

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

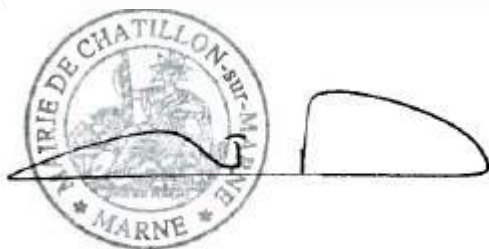
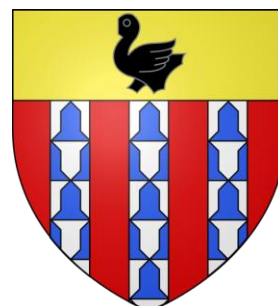
3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

COMMUNE DE CHÂTILLON-SUR-MARNE(51700)

PLU approuvé par la délibération du 22 octobre 2025

Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la mairie et signature du maire



L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
RAPPEL : LES OAP SONT OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME DANS UN LIEN DE COMPATIBILITÉ	4
LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	5
PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP	6
<i>OAP N°1 – Secteur UB – Rue des Clos des Genêts à Montigny</i>	<i>8</i>
<i>OAP N°2 – Secteur 1AU – Rue du Contour et Chemin rural des Remparts</i>	<i>11</i>
<i>OAP N°3 – Secteur UX et 1AUX – RD1 au Prieuré de Binson</i>	<i>14</i>
<i>OAP thématique concernant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques</i>	<i>17</i>
SYNTHÈSE	22

Créées par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...).

Ces choix, laissés à l'initiative de l'autorité compétente, concernent aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement et les paysages. Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics.

Les OAP constituent une pièce désormais obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément aux dispositions du Grenelle II et précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques dans la commune.

*(Article L. 151-6 du code de l'urbanisme) « 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif. »

*(Article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation **définissent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.»

*(Article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation **définissent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

(Article L151-7 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

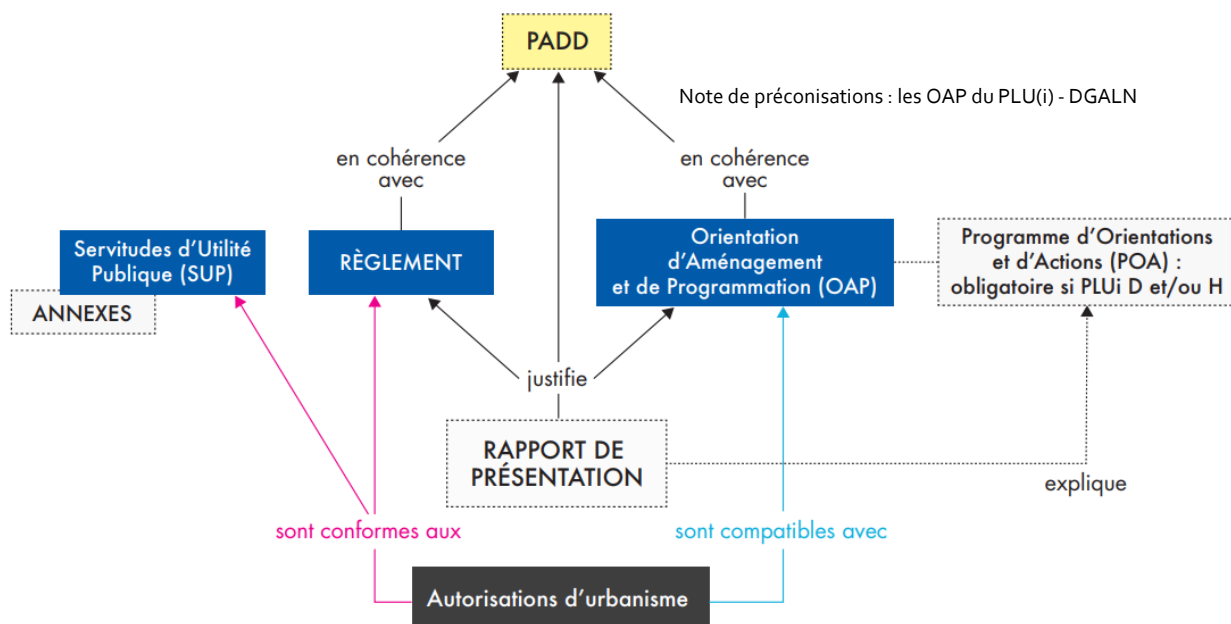
III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'abrogation du 3° du présent article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.

