

Département de : l'AUBE

4

Commune de ROUILLY-SAINT-LOUP

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 10 Juillet 2018  
approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



Prescription du PLU le 27 Janvier 2015  
POS approuvé le 02 Juillet 1985 et révisé le 30 Décembre 1997

Diffusion du dossier suite délai contrôle de légalité

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com





# SOMMAIRE

PREAMBULE..... 1

    A / Objectifs et définition des Orientations d’Aménagement et de Programmation..... 1

    B / Les orientations..... 2

    C / Les conditions d’aménagement des différentes zones à urbaniser..... 2

LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... 3

    OAP – Rue des Grèves et Rue des Clausets..... 4

# PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à travers les articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

## A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini dans les articles suivants :

### Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

### Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

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

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

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

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

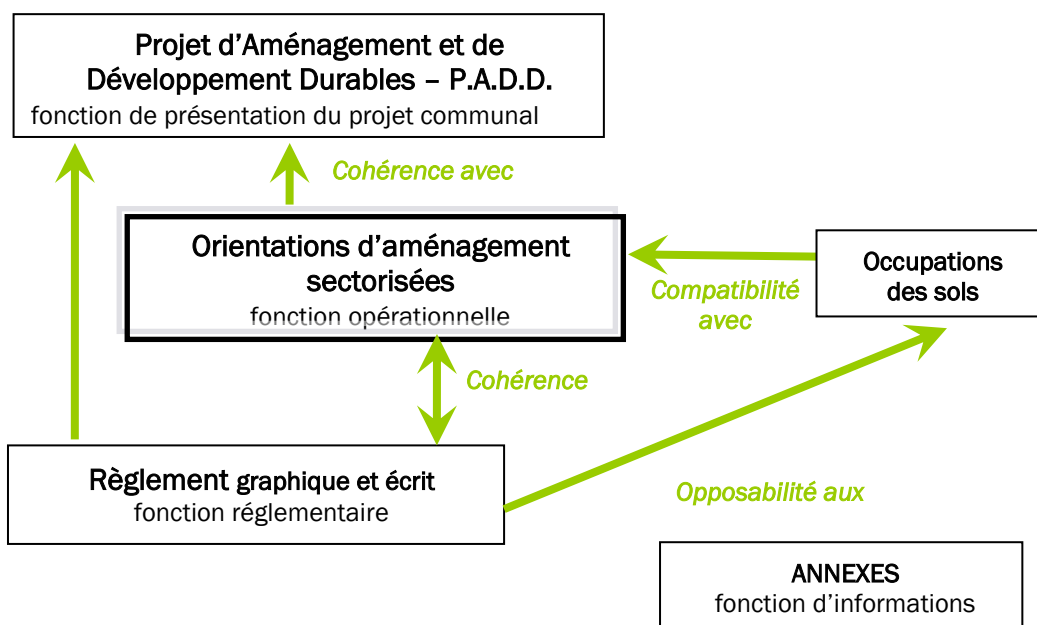
## B / Les orientations

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d’aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont un élément commun à l’ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

**Schéma d’organisation des pièces constitutives du Plan Local d’Urbanisme (excepté le rapport de présentation)**



## C / Les conditions d’aménagement des différentes zones à urbaniser

Dans la perspective d’un développement progressif et mesuré du développement de l’urbanisation du territoire communal, une hiérarchisation dans l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser est introduite à travers la mise en place d’un échancier prévisionnel.

L’urbanisation des zones à urbaniser est conditionnée par le respect de l’échéancier prévisionnel suivant :

Zones 1AUa	Zone 1AUb
Ouverture à l’urbanisation à partir de 2020	Ouverture à l’urbanisation à partir de 2025

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les zones d'urbanisation future ont été définies dans le but de renforcer le tissu urbain en place et de marquer la centralité du bourg, dans un souci de cohérence d'ensemble.

Compte tenu de sa forme fractionnée en plusieurs entités urbaines, la commune de Rouilly-Saint-Loup a identifié plusieurs parcelles stratégiques de l'activité agricole, soit en continuité du tissu urbain, soit imbriquées dans le tissu urbain et difficilement exploitables, qui permettraient à la commune de travailler son tissu urbain en poursuite et épaissement de l'existant.

