

Commune  
de **CHAMOUILLE**

# Plan Local d'Urbanisme

## 3 - ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

**Projet arrêté le :**  
Projet mis à enquête le:  
Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire

**M. LEAUTÉ**



**GEOGRAM**

16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr



# Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Il existe désormais trois types d'OAP :

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

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre de ces OAP est délimité sur le plan de zonage.

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

► Le PLU de Chamouille affiche 3 OAP sectorielles dont 1 en zone 1AU

## **2. Les OAP des secteurs d'aménagement**

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

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

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

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

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

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

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

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

► **Sans objet pour Chamouille**

### **3. Les OAP à vocation patrimoniale**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

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

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

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

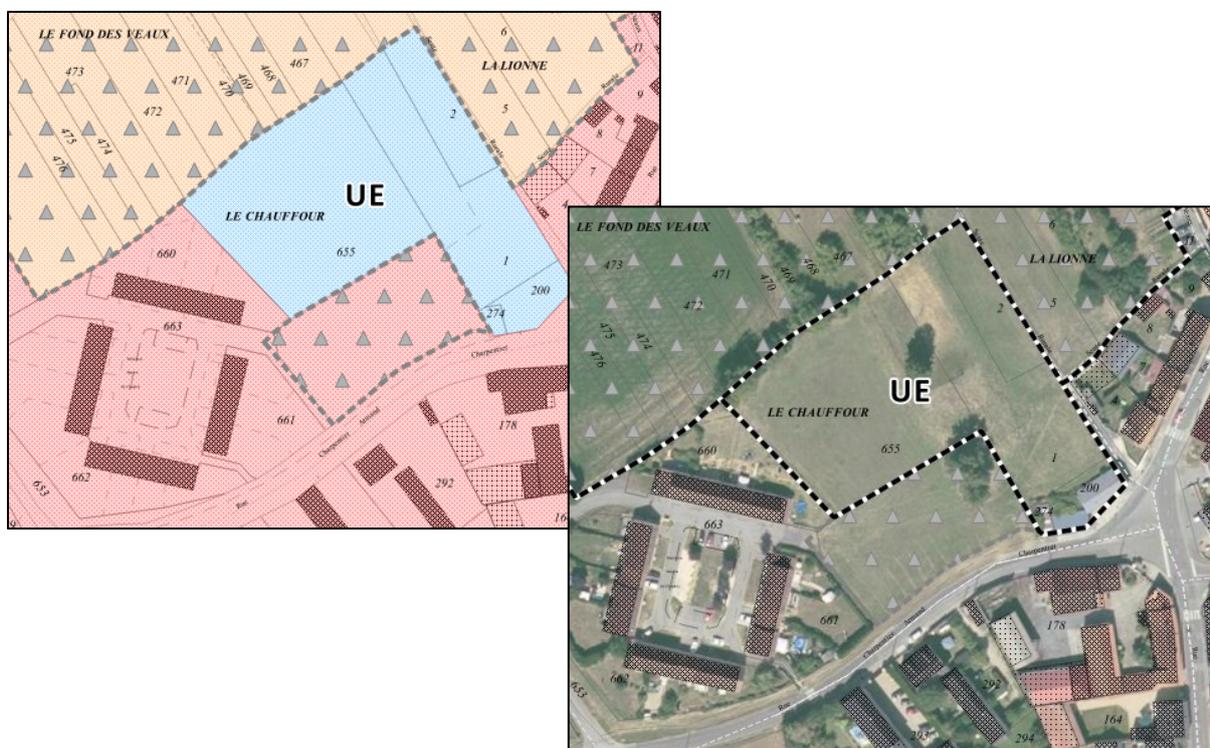
# I . Orientations sectorielles en zone UA

## 1.1 Orientations applicables au secteur de la rue Armand Charpentier

### ❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR :

Le secteur soumis à OAP se situe le long de la rue Armand Charpentier, entre le nouveau parking créé au carrefour avec la RD 967 et la résidence Jacques de Chambly. D'une surface de 2 015 m<sup>2</sup>, il s'étend sur une parcelle communale occupée par des espaces enherbés.

La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte des conditions d'accès à cette parcelle.



### ❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

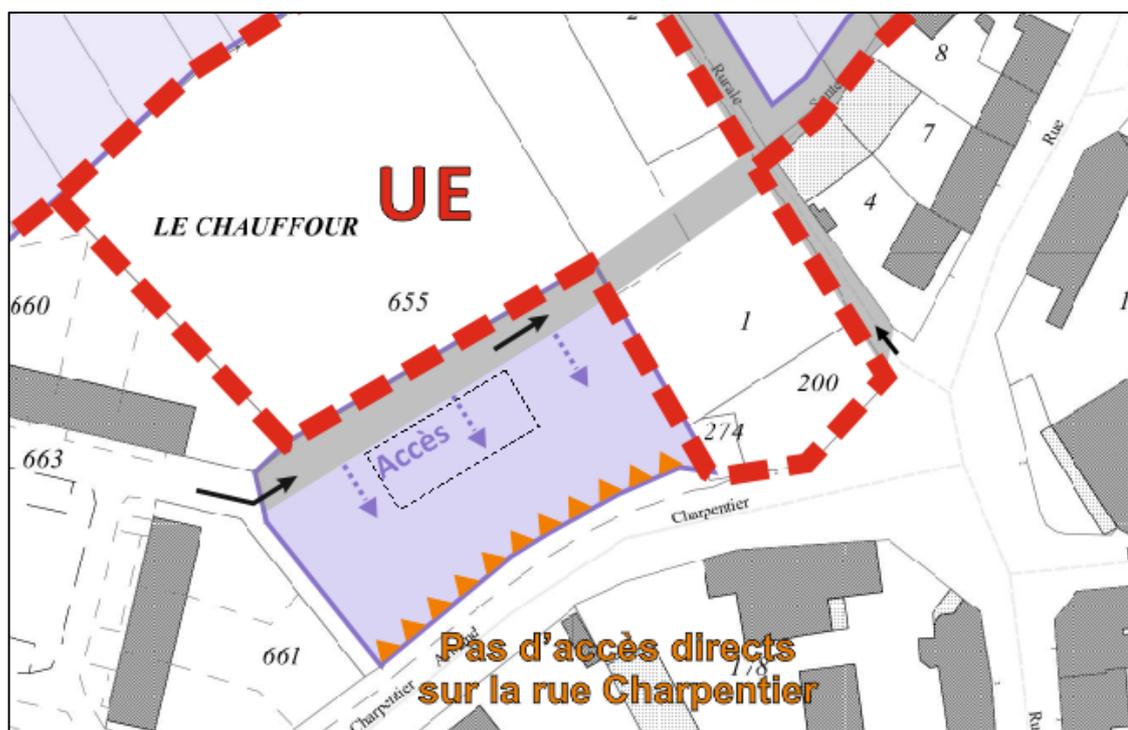
Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UA auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de ce secteur est résidentielle.

La densité nette de constructions attendue sur cette zone est d'environ 15 logements par hectare (*soit environ 4 logements*).

## ❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

### ➤ ACCES AU SECTEUR :

- ➔ L'accès à ce secteur devra être réalisé par le biais d'une voie nouvelle créée en continuité avec la résidence Jacques Chambly.
- ➔ L'objectif est d'éviter toute création d'accès individuels sur la rue Armand Charpentier qui pourraient s'avérer dangereux en matière de sécurité routière et peu qualitatifs au regard du dénivelé important qui existe entre le terrain et la rue Charpentier.
- ➔ Cette voirie nouvelle devra se prolonger jusqu'à la zone 1AU afin de créer un bouclage dans les circulations et éviter la création d'une impasse.
- ➔ La voie nouvelle devra présenter une largeur suffisante permettant la réalisation :
  - d'une chaussée en sens unique (le sens de circulation pourra être modifié en fonction de l'état d'avancement de l'aménagement de la zone 1AU)
  - d'un trottoir réglementaire
  - d'un espace de stationnement public à hauteur d'une place par logement créé.
- ➔ Une attention particulière sera portée par la commune au respect des caractéristiques techniques de la voirie et des réseaux à créer en vue de leur transfert dans le domaine public.