RAPPEL : LES OAP SONT OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME DANS UN LIEN DE COMPATIBILITÉ

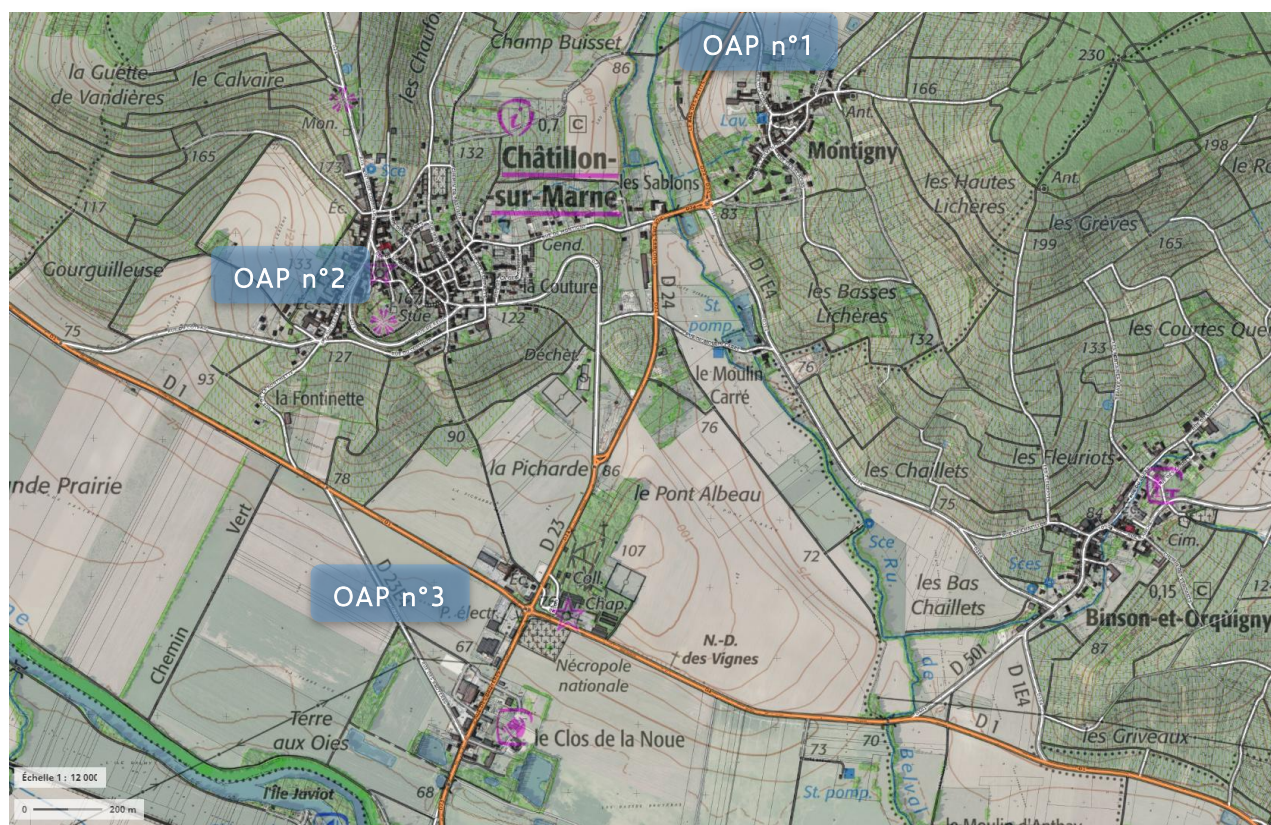
Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter de manière souple les principes du parti d'aménagement contenus dans l'OAP. La compatibilité implique « **de ne pas aller à l'encontre de la règle** », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle. Les autorisations d'urbanisme **devront être en accord avec les principes d'aménagement** inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

À travers ce présent document « OAP », les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, **les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles**. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés.



Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Il s'agit de zones mixtes à dominante résidentielle sauf l'OAP n°3 à vocation économique (artisanale, tertiaire et commerciale).

L'ensemble des secteurs de développement « à urbaniser » (zone 1AU et 1AUX) doivent obligatoirement comporter des OAP. Les communes avec des zones urbaines localisées dans les tissus urbains, mais avec de forts enjeux (accès, espace de transition en le milieu urbain et agricole ou naturel à préserver, mixité fonctionnelle, ...) peuvent comporter des OAP pour garantir un aménagement cohérent de la zone.

Formes urbaines

Le respect de la typologie urbaine voisine, il s'agit d'intégrer au mieux les nouvelles constructions ou équipements sportifs, qu'elles soient d'un style contemporain ou traditionnel. L'intégration urbaine se fait par les choix de matériaux utilisés, à la gestion des mouvements de terrain, à la volumétrie globale, aux ornementsations, aux choix des couleurs.

Précisons que le règlement du PLU ne peut interdire l'usage de certains matériaux, le code de l'urbanisme et la jurisprudence ne le permettent pas. De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, telles que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager. **Cependant une autorisation d'urbanisme peut être refusée** conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme au motif que le projet de construction porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Desserte et réseaux

Les circulations :

Voirie : si le projet nécessite la création de voirie nouvelle, la collectivité souhaite dans la mesure du possible réaliser un bouclage de la voirie pour la relier au reste de la trame villageoise. La création d'une impasse même avec une aire de retournement est à envisager en ultime recours (ex. si le foncier ne le permet pas, si un double accès au site était dangereux pour la sécurité routière). **Ces aires de retournement peuvent être aménagées à l'intérieur des espaces de stationnement** à condition de respecter les rayons de girations des véhicules de lutte contre l'incendie).

Dans tous les cas, les caractéristiques de la voirie nouvelle doivent répondre à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Les liaisons douces : conformément à la loi d'orientation des mobilités n°2019-1428 du 24 décembre 2019, des cheminements piétons et cyclables **doivent être créés** pour favoriser les relations entre les divers lieux de vie. Ce réseau est souvent parallèle à la voirie par le réseau interurbain de trottoirs ou de voies vertes. Hors agglomération, le gestionnaire de la voirie est tenu d'évaluer le besoin de réalisation de l'aménagement ainsi que sa faisabilité technique et financière, en lien avec l'autorité organisatrice de la mobilité.

