



**E3C**  
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

## Département de la Marne Commune de PROUILLY



### Plan Local d'Urbanisme 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

**APPROBATION**

Arrêté le :

Reçu le :

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE  
de REIMS

15 SEP. 2014





## TABLE DES MATIERES

<i>DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>3</i>
<i>PLAN DE SITUATION DES ZONES A URBANISER.....</i>	<i>4</i>
<i>I. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1.....</i>	<i>5</i>
1) SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL.....	5
2) ZONAGE .....	6
3) SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PLAN CI-CONTRE) .....	6



## DISPOSITIONS GENERALES

Article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « 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 ».

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010, introduisent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les Plans Locaux d'Urbanisme pour l'élaboration du projet communal.

Le contenu des OAP est encadré par l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme : elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les OAP complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de localisation de voies et ouvrages publics au titre du L 123-2-c, etc.).

### Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquelles les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voierie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics ...).

**Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques (article L 123-5 du Code de l'Urbanisme).**



## PLAN DE SITUATION DES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser se situent toutes à proximité du village de Prouilly, en continuité Ouest du village.





## I. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

Superficie des zones 1AU et 2AU : 6ha 12a 91ca



### 1) SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Ce secteur se situe en continuité Ouest du village. Cette zone, issue de la zone NA du POS, est destinée à recevoir des constructions à vocation résidentielle. Les terrains sont à une latitude plane, actuellement occupés par des cultures, des bois ou des pâtures. Ce projet se réalisera dans le cadre d'une Association Foncière Urbaine (AFU) déjà constituée.

La commune a la volonté de développer le secteur 1AU (1) qui est situé entre la rue de la Fontaine et la rue haute du Petit Moulin, en priorité en continuité de l'existant. Puis le secteur 1AU (2) situé au Sud de la rue haute du Petit Moulin sera développé. Elle souhaite que les constructions soient subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à la bonne insertion des constructions dans un aménagement cohérent de la zone, en lien avec les zones Uc et Ud adjacentes. Les zones 1AU et 2AU sont, de par leur localisation, dans la continuité des constructions existantes et permettent sans difficultés, une connexion au réseau viaire et un développement du réseau d'assainissement au regard de la topographie.

Afin de prévoir au mieux l'avenir et raisonner sur l'ensemble, les zones 2AU de part et d'autre des 2 zones 1AU et celle au Sud du village. Ainsi, la commune organise les zones 2AU et les connexions avec les zones 1AU, Uc et Ud.

La commune a pour objectif à travers l'OAP :

- d'intégrer le secteur aux constructions existantes ;
- de donner une cohérence aux constructions futures ;
- de créer un lien avec le village ;
- de traiter les limites de l'opération pour une meilleure intégration dans le paysage environnant ;
- de trouver un équilibre des aménagements paysagers et des surfaces urbanisées.

