

Département de la Marne

Commune d'Œuilly



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 14 janvier 2020 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

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	

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL	15
I. CONTEXTE TERRITORIAL	16
A. CONTEXTE ADMINISTRATIF, TERRITOIRES DE REFERENCE	16
1) LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	16
2) SITUATION ADMINISTRATIVE	17
3) DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	22
B. HISTORIQUE DE LA COMMUNE	32
C. LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE	33
II. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE	36
A. DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE	36
1) L'EVOLUTION DE LA POPULATION	36
2) LA STRUCTURE DE LA POPULATION PAR AGE	38
3) COMPOSITION DES MENAGES	40
B. L'HABITAT	42
1) CARACTERISTIQUE DU PARC DE LOGEMENT	42
2) LE MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER	46
III. ECONOMIE, ACTIFS ET ACTIVITES	51
A. ACTIVITÉS, EMPLOIS, CHOMAGE DIAGNOSTIC	51
1) POPULATION ACTIVE	51
2) CHOMAGE	52
3) EMPLOIS	52
4) ACTIFS	53
B. SECTEURS D'ACTIVITES ET ECONOMIE DE LA VILLE	53
1) LES ENTREPRISES	53
2) DIAGNOSTIC AGRICOLE	53
3) LES SECTEURS D'ACTIVITES	69

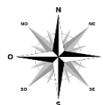
DEUXIEME PARTIE - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	72
I. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PHYSIQUE	73
A. LA GEOLOGIE	73
B. HYDROGÉOLOGIE LOCALE	74
C. LA TOPOGRAPHIE	75
D. LE CLIMAT	76
E. L'HYDROLOGIE	76
F. LES ZONES HUMIDES	78
G. L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	80
H. PROTECTION DES ESPACES NATURELS EN RESEAUX COHERENTS	80
I. LES PAYSAGES	86
J. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES	88
II. LES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION	90
A. LA LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES	90
B. LA GESTION DE L'EAU	90
C. L'ASSAINISSEMENT	91
D. LA MAÎTRISE DU RUISSELLEMENT	91
E. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	91
F. LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE	95
G. LE TRAITEMENT DES DÉCHETS	96
H. BOIS ET FORÊTS RELEVANT DU RÉGIME FORESTIER	97
III. POLLUTIONS ET NUISANCES	97
A. QUALITÉ DE L'EAU	97
B. POLLUTIONS ET QUALITÉ DES SOLS	98
C. LES RISQUES MAJEURS	99
D. LES RISQUES NATURELS	99
E. LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES	103
F. LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	104
G. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	104
IV. LE FONCTIONNEMENT URBAIN	107
A. COMMUNICATION NUMÉRIQUE	107
B. LES ENTRÉES DE VILLE	110

TROISIÈME PARTIE – CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D’AMÉNAGEMENT	115
I. LE PADD : TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL PAR RAPPORT À SES BESOINS ET SES OBJECTIFS	116
II. MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES APPLICABLES	148
III. JUSTIFICATION ETABLIE DANS LES CHOIX D’ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	180
IV. EMPLACEMENTS RESERVES	182
V. BILAN DES AUGMENTATIONS PREVISIONNELLES DE CONSOMMATION	184
QUATRIÈME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	187
I. EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN : VERS UNE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ET LA MAITRISE DE SON DEVELOPPEMENT	189
II. ÉVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL	189
III. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES PAR ZONE	190
IV. INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE	192
V. INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	192
VI. MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	193
VII. INDICATION POUR L’EVALUATION DES RESULTATS D’APPLICATION DU PLU	197

AVANT-PROPOS

La commune de Oeuilly a prescrit le 7 juillet 2015 la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par le Conseil Municipal le 11 mars 2002 (modifié le 12 avril 2007) en Plan Local d'Urbanisme (PLU), un certain nombre de documents, rapports, études et plans seront utilisés :

- ▶ Le « **Porter A Connaissance de l'État** » (PAC reçu en août 2016) transmis par le préfet a pleinement été utilisé.
- ▶ Les données de la Direction Générale des Finances Publiques pour les feuilles cadastrales. À noter que les plans seront indiqués avec la source : « Direction générale des Finances Publiques – **Cadastre** ; mise à jour : 1990.
- ▶ Il s'appuie également sur les travaux communs de l'Institut national de la statistique et des études économiques (**INSEE**) et des services de la commune.
- ▶ Le **diagnostic préalable** et les études conduites par OMNIS Conseil Public ont établi la synthèse des projets et programmes de la commune et ont permis d'élaborer les objectifs urbains et programmatiques du PLU.
- ▶ Les données de l'**Inventaire national du patrimoine naturel (INPN)** pour l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale le cas échéant (la commune de Oeuilly n'étant pas concernée, aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal et sur les communes limitrophes).



Sauf indication contraire, toutes les infographies, cartes, schéma sont orientés au Nord.

Un glossaire des sigles utilisés et un lexique des termes techniques sont annexés au règlement. La définition des termes est essentielle pour la compréhension de tous les lecteurs (technicien ou non, habitants, instructeurs des permis de construire, ...)



Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal. Si les textes ont changés entre l'arrêt et l'approbation, ceux-ci seront changés.

Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. <http://www.legifrance.gouv.fr/>)

Le Grenelle Environnement – le verdissement des Plan Locaux d’Urbanisme

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement dit « Grenelle » a fait émerger de nouvelles problématiques pour garantir à l’économie un fonctionnement durable dans le temps.

C’est naturellement que la loi Grenelle 2 vient compléter et fixer des objectifs à atteindre en termes de développement durable. La loi consacre un mouvement de « verdissement » des Plans Locaux d’Urbanisme (PLU).

- ▶ Désormais le PLU ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) **intègrent de nouveaux objectifs environnementaux**, dans le but de maîtriser l’empreinte écologique sur la planète.
La loi du Grenelle 2 met en évidence la notion de croissance verte, et la nécessité d’avoir une production énergétique basée sur des ressources renouvelables.
- ▶ À l’occasion de la loi Grenelle de juillet 2010, la réécriture de l’article L.101-2 du code de l’urbanisme a eu notamment pour **objectif la remise en état des continuités écologiques**. Le PLU doit donc dorénavant prendre en compte obligatoirement, lorsqu’ils existent les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (**SRCE**), traduction juridique de la trame verte et bleue), Le SRCE est élaboré conjointement par la Région et l’État.
- ▶ Le PLU doit dorénavant prendre en compte obligatoirement, lorsqu’ils existent les Plans Climat Énergie Territorial (**PCET**) - article L.131-5 du code de l’urbanisme). Le PCET est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par les lois Grenelle, il constitue un cadre d’engagement pour le territoire. La loi ENE « Grenelle 2 » a généralisé cette démarche et rendu **obligatoire l’approbation** d’un Plan Climat Energie Territorial (PCET) **pour les collectivités de plus de 50 000 habitants**. Ce PCET s’appuie sur la réalisation également obligatoire d’un bilan des émissions de gaz à effet de serre liées au patrimoine et à l’exercice des compétences de la collectivité.
- ▶ Articulation avec le **SDAGE** et les **SAGE** : lien avec la Directive Cadre sur l’Eau Les Schémas Directeurs d’Aménagement et de Gestion des Eaux (7 en France par grands bassins hydrographiques) sont des documents de planification élaborés par les Comités de Bassin en application de la Directive cadre sur l’eau du 23 octobre 2000.
Le SDAGE et la Directive cadre sur l’eau visent l’atteinte du bon état des eaux en 2015 et fixent également comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. **La question de la cohérence entre SDAGE et documents d’urbanisme est centrale, ces derniers devant en particulier tenir compte de l’impact prévisible des aménagements projetés sur les milieux aquatiques.**
Le code de l’urbanisme établit que les PLU doivent être compatibles avec le SDAGE. De plus, lorsqu’il existe, le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est doté de la même portée juridique que le SDAGE et peut établir des zonages ou des règles de protection plus précis que ceux du SDAGE, à prendre en compte par les SCOT et PLU.
- ▶ Le PLU s’élargit en intégrant de nouveaux documents à vocation environnementale. Le législateur fixe des orientations à tenir notamment en **imposant** au Projet d’Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) **de fixer des objectifs chiffrés pour lutter contre l’étalement urbain**.
- ▶ Les Orientations d’Aménagement (OA) sont réformées par la loi Grenelle 2 en Orientation d’Aménagement et Programmation devenue obligatoire (**OAP**) qui deviennent obligatoires. Celle-ci devra préciser les dispositions relatives à l’habitat, l’aménagement, le transport.

- ▶ La loi Grenelle 2 a transformé le développement communal, notamment en matière d'urbanisme. En effet le PLU se retrouve largement modifié pour comprendre des questions de croissance verte, d'empreinte écologique. La commune doit faire des **choix rationnels** pour satisfaire les attentes liées au Développement Durable.

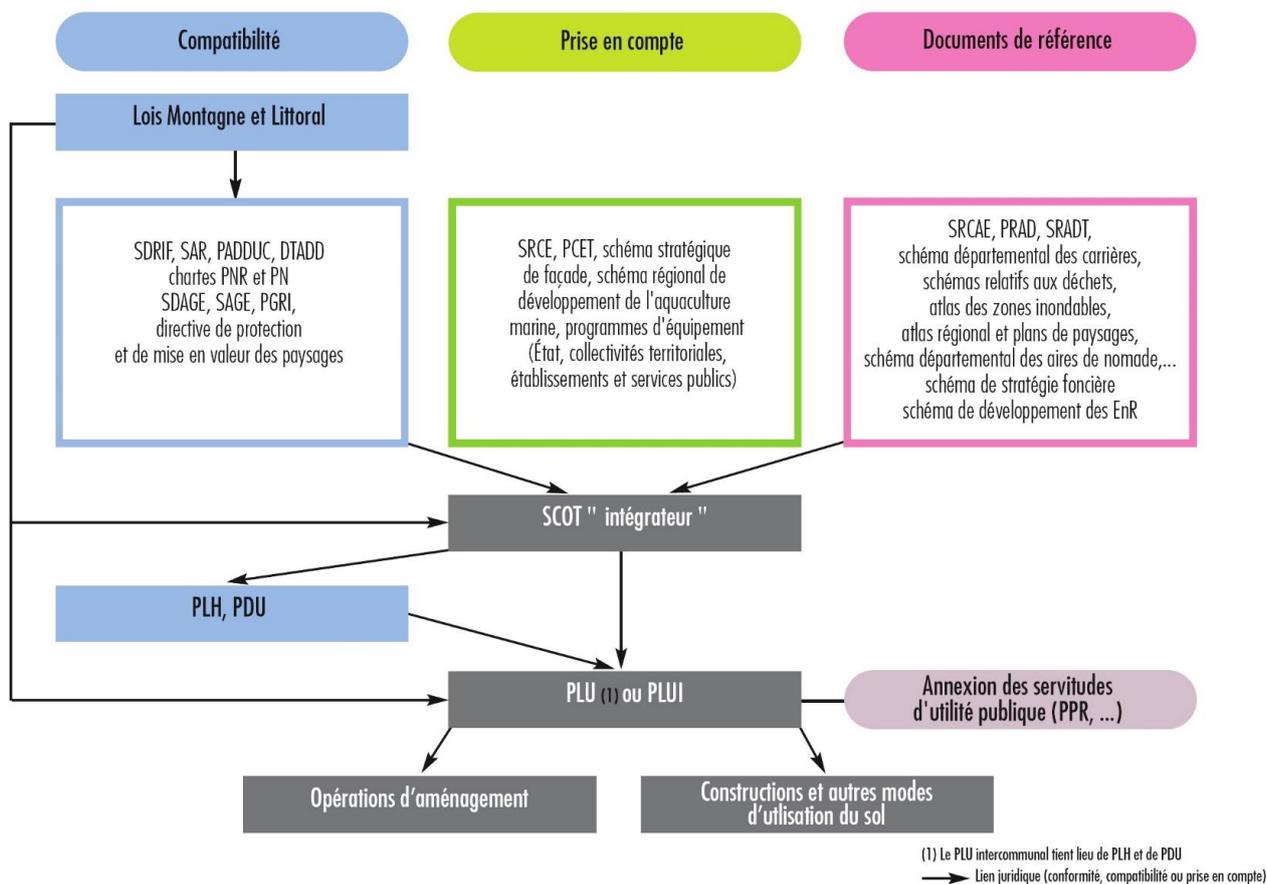
Quels sont les incidences notables des lois Grenelles dans le PLU :

- ▶ Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- ▶ Des objectifs de modération de la consommation de l'espace ;
- ▶ Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les zones AU ouvertes à l'urbanisation (ou 1AU) ;
- ▶ Des « *objectifs de répartition équilibrés entre emploi, habitat, commerces et services* » et « *la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques* » (L101-2 du Code de l'Urbanisme).

En complément de son articulation avec les démarches volontaristes de développement durable, le PLU doit être en cohérence avec son environnement règlementaire.

Dans une perspective de développement durable, sont particulièrement importants les liens entre SCOT et PLU, ainsi que les articulations avec les SDAGE et SAGE, les schémas nouvellement créés par les lois Grenelle (SRCE, PCET) et les PPR.

Le schéma ci-après récapitule les principaux liens à prendre en compte, liens qui ont une portée juridique. Il intègre les modifications apportées au code de l'urbanisme par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010.



La loi ALUR - Modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dit « ALUR » a été promulguée le 24 mars et publiée au JO du 26 mars 2014 (177 articles, 169 pages). Dans le cadre de la planification urbaine, nous nous intéresserons ici plus particulièrement à son titre IV : Moderniser les documents de planification et d'urbanisme (art. 126 à 177).

Sans révolutionner la planification urbaine, la loi ALUR vient ajouter des précisions aux moyens mis en œuvre par la loi Grenelle 2 pour satisfaire les objectifs de la loi Grenelle 1. La loi ALUR prévoit de nouvelles obligations dans le PLU.

Dans le rapport de présentation :

- ▶ Une analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers **sur les 10 dernières années** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme en vigueur ;
- ▶ Mais également une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. **Il doit exposer les dispositions qui favorisent la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

À propos du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- ▶ **Fixer des objectifs chiffrés** de limitation de la consommation d'espace ;
- ▶ **Définir des orientations générales concernant les paysages ;**
- ▶ **Ces mesures sont applicables aux PLU approuvés après le 26 mars 2014** (sauf ceux dont le débat sur le PADD a eu lieu avant le 26 mars 2014, pour les obligations concernant le rapport de présentation).

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- ▶ **Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les continuités écologiques** (clarification du droit existant) ;
- ▶ **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.**
- ▶ **Ces mesures sont applicables aux PLU immédiatement pour les nouvelles procédures.** Même si le PLU ne doit pas légalement tenir compte de ces mesures, l'élaboration du PLU sera l'occasion d'avoir une réflexion sur ces deux thèmes.

Au sujet du règlement :

► **Suppression du coefficient d'occupation des sols (COS).**

Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous densité, mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement. Les PLU devront compenser la suppression du COS en encadrant plus étroitement les constructions par la combinaison des règles de hauteur, de prospect (=distance minimale imposée entre deux bâtiments [$d=Hauteur-3m$]), d'emprise au sol, ect ... Il s'agit donc désormais de définir un gabarit de construction « une forme urbaine », plutôt qu'une surface de plancher ;

► **Suppression de la taille minimale des terrains**

► **Les articles** concernant le patrimoine bâti existant et sa préservation **sont modifiés** par la loi ALUR, **l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme remplacé par les articles L 151-16, L 151-19 et R 151-41-3** du même code. Il en est de même en matière d'équipement des zones, **l'article L123-1-5-6° doit à présent être remplacées par l'article L 151-38.**

► **Ces mesures sont applicables aux PLU immédiatement pour les permis déposés à compter du 27 mars 2014.** Par conséquent le règlement du PLU prendra en compte les modifications apportées par la loi ALUR.

Nouvelles possibilités pour le règlement :

► **En faveur de la Trame Verte et Bleue (TVB) :**

- Localiser, dans les zones urbaines, les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ;
- Fixer des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Comporter des règles imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville (coefficient de biotope) ;
- Utiliser l'ex L.123-1-5 7° désormais L 151-19 pour identifier et préserver des espaces au titre de la TVB.

Ouvertures des zones AU du PLU :

► **L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans impose une procédure de révision.**

Les zones ayant fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI ne sont pas concernées. Cette mesure entre en vigueur au 1^{er} juillet 2015 pour les PLU et les POS.

► **Pour l'ouverture de toutes les zones AU**

L'EPCI ou la commune « justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones », par délibération motivée. Cette mesure entre en vigueur au 1^{er} juillet 2015 pour les PLU et les POS sauf pour les modifications en cours déjà notifiées aux personnes publiques associées.

La réforme du code de l'urbanisme - dispositions principales introduites par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, qui modernise le contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le décret en question propose de nouveaux outils afin de répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle, ce qui entraîne concrètement une modification de la structure du règlement et des articles du PLU.

Le nouveau PLU contient ainsi une vingtaine de nouvelles dispositions, dont la plupart sont décrites dans le document annexé au PLU.

Le décret est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, néanmoins il prévoit une application progressive. La commune a lancé une procédure d'élaboration ou de révision générale avant le 1^{er} janvier 2016, les dispositions s'appliqueront uniquement si une délibération du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt de projet.

Ainsi, la commune a délibéré en faveur du contenu modernisé du PLU durant le lancement du débat sur le PADD dans sa délibération du 21/11/2016.

La structure du règlement est rappelée aux articles R 151-17 à R 151-50 du Code de l'Urbanisme, et dans le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Le décret réaffirme la structure thématique du règlement du plan local d'urbanisme issue de la loi ALUR en regroupant les différents outils réglementaires offerts aux auteurs d'un PLU autour de trois thèmes.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles [L. 101-1](#) à [L. 101-3](#).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ARTICLES R151-27 À R151-29)

PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS (ARTICLES R151-30 À R151-36)

PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ARTICLES R151-37 À R151-38)

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES R151-39 À R151-40)

PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE (ARTICLES R151-41 À R151-42)

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE R151-43)

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT (ARTICLES R151-44 À R151-46)

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES (ARTICLES R151-47 À R151-48)

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (ARTICLES R151-49 À R151-50)

PRÉAMBULE A L'INTENTION DU GRAND PUBLIC

Ou'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est le document d'urbanisme le plus important pour la ville. C'est un document stratégique et opérationnel qui permet la mise en œuvre des actions et des opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité.

Il organise l'avenir d'un territoire en anticipant ses évolutions pour mieux les maîtriser et les coordonner. Il fixe par ailleurs les règles d'urbanisme de la commune.

Concrètement, il explique comment on construit, où, avec quels moyens et dans quels objectifs. Le PLU s'impose à tous et sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis de construire, permis de démolir, déclarations préalables...).

Le présent rapport de présentation prévu par l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme suit quatre objectifs principaux :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- ▶ Il s'appuie sur un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- ▶ Il **analyse** la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- ▶ Il **justifie** les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- ▶ Il **établit un inventaire des capacités de stationnement** de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

Véritable état des lieux territorial et support du projet choisi par la commune, il assure la cohésion entre les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme et permet aux administrés de comprendre le projet et le règlement communal.

► Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU s'applique sur tout le territoire communal et est composé de six pièces complémentaires :

1. **Rapport de présentation reprenant :**

Le rapport de présentation comprenant un diagnostic et une analyse de l'état actuel de l'environnement, ainsi que deux annexes afférentes aux zones humides et à la submersion marine. C'est à partir de ce diagnostic que sont déterminés les enjeux et les grandes orientations de la politique d'urbanisme de la commune.

2. **Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD définit la vision de la commune pour les prochaines années. Il traduit le projet urbain de la Ville à l'horizon 10-20 ans. C'est un document d'orientations schématiques et non précis.

3. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les OAP définissent de manière souple les orientations sur certains secteurs. Elles permettent d'encadrer l'évolution des terrains constructibles à court terme. Les autorisations d'urbanisme seront compatibles avec les OAP.

4. **Le règlement écrit et graphique du PLU ;** le document graphique représente la délimitation par zone de la commune et localise les principes réglementaires.

Le règlement est un document opposable aux tiers devant être cohérent avec le PADD. Le règlement peut fixer des règles relatives d'une part à l'usage des sols et la destination des constructions, d'autre part aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique, mais également aux conditions de desserte en réseaux et voiries :

- Inscrire des règles permettant de préserver ou développer la diversité commerciale ;
- Imposer une densité minimale de constructions dans les secteurs localisés à proximité de transports collectifs ;
- Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux ;
- Fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les bâtiments autres qu'habitations lorsque les transports publics réguliers le permettent ;
- Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront respecter un certain pourcentage de logements dont la catégorie permet la mixité sociale ;
- Imposer des performances énergétiques et environnementales

5. **Les annexes**

Les annexes qui indiquent à titre d'information les servitudes d'utilité publique, le réseau sanitaire (eau potable, assainissement, collecte et traitement des déchets), la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la liste des sites archéologiques, les zones de publicité, le droit de préemption, les plans de prévention contre les risques (inondation, aléa retrait gonflement, ...),

► Les motivations communales

Le PLU, élaboré par la commune en collaboration avec les Personnes Publiques Associées (PPA), doit permettre de mener une politique d'aménagement qui est homogène avec le reste du territoire afin de reconquérir les cœurs de village et maîtriser leur extension. Il s'agit d'élaborer un projet cohérent sur le plan communal sur le volet urbanistique des villages.

Touchée de plein fouet par l'exode rural, la commune d'Oeuilly s'est retrouvée dotée de nombreuses habitations abandonnées (25 logements vacants en 2016) qui n'ont pas tardé à tomber en ruine. Une partie de ces logements sont volontairement laissés vacants pour pouvoir accueillir et loger les vendangeurs en septembre. Les propriétaires ne souhaitent pas de locataires à l'année par peur de manquer d'hébergement pendant la période de vendange.

Le développement de Oeuilly est lié à l'accueil de nouveaux habitants (et si possible quelques artisans) ; pour cela le village se doit d'être accueillant et attrayant. Il faut qu'il se place en complémentarité des villages voisins, tout en gardant sa propre identité.

De cette étude, des points fondamentaux ont spontanément émergé :

- Village viticole, rural, marnais avec une identité encore assez forte : quelques maisons récentes seulement ;
- Activité économique relativement diversifiée même si celle-ci est fortement dominée par l'activité viticole ;
- Présence de prairie, terres arables hors périmètre d'irrigation, forêts de feuillus, de vignobles (AOC Champagne), Znieff ;

Et des objectifs ont déjà été mis en évidence :

- **Conforter et protéger** l'aspect rural et le patrimoine architectural et environnemental, pour conforter la forte identité du village ;
- **Assurer** le maintien du tissu économique local et anticiper les besoins tout en préservant l'identité rurale de la commune
- **Équilibrer** la protection de l'agriculture et l'inévitable augmentation des zones constructibles, dans la mesure où le cœur du village est limité par les reliefs, et les coteaux viticoles ou forestiers ;
- **Réhabiliter** les logements vacants du village et sensibiliser à l'utilisation des espaces libres (dents creuses) ;
- **Ménager** des zones vertes ;
- **Respecter** la biodiversité ;
- **Accompagner** le développement touristique du territoire.

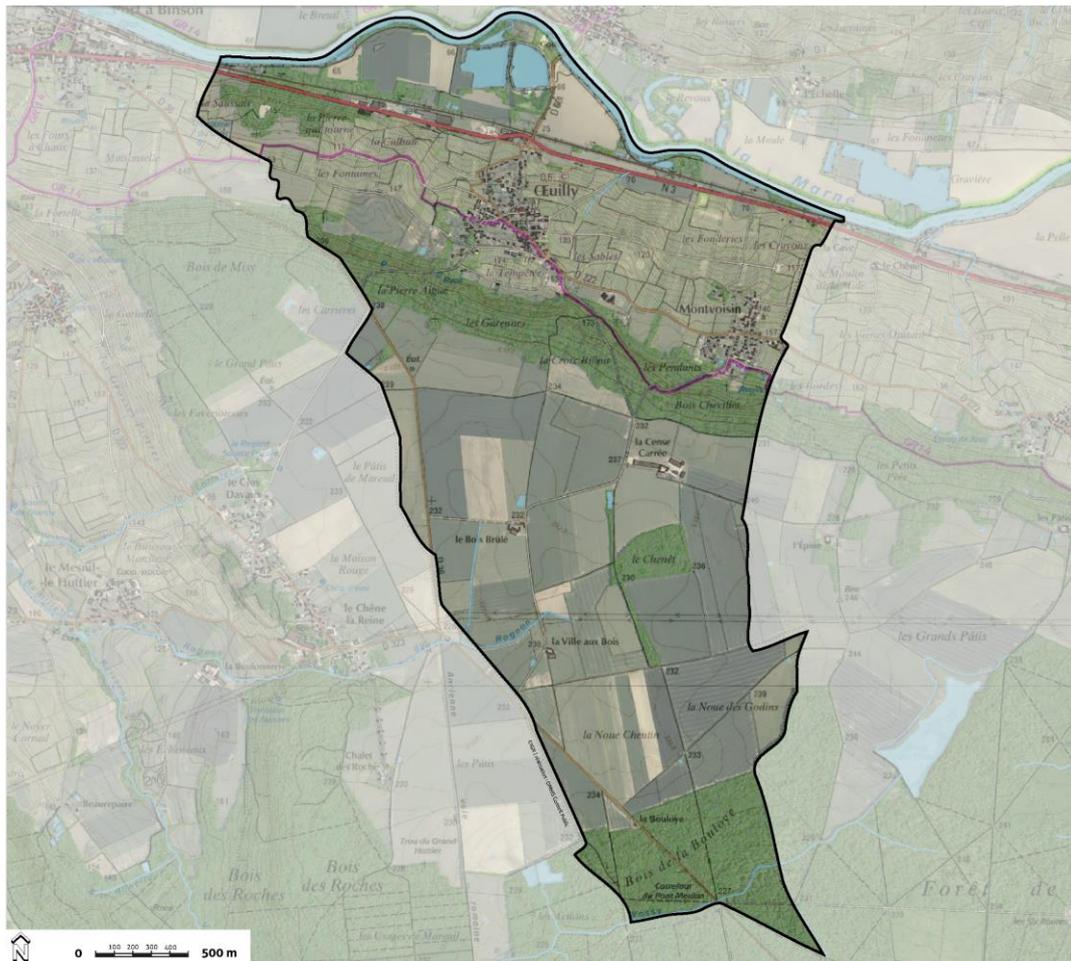
► **Le PLU, quant à lui, permet de :**

- ▶ **Prévoir** les secteurs qui seront susceptibles d'être urbanisés et comment s'effectuera cette urbanisation (OAP)
- ▶ **Réaliser** l'extension du bâti existant en imposant un aménagement d'ensemble cohérent et laissant la possibilité de réaliser cet aménagement par tranche
- ▶ **Disposer** d'un droit de préemption urbain (DPU)
- ▶ **Mobiliser** des emplacements réservés si besoin,
- ▶ **Assurer** la protection architecturale (règlement spécifique pour les constructions)
- ▶ **Changer** les destinations des granges en ruines
- ▶ **Valoriser** le cadre de vie

► **Le rapport de présentation se divise en quatre parties :**

- ▶ **Première partie** - Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
- ▶ **Deuxième partie** - Présentation des enjeux et justification des choix retenus
- ▶ **Troisième partie** - Analyse de la conformité avec les lois et les documents supra-communaux
- ▶ **Quatrième partie** - Incidences du PLU sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur

PARTIE I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL



I. CONTEXTE TERRITORIAL

A. CONTEXTE ADMINISTRATIF, TERRITOIRES DE RÉFÉRENCE

1) La localisation géographique

La commune de Oeuilly est située dans le département de la Marne (en limite de la vallée de la Marne et de la Brie forestière), dans la région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine. Ses habitants sont appelés les Houlots et les Houlottes.

La commune s'étend sur 9,3 km² et compte 6215 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2014. Avec une densité de 67 habitants par km², Oeuilly a connu une baisse de 1.75% de sa population par rapport à 2006.

Entouré par les communes marnaises de de Reuil, Leuvrigny et Binson-et-Orquigny, Oeuilly est situé à 3 km au sud-est de Mareuil-le-Port la plus grande ville des environs. Situés à 124 mètres d'altitude, la Rivière La Marne, le Ruisseau de Belval sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune d'Oeuilly.



La commune se situe à 13 km à l'ouest de la Sous-Préfecture d'Épernay qui structure alors un territoire intermédiaire que Dormans ne couvre pas (à équidistance d'Épernay). Ces villes constituent des pôles relais pour l'emploi, les services et les commerces.

À cette échelle, Oeuilly avec ses 621 habitants en 2014 joue le rôle de village rural, mais rayonne sur un territoire intermédiaire rural par le biais de ses équipements (école, crèche, ...).

La commune de Oeuilly s'étend sur **930 hectares partagés entre coteaux viticoles, plaine agricole et des massifs forestiers**, sur ce paysage ouvert accompagnant la **vallée de la Marne et la Brie Forestière**, l'horizon est clos par soit par des sommets boisés, soit par des paysages de coteaux, soit par des plaines agricoles.

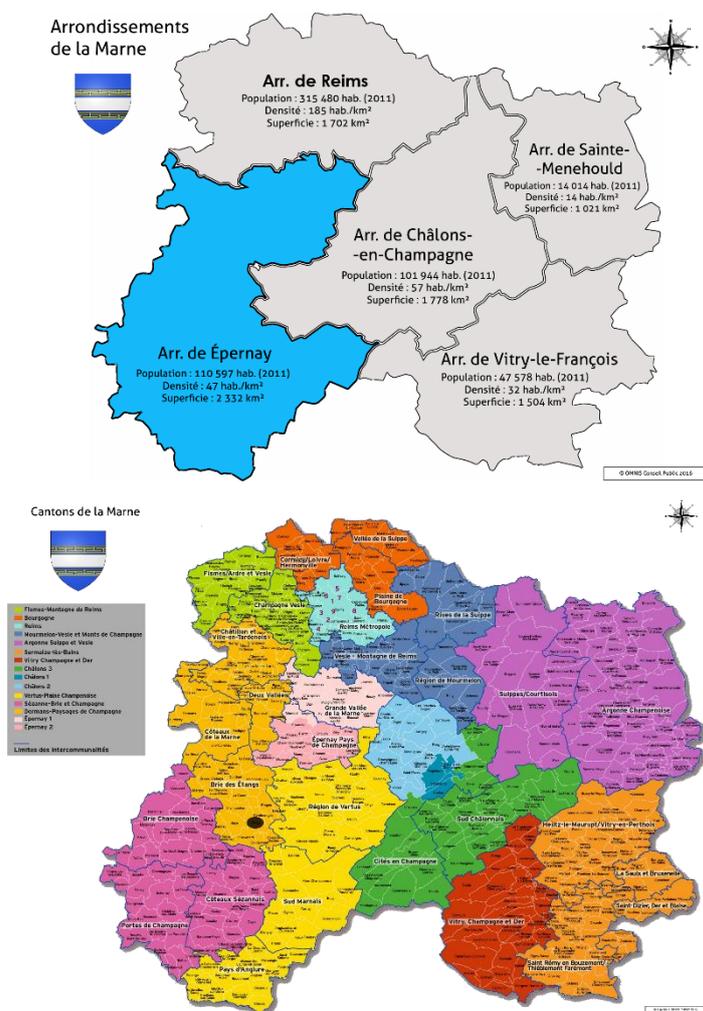
Le relief est relativement vallonné sur le territoire :

D'une **altitude moyenne de 180 mètres**, la commune est de par son relief une commune relativement vallonnée. Cette situation offre de longues perspectives sur les espaces urbains en sommet de coteaux.

2) La situation administrative

a) Au niveau de l'arrondissement et du canton

La commune appartient à l'arrondissement d'Épernay (184 communes dénombrant 110 597 habitants en 2011 pour une superficie de 2 332 km²). La commune est localisée dans le canton de Dormans-Paysages de Champagne (24 810 habitants en 2013 sur 72 communes)



b) Au niveau de l'intercommunalité

Oeuilly fait partie de la **Communauté de communes des Paysages de la Champagne** a été créé le 1^{er} janvier 2017. La Communauté de communes regroupe 54 communes pour 21 558 habitants en 2014 sur un territoire de **592 km²** soit une densité moyenne de 36 habitants par km²

Compétences : nombre total de compétences exercées : 11

(Source : BANATIC mise à jour le 1/10/2017 / Insee, RP population totale municipale)

► **Environnement et cadre de vie :**

- Eau (Traitement, Adduction, Distribution) : Production et distribution d'eau potable : fonctionnement et investissement. La création de réseaux d'eau potable dans le cadre d'un lotissement reste à la charge de la commune.
- Assainissement collectif : Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales : Fonctionnement et investissement ; La création d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le cadre d'un lotissement reste à la charge de la commune.
- Assainissement non collectif : Contrôle de l'assainissement autonome ;
- Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés :
- Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés : construction et exploitation de déchetteries. Une convention pourra être signée avec la Communauté de communes du Canton en Brie ayant pour objet la participation à l'investissement et au fonctionnement d'une déchetterie.
- Autres actions environnementales : Dératisation des sites de traitement des eaux usées et des déchetteries. Mise en place d'un "contrat territorial" avec l'Agence de l'Eau, afin d'améliorer la qualité de l'eau. Protection des rivières et cours d'eau dans le cadre du contrat territorial dans la Vallée du Surmelin.

► **Sanitaire et social :**

- Actions sociales : Action favorisant l'emploi et l'insertion.

► **Développement et aménagement économique :**

- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique.
- Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...).

► **Développement et aménagement social et culturel :**

- Etablissement scolaires : Scolaire : -Collèges. -En accord avec le Conseil Général de la Marne, la Communauté participe à la création, l'extension, la rénovation, l'entretien et au fonctionnement des collèges dans le cadre du syndicat mixte à vocation scolaire d'Épernay et de sa région (SYVOSER) et du SIVS de Mareuil le Port.
- Activités culturelles ou socioculturelles : Actions socio-éducatives, sportives ou culturelles d'intérêt communautaire à destination des collégiens. Sont d'intérêt communautaire, les actions ne relevant pas d'un dispositif contractuel Ville/Etat, menées dans ou par l'un des collèges publics fréquentés par les collégiens résidant sur le territoire communautaire.

- Activités culturelles ou socioculturelles : Actions culturelles : Initiation et sensibilisation à la musique et la danse dans le cadre de l'école de musique d'Épernay.

► **Aménagement de l'espace :**

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT) : Etude, élaboration et révision des SCOT.
- Schéma de secteur
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Constitution de réserves foncières : Constitution de réserves foncières en lien avec les compétences et les projets de la communauté de communes.
- Transport scolaire
- Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme : Réalisation d'une charte intercommunale de développement et aménagement recensant les forces et les faiblesses dans tous les domaines et aboutissant à un inventaire prospectif des besoins communautaires ainsi qu'à la définition d'un plan d'actions concertées Elaboration de programmes locaux de l'habitat.
- Études et programmation

► **Voirie :**

- Création, aménagement, entretien de la voirie :

1) Définition de la voirie : Chaussée, caniveaux, bordures de trottoirs et trottoirs. La voirie ainsi définie est une voirie standard (le surcoût dû à un choix de revêtement autre restera à la charge de la commune). Les trottoirs sont des trottoirs de 2 mètres de large maximum en enrobé classique (ou voie piétonnière goudronnée), trottoirs enherbés (entretien à la charge de la commune). En l'absence de trottoirs les accotements (jusqu'aux fossés sont pris en charge par la Communauté.

2) Champ d'application de la compétence voirie de la Communauté de communes des Coteaux de la Marne. La voirie communale et intercommunale s'entend par : -voirie desservant au moins une habitation, ainsi que celle inscrite au Tableau Vert-voirie de liaison entre les communes et les hameaux-parkings et places publiques (création, aménagement et entretien.) Les travaux de voirie ne sont recevables que dans la mesure où les travaux annexes d'assainissement, l'eau potable, éclairage public...) sont réalisés antérieurement ou conjointement au dépôt des dossiers.

3) Travaux d'accompagnement pris en charge par la Communauté (coût standard) - remise à niveau des bouches à clés et avaloirs. A charge des communes : -création de voirie dans le cadre d'un lotissement -dénivellement et salage - changement du nom des rues et des numérotations -enfouissement des réseaux -balayage de la chaussée et caniveaux. Dans le cadre de sa compétence voirie, la Communauté de communes des Coteaux de la Marne pourra par convention faire de la prestation aux associations syndicales autorisées et aux associations foncières des communes membres.

- Signalisation : Signalisation : horizontale, verticale, lumineuse et directionnelle (sauf fléchage interne).

► **Développement touristique :**

- Tourisme

► **Logement et habitat :**

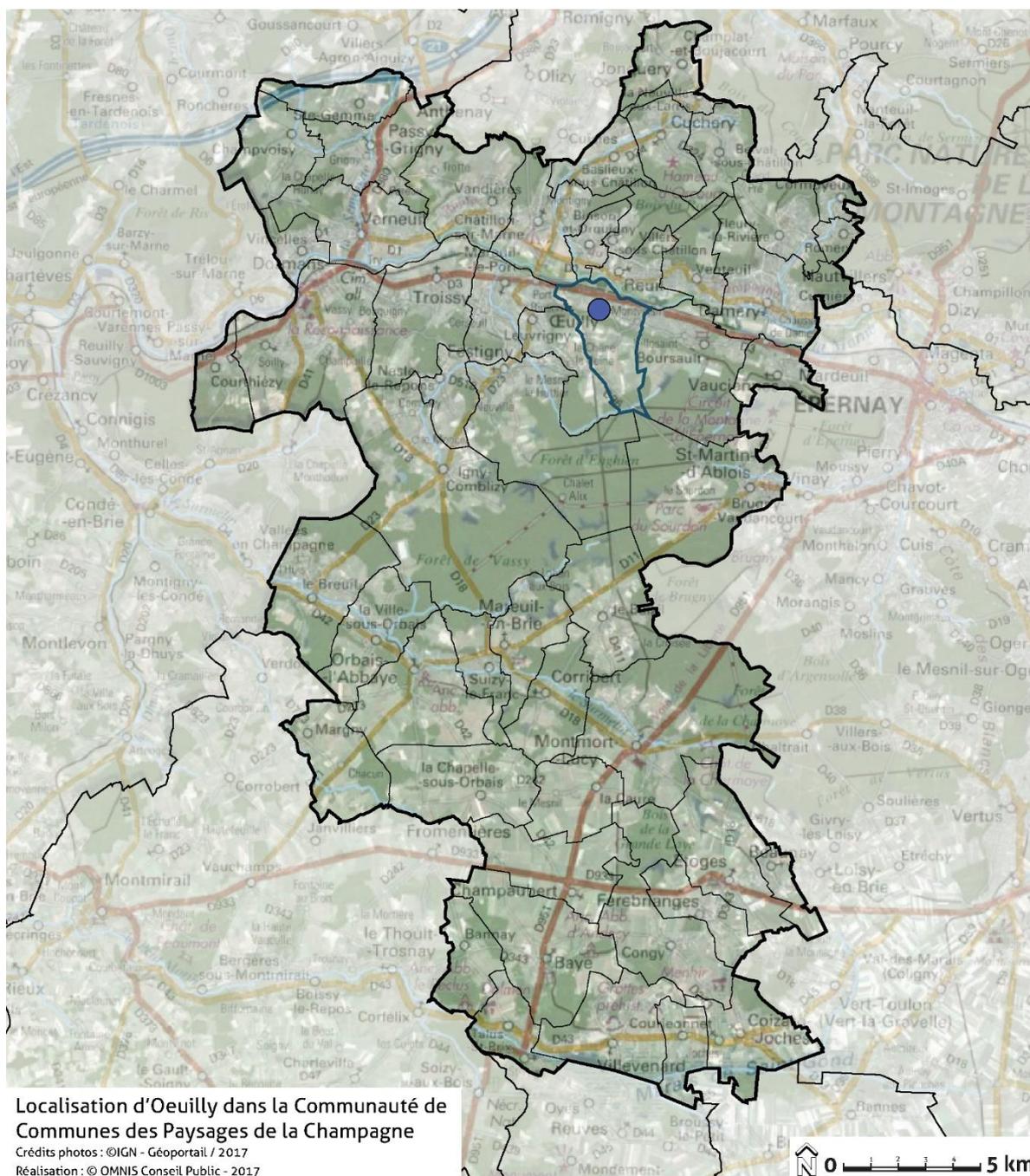
- Programme local de l'habitat
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH): Opérations en matière d'amélioration de l'habitat ou de travaux de réhabilitation de logements d'intérêt communautaire : sont d'intérêt communautaire, les opérations et travaux qui concernent au moins trois communes membres de la Communauté de communes.
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire : Opérations en matière d'amélioration de l'habitat ou de travaux de réhabilitation de logements d'intérêt communautaire : sont d'intérêt communautaire, les opérations et travaux qui concernent au moins trois communes membres de la communauté de communes

► **Autres :**

- Préfiguration et fonctionnement des Pays : Elaboration, révision, suivi et animation de la Charte de Pays.
- Gestion de personnel (policiers-municipaux et garde-champêtre...) : Dans le champ des compétences de la Communauté de communes, le personnel de la Communauté ou mis à disposition de la Communauté exécutera les travaux demandés par les communes.
- Gestion d'un centre de secours : Service d'incendie et de secours. Et défense incendie. Construction ou extension de local sapeur-pompier dans le cadre du CPII.
- NTIC (Internet, câble...)
- Autres: Réalisation d'un diagnostic pour élaborer un projet de territoire communautaire. Habilitation statutaire: La Communauté de communes pourra, dans le cadre de ses compétences, à la demande de communes et d'établissements publics assurer des prestations de services, de travaux ou de secrétariat à la demande et pour le compte des collectivités, membres ou non de la communauté de communes, ou groupements de collectivités uniquement dans le cadre de compétences en lien avec celles de la communauté de communes et dans le respect du code des marchés publics et du droit de la concurrence.

Adhésion à des groupements :

Dépt.	Groupement (N° de SIREN)	Nature juridique	Population
51	Syndicat mixte de gestion de l'Ecole de Musique et de Danse d'Épernay et sa région (255102196)	SM fermé	55 576
51	Syndicat mixte du SCOT d'Épernay et sa région (255102352)	SM fermé	87 558



Oeuilly est située au nord de la Communauté de Communes, tout proche d'Épernay.

c) Au niveau des communes voisines et limitrophes

Communes voisines	Superficie en km ²	Population nb d'hab (2013 pop municipale)
Reuil	5.36	293
Venteuil	6.25	537
Boursault	16.45	449
Saint-Martin-d'Ablois	21.88	1 450
Festiny	25.63	409
Leuvrigny	8	352
Mareuil-le-Port	8.96	1 190
Châtillon-sur-Marne	11.69	714
Oeuilly (51)	9.3 km²	621 habitants

Oeuilly est une commune intermédiaire entre les communes rurales et les communes pôles relais comme Saint-Martin-d'Ablois et Mareuil-le-Port. La densité de population d'Oeuilly se situe dans la moyenne en comparaison avec les autres communes limitrophes.

À noter qu'Oeuilly a des similitudes avec ses communes voisines en termes de superficie. Oeuilly est une commune moyennement rurale avec ses 621 habitants et ses quelques équipements et services (école, crèche, EHPAD, ...).

3) Les documents supra-communaux

Selon les dispositions de l'article L. 131-4 du code de l'Urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article [L. 141-1](#) ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'[article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983](#) ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'[article L. 1214-1 du code des transports](#) ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'[article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article [L. 112-4](#). »

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article [L. 131-1](#) et prennent en compte les documents énumérés à l'article [L. 131-2](#). » (Article L 131-6 du code de l'urbanisme).

La commune d'Oeuilly est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable (SCoT). En revanche la commune n'est pas couverte pas par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un PDU, ni par un PNR.

- a) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de Oeuilly est intégrée au SDAGE 2016-2021 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) bassin Seine Normandie a été approuvé par le comité du bassin Seine Normandie en date du 5/11/2015 et le 1er décembre 2015 par le Préfet coordonnateur. Ce document a été annulé par le tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2018. Le SDAGE 2009-2015 est redevenu applicable à compter du 20 décembre 2018. La CCVS ne dépend pas d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).



Un plan aux priorités ambitieuses, mais réalistes

Avec ce nouveau plan de gestion, sont tracées, pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin ; priorités ambitieuses, mais qui restent réalistes. Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Le SDAGE fixe plusieurs orientations fondamentales à travers 8 propositions :

- Défi 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Défi 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Pour retrouver toute l'information : <http://www.eau-seine-normandie.fr/>

Conformément aux articles L. 131-1 et L. 131-7 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE. Le SDAGE Seine-Normandie a été adopté le 29 octobre 2009 par le comité de bassin. L'objectif de ce document est d'obtenir, à l'horizon 2015, le bon état écologique de deux tiers des masses d'eau. Ce document est accompagné d'un ensemble de mesures qui décline les moyens techniques, réglementaires et financiers permettant de mettre en œuvre ce projet.

Concernant les dispositions phares, on retrouve notamment :

- Disposition 31a - Soutenir les actions palliatives contribuant à la réduction des flux de substances dangereuses vers les milieux aquatiques : améliorer la collecte, la rétention et le traitement des eaux pluviales lessivant les surfaces imperméabilisées et notamment celles des infrastructures routières et urbaines.
- Disposition 34a - Identifier et programmer les travaux limitant la pollution microbiologique du littoral : délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

**Toute demande de construction en zones humides sera soumise à la loi sur l'eau.
Toute construction à moins de 10m d'un cours d'eau est à éviter.**

b) Plan de gestion des risques inondations

Conformément à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme, qui fixe au PLU un objectif de prévention des risques, des nuisances et des pollutions de toute nature, le PLU devra déterminer les conditions permettant de se prémunir contre les risques naturels. Le rapport de présentation du PLU permettra notamment de mentionner l'existence de ces risques qui pourront également être retranscrits dans les documents graphiques.

Les objectifs de réduction des conséquences négatives des inondations de la directive européenne, dite « Directive Inondation » ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II). Cette transposition en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque inondation.

Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI approuvée en octobre 2014) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un plan de gestion du risque inondation (PGRI). Les PGRI et leur contenu sont définis à l'article L 566-7 du code de l'environnement.

Le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI), document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, a été approuvé le 7 décembre 2015. Il fixe pour une période de six ans (2016-2021), quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Ces 4 grands objectifs, déclinés pour le bassin en 63 dispositions sont :

- ▶ Réduire la vulnérabilité des territoires
- ▶ Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- ▶ Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- ▶ Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances et la culture du risque

Le PLU de Oeuilly devra être compatible avec les orientations du PGRI du bassin Seine-Normandie. La commune fait partie d'un périmètre d'un Plan de Prévention contre les risques inondations prescrit le 12 octobre 2017.

c) Schéma départemental des carrières

Conformément à l'article L 131-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte le schéma départemental des carrières.

Initialement régies par le Code minier, les carrières relèvent depuis le 9 juin 1994 de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, dont l'inspection est assurée par la DREAL. L'exploitation d'une carrière est soumise à une autorisation préfectorale après avis de la commission départementale des carrières et elle doit respecter diverses orientations, notamment :

- ▶ Respect des règles d'urbanisme ;
- ▶ Protection de l'eau (SDAGE, périmètres de protection des captages d'AEP) ;
- ▶ Préservation des espaces naturels et du patrimoine (ZICO, ZNIEFF, ZPS, arrêtés de protection de biotopes, réserves naturelles, sites et monuments classés ...).

Le schéma départemental des carrières de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 28 décembre 1998, mis à jour par l'arrêté préfectoral du 1er août 2001 pour y annexer le schéma directeur paysager du Perthois sud-marnais et haut-marnais.

Les ressources en granulats sont localisées dans le Perthois, les vallées de la Marne et de la Seine pour les alluvions, dans le sud-ouest et le sud-est pour les sables fins ou sablons et dans l'ouest et le sud-est pour les calcaires. Les autorisations d'ouverture d'exploitation de carrières doivent être compatibles avec ce schéma.

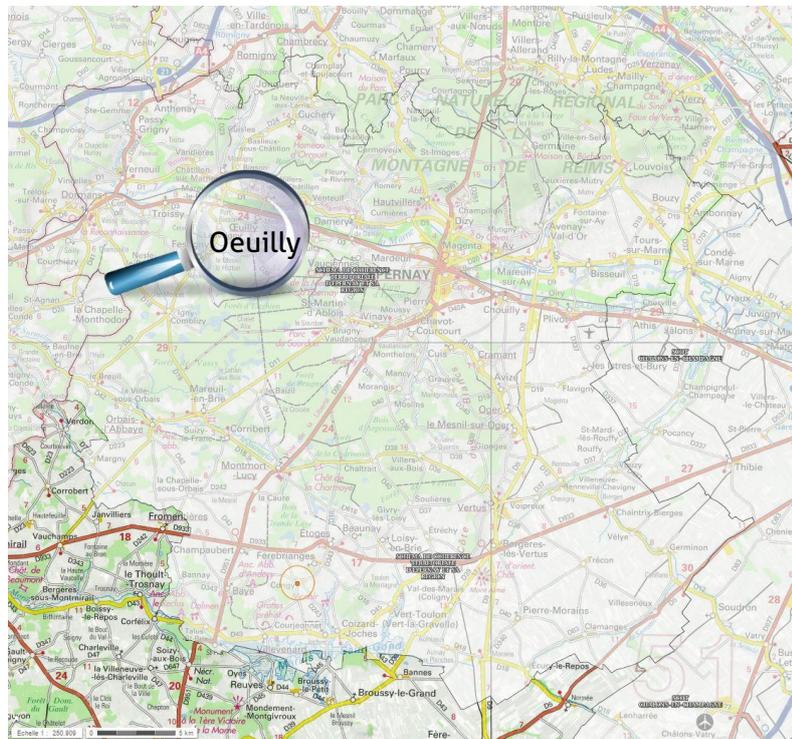
d) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Dans le cadre d'un même bassin de vie, le SCOT coordonne les politiques d'urbanisme, d'habitat, d'implantations commerciales, de loisirs, des déplacements, du stationnement de la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages et de la répartition du trafic automobile sur la base d'un projet global de territoire partagé : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Compte tenu de son échelle et de son caractère prospectif, il fixe des grandes orientations et des grands équilibres.

La commune est située dans le périmètre du SCOT d'Épernay et de sa région, approuvé le 5 décembre 2018. Le PLU de Oeuilly sera compatible avec les orientations du SCOT en cours de révision.

Le SCoT a un rôle intégrateur, c'est-à-dire qu'il intègre les dispositions des documents supérieurs. Ainsi, les documents de rang inférieur au SCOT, tels que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Schémas de Développement Commercial (SDC), les Plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales, doivent être compatibles avec le SCOT et les éventuels schémas de secteurs.

À titre d'exemple, ne serait pas compatible avec le SCOT un permis d'aménager d'une zone à urbaniser d'un PLU présentant une densité en logements nettement inférieure à celle inscrite dans le SCOT : le permis d'aménager ne serait pas accordé en l'état.



Source : IGN – Géoportail 2015

Compatibilité

Dispositions particulières aux zones de montagne
 Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports
 Plans risques Inondation
 Chartes des parcs
 SDAGE/SAGE
 Directives de protection et mise en valeur des Paysages



Prise en compte

Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique
 Plans Climat Energie Territoriaux
 Programmes d'Equipement (Etat, CT, ESP)
 Schémas Régionaux des Carrières

Source : Conseil Général de la Moselle - 2014

e) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

La Trame verte et bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.

Afin de contribuer à la préservation des territoires, des milieux naturels et des espèces, la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, prévoit l'élaboration, dans chaque région, d'un **schéma régional de cohérence écologique (SRCE)**, sous l'égide de la Région et de l'Etat.

Ce schéma constitue un document-cadre de référence visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques en faveur de la biodiversité et à faciliter un aménagement du territoire respectueux des continuités écologiques.



Conformément à l'article L 371-3 du Code de l'environnement, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte le SRCE. La prise en compte nécessite une déclinaison et une adaptation des orientations du SRCE à l'échelle locale, avec possibilité d'y déroger en le justifiant.

Adopté le 8 décembre 2015 par arrêté préfectoral du préfet de la région Champagne-Ardenne, après approbation par le Conseil régional le 26 octobre 2015, **le SRCE Champagne-Ardenne** est un document d'orientation régional qui a vocation à identifier les grandes continuités écologiques d'importance régionale et qui vise à préserver, gérer et remettre en bon état les milieux nécessaires aux continuités écologiques.

Ce schéma identifie la trame verte et bleue à l'échelle régionale, en tenant compte des grandes orientations nationales et des problématiques inter-régionales. Il spatialise et hiérarchise les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques (au 1/100 000 ème), et définit un plan d'actions visant le maintien ou le rétablissement de ces continuités, laissant aux acteurs locaux, dans le respect de leurs compétences, le soin de les décliner et de les traduire à l'échelle locale.

Le SRCE se fonde sur des objectifs écologiques :

- ▶ Réduire la fragmentation des milieux ;
- ▶ Permettre le déplacement des espèces pour assurer leur cycle de vie ;
- ▶ Faciliter les échanges génétiques (faune, flore sauvages) ;
- ▶ Préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ▶ Préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont bénéfiques pour l'aménagement durable du territoire et permettent :

- ▶ D'améliorer le cadre de vie ;
- ▶ D'améliorer la diversité des paysages ;
- ▶ De prendre en compte les activités économiques ;

▶ **Les composantes de la Trame Verte et Bleue du SRCE**

La notion de continuité écologique est définie par la loi et rassemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des zones vitales riches en biodiversité où les espèces animales et végétales peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie. Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques ont été représentés sur les cartes par un symbole linéaire de largeur fixe et de bordures floues. Cette représentation n'a pas vocation à représenter l'emprise réelle des parcelles constituant le corridor, mais seulement un secteur qui présente une fonction de corridor écologique, à une échelle du 1/100 000ème.

Les réservoirs de biodiversité ont eux aussi été délimités à une échelle du 1/100 000ème, avec des limites « lissées », dont les bordures devront faire l'objet d'une adaptation locale. Ces réservoirs concernent des espaces « remarquables », issus de zonages environnementaux de protection ou d'inventaire préexistants (Natura 2000, ZNIEFF...), et des espaces de nature plus « ordinaire », retenus pour leurs caractéristiques paysagères (diversité de structure, grande surface, compacité...).

► La portée juridique du SRCE

En termes de portée juridique, les continuités écologiques, dont celles du SRCE, doivent être prises en compte par les documents d'urbanisme (art L371-3 du code de l'environnement) ; obligation rappelée par les dispositions du code de l'urbanisme à l'article L131-2.

L'article L 371-3 du code de l'environnement prévoit une obligation pour les documents de planification et projets de l'État, des collectivités territoriales et leurs groupements de prendre en compte le SRCE et de préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que leur mise en œuvre est susceptible d'entraîner. Pour en savoir plus : www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr > eau, biodiversité, ressources minérales > trame verte et bleue

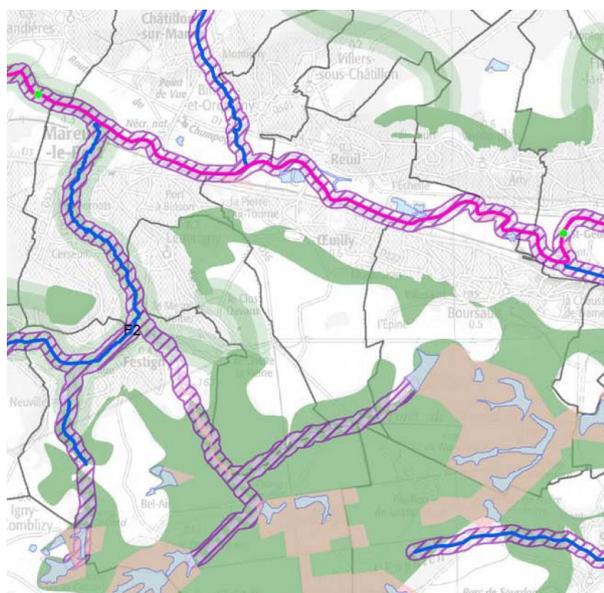
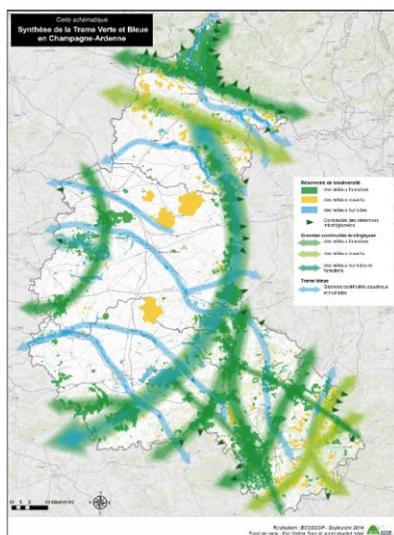
► Que signifie la « prise en compte » du SRCE par un document d'urbanisme ?

Tel que défini dans les codes de l'urbanisme et de l'environnement, un document d'urbanisme doit « prendre en compte » le SRCE. La « prise en compte » est le niveau d'opposabilité le plus faible entre deux documents. D'après la jurisprudence, la « prise en compte » impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales [du SRCE] sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (Conseil d'Etat, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010).

La prise en compte laisse donc une marge d'adaptation et de dérogation locale aux orientations du SRCE, à condition de pouvoir justifier de l'intérêt d'y déroger ; justification qui peut être apportée par :

- Le projet du territoire (projet de développement économique localisé, besoin d'aménagement en un lieu précis du territoire sans solutions alternatives...);
- Une étude locale de la TVB, permettant de préciser et d'adapter la cartographie des continuités écologiques proposées dans le SRCE : définition plus précise de la localisation et de l'emprise d'un corridor ou d'un réservoir, identification des milieux et parcelles qui composent les continuités écologiques, vérification de la pertinence locale des composantes cartographiées dans le SRCE

La trame verte et bleue (TVB) sera détaillée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.



SRCE Champagne Ardenne – dalle F2 p. 30 | Source : DREAL

Trame des milieux aquatiques

-  Trame aquatique
-  Plan d'eau de plus de 1 ha
-  Fuseau de mobilité de la Seine (SDC 10)

Trame des milieux humides

-  Réservoir de biodiversité des milieux humides à préserver
-  Corridor écologique des milieux humides

Trame des milieux boisés

-  Réservoir de biodiversité des milieux boisés à préserver
-  Corridor écologique des milieux boisés

Trame des milieux ouverts

-  Réservoir de biodiversité des milieux ouverts à préserver
-  Corridor écologique des milieux ouverts

Corridors multi-trames

-  Corridor écologique multi-trame (milieux boisés et milieux ouverts)

Fragmentation potentielle

-  Fragmentation potentielle de réservoir liée au réseau routier
-  Fragmentation potentielle de réservoir liée aux voies ferrées
-  Rupture potentielle de corridor liée au réseau routier
-  Rupture potentielle de corridor liée aux voies ferrées
-  Obstacle à l'écoulement dans les cours d'eau (ROE – v6 mai 2014)

Continuités inter-régionales et nationales

-  Grande continuité écologique nationale
-  Réservoir de biodiversité inter-régional

Autres éléments

-  Limite départementale
-  Limite communale
-  Autres cours d'eau (hors trame aquatique)

g) Plan climat énergie territorial

Avec le Grenelle de l'environnement, la France a confirmé son engagement à concourir aux objectifs européens consistant à réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre et de 20 % les consommations d'énergie d'ici à 2020, tout en s'assurant qu'à cette même échéance, 20 % des consommations seront couvertes par la production d'énergies renouvelables.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a prévu la mise en place de schémas régionaux portant sur les trois thèmes du climat, de l'air et de l'énergie. **Le plan climat air énergie régional (PCAER) de Champagne-Ardenne, valant Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2012.**

Conformément à l'article L 131-5 du Code de l'urbanisme, Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Le PLU devra prendre en compte ces orientations, conformément à l'article L 131-5 du code de l'urbanisme et notamment les orientations spécifiques suivantes :

- ▶ Privilégier un aménagement économe en ressources ;
- ▶ Organiser le territoire et les services de façon à réduire la mobilité contrainte en zone rurale et péri-urbaine ;
- ▶ Développer les projets d'urbanisme durable ;
- ▶ Préparer les territoires aux fortes chaleurs et aux déficits hydriques ;
- ▶ En matière de déplacements de personnes, créer les conditions favorables à l'intermodalité et au développement des modes doux et actifs ;
- ▶ Développer et rendre plus attractives les alternatives de transport routier de marchandises, notamment en améliorant les infrastructures ferroviaires, fluviales et l'offre de multimodalité ;
- ▶ Optimiser l'organisation des livraisons en ville et favoriser les modes de transport alternatifs ;
- ▶ Promouvoir la construction durable pour les bâtiments neufs ;
- ▶ Diversifier les sources d'énergie sur les territoires en développant la production de chaleur renouvelable et de récupération dans les bâtiments ;
- ▶ Développer la production d'électricité éolienne dans le respect des enjeux environnementaux ;
- ▶ Favoriser la mise en place d'aménagements fluviaux diffus et flexibles capables de faire face à la variabilité du climat (par exemple en maintenant et restaurant les zones humides).

Le plan d'action décliné dans le plan climat énergie territorial est difficilement applicable pour le seul territoire communal de Oeuilly, l'intercommunalité, ou le bassin de vie est l'échelle la plus pertinente. De plus le PLU ne dispose pas assez d'outils pour mettre en œuvre l'ensemble des actions.

h) La Charte du Pays

La commune de Oeuilly fait partie du Pays d'Épernay Terres de Champagne. Aucune charte de pays n'est à ce jour élaborée.

Marqué par une réelle cohésion géographique, économique, sociale et culturelle, autour de l'identité champagne notamment, **le Pays représente le grand bassin sparnacien « tel qu'il est vécu par ses habitants »** très pratiquement en termes d'habitat, d'emplois, de déplacements, d'achats ou loisirs... À cheval en effet sur 3 arrondissements, 8 cantons, mais aussi un Parc naturel, le périmètre du Pays transcende les limites administratives traditionnelles.

Le Pays d'Épernay fédère 123 communes, pour la plupart rassemblées au sein de 8 Intercommunalités. **Bassin avant tout rural et organisé autour de sa ville centre, Épernay**, qui rayonne tant en termes d'activités ou d'emplois que de population

Il existe très peu de données sur les orientations fondamentales et les moyens mis en œuvre de la Charte de Territoire du Pays d'Épernay Terres de Champagne. (Source : <http://www.pays-epernay.fr/>)

CHARTE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (2004-2014)

DIAGNOSTIC (2003) : les principaux enjeux auxquels est confronté notre territoire

- ▶ Un patrimoine exceptionnel, insuffisamment perçu et soumis à des facteurs de fragilisation...
- ▶ Un pays paradoxalement autocentré, au cœur des grands axes et infrastructures d'échanges, mais sans raccordements directs...
- ▶ Une occupation diffuse du territoire, atout potentiel pour le renforcement de l'attractivité résidentielle...
- ▶ Une prospérité économique, qui masque des difficultés structurelles...
- ▶ Un processus insidieux de dévitalisation du territoire...

STRATÉGIE (2004) : le projet de développement durable à 10 ans, partagé par les acteurs

L'ambition de la QUALITÉ - « Valoriser sous de nouvelles formes les potentiels exceptionnels liés aux Terres de Champagne »

1 - Préserver et valoriser l'excellence environnementale et patrimoniale du Pays

2 - Créer une politique touristique multithématique, à partir de l'entrée « Champagne »

L'ambition de l'OUVERTURE - « Créer de nouvelles richesses par l'ouverture du Pays aux dynamiques extérieures »

3 - Mieux valoriser le positionnement territorial du Pays

4 - Renforcer l'attractivité résidentielle du Pays

5 - Accompagner les acteurs économiques dans leurs efforts d'adaptation et les initiatives de diversification

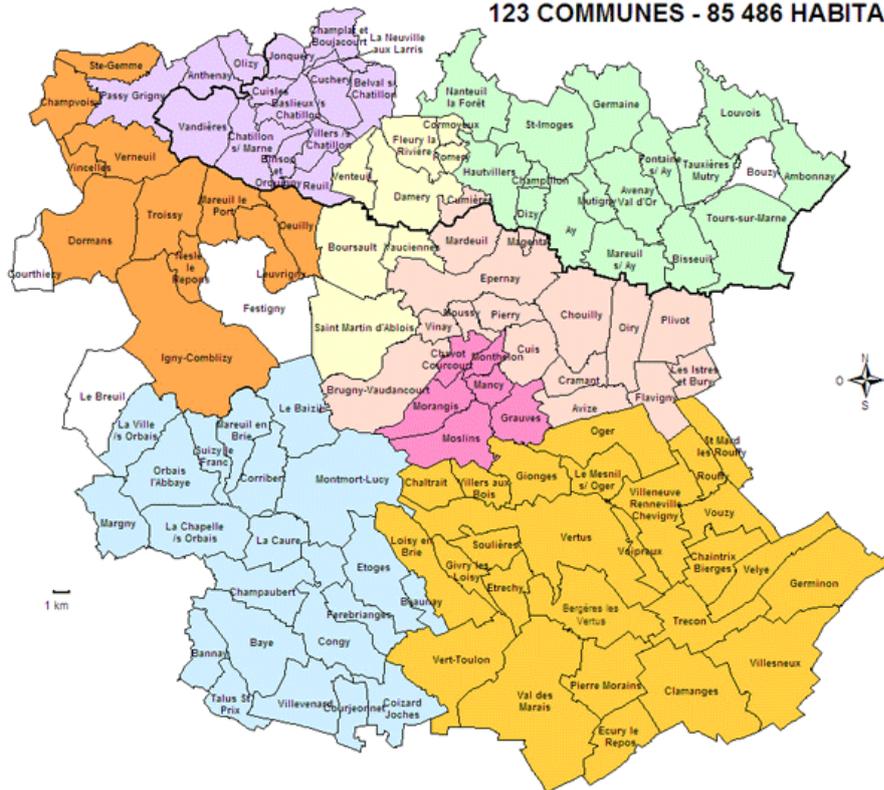
L'ambition de la COHÉSION - « Renforcer les identités et les solidarités à l'échelle du Pays »

6 - Renforcer les solidarités sociales et intergénérationnelles

7 - Déployer une politique culturelle, sportive et festive à l'échelle du Pays

8 - Renforcer la coopération dans l'élaboration et le portage des projets

LE PAYS D'EPERNAY TERRES DE CHAMPAGNE 123 COMMUNES - 85 486 HABITANTS



Mise à jour 2011 - Copyright CCEPC

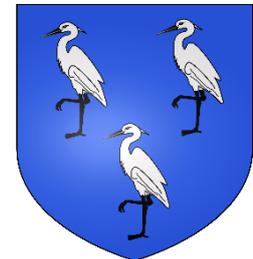


B. HISTORIQUE DE LA COMMUNE

> Le blason

Le conseil municipal a également décidé la création d'un blason qui rappellerait les différents seigneurs ayant possédé Oeuilly.

D'azur à trois aigrettes d'argent becquées et membrées de sable.



> Les origines du village

Le nom d'Oeuilly (d'Oviculus = vignoble) a été maintes fois changé, à travers les siècles : Ullicum en 1175, Eulliacum en 1783. Vers 1840 / 1845 on écrivait Oeuilly-Montvoisin.

