



# Plan Local d'Urbanisme d'HAUTVILLERS



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN DATE  
DE CE JOUR APPROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE NOTRE COMMUNE.

HAUTVILLERS le, 26 SEP. 2012

*Le Maire,*

*Patrick LOPEZ*



SOUS-PRÉFECTURE

- 4 OCT. 2012

ÉPERNAY

## **Document C**

Les  
**O**rientations  
d' **A**ménagement et de  
**P**rogrammation

13901 2021

## Sommaire

➤	<i>Préambule</i>	p.1
➤	<i>Les <b>O</b>rientations d'<b>A</b>ménagement et de <b>P</b>rogrammation :</i>	p.3
•	<i>Le site des Ménidres</i>	p.4
•	<i>Le site "du plateau"</i>	p.8

## Le contexte global d'Hautvillers

### - Le patrimoine bâti et le patrimoine naturel

Les espaces naturels façonnent l'identité d'Hautvillers. Ils participent à l'image agréable et de qualité renvoyée par la commune.

La commune d'Hautvillers fait figure d'interface entre la zone nodale du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims et la zone de corridor de la vallée de la Marne.

Le territoire est caractérisé par quatre éléments fondamentaux :

- sur la partie Sud, la vallée de la Marne, accompagnée de ses cordons boisés, qui offrent des espaces naturels accessibles au public et servant de lieux de détente et de proximité. C'est le lieu majeur en termes d'espaces naturels de la commune et est un élément fondamental dans son identité. Elle est au cœur des itinéraires de promenade développés sur la commune. Elle est la base du maillage du territoire par les espaces naturels ;
- surplombant le territoire, des espaces boisés de grande ampleur sur le plateau avec la forêt domaniale d'Hautvillers;
- un coteau viticole dense et de grande ampleur ponctuée par quelques bosquets, arbres isolés et par des haies arbustives ou arborées. Cette omniprésence permet à la nature d'être au cœur des tissus urbains et de marquer le paysage.
- À flanc de coteau, au centre de ce cirque paysager, le village emblématique de ce territoire de grande renommée. Ses composantes urbaines lui confèrent une image qui rayonne bien au-delà de "ses frontières".

Le P.L.U. est accompagné d'un C.R.A.U.P. (Cahier de Recommandations Architecturales, Urbanistiques et Paysagères) qui doit être consulté préalablement à toute démarche.

À ce titre, une mention est portée en rappel de chaque zone au sein du règlement littéral.

Une bonne cohérence est ainsi obtenue entre chacune des pièces constituant ce P.L.U.



## ↳ Préambule

### La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat prévoit que le PLU soit assorti, de façon facultative, d'orientations relatives à des quartiers ou secteurs en vue de prévoir des actions spécifiques et cohérentes avec le PADD. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être établies en cohérence avec le PADD, ce qui signifie qu'elles ne doivent pas comprendre de dispositions qui lui seraient contraires. Ces orientations générales ont une portée juridique renforcée puisqu'elles imposent un rapport de compatibilité à tous les travaux ou autorisations.

#### **Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**Article L.123-1** : "Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques".

**Article L.123-1-4** : "Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".  
"En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune"..... et "elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

**Article L.123-5** : "Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques".

**Article R.123-1** : "Le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. *Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques*".

**Article R.123-3-1** : "Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1".

## Rappel du projet communal

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la commune. L'ensemble de ces orientations doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable.

### **LE PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune **d'HAUTVILLERS** se décline autour des principaux axes suivants :

#### **1/ Hautvillers, village d'histoire et de patrimoine**

- Pérenniser et renforcer les identités particulières héritées de l'histoire
- Protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti

#### **2/ Hautvillers, village du recyclage urbain et de la solidarité intergénérationnelle**

- Maintenir les populations sur place
- Optimiser les potentialités d'accueil

#### **3/ Hautvillers, un paysage emblématique du vignoble champenois**

- Préserver les vues emblématiques du coteau viticole du berceau du Champagne
- Limiter les impacts des aménagements dans le grand paysage
- Prévenir les risques naturels
- Accompagner les mutations de l'activité vinicole et soutenir le développement économique

#### **4/ Hautvillers, une destination touristique au sein du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims**

- Poursuivre le développement raisonné du tourisme tout en préservant et en valorisant le patrimoine bâti et naturel et la qualité de vie des habitants
- Conforter et développer la position d'Hautvillers en tant que pôle touristique majeur en Champagne.