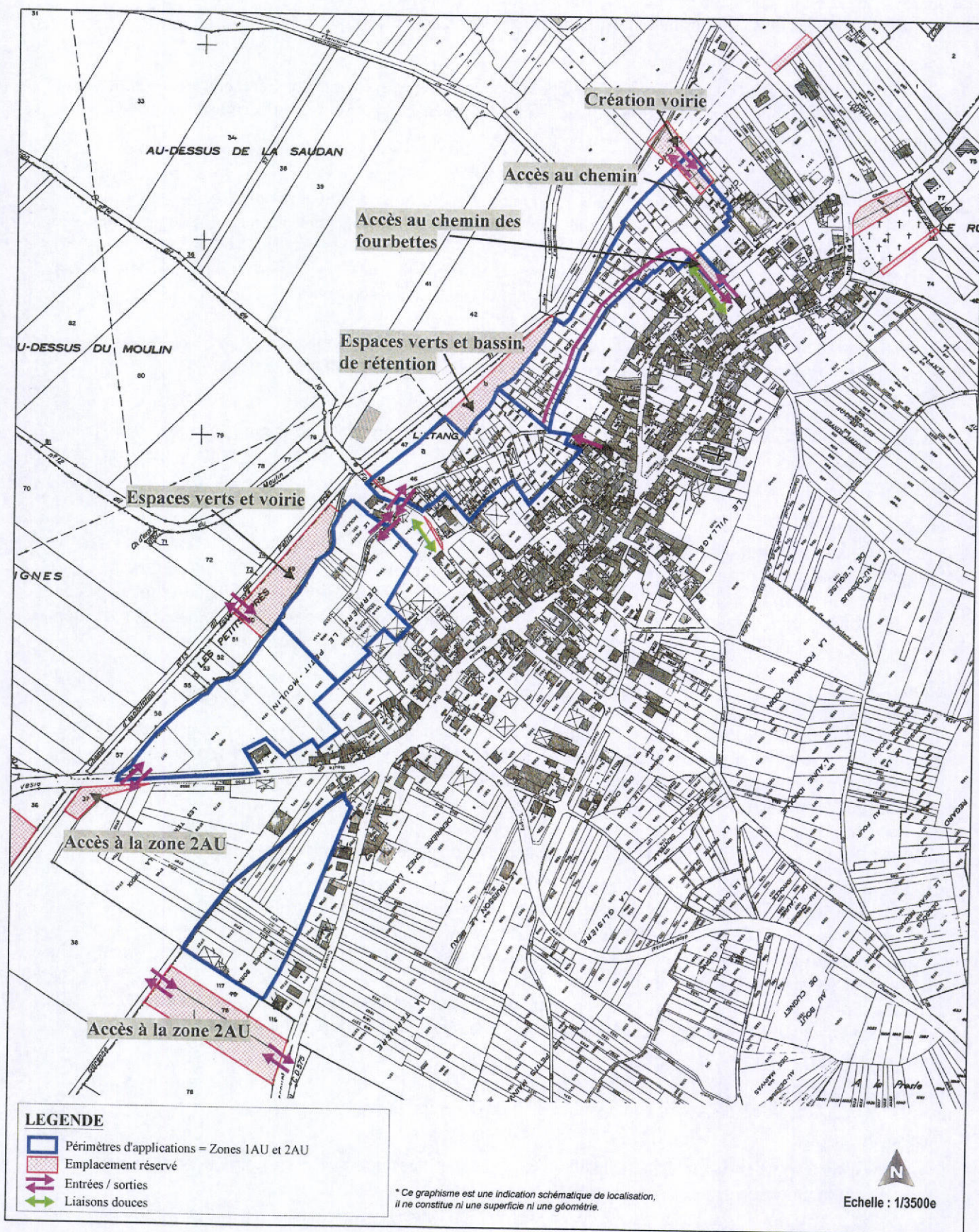


## **2) ZONAGE**

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent deux zones 1AU à vocation résidentielle. Les zones 1AU se trouvent en continuité immédiate de la zone actuellement urbaine récente ou ancienne. Elle permet une densification du village. Une fois urbanisée, les zones 1AU reprendront les spécificités de la zone Ud et intégreront cette dernière. Aux extrémités des zones 1AU, on retrouve trois zones 2AU. Celles-ci s'inscrivant à la fois dans la continuité du village comme des zones 1AU dans une logique de densification et de rationaliser les réseaux.

## **3) SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (plan ci-contre)**







### **Type d'aménagement**

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle de type pavillonnaire ainsi que les commerces ou activités compatibles. De plus, on retrouve les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateur électrique, etc.).

### **Traitement paysager**

Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnements) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.

### **Voiries**

Le secteur 1AU prévoit une accroche sur les voies existantes et la création de nouvelles voiries.

Les voies sans issues seront à éviter afin de faciliter la circulation à l'intérieur du secteur et afin de permettre une liaison avec les secteurs voisins.

Les liaisons entre la voie nouvelle et les futures zones 2AU sont prévues. Ces types de voiries doivent être accessibles pour tous. À terme l'ensemble des zones 1AU, 2AU, Uc et Ud sera relié.

L'emprise minimale des voiries primaires et secondaires est fixée à 10 mètres.

Elles comprendront un trottoir et des places de parking alternées à gauche et à droite de la voirie.

Deux liaisons douces pourront être créées en lien avec la zone urbaine (Ud) existante.

### **Stationnements**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement en accès libre. Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat comprendront une place minimum par logement.

### **Phase de réalisation**

L'urbanisation du secteur pourra comprendre plusieurs phases de réalisation au fur et à mesure de la réalisation internes de la zone. Cela permet à la commune de planifier cette réalisation et de mieux maîtriser l'accueil de population. Ces différentes phases devront néanmoins s'intégrer dans un schéma d'aménagement global de la zone. L'édification d'une construction isolée est possible dans la mesure où elle s'inscrit parfaitement dans le plan d'ensemble d'aménagement de la zone et qu'elle est desservie par les réseaux existants.

### **Réseaux**

#### *Alimentation en eau potable :*

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### *Assainissement :*

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert ou susceptible de produire des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Le rejet des eaux résiduaires professionnelles dans le réseau privé ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire, obtenu sur dérogation expresse de l'autorité compétente.

#### *Eaux pluviales :*

En l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales ne peut être admis dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

#### *- Autres réseaux :*

- Les lotissements et ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication enterrés.
- Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux zones.