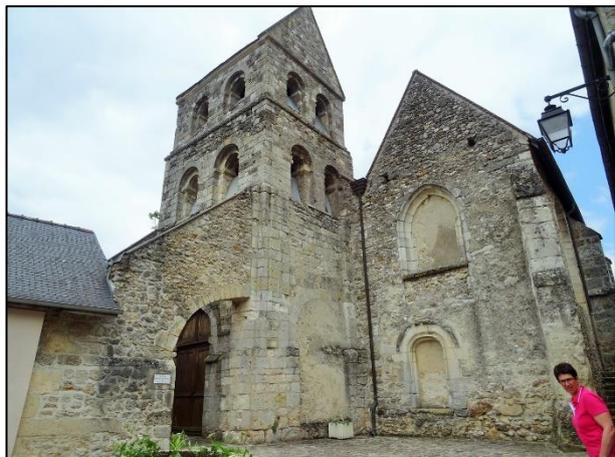
OEUILLY (ou EUILLY) est un village ancien qui connut une notoriété plus grande par le passé. Oeuilly se présentait alors sous la forme d'une petite ville murée dans laquelle on ne pénétrait que par trois portes. L'histoire fait également mention de l'existence d'un château fortifié. Des fouilles récentes ont ainsi mis à jour des fondations conséquentes qui étayeraient cette supposition. La population d'OEUILLY est restée stationnaire depuis le XVIII^{ème} (86 feux pour 5 à 6 personnes en moyenne par famille en 1738).

Le patrimoine historique, mis en valeur par la commune, comporte :

- ▶ Une église romane, classée aux Monuments Historiques, de type romane remaniée. Les travaux situés dans un périmètre de 500 mètres sont donc soumis à l'avis simple ou conforme (principe de covisibilité) du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
- ▶ Concernant le petit patrimoine, le village compte plusieurs petites fontaines et petits calvaires.

C. LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE

> Le patrimoine religieux



© OMNIS Conseil Public - 2016



© Vue aérienne Bing - 2016

Localisation dans la commune

L'église fait l'objet d'un classement aux monuments historiques

L'Église romane est des XII, XIII et XV siècles.

> Le patrimoine civil et architectural

- Le calvaire rue Jean Jaurès



Le calvaire



© Vue aérienne Bing - 2016

Localisation dans la commune

- Le lavoir



Le lavoir Cour des Maillets



© Vue aérienne Bing - 2014

Localisation dans la commune

Comme dans de nombreuses communes, on retrouve également un monument aux morts, des fontaines, ...



© OMNIS Conseil Public - 2016

Tombe des 5 aviateurs anglais tués le 3 mai 1944



© OMNIS Conseil Public - 2016

La halle rue de la libération



© OMNIS Conseil Public - 2016

Ecomusée Cour Maillet



© OMNIS Conseil Public - 2016

Ecomusée Cour Maillet

À retenir sur la situation géographique, administrative et historique de la commune de Oeuilly

- Héritage et dynamique de protection du patrimoine (entretien, restauration)
- Un projet de structure intercommunale ambitieuse aux portes de territoires frontaliers
- Une identité communale affirmée (paysage de coteaux et de plaines)
- Proximité des équipements quotidiens (écoles, ...) et des communes relais et aux portes d'une agglomération

- Une histoire et un patrimoine peu connus
- Un territoire éloigné des centres de décisions

- Une plus grande mise en valeur du patrimoine par des actions ou aménagements (signalétiques, panneaux, circuit touristique)



II. ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

Oeuilly fait partie du bassin de vie est celui de Dormans (2012), sa zone d'emploi est celle d'Épernay.

A. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE

1) L'évolution de la population

a. Oeuilly, un niveau de population en constante décroissance

L'analyse démographique de Oeuilly est essentiellement fondée sur les résultats des recensements de l'INSEE réalisé en 2013 et 2014.

Nous prendrons comme référence la population municipale (c'est-à-dire la population totale moins les personnes comptées à part). La population comptée à part de la commune comprend les personnes recensées sur d'autres communes et qui ont conservé une résidence sur la commune.

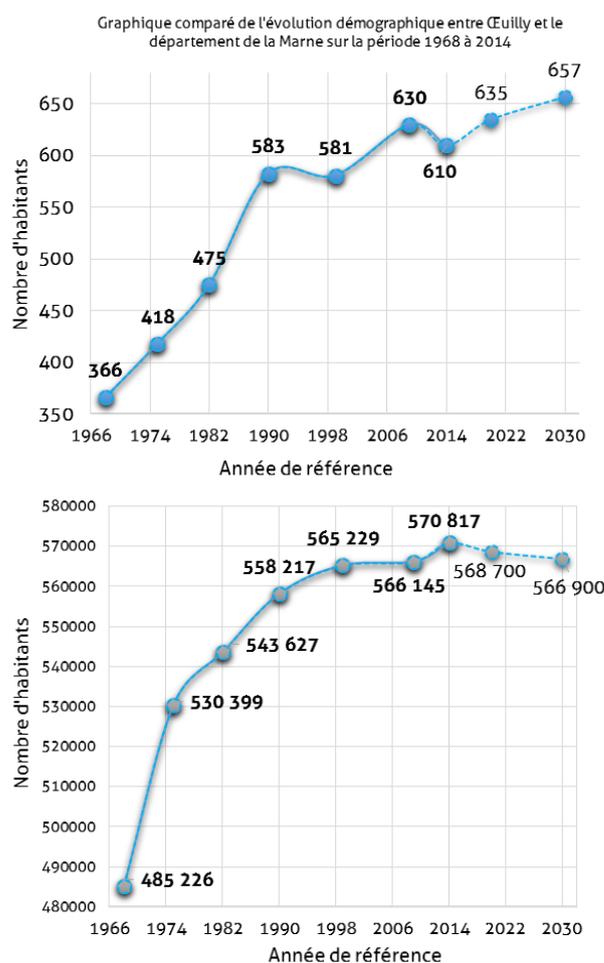
Le chiffre de la population municipale sera utilisé comme base de calcul, car la population totale ne reflète pas le nombre d'habitants au quotidien dans la commune.

La population communale est en déclin permanent depuis les années 1968, avec une petite augmentation de 182 à 1990 (construction d'un lotissement)

En 2014, la population municipale s'élevait alors à 6105 habitants (621 habitants en 2015). A noter que la population de Oeuilly ne suit pas la dynamique départementale (en légère hausse – les ménages se concentrent sur les communes urbaines et périurbaines).

La tendance démographique de la commune n'a pas suivi un rythme régulier. L'hypothèse la plus vérifiable est sans doute le déclin de l'activité économique en France et notamment dans la Marne à la fin du XXe siècle, toute chose étant égale par ailleurs, la commune n'échappe pas à cette tendance. Beaucoup plus qu'auparavant, les ménages n'hésitent pas à changer de territoire en fonction des opportunités d'emploi (longue période de chômage, jeunes actifs et locataires).

Cette décroissance est certainement due à la conjoncture de plusieurs phénomènes : délocalisation de l'emploi industriel, secteur agricole en déclin (hors viticulture), un secteur des services très fluctuant (emploi facilement délocalisable), le non remplacement des départs à la retraite.



Source : INSEE, exploitations principales, RP 1968 - 2012

Oeuilly étant lié au bassin d'emploi de Dormans. Ainsi, la réduction de l'offre d'emploi dans ces secteurs fut le détonateur de ces vagues de départ, notamment entre 1990 et 1999. Les regains de population correspondent aux époques de création de lotissements ou croissance technologique.

Avec du recul, l'économie numérique amorcée dès le début des années 2000 a détruit des emplois, mais en a créé d'autres, le modèle économique est de nouveau en train de changer dans les années 2000.

Cependant, par rapport aux derniers recensements communaux, la tendance est à la stagnation démographique à Oeuilly sur les dix dernières années, 630 habitants en 2009, 610 en 2014, 621 en 2015.

Période intercensitaire	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation de la population	14.2 %	13.6 %	22.7 %	- 0.3 %	8.4 %	- 3.1%
Variation globale (44 ans)	+ 55.5 % entre 1968 et 2014 (soit 244 habitants en moins)					
Variation moyenne pendant une période intercensitaire (7 ans environ)	7.93 % tous les 7 ans (en moyenne)					
Variation moyenne tous les ans	+ 1,26 % de variation annuelle moyenne sur 44 ans (1968 – 2012)					

LES CAUSES :

- ▶ **L'exode d'une partie des ruraux vers les villes-relais de type commune périurbaine (pôle de vie, attractivité économique, services de proximité, équipement publics) ;**
- ▶ **Trajectoire résidentielle** - exemple 1 enfant grandi à Oeuilly, puis travaille et réside à Dormans ou à Épernay
- ▶ **La population ne se renouvelle pas, les héritiers reviennent rarement dans leurs villages d'origine**
- ▶ Désindustrialisation constante depuis les années 1975 (fin des Trente Glorieuses) ;
- ▶ Passage à une économie de service dans les années 1990 et à une économie du numérique dans les années 2000 ;

Ce phénomène touche particulièrement les ménages habitant dans un logement loué, ces ménages n'ont pas forcément d'attache, hormis l'attraction d'un prix de loyer moins élevé. Les ménages connaissant une période de chômage longue durée (lié à la désindustrialisation par exemple) ont aussi tendance à changer de lieu d'habitation quand une opportunité professionnelle se présente.

Pour relativiser les chiffres, cette tendance ne s'observe pas seulement à l'échelle du département, mais aussi au niveau national. A noter aussi que les difficultés des agriculteurs depuis les années 1990 ne facilitent pas l'accueil d'une nouvelle population agricole (repreneur, succession).

Il s'agit pour les communes rurales de trouver les leviers d'action qui permettront aux ménages de rester et de venir s'installer dans les communes dans le respect des principes du développement durable (notamment la maîtrise de la consommation d'espace pour ne pas compromettre les besoins des générations futures). Pour rappel les trois piliers du développement durable sont la dimension environnementale ; la dimension sociale ; la dimension économique.

Le développement durable doit être à la fois économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable. Le social doit être un objectif, l'économie un moyen et l'environnement une condition.

Le solde migratoire a toujours été négatif depuis 1968 sauf sur la période 1990 à 1999. Le solde naturel quant à lui est généralement nul ou légèrement positif, le nombre de naissance ne couvre pas assez le nombre de décès sur la commune (stigmata d'une population vieillissante).

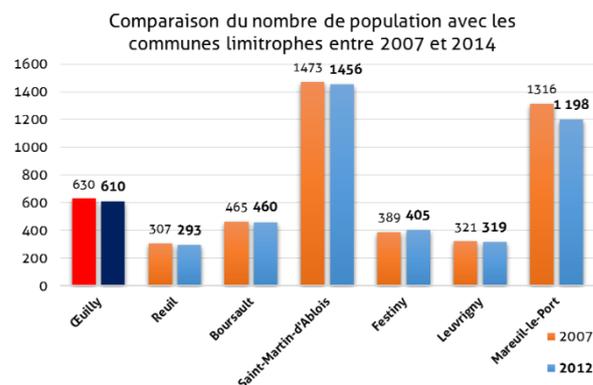
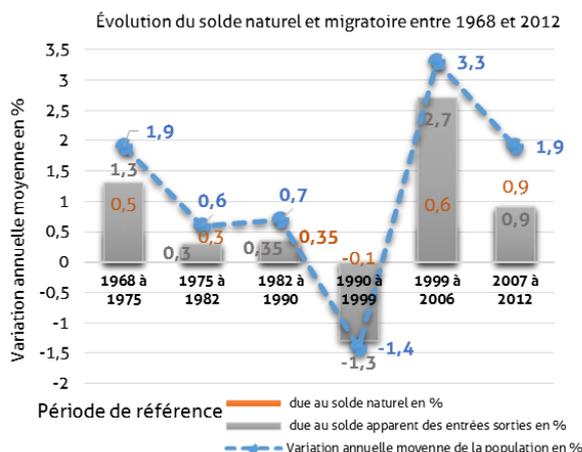
Ce résultat peut être expliqué par la fin du « baby-boom ». En effet, selon l'INSEE, le taux de natalité à Oeuilly entre 1968 et 1975 s'élevait anormalement à 11‰ (c'est-à-dire 1,1%) alors qu'il était de 14,5‰ (c'est-à-dire 1,45%) entre la période 2007-2012. Le déficit démographique de la commune durant la période 1968 à 2012 serait dû à des facteurs à la fois généralisés en France, mais aussi à des facteurs plus locaux, notamment en ce qui concerne les évolutions sociales et des changements observés dans la structure familiale.

Cependant le ralentissement de l'activité économique en France (chocs pétroliers de 1973, 1979 et 2008) a eu des répercussions sur la croissance démographique, notamment à Oeuilly. Aussi, les français en général vivent plus longtemps, l'espérance de vie en moyenne entre 2010 et 2015 selon l'INSEE pour les hommes est de 78,2 ans et de 85,1 ans pour les femmes.

b. Contexte territorial et zone de comparaison

En 2012, Oeuilly avait deux fois moins d'habitants que les communes relais environnantes telles que Saint-Martin-d'Ablois ou Mareuil-le-Port. Cependant, Oeuilly occupe une place stratégique dans la Communauté de Communes (présence de l'école, de la crèche, de l'EHPAD).

De 1968 à 2012, la commune voit apparaître le phénomène de « désertification des communes rurales ».

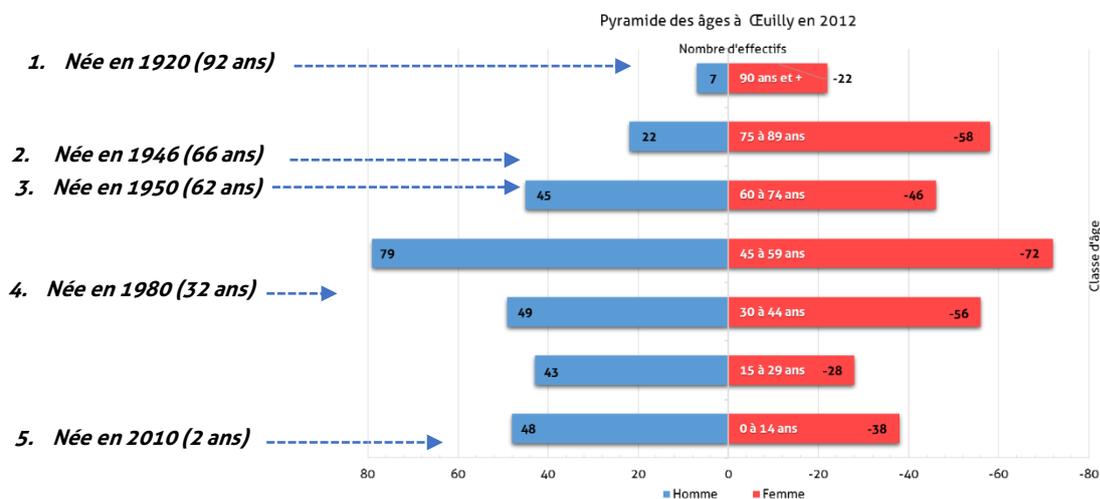


2) La structure de la population par âge

La population de Oeuilly en 2012 était majoritairement âgée. En effet, 42,7% des personnes vivants à Oeuilly ont moins de 45 ans. La commune n'échappe pas au phénomène de vieillissement global de la population dans les années à venir (augmentation de l'espérance de vie due à de meilleures conditions de vie).

Ainsi, 32,6% de la population ont plus de 60 ans, cette population engendre déjà et va générer dans un avenir des besoins quant aux services à la personne.

La commune dispose d'un socle jeune puisque 25.6% de la population ont moins de 29 ans. Sur 100 habitants de Oeuilly, 45 / 50 sont en âge théorique d'être parent (20-40 ans), l'école en milieu rural peut survivre à long terme, d'autant plus que les enfants viennent des communes environnantes également. L'enseignement supérieur se fait la plupart du temps dans les grosses agglomérations telles qu'Épernay (BTS, BAC pro) ou encore Reims (université, écoles spécialisées).



Source : INSEE, exploitations principales, RP 1968 - 2012

Méthodologie : le nombre de femme par classe d'âge est en négatif (ex : -23), il s'agit d'une technique utilisé pour réaliser une pyramide des âges. Exemple : il n'y a pas moins 23 femmes de 30 à 44 ans, mais bien 104 femmes de 30 à 44 ans.

Pyramide en as de pique



Pyramide en toit de pagode évoluée

Le ré-élargissement de la base traduit une reprise de la natalité, un rajeunissement de la population. Ce qui est le cas pour la commune de Oeuilly.

A contrario un rétrécissement de la base traduit un vieillissement de la population.

Dynamiques

1. 1920 – Déficit des naissances dû à la guerre de 1914 à 1918 (classes creuses)
2. 1950 – Passage des classes creuses à l'âge de fécondité (déficit des naissances dû à la guerre 1939 à 1945 et aux morts 1914-1918)
3. 1946 – « Baby-boom »
4. 1980 – Passage de la fécondité en dessous de 2 enfants par femme
5. Né en 2010 – Augmentation légère du nombre d'enfants par femme (2,02 enfants par femme).

A noter que le taux de natalité repart à la hausse depuis 2015 (sortie imminente de la crise économique de 2007).

La pyramide des âges informe ensuite sur la composition des différentes classes d'âge de la population. La population n'est ni vieillissante ni jeune, elle est équilibrée, puisque 57% de la population a plus de 45 ans. Cette population vieillissante (32.6% ont plus de 60 ans) induit une part importante de retraités.

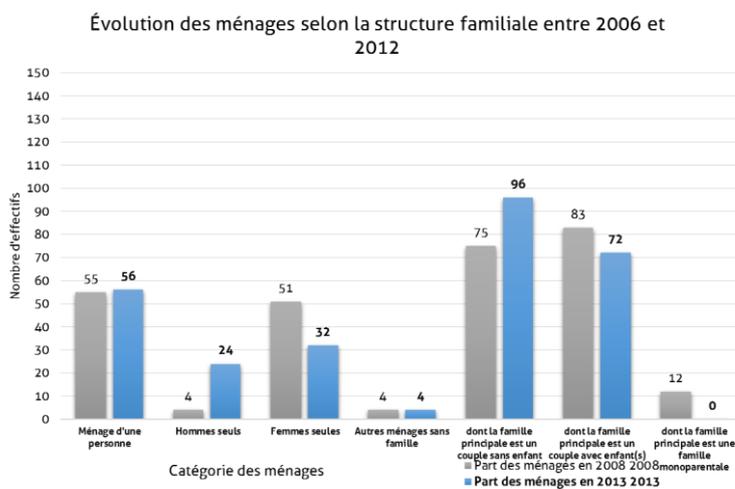
Malgré tout, la population dispose d'un socle jeune, **cela induit un besoin d'équipements voués à une population jeune et dynamique** (équipement de loisirs, culture, sportif). Avec 24.6% d'habitants âgés entre 45 et 59 ans, cela induit également un vieillissement. **Ainsi, il faut prévoir parallèlement les besoins des futurs seniors..**

3) Composition des ménages

Comme le montre le graphique ci-dessous, le nombre de ménages à Oeuilly est stable, en effet ils sont au nombre de 228 en 2012 contre 229 en 2008. Beaucoup plus que la baisse du nombre de ménages, c'est la composition des ménages qui change.

La composition des ménages change, le nombre de ménages vivant seuls est stable, cependant les hommes sont particulièrement touchés par ce phénomène (le nombre de femmes vivant ne chute pas), une attention particulière doit être faite aux personnes âgées isolées.

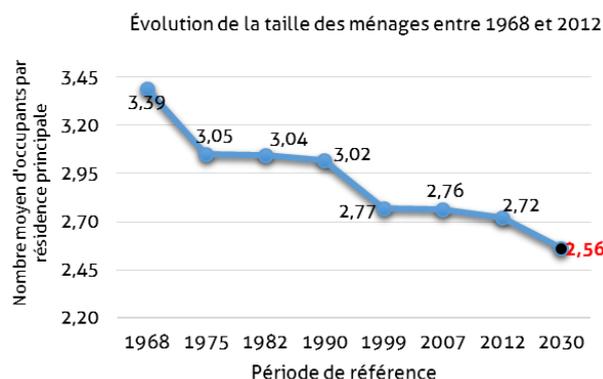
En effet, le départ des jeunes du domicile de leurs parents, mais aussi les ruptures conjugales conduisent à une réduction de la taille des ménages avec enfant.



Source : INSEE, exploitations principales, RP 1968 - 2012

La taille des ménages en 2012 à Oeuilly était de 2,72 personnes en moyenne par foyer contre 2,86 personnes en moyenne par foyer en 2007 et 2,77 en 1999. Sur les 15 dernières années, la taille moyenne des ménages baisse légèrement à Oeuilly, parallèlement à la tendance départementale.

Cependant si on l'observe une période plus large en presque 45 ans (1968) la taille moyenne des ménages à Oeuilly a chuté avec la diminution de presque une personne par foyer (0,67). Ce chiffre n'est pas alarmiste, la commune de Oeuilly garde un profil familial élevé avec 2.72 personnes par ménage.

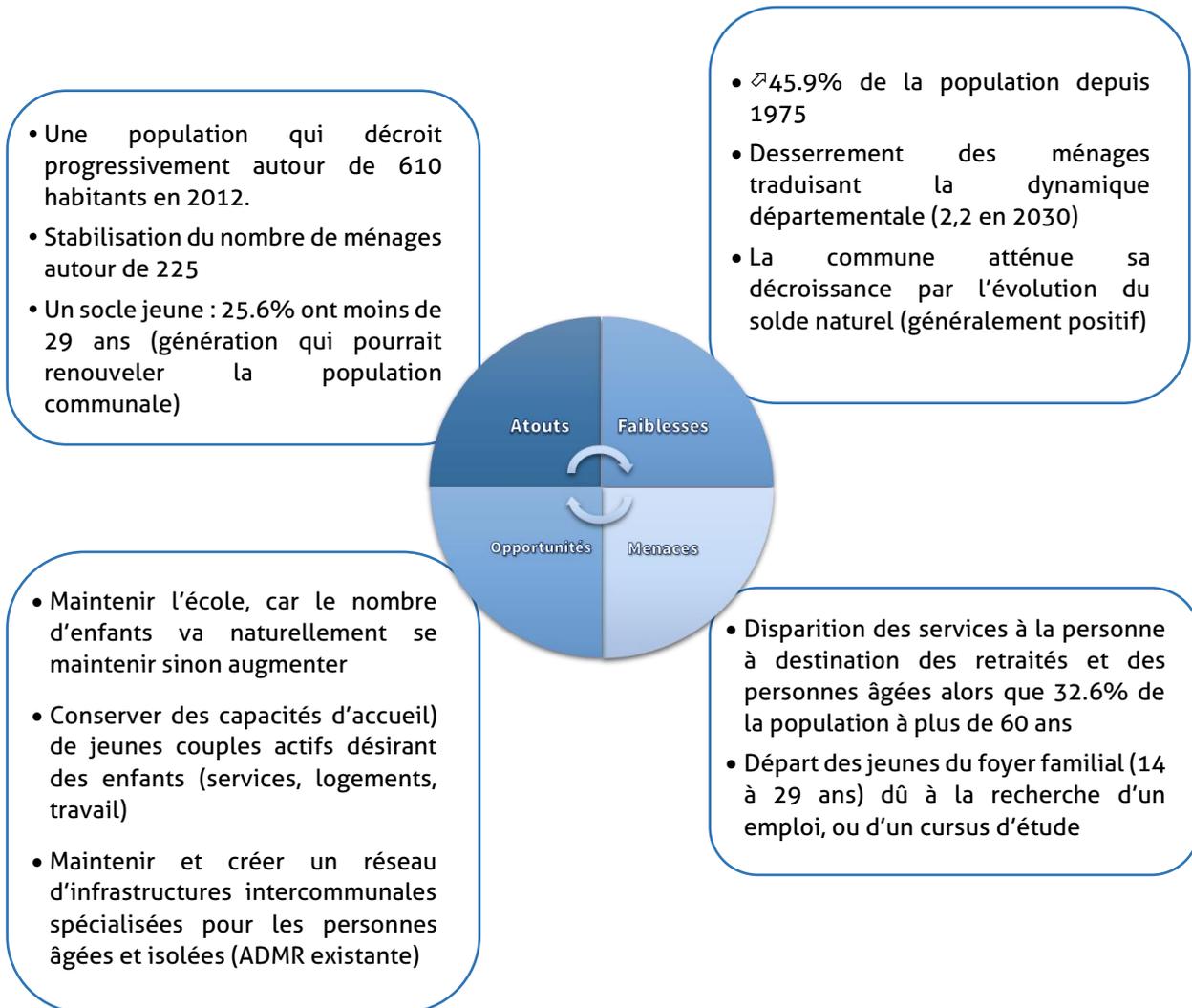


Source : INSEE, exploitations principales, RP 1968 - 2012

Ce chiffre illustre plusieurs phénomènes nationaux, dont la chute du nombre d'enfants, par femme en France. Depuis un pic en 2009, le nombre de nouveau-nés baisse chaque année en France. La tendance de 2015 devrait faire inverser la courbe. L'indice de fécondité est passé en 2013 sous le seuil des deux enfants par femme, à 1,99. En 2015 l'indice de fécondité est de 2,05 en moyenne en France.

L'augmentation continue depuis 1975 du nombre de ménage composé d'une seule personne rapportée à d'autres faits explique une tendance nationale du « desserrement des ménages ». Selon l'INSEE en 2025 la taille moyenne des ménages dans la Marne serait de 2,2 personnes par ménages. Pour la commune de Oeuilly, on peut considérer qu'avec sa croissance démographique, la taille moyenne des ménages se situerait vers 2,5 en 2030.

A retenir sur l'analyse démographique et socio-économique à Oeuilly



B. L'HABITAT

L'analyse démographique a mis en évidence une décroissance de la population de Oeuilly. Dans le même temps, le nombre de ménages a également baissé (légèrement). Toute chose étant égale par ailleurs, l'évolution de la structure familiale entraîne une diversité de typologies des logements proposés.

1) Caractéristique du parc de logements

Les données de l'INSEE font observer une augmentation du parc de logements entre 2009 et 2014 de l'ordre de 12 logements en 5 ans. Une légère augmentation du parc s'amorce durant les années 1975, et se confirme nettement en 1980 (lotissement).

Selon le recensement INSEE de 2014, la commune de Oeuilly compte 26 logements vacants. Par ailleurs, cette situation a encore évolué, le recensement en mairie fait état de 25 logements vacants sur la commune en 2016, les 5 autres logements vacants recensés par l'INSEE en 2012 ont été vendus.

Touchée de plein fouet par l'exode rural, la commune de Oeuilly s'est retrouvée dotée de nombreuses habitations abandonnées (25 logements vacants en 2016 contre 30 en 2013) qui n'ont pas tardé à tomber en ruine. **Au moins la moitié de ces logements sont volontairement laissés vacants pour pouvoir accueillir et loger les vendangeurs en septembre. Les propriétaires ne souhaitent pas de locataires à l'année par peur de manquer d'hébergement pendant la période de vendange.**

a. Des résidences principales nombreuses

Le parc de logements a augmenté de 3% entre 2007 et 2012, soit environ 1 logement par an. Les résidences principales représentent 75% du parc dans la commune contre 89,8 % dans la Marne. La part des résidences secondaires qui est de 0,2% est en constante diminution depuis 1975. Ainsi, en 2012, il y a 3 résidences secondaires. Celles-ci sont régulièrement rachetées par les viticulteurs pour pouvoir loger les vendangeurs.

Cette diminution peut s'expliquer par des changements de statut de résidences secondaires à résidences principales à la suite d'installation de jeunes retraités par exemple ou de vente immobilière due à des successions.

Une autre hypothèse serait la vente a de jeunes actifs consécutivement aux augmentations de prix des logements (lentement entre 1997 et 2001, plus fortement entre 2002 et 2008) ; les propriétaires de résidences secondaires souhaitant profiter de prix élevés pour vendre leurs biens.

b. Le taux de vacance

Les logements vacants de Oeuilly représentent 11.6% du parc en 2012. La part des logements vacants a été augmentée sur la période de 2007 et 2012. Cette augmentation peut s'expliquer par plusieurs facteurs (erreur dans le recensement, nombreux logements gardés vacants pour la période de vendange).

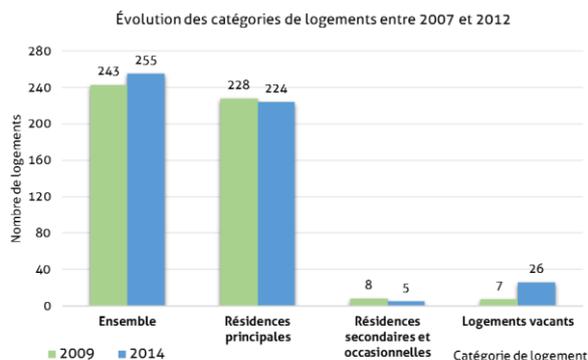
En effet, un logement est vacant parce qu'il est :

- ▶ Mis en vente ou à la location ;
- ▶ En attente d'occupation, mais a été vendu ou loué ;
- ▶ En attente de règlement de succession ;
- ▶ Sans affectation ou gardé vacant (exemple : vétusté du logement) ;

Toutefois, le chiffre de 11.6% de logements vacants est un chiffre qui ne reflète pas la réalité. Au moins, un tiers des 26 logements en 2012 sont réellement vacants (à l'année).

Ce sont 8 logements environ qui sont gardés pour les vendangeurs.

Ainsi ce serait 8% de logement vacant sur la commune, ce chiffre est acceptable compte tenu de la nécessité de ne pas avoir un parc de logements à flux tendu. Il faudra néanmoins veiller à ce que l'augmentation des dernières années ne se généralise pas.



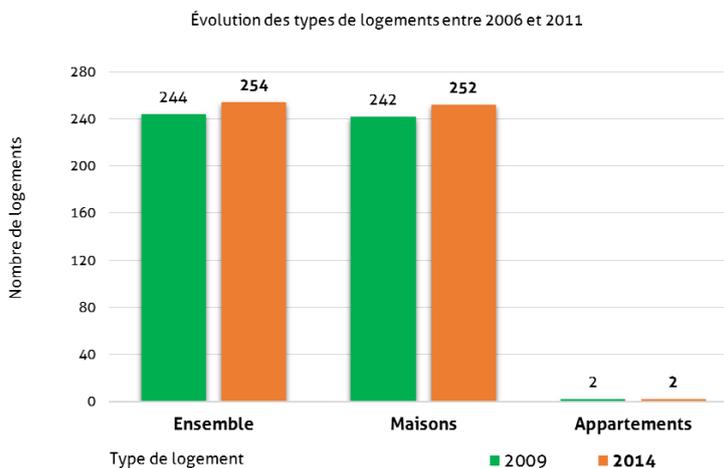
Source : INSEE, exploitations principales, RP 2007 – 2012
Enquête communale pour l'année 2015

c. La typologie des logements

Sur le territoire de Oeuilly, 98.8% de logements sont des maisons et 1.2% sont des logements collectifs de type appartement (dans un ancien corps de ferme).

Le parc de logements s'est développé majoritairement sous forme d'un maillage épousant le pied du coteau et autour des grands axes de communication utilisés dès le XIXe siècle.

La plupart des logements sont en alignement sur le front bâti, sauf extensions récentes (après les années 1970) de type lotissements de pavillons individuels qui peut générer une consommation d'espace importante.



Source : INSEE, exploitations principales, RP 2007 – 2012

Sur la période 2009 à 2014, 10 nouveaux logements se sont construits, ce sont principalement des appartements situés en continuité dans les tissus urbains. La commune dispose d'un lotissement (en cours de commercialisation).

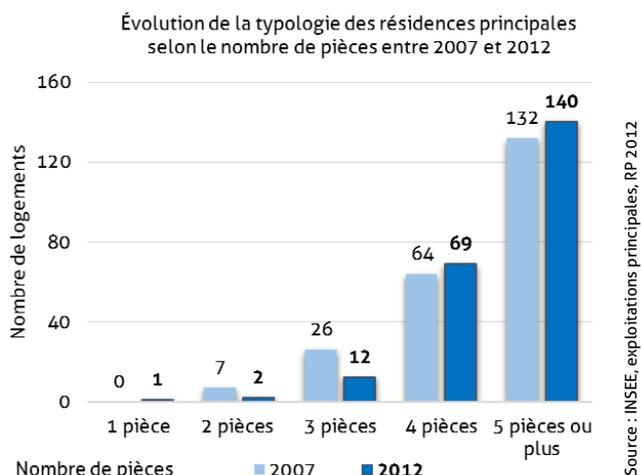
Une réflexion sur le parcours résidentiel semble essentielle, car il permet d'accompagner les changements dans une vie à travers ses diversités : petits logements pour les jeunes étudiants, pour faire face à la vieillesse ou à la séparation..., plus grands logements pour une vie de couple, une vie de famille...

A Oeuilly, ce sont les grands logements de type 4 et 5 qui sont le plus représentés, soit 93% du parc de logements en 2012. Il paraît donc difficile pour de nouveaux ménages jeunes, âgés ou seuls de vivre à Oeuilly, car il y a peu de petits logements à leur disposition sur le marché.

Les grands logements ne correspondent plus aux besoins des personnes âgées et ne correspondent pas non plus aux besoins de jeunes ménages sans enfants.

Comme le démontre, le graphique ci-dessus, les F5 sont les plus nombreux, on pourrait qualifier l'enveloppe urbaine de résidentielle et familiale.

Les plus petits logements sont les F1 et F2 en 2012, seuls 7 ménages peuvent y séjourner. Cette tendance s'observe en parallèle du faible nombre d'appartements sur la commune.

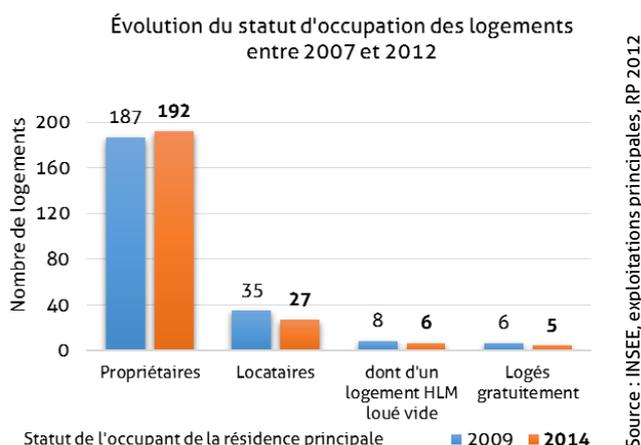


d. Statut d'occupation des logements

Les propriétaires sont très nombreux à Oeuilly, ils représentent 83,5% des résidences principales contre 12% de locataires. A titre de comparaison, la part des propriétaires des résidences principales dans la Marne s'élève à 48,6%.

Ces chiffres montrent sûrement que l'offre de logements est basée davantage sur l'accession à la propriété que sur la location.

L'hypothèse de cet afflux de population serait ainsi assimilée au développement du modèle français « tous-propriétaires ».



Du côté de la location privée, il y en a très peu, les 27 locataires ne dépendent pas d'une agence immobilière, ils sont gérés par des propriétaires privés.

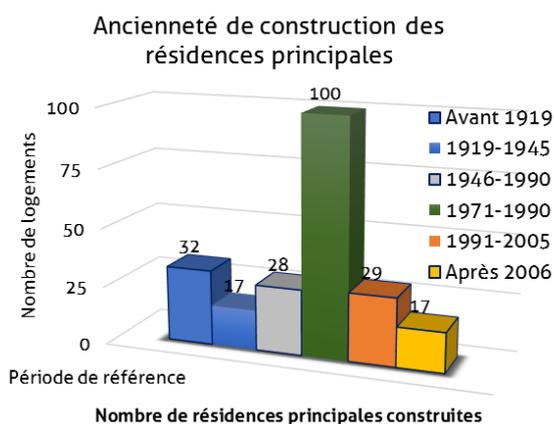
e. Des résidences principales anciennes

Comme la majorité des communes, une grande partie des logements date d'avant 1946, 34,5% des logements datent d'avant 1946 à Oeuilly. On peut supposer que la commune n'a pas connu d'importants bombardements et que le développement de la commune ne s'est pas fait après la Seconde Guerre Mondiale. Sauf rénovation thermique, ces logements sont très énergivores et n'utilisent pas d'énergie d'origine renouvelable.

Ces logements ont été construits avant la réglementation thermique et se caractérisent souvent par de mauvaises performances énergétiques. Devenue un enjeu national, cette problématique sera un enjeu lors de la rénovation du parc de logements.

C'est pourquoi l'État met en œuvre depuis plusieurs années une politique d'aide financière à la rénovation thermique (subventions, prêt à taux zéro pour les travaux de rénovation, crédit d'impôt).

Ce parc ancien est également une piste de réflexion concernant les lacunes observées dans le parcours résidentiel ; les logements anciens ne correspondant plus forcément aux besoins fonctionnels des jeunes générations qui souhaitent alléger leur facture énergétique avec des logements RT 2012 par exemple.



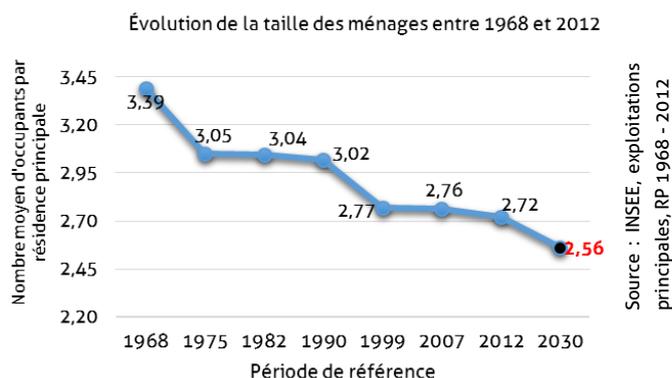
Source : INSEE, exploitations principales, RP 2012

f. Une sous-occupation du parc de résidences principales

Sur la période de 1968 à 2012, la taille des ménages connaît une diminution. Elle passe de 3,39 à 2,72 soit une personne en moins en moyenne. Cette diminution peut s'expliquer par exemple par le départ des enfants de la résidence principale et du fait que la population devient plus vieillissante.

Une réflexion sur les besoins en matière de logements accompagne généralement un desserrement des ménages aussi important que celui observé à Oeuilly. La commune n'échappe pas à la tendance nationale, les résidents de Oeuilly sous-occupent leurs logements.

En effet une importante sous-occupation du parc des résidences principales. En effet, environ 50% des logements sont habités par des ménages qui pourraient occuper un logement plus petit au vu de leur composition.



Source : INSEE, exploitations principales, RP 1968 - 2012

Outre le constat objectif, cette tendance peut difficilement s'expliquer du point de vue de l'humain. Exemple : un ménage avec un enfant fait construire une maison F5 en 2016 (taille moyenne du ménage = 3), le ménage n'a pas besoin de 4 chambres en 2016, mais il pense à l'avenir (naissance d'autres enfants, occupation d'une chambre en bureau, ...).

Les primo ascendants souhaitent également de grands espaces, de nombreuses pièces par forcément en adaptation avec leur besoin actuel ou leurs besoins quand ils seront en retraite. Les propriétaires de logement quand ils font construire ou achètent une maison anticipent leur besoin, dans certains cas un peu trop et par conséquent sous-occupent leur logement.

De plus il apparaît tout à fait compréhensible qu'une personne âgée n'ait pas envie de se séparer de son logement familial en le mettant en vente pour la seule raison que le logement n'est plus adapté à ses besoins. Le facteur affectif et la transmission des biens immobiliers rentrent en compte dans ce choix. D'autant plus que les collectivités, et la société en général s'organisent pour mettre en place des services à la personne pour maintenir les personnes âgées chez eux (CCAS, CIAS, ADMR, ...).

2) Le marché foncier et immobilier

a. Une construction neuve qui progresse très faiblement

Sur le territoire de Oeuilly, 2 à 3 logements en moyenne (2.38) ont été construits chaque année depuis 1975. Toutefois, ce chiffre cache des disparités. En 1982, il y avait 194 logements contre 255 en 2014, en 1982 le nombre de résidences secondaires et de logements vacants à très fortement augmenté. On pourrait considérer que ce sont 11 ha d'espace consommé sur 39 ans.

Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ».

Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

Cette base de données qui permet un suivi historique de la construction neuve depuis 1986 est exhaustive, contrôlée et enrichie mensuellement.

[Sit@del2](#) Logements autorisés par type et par commune () - données arrêtées à fin septembre 2014

51 – Oeuilly	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés collectifs	Total nombre de logements	Surface en m ² de logements autorisés individuels purs	Surface en m ² de logements autorisés collectifs	Total surface en m ²
2005	4	-	4	705	-	705
2006	-	-	-	-	-	-
2007	-	-	-	-	-	-
2008	1	-	1	146	-	146
2009	1	-	1	110	-	110
2010	4	-	4	479	-	479
2011	4	-	4	551	-	551
2012	1	-	1	183	-	183
2013	2	-	2	291	-	291
2014	1	-	1	82	-	82
2015	1	-	1	85	-	85
2016	-	-	-	-	-	-
TOTAL	19		Moyenne de 1,6 logts / an	Soit 138 m ² de surface de plancher créé (logt individuel)	-	Soit 2 632 m ² de surface de plancher créé

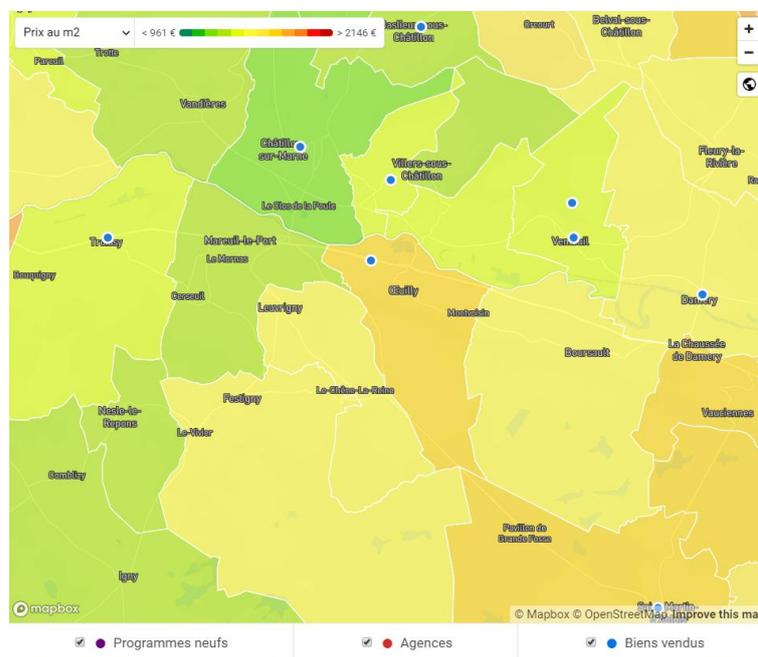
b. L'évolution du prix de l'immobilier

À l'échelle de l'agglomération, le prix du m² est en moyenne de 1 499 € / m² au 1^{er} janvier 2018. Au 1^{er} aout 2018, le prix du mètre carré bâti pour les maisons à Oeuilly est estimé à 1 499 € en moyenne ; il peut néanmoins valoir entre 824 € et 1 724 € en fonction des rues et du cachet de la maison.

Elle fait donc partie des communes les plus côtés dans la vallée de la Marne en direction de Dormans. Sa proximité avec Épernay et Dormans y joue pour beaucoup tout comme le cadre champêtre et viticole.

Les communes périurbaines d'Épernay ayant le prix au m² le plus haut (1 200 à 1 300 le m² bâti).

La commune de Oeuilly apparaît donc comme une commune pas très attractive au regard des prix pratiqués, comparé à des communes situées plus proche.



Évolution du prix de l'immobilier en Marne



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

2 pièces	9,8 €
3 pièces	8,1 €
4 pièces et +	7,2 €
Tous type de bien	8,1 €

Une maison d'une surface moyenne de 120 m², vaut en moyenne 154 320 €. Sur les 12 derniers mois, le **prix au m²** dans la commune a évolué de + 1,4%.

Prix immobilier au m² des villes voisines d'œUILLY



Ville	Prix m2 moyen
Binson-et-Orquigny	1 288 €
Boursault	1 370 €
Châtillon-sur-Marne	1 106 €
Festigny	1 352 €
Leuvrigny	1 391 €
Mareuil-le-Port	1 231 €
Reuil	1 327 €
Saint-Martin-d'Ablois	1 543 €

Les prix de l'immobilier à la location



Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m ²
Studio	13,2 €
2 pièces	10,2 €
3 pièces	8,5 €
4 pièces et +	7,3 €
Tous type de bien	8,3 €

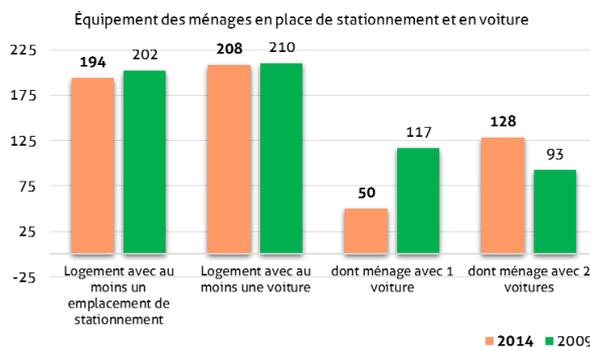
Un type de logement se dégage à la suite de cette analyse :

La maison individuelle de 4 à 5 pièces voire plus. Les logements en alignement de front bâti et ilots d'habitats séparés témoignent encore plus de ce fait. Ce type de logement où réside une part importante de couples du fait des premiers lotissements construits dans les années 70-80 vise aujourd'hui de jeunes ménages avec enfants.

L'état du stationnement et le nombre de véhicules à Oeuilly

87% des résidences principales en 2014 permettent à l'habitant de stationner son véhicule sur sa parcelle, soit près de 4 logements sur 5. Certaines habitations, surtout les plus récentes, permettent également une deuxième place de stationnement pour la possibilité d'un deuxième véhicule ou d'un visiteur. A noter que la situation se détériore puisque 89% des ménages avaient un emplacement de stationnement en 2007.

Certains logements très anciens n'ayant pas de cours intérieures, ou de garage et ne peuvent accueillir de place de stationnement, c'est également le cas des quelques logements situés en impasse.



Source : INSEE, exploitations principales, RP 2012

Malgré un taux de motorisation de 93%, ce sont près de 92% des résidences principales qui disposent d'un emplacement de stationnement (cf. photos ci-dessous).

Aujourd'hui les ménages ont le plus souvent 2 voitures (61% des ménages à Oeuilly), les larges trottoirs sont parfois occupés par des véhicules en stationnement. La situation n'est pas problématique, cependant les personnes à mobilités réduites (PMR – fauteuil roulant, malvoyant, personne en béquille, personne avec une poussette, ...) sont parfois obligées de **marcher sur la voirie, ou des véhicules sont souvent en excès de vitesse.**



© OMNIS Conseil Public 2016

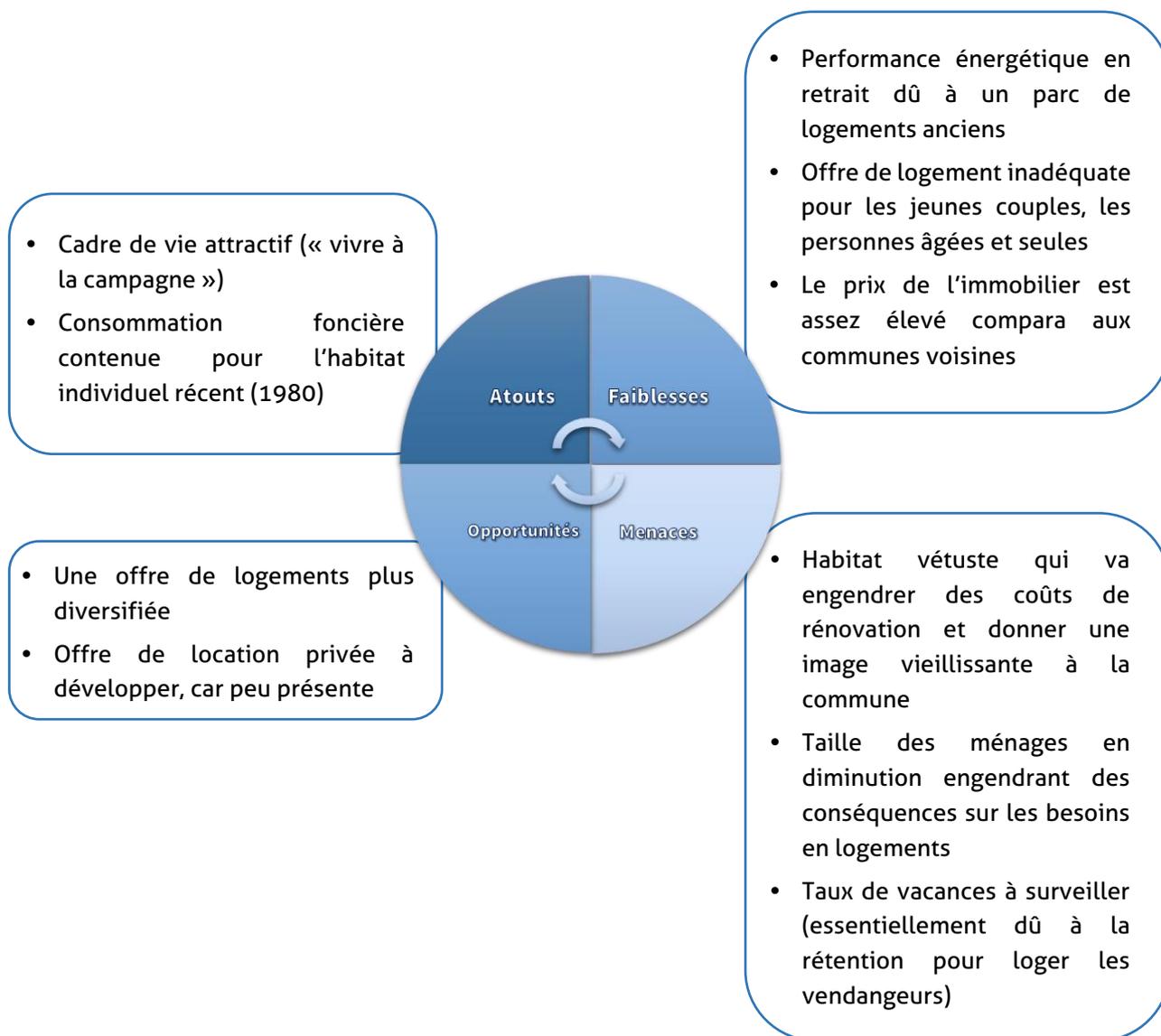
Le stationnement n'est pas forcément problématique dans la commune puisqu'elle dispose de nombreuses « poches » de stationnement principalement autour des équipements publics (mairie, école, placette, crèche, ...).

Inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public

Catégorie de véhicule	Véhicule léger (VL) motorisé	VL hybride	VL électrique	Vélos	Bus
Rue du Huit Mai	0	0	0	0	1
Mairie (Rue de la libération)	8 places dont 1 PMR	0	0	0	0
Place du Palais	6	0	0	0	0
Parvis de l'école	5	0	0	0	1
Placette rue du Palais	20	0	0	0	0
Rue de Champagne (Montvoisin)	Une dizaine sur l'espace public	0	0	0	1
L'ensemble des rues	Les rues sont étroites, ce qui n'invite pas les ménages à se stationner sur la rue.				
TOTAL	≈ une cinquantaine de places matérialisées plus une cinquantaine de place non matérialisées	0 place délimitée	0 place délimitée	0 place délimitée	3

A noter qu'il y a peu ou pas de possibilité de mutualisation des ces espaces, hormis les bus qui peuvent se stationner sur les parkings dédiés aux véhicules légers et encore il s'agit pour la plupart du temps d'un arrêt temporaire.

A retenir sur l'analyse de l'habitat à Oeuilly

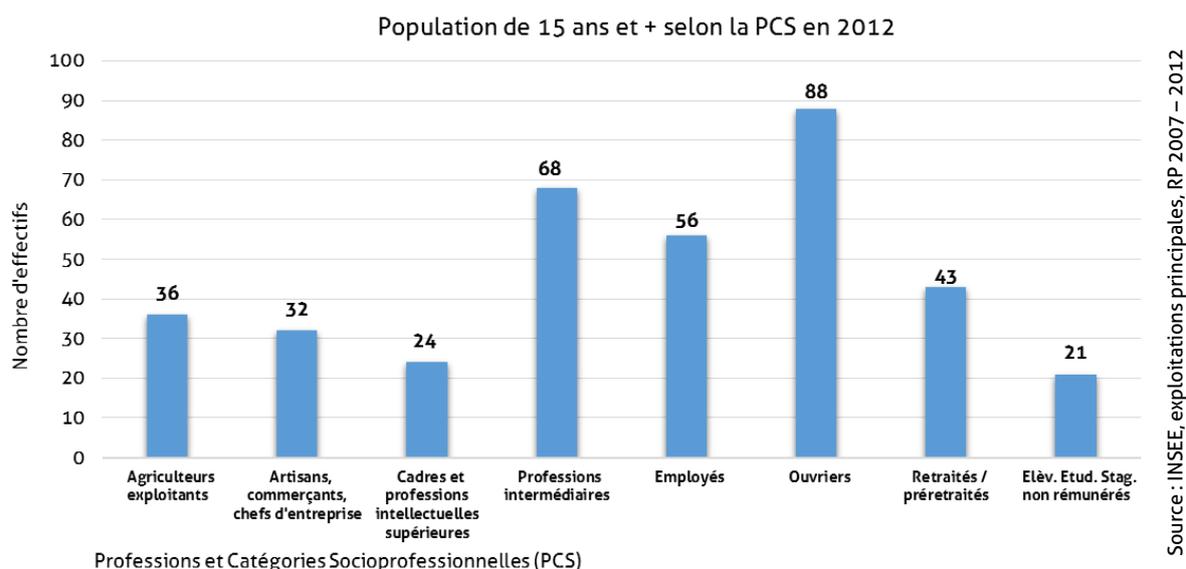


III. ÉCONOMIE, ACTIFS ET ACTIVITÉS

A. ACTIVITÉS, EMPLOIS, CHÔMAGE

1) Population active

Malgré leur faible importance (14%) dans la répartition de l'emploi par catégorie socioprofessionnelle le nombre d'agriculteurs-viticulteurs exploitants reste stable autour de 12% de la population active. La structure de la population de 15 ans et plus n'a pas fondamentalement évolué entre 2007 et 2009.



C'est le contexte économique qui peut expliquer le recul du secteur des employés et ouvriers (facilement mutable dans une économie de service), secteur fortement touché par les crises économiques successives des 20 dernières années. Le nombre d'ouvriers baisse légèrement malgré la désindustrialisation générale de la France, phénomène accentué par le développement d'une économie de service.

A noter que le nombre d'élèves, étudiants, et stagiaires non rémunérés augmente légèrement (+2%) et ne représente que 8% de la population âgée de plus de 15 ans en 2012.

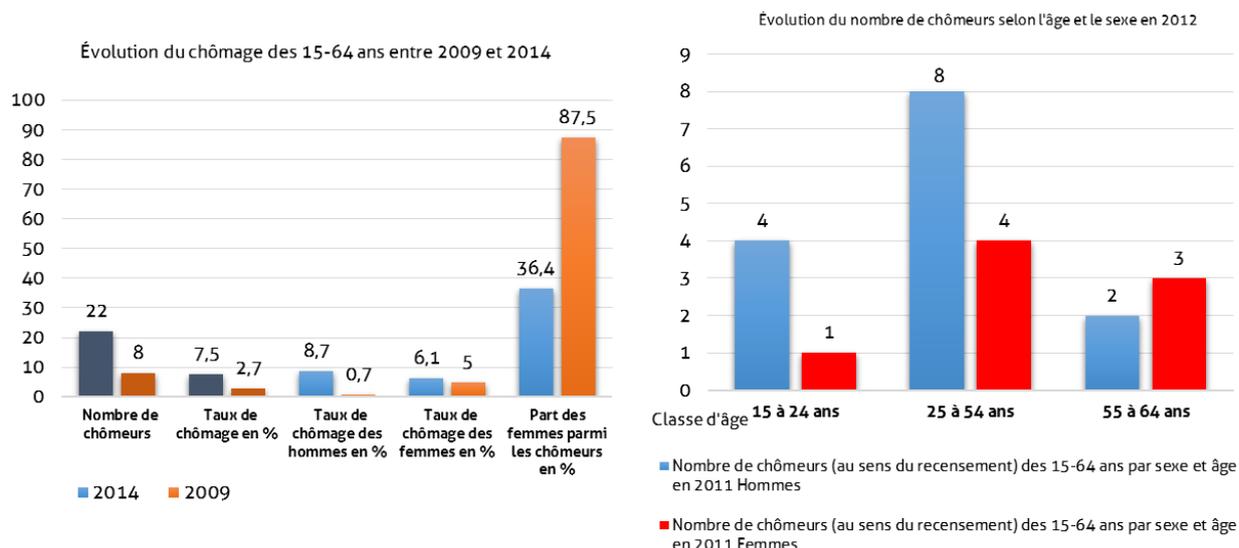
Ce phénomène traduit la tendance nationale, les métropoles concentrent l'essentiel de la population étudiante en études supérieures. Sur les 7% d'élèves, étudiants, et stagiaires rémunérés, on peut aisément supposer qu'ils sont majoritairement répartis dans l'enseignement secondaire (collège et lycée) et supérieur (étudiant vivant chez leurs parents).

2) Chômage

Selon l'INSEE, 22 personnes sont sans activité professionnelle à Oeuilly en 2014. Nous ne disposons pas de chiffre plus récent à une échelle locale et plus récent que les données INSEE.

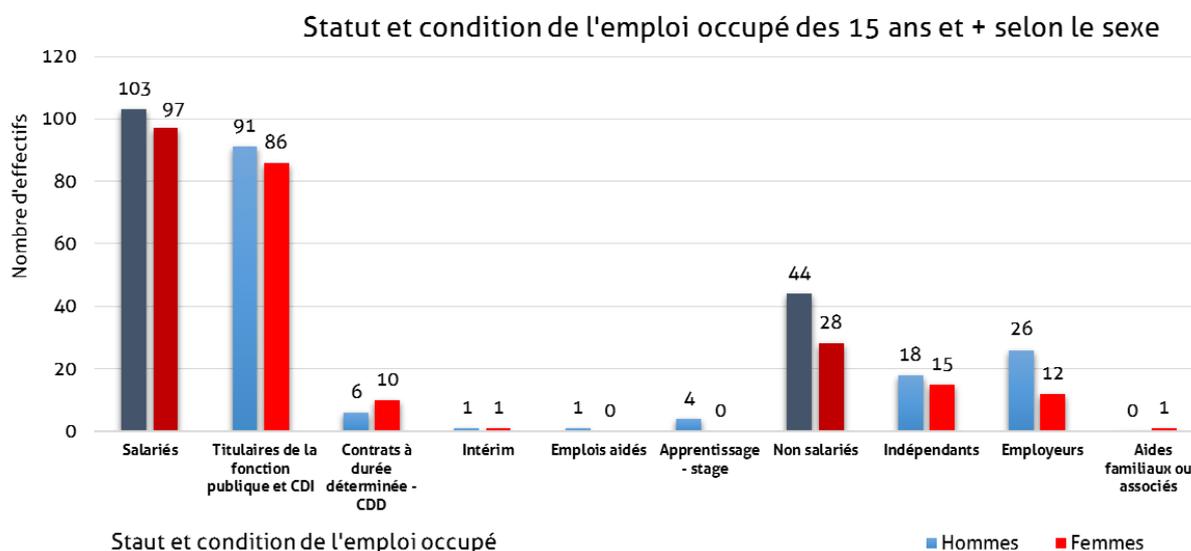
Le taux de chômage des 15 à 64 ans dans la commune de Oeuilly est de 7,5%. Le taux de chômage dans la Marne sur la première moitié de l'année 2016 était de 9,6%. Les hommes sont plus sévèrement touchés par le chômage encore plus en 2012 qu'en 2007.

En effet, l'ensemble des demandeurs d'emploi à Oeuilly en 2012 sont des femmes et subissent de plein fouet le contexte économique.



3) Emplois

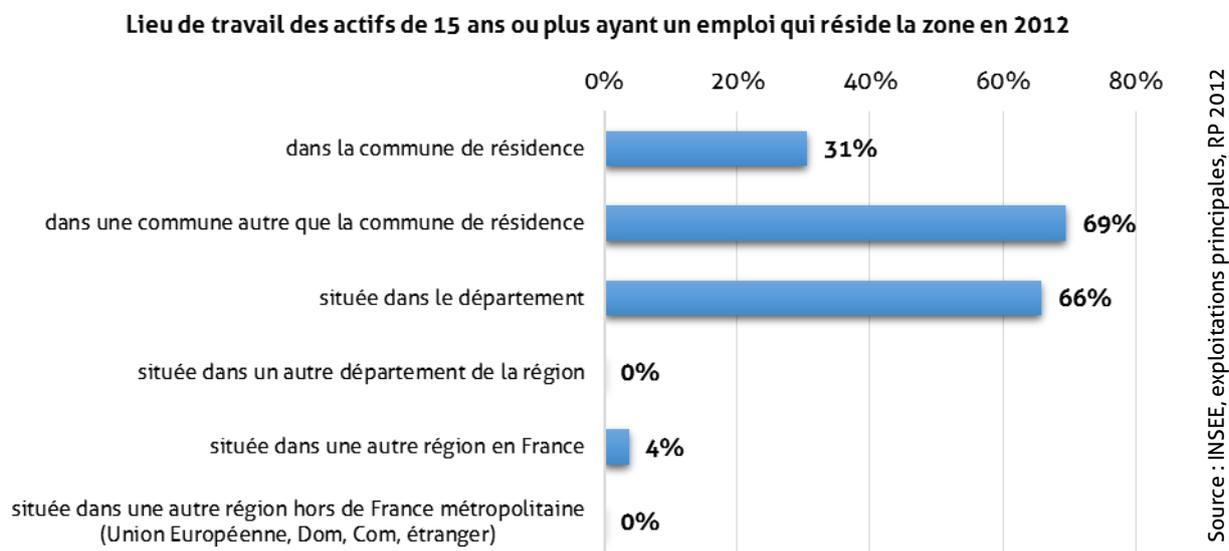
Le graphique ci-dessous montre que 65% de la population active occupée en 2012 de Oeuilly est en CDI ou titulaire de la fonction publique. La majeure partie de la population active est salarié ou en CDI. Seuls 6 hommes et 10 femmes sont en CDD en 2012. A noter qu'il n'y a pas trop de disparité entre les hommes et les femmes selon le statut et la condition d'emploi.



Source : INSEE, exploitations principales, RP 2012

4) Actifs

Sur 100 actifs travaillant à Oeuilly, 31% sont résidents dans la commune (essentiellement les agriculteurs et viticulteurs) et 69% des actifs travaillent dans une autre commune du département selon l'INSEE en 2012. L'emploi est très localisé puisque 66% des actifs résidents à Oeuilly travaillent dans le département (réparti sur le bassin de vie de Dormans et d'Épernay).



B. SECTEURS D'ACTIVITÉS ET ÉCONOMIE DE LA VILLE

1) Les entreprises

Oeuilly se situe dans la Vallée de la Marne et dans la Brie Forestière à la limite. L'économie locale s'inscrit donc logiquement dans la tradition de la culture de la vigne et céréale (blé, orge, maïs...). Ainsi, l'économie a longtemps bénéficié de plusieurs exploitations agri-viticoles sur son territoire communal.

Concernant les autres activités dans la commune, Oeuilly compte 290 travailleurs dont 83 qui travaillent à Oeuilly en 2012 selon l'INSEE. Parmi eux, la plupart sont soit viticulteurs, soit agriculteur, soit artisans ou titulaires de la fonction publique.

L'activité économique se traduit essentiellement dans les domaines de l'agriculture, l'artisanat et les services. L'activité agricole est presque exclusivement tournée vers la vigne, la culture et un peu d'élevage.

2) Diagnostic agricole

Le diagnostic agricole doit permettre une prise en compte fidèle des activités agricoles en place : potentialités et caractéristiques de l'activité agricole sur la commune. Il doit aussi intégrer les projets agricoles connus, en fonction de la qualité des terrains agricoles (potentiel agronomique, fonctionnalités), des projets de développement des agriculteurs et des candidats à l'installation.

Plus de la moitié de la superficie totale de la France est mise en valeur par les productions agricoles. Les espaces agricoles jouent donc un rôle important dans le fonctionnement des écosystèmes et dans l'aménagement des territoires.

Ces espaces sont soumis à des pressions liées à l'activité agricole : apports azotés et de phytosanitaires dans les eaux superficielles ou souterraines, appauvrissement des sols par les cultures intensives, pression sur la ressource en eau par l'irrigation...

Mais l'agriculture connaît une forte évolution depuis quelques années : utilisation plus raisonnée des intrants, meilleure conduite de l'irrigation, augmentation des surfaces en agriculture biologique, par exemple, satisfaisant ainsi progressivement les exigences plus fortes de la société à son égard. L'amélioration énergétique des bâtiments agricoles est aussi un enjeu pour les prochaines années.

CONTEXTE CHAMPARDENNAIS

D'une **superficie de 25 606 km²**, les quatre départements de Champagne-Ardenne représentent 4,7 % de l'espace national métropolitain.

La région produit un **vin de renommée**, ce dont attestent les 309 millions de bouteilles de champagne vendues à travers le monde en 2012. L'aire d'appellation champagne couvre 33 580 hectares de vignes, dont 23 998 hectares dans le département marnais. L'Aube et la Haute-Marne totalisent 7 106 hectares.

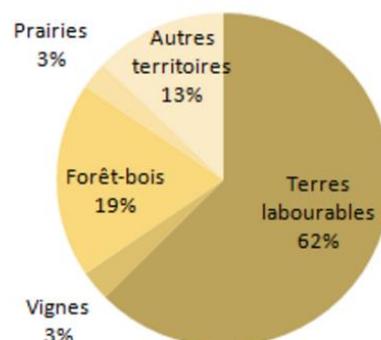
La superficie agricole utilisée (SAU) couvre 60 % du territoire champardennais. Près de la moitié de cette surface est consacrée aux céréales, permettant à la région de se classer au 3ème rang national de production. Cette dernière se hisse également au 2ème rang pour la production d'oléagineux. Ajoutons que la Champagne-Ardenne se distingue comme étant une grande région betteravière.

Les **bois et forêts** (y compris peupleraies) **s'étendent sur 713 320 hectares**, soit 27,7 % du territoire régional. Avec plus de 250 000 hectares, les bois et forêts couvrent 40 % du département haut-marnais. Indiquons qu'en 2009, ce dernier a été retenu, avec la Côte-d'Or, pour l'implantation d'un parc national dédié à la forêt feuillue de plaine.

Le territoire s'y prêtant, **l'énergie éolienne** constitue une **filière prometteuse** pour la Champagne-Ardenne. Celle-ci est en 2012 la première région de France en puissance éolienne.

LES CHIFFRES CLÉS DE L'AGRICULTURE MARNAISE

- ▶ Avec **69 % du département dédié à l'agriculture**, la Marne est le département offrant la plus grande surface agricole de France.
- ▶ Ces **560 000 hectares de terres** sont valorisés par 14 110 exploitations agricoles.
- ▶ Pays du Champagne et des grandes cultures, la Marne est un des premiers départements agricoles de France.
- ▶ Le climat et les sols déterminent des régions naturelles aux potentialités agricoles très différentes.
 - Au centre, la champagne crayeuse bénéficie de sols perméables et faciles à travailler. C'est le domaine des grandes cultures.
 - A l'Est et à l'Ouest, les terres sont plus argileuses et délicates à cultiver, ce qui explique la présence d'herbages.
 - En limite de ces zones, le vignoble occupe les reliefs de la falaise tertiaire de l'Ile-de-France.