#### **5/ Hautvillers, un pôle économique lié au Champagne**

- Maintenir et développer le tissu économique
- Maintenir et développer l'économie du tourisme



## ↳ Les **O**rientations d'Aménagement et de **P**rogrammation

### Objectifs :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en cohérence avec le PADD, prévoient les actions et opérations d'aménagement pour :

- répondre aux besoins d'accueil de populations nouvelles à moyen, long terme,
- préserver le caractère groupé de la commune.

La commune souhaite définir des orientations pour les zones à urbaniser. Les opérations sur ces secteurs doivent être cohérentes avec les orientations d'aménagement. Elles doivent respecter les principes d'aménagement définis par le présent document.

### Localisation :

Les orientations d'aménagement portent sur les secteurs suivants :

- au lieu dit "les Ménidres", en contiguïté du village;
- au lieu dit "La Briqueterie", sur le plateau dans la clairière au Nord du village, en bordure de la route de Fismes.



### Programmation :

Trois sites sont identifiés au document.

- Un secteur 1AUa inscrit au lieu dit "Les Ménidres" d'une emprise d'environ 1,2Ha et immédiatement urbanisable. Celui-ci étant inscrit en contiguïté du tissu urbain, il se développe à partir de la rue des Ménidres et est constitué d'un foncier majoritairement occupé de vignes. Cette spécificité génère, de fait, une sorte de frein à l'urbanisation de par cette occupation du sol car un aménageur ne viendra pas réaliser une opération globale sur l'ensemble du site. Ce phénomène constitue, en soi, un premier phasage, le développement se réalisera, de ce fait, de manière progressive. De surcroît, le village, cerné par l'aire A.O.C. ne peut inscrire de potentialité d'accueil que jouxtant le village, et de façon mesurée, ce qui est le cas de ce secteur 1AUa.
- Un secteur 1AUb localisé sur le plateau, d'une emprise d'environ 2,65Ha, pérennise les constructions existantes et autorise leurs extensions ainsi que la réalisation d'annexes et/ou dépendances. Les constructions en lien avec la sylviculture peuvent y être accueillies.



Par contre, et pour éviter un développement trop conséquent, les emprises y sont limitées.

Ce secteur du plateau abritant déjà quelques constructions, il semble nécessaire de les pérenniser, mais aussi de rendre possible leurs extensions.