De ce fait, le développement de la commune se structure à la fois en comblement des dents creuses et en continuité du tissu urbain.

### Carte de localisation des secteurs étudiés



Source : projet de zonage - Perspectives

## OAP – Rue des Grêves et Rue des Clausets

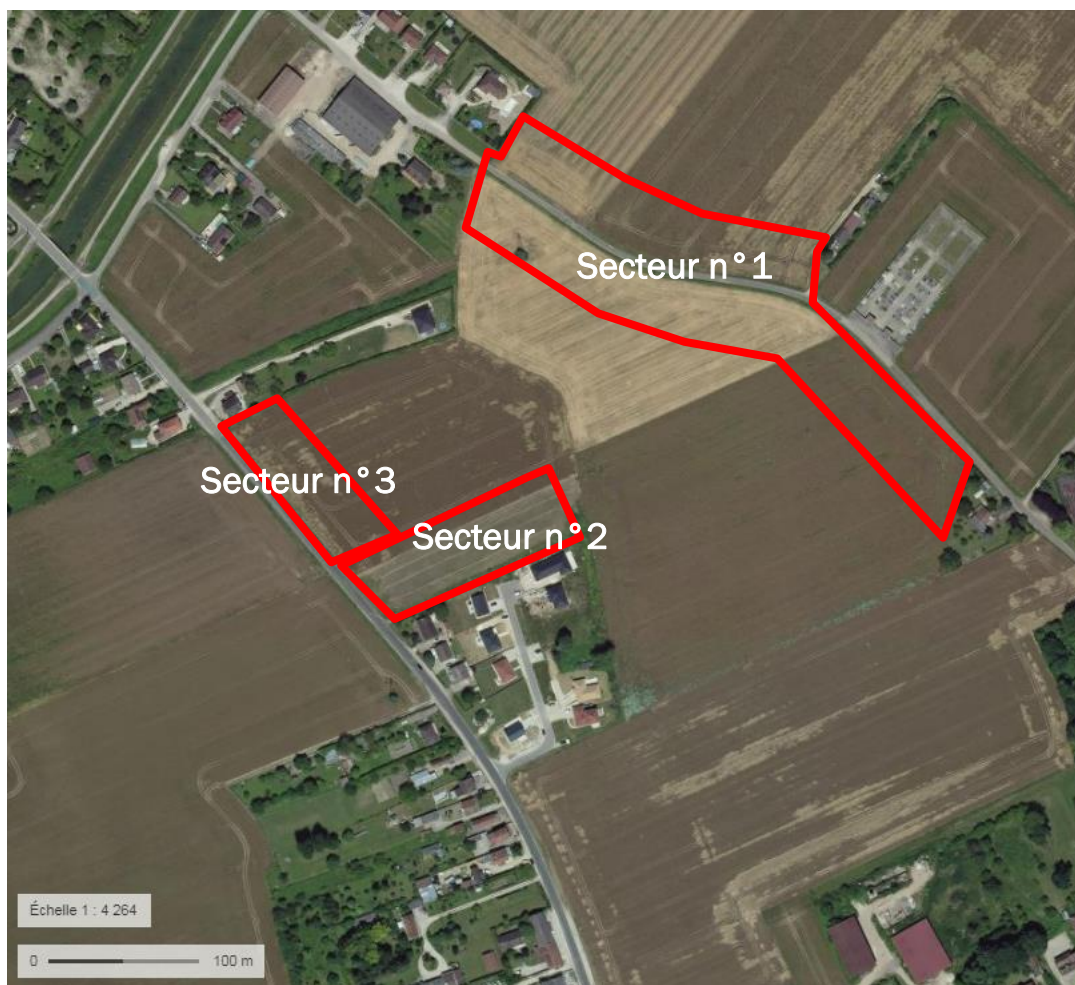
Ces trois secteurs, inscrits en secteurs 1AUa et 1AUB, constituent des lieux stratégiques pour le développement de la commune de par leur proximité immédiate avec l'habitat de la commune de Rouilly-Saint-Loup, entre le bourg et Menois.

