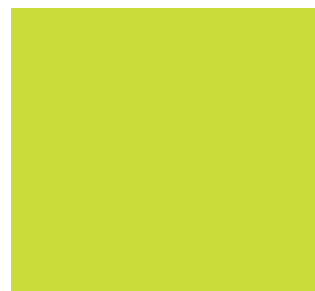


# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOULEUSE



### DOCUMENT C : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération

du .....

**Approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme**

Pour la Présidente,  
Le Vice-président,

**Pierre GEORGIN**

**GRAND  
REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE





# SOMMAIRE

---

<b>1. Préambule .....</b>	<b>p.5</b>
a. Les articles du Code de l'Urbanisme .....	p.5
b. Les effets juridiques .....	p.6
c. L'objet des OAP et leur portée .....	p.6
d. L'articulation avec les autres pièces du PLU.....	p.7
<b>2. OAP sectorielles Thématiques .....</b>	<b>p.8</b>
a. Environnement.....	p.8
b. Paysage .....	p.10
c. Patrimoine architectural et urbain.....	p.10
d. Habitat.....	p.10
e. Mobilité et déplacements .....	p.11
f. Espaces ouverts au public .....	p.11
g. Gestion des eaux pluviales .....	p.12
h. Performance énergétique et environnementale.....	p.12
<b>3. OAP sectorielles d'Aménagement.....</b>	<b>p.13</b>
a. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation .....	p.13
b. Secteur AUa1 – secteur rue du Tardenois.....	p.13
c. Secteur AUa2 – secteur rue de Champagne .....	p.17
<b>Annexes.....</b>	<b>p.23</b>
Annexe 1 Que planter ? - Liste d'espèces végétales locales .....	p.25
Annexe 2 Liste d'espèces exotiques invasives .....	p.31



**Article L151-2 :** « Le plan local d'urbanisme (...) 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 L151-6 :** « 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.

**Article L151-7 :**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

**1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement,** notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, **permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;**

**2° Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

**3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;**

**4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;**

**5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;**

**6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.**

**Article R151-6** « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur 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 des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

**Article R151-7** « 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, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

**Art R151-20** « Les **zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que **des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement**, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. (...) »

## *Les effets juridiques des OAP*

### **Article L151-2 :**

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan **sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation** ». La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraire aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

## *L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

### *et leur portée*

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles peuvent prendre la forme d'OAP de secteurs, spécifiques à certains sites comme les zones à urbaniser « AU », mais également porter sur des thématiques transversales.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité.

### **OAP sectorielles d'Aménagement :**

Les OAP sectorielles d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement, conformément au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L151-6 et aux articles L151-7 et R151-6 (1<sup>er</sup> alinéa), notamment au sein des zones à urbaniser « AU » citées à l'alinéa 2 de l'article R151-20. Elles sont définies uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés (mentionnés à titre d'information dans le présent document) aux schémas ci-joints et délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) conformément à l'alinéa 2 de l'article R151-6. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

**OAP sectorielles Thématiques :**

Les OAP sectorielles Thématiques peuvent porter sur tout ou partie de la commune, afin de définir les actions et les opérations listées à l'article L151-7-1°, dans les conditions précisées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article R151-6, et sont définies uniquement à l'intérieur des périmètres (mentionnés à titre d'information dans le présent document) délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) conformément à l'alinéa 2 de l'article R151-6.

***L'articulation avec les autres pièces du PLU*****Avec le PADD**

Les orientations d'aménagement 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.

**Avec les dispositions réglementaires**

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- compatibilité dans le cadre des OAP
- et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime entre le contenu du présent document et à travers le règlement d'urbanisme écrit et de ses documents graphiques. Les OAP définissent, avec le règlement le cas échéant, les conditions d'aménagement et d'équipement justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de zone AU.





# /// LES OAP SECTORIELLES THEMATIQUES

## » OAP THEMATIQUE « ENVIRONNEMENT »

Secteur d'application : ensemble de la commune

### *Trame Verte et Bleue de la commune*

Le territoire communal présente une importante richesse naturelle qui fait son identité et qui est un atout pour le cadre de vie des habitants. L'identification de la Trame Verte et Bleue, composée de réservoirs de biodiversité et de corridors les reliant entre eux, s'appuie sur les informations apportées par le Schéma Cohérence Ecologique de la région Champagne-Ardenne, par la Trame Verte et Bleue identifiée par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims et sa déclinaison à l'échelle locale relevée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

#### Corridors et continuités écologiques, réservoirs de biodiversité :

Le principe de fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des milieux humides doit être préservé.

Le caractère naturel des berges des cours d'eau et plans d'eau doit être privilégié. En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces locales, adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation. Il ne s'agit pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte les corridors écologiques et ainsi participer au maintien, au confortement et/ou à la remise en état des continuités écologiques, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers, espaces verts ...), de maintien des perméabilités sur ce tènement (traitement des clôtures, espaces verts de pleine terre,...). Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.

En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune potentiellement identifiés.

Une majorité de jardins sont constitués de plantations végétales, d'espaces ouverts enherbés, de vergers, d'espaces verts d'agrément..., et complémentaires à la Trame Verte et Bleue dont les principes sont présentés dans le schéma ci-après. Ces espaces contribuant aux continuités écologiques sont notamment identifiés sous forme de « Trame Jardin », la préservation de ce maillage végétal devant permettre de conserver l'ambiance végétale marquée dans certains secteurs de l'agglomération et favoriser la mise en valeur de ces îlots de nature en transition avec les milieux naturels (boisés et/ou humides).

#### Préconisations générales pour les haies :

Les espèces locales (dont une liste non exhaustive est présentée en annexe du présent document), et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la

pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs et jouer le rôle de transition lorsqu'elles sont en limite des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles à l'exception des espèces dites exotiques invasives listées en annexe du présent document, dont l'implantation n'est pas souhaitée, leur introduction ou leur propagation menaçant la diversité biologique.