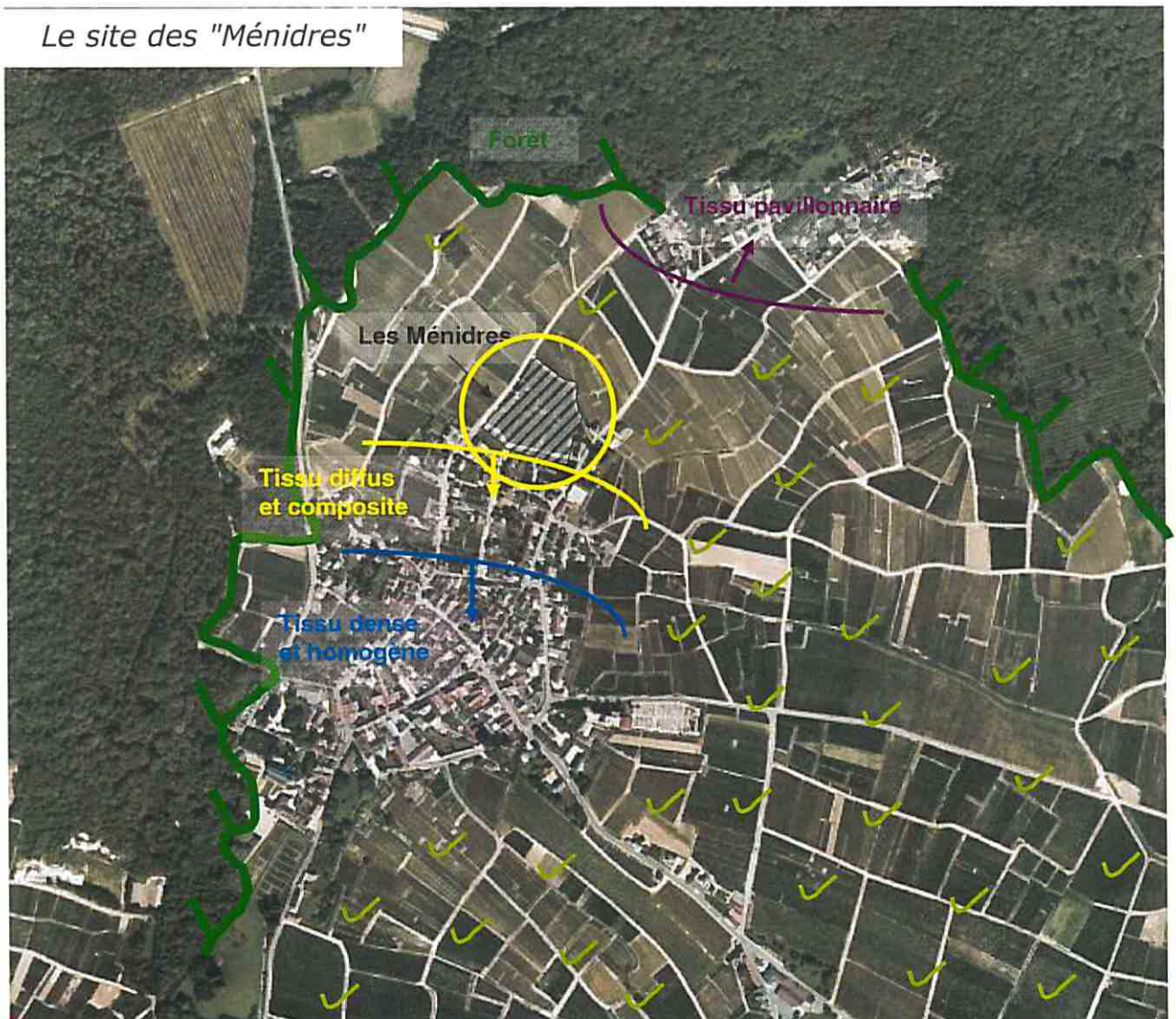
- Un secteur 2AU, localisé sur le même site "vierge" que le précédent et s'étendant sur 6,65Ha environ.

Sa vocation mixte s'orienterait vers de l'habitat, mais aussi des équipements ainsi que de possibles services. Hautvillers étant une commune fort fréquentée, surtout en période estivale, elle organise ce développement sur un site, certes un peu à l'écart du village, mais de grande qualité d'autant que la liaison avec le milieu urbain s'avère aisée. De plus, ce lieu n'est ni occupé par de la vigne ni par de la forêt, ce qui constitue une forme de protection du milieu et de l'environnement de par la non réduction de l'aire A.O.C. et/ou du massif boisé. En effet, le village, cerné par l'aire A.O.C. ne peut inscrire de potentialité d'accueil que jouxtant le village, et de façon mesurée, ce qui est déjà le cas du secteur 1AUa.

Actuellement fermé à l'urbanisation, ce secteur 2AU représente ainsi la deuxième phase d'aménagement dont l'ouverture se réalisera au travers une procédure ultérieure.

La commune organise et programme donc son développement de par ces orientations et cette organisation.