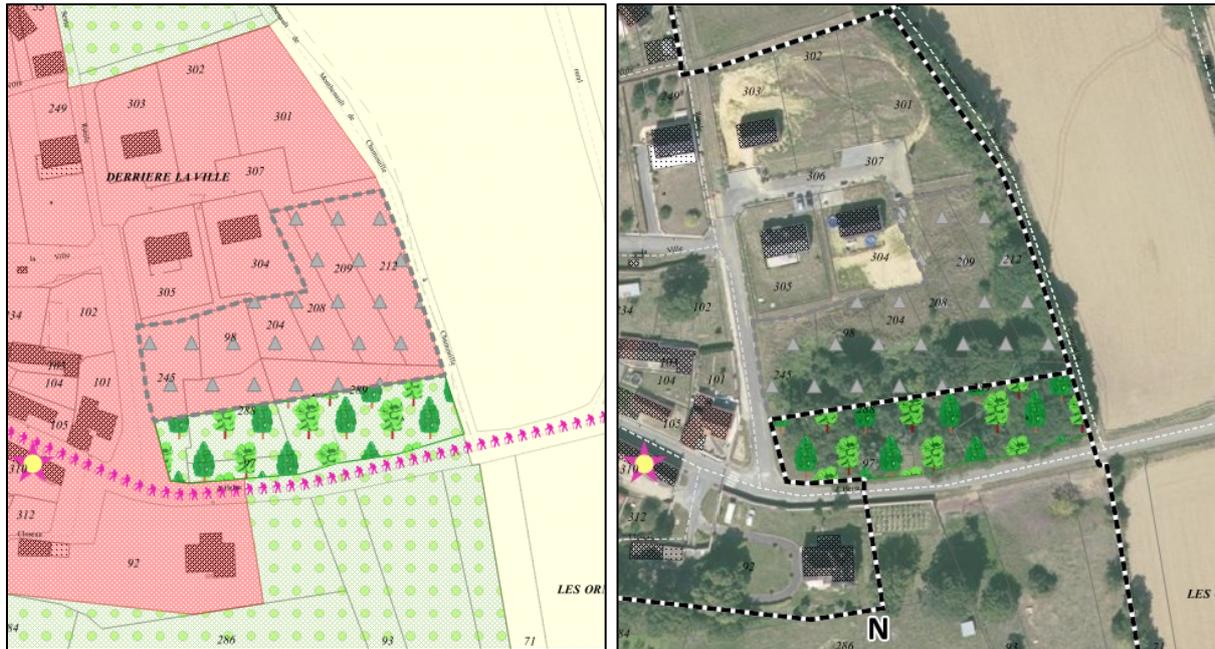


*Extrait de l'OAP zones 1AU et UA*

## 1.2 Orientations applicables au secteur rue Derrière la ville

### ❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR :

Le secteur soumis à OAP se situe à l'est du bourg le long de la rue Derrière la ville. D'une surface de 4 190 m<sup>2</sup>, il s'étend sur 8 parcelles occupées par des espaces enherbés et arborés. La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte des besoins de densification des espaces libres implantés dans le bourg de Chamouille et par la maîtrise des conditions d'accès.



### ❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UA auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de ce secteur est résidentielle.