Réseaux :

- Assainissement : garantir le bon traitement dans le cas d'un système d'assainissement individuel ou le bon fonctionnement dans le cas d'un réseau collectif des rejets des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public pour toute construction ou établissement recevant du personnel ou du public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie :

Assurer une desserte incendie suffisante des nouvelles constructions en fonction du risque à défendre.

Principes paysagers notamment pour protéger les franges urbaines et rurales

Les espaces libres aux abords des constructions et des équipements doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales et à la réduction des îlots de chaleur. Cette règle sera respectée notamment en tenant compte de l'emprise au sol limitée, mais aussi en menant un programme de plantation.

Ce traitement paysager vise à constituer un écrin de verdure de qualité. Par exemple : la plantation d'arbres de fruitiers, de haies champêtres favorables à la biodiversité, l'engazonnement, le recours à des techniques et matériaux réduisant les surfaces artificialisées. Ce traitement végétal participe à la réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, à la richesse floristique et faunistique, à l'enrichissement du réseau de trame verte locale, à l'esthétisme du village. Les plantations seront à réaliser en automne ou au printemps pour éviter d'avoir recours à un système d'arrosage automatique.

Ce tampon végétal assure la transition entre les différents sites avec des OAP, leur environnement proche et leur environnement lointain. Ce traitement végétal conduit aussi à un effet masquant pour les constructions et équipements favorisant naturellement son raccordement au reste du village. Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du guide élaboré par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims « Créer et entretenir une haie champêtre ».

Les arbres et le réseau de haies existants seront dans la mesure du possible à conserver sur le site. Il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter. Cependant, dans certains cas, de la souplesse est de rigueur par exemple pour garantir l'accès à la parcelle ou pour pallier les maladies des arbres ou à leur faible résistance mécanique due au vieillissement de l'arbre.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

Zones humides

Un prédiagnostic de zones humides a été réalisé par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. De même, l'Agence de l'eau Seine-Normandie a publié aussi des résultats cartographiques sur les zones humides. L'analyse des relevés floristiques et pédologiques est suffisante pour confirmer sur certains périmètres la présence de zones humides (indice « zh » dans le PLU). **Aucune zone humide n'est impactée à travers les OAP.** En revanche, l'artificialisation sera limitée afin d'intégrer le site dans son environnement, d'avoir plus d'effets positifs sur la biodiversité, mais aussi sur les îlots de chaleurs.

Gestion de l'eau

- Réduire le rejet des eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation et en privilégiant l'infiltration des eaux (sauf impossibilité technique justifiée par une étude de sol) en utilisant par exemple : noues, revêtement poreux, espaces verts à utiliser comme aire de stockage ; citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, tranchée drainante, ... ;
- Gérer la pluie là où elle tombe (gestion à la source) pour réduire les coûts de transports et d'évacuation des eaux pluviales. Ex : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves ;
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluie à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc... ;
- Intégrer l'eau dans la ville, en adaptant des techniques aux espaces à aménager et en favorisant les synergies avec d'autres usages (espaces d'aménités). Les espaces d'aménités sont des espaces qui évoquent des aspects agréables. Les aménités environnementales sont l'ensemble des bienfaits que procure la nature pour l'homme. La biodiversité en ville concourt à ce sentiment de bien-être ;

Énergie

Favoriser les économies d'énergie : l'implantation des constructions et équipements devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des lieux de vie. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques et environnementales en vigueur. Il s'agit pour les constructions neuves de répondre à minima à la réglementation thermique et environnementale en vigueur.

Gestion des déchets

Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer aux page 6 et 7 du document.

Contexte				Nombre de logements attendu
Accès depuis la Rue des Clos des Genêts à Montigny	Surface (en m²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	En respectant les densités moyennes du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay, il est attendu 7 logements au minimum
	4 050	0,40	UB	
	953	0,09	Ap	
	Dont 693	Dont 0,69	Dont EBC	
Situation	Ce périmètre d'étude est situé au nord de Châtillon-sur-Marne dans le hameau de Montigny en continuité de l'aménagement du dernier lotissement communal.			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone UB se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation sera réalisée en parallèle de la Rue des Clos des Genêts permettant de structurer cet axe routier.			
Accès à la zone	L'accès au périmètre d'étude se fait depuis la Rue des Clos des Genêts. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à des plantations de haies hautes (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, elles seront issues du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Ce programme de plantation est à réaliser en tenant compte des Espaces Boisés Classés à créer figurant dans le plan de zonage, mais aussi dans le présent document. La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.			
Phasage	Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu compte tenu du caractère imminent du projet (aménagement déjà réalisé dans le cadre du dernier lotissement communal).			

