

Commune d'Œuilly



**Vu pour être annexé  
 à l'arrêté municipal du**

**soumettant le projet de Plan Local  
 d'Urbanisme (PLU) à l'enquête publique**

**Cachet de la Mairie  
 Signature du Maire**



**Commune d'Œuilly**  
 7 rue de la Libération  
 51480 ŒUILLY



**OMNIS Conseil Public**  
 9 / 11, Place Bernard-Stasi  
 51200 EPERNAY

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

## PRÉAMBULE

### OBJET

Les **orientations d'aménagement et de programmation** ont pour objectif de préciser les choix d'aménagement de la commune sur les secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager. Ces choix, laissés à l'initiative de la commune, 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et **déclinent les objectifs du PADD** pour certains secteurs à enjeux (communes en cas de PLUI) ou pour certaines thématiques (entrées de ville, eau, bioclimatisme, ...).

Conformément à l'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 et les déplacements. »

(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° **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. »

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

## PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L152-1 « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, [...] 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. »

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien 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

**Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations** d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

**Ceci signifie que les opérations engagées dans les secteurs concernés devront être en accord avec les principes d'aménagement inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.** Précisons qu'un document qui s'applique en termes de compatibilité « ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité » aux plans ou décisions auxquels il est applicable.

### NOUVEAUTÉ AVEC LES LOIS **GRENELLE** ET **ALUR** :

- ▶ Elles **peuvent** comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- ▶ Elles **peuvent** porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- ▶ Elles **peuvent** prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- ▶ Elles **peuvent** définir les continuités écologiques ;

### SECTEUR RETENU

Un secteur est concerné par les OAP - Développer une urbanisation mesurée sur le secteur de « Le vieux four à chaux » ; p. 5

### AVERTISSEMENT

Pour une meilleure interprétation des règles, la lecture des OAP se fait conjointement avec le règlement écrit et graphique.

## LOCALISATION DE L'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



### **Objectifs communaux :**

- ▶ Offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, à proximité du dernier lotissement et de l'EHPAD, avec aucune contraintes majeures ;
- ▶ Privilégier le développement urbain compact de manière structurée (redonner de l'épaisseur) ;
- ▶ Aucune extension de réseaux : les 4 parcelles sont desservies par les réseaux.

**OAP N° 1 : DEVELOPPER UNE URBANISATION MESUREE : SECTEUR « LE VIEUX FOUR A CHAUX »**

CONTEXTE		PROJECTION DU PROJET	
<b>Secteur « le vieux four à chaux »</b> Par la Rue des Patis et la route départementale D222	Environ 0,57 ha soit 5 700 m <sup>2</sup> Aucune voirie nouvelle n'est nécessaire pour la réalisation de cette opération	<b>Potentiel de logements</b> <b>= 3 à 4 logements (+ - 1)</b>	
<b>Situation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Il s'agit d'une zone naturelle avec quelques arbres fruitiers en face du dernier lotissement Rue des Chênes Verts ;</li> <li>▶ Après échanges avec les habitants, il n'y a pas de blocage foncier, certains propriétaires envisagent de diviser leur terrain en deux puis le site bénéficie d'un double accès.</li> </ul>		
<b>Type d'urbanisation attendue</b>	<p>Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement mobilisables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A termes, la zone sera urbanisée sans impasse, l'accès aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères se fera facilement via la RD222 en direction de Montvoisin (à 730 m) ;</li> <li>▶ Ce secteur à vocation de développement de l'habitat sous forme pavillonnaire ;</li> </ul>		
CARACTÉRISTIQUES DU SITE			
<b>Condition d'Assainissement</b> / Eaux pluviales	Bonne	<b>Desserte incendie</b>	Suffisante,
<b>Proximité Assainissement</b> / Eaux usées	Immédiate	<b>Capacité en eau potable</b>	Satisfaisante
Spécificité urbanistique et paysagère			
<b>Topographie</b>	Clément (altitude de 152 m à 157 m cf. schéma page précédente). <b>Mesures</b> : Hauteur de constructions règlementées	<b>Desserte / Désenclavement</b>	Aucune voirie supplémentaire à réaliser
<b>Paysage</b>	Intégration urbaine avec le dernier lotissement	<b>Proximité du centre-bourg et des équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur à la proximité immédiate de l'EHPAD ;</li> <li>- Secteur à la proximité immédiate des équipements publics (école et mairie à 450 m)</li> </ul>

## À RETENIR :

<u>Chiffres clés :</u>	Une taille moyenne des parcelles de 1 425m <sup>2</sup> pour 4 logements.	0,57 hectares (ha) en zone 1AU
	+ 10 habitants supplémentaires pour 4 constructions et 2,7 personnes par ménages d'ici 2030.	3 à 4 logements (+ ou - 1) - Les réseaux sont présents route départementale D222
<u>Enjeux</u>	Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble (voirie, réseaux). Un des derniers secteurs de développement de la commune compte tenu de la rareté du foncier (commune viticole) et de la topographie.	Cohérence avec le bâti existant environnant (lotissement récent Rue des Chènes Verts).
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Le projet sera naturellement connecté au reste du bourg. L'image de l'entrée de ville en arrivant de Montvoisin est traitée avec un traitement paysager et végétal.	Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux et des hauteurs limitées.
<b>Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser :</b> plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	<b>Les liaisons douces :</b> quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	<b>Favoriser les économies d'énergie :</b> L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
<b>L'urbanisation de la zone devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</b>		
Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.	<b>Il est impossible de renvoyer à une procédure particulière, notamment la ZAC. Par conséquent une division parcellaire est souhaitable afin de répondre aux objectifs du PADD.</b>	

### *Formes urbaines*

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine. Actuellement, 3 à 4 constructions (+ ou - 1) sont envisagées sur le site. Les propriétaires envisagent de diviser leurs terrains en deux, puisque les parcelles ont un double accès.

### *Desserte et réseaux*

#### Les circulations :

Le tracé de principe proposé consiste à emprunter soit la route départementale RD222 soit la Rue des Patis. Aucune voirie supplémentaire n'est nécessaire pour permettre la réalisation de la zone.

#### Les réseaux et desserte incendie :

##### *Réseaux*

- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

##### *Desserte incendie*

Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions.

### *Principes paysagers*

Les jardins d'agrément sont à prévoir par les pétitionnaires, les arbres et haies bocagères seront dans la mesure du possible à conserver sur le site.

### *Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations*

#### Gestion de l'eau

- Opter pour une gestion des eaux de pluies à la parcelle. Ex : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves ;
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc... ;
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

#### Énergie

Répondre **au minimum** à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

#### Gestion des déchets

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

