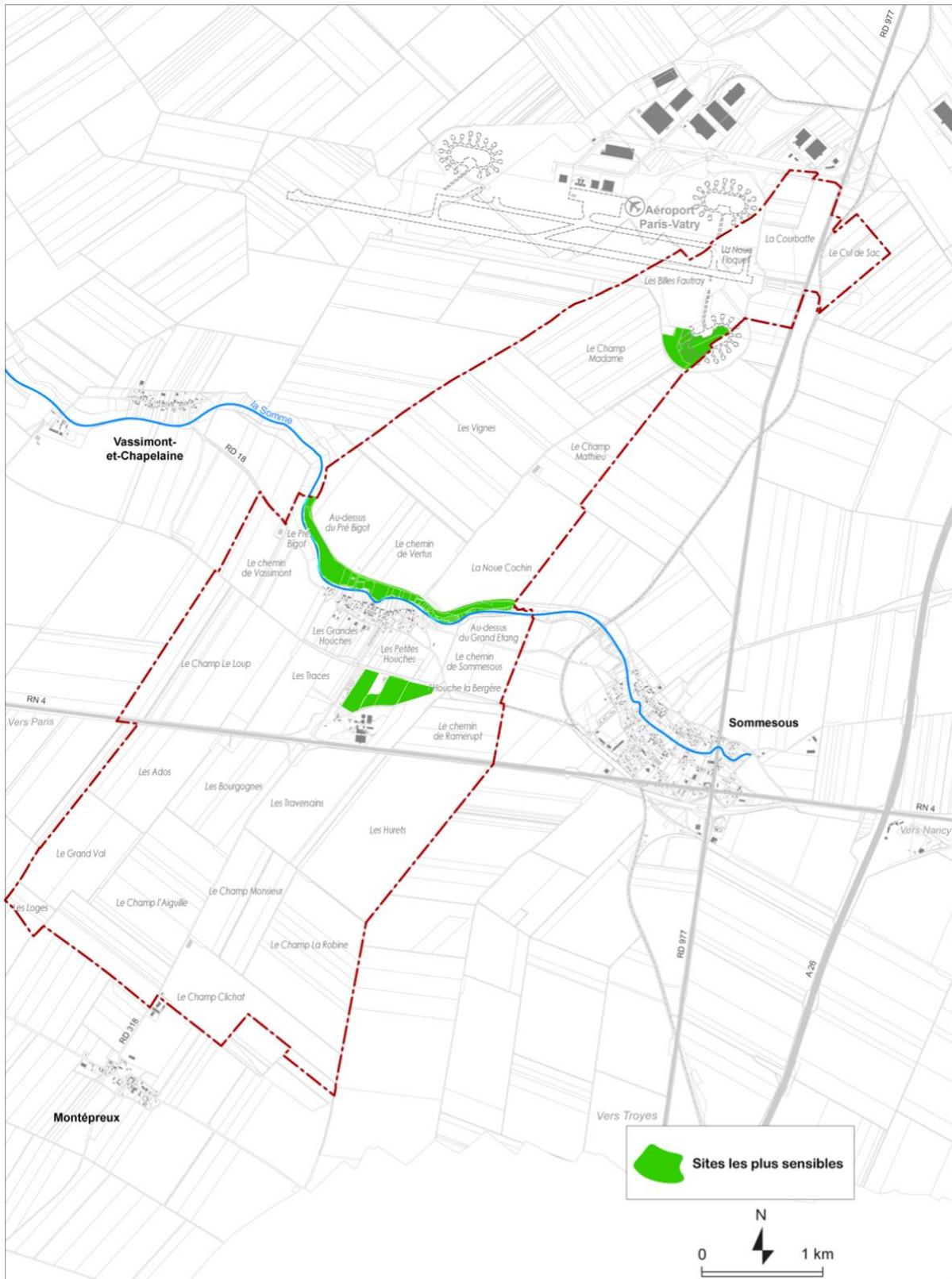
Inauguré en 2011 et créé sous l'impulsion de la commune avec le soutien de la LPO, cet espace d'une quinzaine d'hectares a pour but d'améliorer le cadre de vie des habitants et de favoriser leur accès et leur rapprochement avec la nature. Deux mares ont été créées et de multiples plantations d'arbres y ont été intégrées. Le reste du site étant composé de prairies mésophiles fauchées et de friches nitrophiles. Le site montre une grande richesse avifaunistique due à la présence d'une mosaïque d'habitats (plantations, prairies mésophiles, zones rudérales, mares, etc.).

#### **La Vallée de la Somme**

La vallée de la Somme s'étend d'est en ouest et occupe une surface de 32 ha. Elle se caractérise par une mosaïque d'habitats et abrite les seuls habitats humides du territoire (végétation des ruisseaux et des sources, prairie humide et boisement alluvial). De plus, elle joue un rôle primordial comme corridor écologique vers la vallée de la Marne au travers de la plaine crayeuse et des différents villages qu'elle traverse.

#### **La prairie de fauche de la féculerie**

### Localisation des sites concernés



### Traduction en termes de droit des sols

Sont interdites les constructions, installations et aménagements sur tous les secteurs concernés, excepté les constructions ou installations permettant d'atteindre les objectifs de gestion, de protection, de restauration ou de valorisation des milieux et de la biodiversité. Par exemple, sur les secteurs où la fauche est recommandée, pourront être autorisées les constructions et installations à destination pastorale. En outre, des constructions légères sont autorisées, à condition soit qu'elles soient nécessaires à l'entretien du site, soit qu'elles permettent de mettre en place des actions pédagogiques liées à la valorisation de la faune, de la flore et des milieux naturels.