Les exploitations agricoles : source d'emploi

Les 14 110 exploitations agricoles marnaises représentent 57 % du nombre d'exploitations de Champagne-Ardenne en 2010.

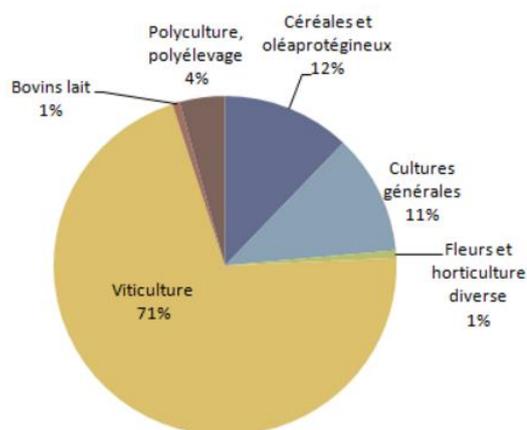
Le nombre d'exploitations agricoles diminue moins vite dans notre département que dans le reste de la France. Depuis 2000, le nombre d'exploitations professionnelles a diminué de 4,5 %. 70 % des exploitations marnaises sont viticoles. Les moyennes et grandes exploitations représentent trois quarts des exploitations de la Marne. 43 % des exploitations marnaises sont des sociétés.

L'emploi dans les exploitations marnaises

6,6 % de la population active marnaise travaille dans l'agriculture, soit deux fois plus que dans l'ensemble de la France. On dénombre 22 980 emplois équivalents temps plein dans les exploitations marnaises. Près de 47 % des chefs d'exploitation sont à temps complet.

36 % des chefs d'exploitations marnaises sont des femmes et 20 % des chefs d'exploitation ont moins de 40 ans. Le nombre de salariés permanents non familiaux a progressé de 6 % en 10 ans.

Orientations technico-économiques des exploitations en 2010



La Marne, pays du Champagne et des grandes cultures

1er département producteur de :

- Céréales

La Marne produit 6,6 % des céréales françaises, soit 2,3 millions de tonnes pour une surface de 285 330 hectares. 56 % des terres arables sont consacrées aux céréales.

- Luzerne déshydratée

En 2010, 425 000 tonnes de luzerne ont été récoltées pour une surface de 36 660 hectares.

2e département producteur de :

- Colza

262 410 tonnes sont produites dans la Marne. Les surfaces consacrées à cette culture sont en augmentation de 40 % depuis 2005 et atteignent 69 790 ha en 2010.

- Betteraves industrielles

Le département de la Marne produit 13,5% de la production nationale de betteraves industrielles. La surface consacrée à cette culture est de 52 650 ha.

- Orge - escourgeon

La Marne produit 714 815 tonnes d'orge et escourgeon pour une surface de 95 720 ha.

- Pois protéagineux

81 270 tonnes sont produites sur 18 000 hectares.

- Pomme de terre de féculé

17 % de la production nationale provient du territoire marnais, pour une surface de 3 670 ha.

- Pavot médicinal

2 560 ha sont cultivés pour cette production.

Le vignoble de Champagne

La Marne, 1^{er} producteur de Champagne

23 899 hectares de vignes AOP. La Marne représente 71 % de l'aire d'appellation Champagne.

12128 récoltants

119 négociants

Trois cépages : Pinot meunier (36,9% de la surface), Chardonnay (37,1%), Pinot noir (25,9%).

Un vignoble concentré, mais morcelé

59 % des récoltants cultivent moins de 1 ha.

27 % des récoltants exploitent 68 % du vignoble.

Les ventes

Près de 320 millions de bouteilles ont été expédiées depuis l'ensemble de la zone productrice de Champagne en 2010. 58 % des bouteilles vendues étaient destinées au marché français, 25 % à l'Union Européenne et 17 % aux pays tiers. 31 % des ventes de champagne sont réalisés par les récoltants et coopératives.

15 % des viticulteurs transforment directement tout ou partie de leur production en vin de Champagne. Les autres viticulteurs vendent leurs raisins aux coopératives ou aux maisons de Champagne.

Destination de la vendange

Vente de raisin : 37 %

Transformation en cave particulière : 33 %

Vinification en coopératives : 30 %

L'élevage dans la Marne

Élevage bovin

En bovins allaitants, la Marne compte 470 éleveurs, 45 000 animaux de races allaitantes dont 20 000 reproductrices. Les trois principales races sont : Charolaise (85 %), Limousine et Salers. Le poids moyen d'un veau à la naissance est de 45 kg celui d'un veau à sept mois est de 291 kg (selon les données Contrôles de Performance Marne). La viande bovine marnaise représente 19 % de la production régionale.

En bovins laitiers, la Marne compte 180 éleveurs, 22 000 animaux de race laitière dont 10 000 reproductrices. La race Prim'Hostein représente 98 % des vaches laitières du département. 8 300 kg de lait sont produits par vache et par an. La production de lait représente 12,3 % de la production régionale.

Élevage ovin

La Marne compte 51 éleveurs détenant au moins 50 brebis. Avec 9 400 brebis, la production marnaise avoisine 10 % de l'élevage ovin régional. Malgré une baisse régulière du cheptel depuis 10 ans, l'effectif se stabilise en 2008. La race Ile-de-France représente 90 % des ovins du département.

L'élevage ovin bénéficie du plan de reconquête ovine et reste une production de diversification intéressante.

Élevage porcin

La Marne compte 87 éleveurs porcins. Il existe trois types d'élevage : naisseur, naisseur engraisseur, engraisseur. Les porcins sont issus de schémas de sélection : France Hybride, SCAPAAG, PEN AR LAN.

Élevage de volailles

La Marne compte plus d'une soixantaine d'élevages, dont une douzaine d'élevages de poules pondeuses.

Chiffre d'affaire de la Ferme Marne

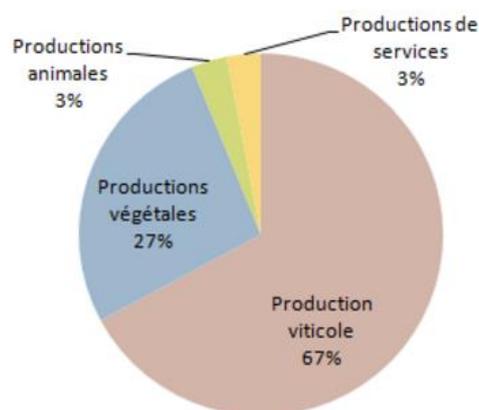
4,5 % du chiffre d'affaire de la Ferme France est produit dans la Marne

Le chiffre d'affaire de la production marnaise est de 2,6 milliards d'euros et constitue à lui seul 59 % du chiffre d'affaire de la Ferme Champagne-Ardenne.

Dans la Marne, le résultat courant avant impôt par actif non salarié est de 43100 € contre 24 300 € sur l'ensemble de la France.

La Marne, 1^{er} département exportateur de produits agro-alimentaires. 60 % des exportations marnaises sont issues des produits agricoles et agro-alimentaires (Source : Douanes 2010).

Valeur de la production agricole en 2010



Les principaux produits agro-alimentaires exportés sont :

Champagne : 41 %

Malt : 2 %

Sucre : 2 %

Le poids du système coopératif

Plus de 80 % de la collecte des produits agricoles (céréales, luzerne, betteraves, oléoprotéagineux) sont effectués par de grandes coopératives qui ont développé la transformation.

Une industrie agro-alimentaire marnaise forte

Plus de 20 % de la valeur ajoutée de la Marne provient de la production agricole et des produits agro-alimentaires.

Selon l'INSEE, les industries agro-alimentaires représentent 38 % du nombre d'industries dans la Marne en 2008. Les entreprises de fabrication de Champagne représentent 44 % du secteur agro-alimentaire.

Parmi ces établissements :

- Les Maisons de Champagne (Moët et Chandon, Veuve Cliquot, Vranken Pommery...)
- Les coopératives viticoles
- Les coopératives céréalières (Groupe Champagne Céréales, Cohésis...)
- Les Malteries (Malteurop : 3ème malteur mondial)
- Les sucreries, glucoseries (Cristal Union, Terreos)
- Les industries des viandes (Arcadie, Bigard)
- Les usines de déshydratation, notamment la luzerne (APM Deshy, Alfaluz)
- Les fabricants d'aliments pour animaux (Champlor, Copam...)
- Les féculeries (Haussimont)
- Les usines de transformation (Mac Cain) et de conditionnement de pommes de terre (Parmentine, Pom'Alliance)

Près de 10.865 salariés sont employés dans les industries agro-alimentaires marnaises, soit 4,5 % de l'emploi salarié départemental (contre 2 % au niveau national).

ENJEUX

L'agriculture reste une activité économique très présente dans la majorité des communes marnaises et la plus grande utilisatrice de l'espace. La **mise en place d'un document d'urbanisme**, qui va générer de nouvelles orientations en matière d'utilisation des sols, **peut avoir un impact préjudiciable sur cette activité et sur l'équilibre des territoires et des paysages qu'elle entretient**. Pour s'assurer d'un développement harmonieux et équitable, les caractéristiques de l'activité agricole communale doivent être connues et analysées.

Ce diagnostic agricole est pour la commune un outil d'aide à la décision, pour orienter ses choix de développement et de protection en fonction des enjeux agricoles qui auront été identifiés.

ACTIONS

La réalisation d'un document de planification est l'occasion de porter un regard sur la pluralité des fonctions que rassemble un territoire. L'agriculture doit être considérée comme une thématique à part entière, à l'égale de toutes celles étudiées dans un diagnostic de territoire.

Le diagnostic de l'activité agricole de la commune a pour objectifs de :

- ▶ Dresser un état des lieux des caractéristiques de l'agriculture ;
- ▶ Identifier et prendre en compte les enjeux pour l'agriculture.

L'agriculture fait partie intégrante de l'économie locale : plusieurs bâtiments agricoles sont présents sur le territoire communal. Il y avait en 87 exploitations agricoles selon les données du Ministère, pour environ 113 unités de travail en 2010. Ce chiffre est en augmentation par rapport à 2000 et 1988, il y avait 76 exploitations pour 104 unités de travail en 2000 et 62 exploitations pour 106 unités de travail en 1988.

En croisant le recensement INSEE et les données communes, il s'avère qu'il y a en 2016 :

- ⇒ 87 exploitants agricoles au total pour 113 unités de travail
- ⇒ Dont 84 viticulteurs ;
- ⇒ Dont 3 exploitations mixtes (2 cultures de la céréale et 1 élevage) ;
- ⇒ Soit environ 3.72 ha de surface agricole utile (ce chiffre cache des disparités entre les viticulteurs et les agriculteurs)

Caractéristiques / Années	2010	2000	1988
Nombre d'exploitations agricoles*	87	76	62
Travail dans les exploitations agricoles (En unité de travail annuel)	113	104	106
Surface agricole Utile (SAU) en ha	324	485	283
Cheptel (en unité de gros bétail, tous aliments)	0	164	65
Orientation technico-économique de la commune	Viticulture (appellation et autre)		
Surface en terres labourables (en ha)	164	300	144
Surface en cultures permanentes (en ha)	140	123	109
Surface toujours en herbe (en ha)	20	63	27

Sources : données Agreste chiffres 2010 (*chiffres non fournis) et données communales
*nombre d'exploitations qui ont leur siège sur la commune concernée

Définition, critère de classement :

Localisation : les données se rapportent aux exploitations ayant leur siège sur la zone considérée.

Géographie : les données sont présentées selon la géographie 2010. En cas de fusion de communes entre deux recensements, les données communales ont été reconstituées par somme des données antérieures des communes fusionnées. En cas de scission de commune, les données ne sont pas comparables. Les cas de modification sont signalés dans la colonne modification.

Champ : ensemble des exploitations hors structures collectives.

Exploitation agricole : unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées ou 1 vache ou 6 brebis-mères ou une production supérieure à 5 veaux de batterie...) et de gestion courante indépendante.

Unité de travail annuel : mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et co-exploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations agricoles.

Superficie agricole utilisée : superficies des terres labourables, superficies des cultures permanentes, superficies toujours en herbe, superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

Unité gros bétail tous aliments (UGBTA) : unité employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes (par exemple, une vache laitière = 1,45 UGBTA, une vache nourrice = 0,9 UGBTA, une truie-mère = 0,45 UGBTA).

Orientation technico-économique de la commune : production dominante de la commune, déterminée selon la contribution de chaque surface ou cheptel de l'ensemble des exploitations agricoles de la commune à la production brute standard.

Superficie en terres labourables : superficie en céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages (hors superficie toujours en herbe), tubercules, légumes de plein champ, jachères.

Superficie en cultures permanentes : superficie en vignes, vergers, pépinières ornementales, fruitières et forestières, cultures de miscanthus, jonc, mûrier, osier, arbre truffier, à laquelle s'ajoute la superficie en arbres de Noël en 2010.

Superficie toujours en herbe : prairies naturelles ou semées depuis six ans ou plus.

L'omniprésence de l'activité agricole sur le territoire communal induit la présence d'un grand nombre de bâtiments agricoles et viticoles. La qualité de l'architecture de ces constructions et de leurs abords, ainsi que leur accompagnement paysager constitue un enjeu important.

D'un volume imposant, ils sont souvent visibles à partir des voies de circulation. Ils contribuent à la mise en valeur des paysages ruraux lorsqu'ils bénéficient d'un traitement de qualité tant au niveau du bâti qu'en termes d'insertion paysagère.

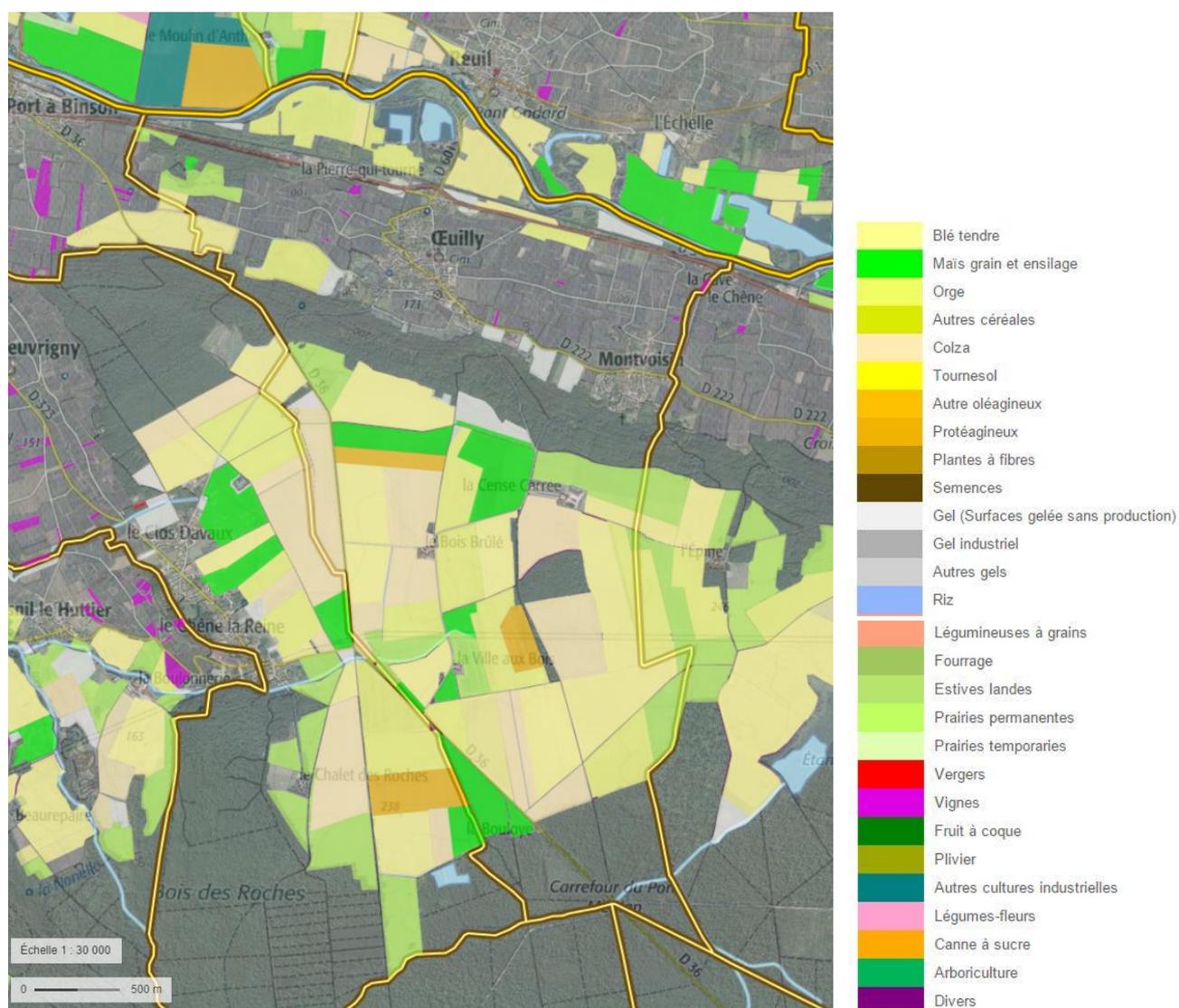
Les 3 exploitations agricoles en activité au 1^{er} février 2016 de la commune sont :

UNIQUEMENT DE L'AGRICULTURE

- ▶ SCEA du Bois Brulé - Culture et élevage associés ;
- ▶ Daniel LEBEAU - Culture et élevage associés ;
- ▶ GAEC des Tuileries - Culture et élevage associés.

Il y a 324 ha de Surface agricole utile (SAU) en 2010, 164 ha de terres labourables, 140 ha de cultures permanentes, et 20 ha toujours en herbe selon les données Agreste (Ministère).

A noter qu'il n'y a pas d'exploitation agricole soumise au régime de l'**ICPE agricole**, et aucune exploitation n'est soumise au **RSD** (régime sanitaire départementale).



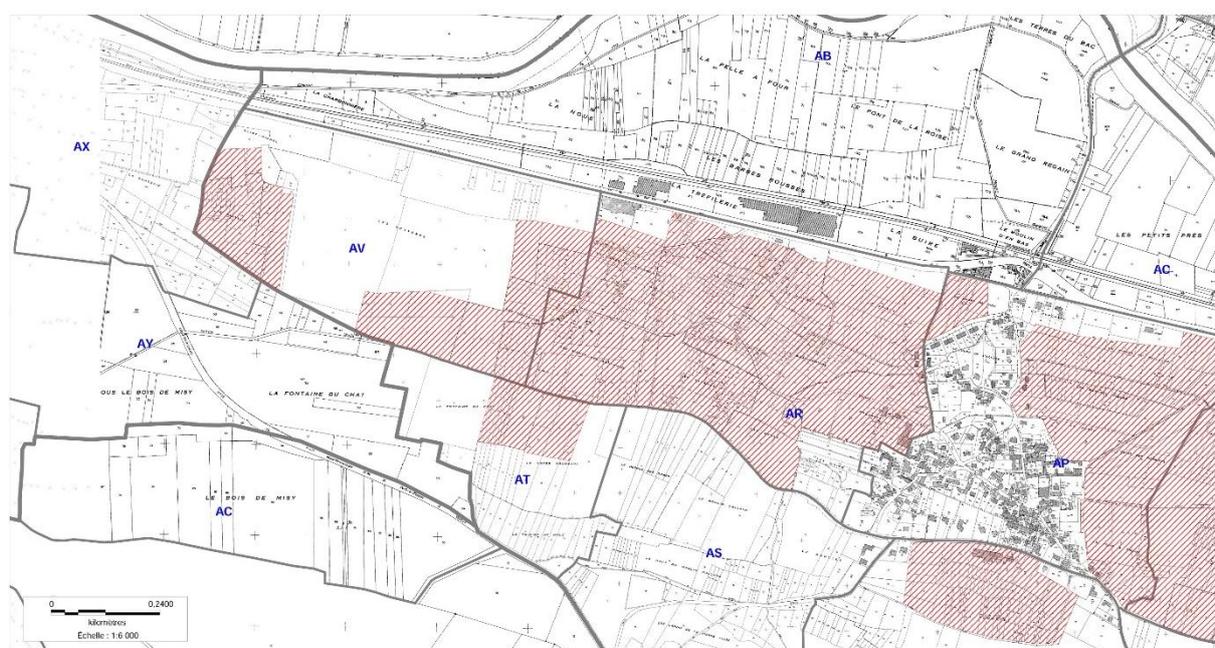
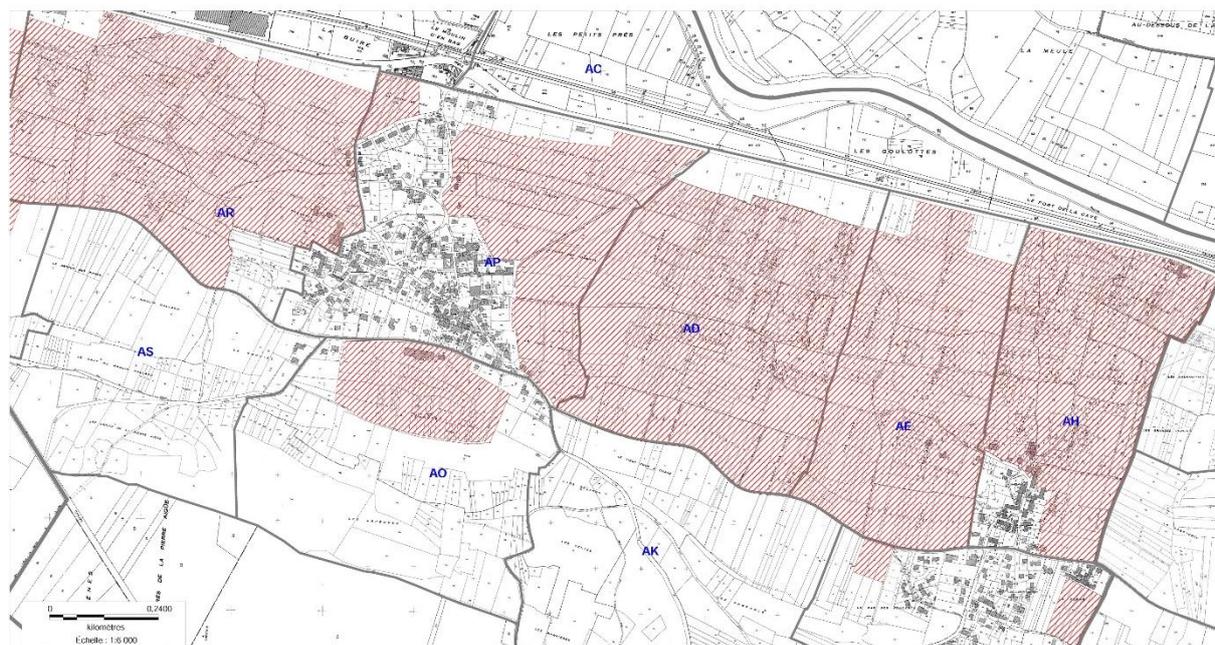
La viticulture à Oeuilly :

Le vignoble d'Oeuilly appartient à la région de production de la Vallée de la Marne et s'étend sur environ 160 hectares. La Vallée de la Marne qui perce la Côte de l'Île de France au niveau d'Épernay et se prolonge au delà de Château-Thierry sur trois communes de Seine-et-Marne.

Les cartes ci-dessous ont été fournies par l'INAO. Une étude pour réviser le périmètre AOC est en cours, en fonction des résultats de l'étude, le périmètre AOC est amené à évoluer.



© OMNIS Conseil Public- 2016



La zone viticole d'appellation Champagne (AOC) se traduit par un zonage spécifique dans le PLU, une zone Av (zone agricole dédiée à l'activité viticole).

Rappel de la réglementation sur les bâtiments agricoles :

Avant 1985, il n'existait aucune distance réglementaire d'éloignement entre les bâtiments agricoles et les habitations. Aujourd'hui les exploitations agricoles sont soit soumis à aucune réglementation locale (absence d'élevage, par exemple) ; soit soumis au régime du règlement sanitaire départemental (RSD), soit soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

► Bâtiments dépendant du RSD (gestion par la DDASS)

Présentation

Le RSD a été institué par un décret-loi du 30 octobre 1935 pour pallier à l'absence l'homogénéité dans la réglementation sanitaire départementale. En 1978, le Ministère de la Santé a publié un RSD type qui a servi de base à l'élaboration des RSD départementaux.

Le RSD est un ensemble de prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité. Il est arrêté par le Préfet après avis de la Commission Départementale d'Hygiène. Le RSD comporte des mesures concernant, entre autres, l'aménagement et les conditions d'utilisation des immeubles d'habitation, l'élimination des déchets, les maladies contagieuses, le bruit et l'agriculture.

Les éleveurs de chevaux, comme tous les éleveurs, sont soumis à ces obligations.

Depuis 1985 (création du règlement sanitaire départemental des Ardennes) pour toutes les installations agricoles, et depuis 1992 uniquement pour les sites non classés dépendant du RSD, la réglementation générale impose aux bâtiments agricoles une distance d'éloignement de 50 m avec les habitations, même pour les bâtiments contenant uniquement du stockage.

Cette disposition permet de prévenir toute transformation des bâtiments de stockage en bâtiment d'élevage, ce qui est très fréquent.

Cette règle s'applique également aux élevages détenus par des particuliers non-inscrits à la Mutualité sociale agricole (MSA), avec des distances particulières suivant les animaux, par exemple 50 mètres pour les chevaux.

Obligation déclarative

L'article 153 du RSD stipule :

« Toute création ou extension d'un bâtiment d'élevage ou d'engraissement à l'exception des bâtiments d'élevage des lapins et volailles comprenant moins de 50 animaux de plus de 30 jours et des bâtiments consacrés à un élevage de type « familial », doit faire l'objet de la part du demandeur, de l'établissement d'un dossier comprenant les informations suivantes :

a) *Plan de masse à l'échelle du cadastre sur lequel doit figurer notamment :*

- *Le ou les points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaine ou animale, ou à l'arrosage des cultures maraîchères et situés dans un rayon de 100 mètres autour de l'installation ;*
- *L'emplacement des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public dans un rayon de 100 mètres.*

b) *Un plan détaillé de l'installation d'élevage (échelle 1/100ème) précisant notamment l'emplacement des stockages de déjections et des installations de traitement.*

c) *Une note explicative précisant la capacité maximale instantanée de l'établissement d'élevage, les volumes de stockage des déjections, les moyens utilisés pour réduire les odeurs et, éventuellement, le lieu de rejet de l'effluent traité dans le milieu naturel.*

d) *Le cas échéant, le plan d'épandage des eaux résiduaires et des déjections. »*

Implantation et aménagement des bâtiments

Tous les locaux destinés au logement, même temporaire, des animaux, sont efficacement ventilés. Les communications directes entre les locaux réservés au logement des animaux et les pièces destinées à l'habitation les avoisinant ou les surmontant sont interdites.

Jusqu'à une hauteur de 0,60 m à 1,50 m selon les espèces animales logées, les murs et les parois doivent pouvoir être nettoyés et désinfectés de manière efficace et les matériaux des murs doivent pouvoir résister à un jet d'eau sous pression.

En dehors des élevages sur litières accumulées et des étables à logettes, les sols doivent être imperméables, maintenus en bon état et avoir une pente suffisante **pour assurer l'écoulement des liquides vers un système d'évacuation étanche. Le raccordement de celui-ci, à une fosse étanche ou à un dispositif d'évacuation offrant toute garantie sur le plan sanitaire, est obligatoire.**

Entretien et fonctionnement

(Complété par les Articles R 1334-14 à R 1334-23 du Code de la Santé Publique relatifs à la lutte contre l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis). Toutes les parties des établissements et des installations sont maintenues en bon état de propreté et d'entretien.

Des précautions sont prises, pour assurer l'hygiène générale des locaux et en particulier éviter la pullulation des mouches et autres insectes, ainsi que celle des rongeurs. À cet effet, les installations feront l'objet de traitements effectués, en tant que de besoin, avec des produits homologués.

Les bâtiments sont approvisionnés en quantité suffisante d'eau de bonne qualité pour l'abreuvement des animaux et d'eau de lavage pour l'entretien des établissements et des installations.

Les installations et appareils de distribution destinés à l'abreuvement des animaux ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, d'entraîner, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau d'eau potable.

L'eau servant au lavage des appareils, récipients et autres objets utilisés pour la traite et la conservation du lait, doit être potable. Il est interdit de nourrir les animaux avec des matières animales en putréfaction.

Stabulation libre

La stabulation est le séjour, mode d'entretien du bétail en local fermé, et plus particulièrement des bovins à l'étable ou dans un espace limité à l'air libre. Il existe la stabulation permanente, saisonnière. A noter que la stabulation du bétail favorise l'engraissement. La combinaison des périodes de stabulation et de pâturage est fréquente (Wolkowitsch, Élev., 1966, p. 147).

L'article 154-3 du RSD prévoit notamment des dispositions concernant la tenue des aires d'exercice.

Les prescriptions de cet article sont applicables aux stabulations libres de bovins, équidés, asins, ovins, porcins, caprins et canins. Les courettes ou aires d'exercice, mises à la disposition des animaux, sont stabilisées ou imperméabilisées. Elles sont nettoyées et traitées aussi souvent que nécessaire, dans les mêmes conditions qu'au paragraphe 154-2.

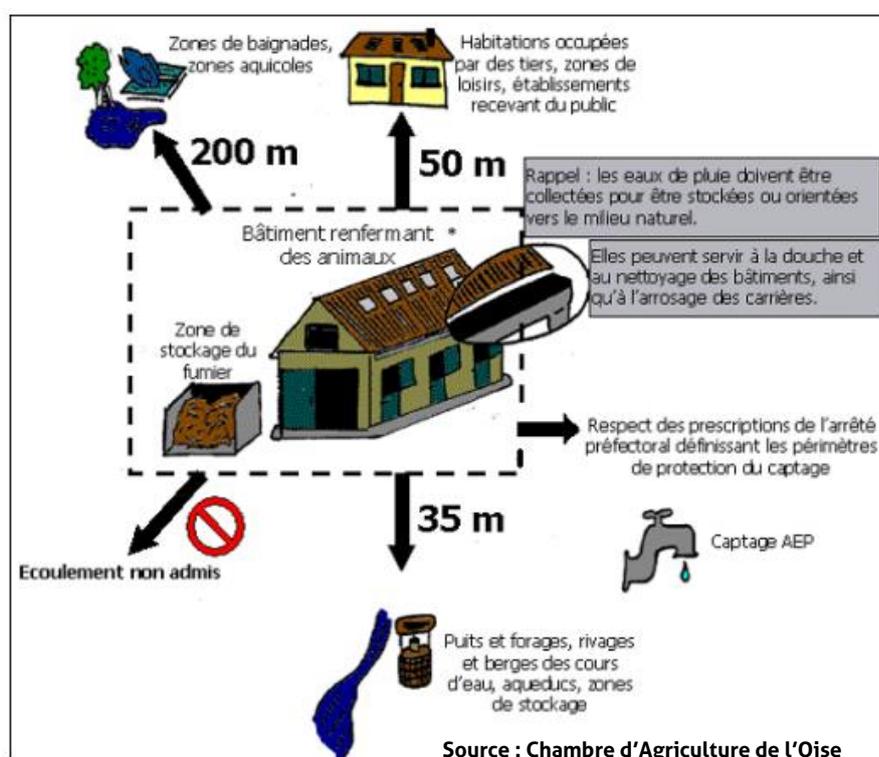
Les déjections et les éventuelles eaux de lavage des locaux ne s'écoulent pas sur les aires d'exercice. Les eaux pluviales reçues en direct sur les aires d'exercice extérieures pourront ne pas être collectées vers l'ouvrage de stockage si le réseau d'évacuation est muni d'un regard séparateur permettant leur détournement, en période de fortes pluies.

Les déjections solides et les débris de toutes sortes sont enlevés et stockés dans les mêmes conditions que les fumiers ou les lisiers. Les stabulations libres comportant une aire de repos sur litière accumulée doivent être approvisionnées en litière aussi souvent qu'il est nécessaire en fonction de la technique d'élevage afin de limiter les risques d'infiltration.

S'il n'est pas fait usage de litière, le sol de l'aire de repos sera rendu imperméable. Cette disposition ne s'applique pas aux logettes pour bovins et aux élevages sur caillebotis.

Règle d'implantation des bâtiments

Il existe des **distances minimales d'implantation des installations** par rapport aux immeubles habités par des tiers, zones de loisirs, établissements recevant du public et vis-à-vis des ressources en eau :



→***Bâtiment renfermant des animaux** : tout logement renfermant des équidés (boxes, stalles, stabulations libres couvertes, abris ouverts en pâture).

→**Autres bâtiments** : stockage paille, fourrage, hangar matériel, carrière, manège... => pas de distance minimale (hormis celle conseillée par rapport au risque incendie).

→**Simple paddock** avec couvert végétal non dégradé => pas concerné par la règle des 50 m.

► **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE (gestion par la Direction des Services Vétérinaires)**

Certaines activités économiques, industrielles, artisanales, agricoles ou forestières peuvent présenter des risques d'atteinte à l'environnement, mais aussi à la santé et/ou à la sécurité des usagers et des habitants. Lorsqu'elles sont soumises à une déclaration ou à une autorisation administrative, ces activités se voient imposer des conditions d'exploitation, mais aussi parfois d'implantation et d'aménagement.

Si elles préexistent à un projet d'aménagement ou de construction, celui-ci sera soumis à des conditions liées à la présence de ces activités, qui peuvent aller jusqu'à une inconstructibilité.

Inversement, si une activité relevant du régime des installations classées pour l'environnement s'installe dans un secteur déjà aménagé, elle devra s'implanter de manière à ne pas contraindre les constructions préexistantes. De ce fait, il est important de bien connaître les ICPE présentes sur le territoire et leurs besoins de développement spécifiques, afin de maintenir l'activité économique à proximité des espaces urbanisés.

Selon l'article L. 511-1 du Code de l'environnement, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

De façon générale, la délivrance de l'autorisation préfectorale pour un projet d'ICPE peut être subordonnée à un éloignement des constructions pour lesquelles l'installation présente un risque. Attention, il y a plusieurs régimes d'ICPE, déclaration, autorisation, inscription : chaque régime peut générer des contraintes d'implantation ou de gestion.

En outre, lorsqu'une installation classée à implanter sur un site nouveau présente un danger d'explosion ou d'émanation de produits nocifs, des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées concernant l'utilisation du sol ainsi que l'exécution de travaux soumis au permis de construire (article L.515-8 du CE).

Pour les installations visées à cet article, l'État élabore et met en œuvre un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Le PPRT mentionne les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 515-8 autour des installations situées dans le périmètre du plan. Mais la loi précise également que le PPRT approuvé vaut servitude d'utilité publique

Les bâtiments d'élevage, et certaines activités agricoles et forestières, peuvent relever des ICPE au-delà de certains seuils. Peut également s'appliquer aux bâtiments d'élevage, lorsqu'il existe, le règlement sanitaire départemental, qui fixe des règles de distance par rapport aux constructions environnantes.

Depuis 1992 (loi sur l'eau), **une distance de 100 mètres inconstructible s'applique aux bâtiments agricoles classés entre ceux-ci et pour les habitations des tiers**, les locaux habituellement occupés par des tiers, les stades ou terrains de campings, ainsi que les zones destinées à l'habitation par les documents d'urbanisme opposables aux tiers compte-tenu des règles de réciprocité amenées par l'article L.111-3 du code rural.

Dès qu'une exploitation est classée, tous les sites de cette exploitation qui reçoivent des bêtes sont soumis à une distance d'éloignement de 100 m, même si le nombre de bêtes dans ces sites est bien en dessous des seuils.

Des dérogations à 50 m existent cependant en fonction de la nature de l'élevage (aire paillée intégrale...). Les seuils des installations classées ont été modifiés récemment, mais la réglementation reste identique. Pour certaines activités d'élevage, le niveau de classement ICPE de l'exploitation doit être connu. Il est fixé en fonction du nombre d'animaux présents sur l'exploitation.

Le tableau résumé des seuils de classement est présenté ci-dessous :

Type d'élevage	Élevage relevant du RSD	Élevage relevant de la législation sur les ICPE				
		Régime de déclaration	Régime de déclaration avec contrôle périodique	Régime de l'enregistrement	Régime de l'autorisation	Régime d'autorisation avec bilan de fonctionnement
Équins (chevaux)	Quel que soit l'effectif					
Ovins, caprins (brebis, chèvres)	Quel que soit l'effectif					
Chiens (sevrés)	Inférieur à 10	de 10 à 50			Supérieur à 50	
Couvoirs (poules pondeuses)	Capacité inférieure à 100 000 œufs	Capacité supérieure à > 100 000 œufs				
Lapins de + de 30 jours	Moins de 3 000	De 3 000 à 20 000			Supérieur à 20 001	
Volailles et gibiers à plumes (poulets, canard, oie, pintade, ...)	Moins de 5 000	De 5 000 à 20 000	De 20 001 à 30 000		Supérieur à 30 001	Supérieur à 40 000 emplacements
Porcs (bâtiment ou plein air)	Moins de 50	De 50 à 450		Supérieur à 450, mais inférieur à 750 truies ou < à 2 000 porcs	Plus de 2 000 porcs charcutiers ou plus de 750 truies	
Vaches allaitantes	Moins de 100	100 et plus				
Vaches laitières et/ou vaches mixtes (hors génisses, vachette)	Moins de 50	De 50 à 100	De 101 à 150	De 151 à 200	Supérieur à 200	
Veaux et/ou bovins à l'engraissement	Moins de 50	De 50 à 200	De 201 à 400		Supérieur à 400	
Stockage engrais liquide	Non concerné	Supérieur à 100m ³			> 500m ³	

* les effectifs porcins et volailles s'expriment en animaux-équivalents

Les équivalences en élevage de volailles					
Élevages	Animaux-équivalents	Élevages	Animaux-équivalents	Élevages	Animaux-équivalents
Cailles	0.125	Pigeons et perdrix	0.25	Coquelets	0.75
Poulets légers	0.85	Poules, poulets, faisans et pintades	1	Poulets lourds	1.15
Canard à rôtir, canard prêts à gaver et canards reproducteurs	2	Dindes légères	2.2	Dindes médium, dindes reproductibles et les oies	3
Dindes lourdes	3.5	Palmipèdes gras en gavage	7		
Les équivalences en élevage de porcs					
Porcs à l'engrais	1	Reproducteurs	3	Porcelets sevrés de moins de 30 kg avant mise en engraissement ou sélection	0.2
Jeunes femelles avant la première saillie		Truie (femelle saillie ou ayant mis bas)			
Animaux en élevage de multiplication ou sélection		Verrats (mâles utilisés pour la reproduction)			

Réciprocité et dérogation

La réciprocité de ces distances d'éloignement a été imposée en 1999 (loi d'orientation agricole), même dans les zones déjà bâties. Cette réciprocité permet de limiter les problèmes de voisinage, mais pénalise grandement les secteurs bâtis où se trouve une exploitation agricole.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a introduit la possibilité de dérogation à cette règle dans les zones déjà urbanisées des communes, après avis simple de la Chambre d'agriculture. Il faut également savoir que la maison d'un agriculteur représente un tiers pour un autre agriculteur et bloque le développement de la ferme. Deux agriculteurs voisins peuvent donc se bloquer mutuellement.

Le **principe de réciprocité** des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation. Ce principe a été introduit en 1999 à l'article L.111-3 du Code Rural et modifié par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II.

Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les règlements sanitaires départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

En général, la Chambre d'agriculture retient les principes suivants pour donner son avis :

> **1^{ère} situation, cas des exploitations d'élevage dans les villages :**

La réciprocité n'est en principe pas appliquée, le caractère urbain est privilégié et la vocation des villages à accueillir prioritairement des habitations (dérogation aux règles de recul).

Toutefois, chaque dossier s'étudie au cas par cas en appréciant les caractéristiques du projet et le statut de l'exploitation d'élevage à proximité. Lorsque le projet se rapproche de manière excessive des bâtiments agricoles, la Chambre d'agriculture peut émettre un avis défavorable au titre de l'atteinte à la sécurité et salubrité publique et du risque potentiel en matière de conflits dits de voisinage.

> **2^{ème} situation, cas des exploitations en périphérie immédiate des agglomérations :**

Ces exploitations ne respectent déjà plus tout à fait les distances prévues par la réglementation sanitaire. Il s'agit alors de ne pas aggraver la situation et d'éviter tout encerclement de ces exploitations. Ainsi il n'est pas accordé de dérogation pour des constructions se situant à une distance inférieure à la distance de la construction existante la plus proche (par exemple, si l'habitation de tiers la plus proche est à 40 m, il ne sera pas autorisé d'autres habitations de tiers à moins de 40 m).

> **3^{ème} situation, cas des exploitations agricoles hors agglomération :**

Dès lors que l'exploitation est à plus de 100 m des limites du village, cette distance doit être préservée, que l'élevage soit ou non classé. L'implantation d'habitations de tiers ne sera donc pas autorisée à moins de 100 mètres de cette exploitation (pas de dérogation aux règles de recul).

Antériorité des exploitations

Toutes ces distances s'appliquent pour les installations nouvelles, l'antériorité de l'installation prévalant sur ces règles. Par contre, l'agrandissement d'une exploitation dépendant du RSD en une installation classée lui impose les nouvelles normes directement.

Avis général des Chambres d'Agriculture

La position constante de la Chambre d'Agriculture est de protéger les exploitations agricoles qui ne sont pas déjà bloquées dans leur extension par des constructions d'habitation existantes à proximité.

Dans le périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage, quel que soit le volume de cet élevage, et dès que cela est encore possible pour protéger une évolution future des exploitations, (ou 50 m en zone urbaine, là où l'exploitation ne pourra pas changer de catégorie, car elle est déjà bloquée par les constructions existantes), sont donc inconstructibles les terrains n'ayant aucune maison d'habitation entre eux et l'exploitation agricole. Par contre, les terrains situés en zone bâtie qui ont déjà une habitation entre eux et l'exploitation agricole sont constructibles, car ils n'aggravent pas la contrainte de l'agriculteur.

La vocation d'élevage pour les bâtiments non utilisés est conservée pendant deux ans. Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture est tout à fait favorable à de grands périmètres réciproques d'éloignement qui protègent autant les agriculteurs que les habitants.

Élevages particuliers non agricoles

Les élevages détenus par des particuliers non-inscrits à la MSA ne sont pas considérés comme des exploitations agricoles, la Chambre d'Agriculture n'a donc pas à donner son avis à proximité de ces bâtiments. La DDASS doit appliquer le règlement sanitaire départemental et imposer le recul de 50 mètres, encore faut-il qu'elle ait connaissance de l'existence de ces élevages. Les centres équestres sont, depuis peu, considérés comme des exploitations agricoles.

Pour résumé, **Oeuilly** de par son histoire et sa richesse du sol est un territoire de cultures partagé entre, la culture de la vigne, la céréale et un peu d'élevage. La commune hérite d'un patrimoine bâti agricole et viticole important, on note la présence de nombreux corps de ferme ou bâtiment lié à la viticulture dans la commune.

Le projet de PLU veut préserver l'activité économique de sa commune, c'est pourquoi aucun frein ne sera mis au développement de l'activité agricole lors de la réflexion du plan de zonage. La commune souhaite classer les exploitations agricoles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en zone constructible, si les exploitations agricoles n'ont pas de repreneur, les bâtiments pourront changer facilement de destination (exemple : transformation d'une exploitation en logement d'habitation).

3) Les secteurs d'activités :

Spécificités régionales : une agriculture qui contribue fortement à la richesse produite

En 2011, la richesse produite en région est estimée à 34 676 millions d'euros, ce qui représente 2,6 % du produit intérieur brut de la France de province. Avec un PIB par habitant de 25 996 euros, la Champagne-Ardenne se place au 9ème rang des régions françaises (30 999 € pour la France métropolitaine et 26 345 € pour la France de province).

L'agriculture représente une part importante de la valeur ajoutée régionale, et ce notamment grâce au champagne. Le poids de cette filière est ainsi de 7,8 %, soit 5,2 points de plus comparés à l'échelon national. L'industrie joue un rôle encore important : 18,3 % contre 14,9 % en France de Province.

A l'inverse, avec 43 %, le secteur tertiaire marchand (transports, commerce, services aux entreprises, services aux particuliers, activités immobilières et financières) est inférieur de près de huit points au niveau constaté en France de province. Notons toutefois que, sur la décennie, ce secteur progresse en Champagne-Ardenne, rattrapant son retard par rapport aux autres régions françaises.

L'industrie, composante incontournable de l'activité régionale...

Fin 2011, on compte **528 724 actifs occupés** en Champagne-Ardenne. La part de l'emploi salarié s'élève à 89,8 %. Les secteurs de l'industrie et de l'agriculture représentent un poids non négligeable. De fait, **16,7 % des emplois champardennais** se situent **dans l'industrie** contre 12,9 % à l'échelle nationale.

La filière agricole en regroupe 5,7 %, soit plus du double qu'en France métropolitaine. En parallèle, alors que le niveau de tertiarisation en termes d'emplois atteint 78,1 % au plan national, il est de 71,2 % en Champagne-Ardenne.

La **spécialisation industrielle de la région** est notamment portée par le secteur agroalimentaire et l'industrie de biens intermédiaires (métallurgie, caoutchouc, plastique...). Le bois, papier, imprimerie est également un secteur important en Champagne-Ardenne, représentant fin 2011 plus de 8 % des salariés du privé.

... en dépit d'une perte d'un quart de ses effectifs sur une décennie

Après une relative stabilité au début des années 2000, la Champagne-Ardenne est touchée par la forte dégradation de la conjoncture économique. En 2011, l'emploi total affiche ainsi un repli de 3,2 % par rapport à 2007. La diminution enregistrée au niveau national sur la même période est de 0,6 %. L'écart entre l'évolution régionale et nationale s'explique en grande partie par la moindre tertiarisation de l'économie champardennaise.

Le **phénomène de désindustrialisation** observé de manière générale dans l'hexagone apparaît **plus prononcé en région**. Entre 2001 et 2011, l'industrie champardennaise a perdu 25,1 % de ses effectifs alors que le recul a été de 18,9 % pour la France métropolitaine. De fait, le poids du secteur est passé sur la période de 21,4 % à 16,7 %. Dans le même temps, la part de l'emploi tertiaire a progressé de 66,6 % à 71,2 %.

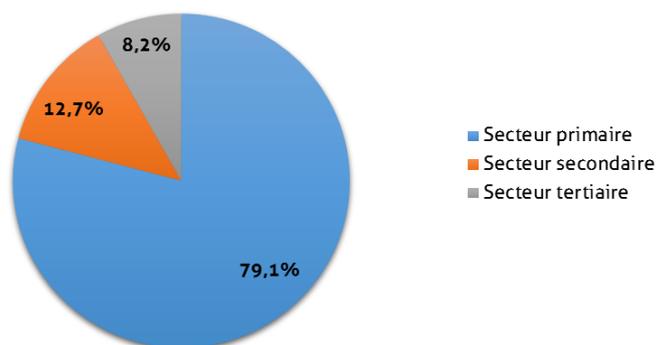
(Source : portrait de la Champagne Ardenne, Juin 2013, par l'Observatoire Permanent de l'Evolution des Qualifications de Champagne-Ardenne)

Spécificités locales : une économie viticole et de service dynamisant le déclin agricole et ouvrier

C'est le secteur de l'agriculture / viticulture qui est le plus représenté à Oeuilly. Le secteur des commerces, transports et services divers concentre la majeure partie des migrations domicile / travail. Les bassins économiques de Dormans et d'Épernay concentrent la majeure partie des travailleurs. Ceux-ci attirent de plus en plus d'actifs, expliquant la fuite des actifs vers d'autres communes plus attractives.

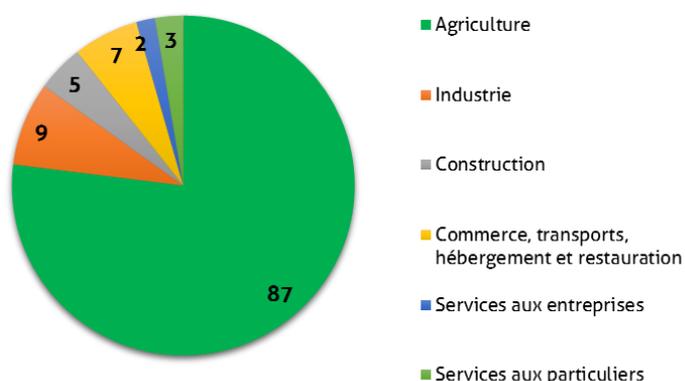
Primaire⁸
Secondaire⁹
Tertiaire¹⁰

Répartition par secteur d'activité au 31/01/2015



Source : INSEE, CLAP, exploitations principales, RP 2013 + recensements communaux

Entreprises et établissements selon le secteur d'activité au 31/01/2015



A noter que le niveau de création d'entreprises est moyen, le contexte économique n'y est pas favorable avec une croissance économique proche de 1%.

⁸ Si l'entreprise extrait des produits de la Terre comme les agriculteurs, les produits de l'eau comme la pêche, ou la chasse on dit que l'entreprise fait partie du secteur primaire.

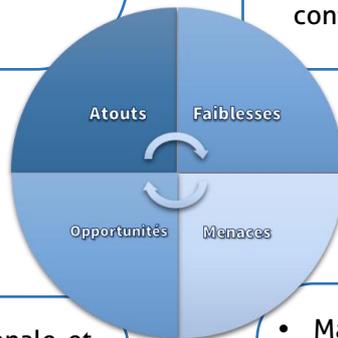
⁹ L'entreprise doit transformer les matières premières en produits finis ou semi finis. C'est le cas des industries par exemple.

¹⁰ Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

A retenir sur l'économie, les emplois et les activités à Oeuilly

- Taux de chômage contenu par rapport à d'autres communes rurales
- $\frac{3}{4}$ de la population active occupée est en CDI
- Secteur agricole et artisanal se maintient malgré la conjoncture
- Population jeune et dynamique de mieux en mieux formée
- Un taux de concentration de l'emploi dans le bassin de vie de 89% (l'économie locale fait vivre les ménages)

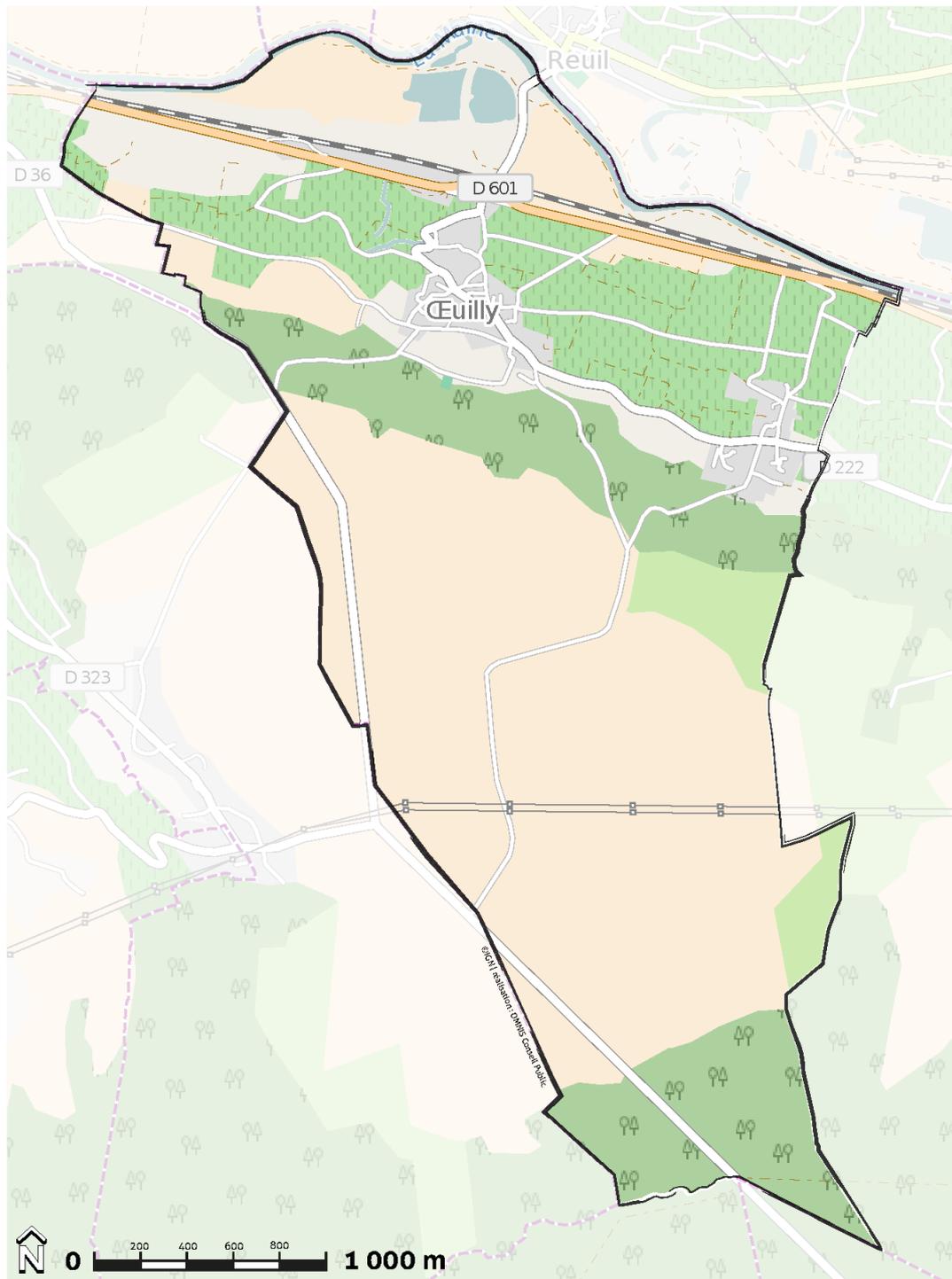
- Seules les femmes sont touchées par le chômage en 2012
- Déclin de l'emploi ouvrier qui suit le contexte national



- Reconversion d'activité artisanale et accueil d'autres activités
- Diversification de l'offre de service
- Accueil d'une nouvelle population agricole (ex : maraichers, bio, ventes directes)

- Manque de repreneur pour la succession des exploitations agricoles
- L'économie de service mange peu à peu la diversité des emplois (41% de l'économie provient du secteur tertiaire)

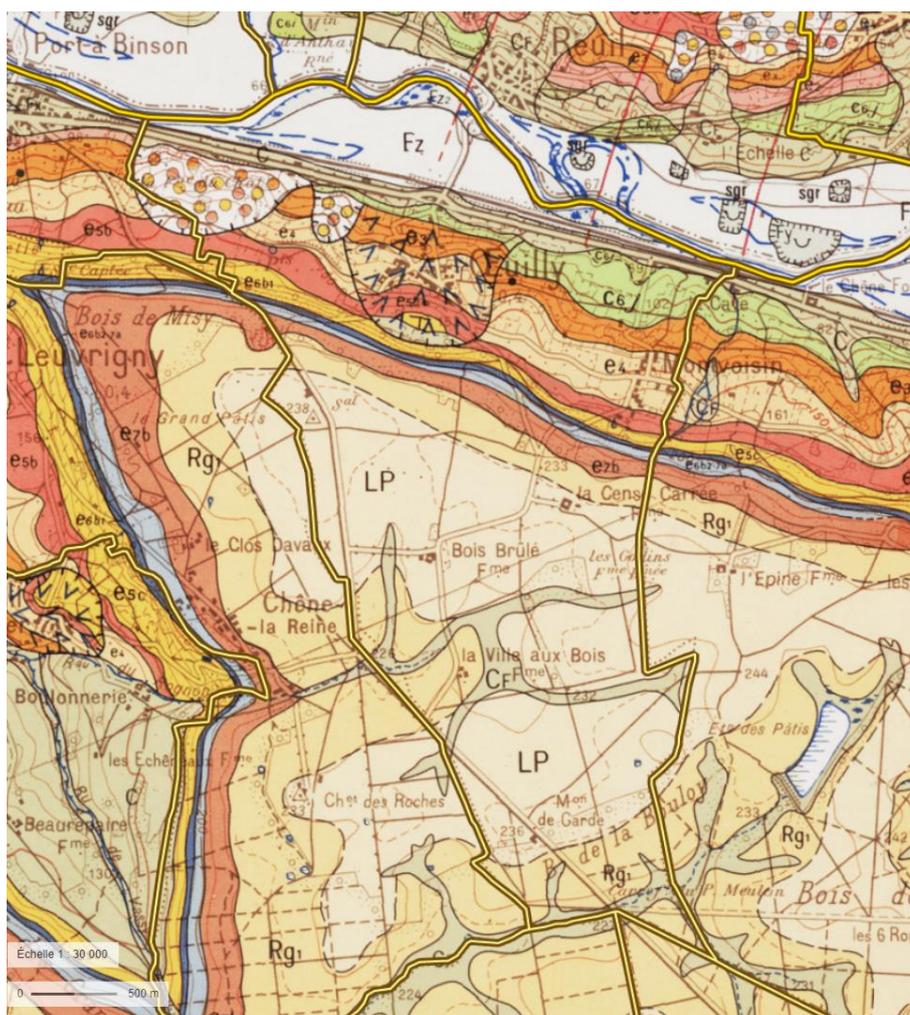
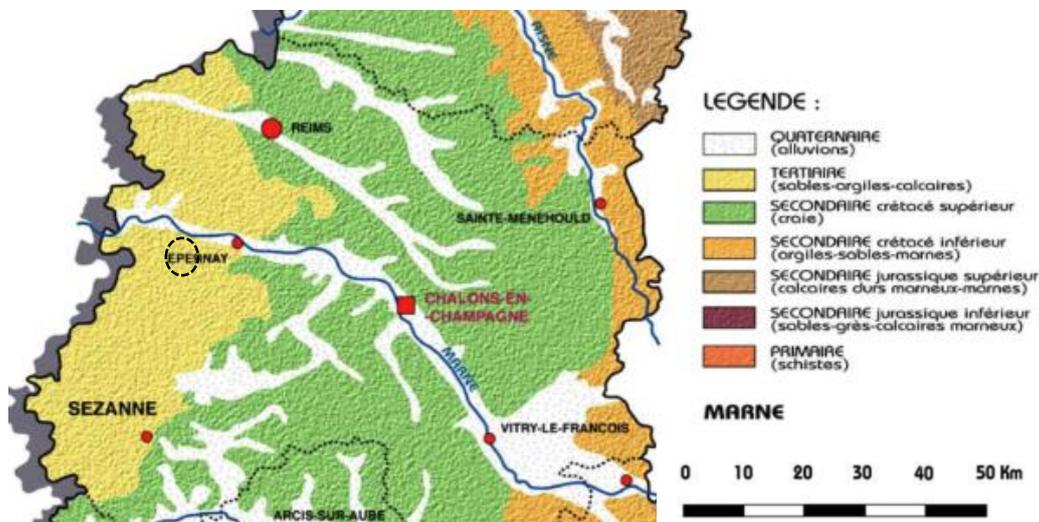
PARTIE II. État initial de l'environnement



I. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PHYSIQUE

A. La géologie

Le territoire d'Oeuilly est localisé sur la carte géologique d'Épernay située à la limite orientale des terrains tertiaires du Bassin de Paris, bassin marqué par la craie du Crétacé (fin du Secondaire). Le pendage général des couches est faible, et dirigé vers l'Ouest, vers le centre du Bassin.



Principales formations géologiques sur la commune :

La stratigraphie du Tertiaire est complexe avec une succession de couches qui vont des plus anciennes aux plus récentes:

- la craie blanche, tendre du Campanien (C6) : la craie affleure dans les bas-versants entre OEUILLY et Montvoisin. Elle peut être localement décapée et remplacée par des terres d'apport au pied de certains coteaux pour l'installation de nouvelles vignes.

Vient ensuite une succession de 6 affleurements qui compose le versant sud de la vallée de la Marne avec de bas en haut :

- ▶ les argiles plastiques, marnes et lignites du Sparnacien (e3), dont l'épaisseur peut atteindre 25 mètres, affleurent au niveau de la partie basse des villages,
- ▶ les argiles de Laon et sables du Cuisien (e4) composées d'une alternance de lits argileux et de lits sableux d'une épaisseur de 5 à 8 mètres,
- ▶ le tuffeau de Damery, du Lutétien moyen (e5b). Ce niveau est épais d'environ 20 mètres. Le tuffeau de Damery est un sable fin, calcaire, contenant une petite proportion de quartz. Il correspond à la limite haute des vignes et des cultures,
- ▶ les marnes et caillasses du Lutétien supérieur (e5c), dont l'épaisseur est d'environ 20 mètres, constituent la base du versant forestier,
- ▶ les calcaires de Saint-Ouen, argiles vertes, marnes blanches et calcaires du Bartonien moyen (e6b 1 et e6 b2-7a), épais de 10 mètres,
- ▶ enfin les calcaires de Champigny du Ludien supérieur (e7b), souvent silicifiés, correspondent à la limite haute du versant boisé.

Au contact des alluvions de la Marne, en bas de versant et sur la craie, se trouve des formations colluviales (C) de faible épaisseur. Elles sont constituées d'argiles de décalcification contenant des granules de craie. Ces roches meubles descendent facilement les pentes en formant une épaisseur parfois importante (2 à 3 mètres). Elles constituent actuellement l'assise de la RN 3.

B. Hydrogéologie locale

Dans les terrains tertiaires, les niveaux aquifères se répartissent en fonction des alternances stratigraphiques. A Oeuilly, les aquifères ne déterminent que des sources à faibles débits :

- ▶ les sables cuisien
- ▶ les calcaires lutétiens
- ▶ l'ensemble des calcaires bartoniens

La nappe phréatique de la craie est seule capable de subvenir aux besoins d'alimentation en eau potable.

C. La topographie

Le territoire de la commune d'OEUILLY est étendu. À partir de la vallée de la Marne au Nord, le territoire s'étire vers le Sud sur une longueur de 5 km pour une largeur de 3,4 km diminuant graduellement.

La topographie du territoire communal est simple. La presque totalité de la commune est située sur la rive gauche de la vallée de la Marne, qui a profondément entaillé d'est en ouest le plateau tertiaire. La Marne constitue les points bas du territoire avec des altitudes variant peu de l'amont vers l'aval et proche de 65 mètres.

Depuis la vallée, le relief s'élève rapidement vers le Sud pour former un coteau jusqu'à l'abrupt boisé qui marque le bord du plateau de la Brie, troisième unité structurale du finage.

Le coteau où sont implantés le village et le vignoble propose ainsi une pente générale de l'ordre de 9% entre les cotes 74 et 150 mètres d'altitude pour une largeur de 875 mètres. L'abrupt boisé présente par endroit une pente de 30% entre les cotes 150 et 225 mètres.

Le plateau qui constitue l'extrémité sud de la commune s'étale avec quelques ondulations entre les cotes 227 mètres au carrefour du Pont Meulan et 240 mètres près de la Cense Carrée.



Il existe trois types de cheminements qui apparaissent clairement sur les cartes de relief :

Le talweg (aussi écrit thalweg) signifie en vieil allemand le chemin de la vallée. Il s'agit des points les plus bas entre deux versants. C'est là que se rassemblent les eaux de pluie et par le fait il y a souvent un ruisseau ou une rivière.

La crête est le cheminement naturel inverse du talweg. La crête est le point de séparation des eaux. De chaque côté de la crête, la pluie tombe soit sur le versant gauche, soit sur le versant droit.

La courbe de niveau est exactement à mi-chemin de la crête et du talweg. En terrain vallonné, souvent les routes, mais surtout les voies ferrées de l'ancien temps empruntent les courbes de niveaux.

D. Le climat

La région est à la fois sous l'influence de l'océan Atlantique et celle du climat continental, avec une amplitude annuelle très forte. La pluie est assez fréquente. Les hivers ont tendance à être froids, vifs et sans nuage avec des températures moyennes autour de 6°C.

Les mois estivaux tendent à être chauds et relativement secs avec des températures moyennes quotidiennes de 25°C. Le relief accentue les précipitations. A l'est, le massif Ardennais, l'Argonne et la Haute-Marne sont très arrosés avec, certains hivers, d'importantes chutes de neige.

A l'ouest, de Reims à Troyes, la pluviométrie est comparable à celle de l'Île-de-France. Les plateaux de Rocroi et de Langres sont les points hauts de la région et donc les plus froids.

Le climat de Oeuilly est chaud et tempéré. De fortes averses s'abattent toute l'année sur Oeuilly. Même lors des mois les plus secs, les précipitations restent assez importantes. Selon la classification de Köppen-Geiger, le climat est de type Cfb. Oeuilly affiche une température annuelle moyenne de 10.3 °C. Sur l'année, la précipitation moyenne est de 605 mm.

Les précipitations moyennes les plus faibles sont enregistrées en Mars avec 42 mm seulement. Les précipitations records sont enregistrées en août. Elles sont de 68 mm en moyenne.

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Température moyenne (°C)	2.1	3.2	6.7	9.7	13.3	16.5	18.3	18	15.5	10.7	6.2	3.3
Température minimale moyenne (°C)	-0.9	-0.3	1.6	4.4	7.6	10.7	12.6	12.3	10.1	6.1	3.1	0.5
Température maximale (°C)	5.1	6.7	11.8	15.1	19.1	22.3	24.1	23.8	20.9	15.3	9.4	6.1
Température moyenne (°F)	35.8	37.8	44.1	49.5	55.9	61.7	64.9	64.4	59.9	51.3	43.2	37.9
Température minimale moyenne (°F)	30.4	31.5	34.9	39.9	45.7	51.3	54.7	54.1	50.2	43.0	37.6	32.9
Température maximale (°F)	41.2	44.1	53.2	59.2	66.4	72.1	75.4	74.8	69.6	59.5	48.9	43.0
Précipitations (mm)	49	45	36	41	55	54	54	64	55	47	53	52

E. L'hydrologie

Le réseau hydrographique de la commune d'Oeuilly est constitué par la Marne, et par les ruisseaux du Rognon et de Vassy, petits affluents du Flagot.

► La Marne

La Marne traverse la partie nord du territoire communal, et coule d'est en ouest. La distance de la rivière depuis sa source à Oeuilly est d'environ 300 km. Elle appartient au domaine public. Des aménagements y ont été réalisés au cours du XIX^{ème} siècle (ouvrages, rectifications de tracés) pour la rendre navigable.

- **Caractéristiques du lit** : la largeur du lit mineur est en moyenne de 50 à 70 mètres. La pente naturelle moyenne est de 2‰. Cette pente est réduite par l'aménagement en biefs successifs par les barrages de navigation, dont celui de Damery. Le lit mineur est homogène en raison notamment de la profondeur imposée pour la pratique de la navigation (mouillage de 2,20 mètres). S'agissant d'une section navigable, les embâcles sont relativement rares et les berges sont stables. Sur le territoire communal, les rives sont régulièrement boisées, exception faite de la section amont du Pont de Reuil où le boisement est plus diffus.

- **Caractéristique du lit majeur** : la plaine alluviale est de largeur réduite: 0,5 à 1 km maximum, et est dominée par les cultures intensives et quelques anciennes gravières et plans d'eau. Le dimensionnement du lit mineur n'autorise aucun débord important suffisamment prolongé, la zone inondable est ainsi réduite.