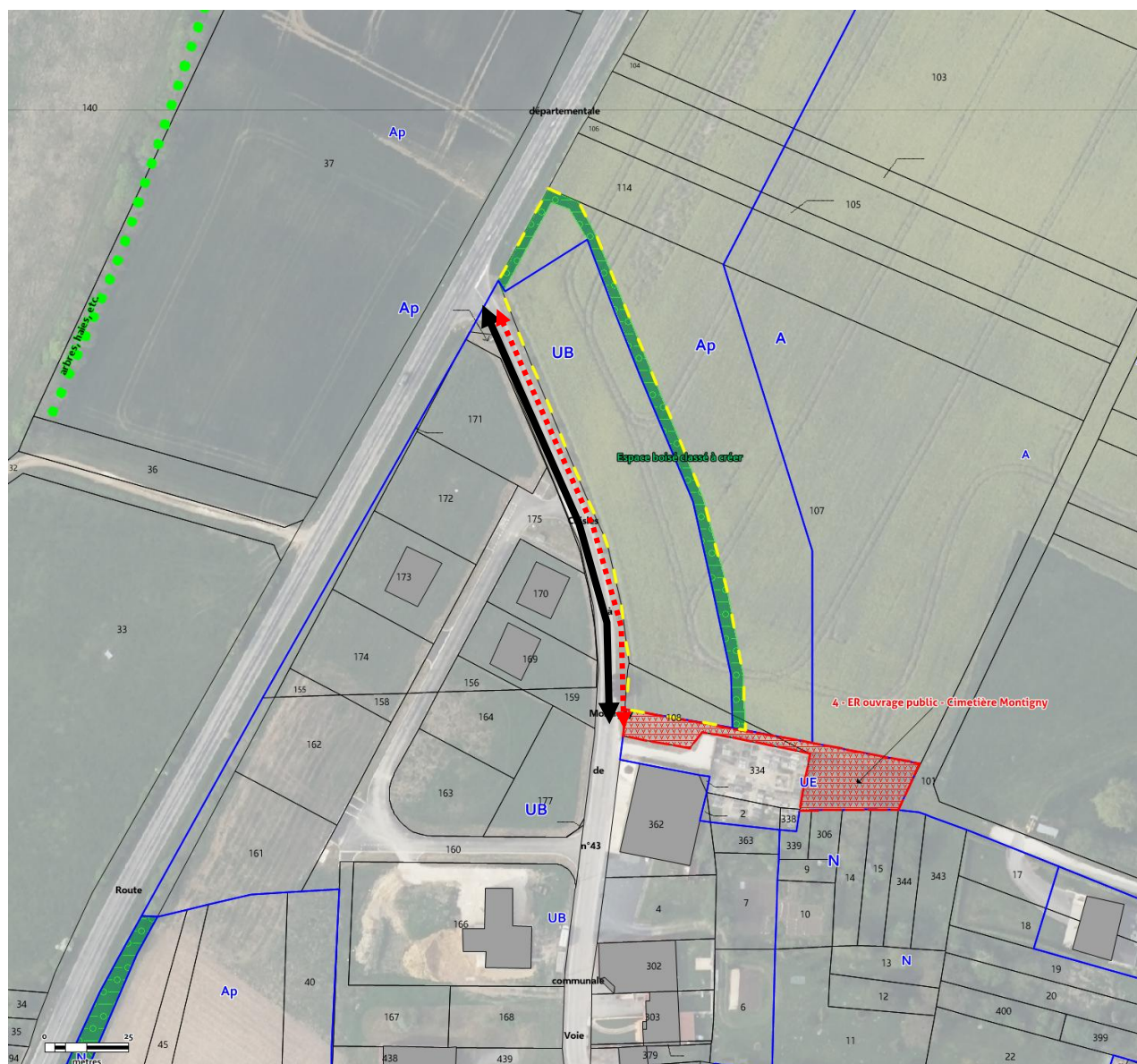
Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Existant – raccordement au réseau existant à prévoir	Desserte incendie	Existant – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de -5% (-6.5m) sur 140m Axe est-ouest : pente moyenne de -14% (-4.6m) sur 35m	Desserte routière / Désenclavement	Rue des Clos des Genêts à Montigny

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Néant (ouverture immédiate).

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

**LÉGENDE :**

-  Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Route existante (raccordement des accès privés sur la Rue)
-  Principe de liaisons douces à préserver ou à créer



Espace Boisé Classé (EBC) figurant au plan de zonage (zone N du PLU). Il s’agit de **réaliser un tampon végétal** à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc. Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l’intégration paysagère du site. Pour la plantation d’arbres, de fruitiers ou de haies, **elles seront issues du guide** « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. **La zone de tampon (inconstructible) entre les nouvelles zones d’habitation et les terres cultivées ne peut être inférieure à 5 mètres.**

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer aux page 6 et 7 du document.

Contexte				Nombre de logements attendu
Accès depuis la Rue du Contour et Chemin rural des Remparts	Surface (en m²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	En respectant les densités moyennes du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay, il est attendu 20 logements au minimum
	11 363	1,13	1AU	
	1 592	0,15	N	
Situation	Ce périmètre d'étude est situé à l'ouest de Châtillon-sur-Marne tout proche de l'école en continuité des tissus urbains de la Rue du Contour.			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone 1AU se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation sera réalisée à partir d'une voie de desserte à créer. La configuration du site fait que la voirie sera sans doute aménagée en sens unique.			
Accès à la zone	L'accès au périmètre d'étude se fait depuis la Rue du Contour et l'actuel Chemin rural des Remparts. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à des plantations de haies hautes (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, elles seront issues du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions (autour des constructions).			
Phasage	La zone sera ouverte à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2032. Ce laps de temps est nécessaire pour maîtriser la consommation d'espaces dans le temps, finaliser la commercialisation du lotissement de Montigny.			

