



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOUILLY

## 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation APPROBATION

Elaboration :  
Projet arrêté le : 23/11/2017  
Approuvé le : 17/12/2018

Pour la Présidente,  
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN





# TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE .....	2
<b>LA PORTÉE DES ORIENTATIONS .....</b>	<b>2</b>
<b>Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement .....</b>	<b>2</b>
<b>Les effets juridiques des OAP .....</b>	<b>3</b>
<b>L'articulation avec les autres pièces du PLU.....</b>	<b>3</b>
<b>La lecture des présentes OAP .....</b>	<b>4</b>
<b>LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS .....</b>	<b>4</b>
<b>LE CONTENU DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR .....</b>	<b>5</b>
<b>IDENTIFICATION DES SECTEUR OAP .....</b>	<b>6</b>
<b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs urbains.....</b>	<b>6</b>
<b>Secteur « rue de la Noue » .....</b>	<b>7</b>



# PRÉAMBULE

## LA PORTÉE DES ORIENTATIONS

---

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat puis la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) prévoit que le PLU soit assorti d'orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs en vue de prévoir des actions spécifiques et cohérentes avec le PADD. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations d'aménagement et de programmation et les schémas doivent être établis en cohérence avec le PADD, ce qui signifie qu'ils ne doivent pas comprendre de dispositions qui lui seraient contraires.

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur, un site, un quartier. Cette complémentarité interdit toute confusion. Ce qui relève du domaine réglementaire figure dans le règlement.

En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent donner un sens ou une précision au règlement, sans constituer, en elles-mêmes, des prescriptions. Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions locales et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet. Il s'agit bien de rechercher un rapport de compatibilité avec tous les travaux ou autorisations du droit des sols car ces orientations générales ont une portée juridique renforcée.

### Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement

**Article L151-2 :** « Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques... »

**Article L151-6 :** « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

**Article L151-7 :**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

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

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

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

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

**Article R151-6** « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

**Article R151-7** « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

### Les effets juridiques des OAP

#### Article L151-2 :

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

### L'articulation avec les autres pièces du PLU

#### ❖ Avec le PADD

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

#### ❖ Avec les dispositions réglementaires

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

- Compatibilité dans le cadre des OAP
- Et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

## La lecture des présentes OAP

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

## LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS

---

La commune de BOUILLY affirme au travers son projet d'aménagement et de développement durable :

- Sa **volonté** de permettre une croissance démographique raisonnable du village,
- La **nécessité** de prévoir un développement urbain organisé, maîtrisé, de prévoir des potentialités d'accueil de population et d'activités économiques, mais en veillant à modérer la consommation des espaces agricoles et naturels,
- **L'ambition** de préserver le cadre de vie, le patrimoine naturel, la qualité paysagère de la commune et d'améliorer les déplacements.

Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD.

Qui sont :

1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de paysage et d'urbanisme,
2. Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques,
3. Les orientations générales concernant l'habitat,
4. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements,
5. Les orientations générales concernant le développement des communications numériques,
6. Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
7. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Un seul secteur est identifié par la commune et fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## LE CONTENU DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR

---

Les orientations d'aménagement sur les secteurs et sites sont ici présentées suivant les orientations choisies par la commune pour le développement futur de son territoire.

Les orientations d'aménagement se présentent selon trois volets :

1. Une partie écrite présentant les enjeux pour l'aménagement du secteur, du quartier ou du site.
2. Une partie écrite indiquant les dispositions qualitatives relatives au schéma d'orientations d'aménagement.
3. Une partie graphique exprimée sous forme de schéma, dont les informations indiquées établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

Pour chaque grand secteur, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futurs développements.

Le choix de localisation des secteurs correspond aux orientations générales du PADD qui prévoit une articulation entre les secteurs bâtis et les éventuelles mutations des espaces dans un objectif de valorisation des espaces et de gestion économe du foncier.





## **Secteur « rue de la Noue »**

Le secteur « Rue de la Noue » est localisé dans l'enveloppe urbaine du village de BOUILLY, en continuité du cœur ancien du village, sur un lotissement en cours de construction. Le secteur est desservi par les réseaux et la voirie (rue de la Noue et rue des Vergers).

Certaines parcelles sont concernées par des zones humides, protégées au titre du code de l'environnement. Afin de ne pas entraver la constructibilité des terrains du lotissement en cours de construction, mais aussi gardant à l'esprit la protection de la zone humide, les élus ont fait le choix d'encadrer la constructibilité de ces terrains en réduisant l'impact des constructions sur le milieu humide.

### **Les enjeux pour l'aménagement du secteur :**

- Garantir une cohérence urbaine des constructions avec les constructions voisines
- Limiter l'impact des constructions sur les zones humides
- Créer une offre nouvelle de logements pour l'accueil de familles

### **Zonage**

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent un secteur en zone **Ub, Ua** et **N**.

### **Les dispositions relatives au schéma**

Ce secteur sera urbanisé en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup, sous réserve de respecter le schéma d'intentions.

Cet aménagement pourra être réalisé en plusieurs phases.

Il sera demandé une densité minimum de 12 logements à l'hectare pour les éventuelles opérations d'aménagement d'ensemble.

### **En matière de transports et déplacements**

Les accès privés se feront sur la voirie principale existante.

En cas de division parcellaire permettant la construction de deux logements donnant sur le chemin de l'Étang en zone **Ua**, il sera possible de viabiliser le chemin.