- **Débits** : il n'y a pas de station de jaugeage sur ce tronçon, les débits sont évalués par corrélation (1,25 m³/s). La gestion du barrage-réservoir Marne (lac du Der), mis en service en 1974, les influencent nettement.

- **Qualité de l'eau** : la qualité de l'eau est 1B est correcte (qualité décroissante: 1 A, 1 B, 2, 3, 4), l'objectif de qualité fixé est le maintien en 1B, Une dégradation sensible est fréquemment observée en raison des rejets urbains, industriels et viticoles et par la pollution d'origine agricole et viticole.

- **Gestion** : c'est un cours d'eau publique de seconde catégorie piscicole. La police de l'eau est assurée par Voies Navigables de France.

Pour ce territoire, deux associations de pêches se partagent les lots de pêche: l'AAPPMA d'Épernay en amont du pont de la RD 601, l'AAPPMA de Port à Binson en aval du pont. La Marne et ses affluents font partie du programme d'actions réglementaires et techniques du schéma départemental de vocation piscicole de la Marne paru en 1987.

► Le Ru du Brognon et le Ruisseau de Vassy

Le Ru du Rognon est un petit affluent du Flagot, ruisseau qui rejoint la Marne en aval de Mareuil-le-Port. Il prend sa source sur le plateau de la Brie au nord de la ferme de la Ville-aux-Bois.

A l'extrême Sud du territoire, le Ruisseau de Vassy traverse le Bois de la Bouloye sur quelques centaines de mètres avant de rejoindre lui aussi le Flagot plus loin à l'ouest. Ce ruisseau est l'émissaire de plusieurs étangs de la forêt d'Enghien

- **Caractéristiques du lit** : ces ruisseaux présentent une largeur de moins de 2 mètres. Sur ce territoire, le Ruisseau de Vassy possède un parcours totalement forestier. Le Rognon présente un boisement de rive sensiblement continue et dense en aval de la RD 36, mais se réduisant à une seule rangée d'arbres/arbustes en sommet de berges. Faciès lotique et lentique alternent en fonction de la pente: sables, limons et vases dans les sections à écoulement lent, cailloux et graviers dans les pentes plus fortes.

- **Caractéristique du lit majeur** : le bassin versant du Flagot d'une superficie totale d'environ 69 km² est alimenté par des sources généralement pérennes. Seule la section forestière du ruisseau de Vassy connaît un assec annuel régulier.

- **Qualité de l'eau** : La qualité de l'eau est 1B (qualité décroissante: 1A, 1B, 2, 3,4), l'objectif de qualité fixé est le maintien en 1 B. Les pollutions diffuses sont ici essentiellement d'origine agricole.

- **Gestion** : Ce sont des cours d'eau privés de 1ère catégorie piscicole. La police de l'eau est assurée par la DDT de la Marne. Aucune association de pêche n'est recensée sur ce cours d'eau.

F. Les zones humides

Les zones humides constituent des milieux naturels, qui possèdent des caractéristiques et des propriétés spécifiques leur permettant de rendre de nombreux services aux collectivités. À ce titre, les documents d'urbanisme ont vocation et l'obligation, au regard de la réglementation en vigueur, d'identifier et de protéger les zones humides.

Définition d'une zone humide :

Souvent en position d'interface, de transition, entre milieux terrestres et milieux aquatiques proprement dits, les zones humides se caractérisent par la présence d'eau, permanente ou temporaire, en surface ou à faible profondeur dans le sol et par une végétation hygrophile au moins pendant une partie de l'année. Elles nourrissent et abritent de façon continue ou momentanée des espèces animales inféodées à ces espaces.

En Champagne-Ardenne, elles se trouvent principalement en tête de bassin versant, en bordure de lacs et dans les lits majeurs de cours d'eau. Ce sont généralement des bras morts, des mares, des marais, des landes humides, des tourbières, des forêts et prairies humides.



Les collectivités ont l'obligation réglementaire d'identifier les zones humides présentes sur leur territoire dans le cadre de leur travail d'analyse environnementale lors de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme. **Afin de faciliter cet exercice d'analyse, la DREAL met à leur disposition deux cartographies régionales non exhaustives** recensant des zones humides dites « loi sur l'eau » et des zones à dominante humide.

Les zones à dominante humide :

La DREAL Champagne-Ardenne dispose de deux cartographies régionales non exhaustives recensant les zones humides dites « loi sur l'eau » et les zones à dominante humide :

Zones humides dite « loi sur l'eau » : leur définition est suffisamment précise au regard de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques. Leur caractère humide a été défini selon le critère végétation ou pédologique listé dans [l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application de l'article R.211-108 du code de l'environnement](#). Leur échelle de délimitation est suffisamment précise au titre de ce même arrêté (échelle du 1/5000e au 1/25000e).

Toutefois, ces zones ne sont pas toutes délimitées à l'échelle parcellaire. A ce titre, les tiers souhaitant obtenir ce niveau de précision sont invités à mener un inventaire complémentaire sur le terrain selon la méthodologie et les critères déclinés dans l'arrêté ministériel cité ci-dessus ;

Zones à dominante humide : Terminologie non réglementaire utilisée pour définir des secteurs à forte probabilité de présence de zones humides (cartographie d'alerte ou de pré-localisation) et pour laquelle le caractère humide au titre de la loi sur l'eau ne peut pas être certifié à 100 %. Si un tiers souhaite s'assurer que ces zones ne sont pas des zones humides, un inventaire sur le terrain doit être réalisé selon la méthodologie et les critères déclinés dans l'arrêté ministériel cité ci-dessus.

Ces 2 cartographies sont le résultat d'une agrégation sélective de différentes études et inventaires menés dans la région. (Mise à jour : 23/12/2015. Pour en savoir plus : <http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-des-zones-humides-en-champagne-a2884.html>)

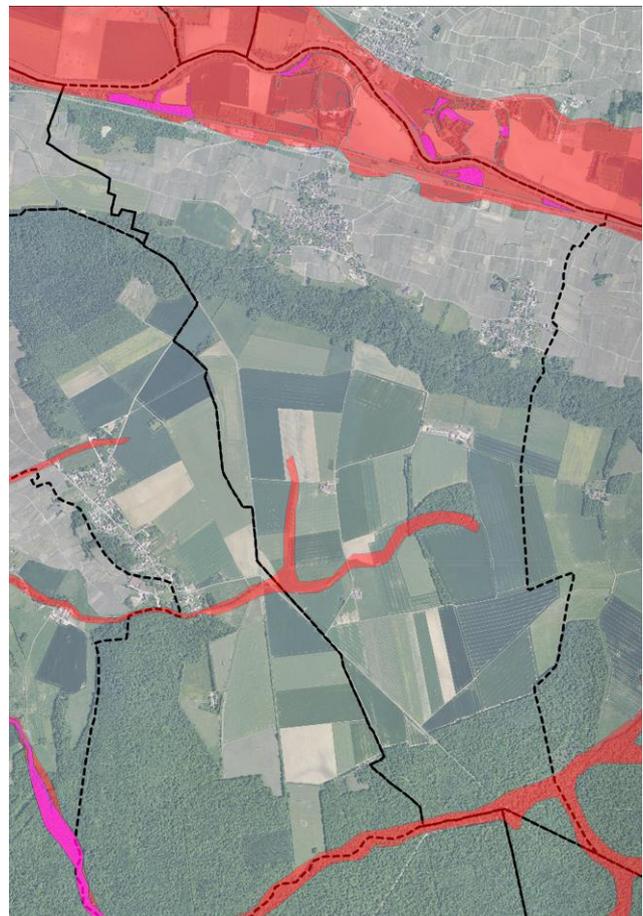
Il n'existait pas jusqu'à maintenant de cartographie et de base de données homogènes localisant et caractérisant l'ensemble des **zones à dominante humide du bassin Seine-Normandie**.

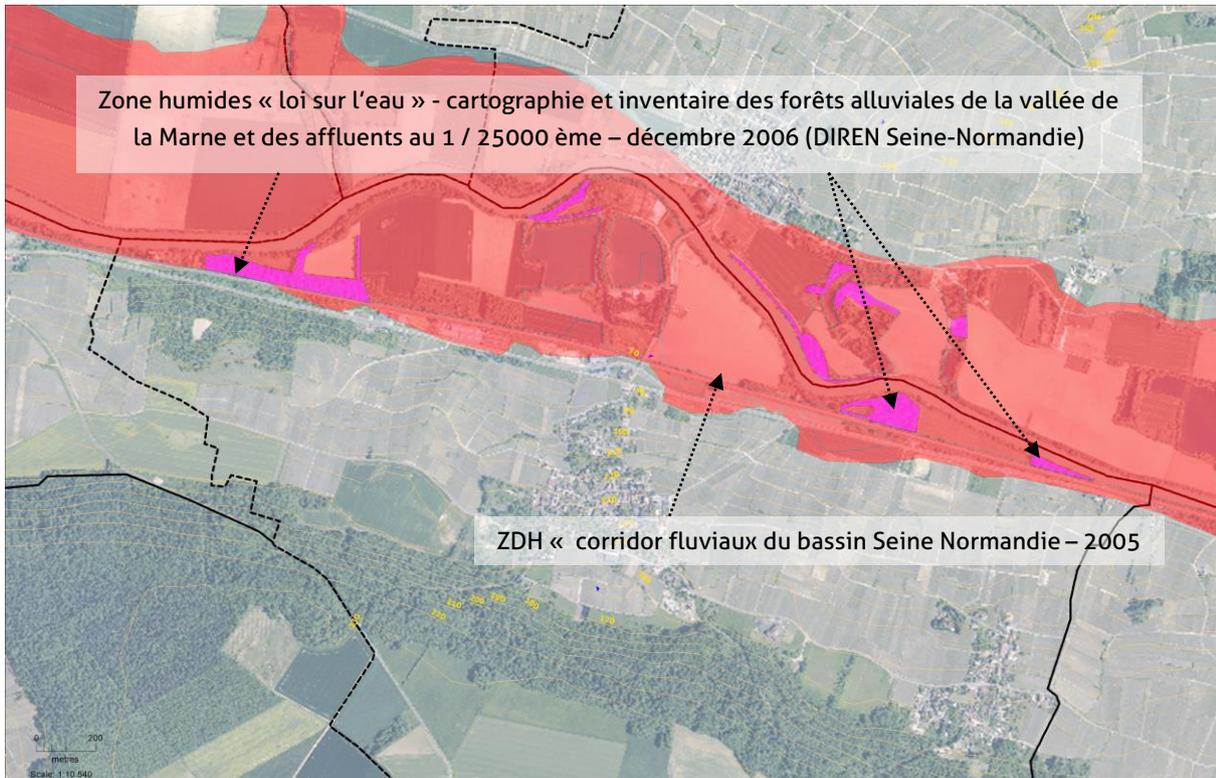
Légende :

	Zones humides « loi sur l'eau »
	Zones à dominantes humides (ZDH)

Les zones humides « loi sur l'eau » à Oeuilly sont présentes le long de la Marne. Sa vallée est propice aux forêts alluviales, gravières et plans d'eau.

Les zones à dominantes humides (ZDH) se trouvent légitimement sur l'emprise du PPRi le long de la vallée de la Marne et vers les étangs et abreuvoirs du plateau de la Brie notamment le Ru du Rognon où aucune construction à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés ne peut intervenir.





G. L'environnement biologique

La loi n°76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature stipule que : « Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte, dans le cadre des procédures qui leur sont propres, les préoccupations d'environnement telles que la protection et la préservation des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre les causes de dégradation qui les menacent. »

L'élaboration du PLU prend en compte des politiques de protection de la nature dont les objectifs premiers sont d'assurer la conservation des espèces sauvages animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire.

Pour rappel la commune est concernée par une évaluation environnementale obligatoire, l'avis de l'autorité environnementale sera recueilli avant mise à l'enquête publique.

H. Protection des espaces naturels en réseaux cohérents

L'ensemble des milieux recensés à Oeuilly constitue un réservoir de biodiversité qui abrite une faune et une flore d'exception.

a) Le réseau Natura 2000

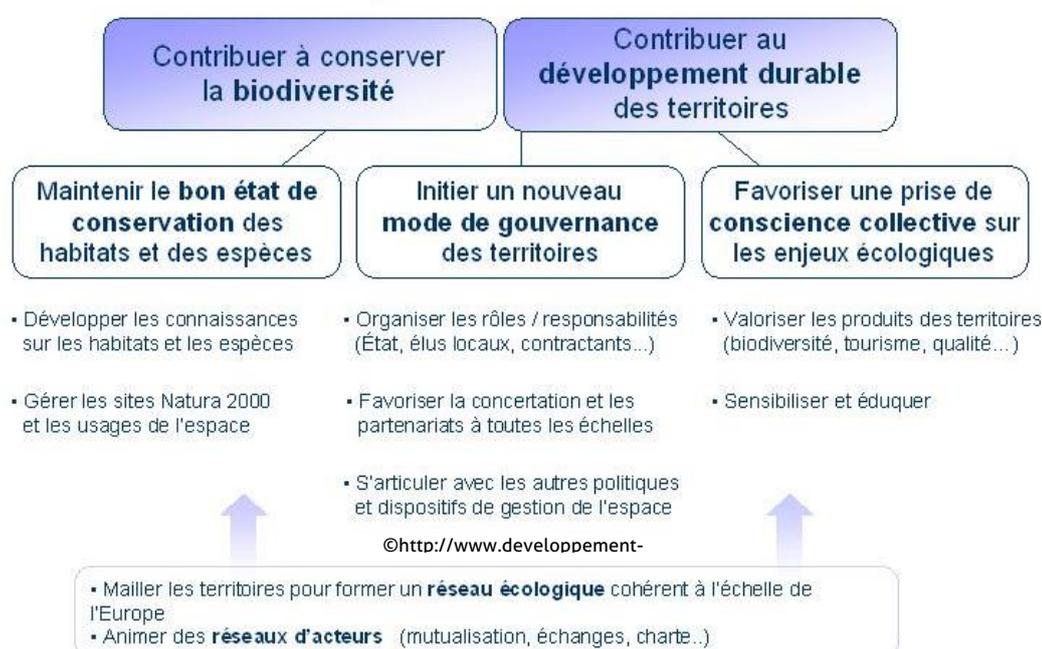
Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et habitats d'espèce de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Il s'agit de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels et des habitats de la faune et de la flore, sauvages, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales de chaque État membre. L'appellation sites

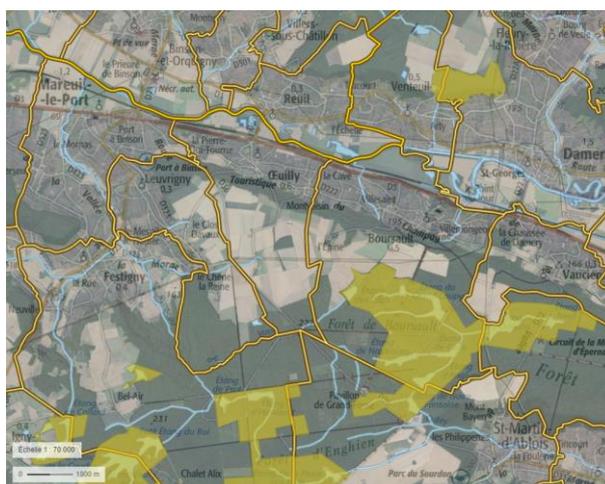
« Natura 2000 désigne » deux types de zones ;

- ▶ **Les zones de protection spéciale (ZPS)** sont des sites marins et terrestres particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction d'espèces d'oiseaux sauvages figurant sur une liste arrêtée par le ministre chargé de l'environnement ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à d'autres espèces d'oiseaux non mentionnées par cette liste.
- ▶ **Les zones spéciales de conservation (ZSC)** sont des sites marins et terrestres à protéger qui comprennent soit des habitats naturels menacés ou offrant des exemples remarquables des caractéristiques propres à une région ou des habitats d'espèces de faune et de flore sauvages dont la liste est fixée par arrêté du ministre en charge de l'environnement et dont la rareté, la vulnérabilité ou la spécificité justifie la désignation de telles zones et par là même une attention particulière.

Les objectifs de Natura 2000



La commune d'Oeuilly ne fait pas partie d'un site Natura 2000. Le site le plus proche se situe à Boursault (SIC – FR 2100314 « Massif forestier d'Épernay et étangs associés ») à 2.5 km de Montvoisin et à 3.2 km d'Oeuilly. Par conséquent, le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale systématique, mais un examen au cas par cas.



b) Les inventaires scientifiques

ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)

La commune n'est pas concernée par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux. Généralement les ZICO sont présents sur les sites Natura 2000, cependant 22% de ces ZICO sont classés en ZPS (site Natura 2000).

ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, faunistique et Floristique)

L'inventaire du Patrimoine naturel dénommé inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) a notamment pour but de vous aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de votre commune. Cet inventaire national, initié en 1982 par le Ministère chargé de l'Environnement, a été financé en Champagne-Ardenne par l'Etat et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003.

Les zones naturelles inventoriées dans les ZNIEFF sont comparables aux monuments et aux œuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures.

Une ZNIEFF est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique par exemple.

Il n'a pas de valeur juridique directe, mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- ▶ La ZNIEFF de type I est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Par unité écologique homogène, on entend un espace possédant une combinaison constante de caractères physiques et une structure cohérente, abritant des groupes d'espèces végétales ou animales caractéristiques. **Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare**, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

Les ZNIEFF de type I sont donc des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type II. **Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.**

- ▶ La ZNIEFF de type II réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. **Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.** Chaque ensemble constitutif de la zone est un assemblage d'unités écologiques, homogènes dans leur structure ou leur fonctionnement.

Les ZNIEFF de type II sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

- ZNIEFF de type 2 « Le Massif forestier et étangs associés entre Épernay, Vertus et Montmort-Lucy »

N° SPN : ZNIEFF n° 210009833	Liste de communes : SAINT-MARTIN-D'ABLOIS ; BAIZIL (LE) ; BOURSAULT ; BRUGNY-VAUDANCOURT ; CHALTRAIT ; ÉPERNAY ; ETOGES ; FESTIGNY ; GIONGES ; GIVRY-LES-LOISY ; IGNY-COMBLIZY ; LEUVRIGNY ; LOISY-EN-BRIE ; MARDEUIL ; MAREUIL-EN-BRIE ; MONTMORT-LUCY ; MORANGIS ; MOSLINS ; MOUSSY ; OEUILLY ; ORBAIS ; PIERRY ; SOULIERES ; SUIZY-LE-FRANC ; VAUCIENNES ; VERTUS ; VILLERS-AUX-BOIS ; VILLE-SOUS-ORBAIS (LA) ; VINAY.
Superficie : 14 310 ha	Altitude : 200 à 240 m

[Source : fiche vulgarisation de la ZNIEFF]

Un des massifs forestiers les plus vastes de la Marne

Le massif forestier situé à l'ouest et au sud d'Épernay est l'un des plus vastes du département de la Marne et constitue une Znieff de type II de 14 310 hectares regroupant les forêts d'Épernay, de Boursault, d'Enghien, de Brugny, de Vassy, de Charmoille et de Vertus. Etabli sur les couches limoneuses de la Brie champenoise (très épaisses, pouvant dépasser 10 mètres de profondeur dans certains endroits), ce massif est riche en secteurs humides et renferme de nombreux étangs dont les plus typiques et les plus riches ont fait l'objet d'une Znieff séparée.

Les différents groupements forestiers sont très représentatifs de cette région naturelle : chênaie-charmaie à stellaire, hêtraie-chênaie à asperule, hêtraie-chênaie acidiphile, érablière à scolopendre colonisant les éboulis siliceux à gros blocs de meulière, érablière plus thermophile à iris fétide sur certains versants exposés au sud, localement chênaie pédonculée sur sols hydromorphes, aulnaie-frênaie de fond de vallon et aulnaie marécageuse.

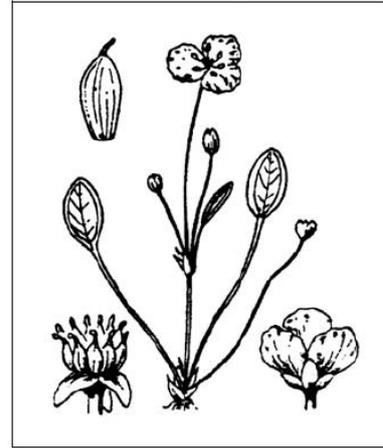
L'iris fétide est l'un des seuls iris sauvages de Champagne, avec deux à trois fleurs de couleur bleue, blanche ou jaune mêlé de violet. De répartition atlantique et méditerranéenne, il ne supporte pas les climats de l'Europe centrale et se situe en Champagne-Ardenne à sa limite de répartition vers le nord-est.



Les étangs sont très nombreux dans tout le massif forestier. Leurs eaux très acides sont à l'origine de conditions particulières et ont permis le développement d'une végétation originale avec des radeaux à petit nénuphar et nénuphar blanc, des colonies d'utriculaire vulgaire (plante carnivore) et de châtaigne d'eau...

La végétation des vases et des grèves exondées est représentée par des groupements amphibies avec de nombreuses espèces rares et protégées au niveau national comme le flûteau nageant (très rare et très menacé dans le Nord et l'est du pays) et la pilulaire (fougère d'origine atlantique qu'on ne rencontre guère que dans l'Ouest et le centre du pays) ou au niveau régional comme l'élatine à six étamines et le jonc des marécages ou encore au niveau départemental comme le scirpe de Sologne.

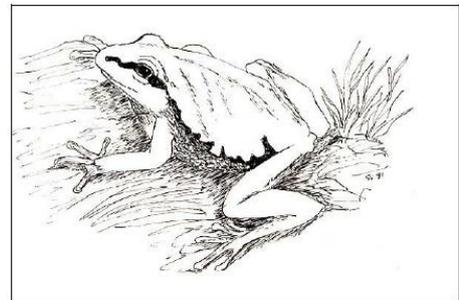
Le flûteau nageant encore appelé *alisma nageant* est un magnifique plantain d'eau nain aux grandes fleurs blanches. Il est inféodé aux plages nues et aux grèves des zones acides inondables du Centre et de l'Ouest du pays. Très rare dans toute la région (la station d'Igny-Comblizy est l'une des rares stations connues de Champagne-Ardenne).



Un ensemble faunistique exceptionnel

Ce type de milieu est très favorable aux batraciens : onze espèces différentes sont représentées parmi lesquels quatre sont rares et menacées en Champagne-Ardenne : la salamandre tachetée, la rainette arboricole, le triton crêté et le pélodyte ponctué.

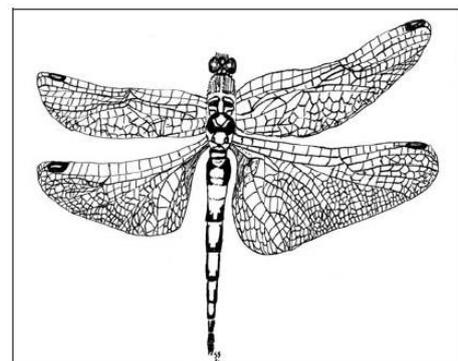
La rainette arboricole ou **rainette verte** est un petit batracien bien connu, mais rarement observé. On la reconnaît surtout à son chant. Cette petite grenouille grimpe dans les arbustes grâce aux ventouses qui terminent ses doigts. Elle est protégée sur tout le territoire national.



On peut également observer une libellule très rare, la leucorrhine à gros thorax, inféodée aux zones humides acides (protégée en France depuis 1993) Certains insectes sont représentés par de grosses populations, notamment les géotrupes et les lucanes (dont le rare lucane cerf-volant).

La leucorrhine à gros thorax vit dans le centre et l'est de l'Europe et au sud de la Scandinavie. En France, elle n'est connue que dans une quinzaine de départements. Les larves évoluent dans les eaux stagnantes peu profondes des étangs, des marais ou des tourbières de plaine. Elles se tiennent sur les plantes aquatiques ou sur le fond et leur développement s'effectue en général en deux années.

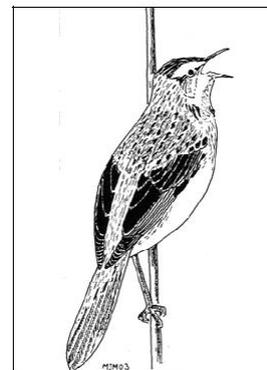
Les adultes s'éloignent peu de ces sites préférentiels, se tenant le plus souvent posés sur une plante, attendant le passage d'une proie. La manière de pondre de la femelle est originale : après la fécondation, elle survole la surface aquatique en frappant l'eau avec l'extrémité de son abdomen pour déposer ses œufs.



Cinquante-cinq espèces d'oiseaux fréquentent la zone pour leur reproduction ou leur alimentation. La nidification de plusieurs espèces rares pour la Champagne est attestée, d'une part dans les étangs et les milieux marécageux avec la sarcelle d'été nicheur très rare et en régression), le fuligule milouin (nicheur rare), la rousserolle verderolle et le phragmite des joncs (nicheur peu commun, en diminution) et d'autre part dans le milieu forestier, avec le rougequeue à front blanc (en régression inquiétante en Champagne-Ardenne), le pigeon colombin et le milan noir.

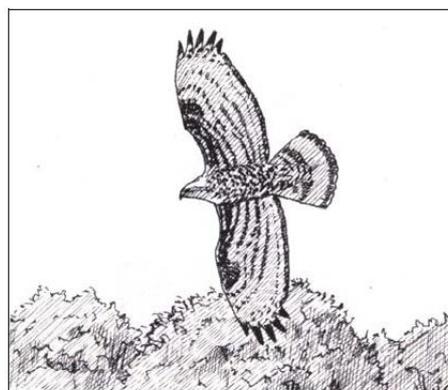
Le phragmite des joncs est un petit passereau du groupe des fauvettes des marais, propre aux marécages recouverts d'une végétation de roseaux, de joncs et de plantes palustres où il trouve refuge et nourriture. Il construit un nid assez grossier caché dans la végétation basse et dense des marais.

Il se nourrit de petits insectes et larves aquatiques, libellules, chenilles, coléoptères, araignées... Il est peu commun et en diminution en Champagne-Ardenne. (Dessin de Jean-Marie MICHELAT)



Plusieurs rapaces (buse variable, faucon crécerelle, bondrée apivore), certains pics (pic noir, pic épeiche), des petits passereaux, la grive draine, la grive musicienne, la tourterelle des bois, le pigeon ramier nichent ou se nourrissent dans les massifs forestiers. Le canard colvert, le grèbe huppé, la foulque macroule nichent régulièrement dans les étangs, la bergeronnette grise, la rousserolle effarvatte et le bruant des roseaux dans les milieux marécageux.

La bondrée apivore est une visiteuse d'été : son séjour dans notre région est bref, de mi-mai à fin août en général. La nidification étant tardive, l'élevage des jeunes coïncide avec le développement des couvains d'hyménoptères (guêpes, bourdons, occasionnellement abeilles) qui constituent l'essentiel de sa nourriture.



Une protection et une gestion possibles

L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doive être protégée réglementairement : cependant il vous appartient de veiller à ce que vos documents d'aménagement assurent sa pérennité ; il conviendrait à ce titre que la zone soit inscrite en zone Np (zone naturelle patrimoniale) au plan local d'urbanisme (PLU). La présence d'espèces protégées par la loi permet par ailleurs la prise d'arrêtés préfectoraux de protection de biotope sur certains secteurs de cette vaste Znieff.

Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site, il serait bon de limiter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt, en l'occurrence le défrichement, les dépôts de déblais, l'enrésinement et la populiculture, etc.

Un intérêt exceptionnel pour la commune

Le maintien en état d'une telle zone présente pour votre commune un intérêt biologique, économique, paysager et touristique majeur avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable.

c) Autres

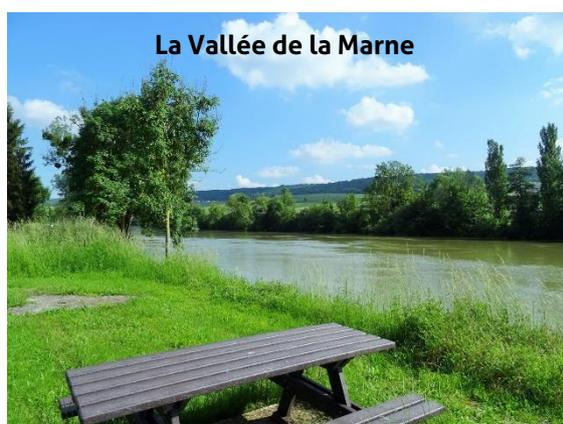
La commune n'est incluse dans aucun périmètre d'espace protégé de type :

- réserves naturelles ;
- arrêtés de protection du biotope.

I. Les paysages

La nature géologique des terrains détermine les types de sols et le relief permet de mettre en évidence les régions naturelles. La **vallée de la Marne** est une unité paysagère complexe issue de la densité des occupations humaines à cet endroit :

- ▶ Terres cultivées à l'échelle des cultures céréalières qui couvrent les sols alluvionnaires,
- ▶ Concentration d'équipements le long de la vallée (lignes EDF Haute-Tension, axes de communications),
- ▶ Pressions humaines importantes avec les remblais pour gagner sur la zone inondable, l'exploitation des alluvions et la réalisation d'ouvrages techniques (stations d'épuration, locaux techniques ...)
- ▶ Zone de loisirs en progression avec l'apparition de petits cabanons de jardins en bord de Marne (phénomène de cabanisation) ou la création des équipements de sports communaux.



Le coteau viticole : les versants travaillés par l'encaissement de la Marne puis le travail de l'érosion différentielle présentent une déclivité très marquée à l'origine d'une forte instabilité des sols (toponymie locale de « la Pierre qui Tourne »).

Historiquement, il apparaît que la vigne avait conquis les pentes pour sa capacité à mieux contenir que les autres cultures les méfaits de l'érosion.

Les coteaux sont aujourd'hui un espace agricole précieux et densément exploité. La vigne est l'élément d'homogénéité et de simplicité de ce paysage des coteaux dont les lignes de force sont perpendiculaires à la RN 3.



Le village et le coteau boisé : placé à mi-pente, au niveau des lignes de source, le village d'Oeuilly (Oeuilly-Montvoisin) domine la vallée de la Marne.

L'enveloppe bâtie est aujourd'hui encore compacte grâce d'une part à la proximité de la vigne qui par la valeur de son foncier décourage l'extension de la zone agglomérée et d'autre part du fait d'un choix de développement vers le bas du coteau, en direction de la RN 3.

Le développement du village est une donnée cruciale de cette analyse paysagère. Le coteau boisé a largement favorisé l'intégration visuelle des constructions les plus récentes construites pour la plupart à proximité du replat de « la Tempêtée » ou bien à la sortie est du village, le long de la RD 222, en direction de Montvoisin. Le front boisé a permis d'atténuer la perception de ces nouveaux volumes à partir du versant opposé.



Source : OMNIS Conseil Public



Source : OMNIS Conseil Public

Le plateau de Brie : Le plateau de la Brie est un large paysage ouvert qui contraste avec la vallée de la Marne et le coteau par son faible taux d'occupation humaine. C'est un espace agricole dédié aux grandes cultures et à l'élevage.

Les sols peu perméables ont favorisé la création d'étangs drainés peu à peu par les différents rus qui partent alors alimenter les nappes phréatiques. Les traces de haies trahissent la présence d'un paysage semi-bocager.

Quant aux arbres isolés et aux vergers (cas du grand poirier près de la Cense Carrée), ils représentent les seuls éléments de verticalité dans ce large ensemble paysager ouvert.

L'extrémité sud du territoire est couverte par le grand ensemble forestier du plateau de la Brie (Forêt d'Enghien, forêt de Boursault, d'Épernay). L'ensemble y est fortement homogène et le paysage clairement fermé.



Source : OMNIS Conseil Public



Source : OMNIS Conseil Public

J. Les corridors écologiques (trame verte et bleue)

Un corridor écologique, à distinguer du corridor biologique et du continuum écologique, est une zone de passage fonctionnelle, pour un groupe d'espèces inféodées à un même milieu, entre plusieurs espaces naturels. Ce corridor relie donc différentes populations et favorise la dissémination et la migration des espèces, ainsi que la recolonisation des milieux perturbés.

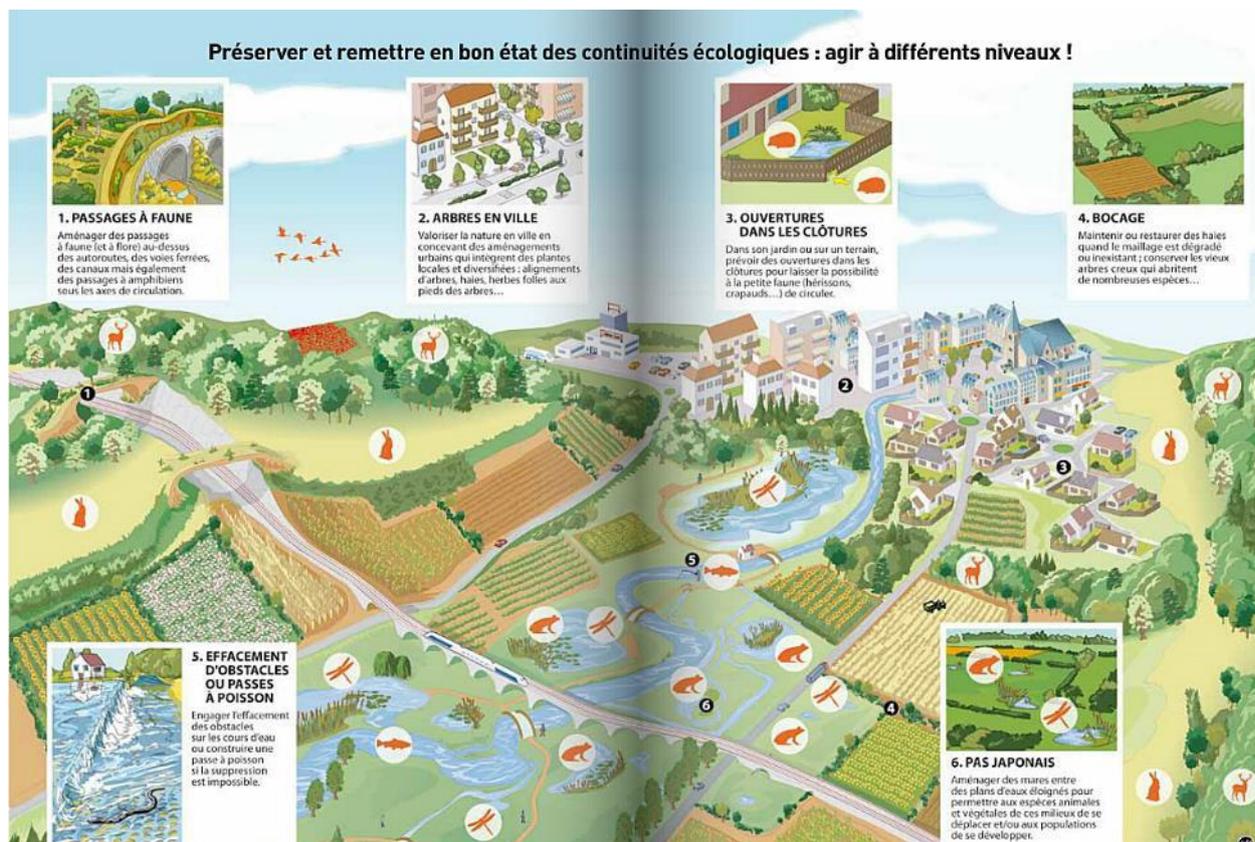
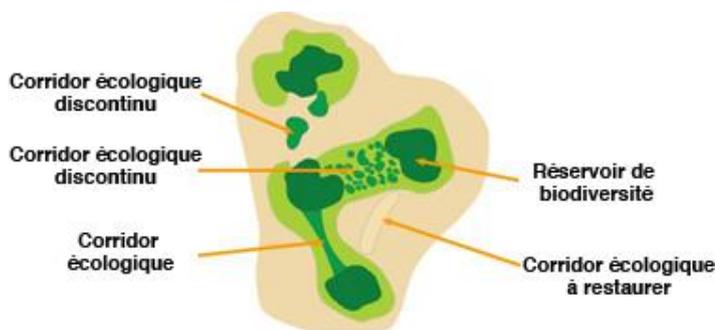
Par exemple, une passerelle qui surplombe une autoroute et relie deux massifs forestiers constitue un corridor écologique. Elle permet à la faune et à la flore de circuler entre les deux massifs malgré l'obstacle quasi imperméable que représente l'autoroute. C'est pour cette raison que cette passerelle est appelée un passage à faune.

Les corridors écologiques sont un élément essentiel de la conservation de la biodiversité et du fonctionnement des écosystèmes.

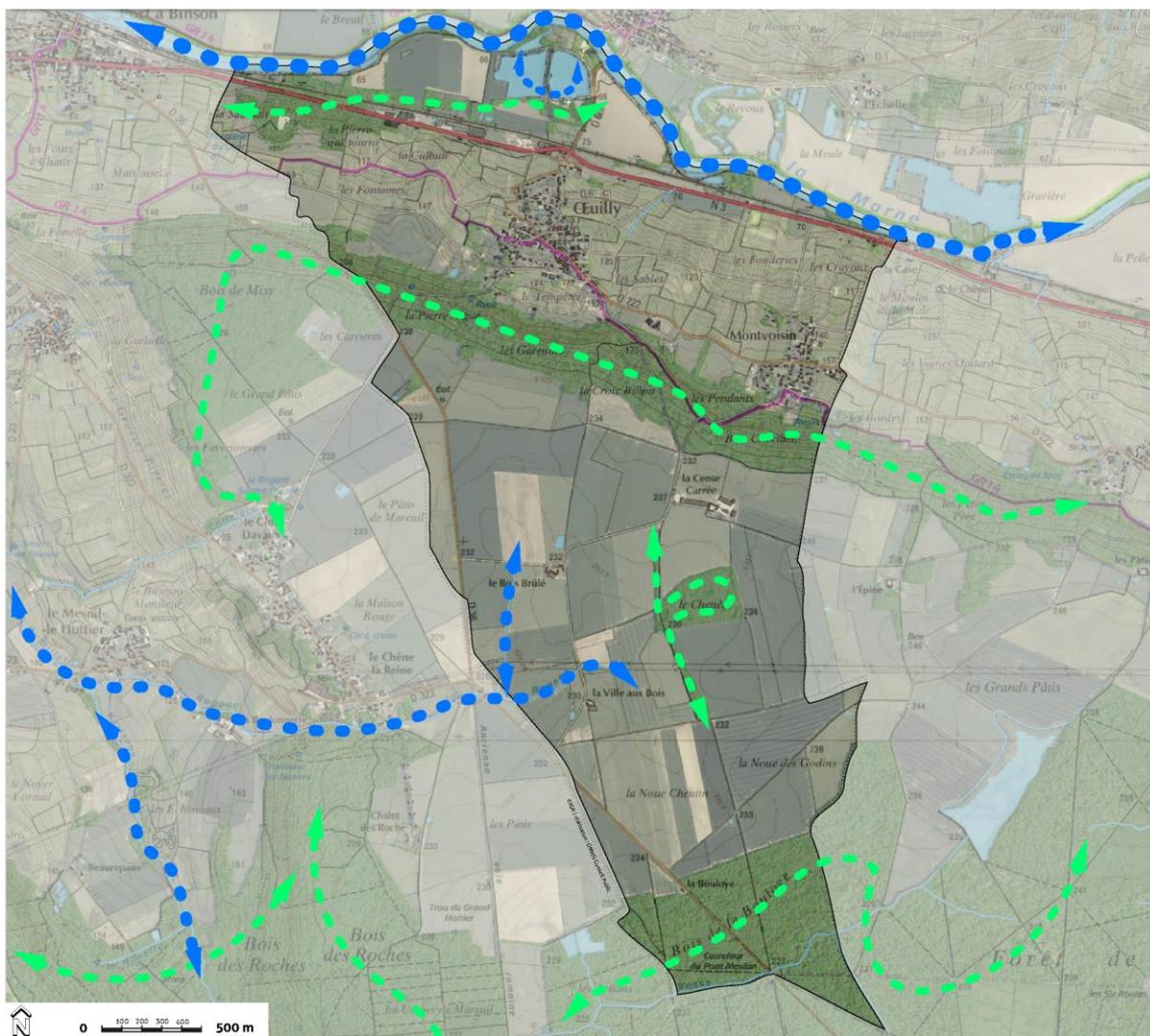
Sans leur connectivité, un très grand nombre d'espèces ne disposeraient pas de l'ensemble des habitats nécessaires à leurs cycles vitaux (reproduction, croissance, refuge, etc.) et seraient condamnées à la disparition à plus ou moins brève échéance.

Par ailleurs, les échanges entre milieux sont un facteur de résilience majeur. Ils permettent ainsi qu'un milieu perturbé (incendie, crue...) soit recolonisé rapidement par les espèces des milieux environnants.

L'ensemble des corridors écologiques et des milieux qu'ils connectent forme un continuum écologique pour ce type de milieu et les espèces inféodées. C'est pour ces raisons que les stratégies actuelles de conservation de la biodiversité mettent l'accent sur les échanges entre milieux et non plus uniquement sur la création de sanctuaires préservés, mais clos et isolés. (Définitions issues de www.futura-sciences.com).



La **trame verte** est très développée au sommet du coteau viticole en lisière avec le plateau de la Brie. La **trame bleue** est présente essentiellement via la Marne.



La trame verte et bleue à l'intérieur du bourg est peu significative.

La trame verte se limite à quelques linéaires d'arbres, jardins d'agrément plantés, lisières de massifs forestiers, la ripisylve de la Marne.

La trame bleue est essentiellement constituée de la Marne et quelques rus, fossés.



II. LES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION

A. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques

La loi sur l'eau du 16 décembre 1964 qui a organisé la gestion décentralisée de l'eau par bassin versant. C'est cette loi qui a créé les agences de l'eau et les comités de bassin. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 consacre l'eau en tant que « patrimoine commun de la Nation ». Elle a renforcé l'impératif de protection de la qualité et de la quantité des ressources en eau. Elle a mis en place de nouveaux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE et les SAGE.

Par ailleurs, une grande partie de la réglementation française découle des directives européennes et notamment de la directive cadre sur l'eau qui a été transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004. La directive organise notamment la gestion de l'eau en s'inspirant largement de ce qui a été fait depuis plusieurs décennies en France.

Consultable sur : http://www.eaufrance.fr/IMG/pdf/DGALN-Loi_sur_L_eau_cle01b31b.pdf

Les différentes lois sur l'eau s'inscrivent dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau. Cette loi a de ce fait des incidences sur les documents d'urbanisme, tant au niveau de l'assainissement que de la maîtrise du ruissellement.

B. La gestion de l'eau

La loi n°2006-1772 modifiée du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.

Les obligations des communes en matière de zonage des eaux sont quant à elles fixées par le code général des collectivités territoriales à l'article L.2224-10.

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

C. L'assainissement

Le **décret 94-469 du 3 juin 1994** impose aux communes la **réalisation d'un zonage** de leur territoire, distinguant notamment les secteurs relevant de l'assainissement collectif de ceux relevant de l'assainissement non collectif (autonome ou semi-groupé).

Concernant la gestion des eaux usées : il n'y a pas de réseau d'eaux usées collectif. Les habitations du bourg se sont peu à peu raccordées au réseau d'eaux pluviales pour leurs eaux usées. Ces eaux traversent un fossé, dans lequel elles décantent, avant d'être rejetées dans la Marne. Quelques habitations sont en assainissement non collectif séparatif. Le SPANC a réalisé des contrôles il y a environ 3 ans. Les résultats ne nous ont pas été communiqués, malgré plusieurs relances auprès de la communauté de communes des Coteaux de la Marne.

La commune d'Oeuilly ne dispose pas de STEP. Une réflexion est en cours, entre la commune d'Oeuilly et l'AESN, pour mettre en place la solution la plus adaptée (installation de lagunage, ou autre).

Concernant la gestion des eaux pluviales : les eaux pluviales sont collectées par des fossés le long des routes et rejoignent la Marne. La commune ne dispose pas de bassin d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales sont évacuées par les fossés bordant les routes départementales. Dans le cas des routes D162 et D35, aucun ouvrage hydraulique spécifique n'est mis en place (bassin, séparateur à hydrocarbures), les fossés jouant un rôle de rétention, de décantation et d'infiltration des eaux.

D. La maîtrise du ruissellement

La loi sur l'eau fait obligation aux communes :

- ▶ **Définir** les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- ▶ **Définir** les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, si nécessaire, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La qualité biologique est satisfaisante sur l'ensemble de l'unité hydrographique. Afin de maîtriser au mieux les ruissellements et les écoulements des eaux, la commune doit porter une attention particulière sur l'entretien des bandes enherbées le long du ruisseau du Bordet.

E. L'alimentation en eau potable

L'article 31 du décret du 3 janvier 1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, modifié par les décrets du 10 avril 1990, du 7 mars 1991 et du 5 avril 1995 stipule que *« les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée »*.

Situation actuelle :

Le captage d'Oeuilly, référencé **01573X0147** à la BSS, alimente quatre communes : Oeuilly, Boursault, Leuvrigny et Vauciennes. Ce captage a été désigné comme captage prioritaire pour le SDAGE 2016-2021. Ce puits exploite la craie sous un recouvrement alluvionnaire, à une profondeur de 30 m. Le niveau statique dans le puits a été mesuré le 4 avril 2013 à 2,94 m par rapport au sol du local.

Une diagraphie par micromoulinet, réalisée en 1979 sur le forage de reconnaissance, a mis en évidence une alimentation du captage différentielle :

- ▶ 78 % du débit provient de la craie fracturée, de 12 à 18,85 m (fond du forage).
- ▶ 22 % du débit provient des alluvions, de 7 à 8,50 m.

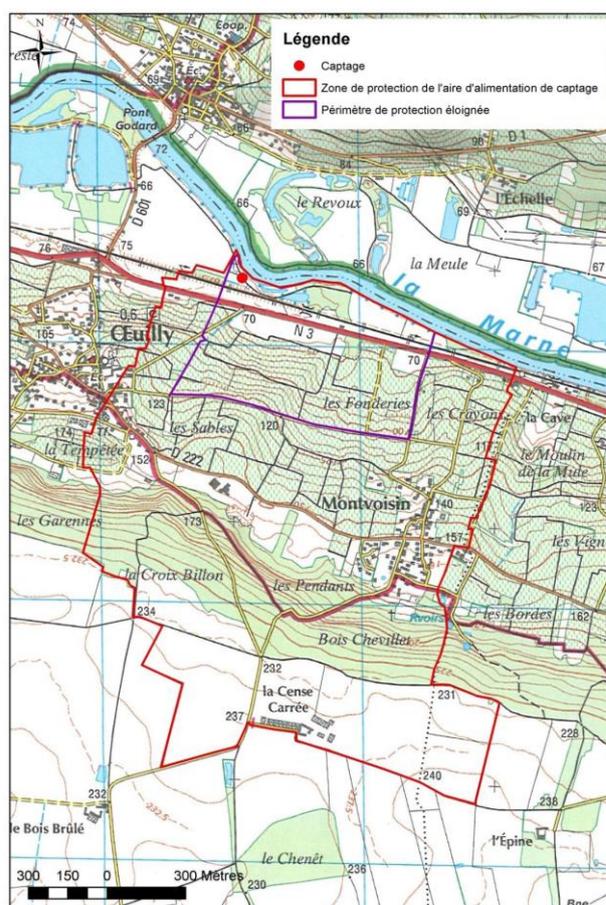
La zone située entre 8,50 m et 12 m est improductive. Elle correspond aux assises supérieures de la craie et à la base des alluvions. Le captage d'Oeuilly dispose de périmètres de protection, définis par la déclaration d'utilité publique du 31 mars 1982.

Le débit maximal autorisé est de 1 200 m³/jour.

La production du SMIAEP des Goulottes est assurée par le forage d'Oeuilly et trois réservoirs (Oeuilly, Montvoisin et Boursault). Le réservoir de Montvoisin est équipé d'une station de traitement des pesticides

La zone de protection de l'aire d'alimentation de captage (ZPAAC) couvre une surface de 233 ha, uniquement sur la commune d'Oeuilly.

La commune utilise un captage situé au bord de la RN 3 au lieu-dit « les GOULOTTES ».



Le captage fait l'objet d'une servitude d'utilité publique issue de l'arrêté préfectoral du 31 mars 1982 (servitude de conservation des eaux AS 1 reportée à la liste des servitudes et au plan de servitudes, tous deux annexés au présent dossier). Ce captage remplace le captage de la Pierre Aigue qui posait alors des problèmes de pollution.

Le captage des GOULOTTES est un forage dans la craie d'une profondeur de 30 mètres réalisée dans la plaine alluviale de la Marne. Les essais de débits effectués lors de sa réalisation ont montré que ce forage pourrait être exploité au-delà de 75 m³ / heure.

Les lignes de force du réseau sont constituées de conduites de 110 mm PVC. Le réseau secondaire est le plus souvent basé sur des conduites de 80 mm PVC.

Situation future :

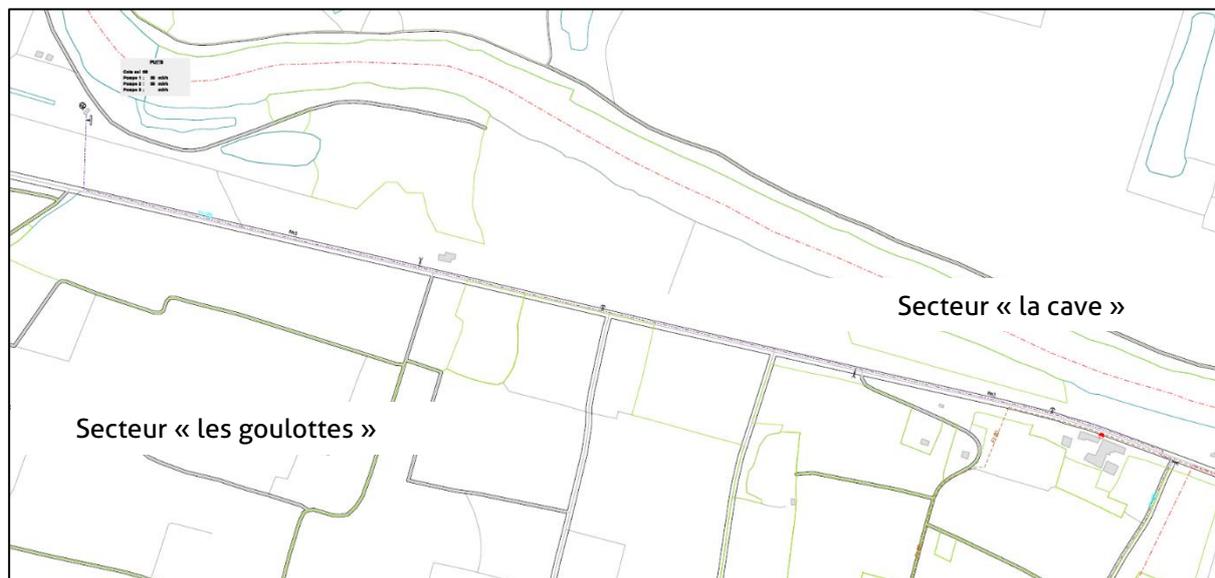
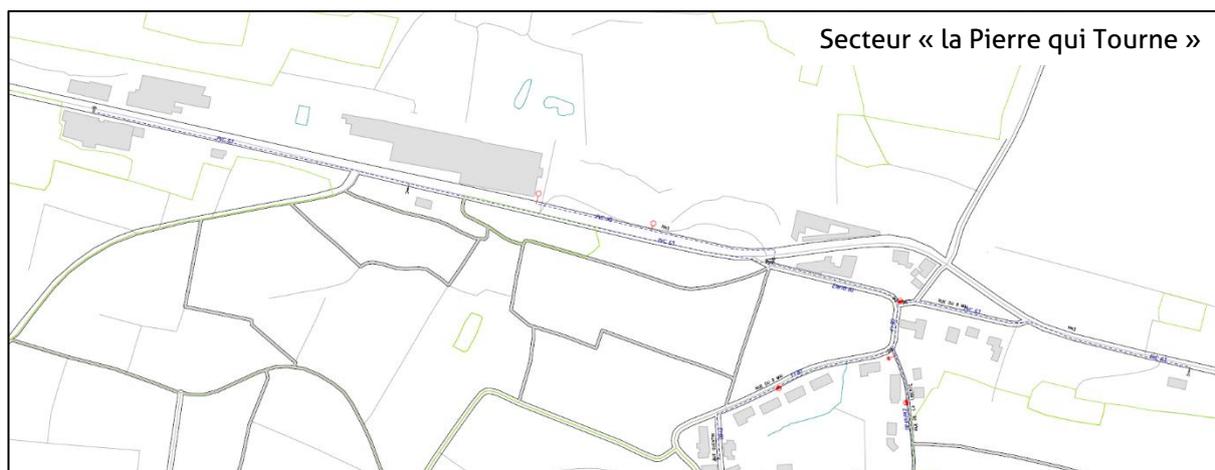
Sur l'année 2014, ce sont 43 311 m³ d'eau qui sont consommés pour la commune d'Oeuilly-Montvoisin (pour 621 habitants). Les 4 communes d'Oeuilly-Montvoisin ; Leuvrigny ; Boursault ; Vauciennes ont consommés en 2014 environ 95 770 m³ pour 1 768 habitants (pour une capacité de production de 438 000 m³ / an. Les consommations prennent en compte également les volumes des entreprises et collectivités.

Le réservoir a une capacité de 1 200 m³ / jour. Ce qui signifie que le réservoir peut alimenter les besoins du village et ceux des autres communes. **Le réseau de distribution en eau potable est maillé pour garantir le raccordement des futures habitations.**

- ▶ Le nombre de 43 311 m³ / an consommés en 2014 :
 - Soit 69,74 m³ / an / habitant (y compris les activités professionnelles et les besoins des collectivités)
- ▶ L'estimation du nombre de 2 929,08 m³ / an consommés par les 42 habitants supplémentaires en 10 ans (environ 18 logements)

La capacité de production d'eau 1 200 m³ / jour apparait donc suffisante pour accueillir les besoins en logements recensés dans le cadre du projet de PLU et ceux des autres communes.

Le réseau d'eau potable est suffisant maillé pour assurer la déserte de l'ensemble des zones constructibles (U et AU).



Secteur « Oeuilly »



Secteur « Montvoisin »





Seul le secteur de la Bouloye ne dispose pas de réseau d'eau potable (1 maison isolée).

F. La lutte contre l'incendie

Le maire assure la défense extérieure contre l'incendie (Art. L. 2213-32 du CGCT). Cet article est issu de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit et notamment l'article 77 sur la DECI. La défense extérieure contre l'incendie constitue désormais une police administrative spéciale attribuée au maire. La loi rend possible le transfert du pouvoir de police spéciale de la DECI du maire vers le président de l'EPCI. Elle comprend la fourniture, la pose ou la construction, l'entretien et le renouvellement des équipements ou ouvrages destinés à fournir l'eau pour la lutte contre l'incendie.

La circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951 traite de l'extinction des incendies dans les communes urbaines et rurales en examinant l'ensemble du dispositif diversifié auquel il peut être fait appel.

Les notions de réseau de distribution (poteaux et bouches d'incendie), de points d'eau naturels, de réserves artificielles sont largement explicitées, comme le sont également les différentes façons de les combiner pour obtenir un dispositif utile et efficace à un coût abordable. D'autre part, la circulaire du ministère de l'agriculture du 9 août 1967 précise les dispositions contenues dans la circulaire de 1951 en mentionnant qu'il est nécessaire d'adapter les moyens de défense à l'importance des risques et que la priorité est donnée à l'utilisation des points d'eau naturels dans les communes rurales.

La lutte contre l'incendie peut être assurée à partir d'un réseau, de point d'eau artificiel ou de cours d'eau naturel. Le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie est une annexe du Règlement Opérationnel approuvé par Monsieur le Préfet en date du 2 décembre 2016 (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017), il stipule les principes généraux de l'utilisation du réseau potable :

- ▶ L'extinction et la limitation d'un feu de moyenne importance justifient un besoin en volume d'eau total de 30 m³ /h.
- ▶ Il est établi qu'il faut en **moyenne 1 heure d'intervention** pour maîtriser un sinistre.
- ▶ Ainsi, comme corollaire immédiat, il en résulte que **les sapeurs-pompiers doivent trouver sur place, en tout temps, 60 m³ d'eau utilisables en 2 heures**. La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité puisse être utilisée sans déplacement des engins.
- ▶ **La distance entre le risque à défendre et le point d'eau doit être inférieure à 400 mètres** pour permettre l'alimentation de l'engin de base de lutte contre l'incendie.

Tous les ans, le SDIS contrôle les points hydrants (poteaux d'incendie) et tous les deux ans, les points d'alimentation naturelle. Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) rappelle les dispositions générales à respecter :

- ▶ Le code général des collectivités territoriales, et notamment aux articles L2122-24 ; L.2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de la police municipale du maire (prévention des risques, couverture opérationnelle) ;
- ▶ L'arrêté ministériel du 1er février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux ;
- ▶ La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie ;
- ▶ Désormais, les futurs projets de bâtiments agricoles feront l'objet d'une étude du permis de construire par le SDIS.

LE RÉSEAU DE DISTRIBUTION

La commune compte plusieurs poteaux et bouches d'incendie, une réserve incendie est située rue Jean Jaurès. La commune présente dans son ensemble **une défense extérieure contre l'incendie suffisante** en termes de débit et de couverture.

G. Le traitement des déchets

Conformément à l'article L 541-21 du code de l'environnement, à compter du 1er juillet 2002, seuls les déchets ultimes peuvent être mis en décharge. À compter de cette date, les centres de stockage sont uniquement autorisés à accueillir les déchets ultimes. Concernant les déchets domestiques qui peuvent être traités localement sur un même site (ordures ménagères, encombrants, déchets verts, déchets industriels banals, déchets de l'assainissement collectif ou Individuel), des plans départementaux d'élimination des déchets sont réalisés.

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 1996 et révisé par arrêté préfectoral du 18/12/2003.

Oeuilly est rattachée à l'intercommunalité des Paysages de la Champagne, compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés. La collecte se fait le mercredi matin pour être acheminée vers le centre d'incinération de la Veuve.

H. Bois et forêts relevant du régime forestier

A Oeuilly, il n'y a pas de bois et forêts relèvent du régime forestier. Les forêts publiques comprennent les forêts domaniales et les forêts relevant du régime forestier situées sur des terrains domaniaux ou communaux.

La commune dispose d'un réseau dense de forêt (transition entre le coteau viticole et le plateau de la Brie) et au sud au niveau des Bois de la Bouloye. Ils sont classés en zone naturelle du PLU.

Réglementation forestière :

Défrichement : l'article L.341-1 du code forestier stipule que les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé et de mettre fin à sa destination forestière sont assimilées à un défrichement et soumises à autorisation.

Dans les cas prévus à l'arrêté n°2002-464 du 14 octobre 2002, toute opération de défrichement quelle qu'en soit la surface, à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou dépasse 4 ha, nécessite une autorisation préalable selon les modalités prévues au livre 3 du code forestier.

Coupe : d'après l'arrêté préfectoral n°2006-255 du 5 mai 2006, toute coupe d'une surface supérieure ou égale à 4 ha prélevant plus de la moitié du volume de futaie et n'ayant pas été autorisée au titre d'une autre disposition du code forestier ne peut être réalisée que sur autorisation préfectorale.

III. POLLUTIONS ET NUISANCES

A. Qualité de l'eau

Les dispositions prises par le SDAGE Seine-Normandie permettent de garantir une bonne qualité de l'eau notamment en diminuant les pollutions et en préservant les ressources.

L'État, par l'intermédiaire du Ministère chargé de la Santé, organise le contrôle sanitaire des eaux d'alimentation. Dans ce cadre, il inspecte les installations de production, de traitement et de distribution d'eau et vérifie la qualité de l'eau utilisée puis distribuée.

Les résultats des contrôles sanitaires sont affichés en mairie, avec l'indication du lieu où toutes les données (dont l'historique des résultats) peuvent être consultées. Tous les abonnés au service de distribution d'eau doivent recevoir des informations sur la qualité de l'eau qui sont jointes à la facture. Le maire présente également au conseil municipal un rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable.

Informations générales	
Date du prélèvement	15/11/2017 12h10
Commune de prélèvement	OEUILLY
Installation	CCPC OEUILLY
Service public de distribution	CDC DES PAYSAGES DE CHAMP. VEOLIA
Responsable de distribution	VEOLIA EAU
Maître d'ouvrage	CDC DES PAYSAGES DE LA CHAMPAGNE

Conformité	
Conclusions sanitaires	Eau NON CONFORME sur le plan physico-chimique. Teneur en SELENIUM supérieure à la limite de qualité réglementaire fixée à 10 µg/l. L'eau reste consommable sans restriction d'usage, seule la consommation de compléments alimentaires à base de SELENIUM est à proscrire.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	non
Respect des <u>références de qualité</u>	oui

Paramètres analytiques			
Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Ammonium (en NH ₄)	<0,050 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0		
Bact. aér. revivifiables à 22°-72h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 37°-24h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	0 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Chlore libre *	0,34 mg/LCl ₂		
Chlore total *	0,40 mg/LCl ₂		
Conductivité à 25°C	780 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Couleur (qualitatif)	0		
Entérocoques /100ml-MS	0 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	0 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Nitrates (en NO ₃)	25,5 mg/L	≤ 50 mg/L	
Odeur (qualitatif)	0		
Sélénium	10,3 µg/l	≤ 10 µg/l	
Température de l'eau *	12 °C		≤ 25 °C
Température de mesure du pH *	12 °C		
Turbidité néphélométrique NFU	<0,30 NFU		≤ 2 NFU
pH *	7,5 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

* Analyse réalisée sur le terrain

La qualité de l'eau distribuée est satisfaisante selon le Ministère chargé de la Santé (<http://www.sante.gouv.fr/qualite-de-l-eau-potable> – année 2016).

B. Pollutions et qualité des sols

Pollutions agricoles

Concernant les pollutions agricoles, le risque est moyen à Oeuilly. En effet l'activité agricole et viticole occasionne quelques pollutions. Dans la marne (rivière), la dégradation de la qualité est fréquemment observée en raison des rejets urbains, industriels et vinicoles et par la pollution d'origine agricole et viticole.

Les boisements de la Vallée de la Marne et du plateau de la Brie jouent un rôle important facilitant l'auto-épuration naturelle du cours d'eau, en piégeant notamment les pollutions azotées (nitrates).

Pollution des sols

Le terme de « site pollué » fait référence à toute pollution du sol, du sous-sol et/ou des eaux souterraines, du fait d'activités anthropiques. Le type de contamination, sa gravité et sa cause sont donc très variables. Peuvent être concernés, par exemple, les sites d'anciennes usines à gaz, des carrières reconverties en décharges, des zones anciennes d'enfouissement des déchets ou encore des entrepôts de produits toxiques.

A la connaissance de la mairie, aucune pollution des sols n'est répertoriée à Oeuilly.

Selon la base de données BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) aucune pollution des sols n'est recensée sur la commune. Selon l'inventaire BASIAS, sur le territoire communal, aucun site ne s'est répertorié.

C. Les risques majeurs

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme permet d'interdire les constructions dans les zones les plus exposées ou de n'accorder le permis de construire que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (études géotechniques préalables et systématiques).

D. Les risques naturels

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles concernent la commune d'Oeuilly.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 6

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
51PREF19990385	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 4

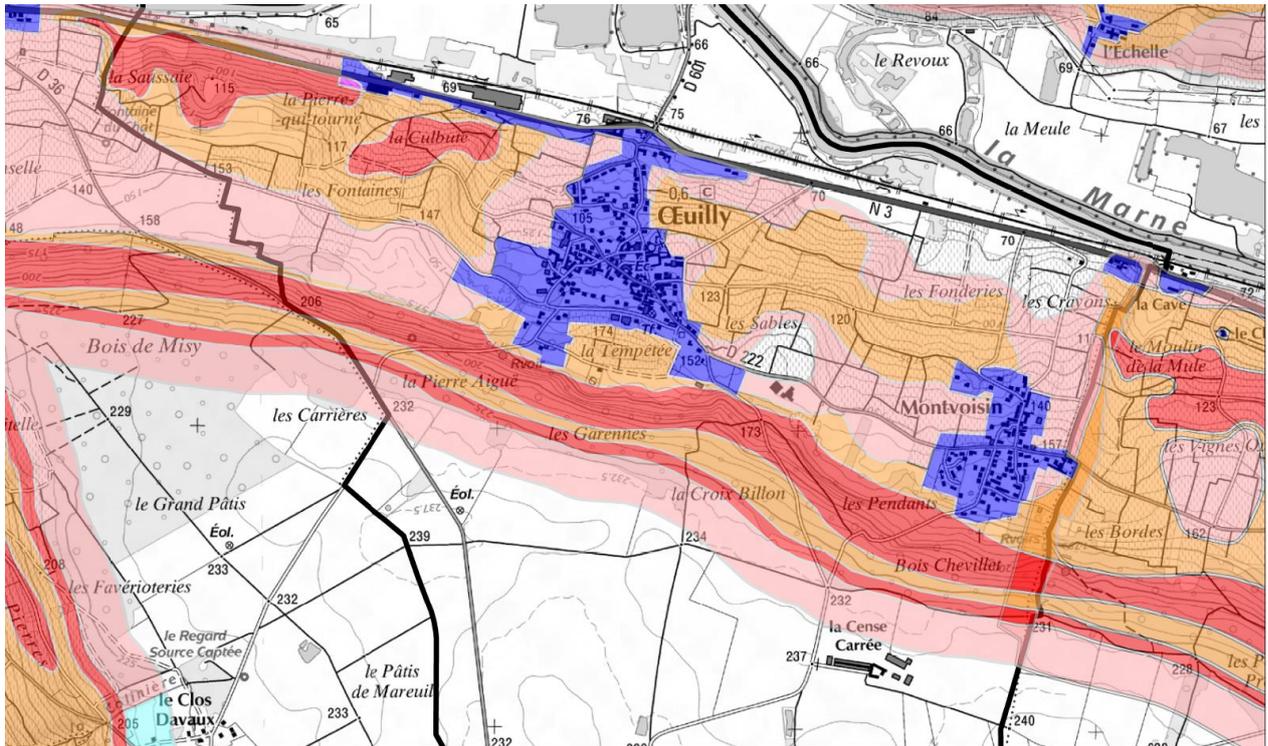
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
51PREF19830257	01/04/1983	30/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
51PREF19930022	11/05/1993	11/05/1993	20/08/1993	03/09/1993
51PREF20070012	04/07/2006	04/07/2006	15/01/2007	25/01/2007
51PREF20070027	24/05/2007	24/05/2007	18/10/2007	25/10/2007

Inondations par remontées de nappe phréatique : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
51PREF19880019	24/03/1988	26/03/1988	10/06/1988	19/06/1988

Source : <http://www.georisques.gouv.fr/>

Par ailleurs, Le plan de prévention du risque naturel (PPRn) mouvement de terrain de la côte d'Île-de-France dans le secteur de la vallée de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2014 pour sa tranche 3. **Pour plus de détail : cf. le plan des servitudes et l'arrêté préfectoral du Préfet.**



Le risque retrait-gonflement des sols argileux

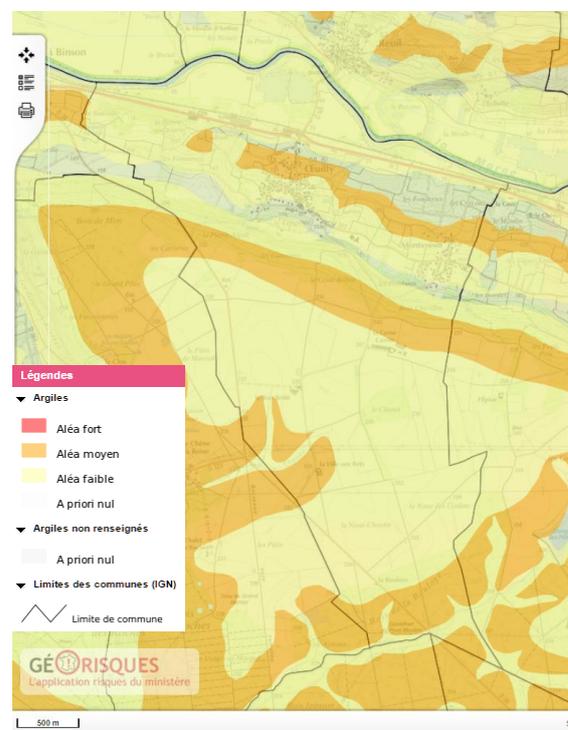
Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » sont liés à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

Ce « retrait-gonflement » successif des terrains argileux, qui peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement des dallages, rupture de canalisations,

Des mesures préventives existent ; elles exigent le respect de règles relativement simples n'entraînant pas de surcoût majeur sur la construction.