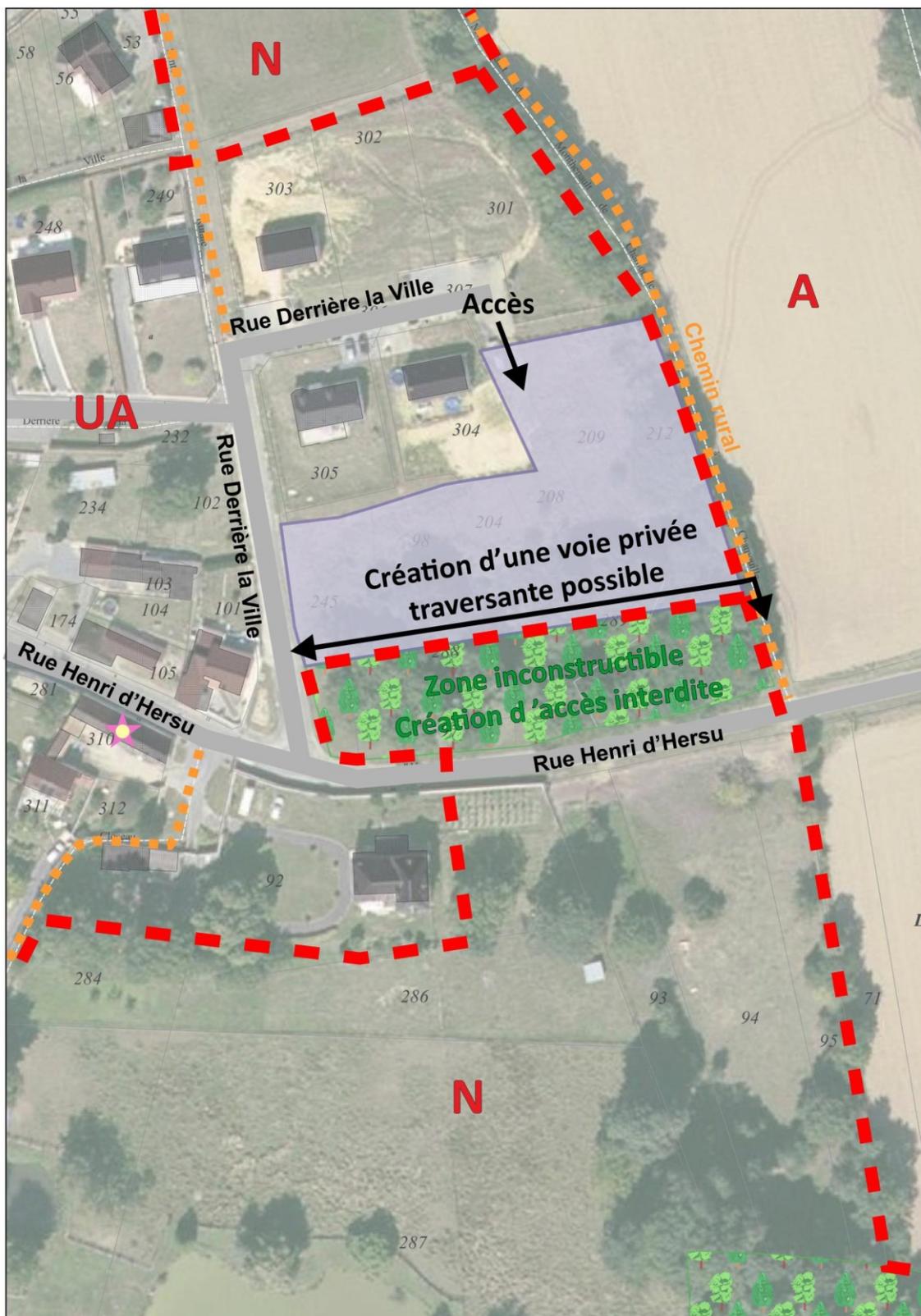
La densité maximum de constructions attendue sur cette zone est de 4 logements afin de prendre en compte les contraintes de desserte et la topographie du terrain.

### ❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

#### ➤ ACCES :

- ➔ L'accès s'effectue depuis la rue Derrière la ville qui longe le secteur au nord (impasse) et à l'ouest.

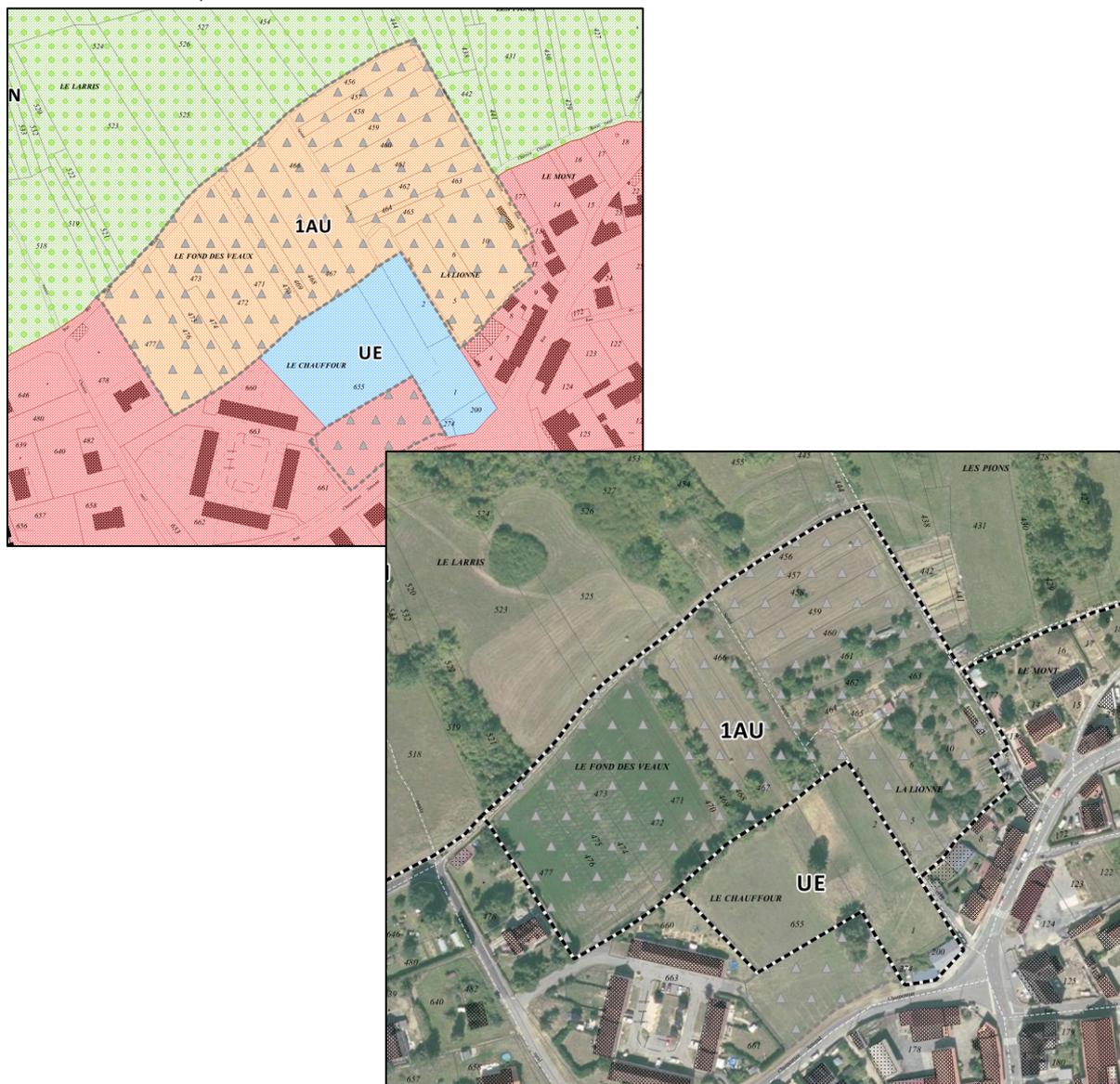
- Afin d'éviter la création d'une nouvelle voie en impasse, la réalisation d'une voie traversante au sud du secteur est autorisée afin de desservir l'ensemble des parcelles. Cette voie, en sens unique débouchera sur l'actuel chemin rural et permettra le raccordement à la RD 19.
- Aucun accès ni passage de réseaux ne sera autorisé à l'intérieur de l'espace boisé à protéger.