Dans ce cas, la carrossabilité de la route devra être assurée de bout en bout du chemin afin de relier la rue de la Noue et la rue des Vergers.

Ce chemin peut également être aménagé comme une liaison piétonne entre le lotissement et le cœur de village.

Les parcelles en bordure de la rue des Vignes, de la rue de la Noue et du chemin de l'étang sont soumis à PVR par délibération du Conseil Municipal en date du 5 novembre 2005. La délibération spécifique instituant la PVR en date du 26 janvier 2007 est annexée au PLU.

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voirie.

### **En matière d'aménagement et de paysage**

Une attention particulière devra être apportée à l'intégration architecturale et urbaine des nouvelles constructions avec l'habitat limitrophe sans créer de rupture avec celle-ci.

## **En matière de traitement environnemental**

Les fonds de parcelles constructibles devront être traités en jardin.

Sur la parcelles 110 du lotissement, identifiée comme humide :

- il sera demandé le maintien d'une bande de zone humide de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative en fond de parcelle. Cet espace devra rester en jardin. Seules les constructions d'annexes et dépendances (abris de jardin, etc.) peuvent y être autorisées dans une limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une seule construction sur l'emprise à préserver.

La zone humide identifiée en zone **N** devra être préservée de toute construction. Cet espace pourrait donner lieu à un espace vert pédagogique avec des aménagements légers de type panneaux d'indications, cheminements piétonniers, etc.

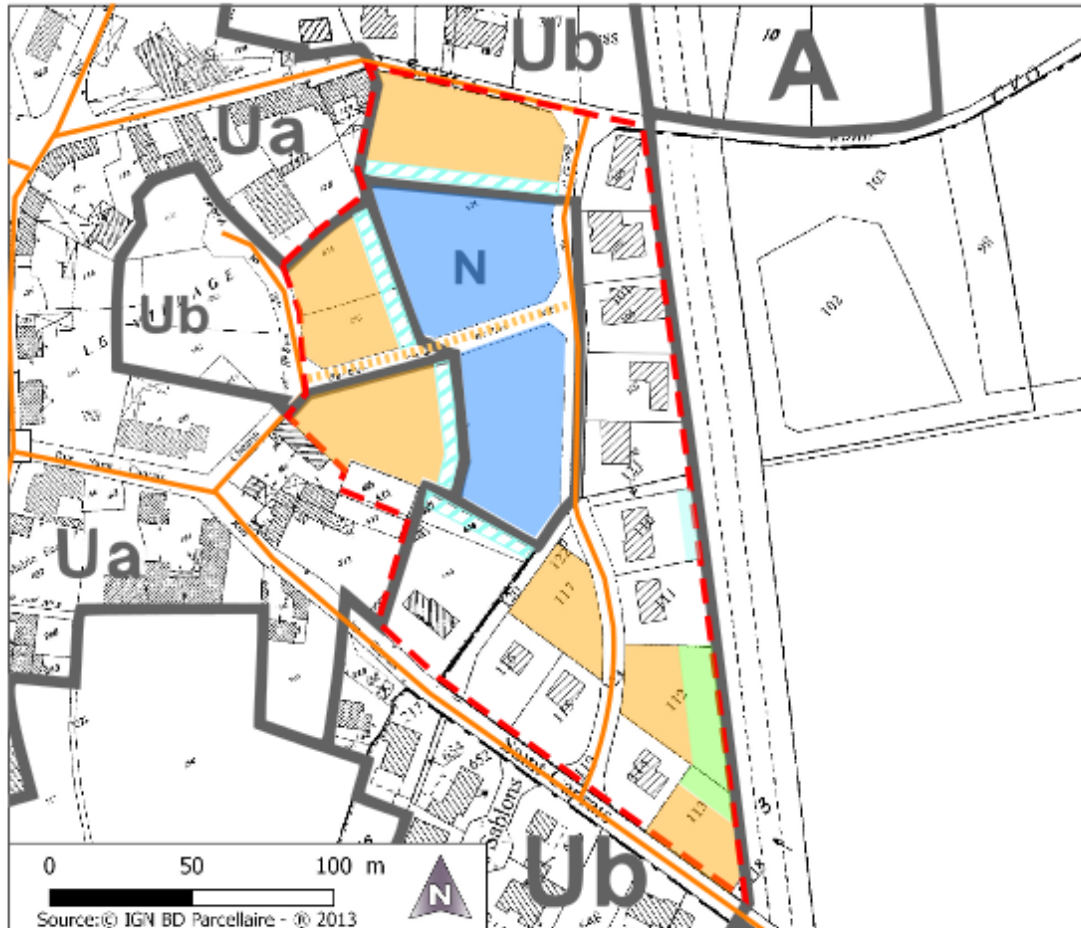
Un espace tampon de 5 mètres minimum est à prévoir pour les constructions qui se feront sur les parcelles en limite directe de la zone humide classée en zone **N**. Cet espace tampon devra être préservé de toute construction.

## SCHEMA D'INTENTIONS

OAP n°1: "Rue de la Noue"

SCHEMAS D'INTENTIONS\*

\* Cette carte n'est qu'une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie



	Limite de zone
	Limite de l'OAP
	Voirie existante
	Possible voirie à créer
	Zone d'implantation des constructions à privilégier
	Privilégier les espaces de jardins en arrière des parcelles
	Zone humide à préserver de toute construction
	Zone humide avec possibilité de constructions secondaires (annexe, extension)
	Espace tampon à préserver de toute construction en limite de zone humide