L'ensemble des données descriptions et mesures de prévention relatives à ces phénomènes est consultable sur le site internet <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt/51>.

En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-1991 et 1996-1997, puis dernièrement au cours de l'été 2003. Seuls quelques secteurs



sont en aléa moyen, le reste du village est en aléa très faible. Pour plus d'information : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/>

Vous pourrez consulter la brochure présentant des recommandations en matière de construction téléchargeable à l'adresse :

https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/dppr_secheresse_v5tbd.pdf

Le risque sismique

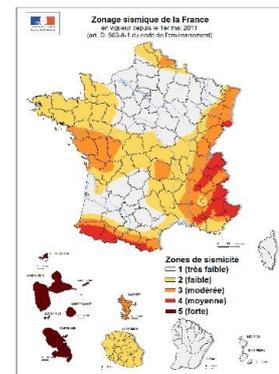
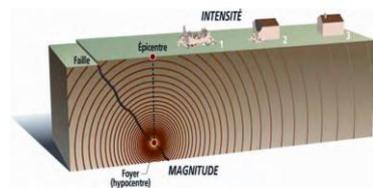
Un séisme ou tremblement de terre est une fracturation brutale des roches en profondeur créant des failles dans le sol et parfois en surface, et se traduisant par des vibrations du sol transmises aux fondations des bâtiments. Les dégâts observés sont fonction de l'amplitude, de la fréquence et de la durée des vibrations.

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 fixent le nouveau zonage et les nouvelles règles de construction parasismique avec une mise en application au 1^{er} mai 2011.

Contrairement au précédent zonage qui était fondé sur des limites cantonales, ces limites sont désormais communales. Le territoire national est ainsi divisé en 5 zones de sismicité croissante :

- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte

La commune est en zone de sismicité de type 1 (très faible), ne requérant aucune mesure particulière à adopter dans le cadre du PLU. Pour plus d'information : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/seismes/onnees#/>



Le risque de tempête

Le risque de tempête est considéré comme faible. Les communes du département sont exposées à des vents plus ou moins violents selon les périodes. Il y a eu tout de même des rafales de vent de l'ordre de 150 km/h lors de la tempête de décembre 1999 : accompagnées de fortes pluies, elles ont entraîné des inondations et des coulées de boue (cf. Arrêté de reconnaissance de catastrophes naturelles du 29 décembre 1999). Or phénomène exceptionnel, Oeuilly n'est pas exposé particulièrement au risque tempête.

Le risque bruit

La commune est soumise aux dispositions d'arrêtés préfectoraux relatif au classement sonore du réseau routier ou ferroviaire dans différentes communes du département de la Marne et aux modalités d'isolement acoustique qui en découlent :

- ▶ Arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des voies ferrées (annexe 17) : **ligne de Noisy le Sec à Strasbourg** : l'infrastructure est classée en catégorie 1. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie (à partir du bord du rail extérieur de la voie)
- ▶ Arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales (annexe 18) : **RN3 (transférée dans le réseau de voirie départementale RD3)** : l'infrastructure est classée en catégorie 3 et 4. Le secteur affecté par le bruit est défini dans

une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route (à partir du bord extérieur de la chaussée) pour la catégorie 3 et de 30 m pour la catégorie 4.

E. Les risques industriels et technologiques

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et/ou l'environnement. Les générateurs de risques sont regroupés en deux familles :

- Les **industries chimiques** fabriquent des produits chimiques de base, des produits destinés à l'agroalimentaire (notamment les engrais), les produits pharmaceutiques et de consommation courante (ex : eau de javel)
- Les **industries pétrochimiques** produisent l'ensemble des produits dérivés du pétrole (essences, goudrons, gaz de pétrole liquéfié). Tous ces établissements sont des établissements fixes qui produisent, utilisent ou stockent des produits répertoriés dans une nomenclature spécifique.

La réglementation « installations classées »

La loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement du 19 juillet 1976, dite loi ICPE, concerne toute activité ou stockage pouvant générer des nuisances ou des risques pour l'environnement. Cette réglementation donne lieu à un classement des entreprises concernées selon quatre « régimes » :

- ▶ Soumis à déclaration ;
- ▶ Soumis à enregistrement ;
- ▶ Soumis à autorisation préfectorale d'exploiter ;
- ▶ Soumis à autorisation préfectorale d'exploiter avec servitude d'utilité publique.

La réglementation prévoit un régime spécifique pour toutes les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisance à leur environnement physique et humain. Ce sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). En fonction du degré de risque ou d'inconvénient couru, elles sont soumises à déclaration, autorisation ou autorisation avec servitudes.

A Oeuilly, selon le porter à connaissance de l'État, **des établissements soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire communal :**

- ▶ AGIPA
- ▶ Coopérative vinicole d'Oeuilly
- ▶ LITTIERE Michel
- ▶ TARLANT Père et fils.

La réglementation « SEVESO »

La directive européenne Seveso 2 de 1996 remplace, depuis le 3 février 1999, la directive européenne Seveso 1 de 1982. Cette directive, reprise en France au travers notamment de l'arrêté du 10 mai 2000, concerne certaines installations classées pour la protection de l'environnement utilisant des substances ou des préparations dangereuses en quantités telles qu'elles présentent un potentiel de danger important.

Contrairement à la réglementation ICPE, la réglementation européenne ne concerne que les risques industriels majeurs. Elle ne traite pas la question des nuisances.

Il n'y a pas d'établissement SEVESO recensé sur la commune.

F. Le risque de transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

Les produits dangereux sont nombreux. Ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. On peut observer trois types d'effets, qui peuvent être associés : une explosion, un incendie ou un dégagement de nuage toxique.

Les infrastructures suivantes ont été retenues en fonction des trafics estimés ou connus :

Réseaux routiers national et départemental - Il est difficile de dresser une liste exhaustive des axes concernés par un trafic important de transports de matières dangereuses, ce risque étant particulièrement diffus.

Canalisations - Ce type de transport se compose d'un ensemble de conduites sous pression, de diamètres variables, qui sert à déplacer de façon continue ou séquentielle des fluides ou des gaz liquéfiés. Les canalisations sont principalement utilisées pour véhiculer du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), certains produits chimiques (éthylène, propylène, etc...) et de la saumure (saumoduc).

La commune est vulnérable face à ce risque, la route départementale 3 est très passante (plus de 5 000 véhicules par jour).

Le risque accidentogène

Le risque routier est aujourd'hui le premier de tous les risques professionnels quant au nombre de décès provoqués. Chaque année, plus de 600 salariés sont tués dans des accidents de trajet ou de mission.



C'est dire tout le poids social et économique des accidents routiers professionnels. Leur réduction constitue en conséquence un enjeu essentiel.

Pour la période 2012-2016, Oeuilly a connu un accident mortel en 2015 (de nuit en condition normale) selon le ministère de l'intérieur.

G. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations...). Leur liste, dressée par décret du Conseil d'Etat et annexée au code de l'urbanisme, les classe en quatre catégories :

- ▶ Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- ▶ Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- ▶ Les servitudes à la défense nationale ;
- ▶ Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Le territoire de la commune de Oeuilly est concerné par les servitudes suivantes :

CODE	DÉNOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
AC 1	Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques - classé - inscrit	Servitude de protection de - Église Saint-Memie - Église Saint-martin de Reuil (dont le périmètre de protection se situe sur le territoire de la commune de Oeuilly) Effets principaux : - Travaux sur les immeubles situés dans un périmètre de 500 m ou modifié , autour de l'édifice (à partir de l'extrémité de chaque point de l'édifice protégé) soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. - Travaux sur l'édifice où les immeubles adossés sont soumis à autorisation.	Lois et Décrets en vigueur MH Classé le 14/04/1923 MH classé le 25/09/1919	Direction Régionale des Affaires Culturelles Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Marne 38 rue Cérés BP 2530 51081 REIMS Cedex
AS 1	Conservation des eaux - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètres de protection du champ captant de la commune de Oeuilly (situé parcelle AC 43 lieudit « Les petits près »)	Pris en application de l'article L 20 du Code de la Santé Publique. Décret 61-859 du 01.08.1961 modifié par le décret 67-1093 du 15.12.1967. Arrêté préfectoral du 31/03/1982	Agence Régionale de la Santé Délégation territoriale Marne Service santé environnement Complexe tertiaire Mont Bernard 6 rue Dom Pérignon CS 40513 51007 CHALONS-EN-CHAMPAGNE cedex
EL 7	Circulation routière - Servitudes d'alignement (non reportées sur le plan faute de pouvoir disposer de plans cadastraux)	Servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales. Effets principaux : Servitude non confortandi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement. Servitudes non aedificandi sur les immeubles non bâtis. Route départementale : 222 Montvoisin Route départementale : 222 Oeuilly En ce qui concerne les voies communales soumises aux plans d'alignement, la commune est l'autorité responsable, en application du décret n° 64.262 du 14.03.1964 modifié.	Edit du 16.12.1607, confirmé par arrêté du Conseil du Roi du 27.02.1765. Loi du 16.09.1805. Décret 62.1245 du 20.10.1962 (RN). Décret du 25.10.1938 modifié par décret 61.231 du 06.03.1961 (CD). Décret 62.262 du 14.03.1964 modifié (voies communales). Plans approuvés le : 21 août 1890 15 mars 1905	Conseil Départemental de la Marne Direction des routes départementales 2 bis rue de Jessaint 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE Commune

CODE	DÉNOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
EL 3	Navigation intérieure - Servitudes de halage et de marchepied	<p>Servitude imposée sur chaque rive de</p> <p>- la rivière Marne</p> <p>En outre là où le chemin de halage a disparu par suite de travaux d'amélioration des conditions de navigation, la servitude de marchepied subsiste.</p> <p>Effets principaux :</p> <p>Servitude de halage : largeur de 9,75 m depuis le point de débordement du cour d'eau (crête de berge)</p> <p>Servitude marchepied de 3,25 m sur les deux rives et interdiction de planter ou de se clore.</p> <p>La servitude de halage et de marchepied s'applique sur les deux rives de la rivière Marne (particularité de la Marne).</p>	Loi n°2006-460 du 21 avril 2006 « code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) »	<p>Direction Région et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'île de France Service Police de l'eau Cellule Police de l'Eau Territoriale Pôle Champagne 76 rue de Talleyrand 51100 REIMS</p> <p>VNF DTBS/CPCA/BDI Direction territoriale Bassin de la Seine Canaux de Picardie et de Champagne-Ardenne Bureau Domanial et Immobilier 76 Rue de Talleyrand 51084 REIMS</p>
I 4	Électricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	<p>Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques.</p> <p>Profitant :</p> <p>1) au réseau d'alimentation publique HTA et BT</p> <p>2) aux lignes HTB</p> <p>Pour les lignes HTB, les servitudes comprennent en outre l'obligation de déclarer à l'exploitant l'intention d'effectuer des travaux à proximité des ouvrages.</p> <p>Ligne 225kV à 2 circuits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DAMERY – NOGENTEL n°1 - NOGENTEL – ORMES n°1 	<p>Lois, décrets et arrêtés en vigueur dont</p> <p>Décret n°91-1147 du 14/10/1991</p> <p>Arrêté du 16 novembre 1994</p>	<p>E.R.D.F. Service Reims Champagne 2 Rue St-Charles 51095 REIMS CEDEX</p> <p>R.T.E. GMR Champagne-Ardenne Impasse de la chaufferie – BP 246 51059 Reims cedex</p>
PM 1	Sécurité publique- Servitude résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles.	<p>Zones exposées aux risques d'inondation et de glissement de terrain</p> <p>PPRnGT Côte d'Île de France – Vallée de la Marne (Tranche 3)</p> <p>Périmètre du décret du Plan des Surfaces Submersibles</p> <p>Effets principaux :</p> <p>Interdiction ou prescription pour toute construction ou pour tout changement d'affectation de construction existante dans le périmètre du plan de prévention des risques (se référer au règlement du PPRnGT, PSS)</p>	<p>Art. 5.1 de la loi n° 82-600 du 13.07.1982.</p> <p>Arrêté préfectoral du 1er octobre 2014</p> <p>Arrêté ministériel du 10 décembre 1976</p>	<p>Direction Départementale des Territoires de la Marne Service Prévention des Risques Naturels, Technologiques et Routiers 40 Bd Anatole France, 51022 Chalons en Champagne cedex</p>

CODE	DÉNOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
T 1	Voies ferrées - Servitudes relatives aux chemins de fer	Servitude attachée à la voie _ Ligne n°070000 : Noizy-le-sec ↔ Strasbourg Effets principaux : Interdiction ou réglementation de certains modes d'occupation du sol à proximité de la voie.	Loi du 15.07.1845 sur la police des chemins de fer. Décret du 22 Mars 1942.	S.N.C.F. Direction Immobilière Territoriale Est 20 rue André Pingat CS 70004 51096 REIMS cedex
T 7	Relations aériennes - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (<i>couvre l'ensemble du territoire communal</i>)	Servitude attachée à la protection de la circulation aérienne. Effets principaux : Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur - 50 m hors agglomération - 100 m en agglomération	Code de l'Aviation Civile : Art. R 244-1, D 244-1 à D 244-4. Arrêté interministériel du 25 Juillet 1990.	Armée de terre Etat Major de Zone de Défense Metz D.AFM/B.SEU 1, boulevard Clemenceau CS 30001 57044 METZ cedex 1 DGAC-SNIA 210 route d'Allemagne BP 606 69125 LYON SAINT EXUPERY Région Aérienne Nord-Est (R.A.N.E.) Section Environnement Aéronautique - VELIZY 78129 VILLACOUBLAY-AIR

IV. LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A. Communication numérique

Désormais, l'accessibilité à un territoire ne se limite plus aux modes traditionnels. Elle se mesure de plus en plus en fonction de la desserte numérique. Si elle bénéficie aux particuliers, elle est également importante vis-à-vis de la compétitivité des entreprises et des services publics.

L'un des objectifs de la Loi Grenelle II est le développement des communications numériques. La Loi Pintat relative à la lutte contre la fracture numérique a été adoptée le 17 décembre 2009 (n°2009-1572).

C'est en vue de limiter le risque d'une fracture numérique entre les citoyens et les entreprises qui seront ou non raccordés en très haut débit que cette Loi prévoit l'élaboration de **schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique** (SDTAN) (article L.1425-2 du CGCT), et la mise en place d'un **fonds de péréquation** soutenant le développement de la fibre optique, vecteur de très haut débit encore marginalement déployé dans notre pays.

La loi s'attache d'une part à résorber les inégalités d'accès aux technologies numériques existantes, et d'autre part à préparer la transition vers le très haut débit, y compris dans les territoires les plus reculés.

Le SDTAN recense les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifie les zones qu'ils desservent et présente une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné.

Le Très Haut Débit (THD) permettra entre autres, de promouvoir le territoire sur un plan touristique, et d'assurer le développement durable du territoire (construction d'ÉcoQuartier, accès à des plateformes de covoiturage, gestion à distance de la consommation énergétique des bâtiments publics), de développer la télé-santé (maintien à domicile des personnes dépendantes, ...), d'améliorer l'éducation et la formation (développement de la formation à distance, télétravail), d'accélérer la modernisation des services administratifs (échanges entre administrations et citoyens/entreprises, ...).

Le Conseil Départemental de la Marne est Maître d'ouvrage du schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la marne (SDTAN).

Par ailleurs, le décret n°2012-290 du 29 février 2012, relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, a modifié l'article R.151-49 du code de l'urbanisme, **permettant ainsi l'introduction d'un article 16 dans le règlement des PLU sur : « les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ».**

Focus sur la situation de Oeuilly

La disponibilité des technologies ADSL, ADSL2+, VDSL2 sur la commune de Oeuilly est précisée ci-dessus. **Attention, ces données ne signifient pas que toutes les lignes téléphoniques dans la commune sont éligibles à l'ADSL/VDSL2.** Au sein d'une même commune, on trouve en effet de nombreuses inégalités d'accès à Internet haut-débit, notamment pour les débits et l'éligibilité à la TV par ADSL.

Les NRA, Nœud de Raccordement d'Abonnés, sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL.

Les informations données par NRA sont beaucoup plus précises. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA (ou central téléphonique) auquel elle est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne.

Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage, et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel votre logement est raccordé, et des caractéristiques de votre ligne téléphonique disponibles sur un test d'éligibilité.

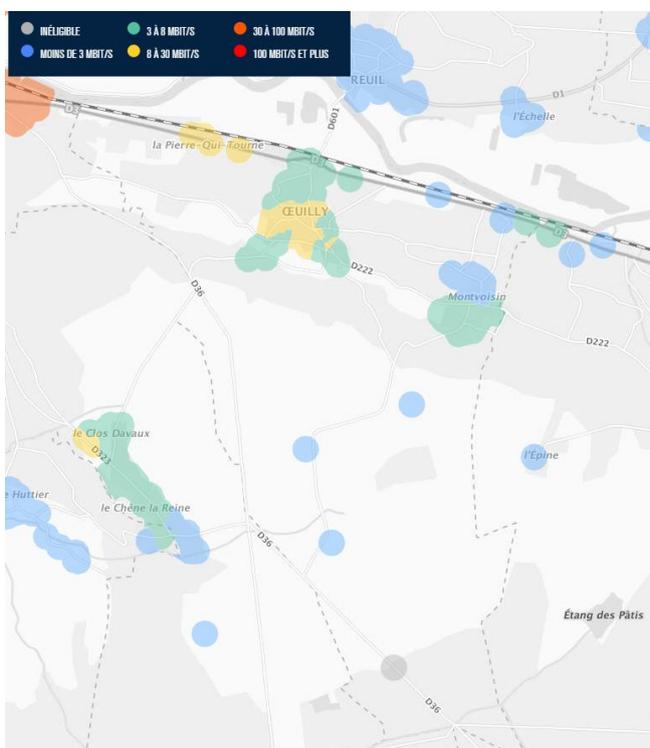


source : ariase.com

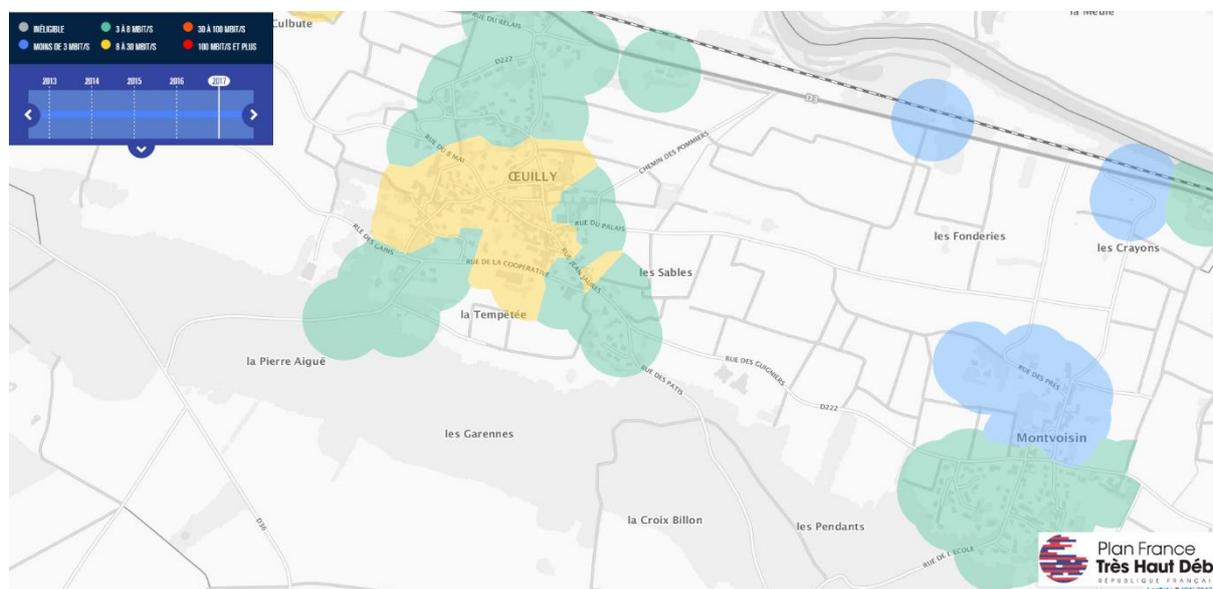
NRA situés à l'extérieur de Aubrives

Code	Nom	Localisation	Nombre de lignes	Dégroupage
GIV08	GIVET	GIVET	4800	3 opérateurs
VIR08	VIREUX MOLHAIN	VIREUX MOLHAIN	2300	3 opérateurs

A noter que certains répartiteurs peuvent être installés au sein même de la commune, tandis que d'autres peuvent être implantés dans des localités voisines. Il n'y a pas de nœud de raccordement ADSL installé dans la commune. **Les lignes téléphoniques des habitants de Oeuilly sont raccordées à un ou plusieurs centraux situés dans la commune voisine de Mareuil-le-Port.**



La couverture en débit est inégale sur le territoire de la commune. Cependant la situation est relativement bonne, en attendant le déploiement de la montée en débit dans l'ensemble des communes rurales.



B. Les entrées de ville

Une entrée de ville constitue un espace de référence représentant la première perception de l'usager dans l'entrée de la ville. Ainsi une attention particulière doit être portée en termes de qualité urbaine et paysagère de ces secteurs dans le but d'affirmer l'identité communale. Le traitement de ces secteurs permet aussi de renforcer la limite communale favorisant une diminution de la vitesse des automobilistes.

Entrée n°1

Cette entrée correspond à l'entrée de ville principale sur l'axe RD3 entre Dormans et Épernay.



ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Grand perceptif sur Oeuilly-Montvoisin - Présence d'une aire de stockage pour aller à Montvoisin 	<ul style="list-style-type: none"> - Entrée de ville peu valorisée du côté de la Pierre qui Tourne - Faible visibilité au niveau du carrefour d'Oeuilly en provenant de Reuil - Entrée de ville très roulante (à la suite d'une longue ligne droite).

Entrée n°2

Il s'agit ici d'une seconde entrée par le biais de la route départementale 222 en provenant de Montvoisin / Boursault. Cette entrée de ville marque la liaison entre Oeuilly et Montvoisin. Cette entrée de ville se caractérise par la présence de constructions récentes.



ATOUTS	CONTRAINTES
<p>Quelques constructions récentes créent la première amorce dans l'entrée de la commune en plus de l'EHPAD 150 m plutôt</p>	<p>Entrée de ville roulante depuis Montvoisin</p>

Entrée n° 3

Il s'agit ici d'une entrée de ville boisé et confidentielle pour la commune en provenant de Leuvrigny, Saint-Martin-d'Ablois.



ATOUPS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Espace de transition entre la brie forestière et les coteaux viticoles - aspect végétal préservé 	<p>Entrée de ville roulante suite à une en descente</p>

Entrée n°4

Il s'agit ici de l'entrée de ville en provenance de Boursault, accessible par la départementale 222. Cette entrée de ville permet de découvrir lentement les paysages variés d'Oeuilly-Montvoisin.



ATOUPS	CONTRAINTES
<p>Entrée de ville marquée par la diversité des paysages</p>	<p>Entrée de ville roulante suite à une ligne droite.</p>

Entrée n° 5

Il s'agit ici d'une entrée de ville valorisante pour la commune avec un aspect paysager préservé.



ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none">- Aspect végétal préservé- Lente découverte de Montvoisin	

Entrée n°6

Il s'agit ici de l'entrée de ville en provenance de Oeuilly ou de Montvoisin, accessible par la départementale 222. Cette entrée de ville permet de découvrir lentement les paysages variés : viticole, boisé, urbains.



ATOUTS	CONTRAINTES
Entrée de ville marquée par la diversité des paysages	Entrée de ville roulante

Oeuilly et la route départementale 3

La commune n'a pas de tronçon classé à grande circulation. Pour autant une étude entrée de ville a été menée avec le PLU de 2002, modifié en 2007, mis à jour en 2015.

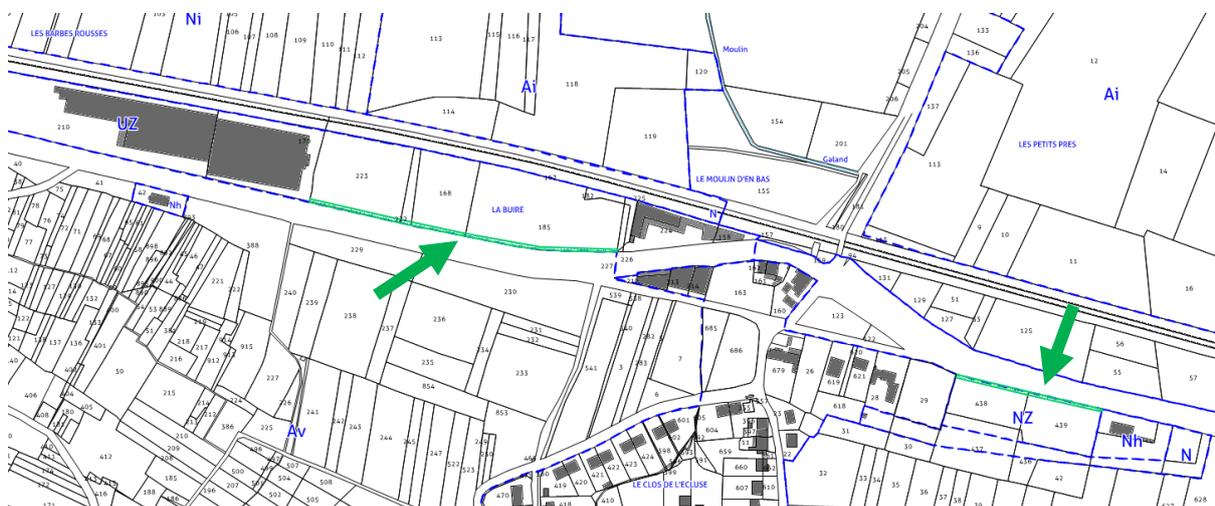
Dans le projet de PLU à l'étude, les élus ne souhaitent pas développer davantage que dans le PLU, au contraire, certaines zones superflues ont été retirées. **Par conséquent les résultats de l'étude entrée de ville sont toujours d'actualité.**

La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée notamment par la loi Barnier du 2 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés le long des voies routières et autoroutières et l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, d'architecture et paysagères.

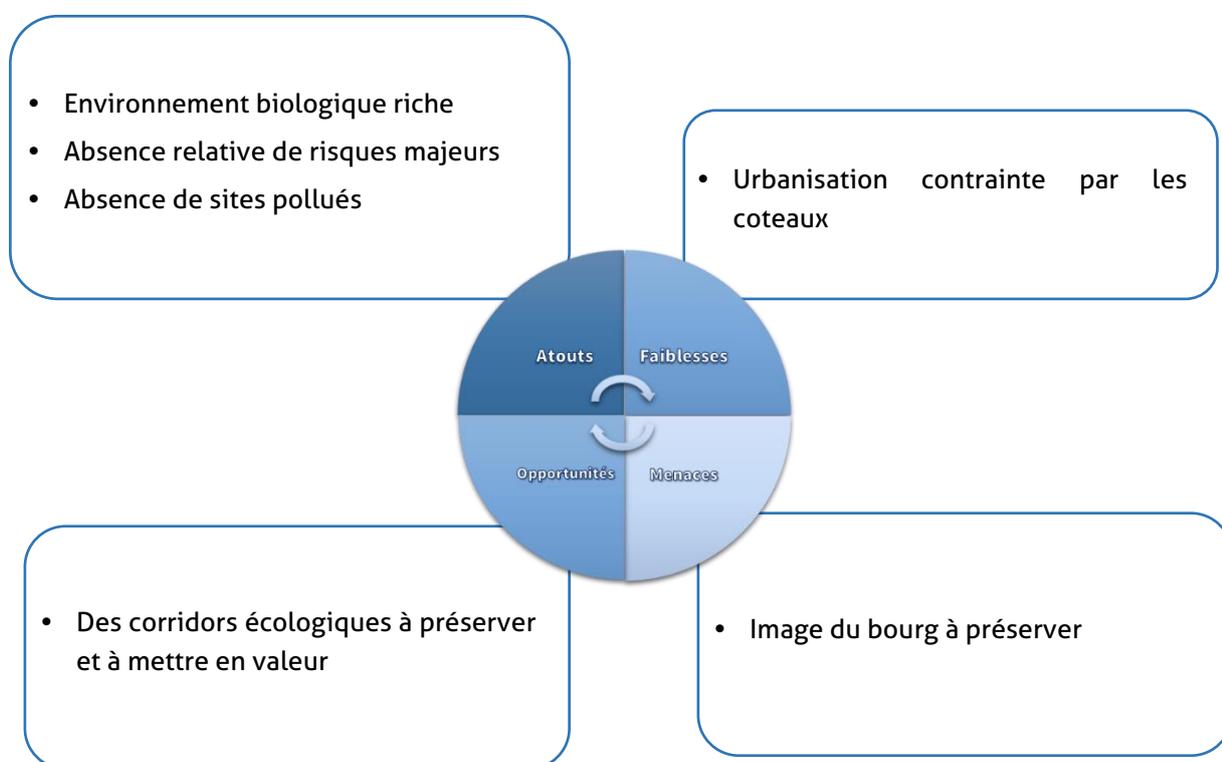
La loi Barnier a ainsi modifié l'article L 111-6 du code de l'urbanisme complété par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et par la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005. Cet article est ainsi rédigé : « **En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation** ». Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L 141-19 (routes auxquelles le DOO du SCOT peut étendre ce principe d'interdiction).

A titre indicatif, afin de garantir la visibilité à l'intersection, les nouvelles constructions ne pourront être implantées soit dans le prolongement des façades des constructions riveraines, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée. Les porteurs de projets reculeront probablement les bâtiments d'avantages pour atténuer les nuisances sonores liées au trafic routier et pour permettre de créer un espace de stationnement sécurisé.

De même, des espaces boisés classés ont été créés le long de la route départementale 3 pour masquer les activités de stockage et préserver l'image de l'entrée de ville. **Il s'agit d'envisager la création d'une haie.**



A retenir sur l'état initial de l'environnement à Oeuilly



TROISIÈME PARTIE – CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT



I. LE PADD : TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL PAR RAPPORT À SES BESOINS ET SES OBJECTIFS

a. PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DE LA DÉLIBÉRATION DU 7 JUILLET 2015

Par délibération de son conseil municipal en date du 7 juillet 2015, la commune a décidé de prescrire la révision de son PLU en précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation. Les objectifs poursuivis sont :

- ▶ Suite à la loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II (12 juillet 2010) venant compléter les objectifs de la planification urbaine définie par la loi SRU. Les PLU doivent être grenellisés avant le 1^{er} janvier 2016 ;
- ▶ Préserver la zone d'appellation champagne ;
- ▶ Prendre en compte les risques naturels (glissement de terrain et zone inondable) ;
- ▶ Mettre à jour la zone constructible de la commune ;
- ▶ Organiser le développement de l'habitat.

Les élus ont encouragé la révision générale du PLU pour favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Il apparaît nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

En effet, la commune pourra faire usage d'un droit de préemption pour des achats immobiliers et prévoir les futures constructions dans la commune en considérant que l'établissement d'un PLU aurait un intérêt évident pour une gestion du développement durable communal.

Les mutations rapides liées à l'évolution démographique, aux enjeux environnementaux (gestion des espaces et des ressources), mais également à l'évolution des pratiques urbaines ont amené le législateur à faire évoluer le contenu des documents de planification urbaine de manière radicale depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 (instituant le PLU en remplacement du POS) et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Ainsi, contrairement au PLU qui n'intègre pas ou peu la stratégie politique d'aménagement de la commune, le projet de PLU se définit comme un document devant prendre en compte cette dimension primordiale.

b. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LES DIX DERNIÈRES ANNÉES

En analysant l'Outil de Mesure de l'Artificialisation Résidentielle et Économique (OMARE) - mise à jour 2014 sur la commune de Oeuilly, on s'aperçoit que 20 900 m² (2,09 ha) ont été artificialisés pour 19 ménages de plus. L'augmentation de cette surface artificialisée peut s'expliquer par le biais des extensions réalisées, le lotissement des années 2000 ou par la construction de la maison de retraite.

Soit une moyenne de consommation d'espace de 1 100 m² par nouveau ménage.

Légende :

	Consommation d'espace forestier, naturel ou agricole
	Extension ou aménagement sur une construction existante
	Reconquête urbaine (réhabilitation, changement de destination, utilisation d'une dent creuse)

Autorisations d'urbanisme de 2005 à 2016 :

Pour l'année 2005			
Nature du pétitionnaire	Objet de la construction	Surface du terrain (m²)	Surface de plancher créée (m²)
Privé	Création d'une maison d'habitation	121	1 667
Privé	Création d'une maison d'habitation	190	1 322
Privé	Création d'un bâtiment agricole	60	230
Privé	Extension	34	1 273
Privé	Création d'un garage	29	654
Privé	Construction d'un abri de jardin	20	876
Privé	Autre	104	897
Privé	Extension	66	813
Privé	Création d'une maison d'habitation	236	1 000
Pour l'année 2006			
Privé	Extension	19	-
Privé	Création d'un bâtiment agricole	171	1 465
Privé	Création d'une véranda	29	1 367
Privé	Création d'une maison d'habitation	167	4 318
Pour l'année 2007			
Privé	Autre	-	6 371
Privé	Création d'un garage	80	5 726
Privé	Extension	67	949
Privé	Autre	123	4 766

Pour l'année 2008			
Nature du pétitionnaire	Objet de la construction	Surface du terrain (m²)	Surface de plancher créée (m²)
Privé	Création d'une maison d'habitation	146	4 534
Privé	Extension	31	2 397
Privé	Extension	27	219
Privé	Extension	19	882
Privé	Création d'une maison d'habitation	136	492
Privé	Création d'un bâtiment agricole	181	1 108
Pour l'année 2009			
Privé	Extension	23	830
Privé	Création d'une maison d'habitation	133	983
Privé	Création d'une véranda	110	500
Pour l'année 2010			
Privé	Création d'une maison d'habitation	94	529
Privé	Extension	49	403
Privé	Création d'une maison d'habitation	189	1 262
Privé	Création d'une maison d'habitation	102	3 410
Privé	Création d'une maison d'habitation	106	773
Privé	Extension	60	880
Privé	Création d'une maison d'habitation	180	655
Privé	Extension	77	772
Privé	Extension	172	689
Privé	Création d'une maison d'habitation	91	545
Privé	Création d'une maison d'habitation	149	875
Privé	Création d'un garage	40	812
Pour l'année 2011			
Privé	Création d'une maison d'habitation	125	778
Privé	Création d'un bâtiment agricole	50	1 300
Privé	Création d'une maison d'habitation	32	1 798
Privé	Extension	66	847
Privé	Extension	67	860
Privé	Création d'une maison d'habitation	107	516
Privé	Extension	89	650
Privé	Création d'une maison d'habitation	219	800

Légende :

	Consommation d'espace forestier, naturel ou agricole
	Extension ou aménagement sur une construction existante
	Reconquête urbaine (réhabilitation, changement de destination, utilisation d'une dent creuse)

Pour l'année 2012			
Nature du pétitionnaire	Objet de la construction	Surface du terrain (m²)	Surface de plancher créée (m²)
Privé	Création d'un bâtiment agricole	337	772
Privé	Extension	96	662
Privé	Extension	147	4 038
Privé	Création d'une maison d'habitation	184	668
Privé	Extension	92	638
Privé	Création d'une maison d'habitation	126	827
Privé	Création d'une véranda	16	865
Pour l'année 2013			
Privé	Construction d'un abri de jardin	15	10794
Privé	Création d'une maison d'habitation	165	1268
Privé	Extension	54	5726
Privé	Autre	78	976
Privé	Construction d'une véranda	23	2047
Privé	Création d'un bâtiment agricole	60	3410
Privé	Création d'un bâtiment agricole	1309	4841
Pour l'année 2014			
Privé	Autre	-	4 753
Privé	Création d'un bâtiment agricole	537	4841
Privé	Création d'un bâtiment agricole	201	4841
Privé	Création d'une maison d'habitation	82	800
Privé	Autre	10	390
Pour l'année 2015			
Privé	Création d'un bâtiment agricole	78	921
Privé	Extension	223	4100
Privé	Création d'une maison d'habitation	85	893
Privé	Construction d'une véranda	32	574
Pour l'année 2016			
Pas de permis de construire			

Légende :

	Consommation d'espace forestier, naturel ou agricole
	Extension ou aménagement sur une construction existante
	Reconquête urbaine (réhabilitation, changement de destination, utilisation d'une dent creuse)

En résumé, sur la période 2005 – 2016 :

- ▶ **22 permis de construire** ont été délivrés pour des maisons d'habitation ;
- ▶ **10 permis de construire** ont été délivrés pour des bâtiments agricoles / viticoles ;
- ▶ 21 autorisations d'urbanisme ont été délivrées pour des extensions (90% pour des bâtiments d'habitations) ;
- ▶ 5 autorisations d'urbanisme ont été délivrées pour des vérandas ;
- ▶ 2 autorisations d'urbanisme ont été délivrées pour des abris de jardin ;
- ▶ 3 autorisations d'urbanisme ont été délivrées pour des garages ;
- ▶ 6 autorisations d'urbanisme ont été délivrées pour d'autres constructions.

L'analyse de la consommation d'espace s'intéresse essentiellement sur les **lignes orangées**. À la suite de cette analyse, des hypothèses pourront être tirées avec le projet de PLU.

<p>Avant 2018 – Commune avec le plan local d'urbanisme (PLU de 2002 = 7.4 ha en zone NA, 1.1 ha en NAs (santé), 3 ha en NAI (activité). Sur les 7,4 ha immédiatement disponible et réservé à l'habitat, ce sont au moins 2.46 ha qui ont été consommés (pour les seuls permis de construire pour des maisons d'habitation).</p>		
<p>Bilan de la consommation d'espace sur 10 ans (hors utilisation dent creuse, changement de destination et réhabilitation) :</p>	<p>32 terrains ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour un total de 52 644 m² soit 5,2644 ha de surface de terrain (pour les logements et des bâtiments professionnels)</p>	<p>32 constructions pour un total de 6 117 m² soit 0,61 ha de surface de plancher créer</p>
<p>Mise en parallèle sur 1 année</p>	<p>Soit 5 265 m² consommés / an</p>	<p>Soit la création de 612 m² / an de surface de plancher</p>
<p>Consommation totale pour 1 bâtiment : 5 265 m² soit 0,52 ha</p>		
<p>Précision que la commune disposant d'un document d'urbanisme l'ensemble des constructions de s'est faite dans l'enveloppe accordée par le PLU.</p>		
<p>Période 2018 à 2028 – Commune dotée d'un PLU avec un projet sur 10 ans et économe en espace</p>		
<p>Le projet de PLU à l'ambition d'accueillir 42 habitants supplémentaires à horizon 2028 (dans 10 ans) avec le phénomène de desserrement des ménages. Ainsi déduction faite des logements vacants pouvant être remis sur le marché, des blocages fonciers, 18 logements neufs sont à prévoir (dents creuses, et extension urbaine). Le projet de PLU souhaite établir une densité résidentielle moyenne (voirie et espace public inclus) de 11 à 14 logements par hectare (soit environ 715 m² à 910 m² de surface privative pour chaque construction nouvelle).</p>		
<p>Bilan de la consommation d'espace sur les 10 prochaines années (projet du PLU) :</p>	<p>18 logements potentiels (si toutes les dents creuses sont comblées en zone U) pour un total de 1,46 ha de surface de terrain sur 10 ans</p>	<p>≈ 18 constructions pour un total de 2 160 m² de surface de plancher créer (prévision de 120 m² de moyenne/maison)</p>
<p>Rythme de construction</p>	<p>Soit un rythme de construction de 2 constructions tous les ans en moyenne.</p>	

Comparaison de la consommation d'espace entre la situation de la commune avant le PLU et après son approbation :

Commune avec le PLU en vigueur : 22 maisons individuelles sur 10 ans avec 24 567 m² (2.45 ha) consommés entre 2005 et 2015 comprenant la salle polyvalente et le pôle scolaire, les espaces publics, le stationnement public et les divers V.R.D.

→ 1 logement construit = 1 118 m² consommés

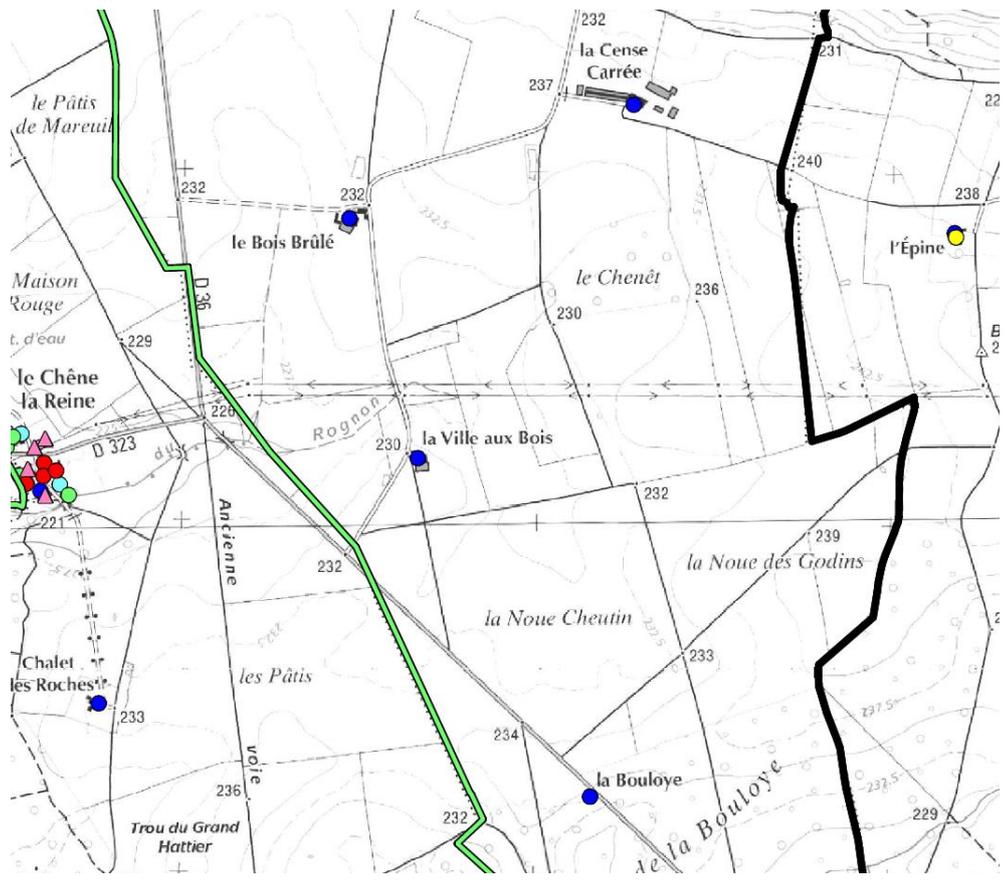
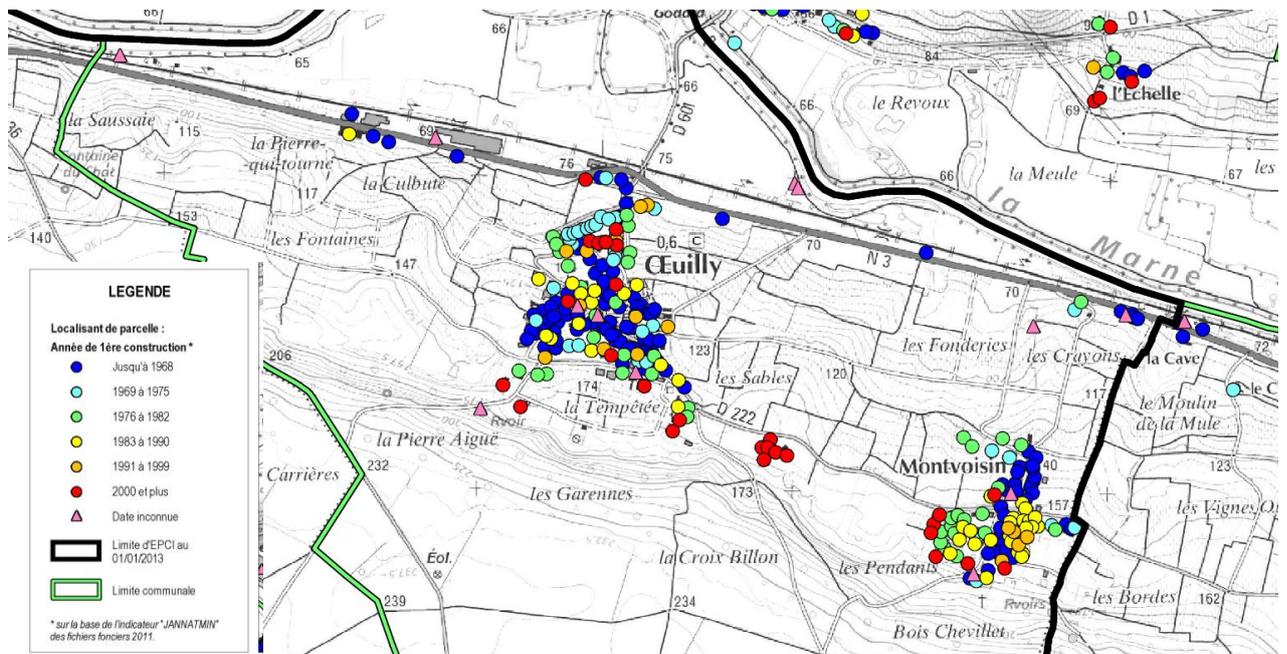
Quand la révision générale du PLU sera approuvée : 18 constructions sur 10 ans pour environ 14 625 m² soit 1,46 ha consommé sur 10 ans. Pour mémoire le projet de PLU provisionne 1 zone 1Au de 0.32 ha et environ 2.88 ha en dent creuse en zone UA et UB.

→ 1 logement construit = 812 m² consommés environ (chiffre brute - hors majoration pour la rétention foncière, les espaces nécessaires aux espaces publics et VRD).

Soit une baisse de 27.4% de consommation d'espace en moins, par logement créé, après adoption du PLU. Compte tenu de la configuration du village, l'objectif de 18 nouveaux logements créé semble réalisable en mobilisant les dents creuses du village. La commune bénéficie d'un rythme de construction assez régulier.

Cette forte baisse s'explique par la révision du PLU, document pivot pour le développement de la commune. Le PLU permet à la collectivité d'organiser son territoire en prenant en compte l'historique de la commune (zone UA par exemple), la situation actuelle de la commune (zone UB) et les projets de développement de la commune, essentiellement localisés en dent creuse. L'idée générale est de permettre aux jeunes originaires du village de rester sur la commune et de renouveler la population par l'accueil d'une population extérieure.

Également la commune a diminué ses réserves foncières importantes édictées à travers le PLU de 2002 aussi le l'ouverture à l'urbanisation est en adéquation avec le besoin en logement.



c. ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS EN TENANT COMPTE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Il s'agit de distinguer la consommation foncière entre tissu mixte et zones d'activités, et de décrire la nature du bâti qui les compose. Concernant le bâti, outre les logements générés par **les extensions** et ceux générés par **la densification**, la distinction porte également sur des logements créés sans donner lieu à une consommation foncière issue de **la mutation** du tissu.

► **L'extension**

Il s'agit des unités foncières situées en bordure de l'enveloppe urbaine qui indique l'accroissement périphérique de l'emprise spatiale de cette enveloppe urbaine.

► **La densification**

Il s'agit de l'urbanisation des unités foncières composées exclusivement de terrains nus et situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

► **La mutation**

Il s'agit de l'urbanisation des unités foncières déjà urbanisées soit par modification de la structure des bâtiments déjà existants, soit par démolition reconstruction soit encore par rajout de bâtiments (division parcellaire).

L'analyse permet de répondre aux questions suivantes :

- Quantifier la consommation foncière.
- La localiser.
- La qualifier par destination (habitat, activités).
- La qualifier par type de consommation (densification, extensions).
- Faire le lien entre les surfaces consommées et les logements créés.
- Mesurer les densités générées par l'urbanisation.
- Repérer les endroits où la création de logements ne donne pas lieu à une consommation foncière.

La consommation foncière pour le développement urbain est en progression depuis les années 1999, traduisant un rythme de construction soutenu (ouverture à l'urbanisation d'une zone = dernier lotissement). Sur la période 1999-2011, le territoire a artificialisé 1 097 m² par nouveau ménage alors que sur la période 1982-1999 cette valeur était de 735 m² par ménage (Fichiers Fonciers 2013 (DGFIP) / INSEE / Traitements DREAL-SAHB et MCDD).

Enjeux : en termes de consommation foncière, le principal enjeu concerne la préservation des ressources, notamment agricoles, la modération de la consommation de l'espace et la poursuite de la dynamique observée de lutte contre l'étalement et l'extension en dehors de l'enveloppe urbaine.

Cela implique la limitation et l'optimisation de la consommation foncière et conduit à devoir trouver un équilibre entre le renforcement de l'agriculture à travers la pérennisation des espaces agricoles et le développement économique et démographique de l'agglomération nécessitant des extensions urbaines. D'autre part, un autre enjeu passe par la disponibilité d'une offre foncière et immobilière adaptée selon les caractéristiques des territoires.

Le potentiel de développement dans le tissu urbain

La ville est en transformation permanente : sous forme d'expansion (phénomène d'étalement urbain très marqué ces dernières décennies) et sous forme de renouvellement sur elle-même.

C'est ce dernier type de développement, au sein de l'enveloppe urbaine, que la collectivité a déjà engagé et entend privilégier dans les années qui viennent afin de ménager les ressources naturelles que forment le sol, la végétation, l'eau, l'énergie...

Pour atteindre cet objectif et grâce à une réglementation adaptée, la collectivité utilisera les leviers à sa disposition, à savoir la **mutation des tissus constitués (dont la démolition / reconstruction), la transformation du bâti existant, les changements d'affectation, la mixité des fonctions, la reconquête des friches urbaines, éventuellement la construction en cœur d'îlots...** Nous entrons donc dans l'aire de la modification de la ville existante. La ville dont nous héritons a été construite très rapidement (par exemple, la superficie de la tâche urbaine a doublé entre 1960 et 2000), souvent au détriment de la qualité urbaine.

Les préoccupations environnementales actuelles et les principes du développement durable nous donnent l'opportunité d'enrichir le territoire, d'améliorer, voire de réparer la ville produite dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle, de lui apporter l'urbanité qui lui fait souvent défaut.

Le potentiel de développement dans le tissu urbain se situe au niveau des dents creuses.

Les sites potentiellement mutables

Les sites potentiellement mutables sont des sites actuellement occupés par des fonctions non pérennes dont la mutation peut être envisagée. Lorsqu'il s'agit du départ d'entreprises, la délocalisation de ces dernières du milieu urbain vers des zones d'activités se fait à l'initiative des entreprises. La collectivité défend le principe de la ville de proximité, basée sur un tissu urbain diversifié, mixte, où travail et habitat savent cohabiter.

Un des principaux gisements fonciers affichés dans le PLU est localisé dans l'enveloppe urbaine existante. Certains tissus constitués seront appelés à muter et à se densifier. Les tissus les moins denses, par nature peu intenses, présentent un potentiel de mutabilité non négligeable. C'est le cas du tissu diffus et du tissu de maisons individuelles de type lotissement.

Le tissu diffus et le tissu de maisons individuelles représentent un véritable gisement foncier. C'est ce que démontre la démarche Bimby (« Build in my back yard » est une démarche qui vise à densifier les tissus pavillonnaires existants), initiée à l'échelle nationale, dont l'objectif est de promouvoir la densification des zones pavillonnaires. L'importance des superficies occupées dans l'agglomération strasbourgeoise par les maisons individuelles montre tout l'enjeu du renouvellement urbain.

D'une manière générale, la commune ne dispose pas de nombreux sites mutables de type friches.

Dispositions qui favorisent la densification ou le renouvellement du tissu urbain

Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain à l'extension urbaine. Le renouvellement urbain, contrairement à l'extension urbaine, consiste à reconstruire la ville sur elle-même. Il consiste à saisir les nombreuses opportunités qui se présentent en milieu urbain pour adapter la ville (le contenant) aux nouvelles demandes sociétales (le contenu). Toutes les parcelles à proximité de l'enveloppe urbaine, en front bâti, desservies par les réseaux sont des sites en renouvellement urbain, régulièrement appelé des « dents creuses ».

Le classement en zone UA et UB des terrains situés dans l'enveloppement urbaine (dents creuses). Les orientations générales fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD.) de la commune sont tournées vers :

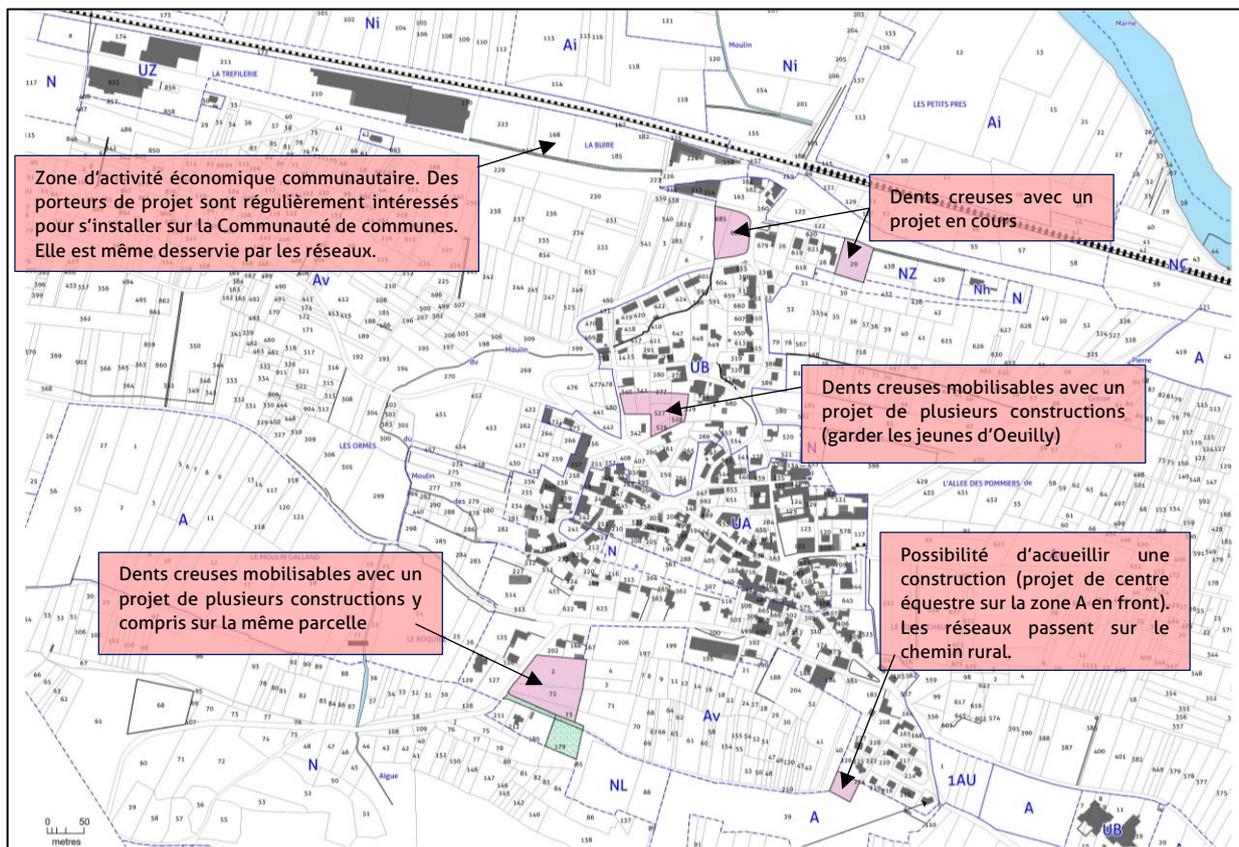
- . Une limitation de la consommation d'espace avec l'objectif de densification du tissu urbain existant
- . Limiter le développement des extensions urbaines en cohérence avec les besoins communaux (maintien des commerces et services de proximité, école, maison médicale).
- . Et l'application d'une densité moyenne (11 à 14 logements / ha en moyenne).

- La commune affiche clairement sa volonté de maîtriser l'étalement urbain et de fait protéger les espaces agricoles et naturels.
- Une très petite partie de développement se fait par extension urbaine. Le projet est construit autour du renouvellement.
- Le PLU est estimé économe en termes de consommation d'espace à l'horizon 2030.

Dans son objectif d'économie de l'espace, la commune a souhaité mettre en place une densité plus élevée (11 à 14 logements à l'hectare en moyenne) que celle observée lors des constructions entre 2005 et 2015.

En 10 ans, les constructions ont conduit à la consommation de l'espace de près de 2.46 hectares pour les seules constructions de maisons individuelles, alors que le projet de PLU, en prenant en compte la seule consommation d'espace dédiée à l'habitat, pour avoir une source comparable, conduit à une consommation de 0.32 ha en 10 ans (zone 1AU).

On considère que les 2.88 ha environ de dents creuses n'occasionnent pas ou peu de consommation d'espace naturel ou agricole compte tenu du fait qu'il s'agit de tissus urbains. **Il en résulte ainsi une réduction des surfaces à urbaniser pour les années futures avec ce nouvel objectif de développement fixé.**



Concernant la **capacité de densification**, elle va essentiellement se localiser au niveau des creuses. La **mutabilité des espaces bâtis** est assez restreinte, la situation urbaine du village est relativement figée, on retrouve des bâtiments d'habitations qui cohabite avec des bâtiments professionnels. Les projets sont d'ailleurs plus nombreux pour l'activité professionnelle que pour l'habitation. Des logements vacants sont régulièrement en ventes sur la commune et trouvent preneurs.



d. HYPOTHÈSES THÉORIQUES DE DÉFINITION DU PROJET

La révision du Plan Local d'Urbanisme est l'opportunité pour la commune de mener une réflexion d'ensemble sur son territoire prenant en compte plusieurs problématiques : démographie, attractivité, densité, cadre de vie, morphologie urbaine, paysages, etc. L'élaboration des orientations générales qui constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) découle :

- ▶ Des objectifs initiaux des procédures définies par la délibération du **7 juillet 2015** décidant de prescrire la révision du PLU, qui en ont constitué un premier cadrage ;
- ▶ De la mise en œuvre des grands principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme ;
- ▶ Du respect des objectifs du développement durable et de protection de l'environnement en général.

Le projet et les choix opérés se sont nécessairement renforcés au regard des enjeux et besoins identifiés au cours du diagnostic territorial. Ils ont été affinés sur la base des différentes politiques sectorielles et politiques publiques en termes d'aménagement du territoire notamment, ainsi que les projets développés sur le territoire communal pendant la procédure. Les orientations générales du PADD regroupées dans un document séparé ont fait l'objet d'un **débat au Conseil Municipal du 6 septembre 2016.**

Le présent document d'urbanisme prend en compte plusieurs obligations relatives aux textes législatifs et réglementaires en vigueur, voici une liste non exhaustive :

- ❑ Des servitudes, affectant l'utilisation des sols, en vigueur sur le territoire communal,
- ❑ Des dispositions relatives à l'article L151-19 du code de l'urbanisme permettant d'identifier les éléments remarquables (architecturaux, paysagers, etc.) à préserver sur le territoire communal,
- ❑ Des dispositions relatives à l'article L151-38 du code de l'urbanisme permettant d'identifier les itinéraires piétonniers à conserver sur le territoire communal,
- ❑ De la protection des paysages et des sites au regard de la loi du 8 janvier 1993,
- ❑ De la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- ❑ De la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006,
- ❑ De la loi relative à la protection de la nature du 10 juillet 1976,
- ❑ De la loi relative à la protection de l'environnement du 2 février 1995 (Loi Barnier),
- ❑ De la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 modifiée par l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000,
- ❑ De la loi archéologie préventive et ses décrets d'application qui en découlent,
- ❑ De la loi sur le traitement des déchets du 13 juillet 1992,
- ❑ Des dispositions relatives à l'article L101-2 du code de l'urbanisme sur la préservation des espaces agricoles,
- ❑ Des adaptations résultant des modifications de classement des installations agricoles.

Bases théoriques de travail pour la définition du projet :

Les terrains résiduels dans le tissu urbain actuel :

- ▶ Ne permettent pas la croissance démographique souhaitée (quarantaine d'habitants à horizon 2028 / 2030), seuil de population optimal correspondant aux objectifs communaux) ;

Les zones urbanisables ont donc été choisies en fonction de :

- ▶ Leur localisation par rapport au tissu urbain existant (*cohérence et présence des réseaux*) ;
- ▶ La qualité des sols (*absence de risque reconnu comme tel*) ;
- ▶ Des ambitions communales (*croissance démographique, préservation des espaces naturels*) ;
- ▶ Des disponibilités foncières.
- ▶ La capacité des réseaux.

Afin d'évaluer les véritables besoins de la commune, notamment en termes de logement, des projections peuvent être établies à partir des évolutions observées ces dernières années : une augmentation de 30% de la population depuis 1982 (145 habitants), et de 6.7% depuis 1999 (581 habitants contre 621 habitants en 2015).

La tendance de l'évolution de la population est actuellement à la stagnation sur Oeuilly avec l'accueil d'une population profitant des équipements publics récents, et du cadre de vie qu'offre la commune.

						PROJET DE PLU SUR 10 ANS
Années	1982	1990	1999	2009	2014	2028
Population	475	583	581	630	610 621 en 2015	≈ 656
Logements (rés. principales)	156	193	210	228	224	≈ 242 224 + 18 logements à créer (projet)
Nb d'occupants / logement (rés. principales)	3.04	3.02	2.76	2.76	2.72	2.6 CAUSE : Le vieillissement de la population et la désaffection pour la vie en couple entraîneraient un accroissement de la part des couples sans enfant et de celle des célibataires

Objectifs communaux :

De par son positionnement stratégique sur le territoire ouest-marnais, et ses équipements publics en nombre et de qualité, **Oeuilly a pour objectif de rester sur cette dynamique à long terme et d'accroître sa population à horizon 2028 (projet sur 10 ans), avec environ 656 habitants** (population municipale hors population comptée à part).

La commune souhaite maintenir le développement de la commune qui comptait plus de 630 habitants en 2009. L'école, la position stratégique de la commune, et le dynamisme de son bassin de vie sont autant de raisons de penser que 6% de croissance démographique à horizon 2028 (projet sur 10 ans) est raisonnable.

La baisse régulière enregistrée ces dernières années semble également provenir de l'impossibilité d'offrir de nouveaux terrains et de faire face ainsi à une demande existante. La commune a vu un certain nombre de ménages souhaitant faire construire fuir le village pour aller dans les communes voisines offrant des possibilités.

La commune bénéficie d'une certaine attractivité provenant notamment de personnes travaillant dans l'agglomération de Dormans et d'Épernay. La commune souhaite pouvoir faire face à la demande existante en ayant une réserve de terrains potentiellement constructibles pour désamorcer durablement la reprise démographique et ainsi accompagner la reprise.

La base de 6% d'augmentation maximale par rapport au recensement de la population légale INSEE 2014 de 610 habitants – population municipale ([Hypothèse n°2](#)), soit environ 656 habitants à horizon 2028. Cette croissance correspond à la tendance de croissance démographique de la commune (avec le récent lotissement lié à l'installation des salariés de la centrale nucléaire, le groupe scolaire, ...) et les prévisions démographiques du département selon l'INSEE, avec prise en compte de trois types de besoins à savoir :

- **Assurer le desserrement des ménages à horizon 2028 ;**
- **Accueillir une population supplémentaire extérieure sur la période 2014 – 2028 ;**
- **Renouveler le parc immobilier**

1. Assurer le desserrement des ménages à horizon 2028

	Taille des ménages	Nombre de ménages (rés. principales)
2014	2.72	224
2028 (tendance pour une commune rurale)	2.6	235
Évolution sur 10 ans	- 4.41 %	+11 ménages (=logements)

= 11 ménages au minimum

= 11 logements au minimum

Soit entre 11 logements seront nécessaires en 2028 pour assurer le desserrement des ménages.

Pour garder le même nombre d'habitants qu'en 2014 soit 610 habitants, compte tenu de la tendance actuelle de diminution globale de la taille des ménages, et en prenant en considération la courbe de tendance départementale, il y aurait 11 ménages supplémentaires soit 11 logements nécessaires sont à prévoir pour le seul desserrement des ménages.

2. Accueillir une population supplémentaire extérieure entre 2014 et 2028

Hypothèse n°1 : Tendance de stagnation avec 3% de croissance démographique

= $610 \times 3\%$

= 18 habitants supplémentaires d'ici 2028 par rapport à 2014 / Taux de 2.6 personnes par ménages **soit environ 7 logements supplémentaires**

Hypothèse n°2 : Tendance avec 6% de croissance démographique

= $610 \times 6\%$

= 37 habitants supplémentaires d'ici 2028 par rapport à 2014 / Taux de 2.6 personnes par ménages **soit environ 14 logements supplémentaires**

Hypothèse n°3 : Tendance avec 9% de croissance démographique

= $610 \times 9\%$

= 55 habitants supplémentaires d'ici 2028 par rapport à 2014 / Taux de 2.6 personnes par ménages **soit environ 21 logements supplémentaires**

3. Renouveler le parc immobilier

Le renouvellement du parc de logement tient au changement de destination des logements (démolition, abandon ou affectation à un autre usage (commerces, bureaux...)). À l'inverse, des locaux autres que logement sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements ou des logements agrandis par la fusion de plusieurs logements. Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Parmi les 224 résidences principales en 2014, 49 ont été construites avant 1946 soit 22%.