## TRAME VERTE ET BLEUE - TERRITOIRE DE BOULEUSE



### Enjeux environnementaux identifiés

Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

#### Des milieux boisés

- forêts et boisements
- prairies, pelouses, friches naturelles...
- haies, alignements
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

#### Des milieux humides

- zones humides dites «Loi sur l'eau»

#### Des milieux ouverts et agric-viticoles

- espaces de grandes cultures
- vignes
- vignes en milieu urbain
- corridors d'échelle régionale (milieux humides ou boisés, continus ou discontinus)
- corridors d'échelle locale
- fragmentation du couloir



Protéger les espaces naturels sensibles et les corridors



Bâti (village, écarts et constructions isolées)



Limite communale

## ➤ OAP THEMATIQUE « PAYSAGE »

Secteurs d'application : zones urbaines (zone UD et secteur UDa) et à urbaniser (AUa dont les secteurs AUa1 et AUa2)

Les lieux ont une histoire associée à des éléments de composition spécifiques. Aussi, est-il essentiel d'inscrire toute forme d'aménagement en planifiant les lieux de vie de demain selon les « lignes de force » et l'histoire du site (anciens usages...) notamment : la topographie, la végétation et les perspectives visuelles. La qualité d'un projet réside dans sa capacité à intégrer une construction, un programme d'aménagement dans un site, tout en révélant et en valorisant ses éléments identitaires. Par ailleurs, une opération d'aménagement ne doit pas être « individualiste » mais s'intégrer au sein de la trame urbaine existante et permettre des évolutions et connexions futures avec les espaces environnants.

L'opération d'aménagement devra rechercher à s'enrichir du paysage environnant, en s'y associant, grâce à :

- des perspectives visuelles qui offrent à l'habitant la sensation d'être au cœur de ce paysage ;
- des espaces à aménager de qualité au sein de l'opération d'aménagement ;
- des façades pouvant être orientées vers le grand paysage.

Le traitement des futures franges urbaines, en particulier vis à vis des espaces agricoles et/ou visibles depuis les principaux axes de circulation, devra être attentif à la qualité architecturale et paysagère des constructions et à leur bonne insertion dans l'environnement communal, notamment avec le bâti limitrophe.

## ➤ OAP THEMATIQUE « PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN »

Secteurs d'application : zones urbaines (zone UD et secteur UDa) et à urbaniser (AUa dont les secteurs AUa1 et AUa2)

Les spécificités architecturales du bâti ancien constituent l'intérêt esthétique du village et animent son paysage urbain. Elles participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel les nouveaux projets s'inséreront. La réhabilitation ou l'extension des constructions anciennes traditionnelles (notamment celles datant de la Reconstruction d'après-guerre) devront rechercher à respecter la typologie du bâti local traditionnel (volumes, couleurs, proportions des ouvertures, éléments de modénatures, ...) notamment par la prise en compte et la mise en valeur des caractéristiques architecturales initiales du bâti (principal et annexes) et des clôtures.

La « création nouvelle » et « la préservation de la typologie du bâti ancien » devront poursuivre un objectif de mise en valeur réciproque afin d'être animées des mêmes exigences : qualité architecturale, sens et soucis d'intégration urbaine dans le respect de l'environnement bâti et paysager existant.

## ➤ OAP THEMATIQUE « HABITAT »

Secteurs d'application : zones urbaines (zone UD et secteur UDa) et à urbaniser (AUa dont les secteurs AUa1 et AUa2)

### Mixité résidentielle :

- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population tout au long de la vie : adaptée aux jeunes ménages, aux familles avec enfants, aux foyers en décohabitation, aux familles recomposées, à une population vieillissante... ;
- Diversifier l'offre résidentielle par sa taille, sa forme et son statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes liées aux parcours résidentiels spécifiques.

### Densité résidentielle :

La densité résidentielle moyenne minimum attendue au sein des secteurs d'extension de l'urbanisation est de 12 logements à l'hectare (densité résidentielle nette, hors emprises de voirie, équipements et espaces communs).

Dans les secteurs urbanisés, dans un contexte de renouvellement urbain, la densité résidentielle pourra être plus élevée.

## ➤ OAP THEMATIQUE « MOBILITE ET DEPLACEMENT »

Secteur d'application : zones urbaines (zone UD et secteur UDa), à urbaniser (AUa dont les secteurs AUa1 et AUa2) et naturelles N (y compris secteur Ne)

Quel que soit le type de voie créée, son gabarit et son aménagement doivent être étudiés en rapport avec :

- la destination finale du secteur à aménager (habitat, activités, usage mixte...) ;
- le nombre de logements et d'usagers à desservir, afin d'anticiper les flux de circulation induits ;
- le choix de la priorité accordée à la voiture, aux modes de déplacement doux (piéton...) ;
- de l'usage pouvant être accepté sur la voie : jeux, espace de rencontre entre voisins, ...

Le maillage viaire doit contribuer à la greffe urbaine de l'espace accueillant les nouvelles constructions, en s'insérant dans la continuité du réseau existant. Il doit être hiérarchisé et organisé à l'échelle de l'opération et assurer la connexion du nouveau secteur à urbaniser avec le reste du village et anticiper l'évolution à venir de ce secteur vis-à-vis des espaces limitrophes.

La réflexion relative au maillage viaire doit être conjointe avec le développement d'un réseau de cheminements doux.

*Il est notamment nécessaire de faciliter la mise en œuvre des orientations suivantes :*

- *Principes d'aménagement de voies nouvelles en lien avec les zones d'urbanisation future :*
  - . *Liaison entre la rue de la Garenne et la rue du Tardenois en traversant la zone à urbaniser (secteur AUa1) ;*
  - . *Liaison de la zone à urbaniser (secteur AUa2) vers la rue de Champagne via une contre-allée le long de la RD227, dont la sortie sera au plus proche de l'entrée de village actuelle et orientant les déplacements vers le bourg ;*
- *Sentiers de randonnées :*

. Prévoir de nouveaux itinéraires de promenade afin de poursuivre le réseau de chemins de randonnée maillant actuellement le territoire et ainsi développer les lieux de découverte du paysage aux abords du Noron et des étangs présents au pied du village.

## ➤ OAP THEMATIQUE « ESPACES OUVERTS AU PUBLIC »

Secteur d'application : zones urbaines (zone UD et secteur UDa), à urbaniser (AUa dont les secteurs AUa1 et AUa2) et naturelles N (y compris secteur Ne)

Les aménagements doivent concourir à ce que chaque espace commun puisse être affecté à des usages, des vocations et ainsi favoriser son appropriation et son utilité. Les espaces situés à proximité des logements privilégieront des lieux à vivre pour les habitants (lieux de sociabilité) :

- parcs ou espaces de détente ;
- places / placettes aménagées ;
- espaces végétalisés.

Le traitement des espaces communs poursuivra un objectif de développement de l'ambiance verte du village, intégrant donc un objectif de végétalisation. Les plantations accompagnant les parkings aériens pourront être regroupées en bosquets.

La gestion des aires de stationnements doit avoir un impact minimal sur la qualité des espaces communs. Par ailleurs, un revêtement de sol adapté de la surface de stationnement ou des abords, sera un moyen pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

Le mobilier urbain et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- cohérence d'ensemble dans les matériaux et des couleurs en harmonie ;
- éclairage adapté aux fonctions et usages de l'espace public.