## 2 - Protection des sites correspondant à des continuités écologiques existantes ou à rétablir

La fragmentation des habitats est l'une des raisons principales de l'appauvrissement de la biodiversité. Afin de permettre aux espèces présentes d'exécuter leur cycle de vie, il est indispensable de préserver les îlots de biodiversité et de préserver et restaurer les corridors écologiques qui les relient entre eux.

### Traduction en termes de droit des sols

- Les espaces les plus sensibles, en particulier autour de la vallée de la Somme sont strictement protégés, les constructions sont interdites :
- en milieu urbanisé des mesures doivent être prises pour restaurer ou renforcer les corridors écologiques,
- la forme urbaine doit être relativement lâche avec une emprise au sol modérée,
- les espaces non bâtis, y compris interstitiels, devront être majoritairement végétalisés et leur artificialisation sera réduite au strict minimum,
- la végétalisation en bordure d'axes routiers sera favorisée.

## 3 - Favoriser la biodiversité ordinaire

### Recommandations globales

#### Poursuivre les actions en faveur de la Nature en ville

La restauration de la Nature en Ville est l'un des engagements du Grenelle de l'Environnement non seulement pour les raisons évidentes de restauration de la biodiversité mais aussi d'amélioration du cadre de vie (activité de plein air, régulation des températures, limitation des risques naturels, etc.) Certaines actions adaptées aux caractéristiques biogéographiques du territoire ont déjà été mises en œuvre : Atlas de la Biodiversité Communal, valorisation de zones humides (mares), parcours pédagogiques...

Il faudra lors des travaux d'entretien ou d'opérations d'aménagement :

- préserver les stations de plantes des vieux murs quand elles ne menacent pas la tenue du mur,
- conserver les grands et vieux arbres, y compris lorsqu'ils comportent des "cavités" et tant qu'ils ne menacent pas la sécurité,
- protéger les sites d'hivernage et d'estivage des chauves-souris et de nidification des oiseaux (fissures, granges, combles, greniers, caves, arbres creux...).

### **Protéger et favoriser la présence des vergers**

La présence de vergers est un atout pour la biodiversité et l'amélioration du cadre de vie.

Il faudra :

- protéger les deux vergers de la commune : un en vallée de la Somme (1,15 ha) et un au niveau de l'ancienne voie ferrée (0,25 ha),
- favoriser la création de vergers sur la commune avec si possible une fauche annuelle (insectes et strate herbacée) ou un pâturage extensif ovin et la pose de nichoirs, fermes à insectes et abris à petits et micro-mammifères,
- favoriser la multiplicité des variétés d'espèces d'arbres fruitiers et les variétés anciennes, éventuellement mise en place d'un verger conservatoire.

### **Lutter contre les essences invasives**

Les espèces dites invasives sont aujourd'hui considérées comme la seconde cause d'érosion de la biodiversité, après la destruction des habitats naturels. Certaines espèces ont été recensées sur le territoire communal : Solidage du Canada, Cytise, Robinier faux acacia, Erable negundo, Vergerette annuelle, Aubour faux-ébénier, Renouée du Japon et Sumac hérissé.

### **Traduction en termes de droit des sols**

Les actions relatives à la protection des corridors écologiques évoquées précédemment permettent de protéger la biodiversité ordinaire. Les sites de vergers sont protégés.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme devront, dans la mesure du possible, prévoir des dispositions en mesure de :

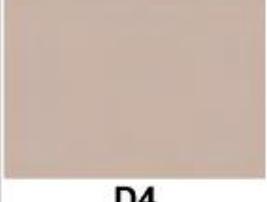
- conserver des grands et vieux arbres, y compris lorsqu'ils comportent des "cavités" et tant qu'ils ne menacent pas la sécurité,
- protéger, lorsqu'ils sont avérés, les sites d'hivernage et d'estivage des chauves-souris et de nidification des oiseaux (fissures, granges, combles, greniers, caves, arbres creux...),
- contrôler les essences invasives.



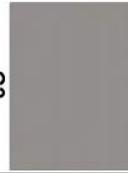
## **NUANCIER DE L'UDAP DE LA MARNE**



## Palette des façades - teintes « pierre »

Pierre neutre <i>Euville</i>	Pierre dorée <i>Courville</i>	Pierre calcaire <i>Craie</i>	Pierre rosée
			
			
<b>A1</b>	<b>B1</b>	<b>C1</b>	<b>D1</b>
			
<b>A2</b>	<b>B2</b>	<b>C2</b>	<b>D2</b>
			
<b>A3</b>	<b>B3</b>	<b>C3</b>	<b>D3</b>
			
<b>A4</b>	<b>B4</b>	<b>C4</b>	<b>D4</b>
			
<b>A5</b>	<b>B5</b>	<b>C5</b>	
			
<b>A6</b>	<b>B6</b>	<b>C6</b>	

Nuancier couleur du département de la Marne Palette des Menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails, ferronneries, garde-corps

Fenêtres	Gris	Gris bleuté	Vert bleuté	Vert doré	Brun doré	Brun rosé	Brun/brique	Rouge
								
								
								
								
								
								
	<b>G6</b>	<b>H6</b>	<b>I6</b>	<b>J6</b>	<b>K6</b>	<b>L6</b>	<b>M6</b>	<b>N6</b>