Le renouvellement du parc est estimé à 2% sur 10 ans (0.2% / an) pour prendre en compte la destruction, la vétusté des logements et le changement d'usage, **soit 4 à 5 logements pour renouveler le parc, compte tenu du nombre de logements récents et de la vétusté des autres logements.**

= 2% de 224 logements (résidences principales)

= 4.48

Bilan du besoin en logements nouveaux :

	Hypothèse n°1 (3% de croissance démographique)	Hypothèse n°2 (6% de croissance démographique)	Hypothèse n°3 (9% de croissance démographique)
1) desserrement des ménages (2.72 en 2014 à 2.6 en 2028)	11 au minimum	11 au minimum	11 au minimum
2) arrivée d'habitants supplémentaires	7	14	21
3) renouvellement du parc immobilier (2% sur 10 ans)	5	5	5
TOTAL	23 LOGEMENTS NÉCESSAIRES	30 LOGEMENTS NÉCESSAIRES	37 LOGEMENTS NÉCESSAIRES

Logements absorbés dans les tissus existants

Environ 75% des logements pourraient être absorbés dans les tissus urbains*. En effet, la commune possède quelques parcelles identifiées comme dents creuses, mais aussi 26 logements vacants (en 2014 sachant qu'un tiers est réservé aux vendangeurs soit 8 à 9).

**Autrement dit la répartition renouvellement urbain et extension urbaine est de l'ordre de 75% / 25 %.*

Hypothèse n°1 (3% de croissance démographique) : 19 logements peuvent être absorbés dans le tissu existant (zone constructible UA et UB ou réhabilitation de logement vacant) à horizon 2030.

Hypothèse n°2 (6% croissance jugée « réaliste ») : 22 logements peuvent être absorbés dans le tissu existant (zone constructible UA et UB ou réhabilitation de logement vacant) à horizon 2030.

Hypothèse n°3 (9% de croissance jugée « optimiste ») : 28 logements peuvent être absorbés dans le tissu existant (zone constructible UA et UB ou réhabilitation de logement vacant) à horizon 2030.

Par conséquent, les extensions urbaines à prévoir sont :

Hypothèse n°1 (3% de croissance démographique) : 23 - 19 = 4 logements à prévoir à horizon 2028

Hypothèse n°2 (6% croissance jugée « réaliste ») : 30 - 22 = 8 logements à prévoir à horizon 2028

Hypothèse n°3 (9% de croissance jugée « optimiste ») : 37 - 28 = 9 logements à prévoir à horizon 2028

**Habitat groupé rural avec une densité résidentielle nette de 20 logts. / ha
(Voirie et espace public compris) soit des parcelles de taille moyenne de 500 m²**

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Nb de logements	23	30	37
Surface en hectares	1.15 ha pour 100% d'habitat collectif (type R+2)	1.5 ha pour 100% d'habitat collectif (type R+2)	1.85 ha pour 100% d'habitat collectif (type R+2)

Habitat individuel pur avec une densité résidentielle nette 11 à 14 logts. / ha (Voirie et espace public compris) soit des parcelles de taille moyenne de 800 m²

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Nb de logements	23	30	37
Surface en hectares	1.84 ha pour 100% d'habitat individuel type pavillonnaire	2.40 ha pour 100% d'habitat individuel type pavillonnaire	2.96 ha pour 100% d'habitat individuel type pavillonnaire

Surface totale des besoins fonciers théoriques

Lors de la concertation publique, il est ressorti que les ménages ne jugent pas nécessaire d'accueillir des logements en petit-collectif, le « vivre à la campagne » est synonyme d'espace. Ainsi l'hypothèse de développement de l'habitat se concentre exclusivement sur l'offre de logement individuel.

	Besoins estimés en hectares pour 12.5 logts. / ha	Besoin après pris en compte de l'indice de rétention foncière de 1.5 (près de 50% des propriétaires ne souhaitent pas vendre)	Besoin après pris en compte de l'indice de rétention foncière de 1.3 (1 propriétaire sur 3 ne souhaite pas vendre – 33%)
<i>Hypothèse 1 (+3%)</i>	1.84 ha	2.76 ha	2.39 ha
<i>Hypothèse 2 (+6%)</i>	2.40 ha	3.60 ha	3.12 ha
<i>Hypothèse 3 (+9%)</i>	2.96 ha	4.44 ha	3.85 ha

Niveau de blocage foncier	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	10% ne souhaitent pas vendre	10% ne souhaitent pas vendre	30% ne souhaitent pas vendre	40% ne souhaitent pas vendre	<input checked="" type="checkbox"/>	60% ne souhaitent pas vendre	70% ne souhaitent pas vendre	80% ne souhaitent pas vendre	90% ne souhaitent pas vendre	100% ne souhaitent pas vendre

Il est donc nécessaire de pouvoir accueillir environ **30 logements**, considérant, que **22 logements** peuvent être offerts sur le moyen terme, à partir de **réhabilitations** de logement vacant et de **comblement de dents creuses** ; restent **8 logements** nouveaux susceptibles d'être créés.

En comptant une **moyenne de 12.5 logements à l'hectare pour des maisons individuelles** (hors voirie et espaces publics de l'ordre de 20%), il serait théoriquement nécessaire de **dégager 0.80 ha de zones constructibles (hors coefficient de rétention foncière)** pour les pavillons individuels (forte demande en milieu rural).

Ce besoin en surface doit cependant être majoré pour prendre en compte le phénomène de rétention foncière. Le foncier physiquement disponible n'est pas rare. De larges disponibilités foncières existent sur l'ensemble du territoire et pourraient être mobilisées. Mais, le foncier mobilisable est parfois jugé insuffisant par rapport aux besoins.

Pour ces raisons, un coefficient modérateur traduisant la rétention foncière est appliqué à la capacité d'accueil déterminée par la commune dans les documents d'urbanisme. Est pris en compte à ce niveau la réelle disponibilité des terrains à la vente, **en appliquant un coefficient de rétention foncière de 1.5 (50% des propriétaires ne souhaitent pas vendre)**, majorant les besoins en terrains urbanisables. Ce coefficient est rationnel compte tenu de la situation de blocage foncier dans la commune. Cet indice de rétention foncière de 1.5 est raisonnable pour prendre en compte les phénomènes de blocage foncier dans un contexte rural prégnant et difficilement mutable.

Pour conclure, avec ces bases de calcul et selon l'[Hypothèse n°2](#), un minimum de **3.6 hectares serait nécessaire** pour le développement de la commune. Parmi ces 3.6 ha, 75% soit environ 2.7 ha sont en renouvellement urbain.

En réalité, compte tenu de la configuration du village, il est difficile de tenir cet objectif de 3.6 ha, le projet de PLU provision 2.88 ha de dents creuses et 0.41 ha en extension urbaine, soit 3.29 ha au totale.

e. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET DE PADD

Le PADD, défini en respect des principes de l'article L101-2 et suivant du Code de l'Urbanisme, est une pierre angulaire dans l'affirmation du devenir du territoire. [Synthèse des ambitions politiques, des besoins sociaux et des aspects techniques et durables](#), le projet communal s'articule autour du développement durable.

Les enjeux déterminés en croisant le regard des élus sur leur territoire et les observations du diagnostic aboutissent à la détermination de choix ci-dessous explicités. Sont ici présentées les orientations générales du PADD au regard des principes généraux de l'urbanisme posés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

f. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

Synthèse des ambitions politiques, des besoins sociaux et des aspects techniques et durables, le projet communal s’articule autour du développement durable. Les enjeux déterminés en croisant le regard des élus sur leur territoire et les observations du diagnostic aboutissent à la détermination de choix ci-dessous explicités. Sont ici présentées les orientations générales du PADD au regard des principes généraux de l’urbanisme posés par l’article L101-2 du Code de l’Urbanisme. Cette partie montre la manière dont le PADD est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit. *Pour plus de détails, nous vous invitons à parcourir le PADD.*

Orientation 1 : Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune	
Objectif du PADD	Traduction dans le PLU / cohérence des dispositions du règlement avec les orientations et objectifs du PADD et justification des dispositions réglementaires
OBJECTIF N°1 : PLANIFIER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DE L'ENVELOPPE URBAINE	
Par une consommation modérée de l'espace agricole, naturel et forestier	En mettant en place un scénario de développement définissant des stocks fonciers en fonction des besoins et des ambitions communales (utilisation des dents creuses et extension urbaine). La construction du plan de zonage a été fait de manière le plus grand nombre d'espaces interstitiels et limité la consommation de l'espace dans les extensions urbaines. L'orientation d'aménagement et de programmation fixe un objectif de production de logement, par conséquent la consommation d'espace par nouveau logement créé en extension urbaine est réduite. Une réflexion sur l'analyse du PLU en vigueur et sur les possibilités de développement du village a été menée pour conduire au projet de PLU (économe en espace). Justifications : réflexion sur un projet à horizon 10 ans, autour des limites réelles des tissus urbains et de la capacité et de la proximité des réseaux.
Par la réappropriation des espaces	En reconquête des vides ou des « dents creuses », (dans les 5 à 10 ans), tout en veillant à la préservation du caractère patrimonial bâti propre au village, (architecture vernaculaire des secteurs anciens = type d'architecture propre à un territoire. Le plan de zonage a été construit essentiellement autour des tissus urbains existants. Justifications : la prise en compte de la réglementation en vigueur et des orientations du SCoT d'Épernay et sa région nous impose à réorienter les priorités de développement dans les tissus urbains existants et donc à limiter l'étalement urbain. Cette orientation soulage aussi les finances des communes en limitant les extensions de réseaux, mais aussi préserve un maximum d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

OBJECTIF N°2 : ASSURER LA FLUIDITÉ ET LA SÉCURITÉ DES DÉPLACEMENTS

Maintenir des efforts de déplacements plus sécurisés sur l'ensemble du village (piétonniers et motorisés)	<p>La commune a élaboré son PAVE en 2014, des travaux ont déjà eu lieu pour sécuriser les déplacements.</p> <p>L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.</p> <p>Justifications : le caractère rural du territoire est préservé tout comme les règles de bon sens pour sécuriser les déplacements et les accès. Malheureusement le PLU ne peut prévoir davantage de règles vis-à-vis des déplacements plus sécurisés.</p>
Favoriser les circulations douces	<p>En développant les déplacements individuels non motorisés par des liaisons piétonnes et / ou cyclistes entre les secteurs résidentiels, les équipements et le cœur du village.</p> <p>Justifications : Les dents creuses et l'unique zone de développement bénéficient actuellement ou à terme d'un cheminement doux représenté par les trottoirs.</p>
Poursuivre la requalification des entrées de ville en lien la sécurité routière	<p>Poursuivre les aménagements routiers sécuritaires, la forme des villages-rues est propice à une vitesse excessive, la commune étant résidentielle et dispose d'équipements recevant du public.</p> <p>Justifications : le PLU ne fait pas obstacle à la requalification des entrées de ville, au contraire, il programme deux espaces boisés classés pour mieux intégrer les activités économiques existantes.</p>
Développer les transports collectifs	<p>Encourager les nouveaux usages de la voiture (ex : l'éco-mobilité avec l'aménagement d'une aire de co-voiturage). Le PLU ne prévoit pas de mesure spécifique, les utilisateurs du co-voiturage peuvent facilement se rencontrer sur les espaces de stationnements du village (étant entendu le faible nombre d'habitant et d'utilisateurs potentiels).</p> <p>Justifications : les caractéristiques rurales de la commune nous invitent à être souple et pas forcément actif compte tenu du champ de compétence de la commune. En revanche les projets pourront être soutenus via différentes actions. Ainsi aucune traduction concrète ne se retrouve dans le PLU.</p>
Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé	<p>Justifications : le stationnement doit correspondre aux besoins des nouvelles constructions (habitat, activité, équipement public, ...). Ainsi le nombre de places de stationnement est encadré par le règlement écrit.</p>

OBJECTIF N°3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE	
<p>En accompagnant les activités existantes et affirmant la présence d'équipement d'envergure sur le territoire communal</p>	<p>En prévoyant des disponibilités foncières pour le développement des activités artisanales et commerciales en place et pour l'accueil de nouvelles entreprises, d'activités connexes à l'agro-industrie ... Il s'agit de permettre la réalisation d'une mixité fonctionnelle mêlant activité et habitat, compatible avec la zone urbaine.</p> <p>Justifications : Il s'agit de permettre dans le PLU la réalisation d'une mixité fonctionnelle mêlant activité et habitat, compatible avec la zone urbaine. Cette traduction vise les espaces dans les tissus urbains comme la zone de d'extension urbaine.</p>
<p>En confortant la dynamique communale en termes de commerces et de services</p>	<p>Promouvoir un cadre de vie agréable en préservant et en développant les équipements de qualité sur le territoire.</p> <p>Créer les conditions pour développer une offre touristique diversifiée (patrimoniale, vinicole, ...). La commune ne disposant de peu de moyens pour mener une véritable politique touristique, elle laisse la Communauté de Commune, compétente en la matière s'occuper de cette thématique.</p> <p>Justifications : le règlement écrit ne fait pas obstacle au développement d'une activité mixte dans les tissus urbains, la cohabitation entre le secteur résidentiel et économique peut se faire.</p>
<p>Maintenir l'activité agri-viticole et permettre son développement</p>	<p>Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre (principal atout du territoire).</p> <p>Soutenir l'activité agri-viticole, en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et en contribuant à améliorer les conditions d'exploitation.</p> <p>Justifications : les activités agricoles sont confortées dans leur développement avec les dispositions réglementaires de la zone agricole (A) hormis dans la zone Av qui est sanctuarisée avec la délimitation de l'AOC.</p>

Orientation 2 : Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

OBJECTIF N°4 : VALORISER ET PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

<p>Par l'affirmation des potentialités agricoles et naturelles</p>	<p>En protégeant les espaces agricoles de l'urbanisation en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi. Rechercher la densification du bourg, redonner de l'épaisseur au village avant de l'étendre.</p> <p>Justifications : les activités agricoles sont confortées dans leur développement avec les dispositions réglementaires de la zone agricole (A) hormis dans la zone Av qui est sanctuarisée avec la délimitation de l'AOC.</p>
<p>Par la valorisation du paysage local (paysage de coteaux et de vallée de la Marne)</p>	<p>Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages en préservant le caractère (rural) de la commune. En préservant des zones tampons (zone naturelle ou agricole) en lisière de la trame urbaine.</p> <p>Justifications : la délimitation du plan de zonage a été faite de telle manière que les paysages locaux soient valorisés</p>
<p>Par la valorisation et la protection du patrimoine naturel et la biodiversité</p>	<p>Maintenir, voire développer, le niveau de protection existant sur les milieux naturels existants (ZNIEFF, zones inondables sur les bords de la Marne, bois et forêt, etc.) en interdisant la construction nouvelle dans toute la zone naturelle remettant en cause la richesse environnementale de la zone.</p> <p>Justifications : même s'il y a aucun réservoir de biodiversité à proprement parler (site Natura 2000), le PLU classe les espaces sensibles en zone naturelle ou agricole. Les constructions sont très encadrées, voire impossibles, dans certains secteurs. Le classement se justifie par la préservation des zones sensibles.</p>
<p>Assurer les continuités écologiques</p>	<p>Préserver et créer des éléments qui ponctuent le paysage et permettent aux espèces de se déplacer.</p> <p>Justifications : la déclinaison à l'échelle locale de la trame verte (massifs boisés protégés par les arrêtés fixant les seuils de défrichement) et bleue (ripisylves et zones inondables protégées).</p>
<p>Par une préservation de la santé publique (en lien avec la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers)</p>	<p>En réduisant l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances : prendre en compte le relief et les risques de coulées de boues et de ruissellements dans les choix d'urbanisation.</p> <p>Par le respect de distances ou espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités agricoles ou industrielles (prise en compte des périmètres d'isolement liés aux risques et des nuisances générées par les activités</p> <p>Justifications : Les périmètres de captage sont identifiés et renvois aux dispositions réglementaires des arrêtés préfectoraux. Il en de même pour les zones inondables.</p>

g. LA COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DÉFINIS DANS LE CODE DE L'URBANISME

Pièce essentielle du dossier de PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) informe des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble du territoire communal pour les années à venir. De nouvelles prescriptions législatives et réglementaires s'imposent au document d'urbanisme ; le PLU s'attache à les prendre en compte.

Les communes disposent d'un libre choix concernant l'élaboration et l'énonciation de leur projet ; cependant, le PADD et la délimitation des zones du PLU doivent respecter des principes légaux établis aux articles L101-2 et L.131-1 du code de l'urbanisme, et les orientations définies au niveau supra communal (servitudes d'utilité publique).

✓ **Le respect des principes de l'article L101-2 du code de l'urbanisme**

Selon l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (au même titre que le Schéma de Cohérence Territoriale et la Carte Communale) doit permettre d'assurer trois objectifs respectant l'article L. 101-1 du même code :

Premier objectif : Équilibre entre développement et préservation

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; »

Le projet communal de Oeuilly se résume en des choix raisonnés répondant aux seuls besoins identifiés sans surplus (Cf. hypothèse théorique de définition du projet). La consommation d'espaces ne concerne que des projets calculés.

Les mesures de protection des espaces forestiers et naturels doivent permettre de compenser les atteintes à ces espaces non-urbanisés aujourd'hui. Les déplacements et la cohérence urbaine ont été prépondérants dans le choix de la localisation du projet.

Les espaces agricoles ne sont que faiblement atteints par le projet communal et les distances de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles ont été respectées. Un accès aux parcelles agricoles est prévu pour la frange de cette même parcelle proche de la voirie lorsqu'elle est constructible.

Les différents sites naturels présents sur le territoire communal ont été classés en zone N, permettant d'assurer une bonne protection de ces espaces. Les zones identifiées comme humides sont classées inconstructibles.

Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité sociale par des dispositions réglementaires permettant la construction autre que pavillonnaire) et économiques (possibilité d'installer son activité sur son parcellaire).

Deuxième objectif : Mixité sociale et fonctionnelle

« 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »

La commune a fait le choix de permettre une diversité de logements en autorisant la construction en limite séparative. Cela peut permettre une densification de logements et ainsi encourager à la création de logements locatifs.

En ce qui concerne la mixité proposée, il est nécessaire d'adapter la taille des terrains selon les besoins (densité moyenne envisagée à 11 à 14 logements par hectare), prise en compte des logements vacants insérés dans le tissu urbain existant. L'absence de COS (Article 14 du règlement) permet de produire des constructions en densité variable adaptées aux besoins de chacun.

La communication numérique ADSL est satisfaisante pour les besoins actuels et futurs. Le développement numérique se fera dans le respect des textes en vigueur et dans le cadre des grandes orientations du STDAN du département de la Marne.

Troisième objectif : Utilisation raisonnée et préservation des ressources et des espaces

« 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

La gestion durable de la commune se traduit dans le PADD par la volonté :

- ▶ De préserver les milieux forestiers et les boisements diffus ;
- ▶ D'encourager l'utilisation de ressources renouvelables (RT2012) ;
- ▶ La préservation du calme rural et de la qualité de vie par l'interdiction de nouvelles activités nuisantes à proximité immédiate de l'habitat (exemples : activités industrielles) ;
- ▶ De préserver et développer les jardins.

La qualité énergétique des constructions est donc recherchée par l'application de la réglementation thermique en vigueur. Le PLU s'attache à préserver les corridors écologiques par un classement en zone naturelle ou agricole des secteurs concernés.

Le PLU s'appuie sur une gestion adaptée des eaux pluviales (perméabilisation des sols, maintien de la ripisylve, préservation des milieux humides) et du maintien de la qualité de l'eau. Le PLU s'est aussi attaché à répondre aux objectifs du SDAGE. Les risques inondation, mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles sont pris en compte dans le présent document. Le classement des espaces boisés en zone naturelle contribue également à la régulation des eaux.

Pour assurer la qualité des eaux et la gestion des effluents, les dispositifs d'assainissement non collectif devront être adaptés à la nature des sols et seront contrôlés par le SPANC. La commune de Oeuilly n'est pas concernée par de nuisances particulières. Les projets envisagés sur le territoire ne compromettent pas le cadre de vie des habitants. Néanmoins, le maire dispose de pouvoirs de police lui permettant de lutter contre le bruit en cas de dommage constaté.

Le PLU tente de prendre en compte tous les types de nuisances potentielles de manière à mieux appréhender les risques de pollution éventuels. Ainsi, une attention particulière est portée sur la gestion de l'eau, des déchets, du bruit, la qualité de l'air, la gestion des déplacements (renforcement des itinéraires piétons), utilisation d'énergies renouvelables et intégration de concepts bioclimatiques pour les constructions futures.

✓ **La prise en compte des dispositions de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme**

La commune de Oeuilly est comprise dans un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** approuvé. À la lecture des pièces et notamment du Document d'Orientation d'Objectifs (DOO), **le projet de PLU de Oeuilly est compatible avec le SCoT à l'étude.**

✓ **La compatibilité avec le SCoT d'Épernay et sa région approuvé le 5 décembre 2018**

Ajout par délibération en date du

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT d'Épernay et de sa région, approuvé le 5 décembre 2018. Les grandes thématiques des orientations fixées sont déclinés en 3 parties :

Partie 1 : Faire converger les objectifs d'adaptation au changement climatique et les politiques environnementales avec une valorisation patrimoniale durable

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
1.1.1. Protéger les réservoirs de biodiversité	La commune ne dispose pas de réservoir de biodiversité à proprement parler comme un site Natura 2000. En revanche, les massifs boisés entre les coteaux viticoles et le plateau agricole de brie champenoise sont classés en zone N. Par ailleurs, la plupart des interventions dans ce secteur nécessiteront une autorisation préfectorale de défrichement. Les espaces intéressants pour la trame verte et bleue sont donc protégés.
1.1.3 : Protéger les milieux humides et les cours d'eau	Les ripisylves sont protégées de même que les zones inondables où très peu de constructions peuvent intervenir
1.3.2 : Anticiper les risques et nuisances et développer une culture du risque	Les périmètres de captage sont identifiés et renvois aux dispositions règlementaires des arrêtés préfectoraux. Il en est de même pour les zones inondables.
1.4.1. Privilégier l'enveloppe urbaine	Le développement urbain est très encadré dans le PLU, les zones d'extensions accordées dans le POS ont toutes été remises en question avec la législation en vigueur. La délimitation se rapproche des limites de la partie actuellement urbanisée (PAU).

Ajout par délibération en date du

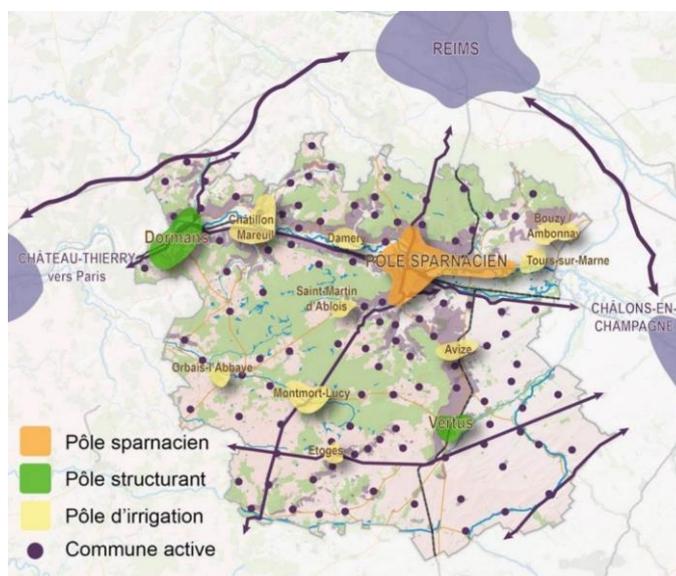
Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
1.4.2. Limiter la consommation d'espace en extension	<p>L'étalement urbain est extrêmement contenu à Oeuilly. En effet la seule véritable extension urbaine se situe en face du dernier lotissement communal. Cette zone est extrêmement réduite avec environ 3 200 m². L'aménagement de cette zone n'occasionnera aucun travaux de VRD hormis l'acheminement du réseau d'électricité en basse tension.</p> <p>Les densités prévues par le SCoT sont respectées avec la délimitation de la surface constructible et l'aménagement proposé dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». En effet les surfaces moyennes des parcelles s'y rapprochent (640 m²).</p> <p>La commune n'a pas souhaité développer davantage de zones d'extension urbaine compte tenu des espaces mobilisables dans les tissus urbains (« dents creuses »).</p>

Partie 2 : Des objectifs de développement économique et démographique pour valoriser les atouts de chaque espace et renforcer l'unité du Pays

Objectif / prescription du SCoT	Transposition dans le PLU
2.2.2. Favoriser les activités dans le tissu urbain (tertiaire en lien avec les nouveaux modes de travail, artisanat)	Le règlement écrit ne fait pas obstacle au développement d'une activité mixte dans les tissus urbains, la cohabitation entre le secteur résidentiel et économique peut se faire.
2.2.5 : Faciliter le bon fonctionnement des exploitations viticoles, agricoles...	Les activités agricoles sont confortées dans leur développement avec les dispositions règlementaires de la zone agricole (A) hormis dans la zone Av qui est sanctuarisée avec la délimitation de l'AOC.

Partie 3 : Irriguer et développer les services en lien avec les mobilités durables

Les caractéristiques rurales de la commune (648 habitants en 2017) font que cette partie du SCoT ne concerne peu ou pas la commune de Oeuilly. Les éventuelles transpositions se retrouvent dans l'action communautaire.



✓ **La compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie**

La commune de Oeuilly est intégrée au SDAGE 2016-2021 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) bassin Seine Normandie a été approuvé par le comité du bassin Seine Normandie en date du 5/11/2015 et le 1er décembre 2015 par le Préfet coordonnateur.

Ce document a été annulé par le tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2018. **Le SDAGE 2009-2015 est redevenu applicable à compter du 20 décembre 2018.**

Le SDAGE Seine-Normandie s'applique aux SCoT approuvés et notamment vis-à-vis des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux.

Les eaux de surface	Les eaux souterraines
<p>Le « Bon Etat » s'évalue à partir de deux ensembles d'éléments caractéristiques chimiques de l'eau d'une part, fonctionnement écologique de l'autre. Ainsi, on dira qu'une masse d'eau de surface est en « Bon Etat » si elle est à la fois en bon état chimique et en bon état écologique.</p>	<p>Pour évaluer l'état d'une masse d'eau souterraine, l'objectif de « Bon Etat » chimique est associé au respect d'objectifs d'équilibre quantitatif. L'état quantitatif est considéré comme bon lorsque les prélèvements ne dépassent pas la capacité de renouvellement de la ressource disponible, et que l'alimentation en eau des écosystèmes aquatiques de surface et des zones humides directement dépendantes est garantie.</p>
<p>Bon état chimique</p> <p>Concentrations inférieures aux seuils pour les substances identifiées (certains métaux, pesticides, hydrocarbures, solvants etc.)</p> <p style="text-align: center;">ET</p> <p>Bon état écologique</p> <p>Biologie (organismes aquatiques) et physico-chimie (pH, oxygène, salinité, etc.) satisfaisantes</p>	<p>Bon état chimique</p> <p>Concentrations inférieures aux seuils pour les substances identifiées (certains métaux, pesticides, hydrocarbures, solvants etc.)</p> <p style="text-align: center;">ET</p> <p>Bon état quantitatif</p> <p>Prélèvements inférieurs au renouvellement de la ressource et alimentation des écosystèmes de surface garantie</p>

Les principales dispositions concernant les documents d'urbanisme sont :

Disposition	Traduction
<p><i>Disposition 6 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités</i></p> <p><i>Disposition 7 : Réduire les volumes collectés et déversés sans traitement par temps de pluie</i></p> <p><i>Disposition 8 : Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Principe de gestion à la source des eaux pluviales • Grenelle 2, article 4 : les collectivités ne peuvent pas s'opposer à un permis de construire qui comprend la pose de toitures végétalisées retenant les eaux pluviales
<p><i>Disposition 14 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement foncier rural • Possibilité d'identification des éléments de paysages • Possibilité de recourir aux espaces boisés classés • Application de l'arrêté préfectoral pour les seuils de défrichement
<p><i>Disposition 16 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • En application de l'article 211-12 du code de l'environnement, dans les Zones Humides Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZHSGE), le préfet peut interdire le drainage par arrêté
<p><i>Disposition 34 : Identifier et programmer les travaux limitant la pollution microbiologique du littoral</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • L2224-10 CGCT 1° à 4° : schémas d'assainissement à réaliser par les communes • R2224-15 CGCT : surveillance des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées et des milieux récepteurs par les communes

Disposition	Traduction
<p><i>Disposition 41 : Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols en priorité dans les zones de protection réglementaire.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • L1321-2 du code de la santé publique : périmètres de protection immédiate, rapprochée, éloignée des captages AEP. Les collectivités ayant acquis des terrains dans les périmètres rapprochés de protection de captages AEP peuvent prescrire des modes d'utilisation du sol dans le cadre des baux ruraux • Article L.211-1 du code de l'urbanisme : droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future [...] dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation en eau potable • Les documents graphiques du PLU peuvent délimiter les secteurs où la construction est limitée (cf. arrêté préfectoral de protection des aires de captages)
<p><i>Disposition 45 : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable de manière différenciée en zone urbanisée et en zone rurale</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assainissement pluvial • Cf. disposition 5 à 7 et 11 à 13
<p><i>Disposition 53 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maitrise foncière • En vertu de l'article R151-24, « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : <ul style="list-style-type: none"> 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » • Via le contenu du règlement du PLUi notamment « les occupations et utilisations du sol interdites » ; « Les occupations et utilisations du sol, soumises à des conditions particulières » • Possibilité d'identification des éléments de paysages
<p><i>Disposition 55 : Limiter le colmatage du lit des cours d'eau dans les zones de frayères à migrants</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maitrise foncière • Possibilité de recourir aux espaces boisés classés • Prise en compte dans la phase travaux

Disposition	Traduction
<i>Disposition 59 : Identifier et protéger les forêts alluviales</i>	<ul style="list-style-type: none"> • L. 411-1 du code forestier : les bois et forêts situés dans les zones où leur maintien s'impose pour des raisons écologiques peuvent être classés comme forêts de protection, pour cause d'utilité publique (modalités aux R411-1 à 10) • Possibilité d'identification des éléments de paysages • Possibilité de recourir aux espaces boisés classés • Classement en zones naturelles
<i>Disposition 83 : Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme</i>	<ul style="list-style-type: none"> • L211-1-1 du code de l'environnement : intérêt général de la protection et de la gestion durable des ZH, cohérence des différentes politiques publiques • Possibilité d'identification des éléments de paysages • Classement en zones naturelles avec un règlement adapté
<i>Disposition 92 : Zoner les contraintes liées à l'exploitation des granulats</i>	<ul style="list-style-type: none"> • L 515-3 du code de l'environnement : schéma départemental des carrières, notamment compatibilité avec le SDAGE • En vertu de l'article R151-34, « dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : <ul style="list-style-type: none"> 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ; → les carrières sont classées en zone NC
<i>Disposition 104 : Limitation spécifique de création de plans d'eau [n.b ne s'applique pas aux réaménagements de carrières ni dispositifs d'épuration extensifs]</i>	<ul style="list-style-type: none"> • L214-3 du code de l'environnement : Possibilité d'opposition à déclaration pour non compatibilité au SDAGE • Pour les projets soumis à autorisation ou déclaration, le pétitionnaire doit justifier, le cas échéant, la compatibilité de son projet au SDAGE

Disposition	Traduction
<i>Disposition 136 : Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme</i>	<ul style="list-style-type: none"> • En vertu de l'article R 151-31 2° du code de l'urbanisme : les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs où l'existence de risques naturels tels que les inondations justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature • En vertu de l'article L. 562-1 du code de l'environnement : les PPR ont pour objet de délimiter les zones exposées au risque et d'y interdire tout type de construction, ouvrage, aménagement ou de les conditionne au respect de prescriptions particulières circulaires interministérielles du 24 avril 1996 et 30 avril 2002
<i>Disposition 138 : Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositions du code de l'urbanisme, du PPRi • En vertu de l'article L562-8 du code de l'environnement : dans les parties submersibles des vallées et dans les autres zones inondables, les PPR définissent en tant que de besoin « les interdictions et les prescriptions techniques à respecter afin d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation, la restauration ou l'extension des champs d'inondation. »
<i>Disposition 139 : Compenser les remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité d'identification des éléments de paysages • Classement en zones naturelles
<i>Disposition 140 : Privilégier le ralentissement dynamique des crues</i>	<ul style="list-style-type: none"> • L. 211-12 II 1° du code de l'environnement : possibilité d'instaurer des servitudes d'utilité publique pour créer des zones de rétention temporaire des eaux de crues ou ruissellement, par des aménagements permettant d'accroître artificiellement leur capacité de stockage
<i>Disposition 141 : Évaluer les impacts des mesures de protection sur l'aggravation du risque d'inondation et adapter les règles d'urbanisme en conséquence</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion équilibrée et durable de la ressource • Dispositions 134 et 136 du SDAGE
<i>Disposition 144 : Étudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque inondation</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Compatibilité du SCOT avec le SDAGE • Documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale
<p><i>Disposition 145 : Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines, en distinguant les zones nouvelles et anciennes, pour limiter l'aléa au risque d'inondation à l'aval</i></p> <p><i>Disposition 146 : Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • L. 2224-10 3° et 4° du CGCT : zonage d'assainissement pluvial • Disposition du règlement écrit concernant l'assainissement • Identification des zones à risque • Grenelle 2, article 4 : les collectivités ne peuvent pas s'opposer à un permis de construire qui comprend la pose de toitures végétalisées retenant les eaux pluviales

Source : DIREN Ile-de-France - mars 2010 - principaux textes réglementaires à l'appui des dispositions du SDAGE Seine-Normandie. Le tableau ci-dessus présente, disposition par disposition, les textes et les leviers réglementaires à l'appui des dispositions du SDAGE. Il ne se substitue pas au SDAGE, il n'apporte qu'une facilité de lecture pour les utilisateurs

Le PLU est compatible avec les dispositions du SDAGE Seine-Normandie.

- ✓ **La comptabilité avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Seine-Normandie.**

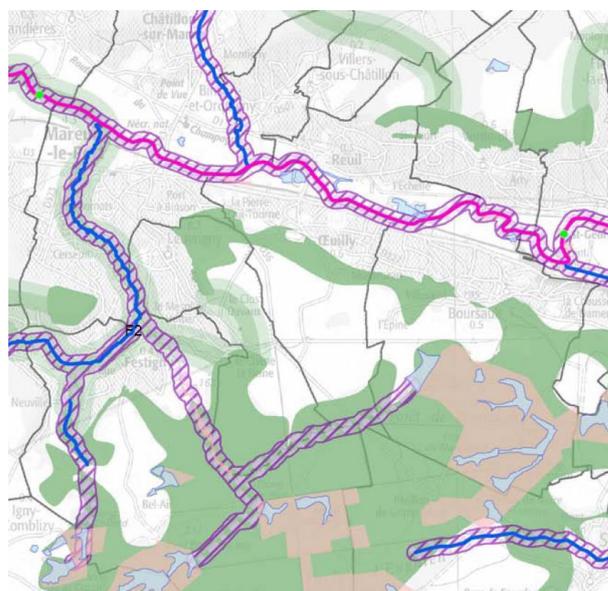
Le PLU de Oeuilly est compatible avec les objectifs de gestion des inondations. Un des objectifs est la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme en accompagnant les collectivités dans l'élaboration des documents d'urbanisme (mise à disposition des données sur les zones inondables).

Il n'existe pas, actuellement, sur le territoire de votre commune, les zones recensées comme étant soumises à un risque notable d'inondation sont identifiées comme telle, elles ont un indice spécifique et soumise à la réglementation du PGRI.

- ✓ **La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique de Champagne Ardennes**

La loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) du 12 juillet 2010 prévoit la création, au niveau régional, d'un schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Celui-ci déclinera la « Trame Verte et Bleue » des continuités écologiques importantes et à préserver.

Adopté le 8 décembre 2015 par arrêté préfectoral du préfet de la région Champagne-Ardenne, après approbation par le Conseil régional le 26 octobre 2015, **le SRCE Champagne-Ardenne** est un document d'orientation régional qui a vocation à identifier les grandes continuités écologiques d'importance régionale et qui vise à préserver, gérer et remettre en bon état les milieux nécessaires aux continuités écologiques.



Conformément à l'article L 371-3 du Code de l'environnement, il doit être pris en compte par les documents de planification et projets de l'État, des collectivités et de leurs groupements.

Le PLU de Oeuilly ne semble toutefois pas faire obstacle à la bonne mise en œuvre de celui-ci. Pour ce faire, il a été réalisé un recensement de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune afin de démontrer la prise en compte des continuités écologiques dans le projet. Le projet de PLU de Oeuilly est compatible avec les orientations du SRCE, puisque les réserves de biodiversités sont classées en zone N ou A.

✓ **Le PLU doit prendre en compte le Plan Climat-Énergie Territorial**

La loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) du 12 juillet 2010 prévoit la création, au niveau départemental, d'un plan climat énergie territorial. Celui-ci doit être pris en compte par les Plans Locaux d'Urbanisme. Le **plan climat air énergie régional (PCAER)** de Champagne-Ardenne, valant Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2012. Le PLU est compatible avec les orientations du PCAER notamment en termes d'aménagement économe en ressources, en termes d'économie d'énergie avec l'obligation d'être conforme la réglementation thermique en vigueur. Oeuilly est située dans une zone favorable au développement éolien et n'est pas située en zone sensible pour les polluants¹ suivants : dioxyde d'azote (NO₂) et poussières (PM₁₀).

✓ **La comptabilité avec les autres règles supra-communales**

En complément de ces documents avec lesquels le PLU doit être compatible, des prescriptions nationales ou communautaires intéressent le territoire de Oeuilly. **Il s'agit des servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe du PLU.**

✓ **Justification des dispositions réglementaires d'ordre général**

Le champ d'application du règlement

Conformément à l'article L 151-1 du code de l'Urbanisme, les dispositions réglementaires prévues par le PLU s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Les autres législations d'urbanisme applicables

Plusieurs législations restent applicables et restreignent en cela l'utilisation du sol résultant de la seule lecture du règlement. Il s'agit des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme, ainsi que d'autres législations telles que les servitudes d'utilité publique ou le code rural.

Les adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L101-2 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour des travaux d'amélioration de la conformité d'une construction illégale existante.

Le droit de préemption urbain

Désormais, le PLU autorise la commune à instituer un droit de préemption urbain, c'est-à-dire une priorité d'achat lors d'une vente d'un bien meuble ou immeuble. Ce droit est restreint à toute ou partie des zones urbaines et à urbaniser ainsi que dans les périmètres de protection rapprochées de captage d'eau. Cela permet à la commune de maîtriser certaines parties du territoire qu'elle juge particulièrement à enjeux au vu de leur localisation ou de leur intérêt naturel, paysager...

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des réflexions globales sur une zone d'urbanisation future. Ces réflexions intègrent les enjeux identifiés dans le présent rapport de présentation et répondent à un souci de cohérence urbaine. Le règlement doit donc répondre aux objectifs et être cohérent avec les principales dispositions des orientations d'aménagement.

Le stationnement

Il a été choisi de regrouper les règles applicables en matière de stationnement (nombre, dimension, modalité de calcul, revêtement...) au sein du règlement écrit.

II. MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES DU PLU ET DES RÈGLES APPLICABLES

La partie de ce rapport expose les choix retenus pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables conformément au code de l'urbanisme. Elle justifie également, en ce sens, les prescriptions et limitations apportées à l'utilisation des sols : constructibilité, desserte des terrains, règles morphologiques, aspect des constructions, obligations en matière de stationnement ou d'espaces libres, etc...

En vertu de l'article L.151-8, « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3. ». Le plan de zonage est la déclinaison spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal. Afin de mieux appréhender les limites de zones du territoire, deux plans de zonage figurent dans le dossier de PLU :

Le règlement de PLU délimite quatre grandes catégories de zones : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières (zones N), et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

Cette délimitation est le résultat des besoins et enjeux définis dans le diagnostic, et des objectifs dans le PADD communal. Les spécificités de certains espaces de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en secteur. Les secteurs sont constitués du même nom de la zone dont ils sont issus, auquel s'ajoute un indice (Exemple : La zone N, et le secteur Nj – destinés aux jardins).

Le règlement écrit se décompose comme suit pour chaque zone :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ARTICLES R151-27 À R151-29)

PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS (ARTICLES R151-30 À R151-36)

PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ARTICLES R151-37 À R151-38)

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES R151-39 À R151-40)

PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE (ARTICLES R151-41 À R151-42)

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE R151-43)

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT (ARTICLES R151-44 À R151-46)

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES (ARTICLES R151-47 À R151-48)

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (ARTICLES R151-49 À R151-50)

La commune de Oeuilly a retenu l'échelle de la division foncière et non de l'unité foncière. En cas de permis d'aménager ou d'un permis valant division, les règles dictées par le PLU sont donc appréciées à l'échelle de la division foncière.

a. LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont dites « Zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

> Cf. article R.151-18 du code de l'urbanisme

Les rues historiques, ainsi que l'enveloppe bâtie de la commune sont reprises dans cette zone. Elle forme un ensemble cohérent de bâti très majoritairement ancien et comprend quelques pavillons.

Les zones urbaines multifonctionnelles privilégient la mixité des fonctions en permettant le développement de l'habitat, des activités, du commerce et des services ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les zones se différencient au regard de la diversité des tissus urbains : densité, morphologie, fonctions spécifiques, risque inondation. Les différents secteurs urbains :

- **UA (5,37 hectares)** : Cette zone correspond à la partie la plus urbanisée et la plus dense de la commune à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités (artisanales, commerciales).
- **UB (30,72 ha)** : Elle correspond aux extensions périphériques du centre du village, de moyenne densité et plus ou moins récentes.
- **UZ (4,57 ha)** : Elle correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec la proximité de zones d'habitat.
- **UZi (1,45 ha)** : Elle correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec la proximité de zones d'habitat soumis au risque inondation.

Principales dispositions réglementaires pour les zones U (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Il n'est pas fixé de règles.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination ou une sous-destination en particulier, étant donné qu'elle souhaite réglementer certains usages et affectations des sols, constructions et activités.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les affouillements (consistent à creuser le sol) et exhaussements de sol (les rehaussements et les remblais de terrains) <u>à l'exception des affouillements rendus nécessaires</u> pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation ; ▶ Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés ; ▶ La création ou l'agrandissement de terrain de camping ; ▶ Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le Code de l'Urbanisme ▶ Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur ; ▶ Les dépôts de toutes natures à ciel ouvert. <u>Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage et les dépôts provisoires</u> (inférieur à 1 mois) ; ▶ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ; ▶ Les parcs d'attractions ; ▶ Les nouvelles activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ; ▶ Les nouveaux bâtiments à usage agricole, autres que de l'élevage de type familial. L'implantation de bâtiment agricole à l'intérieur de la zone urbaine occasionnant régulièrement des périmètres de réciprocité entre les exploitants agricoles et les tiers. Ceux-ci devront s'implanter de préférence en zone agricole (A) ; <p>Dans toute la zone UZi, tous les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...).</p>	<p>Le calme et l'usage principal d'habitation est un élément caractéristique de la zone U, il est justifié d'interdire les constructions perturbant ces deux éléments.</p> <p>Il ne s'agit pas de définir la zone U comme uniquement résidentielle, des bâtiments professionnels peuvent cohabiter avec les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être compatible avec le règlement de la zone.</p> <p>La réglementation en vigueur dans la zone inondable UZi invite à interdire les remblais que ne sont pas nécessaires.</p>

Principales dispositions réglementaires pour les zones U (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
<p>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Toute construction nouvelle et toute extension (dans la limite des occupations du sol autorisées) ; ▶ Dans la zone UZi, les constructions nouvelles ou d'extension de projets existants sont autorisées sous réserve de la prise en compte de la mise hors d'eau du 1er plancher habitable ou fonctionnel. ▶ Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ; ▶ Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe ci-dessus (2.2 et 2.3), et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...); ▶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ; ▶ Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe 2.2, à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances ; ▶ Les garages, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant, devant constituer obligatoirement des annexes à des bâtiments d'habitation ; ▶ Le garage collectif des caravanes uniquement sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur, ▶ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ; ▶ L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées. Cela participe à la mixité fonctionnelle observée, dans le respect de l'usage principal d'habitation. ▶ Les annexes et abris de jardins sont autorisés pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété. ▶ Par la présence de bâtiment professionnel dans la zone U, les extensions, la construction de nouveaux bâtiments est possible, il s'agit d'un enjeu important sur la commune (liée à l'activité viticole).
<p>3. Mixité fonctionnelle</p>	<p style="text-align: center;">Il n'est pas fixé de règles.</p>	<p>Compte tenu de la taille de la commune, les élus ont souhaité laisser libre les aménageurs et pétitionnaires sur l'opportunité de mettre en place une opération avec de la mixité fonctionnelle.</p>

Principales dispositions réglementaires pour les zones U (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Hauteur : La hauteur des constructions à usage d'habitation ou de commerce est limitée à 10 mètres et 12 mètres pour les autres bâtiments à usage professionnel (zone UZ).</p> <p>La hauteur des abris de jardin ne pouvant pas excéder 3 m en tout point.</p>	<p>La hauteur doit être cohérente avec le bâti existant dans le respect du cadre urbain (R+1+combles aménageables).</p> <p>Ajout par délibération en date du</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt général, et pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public. En effet ces aménagements ou constructions sont particuliers et ne doivent pas nécessairement être réglementé pour tenir compte des projets (ex. il est difficile de réglementer la hauteur des antennes). C'est pourquoi une exception à la règle a été créé.</p> <p>Les abris de jardin de par leur nature et leur taille réduite bénéficient d'une autre règle (3 mètres en tout point)</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>En zone UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées. ▶ Soit dans le prolongement des façades des constructions riveraines. <p>En zone UB et UZ :</p> <p>Soit dans le prolongement des façades des constructions riveraines.</p> <p>Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée.</p> <p>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles [...]</p>	<p>Cette disposition est justifiée pour maintenir un cadre urbain cohérent avec le bâti existant.</p> <p>D'autres implantations peuvent être autorisées, c'est le cas par exemple pour des constructions spécifiques de par la nature ou l'ampleur du projet. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ▶ Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ; ▶ Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement. ▶ Pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Principales dispositions réglementaires pour les zones U (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>1. Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Pour la zone U, les constructions peuvent-être implantées en limite séparation ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles [...]</p>	<p>L'implantation en limite séparative est justifiée pour maintenir le cadre urbain existant et pour favoriser l'ensoleillement des espaces de vie. Les parcelles en zone U sont de taille et de formes différentes, la règle doit pouvoir s'adapter afin de ne pas être une entrave à la densification de l'espace bâti.</p> <p>D'autres implantations peuvent être autorisées, c'est le cas par exemple pour des constructions spécifiques de par la nature ou l'ampleur du projet ou dans le cadre de la rénovation. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pour les annexes et constructions de faible emprise au sol (inférieur à 20 m²) ▶ Pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et sont réalisées sans diminution du recul existant entre la limite séparative et la construction existante ; ▶ En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées, ▶ Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier, ▶ Lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales, ▶ Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble, ▶ Lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général, ▶ Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, ▶ Ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions.

Principales dispositions réglementaires pour les zones U (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique : Pour la zone U, les constructions peuvent-être accolées à un bâtiment ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées. ▶ Le recul des constructions est rendu nécessaire pour la bonne harmonie des volumes sur le terrain, notamment pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue).
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Aspect des constructions : toutes les dispositions réglementaires prévues dans les zones U.</p> <p>Dans les secteurs inondables UZi, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes. ▶ Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. ▶ Dans les secteurs inondables UZi, il est justifié que les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique. ▶ Pour respecter l'harmonie des lieux et la typologie du bâti, certains matériaux ou usages sont interdits (ex. volets roulants à caisson extérieur possible uniquement en cas de réhabilitation ou de rénovation). ▶ Vis-à-vis de la différenciation des hauteurs de clôture en zone UA, UB, UZ, elle se justifie de par la nature des lieux et le respect de la typologie du bâti.
	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales : la réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée*.	Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou végétalisation. À l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées de préférence en espace paysagé ou arboré. Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou seront remplacées.	La commune compte sur la bonne volonté des pétitionnaires pour aménager leur jardin d'agrément en utilisant de préférence des essences locales pour préserver l'identité du village.

Principales dispositions réglementaires pour les zones U (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
4. Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et des dispositions réglementaires en vigueur. ▶ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement ou de garage par habitation individuelle dans la zone UA et deux pour la zone UB. 	<p>Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions. La commune ne souhaite pas imposer la réalisation de deux places de stationnement par maison d'habitation individuelle, car certaines parcelles sont étroites et ne pourront pas accueillir 2 véhicules.</p> <p>Il est d'usage de différencier les règles dans la zone UA et UB, les parcelles en zone UA sont plus petites et généralement ne permettent pas de réaliser plus d'une aire de stationnement.</p>
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	<p>Voirie : Voie en bon état de viabilité, adaptée au trafic, assurant la sécurité et permettant l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.</p>	<p>La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</p>
	<p>Accès : Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.</p>	<p>Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.</p>
2. Déserte par les réseaux	<p>Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>

Principales dispositions règlementaires pour les zones U (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
	<p>Eaux usées : en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.</p>	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	<p>Les eaux pluviales seront obligatoirement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards, ...) conformes aux réglementations en vigueur. ▶ Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant. 	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.
	<p>Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Pour de nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux, des branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.</p>	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.
	<p>Sécurité incendie et gestion des déchets : Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.</p>	Il s'agit de satisfaire la réglementation en vigueur.

*Il est bon de savoir que la **RT 2012 ne s'applique pas tout à fait à TOUS les bâtiments**. Elle ne s'applique pas :

- Aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans ;
- Aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12 °C ;
- Aux bâtiments ou parties de bâtiment destinés à rester ouverts sur l'extérieur en fonctionnement habituel ;
- Aux bâtiments ou parties de bâtiment chauffés ou refroidis pour un usage dédié à un procédé industriel ;
- Aux bâtiments agricoles ou d'élevage ;
- [...]

b. LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

> Cf. article R.151-20 du code de l'urbanisme

Cette zone correspond aux futures zones d'urbanisation. Elle sera caractérisée principalement par des habitations pavillonnaires. Toutefois, de petits commerces peuvent naturellement s'y installer. La localisation a été choisie en fonction des déplacements, des contraintes et des opportunités foncières, des opportunités foncières.

Les zones se différencient au regard de la capacité des réseaux à la périphérie de la zone. Il existe qu'une zone 1AU pour le projet de PLU d'Oeuilly (**0,32 hectares**)

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Il n'est pas fixé de règles.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination ou une sous-destination en particulier, étant donné qu'elle souhaite réglementer certains usages et affectations des sols, constructions et activités.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les affouillements (consistent à creuser le sol) et exhaussements de sol (les rehaussements et les remblais de terrains) à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation ; ▶ Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés ; ▶ La création ou l'agrandissement de terrain de camping ; ▶ Les habitations légères de loisirs (HLL) visées par le Code de l'Urbanisme ; ▶ Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...) Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieur à 1 mois) ; ▶ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ; ▶ Les parcs d'attractions ; ▶ Les nouvelles activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ; ▶ Les nouveaux bâtiments d'élevage (renfermant des animaux) et leurs annexes (salle de trait, stockage de déjections), autres que de l'élevage de type familial (=production est destinée à la seule consommation familiale). L'implantation de bâtiment agricole hormis pour le stockage de matériel à l'intérieur de la zone urbaine occasionnant régulièrement des périmètres de réciprocité entre les exploitants agricoles et les tiers. Ceux-ci devront s'implanter en zone agricole (A) ; 	<p>Le calme et l'usage principal d'habitation est un élément caractéristique de la zone AU, il est justifié d'interdire les constructions perturbant ces deux éléments.</p> <p>Il ne s'agit pas de définir la zone U comme uniquement résidentielle, des bâtiments professionnels peuvent cohabiter avec les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être compatible avec le règlement de la zone.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
<p>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Toute construction nouvelle et toute extension (dans la limite des occupations du sol autorisées) ; ▶ Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ; ▶ Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe ci-dessus (2.2 et 2.3), et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...); ▶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ; ▶ Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe 2.2, à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances ; ▶ Les garages, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant, devant constituer obligatoirement des annexes à des bâtiments d'habitation ; ▶ Le garage collectif des caravanes uniquement sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur, ▶ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ; ▶ Les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées. Cela participe à la mixité fonctionnelle observée, dans le respect de l'usage principal d'habitation. ▶ Les annexes et abris de jardins sont autorisés pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété.

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
3. Mixité fonctionnelle	Il n'est pas fixé de règles.	Compte tenu de la taille de la commune, les élus ont souhaité laisser libre les aménageurs et pétitionnaires sur l'opportunité de mettre en place une opération avec de la mixité fonctionnelle.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Hauteur : La hauteur des constructions à usage d'habitation ou de commerce est limitée à 10 mètres.</p> <p>La hauteur des abris de jardin ne pouvant pas excéder 3 m en tout point.</p>	<p>La hauteur doit être cohérente avec le bâti existant dans le respect du cadre urbain (R+1+combles aménageables).</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt général, et pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public. En effet ces aménagements ou constructions sont particuliers et ne doivent pas nécessairement être réglementé pour tenir compte des projets (ex. il est difficile de réglementer la hauteur des antennes). C'est pourquoi une exception à la règle a été créé.</p> <p>Les abris de jardin de par leur nature et leur taille réduite bénéficient d'une autre règle (3 mètres en tout point)</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>Soit dans le prolongement des façades des constructions riveraines.</p> <p>Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée.</p>	<p>Cette disposition est justifiée pour maintenir un cadre urbain cohérent avec le bâti existant.</p> <p>D'autres implantations peuvent être autorisées, c'est le cas par exemple pour des constructions spécifiques de par la nature ou l'ampleur du projet. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ▶ Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ; ▶ Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement. <p>Pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>1. Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Pour la zone U, les constructions peuvent-être implantées en limite séparation ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles [...]</p>	<p>L'implantation en limite séparative est justifiée pour maintenir le cadre urbain existant et pour favoriser l'ensoleillement des espaces de vie. Les parcelles en zone U sont de taille et de formes différentes, la règle doit pouvoir s'adapter afin de ne pas être une entrave à la densification de l'espace bâti.</p> <p>D'autres implantations peuvent être autorisées, c'est le cas par exemple pour des constructions spécifiques de par la nature ou l'ampleur du projet ou dans le cadre de la rénovation. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pour les annexes et constructions de faible emprise au sol (inférieur à 20 m²) ▶ Pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et sont réalisées sans diminution du recul existant entre la limite séparative et la construction existante ; ▶ En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées, ▶ Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier, ▶ Lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales, ▶ Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble, ▶ Lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général, ▶ Dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité, <p>Ou pour des raisons de conception bioclimatique, notamment pour l'isolation extérieure des constructions.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique : les constructions peuvent-être accolées à un bâtiment ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées. ▶ Le recul des constructions est rendu nécessaire pour la bonne harmonie des volumes sur le terrain, notamment pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue).
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Aspect des constructions : toutes les dispositions réglementaires prévues dans les zones AU.	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes. ▶ Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. ▶ Pour respecter l'harmonie des lieux et la typologie du bâti, certains matériaux ou usages sont interdits (ex. volets roulants à caisson extérieur possible uniquement en cas de réhabilitation ou de rénovation).
	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales : la réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée*.	Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Tous projets de construction devront comporter un programme d'aménagement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écran de verdure de qualité. À l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées de préférence en espace paysagé ou arboré. Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou seront remplacées.	La commune compte sur la bonne volonté des pétitionnaires pour aménager leur jardin d'agrément en utilisant de préférence des essences locales pour préserver l'identité du village.
4. Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et des dispositions réglementaires en vigueur. ▶ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement ou de garage par habitation individuelle. 	Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions. La commune ne souhaite pas imposer la réalisation de deux places de stationnement par maison d'habitation individuelle, car certaines parcelles sont étroites et ne pourront pas accueillir 2 véhicules.

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	<p>Voirie : Voie en bon état de viabilité, adaptée au trafic, assurant la sécurité et permettant l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie notamment) de manœuvrer aisément.</p>	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.
	<p>Accès : Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.</p>	Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
	<p>Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.</p>	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	<p>Eaux usées : en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.</p>	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	<p>Les eaux pluviales seront obligatoirement :</p> <p>► Recueillies, infiltrées ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards, ...) conformes aux réglementations en vigueur.</p> <p>Ou évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existant.</p>	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.
	<p>Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Pour de nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux, des branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.</p>	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.
	<p>Sécurité incendie et gestion des déchets : Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.</p>	Il s'agit de satisfaire la réglementation en vigueur.

C. LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

> Cf. article R.151-22 et 23 du code de l'urbanisme

Cette zone correspond aux correspond aux espaces agricoles de la commune.

Trois types de secteurs agricoles sont intégrés au règlement :

- **Zone A (429 hectares)** : terres agricoles, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
- **Zone Av (148.12 hectares)** : terres agricoles, équipées ou non, secteur viticole qui couvre la zone recouverte de vignes intégrant d'office le périmètre AOC Champagne.
- **Zone Ai (42.33 ha)** : terres agricoles, équipées ou non, située dans l'emprise de la zone inondable (cf. réglementation du PPRi).

Principales dispositions réglementaires pour les zones A (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Il n'est pas fixé de règles.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination ou une sous-destination en particulier, étant donné qu'elle souhaite réglementer certains usages et affectations des sols, constructions et activités.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits :</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.</p> <p>Sont autorisés dans toute la zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'aménagement et la transformation des bâtiments et installations existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ; ▶ Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires, ▶ Le changement de destination des constructions, à condition que la nouvelle destination soit autorisée par l'article 2.3, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...); ▶ Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble, réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée ; ▶ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Conformément à la réglementation en vigueur et afin que les exploitations agricoles et les habitations n'occasionnent aucune nuisance l'un envers l'autre, un périmètre de réciprocité est applicable selon le régime applicable au bâtiment agricole concerné (RSD = 50 m ; ICPE = 100 m ; ou aucun régime pour certain bâtiment). ▶ Il est essentiel d'autoriser une diversification de l'activité liée à l'exploitation agricole (agri tourisme) ▶ Par la présence potentielle de bâtiment agricole ou d'habitation vétuste (logement de fonction) dans la zone A, la reconstruction est possible, il s'agit d'un enjeu important sur la commune.

Principales dispositions règlementaires pour les zones A (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
<p>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Sont autorisés, dans toute la zone A, sauf dans le secteur Av :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les constructions et installations (qu'ils soient à usage d'habitation ou non) nécessaires à l'exploitation agricole ; ▶ Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'exploitation agricole, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 100 m des zones urbaines et à urbaniser ; ▶ Les extensions, confortements et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à une exploitation agricole ; ▶ Les constructions et installations, classées ou non, liées à l'activité d'entretien et de nettoyage des véhicules et matériels agricoles et viticoles ; ▶ Les constructions à usage de haras, centre équestre ou ferme pédagogique et bâtiments accessoires (y compris logement de fonction) à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole ; ▶ La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée (limité à 30%) de l'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation, en cas de changement de destination, pour les usages de gîte rural, ferme auberge ou centre équestre ; ▶ La construction d'une maison d'habitation par exploitation agricole sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ; ▶ Les extensions des constructions à usages d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition : <ul style="list-style-type: none"> - De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ; - Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ; - Dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Conformément à la réglementation en vigueur et afin que les exploitations agricoles et les habitations n'occasionnent aucune nuisance l'un envers l'autre, un périmètre de réciprocité est applicable selon le régime applicable au bâtiment agricole concerné (RSD = 50 m ; ICPE = 100 m ; ou aucun régime pour certain bâtiment). ▶ Il est essentiel d'autoriser une diversification de l'activité liée à l'exploitation agricole (agri tourisme) ▶ Par la présence potentielle de bâtiment agricole ou d'habitation vétuste (logement de fonction) dans la zone A, la reconstruction est possible, il s'agit d'un enjeu important sur la commune.

Principales dispositions règlementaires pour les zones A (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont autorisés, dans le secteur Av :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble, réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée. <p>Sont autorisés, dans le secteur Ai :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les constructions ou installations autorisées par le PPRi en vigueur (cf. PPRi en annexe). ▶ Toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'application de prescriptions. ▶ Les remblais strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...). 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Conformément à la réglementation en vigueur et afin que les exploitations agricoles et les habitations n'occasionnent aucune nuisance l'un envers l'autre, un périmètre de réciprocité est applicable selon le régime applicable au bâtiment agricole concerné (RSD = 50 m ; ICPE = 100 m ; ou aucun régime pour certain bâtiment). ▶ Il est essentiel d'autoriser une diversification de l'activité liée à l'exploitation agricole (agri tourisme) ▶ Par la présence potentielle de bâtiment agricole ou d'habitation vétuste (logement de fonction) dans la zone A, la reconstruction est possible, il s'agit d'un enjeu important sur la commune. ▶ Il est nécessaire de sanctuariser la zone Av, mais d'autoriser les travaux liés à l'hydraulique du vignoble pour garantir la sécurité des habitants. ▶ La réglementation en vigueur dans la zone inondable Ai invite à interdire certaines constructions et remblais.
3. Mixité fonctionnelle	Il n'est pas fixé de règles.	Le règlement écrit est suffisant souple pour permettre à l'activité agricole de se diversifier.

Principales dispositions règlementaires pour les zones A (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Hauteur : La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faitage. Concernant les autres bâtiments (ex : bâtiment professionnel), ils sont limités à 12 mètres au faitage pour les autres bâtiments, à partir du point le plus bas (côte NGF).</p> <p>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles [...]</p>	<p>La hauteur des bâtiments d'activité est adaptée aux besoins des exploitations agricoles. La hauteur des autres constructions (habitation et annexe) est cohérente avec ce qui est autorisé dans l'espace bâti.</p> <p>D'autres implantations peuvent être autorisées, c'est le cas par exemple pour des constructions spécifiques de par la nature ou l'ampleur du projet. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex. antennes)
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p><u>Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés. ▶ 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ; ▶ 10 mètres de l'alignement des routes départementales ; ▶ 25 mètres des routes nationales ; ▶ Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en raison d'impossibilité techniques, conception bioclimatique, équipement public...). 	<p>Ces dispositions répondent à un souci de sécurité lors de l'insertion des véhicules agricoles dans la circulation (visibilité).</p> <p>Un recul minimal le long des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés s'impose pour une parfaite compatibilité avec le SDAGE</p> <p>D'autres implantations peuvent être autorisées, c'est le cas par exemple pour des constructions spécifiques de par la nature ou l'ampleur du projet. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pour les aménagements routiers visant à la sécurité routière (voie de stockage, ...) ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, ▶ Pour les équipements d'intérêt général, ▶ Pour les reconstructions après sinistre, si l'alignement ne s'en trouve pas gêné, ▶ Pour les extensions à condition que la construction projetée ne réduise pas le recul existant, ▶ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV). ▶ Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable, ▶ Pour des raisons de conception bioclimatique.

Principales dispositions réglementaires pour les zones A (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres en retrait des limites séparatives.</p> <p>Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées, par exemple lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite.</p>	<p>La marge doit favoriser l'accès du matériel incendie, de respect du voisinage et de morphologie urbaine aérée (si bâtiment à usage d'habitation en milieu agricole).</p> <p>Ajout par délibération en date du</p> <p>D'autres implantations peuvent être autorisées, c'est le cas par exemple pour des constructions spécifiques de par la nature ou l'ampleur du projet ou dans le cadre de la rénovation. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite, ▶ Pour les bâtiments dépendant d'habitations existantes d'une hauteur inférieure à 4 mètres à l'égout de toiture, ▶ Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser. ▶ Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement imposées, en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, etc.)
	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique : il n'est pas fixé de règles.</p>	<p>Le PLU réglemente déjà l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.</p>
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Aspect des constructions : toutes les dispositions réglementaires prévues dans les zones A.</p> <p>Dans les secteurs inondables UZi, il est justifié que les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.</p>	<p>Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.</p> <p>Dans les secteurs inondables Ai, il est justifié que les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.</p>
	<p>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales : la réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée*. Les bâtiments agricoles ou d'élevage sont exclus de la réglementation thermique, cet article concerne essentiellement les bâtiments d'habitation.</p>	<p>Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p>

Principales dispositions réglementaires pour les zones A (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les haies existantes devront être préservées dans la mesure du possible.	Les haies et les arbres ont un rôle écologique fort qu'il convient de ne pas briser pour préserver l'équilibre environnemental.
4. Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et des dispositions réglementaires en vigueur.	Les stationnements seront anticipés et suffisants.
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	Voirie : Voie en bon état de viabilité, adaptée au trafic, assurant la sécurité et permettant l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.
	Accès : Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.	L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Principales dispositions règlementaires pour les zones A (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
2. Déserte par les réseaux	Alimentation en eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eaux usées : en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Les eaux pluviales : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.
	Sécurité incendie et gestion des déchets : Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.	Il s'agit de satisfaire la réglementation en vigueur.

*Il est bon de savoir que la RT 2012 ne s'applique pas tout à fait à TOUS les bâtiments. Elle ne s'applique pas :

- Aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans ;
- Aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12 °C ;
- Aux bâtiments ou parties de bâtiment destinés à rester ouverts sur l'extérieur en fonctionnement habituel ;
- Aux bâtiments ou parties de bâtiment chauffés ou refroidis pour un usage dédié à un procédé industriel ;
- Aux bâtiments agricoles ou d'élevage ;
- [...]

d. LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- soit de l'existence d'une exploitation forestière
- soit de leur caractère d'espaces naturels
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

> Cf. article R.151-24 et 25 du code de l'urbanisme

Les espaces naturels se déclinent en 10 zones N qui se différencient au regard de leur intérêt respectif et d'un potentiel constructif mesuré et limité.

Les différents secteurs naturels et forestiers sont :

- **N (207,66 ha)** : Zones naturelles, équipées ou non, à protéger.
- **Ni (46,16 ha)** : Zones naturelles, équipées ou non, à protéger, car il s'agit d'une zone inondable du PPRi par débordement de la Marne secteur d'Épernay.
- **NJ (2,14 ha)** : zone naturelle qui couvre une zone de jardin dans laquelle des annexes et extensions peuvent être autorisées ;
- **Nz (0,44 ha)** : Zones naturelles, équipées ou non, destinées au stockage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services compatibles.
- **Nzi (0,10 ha)** : Zones naturelles, équipées ou non, destinés au stockage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services compatibles soumis au risque inondation.
- **Nc (0,33 ha)** : Zones naturelles, équipées ou non, situées dans le périmètre immédiat et rapprochée du captage.
- **Nci (9,28 ha)** : Zones naturelles, équipées ou non, situées dans le périmètre immédiat et rapprochée du captage sous au risque inondation.
- **Nh (0,61 ha)** : Secteur comprenant des habitations isolées.
- **Nhi (0,14 ha)** : Secteur comprenant des habitations isolées sous au risque inondation.
- **NL (1,25 ha)** : Zones naturelles, équipées ou non, Secteur correspondant aux terrains de sports et loisirs.

Principales dispositions réglementaires pour les zones N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Il n'est pas fixé de règles.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination ou une sous-destination en particulier, étant donné qu'elle souhaite réglementer certains usages et affectations des sols, constructions et activités.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits : Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.</p> <p>Sont autorisés, dans toute la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; ▶ Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble, réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée ; ▶ Les aires de nettoyage des véhicules et matériels agricoles et viticoles ; ▶ L'aménagement et la transformation des bâtiments et installations existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ; ▶ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Sont autorisés, dans le secteur Nc :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les seules installations et occupations du sol autorisées dans le rapport de l'hydrogéologue agréé de mars 1981 et en application de l'arrêté préfectoral du 31 mars 1982 protégeant le champ captant de la commune de Oeuilly ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les occupations du sol autorisées ne comportent pas de nuisances particulières pour les espaces et sont compatibles avec les milieux. ▶ Les annexes et abris de jardins sont autorisés pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété. ▶ Par la présence potentielle d'habitation isolée dans la zone N, les extensions sont possibles, il s'agit d'un enjeu important sur certaines zones. ▶ Les obligations sanitaires nous ont amenés à créer un sous-secteur Nc et Nci avec un règlement adapté.