## ➤ OAP THEMATIQUE « GESTION DES EAUX PLUVIALES »

Secteur d'application : zones urbaines (zone UD et secteur UDa) et à urbaniser (AUa dont les secteurs AUa1 et AUa2)

Bien que la gestion des eaux pluviales soit à assurer de manière cohérente à l'échelle communale et non opération par opération, une stratégie particulière doit être recherchée dans le cadre de chaque étape d'urbanisation nouvelle. Des alternatives au réseau d'eaux pluviales peuvent être mises en avant, afin d'envisager la gestion des eaux pluviales comme un élément paysager qui structure et embellit le quartier et pouvant être mis en relation avec le cheminement piéton ou la création d'un espace d'agrément ouvert au public :

- Des noues paysagères avec des plantes hygrophiles, pouvant être mises en série afin d'éviter la création d'un bassin de rétention trop volumineux ;
- Les fossés enherbés, les noues d'infiltration à ciel ouvert...

## ➤ OAP THEMATIQUE « PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE »

16

Secteur d'application: zones urbaines (zone UD et secteur UDa) et à urbaniser (AUa dont les secteurs AUa1 et AUa2)

Les nouveaux quartiers doivent rechercher à promouvoir le principe de sobriété énergétique, de performance environnementale et écologique, au travers de la construction des bâtiments et l'aménagement de l'espace en prenant en compte notamment les orientations suivantes :

- Privilégier un aménagement et un bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique : l'orientation de parcelles et des constructions permettant l'utilisation des apports solaires passifs, les plantations facilitant la protection des constructions contre les vents dominants ;
- La composition urbaine devra limiter la création de masques importants de par les ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversants ;
- La mise en place de système d'éclairage public économe en énergie sera à privilégier ;
- Chaque aménagement ou projet devra encourager la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables (solaire, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts privés). Toutefois, l'intégration architecturale et paysagère de toute installation sera recherchée ;
- Les toitures terrasses seront préférentiellement végétalisées.



## ➤ *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation*

L'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension à vocation d'habitat sera progressive dans le respect des principes suivants :

Les deux secteurs AUa1 et AUa2 sont deux secteurs ouverts à l'urbanisation conformément aux dispositions de l'article R151-20 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

Dans un premier temps, l'extension urbaine du village de Bouleuse sera réalisée par l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa1 de la rue du Tardenois. Puis, 5 années après la date d'approbation du PLU et si la disponibilité cumulée en foncier à bâtir de la 1<sup>ère</sup> zone est inférieure ou égale à 20 %, la seconde zone AUa correspondant au secteur AUa2 située rue de Champagne pourra être ouverte à l'urbanisation.

## ➤ *Secteur « Rue du Tardenois » - secteur AUa1*

Contexte du secteur et enjeux pour l'aménagement de ce secteur :

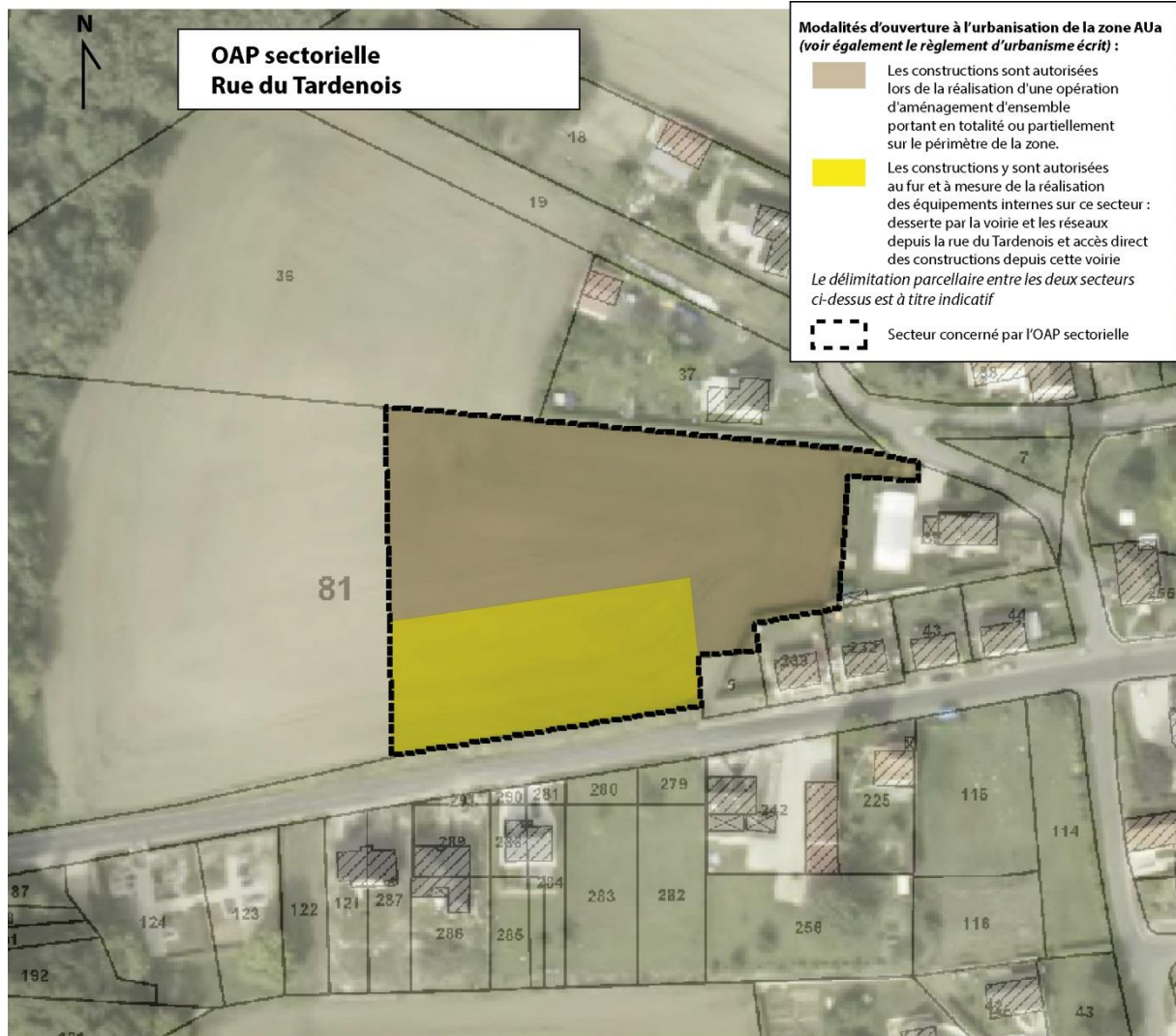
Les dispositions relatives au schéma :

***Modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone :***

→ voir les périmètres reportés sur le schéma ci-après

Deux secteurs sont différenciés :

- 1<sup>er</sup> secteur (schéma : secteur en marron) : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et le schéma d'aménagement global présenté ci-après, réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone. Chaque opération d'aménagement doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre, à termes, l'aménagement global et cohérent de la zone dans le respect des principes de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces communs, espaces publics... Seront autorisées toutes constructions ou aménagements, à la condition qu'ils ne compromettent pas le développement ultérieur de la totalité de la zone, dans le respect des principes d'urbanisation et d'aménagement définis ci-après ;
- 2<sup>ème</sup> secteur (en façade de la RD227, secteur en jaune sur le schéma) : Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes sur ce secteur : desserte depuis la voirie et par les réseaux existants de la rue du Tardenois (RD227) avec accès direct des constructions depuis cette voirie. Les constructions y sont donc autorisées « au coup par coup ».



### ***Phasage d'ouverture à l'urbanisation du secteur :***

Concernant le 1<sup>er</sup> secteur évoqué ci-avant, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire par opérations d'aménagement successives dont la finalité devra correspondre aux principes d'aménagement d'ensemble traduits dans l'OAP sectorielle et le schéma d'aménagement associé présenté ci-après.

### ***En matière d'habitat :***

- Création d'une zone résidentielle de logements présentant un programme de logements neufs comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat, en prévoyant des logements pouvant être en accession comme en locatif.

***En matière de transports et déplacements :***

- **Principes d'accès à la RD227** : Pour les terrains situés en façade sur la rue du Tardenois (2<sup>ème</sup> secteur cité ci-avant), les accès directs sont autorisés. Les garages auront un accès direct depuis cette voie. A termes, la voirie principale interne à créer dans le secteur AUa1 (profitant au 1<sup>er</sup> secteur cité ci-avant) devra assurer une liaison entre la rue de la Garenne et la rue du Tardenois.

- **Principes d'accès aux autres voiries existantes** : une amorce de voirie dont l'emprise est suffisante peut être utilisée afin d'assurer une desserte de la zone depuis la rue de la Garenne. Un nouvel accès sur la RD227 sera à créer en limite Ouest du secteur AUa1 afin de créer une nouvelle liaison viaire entre la rue du Tardenois et la rue de la Garenne. Il serait souhaitable que cette liaison soit en sens unique à termes.

- **Principes de voirie interne à créer et principes d'accès futurs** : Dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation par opérations d'aménagement successives, la voie principale pourra être temporairement en impasse. Dans ce cas, cette voie nouvelle devra comporter une aire de retournement d'emprise suffisante permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour. Dans ce cas, un accès sera à ménager à l'extrémité de la voie nouvelle à créer afin de garantir la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie aménagée et ainsi, à termes, assurer une liaison entre la rue du Tardenois (RD227) et la rue de la Garenne. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire, notamment en espace vert.

- **Principes d'accès piéton** : le cheminement piéton doit être assuré et faciliter les déplacements doux vers le centre du village et en direction de l'aire de jeux et de loisirs communale surmontant le village.

***En matière d'aménagement, de paysagement et d'environnement :***

Le végétal devra être structurant notamment à l'entrée de la zone à aménager afin de créer une « porte d'entrée » attractive et accueillante pour les habitants. Les abords de la voirie interne à créer à l'Ouest du secteur AUa1, sera accompagnée, en limite des espaces agricoles, par un alignement d'arbres et d'une haie basse afin de marquer la présence du carrefour à créer sur la RD227 et d'accompagner visuellement l'aménagement de la zone.

Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et à la nature pédologique locale (voir liste de recommandations en annexe). Les plantations retenues pour les espaces communs et d'accompagnement des voiries seront de préférence des espèces végétales nécessitant peu d'entretien.

Les plantations à réaliser ne devront pas constituer des obstacles pour les usagers du domaine public routier départemental (maintien de la visibilité, ...).

Toutes les eaux collectées sur les zones communes imperméabilisées devront être traitées avant rejet et/ou infiltration afin d'éviter tout risque de pollution.

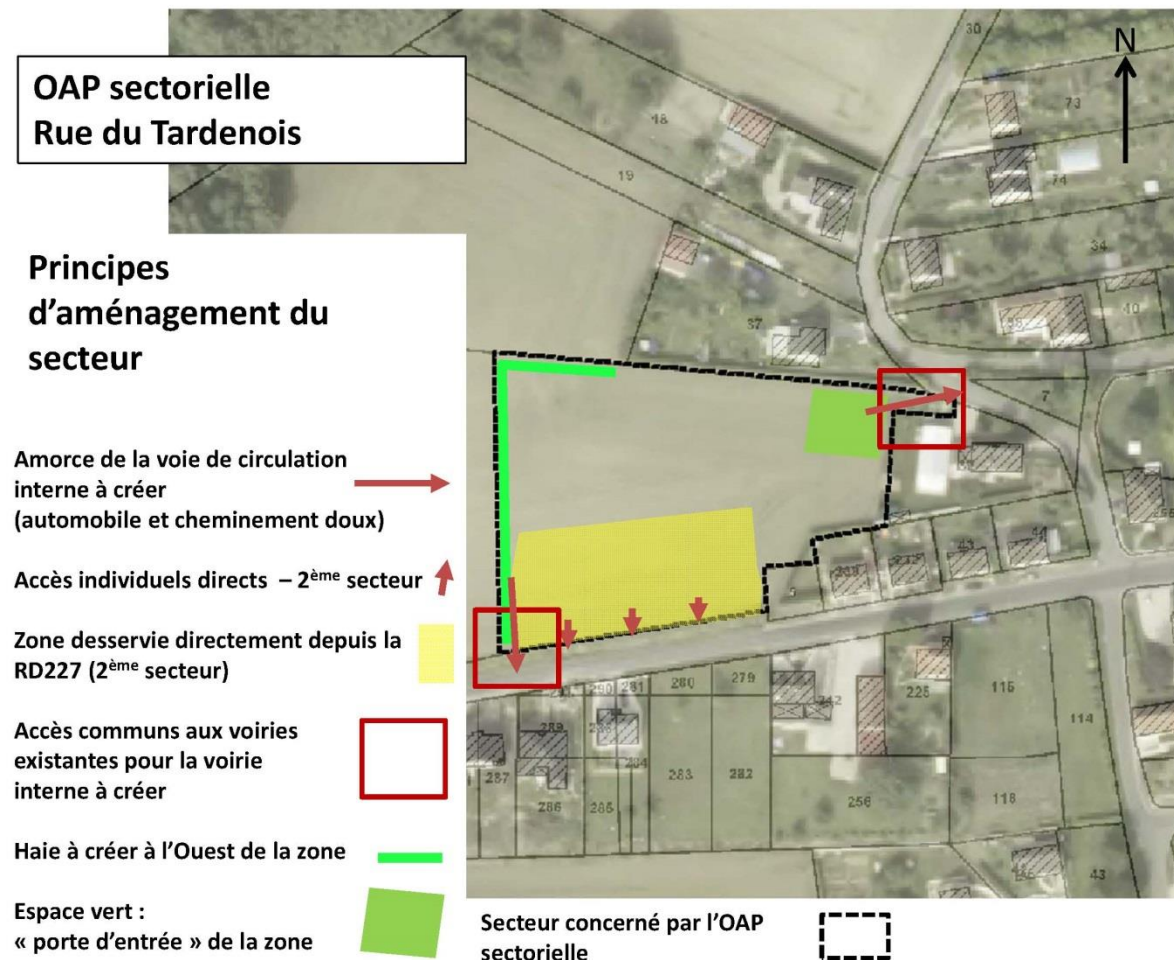
La gestion des eaux pluviales (infiltration et/ou rejet) à l'échelle de chaque projet doit être prévue hors du domaine routier départemental.