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 6% (10.4m) sur 191m Axe est-ouest : pente moyenne de 10% (-6m) sur 76m	Desserte routière / Désenclavement	Rue du Contour et Chemin rural des Remparts – voie de desserte à créer

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Afin de maîtriser dans le temps le rythme de construction et donc l'artificialisation des sols, le coût des extensions des réseaux et la composition architecturale et paysagère, les élus ont souhaité mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour la zone 1AU. Par conséquent, si les conditions ne sont pas réunies, alors la zone est fermée est à l'urbanisation.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Ouverture à partir du 1 ^{er} janvier 2032

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.



LÉGENDE :

-  Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Voirie à créer avec un raccordement à la route existante (les accès privés seront groupés pour limiter le nombre de débouchés)
-  Principe de liaisons douces à préserver ou à créer
-  Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et la zone agricole. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc. Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l’intégration paysagère du site. Pour la plantation d’arbres, de fruitiers ou de haies, **elles seront issues du guide** « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. **La zone de tampon (inconstructible) entre les nouvelles zones d’habitation et les terres cultivées ne peut être inférieure à 5 mètres.**

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer aux page 6 et 7 du document.

Contexte				Nombre de lots attendu
Accès depuis la RD1	Surface (en m²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	Le nombre de lots sera déterminé en fonction de l'armature territoriale et des activités qui seront accueillis
	18 090	1,80	UX	
	32 414	3,24	1AUX	
Situation	Ce périmètre d'étude est situé au sud de Châtillon-sur-Marne dans le hameau du Prieuré de Binson en continuité de l'aménagement de la zone artisanale et commerciale.			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone UX et 1AUX se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. Des marges de reculs de minimum 15 mètres par rapport aux routes départementales seront nécessaires pour avoir une bonne visibilité depuis la RD1 et déterminées en fonction de l'activité et des besoins techniques.			
Accès à la zone	Plusieurs accès sont possibles depuis la RD1. Dans la mesure du possible, les accès seront groupés pour limiter le nombre de débouchés sur la RD1. En fonction des activités accueillies, une voie de déserte interne pourra être créée. Si c'est le cas, le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à des plantations de haies hautes (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, elles seront issues du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions (autour des constructions). De par la présence de prairie permanente , il est demandé de ménager des espaces non fonctionnelles (ex. fonds de parcelle, arrière des constructions, etc.) en zone de prairie permanente sans intervention d'engin de chantier au préalable sur ces espaces.			
Phasage	La zone 1AUX sera ouverte à l'urbanisation une fois la zone UX remplie. Ce laps de temps est nécessaire pour maîtriser la consommation d'espaces dans le temps dans le logique de densification.			

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 2% (-2.6m) sur 167m Axe est-ouest : pente moyenne de 1% (-0.8m) sur 310m	Desserte routière / Désenclavement	RD1 Voie de desserte en interne si besoin est

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Afin de maîtriser dans le temps le rythme de construction et donc l'artificialisation des sols, la composition architecturale et paysagère, les élus ont souhaité mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour la zone 1AUX. Par conséquent, si les conditions ne sont pas réunies, alors la zone est fermée est à l'urbanisation.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Condition n°1 : aménagement et remplissage (achèvement des constructions) de la zone UX à la proximité immédiate dans une logique de densification avant de prévoir une extension urbaine.

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

**LÉGENDE:**

Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Voirie à créer avec un raccordement à la route existante (les accès privés seront groupés pour limiter le nombre de débouchés). Si création de voie de desserte interne à la zone 1AUX. Principe de liaisons douces à préserver ou à créer en parallèle de la voirie nouvelle.



Élément remarquable identifié au titre de l'article L 151-23 et connexes du code de l'urbanisme. Les éléments de paysage inscrits au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme (arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs) repérés au plan de zonage détruit, arraché, déraciné (ex. arbre malade) devront faire l'objet d'un programme de re-plantation. Une espèce différente sera admise. Il convient là encore de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).



Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s'agir d'une frange boisée, d'une haie, de plantation d'arbres, de création de vergers, etc. **Ce tampon végétal peut faire l'objet de trouée / percée en vue de réaliser un accès sécurisé sur la RD.** Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l'intégration paysagère du site. Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, **elles seront issues du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims.** **La zone de tampon (inconstructible) entre les nouvelles zones d'habitation et les terres cultivées ne peut être inférieure à 5 mètres.**

Quelques définitions

Toutes les définitions ne donnent pas forcément lieu à une transposition dans l'OAP, mais elles permettent d'illustrer les enjeux autour des continuités écologiques.

Biodiversité : Ensemble des êtres vivants, micro-organismes, plantes, champignons ou animaux et les interactions qui les relient entre eux et avec le milieu où ils vivent.

Biotope / Habitat : L'habitat est caractérisé à la fois par les conditions physiques et chimiques du milieu (relief, climat, composition des sols, anthropisation, etc.) et par les espèces vivantes qui cohabitent. L'habitat naturel est une unité naturelle, bien identifiable, essentiellement caractérisée par sa végétation, son climat, son exposition, son altitude, sa géologie (sous-sol), sa pédologie, et par les activités humaines qui s'y déroulent. L'habitat semi-naturel est ensuite un milieu qui réunit les conditions physiques et biologiques nécessaires à l'existence d'une espèce ou d'un groupe d'espèces animales ou végétales. Et enfin, l'habitat artificiel est un habitat de substitution, construit artificiellement.