## II. Orientations sectorielles en zone 1AU

### ❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

La zone soumise à OAP se situe au nord du bourg, aux lieudits «le Fond des Veaux » et « La Lionne ». D'une surface totale de 2,24 ha, la zone 1AU s'étend sur une vingtaine de parcelles occupées par des espaces enherbés, des jardins potagers, des plantations arbustives et arborées et des prairies de fauche.



La commune a mis en œuvre depuis plusieurs années une politique d'acquisition foncière des parcelles afin de porter le projet de développement communal.

La proximité immédiate de la zone 1AU avec le site Natura 2000 des Collines du Laonnois a été prise en compte dans l'élaboration de ces Orientations d'aménagement et de programmation.

#### ❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

Cette zone est soumise aux règles inscrites en zone 1AU auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de ce secteur est résidentielle.

La densité de constructions attendue sur cette zone est d'environ 12 logements à l'hectare.

Cette densité, plus faible que les prescriptions du SCoT en matière de développement urbain, se justifie au regard des enjeux environnementaux qui existent sur la zone et sur la nécessaire mise en œuvre de mesures compensatoires pour limiter les impacts de l'urbanisation sur le contexte environnemental local.

L'aménagement de la zone 1AU devra s'effectuer au minimum en 2 phases afin de permettre à la commune de gérer la croissance démographique et d'offrir aux habitants les équipements et services adaptés à leurs besoins.

Ces phases seront déterminées en fonction de l'acquisition des terrains c'est pourquoi elles ne sont pas localisées sur le schéma d'orientation.

#### ❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

##### ➤ ACCES ET STATIONNEMENT :

- ➔ L'accès à la zone se fera depuis la rue Charpentier via le nouvel aménagement réalisé au niveau du carrefour entre la RD 967 et la RD 19, pour rejoindre la rue du Chauffour au niveau de la résidence Jacques de Chambly.
- ➔ Les voies de circulation nécessaires à l'aménagement de la zone 1AU devront présenter les caractéristiques d'une voie partagée avec une vitesse de circulation adaptée, permettant la sécurité de l'ensemble des usagers.
- ➔ Le schéma d'aménagement prévoit une circulation en sens unique sur les futures voies de la zone 1AU. Toutefois, afin de prendre en compte le phasage nécessaire à la réalisation complète de la zone, des circulations en double sens seront autorisées dans l'attente de la réalisation de l'ensemble des voies de circulation permettant le bouclage entre la rue du Chauffour et la rue Charpentier.
- ➔ Un cheminement piéton devra être préservé afin de maintenir une continuité dans les itinéraires de randonnée et de préserver un accès au chemin du fond des Veaux qui longe la limite nord de la zone.