***Desserte par les réseaux :***

- Eaux Usées : la zone est actuellement en assainissement autonome ;

- Eau Potable : La desserte par les réseaux d'eau potable peut être réalisée depuis la rue de la Garenne et la rue du Tardenois ;
- Electricité : la desserte en électricité peut être réalisée depuis la rue de la Garenne et la rue du Tardenois.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT





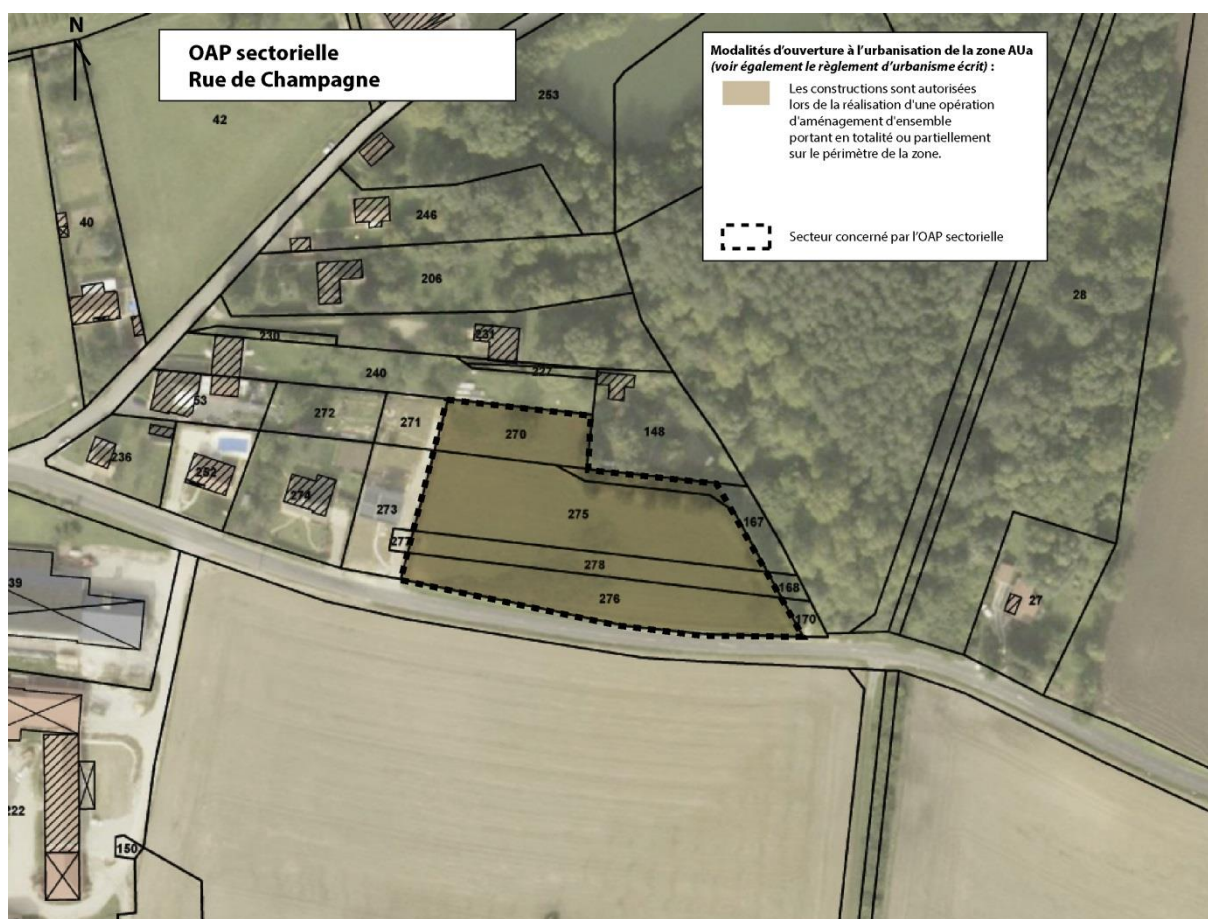
Contexte du secteur et enjeux pour l'aménagement de ce secteur :

Les dispositions relatives au schéma :

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone :**

→ voir le périmètre reporté sur le schéma ci-après

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone. Chaque opération d'aménagement doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces communs, espaces publics... Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le règlement d'urbanisme du PLU et par le schéma d'aménagement présenté ci-après.



**Phasage d'ouverture à l'urbanisation du secteur :**

Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire par opérations d'aménagement successives dont la finalité devra correspondre aux principes d'aménagement d'ensemble traduits dans l'OAP sectorielle et le schéma d'aménagement associé présenté ci-après.

***En matière d'habitat :***

- Création d'une zone résidentielle de logements présentant un programme de logements neufs comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat, en prévoyant des logements pouvant être en accession comme en locatif.

***En matière de transports et déplacements :***

- **Principes d'accès aux autres voiries existantes :** Les futures constructions seront desservies depuis un accès commun à aménager au plus proche de l'entrée de village actuelle, sur la RD227 (rue de Champagne).

- **Principes de voirie interne à créer :** la voie principale pourra être en impasse. Dans ce cas, cette voie nouvelle devra comporter une aire de retournement d'emprise suffisante permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

- **Principes d'accès piéton :** le cheminement piéton doit être assuré et faciliter les déplacements doux vers le centre du village.

