

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 12 mars 2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Abilly,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 11 mai 2017
APPROUVÉ LE : 12 mars 2018

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

PREAMBULE	2
1. ECHEANCIER D'OUVERTURE A URBANISATION.....	4
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	7
2.1. OAP 1 –RUE DES FORGES	8
2.2. OAP 2 –RUE DU 11 NOVEMBRE 1918	12
2.3. OAP 3 – Arrière du lotissement à l'est.....	17

Préambule

Par délibération en date du **1 avril 2015**, la commune d'Abilly a décidé de prescrire la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 25 février 2002 et modifié le 7 novembre 2006, valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En effet, depuis l'entrée en vigueur de **la loi ALUR le 26 mars 2014**, les POS deviennent caducs au 31 décembre 2015. Cette caducité entraîne automatiquement, sur le territoire couvert par le dit POS, l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La loi ALUR prévoit toutefois, que si l'élaboration d'un PLU a été engagée avant le 31 décembre 2015, le POS reste en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU, sans pouvoir cependant dépasser une durée maximale de 3 ans à compter de la publication de la Loi, soit jusqu'au 26 mars 2017.

Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Article L 101-1 du code de l'urbanisme**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

- **Article L 101-2 du code de l'urbanisme**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

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 ;

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 ;

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 ;

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. ».

1. ECHEANCIER D'OUVERTURE A URBANISATION

Les besoins en ouvertures à l'urbanisation ont été estimés en tenant compte :

- Des potentiels d'optimisation du tissu urbain existant (mutabilité des îlots, « dents creuses ») ;
- De l'objectif de densité fixé par les élus (15 logements par hectare) ;
- De l'objectif de croissance sur la commune (+0.9% entre 2007 et 2012).

Afin que la commune d'Abilly continue sa dynamique de croissance démographique sans perdre sa population, une production d'opérations d'habitat et une intervention publique est nécessaire. Dans le cadre de l'élaboration du PLH à l'échelle intercommunal, la commune a classé son centre-bourg en OPAH RH (Revitalisation Rurale), c'est-à-dire que la volonté communale est de lutter contre les logements vacants qui sont de plus en plus nombreux sur le territoire.

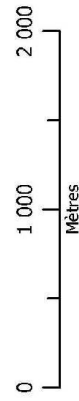
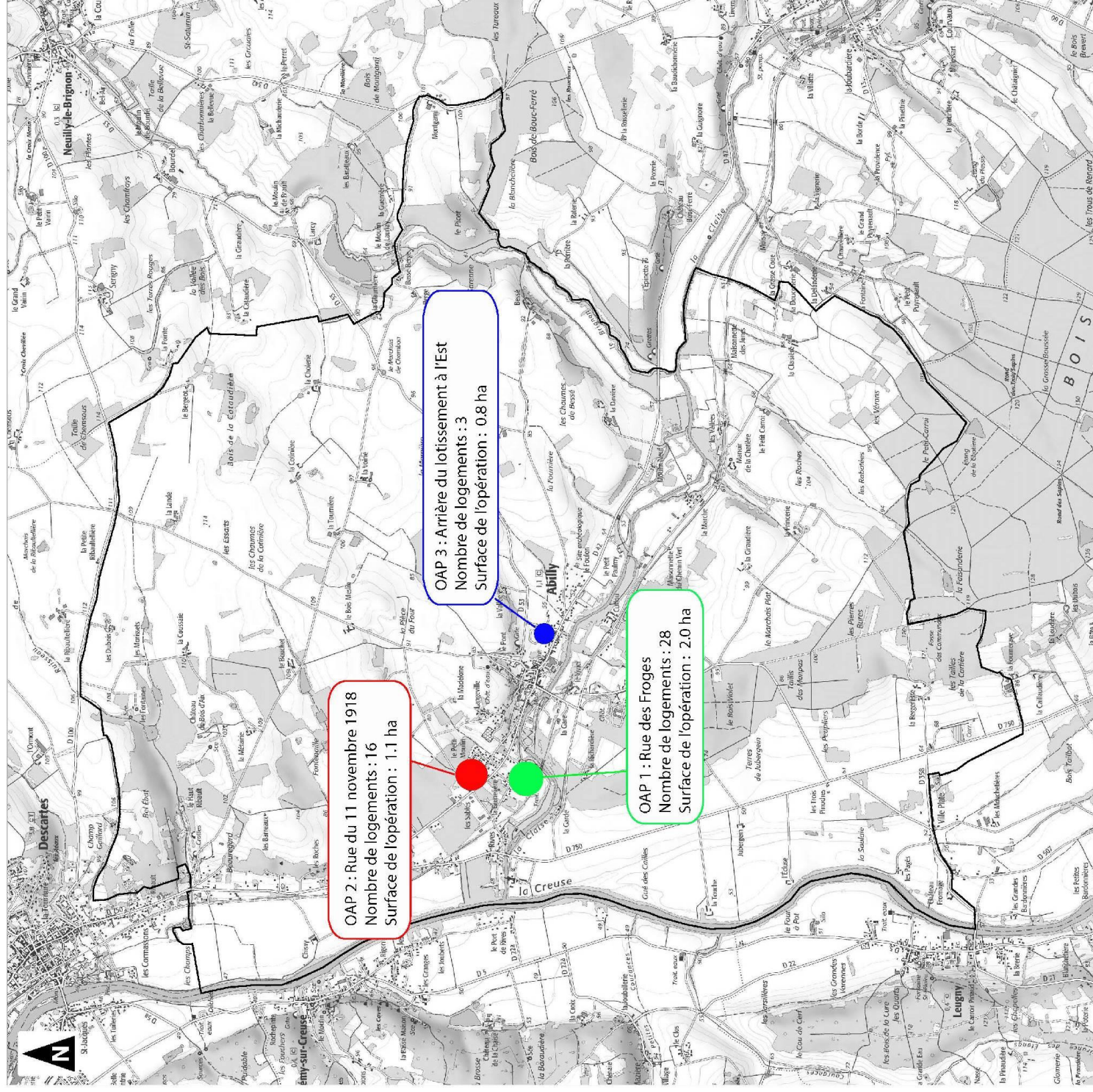
Ainsi, le PLU affiche pour ambition la production la production minimale de 3 logements par an sur la durée de vie du PLU, estimée à 15 ans. Cette production de logement permettrait un gain hypothétique d'environ 200 habitants sur la durée de vie du PLU en fonction de la stabilisation ou non de la part de résidences secondaires et de logements vacants dans le parc total et de la poursuite de la diminution du nombre de personnes par ménage.