- En plus des stationnements prévus dans le règlement de la zone 1AU, l'aménagement de la zone doit comporter des places de jour à hauteur de 1 place par logement créé. Ces places peuvent être réparties le long des voies ou regroupées sous forme de placettes.

➤ **AUTRES ORIENTATIONS**

- Dans le respect du schéma d'orientation, l'aménagement de la zone devra comporter la réalisation de mesures compensatoires afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur la faune locale, en particulier au regard de la présence immédiate du site Natura 2000 implanté en limite nord de la zone.
- Ces espaces devront s'étendre sur environ 23% de la zone 1AU soit au minimum sur 5100 m<sup>2</sup>.
- A ce titre, il devra être maintenu des espaces ouverts de type prairies de fauches entre les futures parcelles urbanisées et le chemin du fond des Veaux (surfaces vertes sur le schéma).
- Les sections de haies existantes, non impactées par la zone urbanisable, devront être maintenues et de nouvelles plantations seront réalisées en limites de zone afin de préserver les habitats propices à l'avifaune locale. La liste des espèces préconisées est la suivante :

<b>Base arbustive</b>	
<u>Prunellier</u>	<i>Prunus spinosa</i>
<u>Aubépine</u>	<i>Crataegus monoqyna</i>
<u>Cornouiller sanguin</u>	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne obier et/ou mancienne	<i>Viburnum opulus/Viburnum lantana</i>
Orme (selon contexte)	<i>Ulmus minor</i>
Cerisier de Sainte-Lucie (selon contexte)	<i>Prunus mahaleb</i>
Nerprun purgatif (selon contexte)	<i>Rhamnus catharticus</i>
Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>
<b>« Arbustes » arrivant assez spontanément logiquement</b>	
Ronces	<i>Rubus species</i>

Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
Lierre ( <i>in fine</i> , sur grands arbres, voire au sol)	<i>Hedera helix</i>
<b>Grands arbres structurants</b>	
Chêne pédonculé ou sessile (contexte)	<i>Quercus robur/Quercus petraea</i>
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Noyer	<i>Juglans regia</i>
Tilleul	<i>Tilia species</i>
<b>+ éventuellement quelques fruitiers <u>ponctuels</u> (de variété locale et ancienne, idéalement)</b>	
Pommiers, Poiriers, Cerisier, Pruniers...	

Afin de recréer des milieux propices aux espèces présentes sur la zone Natura et sur la zone 1AU, il est important de diversifier les types de plantations en respectant globalement les proportions suivantes :

- 25 à 30% d'arbres dont quelques fruitiers,
- 70 à 75 % d'arbustes.



### III – Préconisations générales sur l'aménagement des secteurs soumis à OAP sectorielles

- De façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux éventuels défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.
  
- Selon le degré d'attractivité des parcelles pour la faune, des recommandations particulières pourront être formulées, en particulier pour les parcelles les plus importantes et/ou les plus boisées : afin de préciser ces recommandations, le passage préalable d'un écologue est recommandé.
  
- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
  - ✓ recourir à des essences locales (noisetier, cornouiller sanguin, troène, aubépine, prunellier, érable champêtre, érable sycomore...), notamment en termes de plantation de haies.
  
  - ✓ en conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
  
  - ✓ aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre

recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.

- ✓ recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

## IV . Les Orientations Patrimoniales

Afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine local, le PLU identifie plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager qui bénéficient d'une réglementation appropriée :

Ces éléments sont les suivants :

- Lavoir rue Eugène Grenier
- Maison au 14 rue Henri d'Ersu
- Puits rue Henri d'Ersu
- Ancien lavoir
- Mur de clôture de long de la rue du Chemin des Dames
- 2 Tilleuls rue du Chemin des Dames
- Des espaces boisés repartis sur le territoire communal
- Les haies en milieu agricole et naturel