***En matière d'aménagement, de paysagement et d'environnement :***

Une plantation d'alignement (arbres et haie basse) sera à réaliser permettant de marquer l'entrée d'agglomération, de créer un événement visuel alertant les usagers de la route arrivant dans le bourg et encourageant l'adaptation de leur comportement. Cet alignement d'arbre aura un rôle d'intégration visuelle de la contre-allée, de l'aire de retournement et des constructions s'y desservant et pourra être accompagné par une haie basse pour accentuer la différenciation entre la contre-allée à créer et la rue de Champagne. En limite Est de la zone à urbaniser, une haie devra être créée afin d'assurer une transition « naturelle » avec les espaces mitoyens où le végétal domine.

Les plantations retenues pour les espaces communs et d'accompagnement des voiries seront de préférence des espèces végétales nécessitant peu d'entretien. Les plantations accompagnant les constructions seront constituées préférentiellement d'espèces variées, pour partie fleuries, et locales (voir liste de recommandations en annexe).

Les plantations à réaliser ne devront pas constituer des obstacles pour les usagers du domaine public routier départemental (maintien de la visibilité, ...).

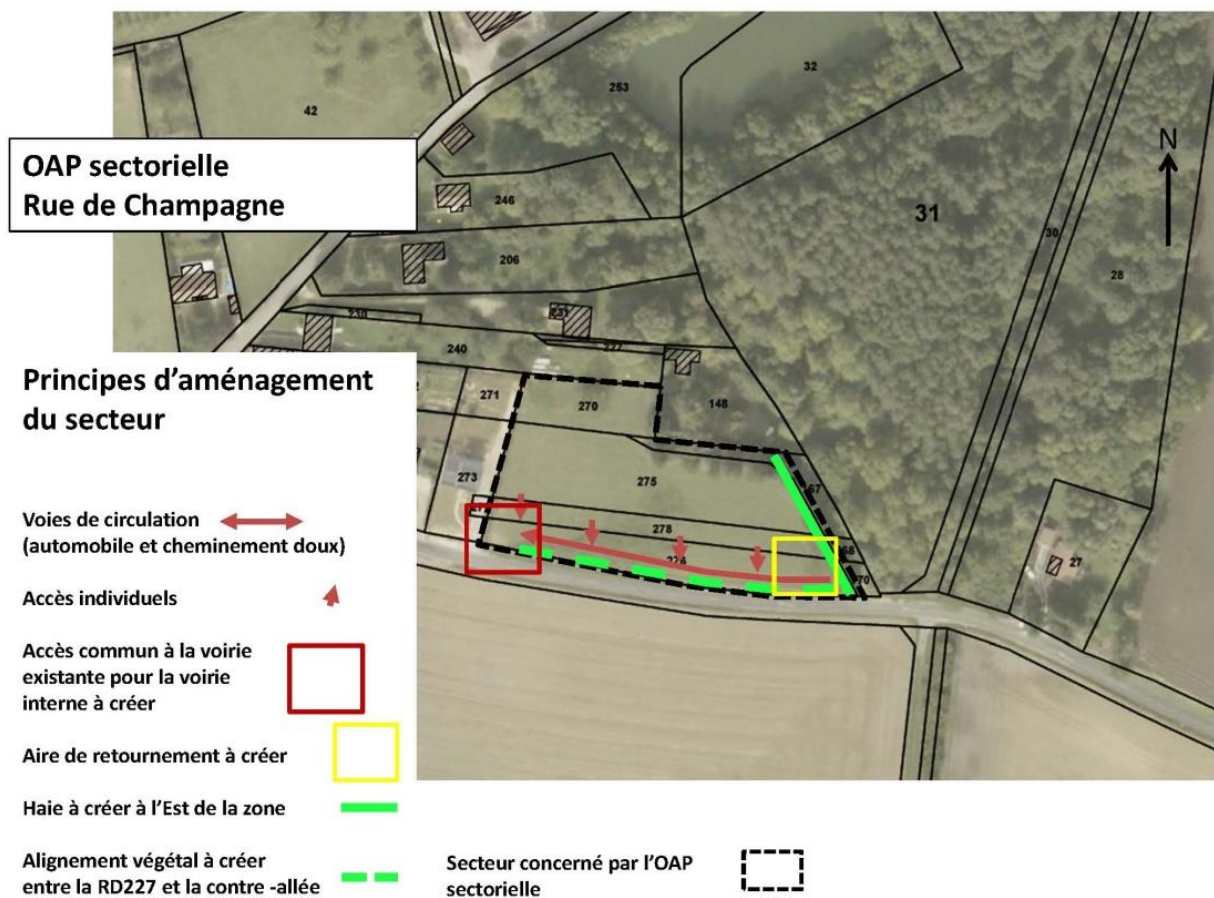
La zone urbanisée, à termes, ne devra pas rejeter ses eaux pluviales dans la zone naturelle humide située à l'Est du secteur AUa2. De même, tout aménagement ou construction (y compris lors de la période de travaux) devront éviter de porter atteinte à l'intégrité de ce milieu naturel (perturbation de l'alimentation de la zone humide et/ou provoquer son assèchement, entraîner la disparition de la végétation de ces milieux humides...).

Toutes les eaux collectées sur les zones communes imperméabilisées devront être traitées avant rejet et/ou infiltration afin d'éviter tout risque de pollution.

La gestion des eaux pluviales (infiltration et/ou rejet) à l'échelle de chaque projet doit être prévue hors du domaine routier départemental.

**Desserte par les réseaux :**

- Eaux Usées : la zone est actuellement en assainissement autonome ;
- Eau Potable : La desserte par les réseaux d'eau potable peut être réalisée depuis la rue de Champagne ;
- Electricité : la desserte en électricité peut être réalisée depuis la rue de Champagne.

**SCHEMA D'AMENAGEMENT**

## ***/// ANNEXES***





## **ANNEXE 1 : Plantation de haies**

### **Que planter ?**

- Liste d'espèces végétales locales





## HAIE CHAMPÊTRE

Il est préférable d'utiliser de jeunes plants issus de pépinières car ils bénéficient d'un potentiel maximum de reprise et de croissance : la plantation est plus facile et le prix se révèle généralement moindre. Le choix se portera sur des essences autochtones car ce sont des végétaux bien adaptés au climat et au sol, garantissant équilibre et bonne santé à la haie tout en respectant l'harmonie du paysage. L'utilisation de plusieurs essences rend la haie plus attractive pour les animaux, plus adaptable aux changements climatiques et évite le risque de perdre l'ensemble des plants en cas de maladie ou de conditions météorologiques défavorables.