Il s'agit à l'heure actuelle de parcelles agricoles :

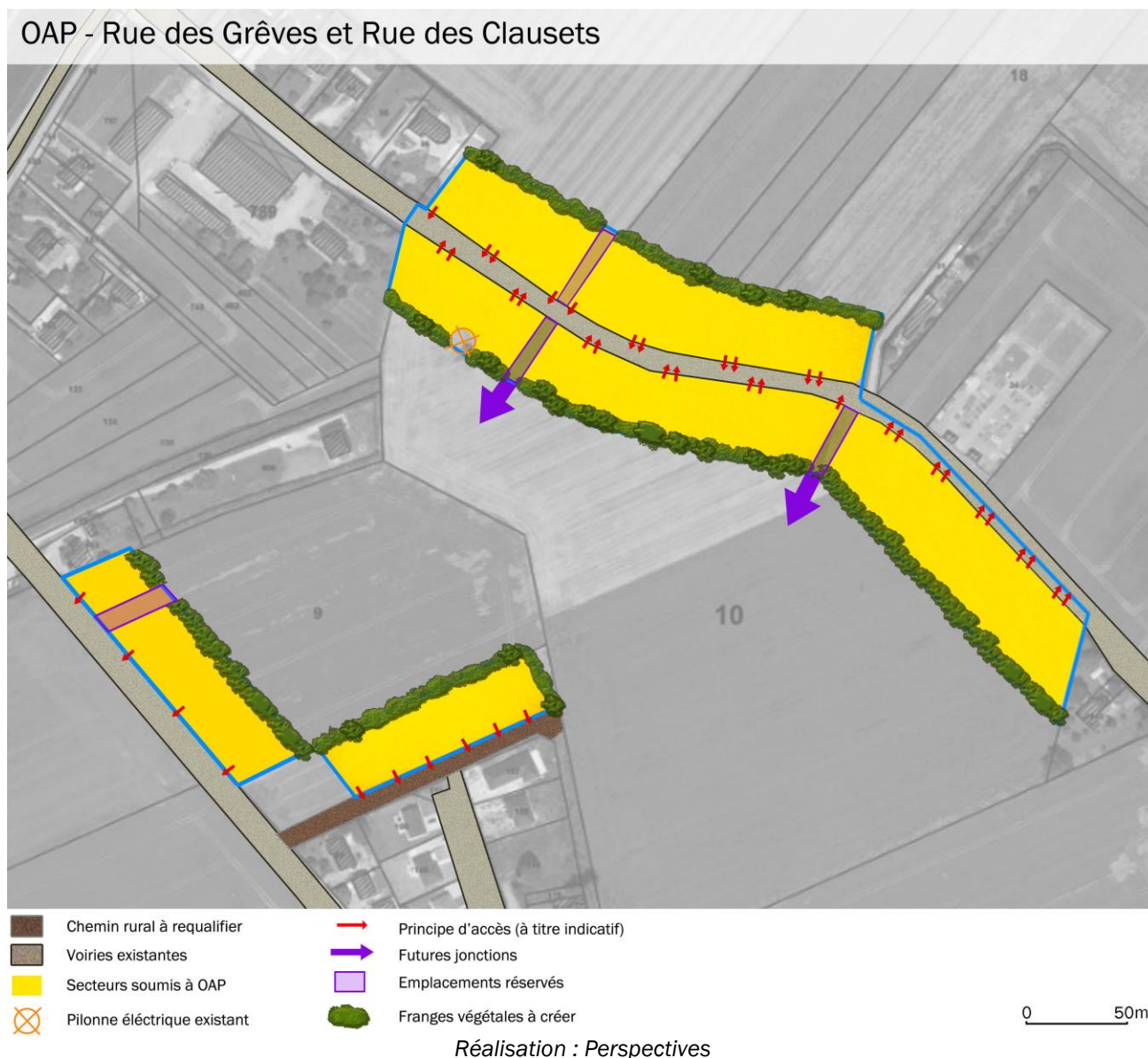
- Secteur 1 : le plus au Nord, le long de la rue des Clausets, est une succession de parcelles faisant l'objet d'exploitation d'orges, de blé tendre et d'autres céréales.
- Secteur 2 : le plus au Sud et qui s'étend perpendiculairement à la rue des Grêves, n'a pas été identifiée par le recensement des surfaces agricoles de 2012. Ainsi, faute d'informations complémentaires sur la parcelle, cette dernière constitue une friche en épaissement du tissu urbain.
- Secteur 3 : longeant la rue des Grêves, RD21, est une parcelle cultivée de blé tendre, au dernier recensement RGP2016.