Le site des "Ménidres"





## - Le site des "Ménidres"

Déjà classé en zone urbanisable dans le P.O.S. précédent, ce secteur est reconduit dans le P.L.U. Ce site a pour vocation d'accueillir des habitations et des activités rurales et viticoles. Ce secteur apparaît comme l'une des solutions d'urbanisation future les plus pertinentes, notamment au regard des contraintes du socle territorial en termes de glissement de terrain. En effet, cette zone a été retenue comme urbanisable par le Plan de Prévention de Risques de glissement de terrain.

### Les enjeux du site :

Données quantitatives : sur 1,2Ha

Permettre une extension urbaine en réponse à l'évolution démographique et économique tout en préservant le paysage et le caractère groupé et qualitatif de la commune.

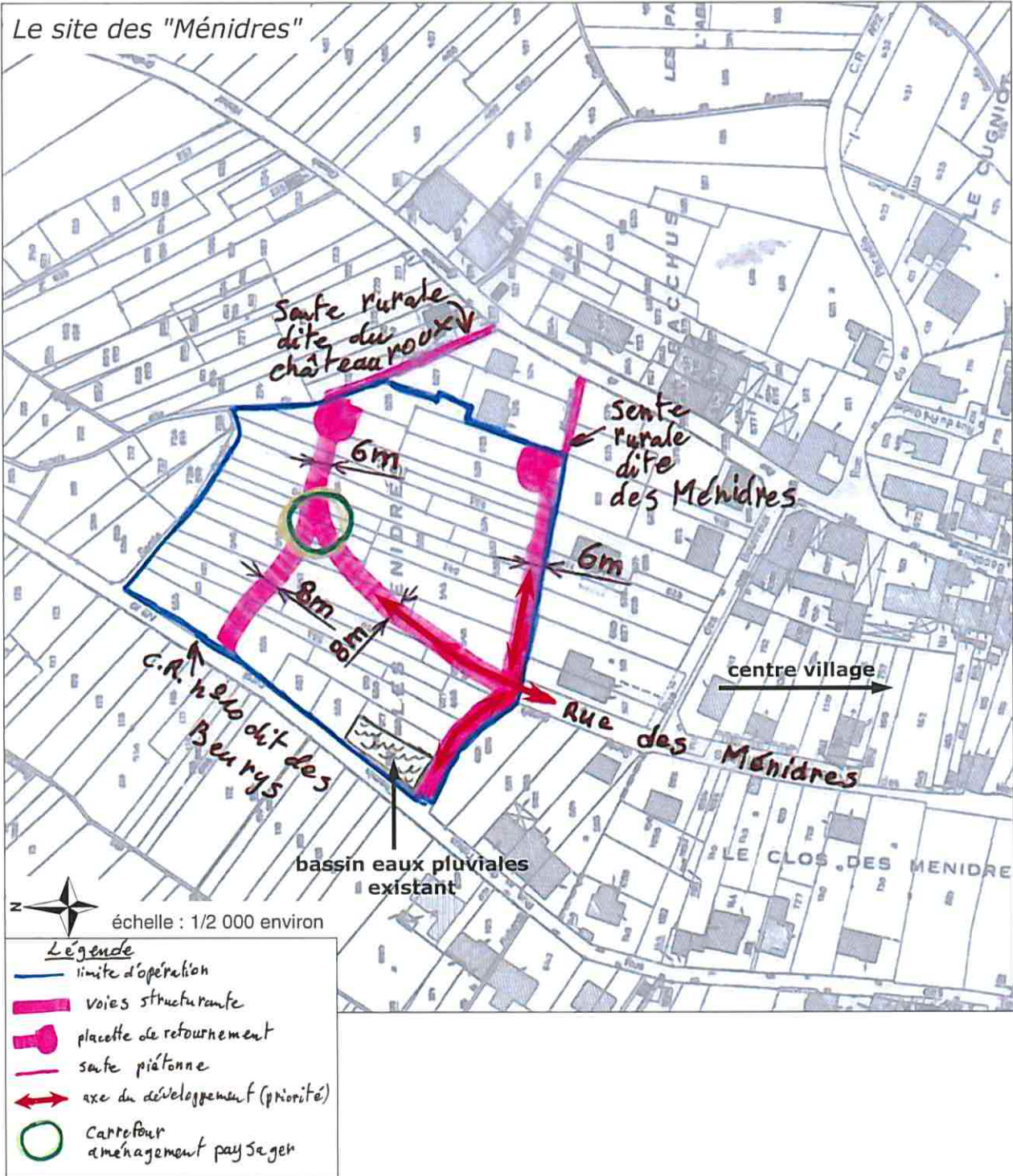
Le projet préserve ainsi la compacité urbaine et permet, à travers les différentes mesures inscrites, une identification au tissu urbain contigu. Des circulations douces relient ce nouveau quartier au village pour favoriser les liens, certes physiques, mais aussi sociaux.