### Conseil de plantation

Le sol doit être préparé (travail du sol à effectuer sur une bonne profondeur avec un outil à dents puis passage d'une herse rotative permettant d'ameublir la terre ce qui facilitera le déroulage du paillage) en fin d'été. La plantation est à effectuer entre novembre et mars (hors période de gel). Les plants doivent être agencés sur 2 rangées (3 m de large si possible) en quinconce. Il faut compter 1 m entre les buissons et 5 à 10 m entre les arbres. Les plants sont à protéger contre le gibier (tuteurs et manchons) et la concurrence des adventices (paillage).

### Paillage

La pose d'un paillage naturel est réalisée dans le but de maintenir une bonne humidité et une bonne température dans le sol. Il existe plusieurs types de paillages : feutres et toiles de paillage biodégradables, paillages organiques fluides biodégradables et films et toiles de paillage synthétiques (ce dernier type de paillage est moins recommandé).

### Entretien de la haie

L'hiver suivant la plantation, il est intéressant de procéder à un recepage (coupe de certains arbres et arbustes à 10-30 cm du sol, afin de former des cépées à plusieurs troncs et d'épaissir la base de la haie). Cette intervention ne vise que quelques arbres et arbustes.

Une taille régulière et progressive des arbustes sera assurée afin d'obtenir une densité de végétation importante.

### Date d'intervention

Du 1er avril au 1er septembre, toutes les interventions sont à proscrire, sauf impératifs techniques ou réglementaires, dans les haies, buissons et bandes enherbées afin de ne pas affecter la reproduction de la faune sauvage.

### Les espèces préconisées :

Les espèces locales sont à privilégier, en effet, elles sont adaptées au sol et au climat de notre région, leur bonne croissance permettra un développement facile de la haie. Les essences préconisées sont les suivantes :

## **Arbres**

### *Acer campestre* : **Erable champêtre**

Petit arbre très mellifère, il fleurit dès le mois de mai jusqu'en juin. A croissance lente, il pousse sur les sols riches calcaires ou marneux. C'est une espèce très commune en France, il préfère les situations ensoleillées ou semi-ensoleillées.

### *Tilia cordata* : **Tilleul des bois**

Grand et bel arbre, pouvant atteindre 30m et vivant jusqu'à 500 ans, il est présent dans toute l'Europe. Les feuilles sont petites, en forme de cœur. Le tilleul est connu pour ses inflorescences parfumées, dont on fait des infusions au goût agréable.

### *Malus sylvestris* : **Pommier commun**

Petit arbuste au tronc court, ne dépasse pas 10 m de haut. Ses pommes sont petites et jaunes verdâtres à la saveur acerbe. Les fleurs sont très mellifères.

### *Ulmus minor* : **Orme champêtre**

Arbre de 30 – 35 m dont la longévité est élevée, jusqu'à 500 ans. Son tronc est droit, élancé avec un houppier arrondi en dôme. Cette espèce était présente partout en plaine, cependant la graphiose (maladie fongique) a fortement réduit la population. Il préfère les milieux ensoleillés, on le retrouve dans les haies et forêts alluviales.

### *Quercus robur* : **Chêne pédonculé**

Arbre noble par excellence, le chêne pédonculé est (avec le chêne sessile) le plus grand de tous les chênes d'Europe occidentale (35m de haut). Les feuilles alternes à courts pétioles possèdent des lobes arrondis et pourvus d'oreillette à la base. Les glands sont groupés de 1 à 5. Il est exigeant en lumière et résiste de façon remarquable à l'eau.

### *Carpinus betulus* : **Charme commun**

Arbre de 10 à 25 m dont la longévité est de l'ordre de 100 à 150 ans. Cet arbre rejette facilement au niveau des souches (cépée). Il prend à maturité une couleur brune, et jaune à l'automne. Les feuilles sèchent et restent accrochées aux rameaux pendant l'hiver. Le charme peut convenir à une haie basse s'il est taillé.

### *Fraxinus excelsior* : **Frêne**

Le frêne peut atteindre 40m de hauteur. Très élancé, l'arbre peut atteindre 2m de diamètre. Sa silhouette varie selon son environnement, à l'état isolé, son houppier est ample et assez clair, en forêt, il est étroit et allongé souvent fourchu. Le frêne se rencontre souvent sur les stations fraîches, non gorgées d'eau.

*Juglans regia* : **Noyer commun**

Arbre pouvant atteindre 25 m de hauteur, le noyer peut vivre jusqu'à 400 ans. Son tronc court porte de gros rameaux. Les noix sont globuleuses, brunes. C'est une espèce originaire des Balkans, planté depuis l'époque gallo-romaine et implantée partout, elle aime le soleil, il est sensible aux gelées printanières.

**Intermédiaires***Sorbus torminalis* : **Alisier torminal**

Arbre rustique pouvant atteindre 20m, ses branches principales sont dressées, la cime est ovale et bien fournie. Arbre très décoratif en toute saison, mais surtout en automne lorsque son feuillage prend une couleur rouge. Cette espèce de plaine, aime la chaleur.

*Prunus mahaleb* : **Cerisier de Sainte Lucie**

Arbuste à feuilles caducifoliées, dont la floraison s'effectue en avril, il aime la chaleur et la lumière. Les graines, de petites drupes globuleuses, rouges puis noires brillantes, sont toxiques.

*Laburnum anagyroides* : **Cytise à grappes**

Arbuste de 5 à 10m, la longévité n'excède pas 30ans. Cette plante pionnière possède un tronc souvent flexueux et des fleurs caractéristiques. La floraison spectaculaire se déroule de mai à juin, légèrement parfumées, les fleurs forment des grappes jaunes d'or. Cette espèce demande des situations ensoleillées. Plante très mellifère, mais toxique. On utilise la plante pour son aspect ornemental ou pour fixer les sols.

*Corylus avellana* : **Coudrier, Noisetier**

Arbuste à feuilles caduques, vert tendre, le noisetier est intéressant par son port touffu et sa rapidité de croissance.

*Salix caprea* : **Saule marsault**

Arbuste, aux feuilles caduques, forme souvent un buisson bien ramifié, aux branches souples. Son tronc est court avec une écorce grise devenant noire, ponctuée de crevasses losangiques. C'est en milieu d'hiver que cet arbuste qu'il produit son plein effet décoratif, il est le premier à montrer un signe de réveil de la végétation. Cette espèce préfère les situations ensoleillées. (Attention, doit être entretenu régulièrement, fort pouvoir colonisateur).