Coefficient de ruissellement (Cr) : Rapport entre la hauteur d'eau ruisselée et la hauteur d'eau précipitée pour une surface donnée. Il dépend de l'imperméabilité de la surface, de la pente, du cloisonnement des surfaces de ruissellement (murs, remblais), la fréquence de la pluie (etc.) Il varie selon les surfaces entre 2 % (terre), 10 % (sable tassé et bois), 20 % (prés et champs cultivés), 30 à 50 % (zones résidentielles), 40 % à 90 % (bitume, 95 % verre).

Corridor écologique : Ensemble d'habitats* ou d'éléments paysagers reliés entre eux et permettant la propagation et la circulation des espèces végétales et animales. Les corridors écologiques constituent ainsi les voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité*. Il peut s'agir par exemple des haies et des bosquets dans un champ, d'un pont végétalisé sur une autoroute, etc. On distingue ainsi trois types de corridors écologiques : les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...) ; les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets...) ; les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).

Corridor en « pas japonais » : Succession de petits secteurs naturels ou semi-naturels qui s'intercalent entre deux réservoirs de biodiversité. Cette disposition permet à des espèces suffisamment mobiles de passer de l'un à l'autre et ainsi présente une fonction de corridor écologique.

Discontinuité : Implantation des constructions en dehors des limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.

Écosystème : Système formé par un environnement (biotope) et par l'ensemble des espèces (biocénose) qui y vivent, s'y nourrissent et s'y reproduisent. Les interactions entre les éléments du système produisent des échanges cycliques de matières et d'énergie.

Évapotranspiration : Quantité d'eau transférée du sol vers l'atmosphère à la fois par évapotranspiration au niveau du sol et par transpiration des plantes. Cette transpiration est le processus généré par l'évaporation d'eau par les feuilles, c'est le principal moteur de croissance des plantes et de circulation de la sève. Ce processus chimique demande de l'énergie et a pour conséquence une baisse de la température de l'air au-dessus de la végétation. L'évapotranspiration peut jouer un rôle significatif dans les microclimats en ville.

Espèce de cohérence (ou déterminante) : Liste d'espèces retenues par le Muséum National d'Histoire Naturelle et l'Office pour les Insectes et leurs Environnement faisant l'objet d'un suivi particulier, car elles sont considérées comme remarquables pour la biodiversité* ou menacées et jugées importantes dans l'écosystème.

Espèce endémique et indigène (végétation) : Une espèce endémique est une espèce qu'on ne trouve que dans un endroit donné. Une espèce indigène est une espèce présente naturellement dans la Vallée de la Marne.

Espèce invasive (végétation) :

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amène à perturber les milieux et la diversité biologique. La liste des espèces invasives figure en annexe du règlement du PLU.

Franges de contact et lisières urbaines :

« L'espace d'interface entre ville et nature en charge de gérer la relation entre les deux. Elle constitue la transition entre l'espace urbanisé ou à urbaniser et l'espace agricole ou naturel. Elle concrétise la limite d'urbanisation par son épaisseur », Bertrand Folléa

Frontage : Espace privé en bord de rue jouant un rôle essentiel dans la qualité paysagère de la rue.

Îlot de chaleur urbain : Élévation localisée des températures en milieu urbain, par rapport aux zones rurales, particulièrement des températures nocturnes, due à des microclimats artificiels d'origine anthropique.

Maillage : Organisation des voies de circulation, sans impasse, et permettant de traverser la totalité des tissus bâtis.

Matériau bio-sourcé : Les matériaux de construction sont dits biosourcés lorsqu'ils sont issus, en totalité ou en partie, de la biomasse végétale ou animale, par exemple : le bois massif pour les éléments structurels ou le béton de chanvre pour l'isolation des sols, des murs ou des toitures (arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé »).

Rhizome : Tige souterraine vivace, généralement à peu près horizontale, émettant chaque année des racines et des tiges aériennes.

Rudéralisation : Dégradation d'un milieu ou d'un sol sous l'influence humaine (par apport direct ou indirect d'azote surtout), favorable aux plantes rudérales : orties, ronces... et défavorable à la flore et à la faune originelles.

Rugosité des matériaux : Caractéristique physique de l'état d'une surface. Le matériau présentant des aspérités et des cavités propose une adhérence augmentée.

Vallée fluviale : Dépression géographique, dont le relief a été façonné par un cours d'eau et qui abrite encore aujourd'hui des zones humides.

Vallée sèche : Dépression géographique dépourvue d'humidité.

Qu'est-ce que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) traitant de la mise en valeur des continuités écologiques ?

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique ci-après a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Instaurée par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) (Grenelle 2) du 12 juillet 2010 dans le Code de l'environnement, et complétée par la loi biodiversité de 2016, la Trame Verte et Bleue est l'un des outils des PLU qui, selon la loi, « a pour objet d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit » (article L.371-1 du Code de l'environnement).

1. La gestion de l'eau

La gestion locale de l'eau répond à plusieurs objectifs :

- Limiter les rejets devant être pris en charge dans le réseau public d'assainissement, par une gestion à la source des pluies courantes, comme cela est prévu par dans le règlement du PLU ;
- Limiter les pollutions des sols et des milieux dues aux eaux de ruissellement ;
- Mieux intégrer les risques d'inondation associés aux pluies et aux remontées de nappe ;
- Concourir au rafraîchissement d'été et améliorer le confort urbain ;
- Contribuer à la renaturation des espaces et au renforcement de leur caractère écologique.