### Présentation du site :

- Le secteur 1AUa est situé au Nord et en contiguïté immédiate du village, au lieu dit "Les Ménidres". Actuellement planté en vignes, il est bordé par un tissu diffus et composite et est "cadre" par le chemin rural n°10 dit des Beurys (prolongeant la rue du Tachus et en direction du Pré Jaumé), la sente rurale dite des Ménidres et la sente rurale dite du Châteauroux.
- Ce site a fait l'objet d'un avis favorable par les services de l'État dans le cadre de la révision du Plan de Prévention des Risques de glissement de terrain et a été retenu comme urbanisable au cours des études menées. Seules les parcelles situées au Nord du site n'ont pas été reconduites. Ce choix est directement lié à l'impossibilité de construire sur cette micro zone.
- Par contre, et actuellement, cette zone est subordonnée à des études géotechniques et hydrologiques. Un aménagement concerté (notamment hydraulique) est requis afin de valoriser un aménagement global et raisonné. De plus, la maîtrise des eaux est demandée et l'infiltration concentrée de grandes quantités d'eau est interdite pour ne pas déstabiliser les terrains.

### Les orientations d'aménagement

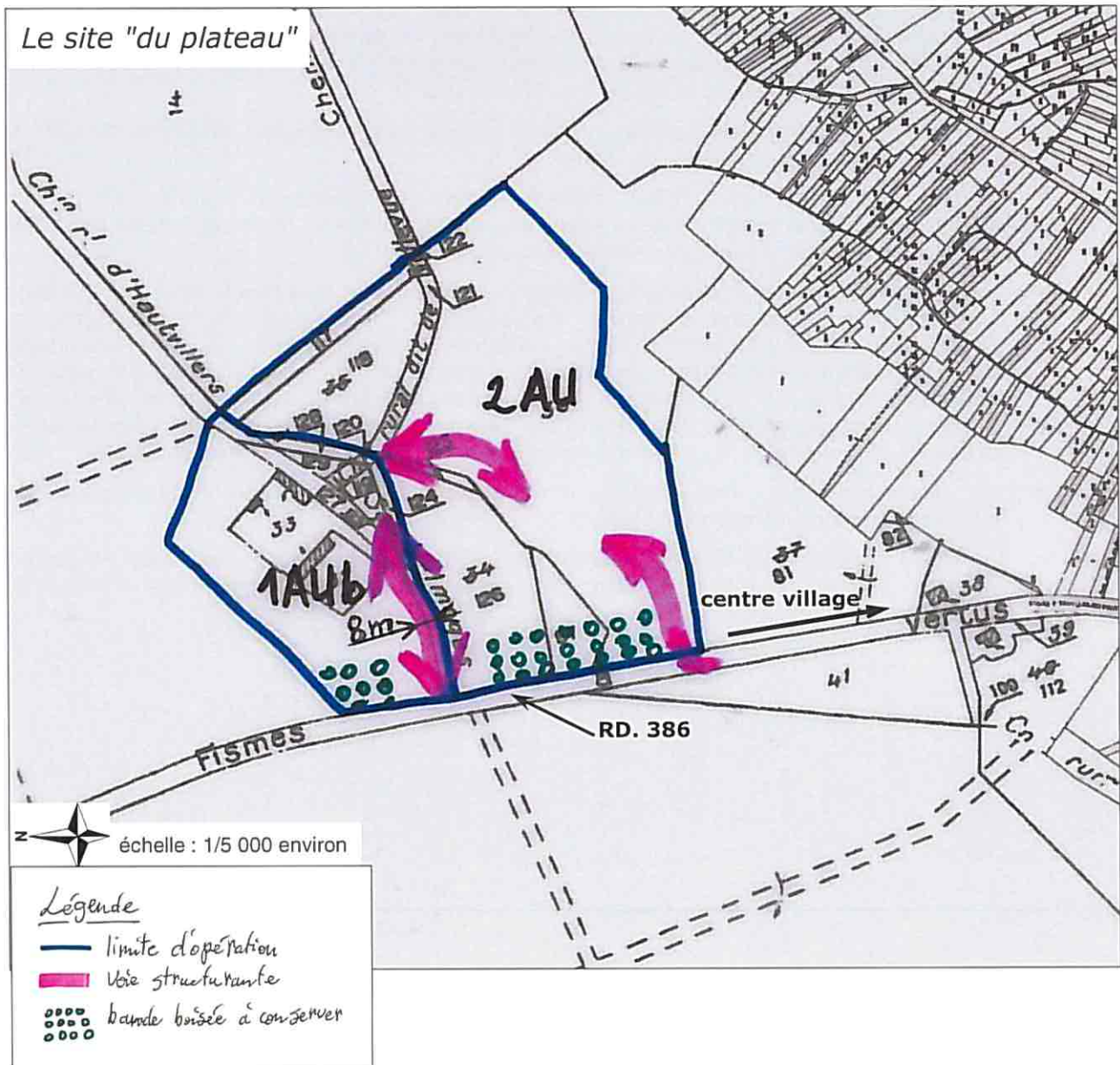
- Traiter avec soin les façades visibles depuis le coteau et la voirie.
- Créer des espaces pour le verdissement et la végétalisation du site.
- Concevoir des liaisons piétonnes en privilégiant l'utilisation des sentes dite des Ménidres et dite du Châteauroux.
- Donner préférence à des toits en pente par opposition aux toits plats pour les bâtiments à vocation d'activités.
- Renvoyer vers l'arrière des bâtiments d'activités les zones de parking et de stockages extérieurs.