Leur situation, en continuité et en jonction des deux entités urbaines de la commune, tend à rendre ces parcelles difficilement accessibles pour l'activité agricole. En effet, cette dernière n'a d'autres choix que de circuler sur les voies publiques et de traverser les différents tissus urbains de la commune pour accéder aux parcelles. Ces dernières présentent donc une opportunité pour la commune d'affirmer à long terme les deux entités du bourg de Rouilly-Saint-Loup et de Menois comme une seule et même entité.

Ces secteurs ont vocation à permettre d'affirmer le projet d'accueil de nouveaux ménages dans la commune sur du foncier disponible rapidement. La composition de ces espaces permet de penser l'emprise urbaine de Rouilly-Saint-Loup comme un ensemble urbain cohérent et défini.



## 1 / Le renforcement de l'habitat et poursuite de continuité urbaine



La vocation d'habitat de ces trois secteurs répond aux attentes du PADD en matière de développement urbain. En effet, il s'agit pour la commune de proposer de nouvelles opportunités et formes d'habitat pour les nouveaux arrivants.

Il s'agira d'implanter un peu plus d'une vingtaine de logements sur l'ensemble de ces parcelles, avec une densité de 10 logements à l'hectare. Le projet devra comprendre la création de **logements pavillonnaires individuels ou/et de logements intermédiaires**.

Le projet devra nécessairement présenter une certaine **mixité dans la typologie des habitats**.

En ouvrant à l'urbanisation ces parcelles, la commune affirme donc sa volonté d'intégrer une réelle mixité et un parcours résidentiel cohérent sur son territoire.

La constitution de ce nouveau tissu devra respecter une typologie similaire au tissu existant. Il sera également la base sur laquelle la commune pourra envisager le développement des parcelles proche présentant les mêmes caractéristiques (parcelles agricoles enclavées dans le bourg).

## 2 / Une poursuite du réseau viaire actuel

Le secteur n° 1 - 1AUa, situé le long de la rue des Clausets, **ne nécessitera pas la création d'une nouvelle voirie et s'appuiera sur la voirie actuelle**. Toutefois, il devra être assuré le bon raccordement aux réseaux afin que les futures habitations puissent disposer des conditions requises à l'implantation.

L'aménagement du secteur 1AUa, rue des Clausets, devra prendre en compte les emprises correspondant aux emplacements réservés. En effet, il s'agira pour l'opération d'envisager la création d'amorce en vue d'un raccordement vers la rue des Grèves et son réseau viaire. De la même manière, l'opération devra anticiper la création de nouvelles amorces donnant vers l'extérieur de l'emprise urbaine.

Concernant le chemin rural reliant les futures habitations à la rue des Grèves, secteur n°2, l'aménagement devra prendre en compte la requalification du chemin.

Le secteur n° 3 sera quant à lui desservi par la rue des Grèves.

Les voiries devront respecter le profil actuel des voiries tout en maintenant ou en affirmant l'**accessibilité au mode « doux »**. L'orientation d'aménagement de cette zone doit assurer une continuité de réseaux favorisant une circulation fluide et permettant un profil de voiries harmonieux et d'anticiper l'évolution de ces dernières dans le temps et dans l'espace.

## 3 / Une frange végétale à créer

L'urbanisation de ces zones devra s'accompagner **d'un maintien ou de la création d'une trame paysagère** venant s'appuyer sur les caractéristiques paysagères du territoire (essences et strates similaires, etc...).

Il s'agira pour les zones de constituer une frange paysagère assurant la transition avec l'espace agricole qui les jouxte. Les opérations devront présenter une certaine cohérence permettant l'intégration des constructions à leur environnement et aux paysages de la commune.

L'ensemble de la **trame paysagère devra se constituer d'essences locales** afin d'assurer une cohérence paysagère avec les éléments de la trame verte locale. Ils pourront notamment constituer des éléments de cette trame verte locale. Il s'agira de venir **affirmer ou maintenir des continuités écologiques en « lisières urbaines »**.

Enfin, ces franges paysagères auront également pour objectif de venir créer une zone tampon afin de prévenir des risques liés à l'artificialisation des sols, mais aussi des diverses nuisances pouvant être liées à l'activité agricole.