**Buissons***Crataegus monogyna* : **Aubépine**

Arbuste au feuillage caducifolié et branches épineuses, il possède des fleurs blanches, en bouquets odorants sur des rameaux courts. Les fruits sont rouges. Cette espèce préfère les situations ensoleillées ou semi-ombragées.

*Sambucus nigra* : **Sureau noir**

Arbuste à croissance rapide et feuillage caduc, les fleurs du sureau noir sont petites de couleur blanche réunies en grandes ombelles odorantes. Les fruits sont des grappes pendantes de petites



drupes noires brillantes très recherchées par les oiseaux. Cette espèce préfère les situations ensoleillées ou de demi-ombre.

*Cornus mas* : **Cornouiller mâle**

Arbuste à croissance rapide, il arbore un feuillage caduc. Les fleurs, formant de petits bouquets, sont de couleur jaune et parfumées, suivies à l'automne de petits fruits ovales comestibles, rouge écarlate à maturité. Cette espèce préfère les situations ensoleillées et les sols plutôt basiques. C'est une plante très mellifère.

*Cornus sanguinea* : **Cornouiller sanguin**

Cet arbuste doit son nom à la teinte rouge sang de ses feuilles à la fin de l'été. Les jeunes branches exposées à la lumière du soleil prennent une couleur rouge brillant. Ces fleurs sont blanches, les fruits, noir pourpre à maturité ne sont pas comestibles. C'est une plante mellifère.

*Prunus spinosa* : **Prunellier**

Le prunellier est un arbuste épineux dont la hauteur n'excède pas 4 m. Il se fait remarquer au printemps par ses nombreuses fleurs blanches recouvrant des rameaux sombres. Les fruits sont d'un bleu foncé quand ils sont murs. Cette espèce préfère les situations ensoleillées ou de demi-ombre. Les prunelles sont comestibles.

*Ligustrum vulgare* : **Troène commun**

Arbrisseau de 2 à 3 m, la floraison se déroule de mai à juin. Les fleurs régulières, blanches et odorantes sont disposées en grappes terminales. Le fruit est une baie globuleuse, petite, noire, persistant une partie de l'hiver. Cette espèce préfère les situations ensoleillées ou de demi-ombre. C'est une plante mellifère. Il assure un couvert hivernal.

*Viburnum opulus* : **Viorne obier**

Sous un port souvent en boule, ses jeunes rameaux sont anguleux et cassants. Les fleurs blanches parfumées et mellifères forment de larges ombelles, les fruits sont des baies rouges brillant à maturité, considérées comme non comestibles.

*Viburnum lantana* : **Viorne lantane**

Arbuste à feuilles caduques, les fleurs sont blanches formant des inflorescences en ombelles denses, les fruits sont des baies ovales rouges puis noires à maturité.

*Rosa canina* : **Eglantier**

Les fleurs ont une couleur variant du blanc au rose.

*Rhamnus cathartica* : **Nerprun purgatif**

Arbrisseau de 2 à 5 m, son écorce lisse et brun est luisante et ses rameaux sont souvent terminés par une épine.

## **ANNEXE 2 : Liste d'espèces exotiques invasives**





- *Acer negundo* L. ; Erable negundo ; Erable à feuilles de frêne
- *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle Ailante ; Faux-vernis du Japon
- *Campylopus introflexus* (Hedw.) Brid. ; (BRYOPHYTE)
- *Elodea canadensis* Michx. ; Elodée du Canada
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John ; Elodée à feuilles étroites
- *Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch groupe ; Vigne-vierge
- *Reynoutria japonica* Houtt. ; Renouée du Japon
- *Robinia pseudoacacia* L. ; Robinier faux-acacia
- *Solidago canadensis* L. ; Solidage du Canada
- *Solidago gigantea* Aiton ; Solidage glabre
- *Aster* spp. (*Aster lanceolatus*, *A. novi-belgii*, *A. novae-angliae*, *A. x salignus*) ; Aster lancéolé, de Virginie, de Nouvelle-Angleterre, à f. de Saule
- *Bidens frondosa* L. ; Bident à fruits noirs
- *Impatiens glandulifera* Royle ; Balsamine de l'Himalaya
- *Ambrosia artemisiifolia* L. ; Ambroisie à feuilles d'Armoise
- *Buddleja davidii* Franch. ; Arbre à papillon
- *Bunias orientalis* L. ; Bunias d'Orient
- *Conyza canadensis* (L.) Cronquist ; Vergerette du Canada
- *Conyza sumatrensis* (Retz.) E.Walker ; Vergerette de Sumatra
- *Erigeron annuus* (L.) Desf. ; Vergerette annuelle
- *Galega officinalis* L. ; Sainfoin d'Espagne
- *Impatiens balfouri* Hook.f. ; Impatience de Balfour
- *Rhus typhina* L. ; Sumac hérissé
- *Senecio inaequidens* DC. ; Séneçon du Cap
- *Azolla filiculoides* Lam. ; Azolla fausse-fougère
- *Cotoneaster horizontalis* Decne. ; Cotonéaster horizontale
- *Egeria densa* Planch. ; Elodée dense
- *Helianthus tuberosus* L. ; Topinambour
- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier ; Berce du Caucase
- *Impatiens parviflora* DC. ; Balsamine à petites fleurs
- *Lemna minuta* Kunth ; Lentille d'eau minuscule
- *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet ; Jussie à grandes fleurs
- *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven ; Jussie faux-pourpier
- *Mahonia aquifolium* (Pursh) Nutt. ; Mahonia faux-houx
- *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc. ; Myriophylle du Brésil
- *Phytolacca americana* L. ; Raisin d'Amérique
- *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn. ; Renouée à épis nombreux
- *Prunus serotina* Ehrh. ; Cerisier tardif ; Cerisier noir
- *Reynoutria sachalinensis* (F.Schmidt) Nakai et hybride ; Renouée de Sakhaline
- *Spiraea* spp. ; Spirée
- *Cotinus coggygria* Scop. ; Arbre à perruques
- *Glyceria striata* L. ; Glycérie striée
- *Lycium barbarum* L. ; Lyciet commun
- *Phyllostachys* spp. ; Bambous

- *Pterocarya fraxinifolia* (Poir.) Spach ; Noyer du Caucase
- *Scirpus atrovirens* Willd. ; Scirpe noirâtre
- *Symphoricarpos albus* (L.) S.F.Blake ; Symphorine à fruits blancs
- *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne ; Crassule de Helms
- *Hydrocotyle ranunculoides* L. f. ; Hydrocotyle fausse-renoncule
- *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss ; Elodée crépue ; Grand lagarosiphon