### **Les intentions d'aménagement**

- L'urbanisation de ce secteur ne sera autorisée que dans le prolongement des réseaux existants, en l'occurrence celui émanant de la rue des Ménidres. Un traitement paysager est requis sur la totalité de l'emprise pour préserver la qualité paysagère de la commune. Des aménagements de qualité en cohérence avec la localisation sont préconisés.
- La structuration de l'opération devrait, en toute logique, suivre les lignes directrices du maillage parcellaire viticole existant ainsi que le relief.
- Le raccordement au réseau d'eau pluviale et des eaux usées est imposé. Les réseaux habituellement aériens (électrique ou téléphone) seront enfouis et l'éclairage public devra être composé en cohérence avec celui existant dans le village.
- La voie de desserte principale, d'une emprise minimale de 8m et à double sens de circulation, comprendra, en plus des obligations d'accessibilité, des aménagements à vocation de stationnement visiteurs et fera l'objet d'un traitement paysager soigné. Les voies secondaires auront une largeur d'au moins 6m permettant également la circulation à double sens. La préservation des continuités piétonnes (sentes rurales) doit être maintenue. Ce principe permet, de plus, le raccordement de certains réseaux type gravitaire comme celui des eaux usées ou encore les eaux pluviales, ces dernières ne devant pas faire l'objet d'infiltration sur le site.
- Les règles d'emprise, d'implantation et de hauteur permettront une insertion paysagère satisfaisante grâce au fondu ainsi obtenu.
- Les accès particuliers au chemin rural n°10 dit des Beurys sont interdits pour éviter de générer un report des déplacements notamment automobiles sur une voie non aménagée et fréquentée par des véhicules agri viticoles.