1.1. Privilégier des sols poreux et perméables

La perméabilité des sols est primordiale pour permettre la gestion locale de l'eau et concourir à la résilience du territoire vis-à-vis des événements climatiques (chaleur d'été ou inondation).

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et à favoriser leur désimperméabilisation, à chaque fois que cela est compatible avec l'usage du terrain. Les espaces de pleine terre où l'eau peut s'infiltrer doivent être privilégiés. Lorsque l'artificialisation des espaces extérieurs est rendue nécessaire par la nature du projet, le type de revêtement sera adapté aux usages qui s'y rapportent, en prenant en compte le type d'usage (piéton, vélo, automobile), la régularité et l'intensité de cet usage.

Les matériaux de sols seront systématiquement choisis en prenant en compte leur porosité et perméabilité. Cette orientation est également applicable aux projets de requalification de voirie qui doivent systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

Exemples de mise en œuvre :

- Les nouveaux espaces de stationnement non couvert (ex. sous-sol, garage, carport accolé à la construction principale, etc.) doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation (ex. dalles alvéolaires remplies de gravier ou de gazon, pavés drainants posés sur lit de sable, béton poreux ou drainant, revêtements végétalisés, etc.). Ces obligations ne s'appliquent pas aux espaces de stationnement couverts ou qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.
- Les sentes et les allées piétonnes ne nécessitent qu'une faible artificialisation du sol. Les matériaux retenus seront par exemple : les pavés à joint enherbés, les dalle en pas japonais, le sable stabilisé, le platelage bois, les traverses, etc.
- Le revêtement des voies de desserte et des espaces de garage extérieurs sera adapté à la régularité et l'intensité de l'usage. Des matériaux semi-perméables comme le béton poreux, les dalles alvéolaires ou les voies en passe-pieds sont adaptés à un trafic périodique.

1.2. Gérer l'eau de pluie sur place et à ciel ouvert

Afin de permettre l'infiltration des eaux, il est nécessaire d'intégrer à la conception du projet les modalités d'écoulement, d'infiltration et les zones de stockage des eaux pluviales. La gestion des eaux de pluies sera liée à des objectifs autant paysagers qu'écologiques, adaptés à la topographie du terrain (sens de l'écoulement des eaux), la composition des sols, leur perméabilité et à la végétation. Elle s'appuie sur trois principes d'aménagements : le cheminement des eaux pluviales en surfaces, l'apport ponctuel dans des micro-zones d'infiltration (noues, espaces verts en creux, jardins de pluie, parking, toiture ou parvis végétalisés), et la récupération et valorisation des eaux de pluies.

Exemples de mise en œuvre :

- Les dispositifs d'infiltration comme les noues et les jardins de pluie permettent d'infiltrer et de stocker l'eau excédentaire du terrain. Ils présentent un intérêt autant paysager qu'écologique, car ils concourent à réduire les risques d'inondation des espaces et à protéger, développer la biodiversité végétale et renforcer les continuités écologiques.
- Des citernes de récupération des eaux de pluie permettent de réutiliser l'eau pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

2. Augmenter la part du végétal dans chaque opération et favoriser la biodiversité

La végétation est une composante essentielle du confort urbain, qu'il soit paysager ou climatique : elle permet d'atténuer les bruits de la voie, d'ombrager et de rafraîchir les espaces. Elle est aussi essentielle au maintien de la biodiversité sur le territoire et constitue un refuge pour les espèces sauvages.

2.1. Compléter et diversifier le réseau végétal

Les projets seront implantés en tenant compte de la végétation existante. Ils concourront à améliorer et développer la part du végétal. L'objectif est de renforcer les structures végétales et de favoriser les complémentarités. De manière générale, les projets privilégieront autant que possible le maintien des structures végétales existantes et notamment les zones humides dont les qualités écologiques doivent être particulièrement préservées.

Exemples de mise en œuvre :

- L'alignement des arbres peut être simple, double ou en succession de bosquets tout en favorisant la continuité des couronnes arborées. Il peut ainsi constituer des espaces stratégiques de déplacement pour la petite faune.
- La stratification de la végétation ou la constitution de lisières diversifiées entre milieu urbain et naturel permettent de créer des refuges pour les espèces végétales et animales.

2.2. Préserver les zones humides existantes

Les zones humides sont des espaces décisifs pour la biodiversité. À ce titre les projets seront attentifs à leur maintien et à la préservation de leur qualité écologique. Une attention particulière sera portée au cycle naturel de l'eau et à la protection des espèces animales et végétales présentes.

Exemples de mise en œuvre :

- La restauration des berges et des ripisylves des rus existants permet le développement des écosystèmes et favorisent la biodiversité ;
- La gestion locale de l'eau (noue, zone d'infiltration) en association avec des aménagements écologiques et un entretien adapté permettent le développement voire la création des zones humides

2.3. Développer les continuités écologiques entre les espaces privés

Le projet de paysage prendra en compte l'existant afin de favoriser la création de nouvelles continuités écologiques et la mise en réseau des espaces végétalisés entre eux. Les espaces végétalisés créés dans le cadre du projet seront implantés de préférence à proximité des espaces végétalisés préexistants, qu'ils se situent sur le terrain, ou sur un terrain voisin.