Principales dispositions règlementaires pour les zones N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
<p>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Sont autorisés, dans le secteur Nci :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les seules installations et occupations du sol autorisées dans le rapport de l'hydrogéologue agréé de mars 1981 et en application de l'arrêté préfectoral du 31 mars 1982 protégeant le champ captant de la commune de Oeuilly ; ▶ Les remblais strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...). <p>Sont autorisés, dans le secteur Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les nouvelles constructions à usage d'habitation ; ▶ Les extensions des constructions à usages d'habitation à condition : <ul style="list-style-type: none"> • De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ; • Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ; • Dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,) ; • Qu'elles soient limitées : <ul style="list-style-type: none"> > Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ont une superficie inférieure à 80 m², l'extension est limitée à 50 m² de surface de plancher ; > Pour les constructions supérieures ou égales à 80 m², l'extension est limitée à 30% de surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. > Cette limite de surface s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée du PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante). ▶ Les annexes, dépendances, constructions légères (abris de jardin, garage, abris à bois, remise, pool house, abris à animaux, ...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les occupations du sol autorisées ne comportent pas de nuisances particulières pour les espaces et sont compatibles avec les milieux. ▶ Les extensions sont autorisées sous condition pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété. En revanche celles-ci sont encadrées géographiquement et réglementairement pour ne pas développer de manière déraisonnée ce secteur. ▶ Par la présence potentielle d'habitation isolée dans la zone N, les extensions sont possibles, il s'agit d'un enjeu important sur certaines zones. ▶ Les obligations sanitaires nous ont amenés à créer un sous-secteur Nc et Nci avec un règlement adapté.

Principales dispositions règlementaires pour les zones N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
<p>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Sont autorisés, dans le secteur Nhi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les constructions ou installations autorisés par le PPRi en vigueur (cf. PPRi en annexe). ▶ Toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'application de prescriptions. ▶ Les remblais strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...). <p>Sont autorisés, dans le secteur Ni et Nzi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les constructions ou installations autorisées par le PPRi en vigueur (cf. PPRi en annexe). ▶ Toute nouvelle construction ou extension susceptible d'accroître la vulnérabilité est interdite, à l'exception de constructions strictement nécessaires au fonctionnement de services publics et de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'application de prescriptions. ▶ Les remblais strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...). <p>Sont autorisés, dans le secteur Nj : Les annexes, dépendances, constructions légères (abris de jardin, garage, abris à bois, remise, pool house, abris à animaux, ...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière</p> <p>Sont autorisés, dans le secteur NL : Les installations et constructions liées aux équipements publics et aux activités de loisirs ;</p> <p>Sont autorisés, dans le secteur Nz : Le stockage pour les activités artisanales, commerciales, services, et de petites industries, la construction de bâtiment est interdite ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les occupations du sol autorisées ne comportent pas de nuisances particulières pour les espaces et sont compatibles avec les milieux. ▶ Dans la zone NJ, les annexes et abris de jardins sont autorisées pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété. Les aménagements et constructions autorisées sont légères et ne remettent pas en cause la trame de jardin. ▶ Par la présence potentielle d'habitation isolée dans la zone N, les extensions sont possibles, il s'agit d'un enjeu important sur certaines zones. ▶ Les prescriptions autour des zones inondables nous ont amenés à prévoir un règlement très strict sur les zones Nhi, Ni et Nzi.
<p>3. Mixité fonctionnelle</p>	<p style="text-align: center;">Il n'est pas fixé de règles.</p>	<p style="text-align: center;">-</p>

Principales dispositions règlementaires pour les zones N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Hauteur : La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres à partir du point le plus bas (côte NGF). Des hauteurs différentes peuvent être cependant autorisées sous réserve de ne pas créer de distorsion dans le paysage.</p> <p>La hauteur des annexes, dépendances, constructions légères isolées (non accolées) est limité à 5 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate.</p> <p>Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles [...]</p>	<p>La hauteur doit être cohérente avec le bâti existant dans le respect du cadre urbain (R+1+combles aménageables).</p> <p>Ajout par délibération en date du</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt général, et pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public. En effet ces aménagements ou constructions sont particuliers et ne doivent pas nécessairement être réglementé pour tenir compte des projets (ex. il est difficile de réglementer la hauteur des antennes). C'est pourquoi une exception à la règle a été créé.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : aucune construction ne peut être édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales.</p> <p>Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés</p> <p>Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessus sont possibles [...]</p>	<p>Ces dispositions répondent à un souci de sécurité lors de l'insertion des véhicules agricoles dans la circulation (visibilité).</p> <p>Un recul minimal le long des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés s'impose pour une parfaite compatibilité avec le SDAGE</p> <p>Ajout par délibération en date du</p> <p>D'autres implantations peuvent être autorisé, c'est le cas par exemple pour des constructions spécifiques de par la nature ou l'ampleur du projet (ex. de faible emprise au sol ne nécessitant aucune règle, car ils ne représentent pas d'enjeux spécifiques). Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pour les annexes et constructions de faible emprise au sol (inférieur à 20 m²), ▶ Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, ▶ Pour les équipements d'intérêt général, ▶ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV). ▶ Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable, ▶ Pour des raisons de conception bioclimatique.

Principales dispositions règlementaires pour les zones N (pour plus de précision se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions doivent soit être implantées sur au moins une limite séparative, soit observer une marge d'isolement sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés.</p> <p>Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées [...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ L'implantation en limite séparative est justifiée pour maintenir le cadre urbain existant et pour favoriser l'ensoleillement des espaces de vie. ▶ Les parcelles en zone N sont de taille et de formes différentes, la règle doit pouvoir s'adapter afin de ne pas être une entrave à la densification de l'espace bâti. ▶ Un recul minimal le long des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés s'impose pour une parfaite compatibilité avec le SDAGE <p>D'autres implantations peuvent être autorisées, c'est le cas par exemple pour des constructions spécifiques de par la nature ou l'ampleur du projet ou dans le cadre de la rénovation. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite, ▶ Pour les bâtiments dépendants d'habitations existantes d'une hauteur inférieure à 4 mètres à l'égout de toiture, ▶ Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser. ▶ Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement imposées, en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angles, etc.)
	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique : Pour la zone N, les constructions peuvent-être accolées à un bâtiment ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées. ▶ Le recul des constructions est rendu nécessaire pour la bonne harmonie des volumes sur le terrain, notamment pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue).

Principales dispositions réglementaires pour les zones N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Aspect des constructions : toutes les dispositions réglementaires prévues dans les zones N.</p> <p>Dans les secteurs inondables Ni, Nci, Nhi et Nzi il est justifié que les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les constructions et installations autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire ni par leur aspect ni par leur volume à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. ▶ L'insertion des bâtiments dans le site doit être recherchée sans toutefois comporter les mêmes contraintes que les constructions du village. ▶ Dans les secteurs inondables Ni, Nci, Nhi et Nzi, il est justifié que les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.
	<p>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales : la réglementation thermique en vigueur devra à minima être respectée*. Les bâtiments agricoles ou d'élevage sont exclus de la réglementation thermique, cet article concerne essentiellement les bâtiments d'habitation.</p>	<p>Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p>
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Les haies existantes devront être préservées dans la mesure du possible.</p>	<p>Les haies et les arbres ont un rôle écologique fort qu'il convient de ne pas briser pour préserver l'équilibre environnemental.</p>
4. Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et des dispositions réglementaires en vigueur.</p>	<p>Les stationnements sont anticipés et suffisants.</p>

Principales dispositions règlementaires pour les zones N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	Voirie : Voie en bon état de viabilité, adaptée au trafic, assurant la sécurité et permettant l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.
	Accès : Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.	L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
2. Déserte par les réseaux	Alimentation en eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eaux usées : en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Les eaux pluviales : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.
	Sécurité incendie et gestion des déchets : Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.	Il s'agit de satisfaire la réglementation en vigueur.

*Il est bon de savoir que la RT 2012 ne s'applique pas tout à fait à TOUS les bâtiments. La liste des exclusions de retrouve dans le chapitre sur les zones agricoles.

III. JUSTIFICATION ÉTABLIE DANS LES CHOIX D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

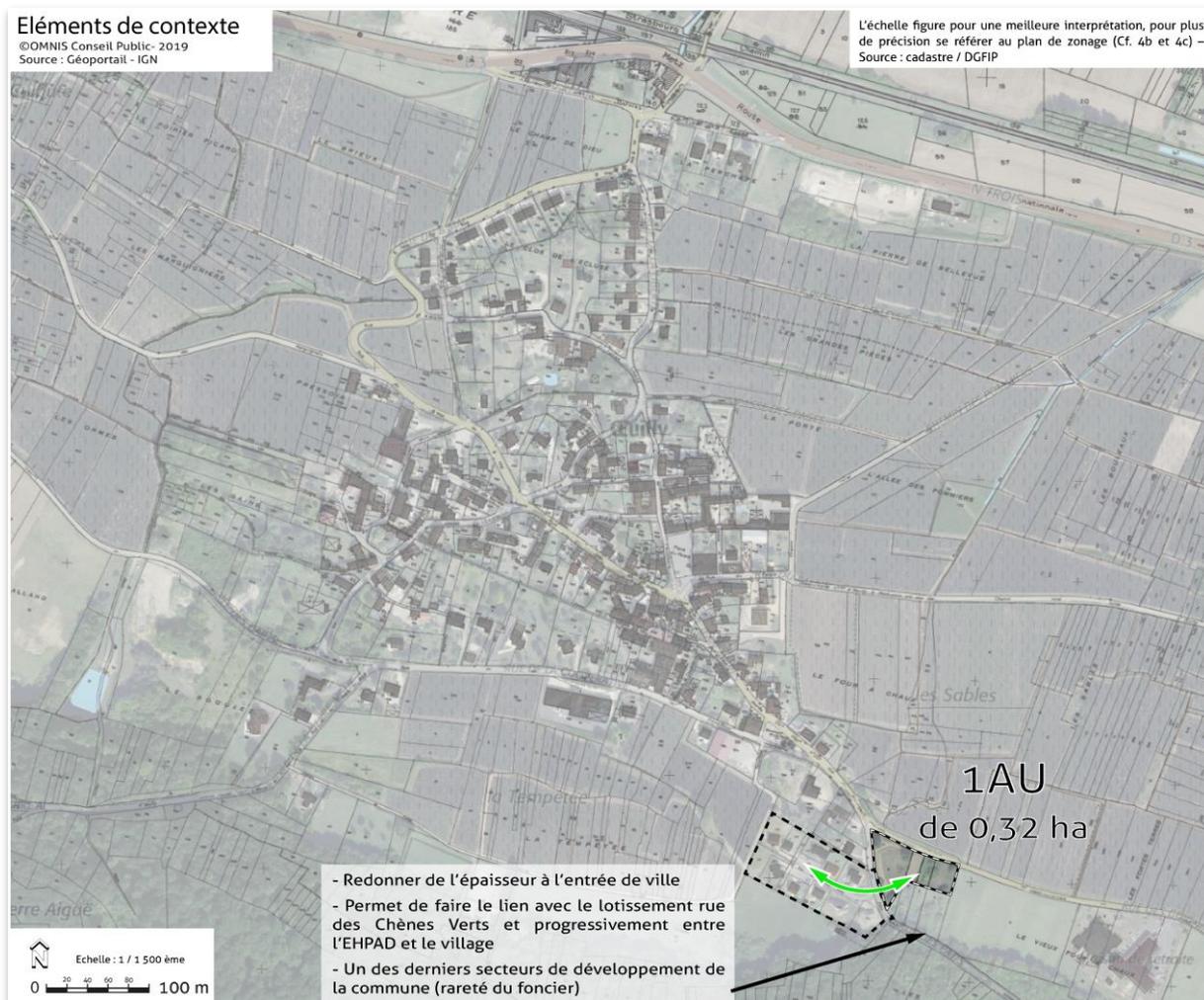
Pour plus d'informations, se reporter au document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les secteurs clés de la morphologie urbaine de la commune font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. La cohérence et les aspects qualitatifs ont été définis en fonction des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les principes d'aménagement répondent aux objectifs posés par le projet communal concernant notamment la desserte et l'insertion des extensions urbaines dans le tissu existant. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Les enjeux propres à ces espaces sont de non seulement de participer au dynamisme communal, mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants.

Objectifs communaux :

- ▶ Offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, à proximité du dernier lotissement et de l'EHPAD, avec aucunes 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.

Il s'agit d'étudier les orientations d'aménagement avec la préoccupation de garantir un usage rationnel du foncier.

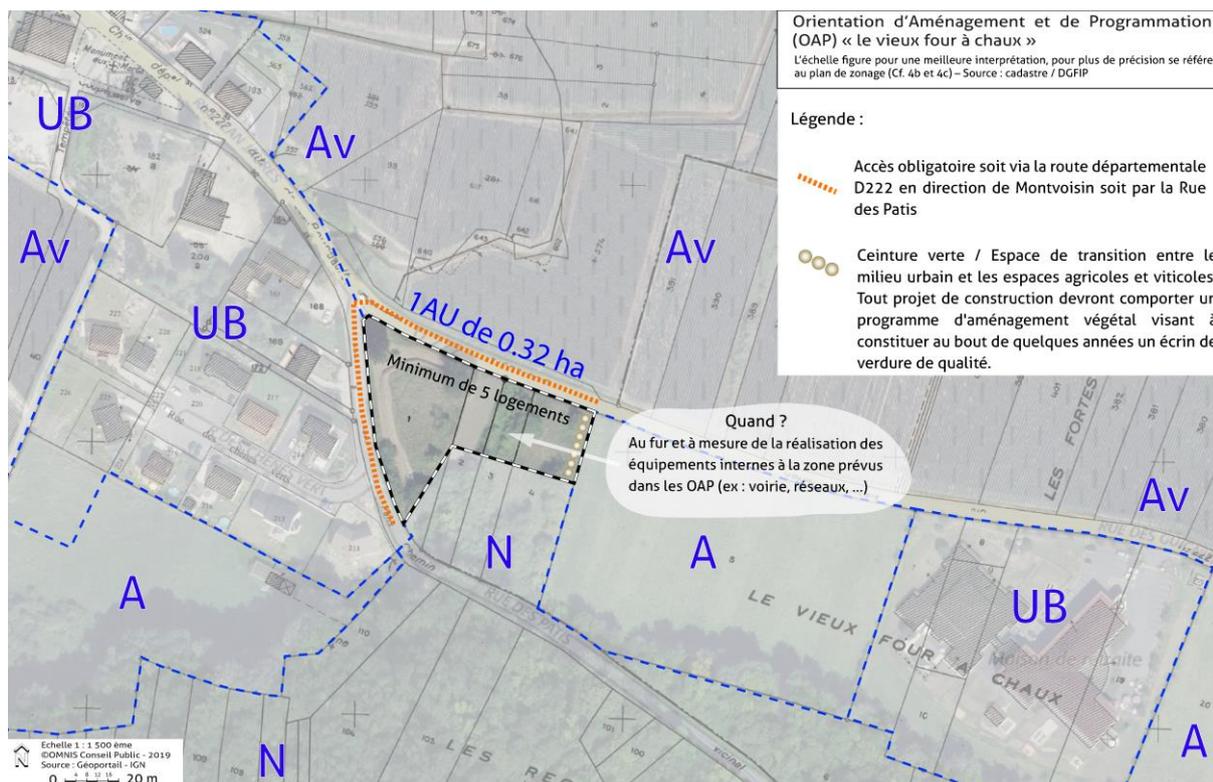


Contexte :

D'une superficie de 0.32 hectares en zone 1AU, ce secteur classé en zone 1AU peut accueillir au minimum 5 constructions.

Justification :

Il s'agit d'une prairie naturelle, entretenue, immédiatement proche du dernier lotissement. Ces lots ont fait l'objet d'une viabilisation. On peut considérer cette zone comme une extension urbaine, des constructions sont présentes en front de la zone 1AU. Il y a, a priori pas de blocage foncier sur cette zone, certains propriétaires souhaitent diviser leurs terrains en deux, puisque ceux-ci bénéficient d'un double accès.



L'acheminement des réseaux (en partie réalisé) se fera au droit des terrains, aucun acheminement de réseaux sera nécessaire à l'intérieur de la zone hormis les réseaux privés à la charge des aménageurs. Le raccordement devra se faire au droit du terrain.

Complémentarité des OAP vis-à-vis des traductions réglementaires :

Ajout par délibération en date du

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont traduites dans les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement écrit). Elles se retrouvent complétées par les principes fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'établissement de cette OAP se justifie par la transposition des principes :

- Du SDAGE pour la gestion des eaux pluviales ;
- Du SCoT vis-à-vis des objectifs en matière de production de logements et donc de densité à respecter. Ainsi le développement urbain est maîtrisé et structurée pour redonner de l'épaisseur aux tissus villageois.
- Information pour les pétitionnaires sur les modalités de raccordement aux réseaux, mais aussi en termes de densités minimales à respecter.

IV. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont établis pour les projets d'équipements, les espaces verts ou les programmes de logement social. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques de mettre en place des équipements publics sur leur territoire.

Qu'est-ce qu'un emplacement réservé ?

Définition

Un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation :

- ▶ De voies et ouvrages publics ;
- ▶ D'installations d'intérêt général d'espaces verts ;
- ▶ Des programmes de logements dans un but de mixité sociale (dans les zones urbaines ou à urbaniser) ;

Objectifs

Son application permet de geler tout projet de construction privée. La collectivité met une option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général.

Bénéficiaires

Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est la collectivité publique : État, Département, commune, groupements de communes ou bien encore organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public.

Champ d'application

Ces emplacements sont situés selon les besoins et les moyens appréciés par la collectivité. Il s'agira indifféremment de secteurs bâtis ou non. La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation du ou des projets.

Processus de création

Les emplacements réservés sont mis en place lors de l'élaboration du POS/PLU, de sa modification ou de sa révision.

Durée de validité

Aucune durée ne peut être fixée.

Quelles conséquences pour les propriétaires privés concernés ?

Le terrain qui fait l'objet d'un emplacement réservé est « gelé », vous ne pourrez pas utiliser votre terrain comme bon vous semble. Vous ne pourrez pas construire autre chose que ce que la collectivité a prévu, sauf s'il s'agit d'une construction temporaire qui devra alors faire l'objet d'une autorisation préalable.

Comment savoir si vous êtes concernés ?

Pour savoir si votre bien est concerné par un emplacement réservé, consultez le zonage du PLU de votre commune ainsi que la liste des emplacements réservés disponible en annexe du même PLU.

Quelles procédures sont offertes aux propriétaires concernés ?

Propriétaire d'un terrain réservé, vous bénéficiez en contrepartie d'un droit de délaissement, qui peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir le terrain. Si vous décidez d'exercer ce droit, la collectivité disposera alors d'un an pour vous faire part de sa décision d'acheter ou non :

- ▶ En cas d'accord sur le prix d'acquisition, il devra vous être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de cette demande ;
- ▶ Si au bout d'un an aucun accord n'a pu être trouvé, le juge de l'expropriation fixera le prix.
- ▶ Si la collectivité ne souhaite pas acheter le terrain, l'emplacement réservé est retiré.

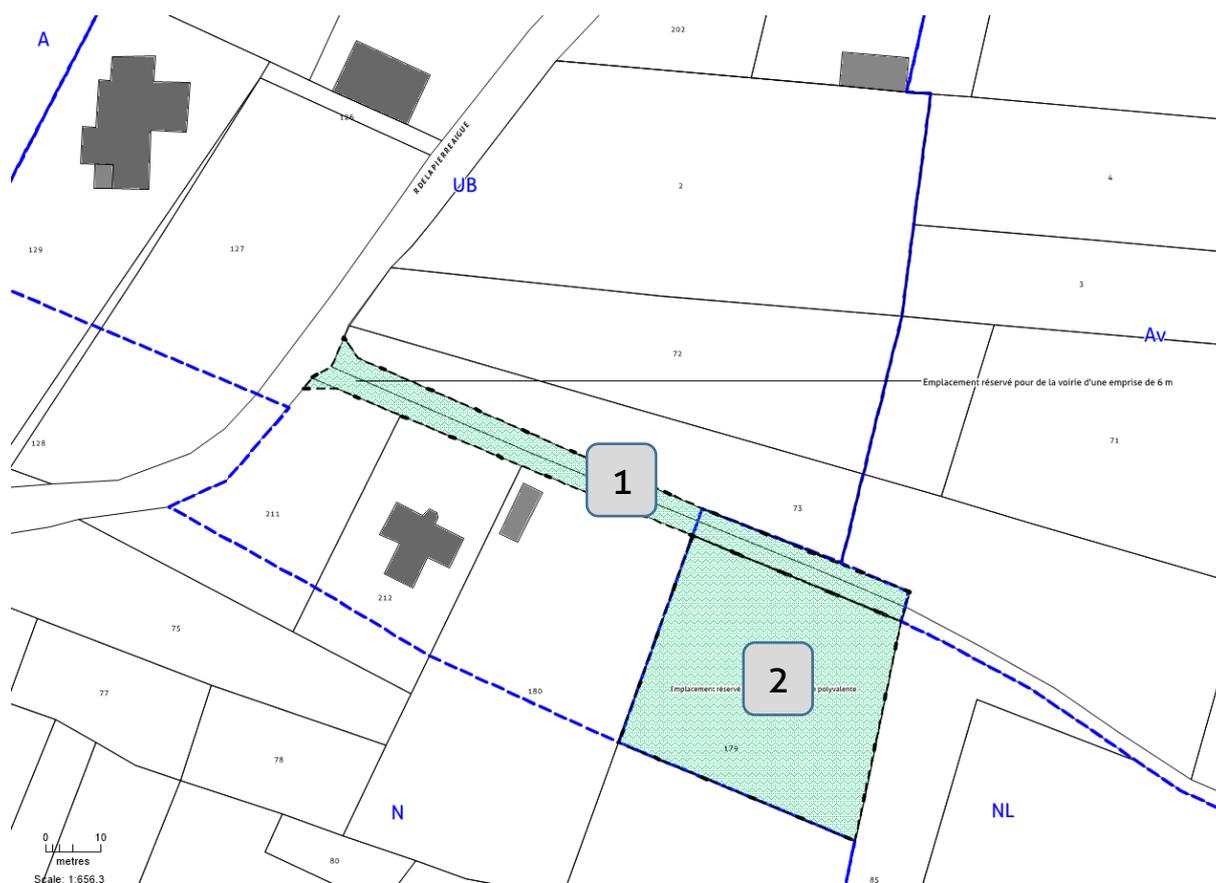
Quelques références applicables aux emplacements réservés

Code de l'Urbanisme : Article L 151-41 et L 230-3 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont complémentaires du droit de préemption présenté ci-après : ils permettent à la commune d'afficher une volonté précise d'action sur un emplacement précis.

Les emplacements réservés sont reportés au plan de zonage et voici la liste :

N° de la réserve	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Élargissement d'un chemin carrossable d'une largeur de 6 m (chemin rural dit des Tempêtées)	Commune	670 m ²
2	Projet d'équipement public – salle polyvalente (accès depuis le chemin rural dit des Tempêtées)	Commune	1 740 m ²
3	Création d'une voirie et d'une zone de stationnement (rue des Saules à Montvoisin)	Commune	275 m ²





V. BILAN DES AUGMENTATIONS PRÉVISIONNELLES DE CONSOMMATION

De par son positionnement et son attractivité sur le territoire ouest-marnais, et ses équipements publics en nombre et de qualité, **Oeuilly a pour objectif d'accroître son niveau de population à horizon 2028 (projet sur 10 ans), avec environ 656 habitants** (population municipale hors population compté à part). Au regard des objectifs de la commune, il convient de vérifier si l'augmentation de la consommation est en adéquation avec la capacité des réseaux à Oeuilly.

a. AUGMENTATION DE LA CONSOMMATION EN EAU

Si l'on prend comme base théorique les données du rapport du gestionnaire d'eau potable, **la consommation moyenne par habitant à Oeuilly s'élève à environ 69.74 m³ d'eau / an**, cette hausse de population augmenterait la consommation d'eau domestique d'environ **2 929.08 m³ / an dans l'hypothèse où chaque nouvel habitant consommerait 69.74 m³ d'eau / an**.

Le réseau de distribution en eau potable est maillé pour garantir le raccordement des futures habitations. La capacité de production d'eau 1 200 m³ / jour apparaît donc suffisante pour accueillir les besoins en logements recensés dans le cadre du projet de PLU et ceux des autres communes.

b. AUGMENTATION DE LA CONSOMMATION ÉLECTRIQUE DU FOYER HORS CHAUFFAGE

La consommation électrique du foyer comprend l'éclairage, l'électroménager... mais pas le chauffage. Si l'on prend comme base théorique qu'une maison de 110 m² consomme à l'année 1 800 kWh, alors une augmentation de 18 nouveaux logements augmenterait la consommation électrique d'environ **32 400 kWh par an**. La capacité de fourniture du réseau électrique de Oeuilly est suffisante pour assurer l'augmentation de la consommation.

c. AUGMENTATION DE LA CONSOMMATION EN ÉNERGIE DU BÂTIMENT

Les bâtiments sont consommateurs d'énergie. Ainsi, une maison bien isolée consomme environ 120 kWh par an et par m². La norme RT 2012 (en vigueur) impose une consommation de 65 kWh par an et par m². L'augmentation du nombre de maisons est de l'ordre de 10 dans les prévisions du PLU sur 10 ans. L'augmentation de la consommation en énergie du bâtiment sera d'environ **140 400 kWh par an** (maison RT2012 de 110 m²).

Les ménages sont dans l'obligation de respecter la réglementation thermique en vigueur. La RT2012 impose de recourir à une énergie renouvelable obligatoire au minimum. **Exemple de solutions** : le chauffe-eau thermodynamique (sur lequel est installé une pompe à chaleur air/eau) ; la mise en place de capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire ; le raccordement à un réseau de chaleur ; contribution des énergies renouvelables égale à 5 kWhEP/(m².an) – pomper à chaleur ; solaire photovoltaïque ; mini-éolienne ; chauffage bois ; la mise en place d'une chaudière à micro-cogénération.

d. AUGMENTATION DE LA PRODUCTION DE DÉCHETS

Chaque année en France, un habitant produit en moyenne 374 kg d'ordures ménagères. Les calculs sont réalisés par l'[Ademe](#) à partir des tonnages des poubelles des ménages (hors déchets verts) collectées par les collectivités locales.

En France, on recycle et composte un peu plus d'un tiers de sa production d'ordures, mais presque autant atterrissent encore à la décharge. Qu'ils finissent enterrés, incinérés ou recyclés, la collecte et le traitement de tous ces déchets ont un prix (environ 95€ / habitants / an).

Ce montant devrait aller grandissant en même temps que les normes environnementales vont se renforcer. En tant que maillon de la chaîne, pollueur, mais aussi payeur, la responsabilité du consommateur est engagée à tous les niveaux. Pour rappel, un citoyen français jette chaque année 40kg de déchets de cuisine, et reçoit 35kg de tracts publicitaires dont il ne fait rien.

En comptant une moyenne de 380 kg de déchets par habitant en une année, l'augmentation de population de 46 habitants impliquera une hausse des déchets d'environ **17 480 kg par an** à horizon 2028.

e. AUGMENTATION DES REJETS DE CO₂ PAR LES VÉHICULES

« Le gaz carbonique ou dioxyde de carbone (CO₂) est un gaz incolore, inodore et non toxique, formé lors de la combustion du carbone et de la respiration d'êtres vivants, et considéré comme gaz à effet de serre. On entend par émissions la libération de gaz à effet de serre ou de précurseurs de tels gaz dans l'atmosphère au-dessus d'une zone et au cours d'une période donnée. » Sur les 18 ménages en plus prévus dans le PLU, on peut considérer que 50% posséderont en moyenne 2 voitures (exemple d'une commune rurale). Cette hausse de la place de la voiture implique une forte consommation en carburant, source de rejets de gaz à effet de serre, dont le CO₂ (dioxyde de carbone).

La hausse estimée du rejet en CO₂ à Oeuilly est d'environ **1,8 tonnes par an et par véhicule** (base : 15 000 kms par an et 120g de CO₂ par km), soit un total d'environ 45 tonnes de CO₂ / an pour 25 véhicules supplémentaires à horizon 2030.

Que représente 1 tonne de CO₂ ?

1 tonne de CO₂ =

- ▶ 8,3 années de chauffage à pompe à chaleur électrique d'un logement de 60 m² ;
- ▶ 1 année et demie de chauffage au gaz d'un logement de 60 m² ;
- ▶ 7 200 km parcourus en voiture.

f. BILAN CARBONE SYNTHÉTIQUE

Ce bilan carbone n'est pas complet puisqu'il ne comptabilise pas la production de CO₂ pour les achats, le coût du chauffage, les coûts de traitement des déchets, la production d'électricité..., elle-même consommatrice de CO₂.

Toutefois, il permet d'avoir une idée de l'augmentation de la production de gaz à effet de serre pour la commune de Oeuilly. **Chaque habitant supplémentaire produira une quantité de CO₂ de 3,5 tonnes par an en moyenne** dont la moitié est dû aux déplacements (sources : La Banque Mondiale).

Malgré l'importance des émissions de carbone dans l'atmosphère, son accumulation est limitée par l'existence de deux « puits de carbone » : l'océan et la végétation. Aujourd'hui, ces deux puits absorbent la moitié du carbone émis par les activités humaines, réduisant significativement la vitesse du réchauffement. **Or, l'absorption annuelle naturelle (le milieu naturel consomme du CO₂ donc réduit les émissions) est en moyenne de 1,8 tonne de CO₂ par personne et par an.** Les habitants de Oeuilly produiront donc **1,7 tonne de CO₂ en trop par an et par nouvel habitant.**

	CO ₂ voiture	Énergie du bâtiment	Électricité du foyer	Total par personne supplémentaire
Équivalent CO ₂ par personne supplémentaire (en tonne / an)	1,8	1.2	0.5	3.5

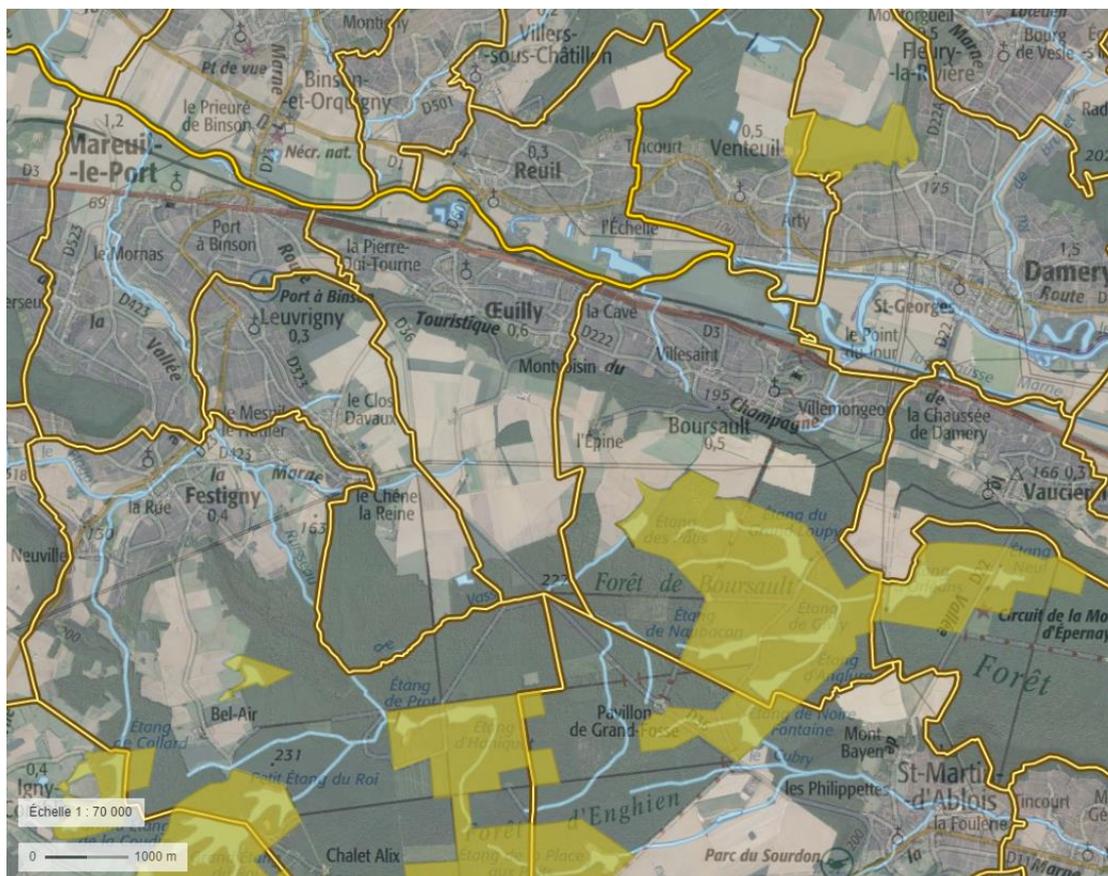
En France, 1 kWh électrique produit environ 14 grammes d'équivalent CO₂ soit. 0,014 kg. Il faut donc, en moyenne, un peu plus de 71 428 kWh d'électricité pour produire 1 tonne d'équivalent CO₂.

Les mesures d'isolation des logements et le covoiturage sont des pistes à approfondir pour éviter une surproduction de gaz à effet de serre dans les années à venir.

Toutefois, cette problématique énergétique possède davantage une dimension intercommunale, voire départementale que communale.

Aucun espace boisé forestier ne sera atteint par le projet de PLU (classement en zone naturelle + aucune consommation d'espace naturelle), permettant une bonne absorption naturelle.

QUATRIÈME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



PAS DE SITE NATURA 2000 SUR LA COMMUNE

DÉMARCHE DE L'ÉTUDE

Le but de ce dossier est d'évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement mais également sur les parties du territoire ouvertes à l'urbanisation par le PLU. En d'autres termes, il s'agit de procéder à l'évaluation des effets de la mise en œuvre du plan local de l'urbanisme sur l'ensemble des composantes environnementales.

Pour mémoire, le diagnostic environnemental a déjà été décrit dans la partie n°2 sur l'état initial de l'environnement (au sens large).

INTRODUCTION

Conformément à la réglementation en vigueur, les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale sont listés dans l'article R.104-2 du code de l'urbanisme. **Le projet de PLU n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000. Le dossier de PLU fera donc l'objet d'un examen au cas par cas.**

POINT MÉTHODOLOGIQUE

- Pour analyser les incidences prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du document :
 - ▶ analyser les effets positifs et négatifs ;
 - ▶ évaluer les impacts sur l'environnement ;
 - ▶ analyser les effets cumulés (addition des effets de différentes orientations, dispositions ou projets) ;

CONTEXTE DU PROJET DE PLU

La commune d'Oeuilly est dotée d'un document d'urbanisme (PLU). La commune a souhaité réviser son document d'urbanisme. Il débouche sur une élaboration du plan à l'échelle communale avec des principes d'harmonisation et de cohérence globale. Le bâti existant d'Oeuilly s'organise principalement le long des grands axes de communication, les limites urbaines sont clairement identifiables. Le rythme de construction est régulier sur les 30 dernières années (+61 logements de 1982 à 2014 soit environ 2 constructions tous les ans).

Oeuilly observe un rythme de construction régulier, la commune se développe par vague de réaliser d'équipement, plus qu'un logement les habitants recherchent de plus en plus un cadre de vie avec des services, des services publics, des commerces et l'emploi sur la zone.

L'enveloppe urbaine comprend des espaces interstitiels (dents creuses) et des logements vacants (ceux-ci sont régulièrement rachetés pour être rénovés et parfois remis sur le marché de la location). La commune d'Oeuilly porte une attention particulière sur la gestion de ses espaces afin de limiter la consommation des terres agricoles et des zones naturelles qui participent au développement économique et touristique local.

L'évolution de l'enveloppe urbaine a déjà fait l'objet d'une analyse (analyse de la consommation des dix dernières années et capacité de mutation des espaces). Il s'agira, d'étudier les bienfaits généraux du PLU sur le paysage, les éléments structurants, la biodiversité. Concrètement, au-delà des aspects liés à la biodiversité, l'évaluation des incidences environnementales consiste à assurer :

- ▶ La cohérence et la cohésion entre secteurs constructibles et tissu urbanisé ;
- ▶ L'intégration des zones ouvertes à la construction ;
- ▶ La préservation de l'identité patrimoniale ;
- ▶ Le façonnage d'un paysage urbain de qualité.

I. ÉVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN : VERS UNE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ET LA MAITRISE DE SON DÉVELOPPEMENT

a. ZONE URBAINE (U)

La commune a pris en compte la problématique de gestion des espaces ; c'est pourquoi elle a identifié quelques espaces interstitiels potentiellement constructibles (exemples : dents creuses et friches urbaines) dans le tissu urbain. Les nouvelles constructions visant à s'implanter sur ces terrains peuvent facilement s'intégrer au bâti existant, sans exiger de frais d'équipements lourds (réseaux à apporter à la parcelle) mais en respectant toutefois des prescriptions spécifiques à la zone urbaine (hauteur, implantation de la construction, etc.).

Ainsi, l'objectif communal est d'assurer un renouvellement du parc immobilier et une densification du centre du village (comblement des dents creuses a minima), tout en limitant concomitamment l'étalement urbain sur les espaces agricoles ou naturels en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Il ne s'agit pas d'étendre le village éternellement le long des axes de communications, ou sur les parcelles agricoles.

La **réhabilitation des logements vacants** (évalués à une dizaine sur les 26 recensés en 2015 selon l'inventaire de la commune et 25 en 2016) et le **comblement des espaces interstitiels** du bourg visent à impulser une nouvelle dynamique dans le cœur de bourg tout en répondant aux principes de gestion économe de l'espace programmés dans le Grenelle II.

La zone U regroupe un tissu de bâtiments d'habitation et de bâtiments professionnels. **Le paysage urbain de la commune ne connaît pas de bouleversements majeurs**. Le PLU propose désormais de recréer une homogénéité du tissu urbain tout en assurant la protection des espaces naturels et agricoles en dehors de l'enveloppe urbaine existante (perçue, ressentie, ou délimités par les principaux réseaux).

b. ZONES À URBANISER (1AU, ET 2AU)

Avec le projet de Plu, le paysage ne se retrouve pas bouleversé avec la zone 1AU, cette zone est en front du lotissement déjà créé et fera l'objet d'un traitement paysager.

II. ÉVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL

Les espaces naturels représentent plus de 95.5% du territoire communal (zone N et A). Le paysage naturel ne subit pas de grands bouleversements. Le PLU propose de protéger les éléments composés d'une richesse écologique et biologique particulière.

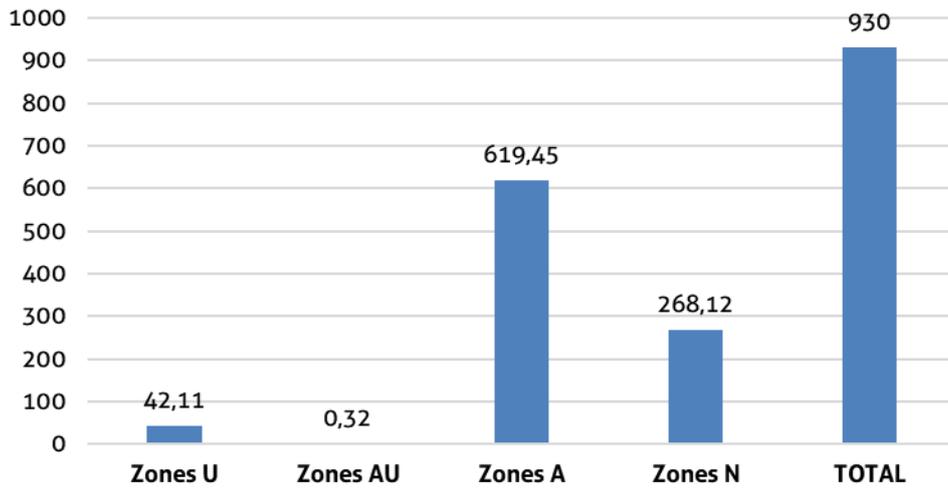
Ainsi, plusieurs secteurs sont rattachés à la zone N afin de protéger la spécificité de la zone. L'identification du patrimoine naturel (réserve de biodiversité) participe à leur mise en valeur et à leur protection. La prise en compte d'un secteur inondable « i » et d'un secteur viticole « v » participe à la préservation du cadre de vie.

Les trames bleues / trames vertes identifiées sont préservées afin d'assurer les continuités écologiques. **L'impact du projet de PLU sur les espaces naturels est donc infime puisque ce dernier s'attache à préserver au mieux ces espaces de qualité et de richesses particulières pour certains secteurs**. Il doit au contraire contribuer à une meilleure protection et à une reconnaissance de celle-ci. Par ailleurs, le règlement vise à préserver des ceintures vertes existantes qui contribuent à créer une ambiance végétale et paysagère.

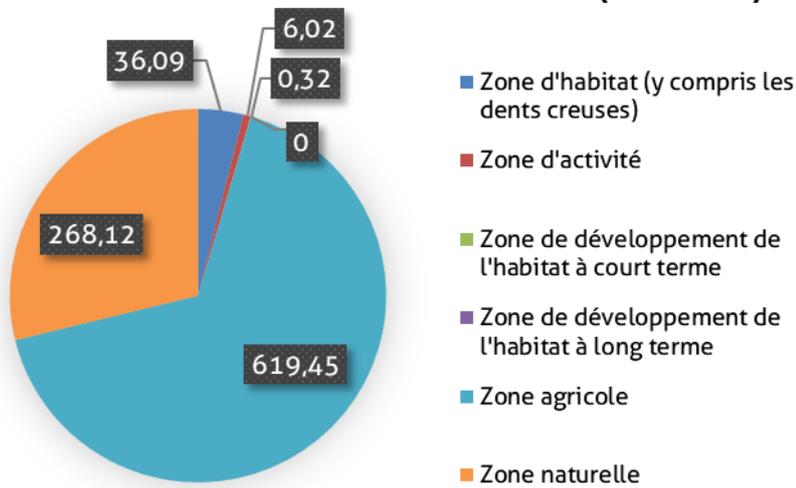
III. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES PAR ZONE

	Zones/ secteurs	Surface (ha) du POS 2002	Surface (ha) du projet de PLU	TOTAL PLU
Zone U	U	5.33	5.37	42.11
	UB	36.71	30.72	
	UZ	4.12	4.57	
	UZi	0	1.45	
Zone AU	1AUz	3	0	0
	1AU	6.18	0.32	0.32
	2AU	0	0	
Zone A	A	703.18	429	619.45
	Av	0	148.12	
	Ai	0	42.33	
Zone N	N	171.48	207.66	268.12
	Ni	0	46.16	
	NJ	0	2.14	
	Nc	0	0.33	
	Nci	0	9.28	
	Nh	0	0.61	
	Nhi	0	0.14	
	NL	0	1.25	
	Nz	0	0.44	
	Nzi	0	0.10	
TOTAL		930 ha	930 ha	
Dont Espaces Boisés Classés (EBC)		171.48 ha	0.10 ha	

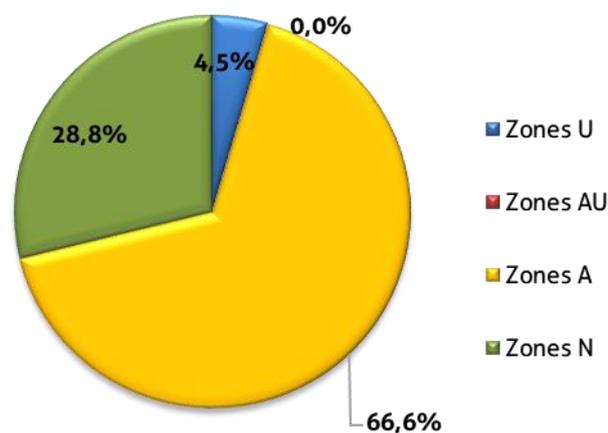
Répartition des surfaces du PLU (en hectare)



Répartition des surfaces des zones dans le PLU (en hectare)



Représentation de la surface de la zone dans le territoire communal



IV. INCIDENCES SUR LA SANTÉ HUMAINE

a. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR

La pollution atmosphérique représente un « problème d'environnement » en évolution constante ces dernières années, à la fois risque sanitaire, risque environnemental et risque climatique. Le PLU tente d'atténuer ce risque sur le territoire.

Les déplacements : le recours à l'utilisation de modes alternatifs à la voiture vers la promotion des déplacements doux :

Le projet de PLU préconise l'utilisation des déplacements doux, il s'agit dès lors de faciliter le déplacement des piétons, des cyclistes et plus particulièrement la circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. La promotion des déplacements doux sur le territoire permet de limiter les nuisances sonores et d'améliorer concomitamment la qualité de l'air (réduction des émissions polluantes) mais également à renforcer le cadre de vie des habitants. Il est démontré que les effets du bruit ont également un impact sur la qualité de vie des habitants, ils troublent le repos et les facultés de concertation.

La connexion obligatoire au réseau haut débit permet également la limitation des déplacements en voiture (pouvant par exemple rendre possible le télétravail) et par conséquent les conséquences négatives sur la santé.

Le maintien des espaces boisés participe également à l'amélioration de la qualité de l'air en fixant les particules de pollution.

b. LA RESSOURCE EN EAU : VERS UNE GESTION RAISONNÉE

Le présent dossier prend en compte la gestion de l'eau en préconisant notamment une gestion des eaux pluviales de qualité (récupération des eaux de pluies à la parcelle, perméabilisation des sols favorisés, etc...). Cette gestion prend ainsi en considération la question de la qualité des effluents qui ne doivent pas nuire à l'homme, la faune et la flore, et par voie de conséquences, aux prescriptions du SDAGE.

V. INCIDENCES SUR LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le projet de PLU prend en compte la problématique des émissions des gaz à effet de serre, des économies d'énergie et de l'utilisation des énergies renouvelables, dans les domaines de l'habitat, des déplacements et du développement de l'activité économique.

L'arrivée d'une nouvelle population sur le territoire communal aura un impact sur la production énergétique et s'accompagnera d'une hausse des déplacements. Le PLU s'attache ainsi à prendre en compte ces évolutions et tente de limiter l'impact de ces nouvelles constructions sur l'environnement en privilégiant l'utilisation de solutions alternatives (par le biais de la réglementation thermique en vigueur) : gestion des eaux, gestion de l'énergie, panneaux solaires, éoliennes, etc.

VI. MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR

a. MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE SUR L'ENVIRONNEMENT

- **Mesure d'évitement** : aucune mesure d'évitement n'est nécessaire après analyse des incidences du projet communal sur l'environnement.

- **Mesure de réduction** : il s'agit de préserver les plateaux, jardins et massifs forestiers en ceinture de l'urbanisation, afin de limiter l'impact paysager des constructions et assurer ainsi l'interface avec les espaces agricoles cernant le village.

- **Mesure de compensation** : aucune mesure de compensation n'est nécessaire après analyse des incidences du projet communal sur l'environnement.

- **Recommandations** : ces dernières ne sont pas impératives mais permettent d'aboutir à une optimisation du projet communal dans les domaines de la préservation des paysages et de la valorisation de la biodiversité, ou même de la ressource en eau et de la maîtrise des écoulements ; ainsi, le service instructeur des permis de construire doit veiller :

- > à **préserv**er les haies et arbres isolés dans la mesure du possible sur les parcelles, issus d'anciens vergers par exemple (en fonction de leur état sanitaire notamment et de leur maintien possible par rapport à l'implantation de la construction) ;
- > à **préférer** la plantation d'essences locales dans la plantation de haies privatives, en choisissant des essences bocagères du même type que celles rencontrées sur le territoire communal, pour le maintien et le développement de la biodiversité ordinaire ;
- > à **éviter** toute plantation d'espèces exogènes ou envahissantes ;
- > à **dédier** un pourcentage minimum ou un ratio d'espaces verts sur les parcelles, afin de favoriser l'infiltration des eaux.

b. PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Préservation des paysages agricoles, naturels et des espaces boisés :

- . Classement en zone naturelle ou en zone agricole.
- . Classement des espaces naturels de qualité en secteur N.

La ripisylve du ruisseau, trame bleue, est préservée puisqu'aucune construction ne pourra interdire à moins de 5 mètres des berges. Cette mesure permettant d'assurer la préservation de la continuité écologique spécifique aux bords du ruisseau, trame bleue et trame verte étant dès lors étroitement liée, au niveau des richesses écologique et biologique.

Le PLU propose une protection des espaces naturels via un classement spécifique par secteur. A ce titre, ces espaces sont protégés.

C. PRISE EN COMPTE DU SDAGE DANS LE PLU

Le tableau ci-dessous informe de la compatibilité du PLU avec les grandes orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux conformément L.131-4 du code de l'urbanisme :

Orientations SDAGE	Actions entreprises dans le PLU
Thème 1 Eau et Santé	Prise en compte du périmètre de captage => servitude d'utilité publique.
Thème 2 Eau et Pollution	Présence d'une station d'épuration assurant le traitement des eaux des habitants existants et à venir. Concernant les eaux résiduaires professionnelles et industrielles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux résiduaires industrielles et commerciales doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement après traitement approprié. Il est rappelé que les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.
Thème 3 Eau – Nature et Biodiversité	Protection des cours d'eau et des ripisylves => Classement en zone N ou A (si milieu agricole). Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux. Maintien des équilibres écologiques => classement en zone N
Thème 4 Eau et rareté	Améliorer la gestion des eaux de pluies => récupération des eaux de pluies à la parcelle préconisée (utilisation de l'eau de pluie à usage domestique – lavage de voiture, arrosage des plantes, etc...). Faire évoluer les pratiques agricoles afin de limiter les pollutions des eaux liées notamment par l'utilisation de produits phytosanitaires.
Thème 5 Eau et aménagement du territoire	Nouvelles zones d'urbanisation : alimentation en eau potable à raccorder et assainissement collectif (individuel si le réseau public n'est pas présent ou si des travaux d'extension sont impossibles) à prévoir en respectant les normes en vigueur. Limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets d'aménagement futurs afin de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol dans la mesure du possible.
Thème 6 Eau et gouvernance	Promouvoir une gestion de l'eau maîtrisée à l'échelle de la commune

d. ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

(Cf. article L.130-1 du code de l'urbanisme)

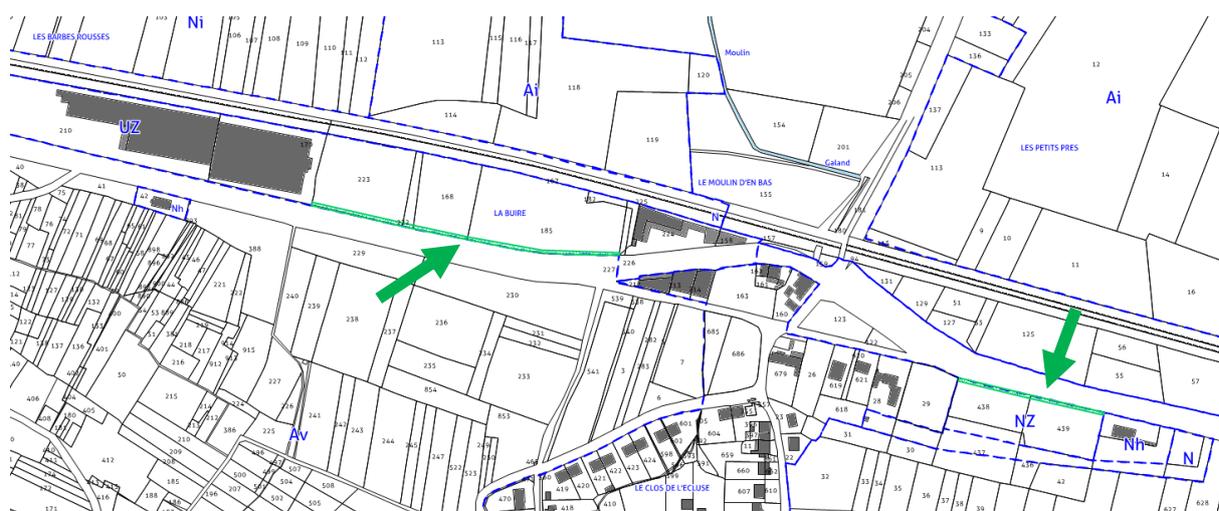
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement des espaces boisés en EBC. (Espaces Boisés Classés) vise à protéger ces espaces à fort enjeu écologique.

Ce classement :

- **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements,
- **entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement**, prévue au code forestier (hormis les exceptions prévues par le code de l'urbanisme),
- **soumet à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres.**

Les massifs forestiers sont déjà protégés par le code forestier qui règlemente les coupes (article L 10), et en particulier par la réglementation sur le défrichement qui s'applique généralement aux massifs supérieurs à 4 ha et parfois 1 ha.

L'entrée de ville d'Oeuilly mériterait un alignement d'arbres ou de haies en valoriser l'image de l'entrée de ville Les élus ont jugés utile de classer certains secteurs en EBC en entrée de ville.



e. PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES

En application de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Ainsi, tous les travaux ou interventions effectués sur un élément identifié ou à ses abords immédiats doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, et conformément à l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La commune n'a pas identifié d'éléments remarquables.

f. AUTRES MESURES PRISES : A LA RECHERCHE D'UN ÉQUILIBRE

Le PLU s'est attaché à préserver un équilibre entre les différents espaces et à maintenir le cadre de vie de la population. Le tableau ci-après expose les mesures visant à réduire les impacts de la mise en œuvre du PLU :

DOMAINE	MESURES COMMUNALES
Consommation de l'espace / densité	Privilégier le renouvellement urbain au cœur du bâti (prise en compte des logements vacants et des dents creuses) => Assurer une évolution urbaine en lien avec les réels besoins / limiter les zones d'extensions.
Espaces naturels / Espaces agricoles	Préserver les espaces naturels, agronomiques et les continuités écologiques, Promouvoir le maintien, voire l'évolution, de l'activité agricole.
Ressource naturelle : l'eau	<p>Eaux pluviales</p> <p>L'évolution de l'urbanisation peut entraîner une imperméabilisation des sols, source de ruissellement. L'eau s'écoule plus rapidement en cas de fortes pluies. Le projet de PLU a pris en compte cette problématique en privilégiant la perméabilisation des sols sur les nouveaux terrains à construire et dans les aménagements publics. La collecte des eaux de pluies à la parcelle est fortement recommandée, limitant ainsi des écoulements trop conséquents.</p> <p>Écoulement et qualité des eaux souterraines</p> <p>Le développement de l'urbanisation induit sur la modification de ré-alimentation de la nappe liée à une imperméabilisation plus soutenue qu'auparavant. La volonté communale est de préserver la ressource en eau. Afin de limiter toute incidence néfaste sur la ressource en eau, le développement de la carrière n'est pas autorisé dans le cadre du présent projet de PLU.</p> <p>SDAGE Bassin Seine-Normandie</p> <p>Tout programme d'action devra être compatible avec les dispositions générales du document.</p>
Déchets	<p>Le PADD prévoit l'accueil d'une population modérée à l'horizon 2030. L'arrivée d'une nouvelle population induit irrémédiablement des déchets supplémentaires à gérer par la Communauté de communes.</p> <p>Néanmoins, la projection démographique programmée ne nécessite pas une modification de la gestion des déchets sur le territoire communal, il n'y a pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte des déchets. La commune poursuit ses actions de tri sélectif sur son territoire afin d'optimiser la gestion des déchets.</p>
Mobilité	<p>Assurer des déplacements sécurisés sur le territoire.</p> <p>Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture même en milieu rural.</p>
Qualité de l'air et économies d'énergie	<p>Démarche d'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) dans les projets d'aménagement.</p> <p>Conception bioclimatique des constructions et ensoleillement naturel des constructions favorisés.</p> <p>Possibilités d'utilisation des énergies renouvelables</p>
Bruit	<p>Préserver la mixité des fonctions adaptée au cadre de vie de la population,</p> <p>Favoriser les déplacements doux dans le village.</p>

VII. INDICATEUR POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS D'APPLICATION DU PLU

a. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS D'APPLICATION DU PLU

En vertu de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, « **neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou **le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs** visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Les indicateurs présentés ci-après permettront à la commune de réaliser une analyse des impacts générés par la mise en œuvre du PLU.

L'analyse pourra être effectuée à partir des éléments définis dans ce présent rapport et des permis de construire, déclaration préalable déposés en mairie, recensement INSEE, etc.

Les indicateurs ont été sélectionnés de manière à retenir :

- les plus pertinents pour la commune ;
- les plus simples à renseigner et à utiliser ;
- les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION DES ESPACES (Source : Certu - Observation urbaine - Juin 2010 - Fiche n° 6 - Consommation d'espace)

http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche_6_Conso_espaces_CERTU_cle21bac9.pdf

QUELLE ÉVOLUTION VEUT-ON SUIVRE ?	QUEL EST L'INDICATEUR DE SUIVI ?	OU PUIS-JE ALLER CHERCHER LES DONNÉES ?	QUELS SONT LES CONTACTS A UTILISER ?	A QUELLE FRÉQUENCE MENER CE SUIVI ?
Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Évolution annuelle des surfaces urbanisées 2. Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale du territoire et son évolution 3. Part des surfaces agricoles et son évolution 4. Part des surfaces forestières et son évolution 5. Part d'autres surfaces naturelles et son évolution 6. Part des nouveaux arrivants dans la commune 	<ul style="list-style-type: none"> . Fichier des propriétés non bâties . Géoportail . DREAL (OMARE) . Registre électoral communal . Registres communaux des demandes d'autorisation d'urbanisme . Rapport de présentation du PLU 	<p>Commune / EPCI (si compétent)</p> <p>État / DGFIP</p>	<p>Annuelle</p> <p>Ou</p> <p>2 fois par an si la commune connaît un épisode de forte croissance démographique</p>
Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés	<ol style="list-style-type: none"> 7. Part des maisons individuelles dans la construction (neuve) de logements 8. Densité nette de construction neuve (nombre de logements construits par hectare de terrain utilisé) 	<ul style="list-style-type: none"> . Registres communaux liés aux demandes d'autorisation d'urbanisme . Bilan des OPAH le cas échéant 	<p>Commune / EPCI (si compétent)</p>	<p>Annuelle</p>
Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés	<ol style="list-style-type: none"> 9. Évolution de la population totale 10. Niveau d'équipement des communes et distance aux équipements 	<ul style="list-style-type: none"> . Recensement de la population . Géoportail . Photographies aériennes 	<p>INSEE</p> <p>Commune</p>	<p>Annuelle</p>

INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAUX				
Biodiversité et patrimoine naturel	<p>1. Nombre d'arbres annuellement plantés par la commune et dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble</p> <p>2. État de maintien des boisements classés en zone naturelle et forestière</p> <p>3. État de maintien de la qualité des espaces sensibles communaux</p>	<p>. Plans d'aménagement des projets d'ensemble</p> <p>. DREAL</p> <p>. DOCOB</p> <p>. Photographies aériennes du Géoportail</p>	<p>Commune</p> <p>DREAL</p> <p>INPN</p> <p>Opérateur Natura 2000</p> <p>Aménageurs privés ou publics</p> <p>ONF</p>	Annuelle
Ressource en eau	<p>4. Analyse de la consommation totale de l'eau par source d'alimentation</p> <p>5. Analyse de la qualité de l'eau distribuée</p>	<p>. Rapport de suivi du service gestionnaire du réseau</p> <p>. Contrôles sanitaires</p>	<p>Organe compétent (syndicat, EPCI, ...)</p> <p>ARS</p>	Annuelle
Risques et sécurité	<p>6. Nombres d'accidents</p>	<p>. Site internet CartoRisques</p>	<p>Commune</p> <p>Préfecture</p> <p>DDT</p>	Annuelle
<p>Gestion des énergies et lutte contre le réchauffement climatique</p> <p>Préservation du paysage et du patrimoine bâti</p>	<p>7. Analyse de la consommation énergétique au sein des bâtiments publics et de l'éclairage sur le domaine public de la collectivité (ex : en KWh par agent et par an ou en KWh /m²/an) / indice énergétique du patrimoine bâti de la collectivité</p> <p>8. Part des logements neufs et autres constructions à haute performance énergétique</p> <p>9. Nombre d'installation de systèmes d'énergie renouvelable chez les particuliers</p>	<p>. Registres communaux liés aux demandes d'autorisation d'urbanisme</p> <p>. Bilan des OPAH. le cas échéant</p>	<p>Commune</p> <p>EPCI</p>	Annuelle

Annexe 1 – Document soumis à concertation publique et bilan de la concertation

Les modalités de concertations sont prévues dans la délibération de prescription du PLU en date du 7 juillet 2015.

Les affiches d'information

Dans le cadre de la concertation préalable issue de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, il a été décidé de créer des supports d'information propres au PLU. Ces affiches se retrouvent exposées à la mairie aux horaires d'ouvertures habituelles. Ce sont des documents de travail soumis à la concertation publique.

Affiche de présentation du zonage et du règlement, avec le plan de zonage communal et les dispositions phares du règlement. L'avantage de cette affiche est de montrer le lien entre le projet communal et la réalité sur le plan de zonage et les règles à venir. Cette affiche est restée jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. A noter que les derniers panneaux d'information ont été affichés en mairie durant tout le mois d'août 2017.

La réunion publique

Une réunion publique a été organisée afin de recueillir l'avis de la population. Lors des réunions du 17 novembre 2016 et du 30 juin 2017, une présentation a été effectuée, permettant aux habitants de mieux se rendre compte de l'exposé.

La réunion a eu pour objectif de rappeler les conclusions du diagnostic et leurs liens avec les principaux enjeux dégagés lors des diverses réunions de travail. Le projet a ensuite été expliqué au public du PADD, au plan de zonage et des grands principes du règlement écrit.

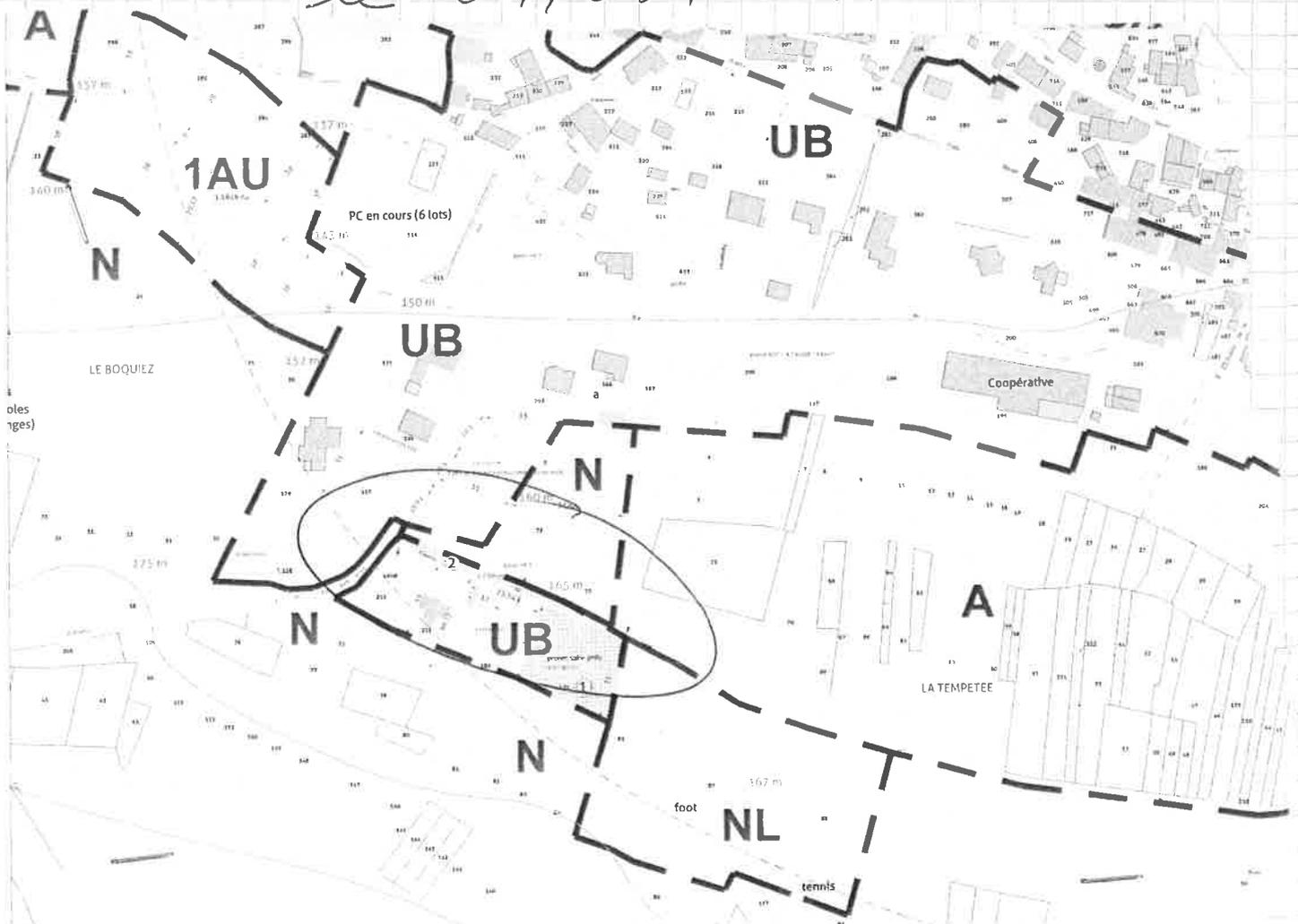
A l'issue de la concertation, il a été constaté quelques observations, plusieurs lettres ont été adressées au maire. Le registre de concertation sera annexée au PLU.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

From cours Chaumont.

Je me suis pas d'occulté pour le classement de ma parcelle A072 en zone N. Je l'ai achetée et y a moins de 10 ans en terrain à bâtir sur sa totalité, d'autant que la partie la plus large et donc la plus facile à construire est la partie que vous avez classé N. Acheté un terrain à bâtir en 2008 et se retrouver 9 ans plus tard avec moins de 40% de surface constructible c'est de la spoliation on!