### - Le site "du plateau"

Déjà classé au P.O.S. précédent comme potentialité d'accueil d'équipements à vocation touristique et/ou de loisirs (secteur NAb), ainsi que d'équipements de sports ou de loisirs de plein air (secteur NDb), ce site est reconduit dans le P.L.U. Ce site apparaît comme l'une des solutions d'urbanisation future les plus pertinentes, notamment au regard des contraintes du socle territorial en termes de glissement de terrain. En effet, cette zone a été retenue comme urbanisable par le Plan de Prévention de Risques de glissement de terrain.

Il se compose de deux secteurs :



- Le secteur 1AUb abrite déjà des constructions devant être pérennisées, il prend en compte de possibles extensions, la réalisation d'annexes et/ou dépendances, le tout d'une emprise mesurée pour éviter un développement trop conséquent. Les constructions liées à la sylviculture peuvent également y être accueillies, le foncier répondant déjà à cette fonction.
- Le secteur 2AU a pour vocation d'accueillir des habitations et des équipements et/ou services.

Quartier nouveau pour répondre aux besoins futurs en terme d'habitation, en promouvant la mixité sociale, un environnement de qualité, la prise en compte des déplacements.

Une nouvelle manière d'habiter en périphérie en exploitant l'environnement boisé, sous une forme contemporaine : pourquoi ne pas intégrer un espace naturel aménagé sous la forme de parc public.

Mixités des fonctions : il est envisagé l'implantation d'équipements, mais aussi de services.

### Les enjeux du site :

Eviter en premier lieu un blocage de l'existant sur un site d'une belle qualité paysagère de par sa localisation et ses environs boisés, tout en le préservant.

Dans un deuxième temps, et dans le cadre d'une procédure ultérieure, l'accueil d'équipements et/ou de services ainsi que de l'habitat. Le principe de phasage recherché se réalise donc de la sorte.

Données quantitatives : sur 6,65Ha

Ligne directrice du projet vise à organiser l'aménagement autour de la préservation de la qualité naturelle du site. Le projet préserve ainsi une partie du territoire sous la forme d'un parc public central autour duquel s'organisent des jardins privés entourant les îlots sur lesquels se concentrent les habitations nouvelles avec une densité suffisante privilégiant la hauteur. Des circulations piétonnes et pistes cyclables relient ce quartier au village et au pré jaumés et favorisent les liaisons internes. Le lien est également obtenu de par la présence d'équipements venant renforcer et épauler ceux existants dans le bourg centre.

### Présentation du site :

- Le secteur 1AUb est situé au Nord du lieu dit "La Briqueterie". Actuellement occupé par une clairière et abritant quelques constructions "isolées", il est bordé par le massif boisé s'étendant sur le plateau et par la RD. 386 et un rideau boisé qui le masque majoritairement. Son emprise est d'environ 2,65Ha.
- Le secteur 2AU s'étend sur 6,65Ha et est actuellement occupé par un terrain de sport. Tout comme le secteur 1AUb, sa configuration s'avère semblable.  
Ce dernier étant fermé à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure, son ouverture sera liée à une procédure ultérieure.  
Compte tenu de son mode d'occupation du sol ainsi que de sa configuration, ses Orientations d'Aménagement et de Programmation s'avèrent relativement simples.

### Les orientations d'aménagement

- Vu la localisation du site et son environnement immédiat, il semble plus aisé d'accueillir des projets novateurs dans le domaine de l'architecture contemporaine et/ou de constructions en structure bois par exemple.
- Maintenir l'aspect verdoyant et le masque boisé le long de la RD. 386.
- Concevoir des liaisons piétonnes internes ainsi que des liaisons vers le village et vers le "Pré Jaumés".