**N°1 : Lavoir rue Eugène Grenier**



**N°2 : Maison au 14 rue Henri d'Ersu**



**N°3 : Puits rue Henri d'Ersu**



**N°4 : Ancien lavoir**



**N°5 : Mur de clôture de long de la rue du Chemin des Dames**



**N°6 : 2 Tilleuls rue du Chemin des Dames**

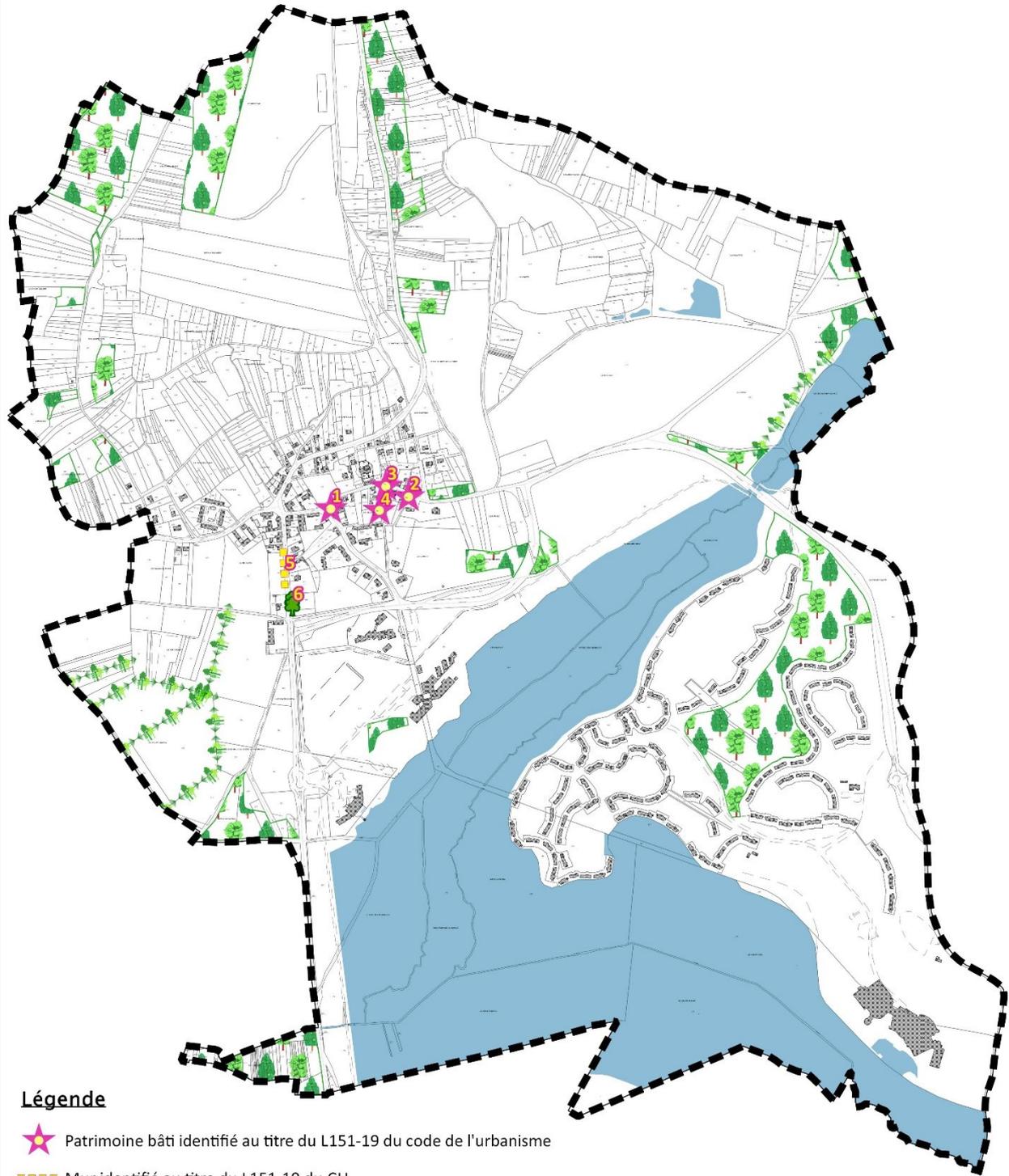


**Exemples de haies protégées :**



**Exemples d'espaces boisés identifiés :**

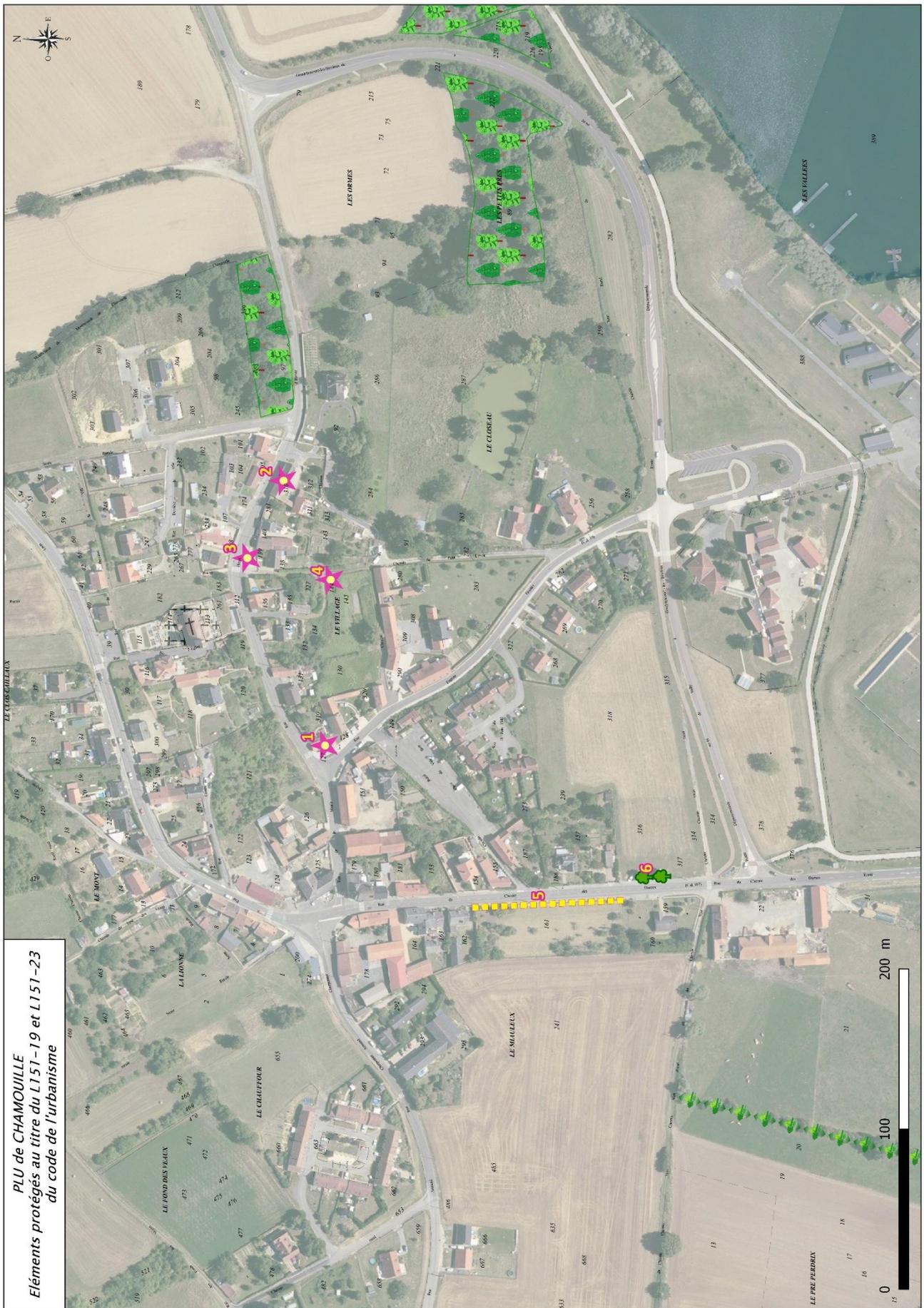




**Légende**

-  Patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
-  Mur identifié au titre du L151-19 du CU
-  Haie ou plantation à préserver identifiées au titre L151-23 du CU
-  Tilleuls à préserver identifiés au titre L151-19 du CU
-  Espace boisé à préserver identifié au titre L151-23 du CU
-  Limites communales

0 100 200 m



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

- Les éléments patrimoniaux identifiés au PLU doivent être préservés et si possible mis en valeur.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque sanitaire (en particulier pour certaines loges de vignes fortement dégradées).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).
- Le mur de clôture identifié au plan de zonage doit être préservé. En cas d'urbanisation de la parcelle, le mur pourra comporter des ouvertures à hauteur d'une ouverture par logement créé, d'une largeur maximum de 3,5 mètres. Ces ouvertures sont limitées à 5 sur le linéaire identifié au PLU.
- Les espaces végétalisés identifiés au PLU doivent être préservés (arbres isolés, haies et espaces boisés). Leur suppression ne peut être autorisée qu'en cas de risques sanitaires avérés. Dans ce cas, une replantation pourra être imposée.