Exemples de mise en œuvre :

- Les couronnes arborées ou le houppier (branches et feuillage de l'arbre) situés sur des terrains voisins, lorsqu'elles sont en contact les unes avec les autres, favorisent les continuités écologiques. La création d'un couvert végétal a un intérêt tant écologique qu'esthétique. Elle permet une densité de feuillage qui favorise le déplacement des petites espèces sauvages et contribue ainsi au maintien et au développement de la biodiversité en ville.
- Le traitement des clôtures est déterminant pour permettre déplacement et le franchissement des espèces d'un terrain à l'autre. La jonction avec le sol peut être travaillée pour permettre des franchissements ponctuels.
- Les murets pleins et les grillages à petite maille sont déconseillés. Les clôtures seront végétalisées autant que possible et travaillées en épaisseur. Les haies mono-spécifiques sont à éviter.

2.4. Privilégier les végétaux locaux

Lorsque l'espace disponible le permet, les projets privilégieront les arbres de grand développement. Des indications relatives aux surfaces de pleine terre et aux distances vis-à-vis des constructions figurent dans le règlement du PLU. Les arbres à privilégier sont des espèces locales adaptées au climat, comme le hêtre, le chêne pédonculé, l'érable et le charme. Par ailleurs, il est nécessaire d'éviter la concentration d'essences allergènes, (thuyas, cyprès, bouleau, platane, érable, etc.) pour une population urbaine et sensibilisée à la pollution atmosphérique. L'entretien futur (ex. gestion différenciée) doit être anticipé par le choix d'espèces adaptées (taille, élagage, espèce caduque ou persistante).

3. Améliorer la qualité écologique des espaces publics

Les orientations ci-dessous sont complémentaires des orientations relatives à la gestion de l'eau et la végétalisation.

3.1. Concilier l'intensification de l'espace public avec le renforcement de ses qualités écologiques

La qualité écologique des espaces publics est un enjeu majeur de la conception des projets d'aménagement. L'ensemble de l'espace, même dédié à d'autres fonctions, devra être pensé au regard des critères environnementaux. Les parcours dédiés aux modes de déplacements actifs recourront à des matériaux poreux permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols. La gestion de l'eau fera l'objet d'une réflexion spécifique et sera intégrée au projet de paysage global. Une attention particulière sera portée aux propriétés des espaces végétaux retenus et à leur complémentarité.

Exemple de mise en œuvre :

- Adapter le revêtement de sol à la fréquence et l'intensité des usages qu'il reçoit.
- Valoriser la présence de l'eau par des noues végétalisées, et permettant aux petites espèces sauvages de se déplacer.
- Renforcer les continuités écologiques (espaces végétalisés en réseau, continuités des couronnes arborées ou le houppier),
- Prévoir des franchissements des axes routiers (écoduc, tunnels)
- Adapter l'entretien des espaces végétalisés aux usages (ex. gestion différenciée)
- Privilégier des espèces locales et robustes, et notamment des arbres de grand développement.

3.2. Réduire les sources de pollution lumineuses

Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics. Il est important de préciser dans cette partie la nécessité de limiter les sources de lumière au strict nécessaire (lumière utile).

Exemples de mise en œuvre :

- L'orientation de la lumière et un angle de projection limité permettent de réduire les diffusions inutiles.
- L'utilisation de couleurs chaudes de type led ambrée à spectre étroit (tonalité inférieure à 2 500K),
- L'utilisation des ampoules dont la longueur d'onde est supérieure à 575 nm,
- Limiter la hauteur des points lumineux à maximum 5 mètres et orienter les flux lumineux vers le sol uniquement,
- Adapter l'intensité lumineuse à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).
-

3.3. Gestion différenciée

La gestion future des espaces végétalisés et son coût sont une part importante de l'économie de projet (ex : frais de copropriété) et ainsi rend possible ou limite la création et le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs. La gestion différenciée des espaces végétalisés permet à la fois de réduire les coûts et de préserver le caractère écologique des milieux végétaux, en évitant à certaines zones, espaces ou parcelles un entretien inutile. Elle s'appuie sur un certain pragmatisme écologique, n'entretenant les espaces qu'à hauteur du besoin associé aux usages qu'ils reçoivent.

De plus, les périodes de reproduction des petites espèces font l'objet de grandes précautions. La taille des arbres, des arbustes et des haies est effectuée de préférence en automne ou en hiver. De même, la fauche des pelouses et des prairies intervient après la période de floraison. Une fauche en mosaïque ou partielle peut être aussi une solution pour respecter le rythme des espèces végétales et animales.

SYNTHÈSE

N° OAP	Localisation	Nombre de logements / lots attendu	Surface (en m²)	Surface (en ha)	Zone du PLU
1	UB – Rue des Clos des Genêts à Montigny	Environ 7 logements	4 050 953 Dont 693	0,40 0,09 Dont 0,69	UB Ap Dont EBC
2	1AU « 2032 » – Rue du Contour et Chemin rural des Remparts	Environ 20 logements	11 363 1 592	1,13 0,15	1AU N
3	UX et 1AUX – RD1 au Prieuré de Binson	Nombre d'îlots pour une activité économique à déterminer en phase opérationnelle	18 090 32 414	1,80 3,24	UX 1AUX

Les surfaces sont estimées et ne représentent pas les surfaces cadastrales ou réelles (après bornage).