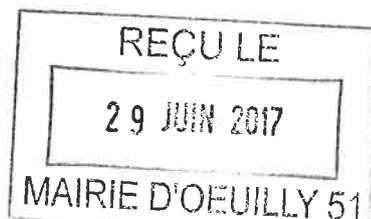
le 09/05/2017



Sylvette POIRRIER épouse GOBERT
10 rue du châtelet
02850 JAULGONNE

Oeuilly, le 28-06-2017

A Monsieur le maire d'Oeuilly



Objet : PLU commune d'OEUILLY, Marne
Demande de révision

En consultant le PLU à la mairie d'Oeuilly, j'ai constaté une modification concernant ma parcelle A02 située au lieudit La Tempêtée dans le village

Cette parcelle qui était terrain à bâtir dans sa totalité s'est vue largement amputée de sa surface à bâtir

Je sollicite une reconsidération de cette décision et un retour à sa caractéristique d'origine pour les raisons suivantes :

- cette parcelle constitue une « dent creuse » qui se situe entre deux zones bâties et est dans la logique d'occuper en priorité ces espaces inclus dans le village
- les réseaux sont d'un accès facile car ils desservent les constructions à proximité
- le terrain est plat et facilement aménageable
- Ce terrain devait permettre à nos deux enfants de construire deux maisons et d'établir leur siège vu qu'ils ont repris une exploitation viticole en novembre 2016, cela les prive d'un bien que les grands parents avaient gardé et transmis à cet effet

Pour toutes ces raisons, je vous demande d'accorder à ma requête votre plus grande attention sachant que ce terrain se situe en plein milieu d'une zone bâtie et est par ailleurs entourée de vignes et des constructions ne dénatureraient aucunement notre beau paysage champenois et dont les critères sembleraient conformes pour une validation du PLU

Je vous remercie de votre compréhension et vous prie d'accepter Monsieur le maire, mes salutations respectueuses

29-6-2017

Barbier Kremer Marie Annick

1 Impasse des Pages

51480 OEUILLY

Le 29/6/2017



A P
Ayant fait l'acquisition de ma maison il y a 4 ans, située sur la parcelle 520, j'ai envisagé une construction sur la partie haute de mon terrain pour la raison suivante :

Etant donné que cette maison était inoccupée pendant plus de 25 ans l'accès au sous sol à cette époque était possible et il est devenu inaccessible suite à la transformation de la rue de l'auditoire.

Mes véhicule doivent rester dehors puisque je ne peux, ni les rentrer ni les sortir de la cour ou du sous sol

Je demande donc que mon terrain reste dans la zone constructible d'autant que je ne suis pas excentré du village.

Mme Patis Laurence
7, rue du 8 mai

51480 OEUILLY



Mairie d'Oeuilly
7, rue de la libération

51480 OEUILLY

Oeuilly, le 03 juillet 2017

Objet : passage d'une parcelle en terre agricole

Monsieur le Maire,

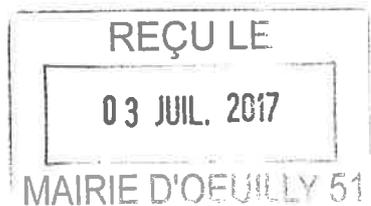
Possédant la parcelle de terre en zone NA section AR N°276 au lieudit « Les gains », je souhaiterais que celle-ci passe en zone agricole suite au changement du POS se transformant en PLU.

Veillez recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

Patis Laurence

Mme FAUST Mireille
17 rue St Vincent
51480 OEUILLY

Mairie d'OEUILLY



Le 3 juillet 2017,

Monsieur,

Suite au projet de révision du PLU sur la commune, je souhaiterai que ma parcelle sur le lieu-dit les Gains numéro AR 298 de part sa configuration passe en catégorie agricole.

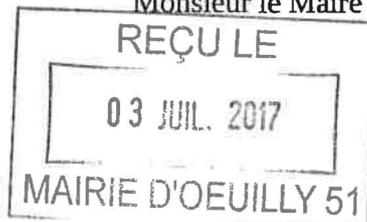
Veillez agréer mes sentiments distingués.

Faust Mb

Tarlant Jean Mary
21 rue de la coopérative
51480 Oeuilly

Oeuilly le 23 juin 2017

Monsieur le Maire commune d'Oeuilly



Objet: Plan local d'urbanisme

Prenant connaissance du plan d'urbanisme je relève de nombreuses servitudes qui vont s'appliquer aux habitants du village et qui peuvent les pénaliser dans leur aménagement et développement futur.

Nous sommes bien village rural et viticole que nous habitons avec des activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et viticoles.

Je constate des réglementations et les énumère par rapport au règlement écrit du projet :

Page 6 : paragraphe 6) Les coupes et abattages d'arbres

Sur le domaine privé, nous sommes en zone rurale, et dès que nous allons sortir une tronçonneuse **il nous faudra avoir fait une déclaration et attendre la réponse sinon nous serons en irrégularité** tel que cela est mentionné, n'est ce pas une atteinte à la liberté de gérer et d'entretenir sa propriété privée en bon père de famille selon les us et coutumes .

Page 7 : La zone UZ elle couvre une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales commerciales de services et de petites industries **mais pourquoi ne pas mentionner agricole et viticole ?**

Page 8 : la Zone AV à vocation viticole (La vigne produisant des raisins dans notre région ne peut être que de l'AOC, les autres plantations de vignes sont interdites.)

Page 8 : 4.4. Les zones naturelles et forestières Zone N, la classification dans les propriétés urbanisées demande explications et justifications auprès des propriétaires car une telle décision apparaît comme terriblement pénalisante pour le droit de propriété ; est ce vraiment justifié de créer de telles servitudes qui **dévalorisent sa propriété et handicapent un développement futur pour sa construction d'habitation ;ou constructions pour un développement de petite activité artisanale, commerciale, de services ,agricoles ou viticoles.**

Il est mentionné que peuvent être autorisés des constructions et installations en faisant référence au code rural ; si on peut les autoriser ce n'est pas nécessaire de mentionner cette zone dans la zone constructible du village .(le propriétaire que je suis réagit et s'oppose a tout classement en **zone N concernant mes propriétés voir mes annexes**).

Page 9 : zone N dans le secteur urbanisé n'est pas justifié .

Espaces boisés, la classification ne doit pas être abusive, car considérer que des vergers en friche soient classés en bois n'est pas justifié ; les propriétaires peuvent défricher et réhabiliter leur verger et une révision de l'AOC Champagne est en cours, ce sont des terrains sableux et calcaires qui peuvent être retenus par les experts (des vignes proches existent déjà) un tel classement peut handicaper l'ensemble de cette zone .

Page 10 : article 9 :destruction d'éléments de paysages identifiés en zone N,

la demande d' autorisation préalable représente **un handicap certain et une grande incertitude pour aménager ou construire dans les zones N du village .**

Page16 : 2.2. sont interdits dans toute la zone U les nouveaux bâtiments à usage agricole autres que l'élevage de type familial .

Lorsque l'on mentionne cette interdiction cela signifie que tout bâtiment de stockage du matériel viticole enjambeur , chenillette , camionnette, stockage de bouteilles, habillage etc. serait interdit. C'est invraisemblable dans un village viticole.

Page 17 : 2.3 les changements de destination d'un bâtiment sont admises à condition que cela ne soit pas interdit au paragraphe 2.2. , mais cela est le cas voir ci-dessus (le sous sol d'une maison ne pourrait pas notamment être utilisé pour habiller et stocker des bouteilles)

Page 19 : 2.1 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pourquoi cette différence entre la zone UA et UB sur l'emprise publique pourquoi ne serait elle pas identique car dans de nombreuses situations cela handicaperait ou pénaliserait le développement constructif surtout pour ceux qui exerceront une activité agricole viticole , artisanale, de service ou commerciale.

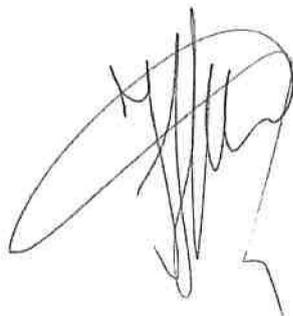
Il faut préserver une activité économique dans nos villages ruraux.

Page25:1.9. hauteurs de clôtures : pourquoi en zone UB la hauteur est inférieure à la Zone UA ? Cette différence n'est pas justifiée, c'est inéquitable.

Page 28 : les stationnements « dit en bataille et en épis » sont interdits :dans nos villages ruraux une telle vision de la réglementation du stationnement est problématique , pourquoi notifier cette approche, l'intensité de la circulation n'est pas dense , il ne faut pas introduire des règlements de ville dans notre village.

Restant à votre disposition si besoin,
Avec mes meilleures salutations.

JM TARLANT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JM Tarlant', written over a large, light-colored scribble or mark.

Annexe 1 ; Zone N parcelle le village AP 505 et 501 classé en partie N secteur dit préservé et paysager, ce qui est classé est construit en partie et le reste est une cour bitumée contribuant à l'activité viticole.

Je demande donc que l'on retire du classement N la partie mentionnés sur le plan ci-dessous.

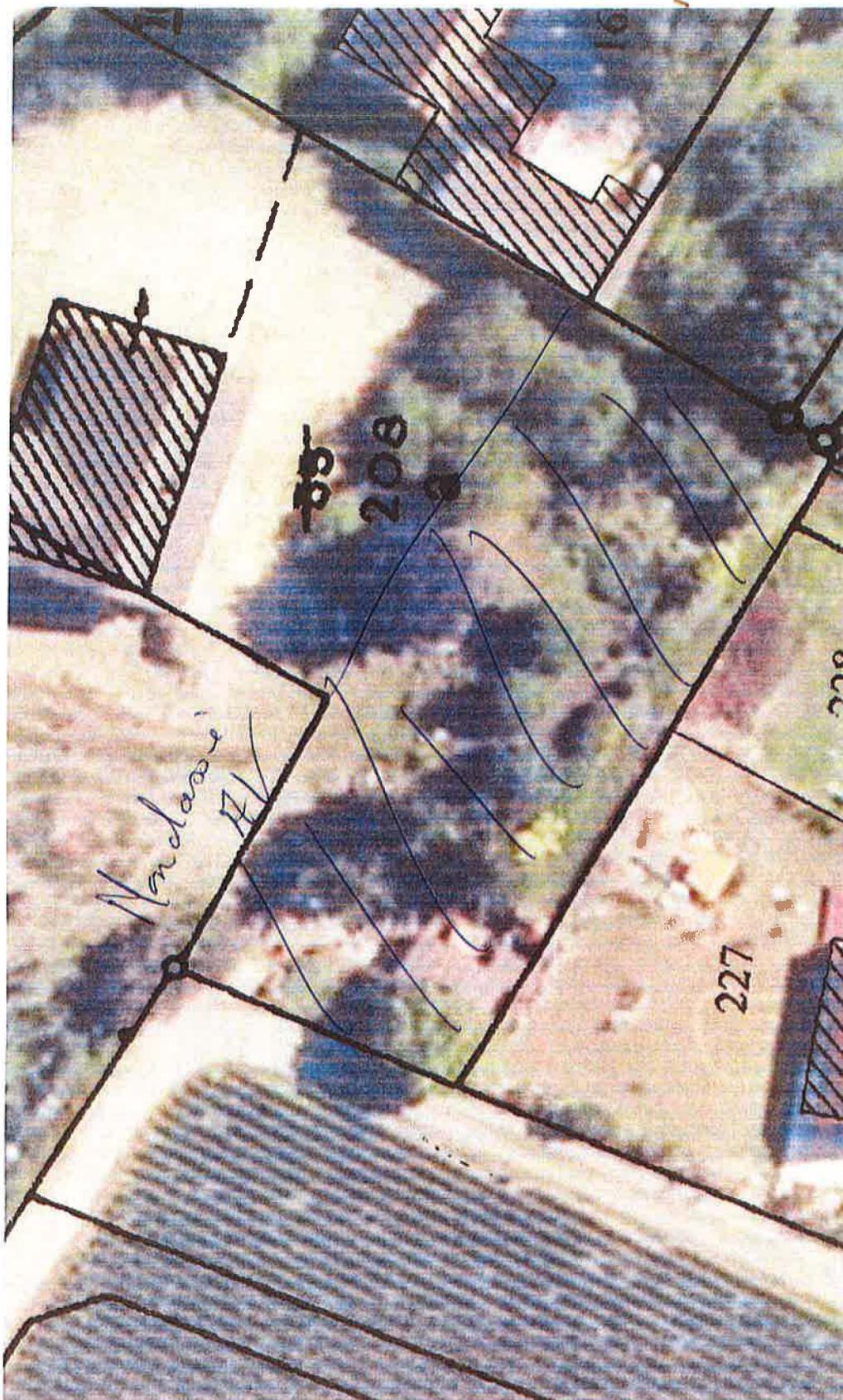


Annexe 2 ; Zone N Parcelle la Perchape AP29 classée en partie N secteur dit préservé et paysager, cette décision dévalorise cette parcelle et handicape l'installation future de mes descendants pourquoi compliquer des situations.

Je demande donc que l'on retire du classement N la partie mentionnée sur le plan ci-dessous. En ce qui concerne mon voisin sur la parcelle 437 une partie classée N est en AOC Champagne. Un tel trait de crayon n'est pas justifié.



**Annexe3 ; zone Av parcelle AO 208 la tempétée, classé en partie Av secteur dit viticole mais ce secteur n'est pas classé en AOC Champagne
Je demande donc que l'on retire du classement Av la partie mentionnée sur le plan ci-dessous.**



Annexe 4; Zone n parcelle la AK 32-30-31-33-34 les Pendants classé en Bois Ce sont d'anciens vergers qui ont été abandonnés qui sont en friche ; il y a aussi d'anciens cerisiers ,pruniers et noyers et non des bois

Je demande donc que l'on retire du classement bois et que l'on remette en Zone A la partie mentionnée sur le plan ci-dessous.



EARL Besnard-Chevalier
64, Route de Tincourt
51700 Villers S/Chatillon
Tél. 06 87 49 12 52



Villers S/Chatillon le 23 Juin 2017

Monsieur le Maire
Commune d'Oeuilly
51480 - Oeuilly

Ayant fait l'acquisition d'un terrain (une pâture plus exactement) situé sur la commune d'Oeuilly, cadastré AO 39 d'une surface de 2ha 61a, en janvier 2017 pour y mettre mes chevaux, je souhaiterais dans un avenir proche pouvoir construire une maison d'habitation pour être au plus proche de mes animaux.

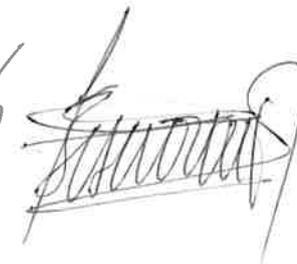
Pour cela, je sollicite votre bienveillance, afin d'obtenir une surface d'environ 1000 m² à l'intérieur de cette pâture, (Cf. Plan ci-joint) à proximité du lotissement existant, pour un classement en zone UB.

A ce jour, ce terrain est alimenté en eau de la concession, le branchement existe, et les raccordements aux réseaux eaux usées, et électriques semblent simples puisqu'existants dans le lotissement.

Comptant sur votre compréhension, et sur l'intérêt que vous porterez à notre demande, Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en ma respectueuse considération.

Salutations distinguées,

La gérante, Christelle Besnard

P/0 

CLEMENT Olivier

32 grande rue

51480 REUIL

REUIL le 03 Juillet 2017



Monsieur Le Maire

Je viens vers vous pour faire une demande de permis construire d'un bâtiment viticole pour un usage professionnel sur mon terrain cadastré AR 275, lieu dit « LES GAINS » d'une surface de 20 ares 14 ca.

En effet, si après acceptation je ferai une demande au propriétaire du terrain AR 274, lieu dit « LES GAINS » pour un achat ou un échange de son terrain comme ça je pourrai avoir accès à ma vigne AR 451, lieu dit « LE PRESOIR » et à mon terrain AR 454, lieu dit « LE PRESOIR ».

Ces travaux seront réalisés dans l'année qui suit après l'acceptation du permis de construire.

Restant à votre disposition.

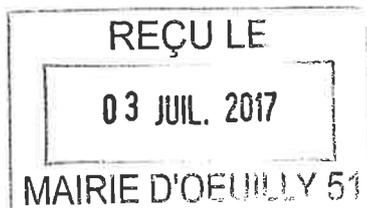
Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée

Madame CEZ Nichèle

3 rue Turvache

Montvoisin

51480. Oeuilly.



Monsieur,

Suite à la consultation du plan d'urbanisme, je m'aperçois que mon terrain, situé sur la commune d'oeuilly : lieudit "le vieux four à chaud", cadastré AK n°14, n'est plus totalement en zone constructible.

Je demande donc que celui-ci soit réhabilité dans son intégralité en vue d'éventuelles constructions par mes deux enfants.

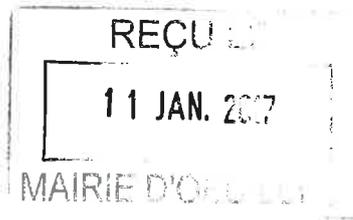
Merci de bien vouloir en prendre note.

Recevez mes salutations.

Fait à Montvoisin, le 2 juillet 2017.

BOULANT Stéphane et Nicolas
SCI GEJALI
5 rue du colonel Fabien
51480 OEUILLY

Maire D'OEUILLY
51480 OEUILLY



Le 7 Janvier 2017,

Monsieur le Maire,

Comme convenu en réunion publique du Plan local d'urbanisme (PLU) le 17 novembre 2016 à 18h00, nous vous refaisons part de notre demande.

Les parcelles :

- AP01 Parcelles 527 et 529 propriétés de la SCI familiale GEJALI
- AP01 Parcelles 340, 341 ; 342, propriétés de la famille Boulant,

disposant des accès sur les rue du colonel Fabien, rue du 8 mai et rue Quentin et ayant les réseaux à proximité immédiate, nous avons pour objectif à moyen termes de les céder à nos enfants pour leur permettre de faire construire.

De ce fait, nous souhaitons que le classement du Plan d'Occupation des Sols actuel (POS) soit maintenu dans le cadre de sa révision en Plan local d'urbanisme et éviter un déclassement en zone naturelle (dents creuses).

Ces parcelles ont été conservé jusque maintenant sans construction pour offrir la possibilité de construire à nos enfants (au nombre de 6) et cela **au cœur de notre village**.

Nous sommes convaincu que ce projet n'aura que pas de conséquences sur les activités agricoles de la commune. Il s'agit là d'une des dernières possibilités de bâtir à l'intérieur d'Oeuilly.

De plus nous vous demandons, de porter ce courrier au carnet de doléance de l'enquête public sur la révision du POS en PLU et de nous convoquer à la prochaine réunion concernant ce dossier.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à notre demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Stéphane et Nicolas Boulant,
pour la SCI GEJALI,
pour la famille Boulant

SCI GEJALI
5 RUE COLONEL FABIEN
51480 OEUILLY

M^{me} MOIGNEAU. Elisabeth Oeuilly -

objection sur la nomenclature des parcelles. 24.25.26. Paris.
en AU. souhaitant les laisser en A.

Eric GIRONET.

Merci de laisser les parcelles AP 525 et AP 105
bien sûr "le Village" en terrain constructible et ce
en ajout aux prochaines constructions qui vont être
mises en œuvre.

François Chaumont - Oeuilly.

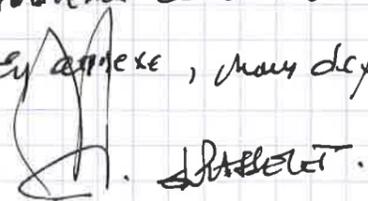
Merci de laisser la parcelle AO 72 tel qu'elle
est actuellement, à savoir constructible dans la
totalité de sa partie Non viticole.

Il me semble judicieux de ne pas classer en terrain
constructibles les vignes des lieux-dit "le champ
de Dieu" (AP 547 et parcelles concomitantes) et
"le Pressoir" (AR 477 et parcelles proches), vu
qu'il est peu probable que ces parcelles soient
un jour construites.

Comte le BOQUIER Assesoir JdP Vice-président.

Sans souhaiter attirer l'attention des futures zones constructibles où
est l'état actuel des nuisances et factibles de gérer par le
traitement des eaux de l'airification en période de post-ventouse
et fort tirage.

Les constructions ou les habitants envisagés d'habiter dans ces
nouvelles constructions doivent être informés des nuisances,
en annexe, mais de façon sur-mesure.

 J. BARBIER.

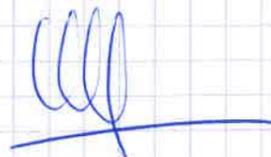
M^{me} Barbier, Kremen 1. 24/04/2017
1 Impasse des Pages

Parcelle AP 520 -

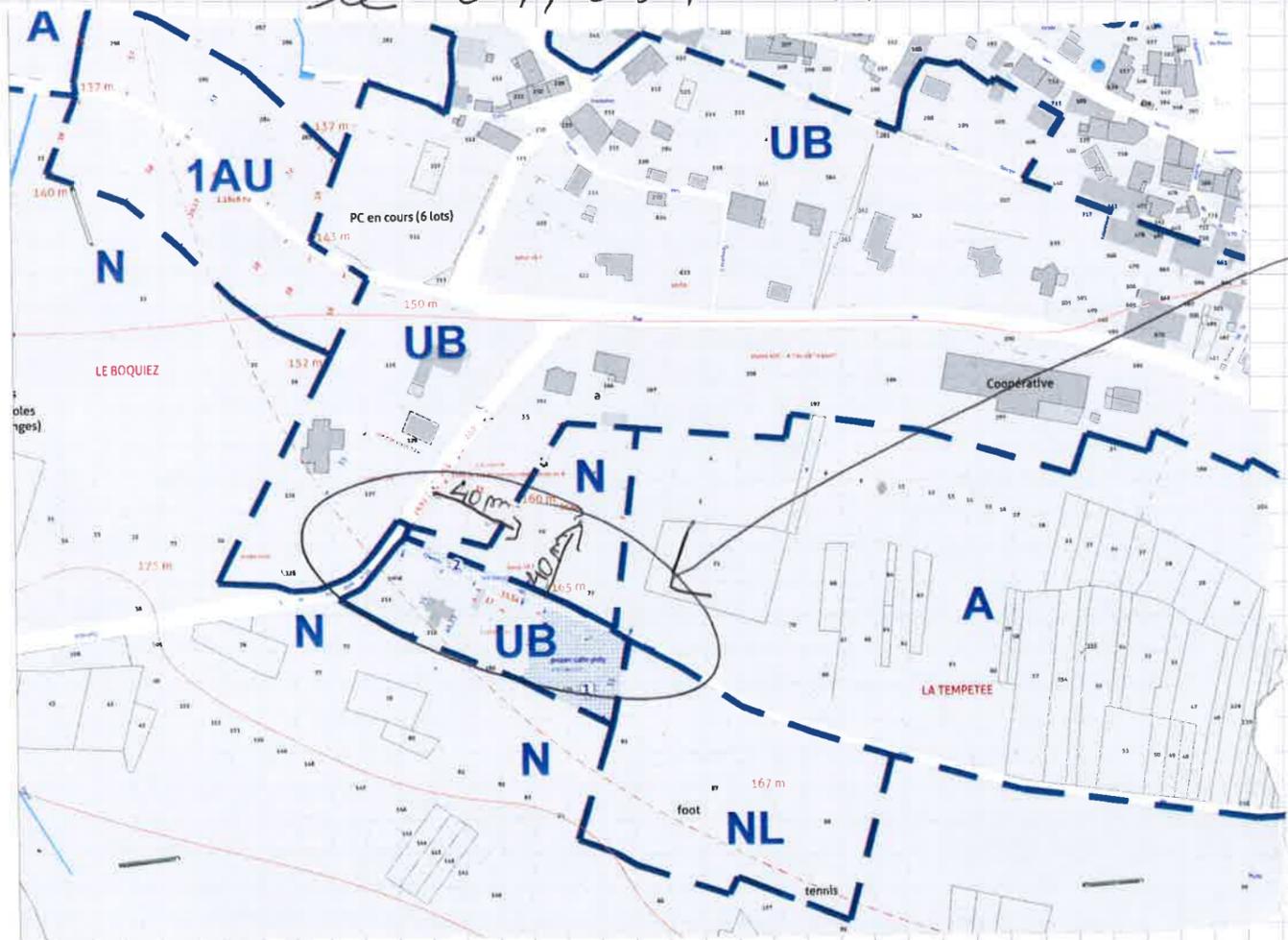
Etant viticultrice je souhaite garder cette
parcelle en UA (constructible) dans l'éventua-
lité d'une construction - 

M^{me} Michèle CEZ. GUILBERT, propriétaire
du terrain AH H "le vieux four à
chaux" entre Oeuilly et Montvillain,
souhaite que celui-ci reste constructible
sur toute sa surface pour d'éventuelles
constructions par ses enfants -

le 2 mai 2017.



François Chammot.
 Je ne suis pas d'accord pour le classement de ma parcelle A072 en zone N. Je l'ai achetée il y a moins de 10 ans en terrain à bâtir au sein d'une habitation, d'autant que la partie la plus large et donc la plus facile à construire est la partie que vous avez classée N. Acheté un terrain à bâtir en 2008 et se retrouver 9 ans plus tard avec moins de 40% de surface constructible c'est de la spoliation!
 le 09/05/2017



François Chammot. (11/06/2017).
 Je demande le reclassement de ma parcelle A072, à défaut d'être en terrain à bâtir en zone agricole (viticole) pour sa partie en zone N dans le projet actuel (voir carte de gauche). Ce terrain est nécessaire au développement futur de mon exploitation viticole. Merci de faire le nécessaire.

Je demande également que mon terrain A025 soit classé en zone agricole, qui est sa nature actuelle.

Le terrain A072 est dans ~~la~~ la totalité à moins de 40 mètres de la route. Il est donc légitime qu'il soit classé en terrain à bâtir dans son ensemble, ce qui comblerait une "dent creuse" ce qui permettrait de réaliser dans les 5 ans un projet à deux maisons. De plus ce terrain est l'un des rares terrains plats du village et donc facilement aménageable constructible.

Le 30/06/17.

Eric Gimonet

27 rue Jean Jaurès

51480 Oeuilly

Oeuilly le 10 Décembre 2016

Monsieur Le Maire

Suite aux différentes réunions de concertation concernant la mise en œuvre du PLU pour notre Commune, je vous renouvelle ma demande de laisser mon terrain du 27 rue Jean Jaurès cadastré AP 525 et AP 105, lieu dit « le Village » et d'une contenance respectivement de 17 a 04 et 5 a 68 en terrain à bâtir.

En effet, j'ai prévu dans la partie droite de ce terrain (partie le long de chez Mr Scolari) de faire un bâtiment destiné à ranger du matériel et du bois) et dans l'autre partie (en dessous de chez Mr Cez Bruno) de procéder à un rallongement de ma maison ; pour preuve, la partie reconstruite il y a quelques années est pourvue de trois portes fenêtres destinées à passer dans cet agrandissement.

Ces différents travaux auront lieu d'ici 5 à 6 ans maximum.

Restant à votre entière disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

BOULANT Stéphane et Nicolas

SCI GEJALI

5 rue du colonel Fabien

51480 OEUILLY

Maire D'OEUILLY

51480 OEUILLY

Le 7 Janvier 2017,

Monsieur le Maire,

Comme évoqué en réunion publique du Plan local d'urbanisme (PLU) le 17 novembre 2016 à 18h00, nous vous refaisons part de notre demande.

Parcelles concernées :

- AP01 Parcelles 527 et 529 propriétés de la SCI familiale GEJALI ;
- AP01 Parcelles 340, 341 ; 342, propriétés de la famille Boulant.

Ces parcelles disposent des accès sur les rue du colonel Fabien, rue du 8 mai et rue Quentin et ayant les réseaux à proximité immédiate, nous avons pour objectif à moyen termes de les céder à nos enfants pour leur permettre de faire construire.

De ce fait, nous souhaitons que le classement du Plan d'Occupation des Sols actuel (POS) soit maintenu dans le cadre de sa révision en Plan local d'urbanisme et éviter un déclassement en zone naturelle (ne permettant pas l'urbanisation de ces dents creuses).

Ces parcelles ont été conservées jusque maintenant sans construction pour offrir la possibilité de construire à nos enfants (au nombre de 6) et cela **au cœur de notre village**. C'est dans ce sens que la SCI familiale a vu le jour.

Nous sommes convaincus que ce projet n'aura que pas de conséquences sur les activités agricoles de la commune. Il s'agit là d'une des dernières possibilités de bâtir à l'intérieur d'Oeuilly (d'un côté le vignoble, de l'autre les massifs forestiers).

De plus nous vous demandons, de porter ce courrier au carnet de concertation public sur la révision du POS en PLU et de nous convoquer à la prochaine réunion concernant ce dossier.

Si cette observation n'était pas prise en compte avant l'arrêt du projet, nous réitérerons cette demande lors de l'enquête publique.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à notre demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Stéphane et Nicolas Boulant,
pour la SCI GEJALI,
pour la famille Boulant

MOIGNEAU. Elisabeth
 7 Rue des Murs Chenots
 51480 OEUILLY

Etant propriétaire des parcelles 24.25.26 sur le chemin de
 "Misy".
 Je souhaiterais que ces parcelles soit reclassé en A. pour transmettre
 à mes enfants.
 En vous remerciant pour l'intuit que vous portez à ma demande
 je vous prie d'agréer. Mes respectueuses salutations.



CUMA LE BOQUIEZ

Oeuilly, le 20 FEVRIER 2017

Objet : Plan Local d'urbanisation

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune d'Oeuilly, nous attirons votre attention sur l'urbanisation de parcelles situées dans un périmètre rapproché de la station de traitements des effluents viticoles exploitée par la Cuma le Boquiez.

Le fonctionnement de la station, dans les périodes post-vendanges et post-tirage, dégage des odeurs olfactives assez désagréables.

Les habitations qui seraient implantées, dans un périmètre rapproché, subiraient ces inconvénients.

De ce fait, nous demandons que pour les zones proches, pour les lieudits des GAINS et du BOQUIEZ et sur un rayon général de 300 mètres à partir du site de la Cuma LE BOQUIEZ, une notification soit inscrite dans le règlement du PLU, afin que tout éventuel nouvel acquéreur soit informé de ce désagrément.

Nous demandons que toutes les dispositions nécessaires soient effectuées.

A vous lire, Monsieur le Maire, nous vous prions de croire à l'assurance de nos sincères salutations

Le Président,

Vincent MOIGNEAU



Mr et Mme VELY Michel

1, rue des Saules
MONTVOISIN
51480 OEUILLY

12.4 AVR 2017

Monsieur le maire .

Comme évoqué en réunion publique du
plan local d'urbanisme PLU le 17 Novembre 2016 à 18h,
nous vous faisons part de notre demande .

Parcelles concernées .

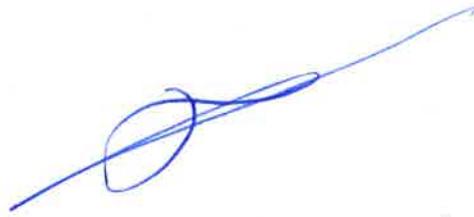
" Le vieux four à chaux AK 2 " sur la commune d'Genilles
51480 d'une surface totale de 8 ares 70 c. propriété de
la famille Vely Michel .

Cette parcelle dispose de deux accès . route départementale
222 et chemin vicinal n° 3 . dit des fermes et ayant les
réseaux à proximité , nous avons pour objectif de céder à
nos petits-enfants pour leur permettre de faire construire .
De ce fait , nous souhaitons le classement du plan d'
occupation des sols actuels (P.S) soit maintenu en zone
constructible dans le cadre de sa révision en plan local
d'urbanisme et éviter un déclassement en zone naturelle .
Ces parcelles ont été conservées jusqu'à maintenant sans
construction pour offrir à nos petits-enfants en nombre de 3 .
Nous sommes convaincus que ce projet n'aura pas de
conséquence sur les activités agricoles , viticoles et forestières .
De plus , nous vous demandons de porter ce courrier au
carnet de concertation publique sur la révision du Ps
en PLU et de nous convoquer à la prochaine réunion
concernant ce dossier . Si cette observation , n'étant pas
prise en compte avant l'adoption du projet , nous réintégrons
cette demande lors de l'enquête publique .

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez
à notre demande , je vous prie d'agréer , Monsieur

SVP →

Fait à Montvornin le 24 Auié 2017.
(en double exemplaire).



SECTION AD

900

departemental

6.800

Chemin

Gilbert Arsène

4

Gilbert WARSEMAN

5

VELY MICHEL

2

BALESTOCA

Gilbert MAURICE

Chemin

110

Fontaine

104

103

106

107

109

LES REGARDS

102

103

100

101

99

88

6

vicinal

MAJOURGAS

97

44

LE VIEUX FOUR A CHAUX

7

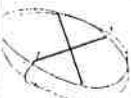
9

8

11

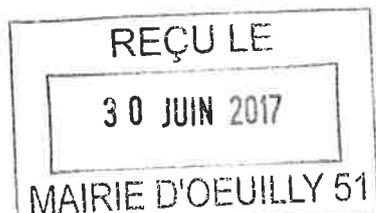
10

12



M. TARLANT Jean Mary
21 rue de la Coopérative
51480 OEUILLY

Oeuilly le 30 juin 2017



Monsieur Philizot Daniel
Mairie d'Oeuilly

Monsieur le Maire,

En temps que propriétaire de la parcelle 31 – lieu dit « Les Pendants » Section AK, et dans le cadre de la révision générale actuelle du plan d'occupation des sols d'Oeuilly, je vous rappelle que le lieu dit « Les Pendants » Section AK parcelles 30 - 31 - 32 -33 - 34 **ne sont pas et n'ont jamais été des bois** mais **des taillis – landes et vergers** où poussent ^{naturelle m. par} petits arbustes et arbrisseaux selon le souhait de leur propriétaire et exploitant.

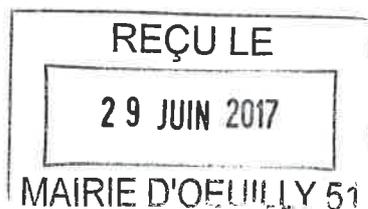
Cette situation est identique à celle déjà relevée lors du précédent POS d'Oeuilly, et le visuel ne doit pas modifier la nature des parcelles.

Merci de prendre cette considération en compte pour votre réunion de ce soir.

Avec mes meilleures salutations distinguées.

Mr&Mme CHAUMONT François
4 Rue de la Pierre Aigue
51480 OEUILLY
Tél : 03.26.52.79.60

Mairie de Oeuilly-Montvoisin
51480 Oeuilly



Le 29 juin 2017,

Monsieur le Maire,

Par cette lettre, nous vous informons que nous contestons le déclassement de la parcelle AO72 de terrain à bâtir (UB) en zone nature (N) pour la majeure partie de la surface.

Ce terrain est desservi par deux rues et se trouve à moins de 40 mètres de celles-ci. De plus, ces rues desservent des habitations et des terrains classés en zone UB dans le futur projet au vu du principe des 40 mètres. Cette parcelle ainsi que celles attenantes constitueraient donc une « Dent Creuse » entre les différentes habitations existantes et futures.

Etant entourée de deux rues elle est aussi desservie par tous les réseaux de viabilité et est un des rares terrains plats de la commune qui est très facilement aménageable.

De même, possédant une exploitation viticole, nos enfants désirent nous succéder et donc construire dans les années à venir deux habitations sur ce terrain.

En espérant avoir une écoute positive à notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Mr& Mme Chaumont

OBSERVATIONS DU PUBLIC

M^{me} MOIGNEAU. Elisabeth Oeuilly -

objection sur la nomenclature de parcelles. 24. 25. 26. Passés en AU. souhaitant les laisser en A.

Eric GIRONET.

Neur de laisser les parcelles AP 525 et AP 105 bien sur "le Village" en Venain constructible et ce en regard aux prochaines constructions qui vont être mises en oeuvre.

François Chaumont - Oeuilly.

Neur de laisser la parcelle AO 72 tel qu'elle est actuellement, à savoir constructible dans la totalité de sa partie Non V. hicole.

Il me semble judicieux de ne pas classer en terrain constructibles les lignes des lieux-dit "le champ de Dieu" (AP 547 et parcelles concomitantes) et "le Pressoir" (AR 477 et parcelles proches), vu qu'il est peu probable que ces parcelles soient un jour construites.

VOIGNEAU. Elisabeth
Frère de Jules Cheval
51480 OEUILLY

Etant propriétaire des parcelles 24.25.26. sur le chemin de
"Misy".

Je souhaiterais que ces parcelles soit reclassé en A. pour transmettre
à mes enfants.

En vous remerciant pour l'intuit que vous portez à ma demande
je vous suis d'agréer. Veuillez mes respectueuses salutations ~

P. J. G.

Eric Gimonet

27 rue Jean Jaurès

51480 Oeuilly

Oeuilly le 10 Décembre 2016

Monsieur Le Maire

Suite aux différentes réunions de concertation concernant la mise en œuvre du PLU pour notre Commune, je vous renouvelle ma demande de laisser mon terrain du 27 rue Jean Jaurès cadastré AP 525 et AP 105, lieu dit « le Village » et d'une contenance respectivement de 17 a 04 et 5 a 68 en terrain à bâtir.

En effet, j'ai prévu dans la partie droite de ce terrain (partie le long de chez Mr Scolari) de faire un bâtiment destiné à ranger du matériel et du bois) et dans l'autre partie (en dessous de chez Mr Cez Bruno) de procéder à un rallongement de ma maison ; pour preuve, la partie reconstruite il y a quelques années est pourvue de trois portes fenêtres destinées à passer dans cet agrandissement.

Ces différents travaux auront lieu d'ici 5 à 6 ans maximum.

Restant à votre entière disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



OMNIS Conseil Public
28, PLACE BERNARD-STASI
51 200 ÉPERNAY
contact@omnisconseil.fr
TEL. 03 26 51 07 08



REVISION DU POS EN PLU
MAIRIE D'ŒUILLY

COMPTE RENDU DE LA REUNION
N°7 du 17/11/2016
Diffusé le 30/11/2016

PROCHAINE REUNION :

Date : en janvier avec la DDT
Heure : inconnue
Lieu : en mairie

Rédacteur : Christophe MILOT
Tél. 03 26 51 07 08

SANS REMARQUE ÉCRITE SOUS CINQ JOURS, CE DOCUMENT EST CONTRACTUEL.

Collectivités / Société	Tél. - Portable	Courriel / mail	P ⁽¹⁾	A	D	I
MAIRIE / COMMISSION URBANISME / PERSONNES EXTÉRIEURES						
MAIRE – Daniel PHILIZOT	06 07 08 84 72	mairie.oeuilly@wanadoo.fr daniel.philizot@orange.fr	✓			✓
2 ème Adjoint – Jean BESNARD	06 14 40 67 78	aj.besnard@wanadoo.fr	✓			✓
Adjoint – Daniel LEBEAU	06 73 83 58 80	ferme.villeauxbois@orange.fr	✓			✓
Conseiller Municipal – Nicolas BOULANT	06 84 01 87 15	boulantn@wanadoo.fr	✓			✓
Conseiller Municipal – Bruno CEZ	06 08 31 93 86	bruno.cez@wanadoo.fr		✓		✓
Conseillère Municipale – Christine LAURENT	06 71 46 83 75	bart.laurent@wanadoo.fr	✓			✓
Conseiller Municipal – Patrick LEFEVRE	06 70 59 46 40	lpatrick51@aol.com	✓			✓
Conseiller Municipal – Arnaud MOIGNEAU	06 64 47 81 29	arnaud.moigneau@libertysurf.fr		✓		✓
Conseillère Municipale – Elisabeth MOIGNEAU	03 26 58 03 05	ch.moigneau@orange.fr	✓			✓
Conseiller Municipal – Joël RASSELET	03 26 58 30 26	champ.rasselet@gmail.com		✓		✓
Conseiller Municipal – Pascal TUVACHE	06 86 32 80 52	p.tuvache@orange.fr	✓			✓
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES						
(DDT 51) – Hakim FEDAOUI	03 26 70 81 66	hakim.fedaoui@marne.gouv.fr				
Chambre d'Agriculture (51) – Camille MONCHY	03 26 64 08 13	camille.monchy@marne.chambagri.fr				
Syndicat Mixte du SCoT d'Épernay et sa région	03 26 56 47 10	scoter@ccepc.fr				
BUREAU D'ÉTUDES						
OMNIS Conseil Public - Jean-Michel THIEBAUT	06 89 37 14 74	jm.thiebaut@omnisconseil.fr		✓		✓
OMNIS Conseil Public - Christophe MILOT	06 28 41 19 44	c.milot@omnisconseil.fr	✓			✓

(1) P: Présent

A: Absent

D: Diffusion

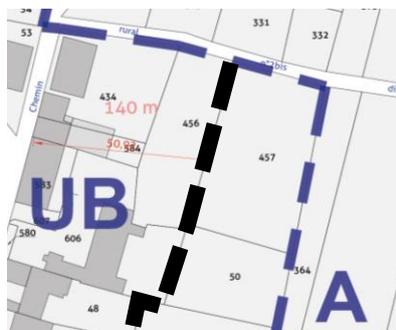
I: Invité à la prochaine réunion

1 - ORDRE DU JOUR

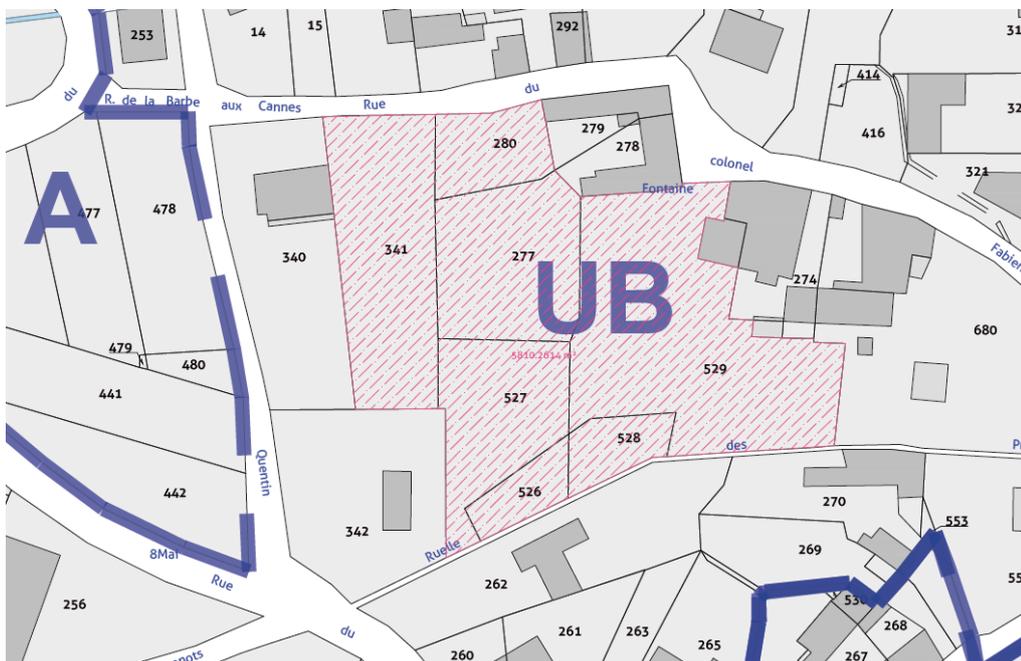
Observations ou prestations à réaliser	Action	Délai
Objet de la réunion : réunion publique de présentation du projet de PLU aux habitants		
Date des prochaines réunions : inconnue (prévue en janvier 2017 avec la DDT)	invitation	01/2017

2 - OBSERVATIONS DIVERSES :

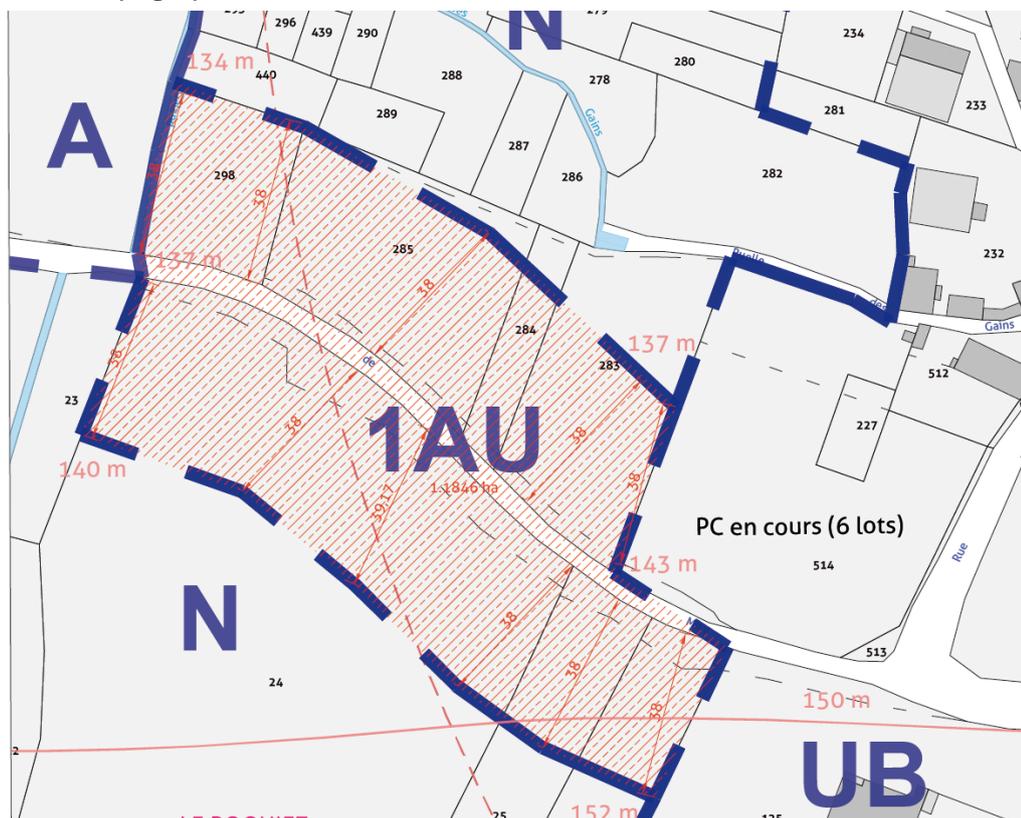
Observations ou prestations à réaliser	Action	Délai
<p>Le projet de PLU est affiché en mairie régulièrement en fonction des avancés du dossier, ce qui explique la faible participation, 3 habitants sont venus à la réunion publique.</p> <p>1- <u>PRESENTATION DU PROJET DE PLU</u></p> <p>L'équipe d'étude présente :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les changements intervenus entre le POS et le PLU ;• Les grands enjeux du territoire ;• les grands objectifs du PLU (PADD) ;• les différentes zones du PLU. <p>Les élus informent les habitants qu'à la suite d'une réunion de travail avec la DDT et la Chambre d'Agriculture, le plan de zonage sera soumis à modification d'ici janvier 2017.</p> <p>2- <u>OBSERVATIONS ET QUESTIONS SUR LE PROJET DE PLU</u></p> <p>D'une manière générale, les habitants évoquent l'idée de faire bâtir afin que leurs enfants puissent rester habiter à Oeuilly.</p> <p>M. MORTIER, porteur d'un futur projet, se demande si sa parcelle (AH 456) à Montvoisin est constructible. La zone UB sera probablement réduite juste après la parcelle 456, celle-ci resterait constructible.</p>	Réflexion des élus	



Messieurs BOULANT, propriétaires via une SCI familiale (transmission de biens pour les enfants) de « dents creuses » souhaitent prochainement faire bâtir leurs parcelles. Ils s'étonnent que des surfaces constructibles dans le POS soient recalculées et à nouveau débattues dans l'élaboration du PLU (dents creuses et extension).



Madame MOIGNEAU, propriétaire de terrains en zone 1AU à l'Ouest d'Oeuilly n'est pas contre une réduction de la zone par rapport au POS, mais souhaite conserver ces terrains à bâtir dans l'optique du futur projet (vente possible). Elle précise qu'il s'agit d'un des derniers mobilisables à Oeuilly, qu'ils ne sont pas situés en AOC et dont la topographie est assez clémente.



3- Suites des études

La commune organisera une réunion de travail avec notamment la DDT, en janvier 2017 pour échanger sur le plan de zonage de la commune et tiendra informé la population via des affiches de concertation.

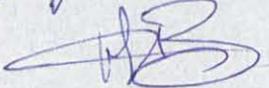
Vous trouverez annexés au compte rendu :

- La feuille de présence signée ;
- Un scan du registre de concertation.

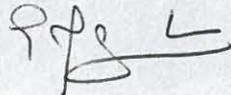
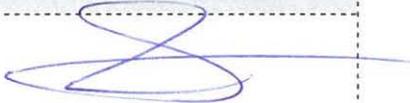
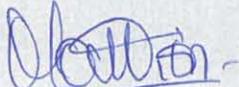
Objet / Dossier : Œuilly (51) / Révision du POS en PLU / U 16 04

Date : Jeudi 17 novembre 2016 à 17h30

Numéro d'ordre / Objet de la réunion : RT 7 / Réunion publique (concertation publique)

<u>NOM</u>	<u>ORGANISME / FONCTIONS</u>	<u>COURRIEL / MAIL</u>	<u>TELEPHONE</u>	<u>SIGNATURE</u>
M. Daniel PHILIZOT	Maire	daniel.philizot@orange.fr	06 07 08 84 72	
Mme Marie-Annick BARBIER KREMER	Secrétaire de mairie	mairie.oeuilly@wanadoo.fr	06 13 04 13 18 03 26 58 39 19	
M. Jean BESNARD	2 ^{ème} adjoint	aj.besnard@wanadoo.fr	06 14 40 67 78	
M. Nicolas BOULANT	Conseiller municipal	boulantn@wanadoo.fr	06 84 01 87 15	
M. Bruno CEZ	Conseiller municipal	bruno.cez@wanadoo.fr	06 08 31 93 86	
M. Eric GIMONET				
M. Stéphan JACQUEMIN				
Mme Christine LAURENT	Conseillère municipale	bart.laurent@wanadoo.fr	06 71 46 83 75	

FEUILLE DE PRESENCE

<u>NOM</u>	<u>ORGANISME / FONCTIONS</u>	<u>COURRIEL / MAIL</u>	<u>TELEPHONE</u>	<u>SIGNATURE</u>
M. Daniel LEBEAU	Adjoint	ferme.villeauxbois@orange.fr	06 73 83 52 80	
M. Patrick LEFEVRE	Conseiller municipal	patrick51@aol.com	06 70 59 46 40	
M. Arnaud MOIGNEAU	Conseiller municipal	arnaud.moigneau@libertysurf.fr	06 64 47 81 29	
Mme Elisabeth MOIGNEAU	Conseillère municipale	ch.moigneau@orange.fr	06 76 45 66 96	
M. Joël RASSELET	Conseiller municipal	champ.rasselet@gmail.com	03 26 58 30 26	
Mme Valérie TIBERIO				
M. Pascal TUVACHE		p.tuvache@orange.fr	06 86 32 80 52	
Bouyant Stéphane	Habitant	st.bouyant@gmail.com	06 70 18 96 92	
PILLON Frédéric	Habitant	stephiepillon@sp.fr	06 20 83 90 18	
MORTIER Gilles	HABITANT	gilles.mortier@online.fr	0326580848	

FEUILLE DE PRESENCE

<u>NOM</u>	<u>ORGANISME / FONCTIONS</u>	<u>COURRIEL / MAIL</u>	<u>TELEPHONE</u>	<u>SIGNATURE</u>
Jean-Michel THIEBAUT	OMNIS Conseil Public	jm.thiebaut@omnisconseil.fr	03 26 51 07 08	excusé
Christophe MILOT	OMNIS Conseil Public	c.milot@omnisconseil.fr	03 26 51 07 08	



OMNIS Conseil Public
28, PLACE BERNARD-STASI
51 200 ÉPERNAY
contact@omnisconseil.fr
TEL. 03 26 51 07 08



REVISION DU POS EN PLU
MAIRIE D'ŒUILLY

COMPTE RENDU DE LA REUNION
N°11 du 30/06/2017
Diffusé le 06/07/2017

PROCHAINE REUNION :

Date : inconnue
Heure : inconnue
Lieu : en mairie

Rédacteur : Christophe MILOT
Tél. 03 26 51 07 08

SANS REMARQUE ÉCRITE SOUS CINQ JOURS, CE DOCUMENT EST CONTRACTUEL.

Collectivités / Société	Tél. - Portable	Courriel / mail	P ⁽¹⁾	A	D	I
MAIRIE / COMMISSION URBANISME / PERSONNES EXTÉRIEURES						
MAIRE – Daniel PHILIZOT	06 07 08 84 72	mairie.oeuilly@wanadoo.fr daniel.philizot@orange.fr	✓		✓	
2 ^{ème} Adjoint – Jean BESNARD	06 14 40 67 78	aj.besnard@wanadoo.fr		✓	✓	
Adjoint – Daniel LEBEAU	06 73 83 58 80	ferme.villeauxbois@orange.fr	✓		✓	
Conseiller Municipal – Nicolas BOULANT	06 84 01 87 15	boulantn@wanadoo.fr	✓		✓	
Conseiller Municipal – Bruno CEZ	06 08 31 93 86	bruno.cez@wanadoo.fr		✓	✓	
Conseillère Municipale – Christine LAURENT	06 71 46 83 75	bart.laurent@wanadoo.fr		✓	✓	
Conseiller Municipal – Patrick LEFEVRE	06 70 59 46 40	lpatrick51@aol.com		✓	✓	
Conseiller Municipal – Arnaud MOIGNEAU	06 64 47 81 29	arnaud.moigneau@libertysurf.fr		✓	✓	
Conseillère Municipale – Elisabeth MOIGNEAU	03 26 58 03 05	ch.moigneau@orange.fr	✓		✓	
Conseiller Municipal – Joël RASSELET	03 26 58 30 26	champ.rasselet@gmail.com		✓	✓	
Conseiller Municipal – Pascal TUVACHE	06 86 32 80 52	p.tuvache@orange.fr		✓	✓	
Conseiller Municipal – Eric GIMONET				✓	✓	
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES						
(DDT 51) – Hakim FEDAOUI	03 26 70 81 66	hakim.fedaoui@marne.gouv.fr				
Chambre d'Agriculture (51) – Camille MONCHY	03 26 64 08 13	camille.monchy@marne.chambagri.fr				
Syndicat Mixte du SCot d'Épernay et sa région	03 26 56 47 10	scoter@ccepc.fr				
BUREAU D'ÉTUDES						
OMNIS Conseil Public - Jean-Michel THIEBAUT	06 89 37 14 74	jm.thiebaut@omnisconseil.fr		✓	✓	
OMNIS Conseil Public - Christophe MILOT	06 28 41 19 44	c.milot@omnisconseil.fr	✓		✓	

(1) P : Présent

A : Absent

D : Diffusion

I : Invité à la prochaine réunion

1 - ORDRE DU JOUR

Observations ou prestations à réaliser	Action	Délai
<p>Objet de la réunion : Deuxième réunion publique de présentation du projet de PLU aux habitants (après les changements intervenus depuis le 17/11/2017, date de la précédente réunion publique).</p> <p>Date des prochaines réunions : Inconnue</p>		

2 - OBSERVATIONS DIVERSES :

Observations ou prestations à réaliser	Action	Délai
<p>Le projet de PLU est affiché en mairie régulièrement en fonction des avancées du dossier, ce qui explique la faible participation : 10 habitants sont venus à la réunion publique.</p> <p>1- <u>OBSERVATIONS ET QUESTIONS SUR LE PROJET DE PLU</u></p> <p>D'une manière générale, les habitants ne comprennent pas les changements intervenus entre le POS et PLU notamment dans les zones constructibles UA et UB.</p> <p>Les habitants évoquent des projets immobiliers à court termes, certaines parcelles vont être bâties prochainement par les enfants ou petits-enfants, ceux-ci pourront soit rester habiter à Oeuilly, soit revenir dans le village.</p> <p>Les élus souhaitent défendre cette position. Les changements apportés suite à la réunion publique du 30 juin 2017 sont annexés au compte rendu et affichés en mairie.</p> <p>2- <u>Suites des études</u></p> <p>Les modalités de concertation avec le public étant toutes réalisées, avec une durée suffisante pour que les habitants puissent s'exprimer avant l'enquête publique du PLU. Les élus devront tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU par délibération du conseil municipal qui aura lieu le 4/07/2017.</p> <p>La commune diffusera le PLU arrêté aux personnes publiques associées durant l'été 2017 dans le cadre du processus de consultation.</p>		

Vous trouverez annexés au compte rendu :

- La feuille de présence signée ;
- Le plan de zonage « relevé de décision » ;

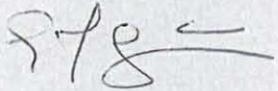
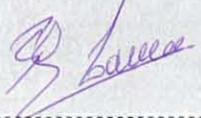
Objet / Dossier : Œuilly (51) / Révision du POS en PLU / U 16 04

Date : Vendredi 30 Juin 2017 à 17h00

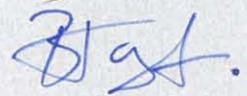
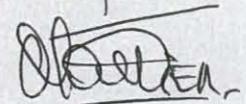
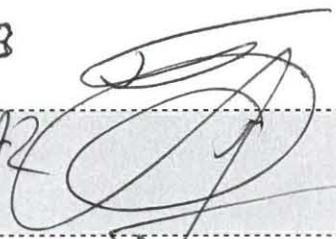
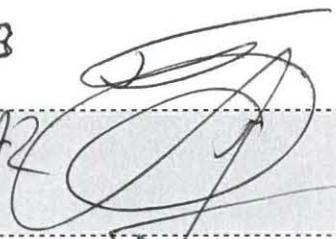
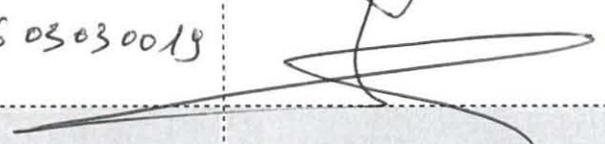
Numéro d'ordre / Objet de la réunion : RT 11 / Réunion publique (concertation publique)

<u>NOM</u>	<u>ORGANISME / FONCTIONS</u>	<u>COURRIEL / MAIL</u>	<u>TELEPHONE</u>	<u>SIGNATURE</u>
M. Daniel PHILIZOT	Maire	daniel.philizot@orange.fr	06 07 08 84 72	<i>Présent</i>
Mme Marie-Annick BARBIER KREMER	Secrétaire de mairie	mairie.oeuilly@wanadoo.fr	03 26 58 39 19	
M. Jean BESNARD	2 ^{ème} adjoint	aj.besnard@wanadoo.fr	06 14 40 67 78	
M. Nicolas BOULANT	Conseiller municipal	boulantn@wanadoo.fr	06 84 01 87 15	<i>Présent</i>
M. Bruno CEZ	Conseiller municipal	bruno.cez@wanadoo.fr	06 08 31 93 86	
M. Eric GIMONET				
M. Stéphan JACQUEMIN				
Mme Christine LAURENT	Conseillère municipale	bart.laurent@wanadoo.fr	06 71 46 83 75	

FEUILLE DE PRESENCE

NOM	ORGANISME / FONCTIONS	COURRIEL / MAIL	TELEPHONE	SIGNATURE
M. Daniel LEBEAU	Adjoint	ferme.villeauxbois@orange.fr	06 73 83 52 80	
M. Patrick LEFEVRE	Conseiller municipal	lpatrick51@aol.com	06 70 59 46 40	
M. Arnaud MOIGNEAU	Conseiller municipal	arnaud.moigneau@libertysurf.fr	06 64 47 81 29	
Mme Elisabeth MOIGNEAU	Conseillère municipale	ch.moigneau@orange.fr	06 76 45 66 96	
M. Joël RASSELET	Conseiller municipal	champ.rasselet@gmail.com	03 26 58 30 26	
Mme Valérie TIBERIO				
M. Pascal TUVACHE		p.tuvache@orange.fr	06 86 32 80 52	
M ^{lle} Patia Laurence	Habitante	patia.laurence@orange.fr	0607692322	
Mme Sylvette Gobert Poirrier	Propriétaire	gobert.sylvette@wanadoo.fr	0680081466	
LITTIERE MARIE HELENE	Propriétaire	michel.littiere@orange.fr	06 08 98 90 21	

FEUILLE DE PRESENCE

NOM	ORGANISME / FONCTIONS	COURRIEL / MAIL	TELEPHONE	SIGNATURE
ROS	viticulteur	mazillro@aol.com	06 86 27 44 13	
CHAUMONT François	crégueurs	chaumont - François @wanadoo.fr.	06 77 36 20 37	
Daniel Lebeau	Commune d'Oeuilly		06 73 83 58 80	
TARLANT Benoit	Vigneron	champagne@tarlant.fr	06 86 70 38 17	
CEZ Michèle	Montvoisin Commune d'Oeuilly		06 82 77 63 36	
MORTIER Gilles	MONTVOISIN viticulteur		03 26 58 08 48	
VELY MICHEL	MONTVOISIN oeuilly		03 51 40 94 83	
MR PHILIPPE Daniel	OEUVILLY	MAIRIE	06 07 88 47 72	
CUCHET François	Propriétaire OEUVILLY	francois.cuchet@aol.com	06 03 03 00 19	

FEUILLE DE PRESENCE

<u>NOM</u>	<u>ORGANISME / FONCTIONS</u>	<u>COURRIEL / MAIL</u>	<u>TELEPHONE</u>	<u>SIGNATURE</u>
Jean-Michel THIEBAUT	OMNIS Conseil Public	jm.thiebaut@omnisconseil.fr	03 26 51 07 08	excusé
Christophe MILOT	OMNIS Conseil Public	c.milot@omnisconseil.fr	03 26 51 07 08	

LÉGENDE :

- Ua : zone constructible aux tissus urbains denses
- Ub : zone constructible avec les extensions périphériques et habitats moins denses
- Uz : zone constructible réservés à l'accueil des activités artisanales, commerciales, de services ou de petites industries.

- 1AU : zone de développement de l'habitat (ouverte à l'urbanisation sous conditions)

- A : zone agricole constructible pour les professionnels sous conditions
- Av : zone agricole non constructible protégée en raison de son classement en AOC
- Ai : zone agricole inconstructible pour les professionnels hors dérogation (PPRi en cours)

- N : zone naturelle inconstructible (seuls les abris de jardins sont autorisés sous conditions)
- Ni : zone naturelle inondable inconstructible (seuls les abris de jardins sont autorisés sous conditions ==> PPRi en cours)
- Nz : zone naturelle réservé au stockage de matériel et matériaux
- Nc : zone naturelle inconstructible en raison de la proximité du captage (zone de protection rapprochée)
- Nh : zone naturelle constructible pour l'habitat isolé sous condition (extension, annexes, ...)
- NL : zone naturelle constructible pour des équipements publics ou de loisirs

Relevé de décision suite à la réunion publique du 30/06/2017

Ancien zonage N
 Relevé de décision : Classement de la zone A (un des seuls secteurs favorables à l'accueil de bâtiment agricole)

Relevé de décision suite à la réunion publique du 30/06/2017

Ancien zonage N
 Relevé de décision : Classement de la zone A (un des seuls secteurs favorables à l'accueil de bâtiment agricole (sous conditions))

Relevé de décision suite à la réunion publique du 30/06/2017

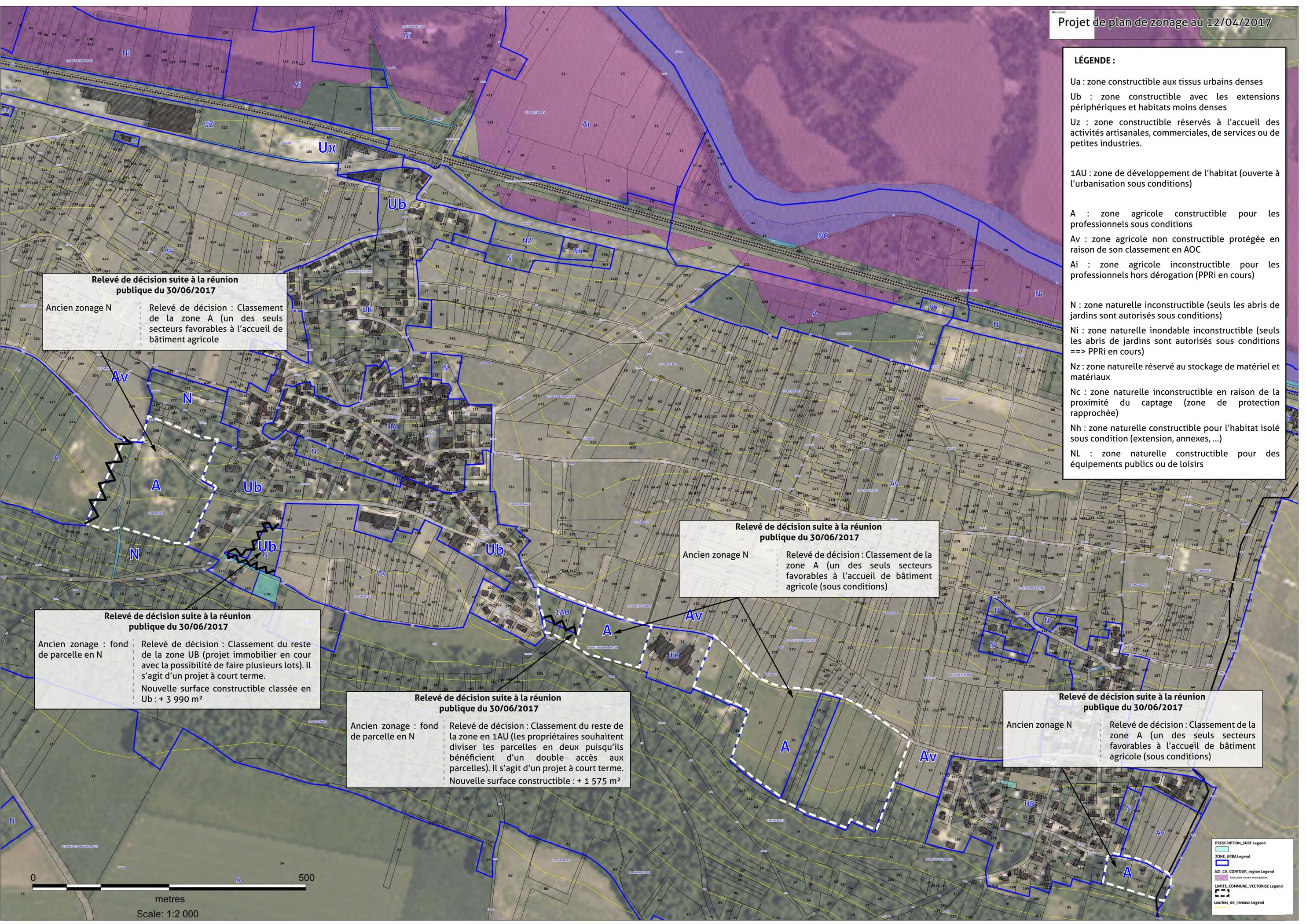
Ancien zonage : fond de parcelle en N
 Relevé de décision : Classement du reste de la zone UB (projet immobilier en cour avec la possibilité de faire plusieurs lots). Il s'agit d'un projet à court terme.
 Nouvelle surface constructible classée en Ub : + 3 990 m²

Relevé de décision suite à la réunion publique du 30/06/2017

Ancien zonage : fond de parcelle en N
 Relevé de décision : Classement du reste de la zone en 1AU (les propriétaires souhaitent diviser les parcelles en deux puisqu'ils bénéficient d'un double accès aux parcelles). Il s'agit d'un projet à court terme.
 Nouvelle surface constructible : + 1 575 m²

Relevé de décision suite à la réunion publique du 30/06/2017

Ancien zonage N
 Relevé de décision : Classement de la zone A (un des seuls secteurs favorables à l'accueil de bâtiment agricole (sous conditions))



PRESCRIPTION_SURF Legend
 ZONE_URBA Legend
 AZI_CA_CONTOUR_region Legend
 Atlas des zones inondables
 LIMITE_COMMUNE_VECTORISE Legend
 courbes_de_niveaux Legend

0 500
 metres
 Scale: 1:2 000