Comblement des dents creuses

Tout d'abord, le potentiel de densification dans le tissu urbain a été comptabilisé. Ainsi, le potentiel en dents creuses et divisions parcellaires diffuses s'élève à 48 logements. **Un objectif de 48 logements sur ces emprises dites « dents creuses » et densifiables est donc retenu.** Ce potentiel en comblement de dents creuses et divisions parcellaires diffuses ne tient pas compte des opportunités de densification de l'enveloppe urbaine existante portée par une logique de projet et pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées (voir ci-après pour l'OAP « Rue des Forges » par exemple).

La carte ci-dessous localise les secteurs envisagés pour des ouvertures à l'urbanisation à vocation principale d'habitat. Le tableau suivant expose l'échéancier de l'ouverture à urbanisation avec les précisions faites sur la programmation des logements.

Localisation



Secteurs	Échéances prévisionnelles		Surfaces de l'opération projetée (avec les voiries et les espaces publics) en ha	Nombre total de logements minimum	Densité de logements (avec la voirie et les espaces publics)
	Échéances d'ouverture à l'urbanisation	Justifications			
Rue des Forges	2024	Cet espace se situe sur un espace cultivé, qui pourra être construit à partir du moment où le premier projet sera commencé. En effet, ce terrain se trouve plus au sud de la commune et subit un enjeu agricole.	2	28	14
Rue du 11 novembre 1918	2024	Ce site se situe sur une parcelle non cultivée entre deux espaces urbanisés. Ce projet pourra être réalisé à moyen terme afin de combler un délaissé entre le centre-bourg et l'extension urbaine, car le foncier n'est pas communal.	1,1	16	15
Arrière du lotissement à l'Est	2025/2030	Ce site est intéressant d'un point de vue de la densification. Le projet est à long terme, car il s'agit de construire de nouveaux logements sur des arrières de jardin afin de créer une continuité du lotissement actuel.	0,8	3	4
TOTAL			3,9	47	12

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet s'appuie sur **trois grands secteurs à enjeux** pour la commune sur lesquels trois Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été rédigés.

⇒ Les trois sites concernent le volet habitat.

La photo-aérienne ci-dessous permet de situer les **trois Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) que comprend le Plan Local d'Urbanisme au sein de la commune de **Abilly**.



Localisation des trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.1. OAP 1 –RUE DES FORGES

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie importante du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se situe à l'ouest du bourg avec un accès par la rue des Forges à la route départementale 42. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à la commune de Descartes.



Localisation des terrains visés par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1

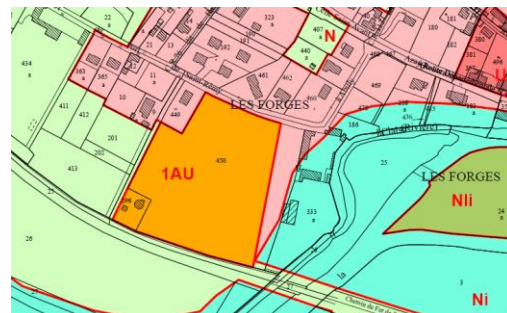
Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. Par ailleurs, il s'agit aujourd'hui de parcelles agricoles enclavées dans le tissu urbain existant avec une limite physique représentée au sud par la voie ferrée. De plus, le PLU prévoyant un échéancier à l'urbanisation, ce premier projet sera réalisé dans la première phase.

B. Les objectifs d'aménagement

Pour **l'aménagement de ce site**, les élus ont retenu **les objectifs** suivants :

- **Créer au minimum 28 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par la préservation du linéaire boisé existant et la plantation de haie bocagère diversifiée locale ;
- **Anticiper l'avenir** avec une réserve foncière pour un accès agricole et un potentiel de future connexion vers une extension de cette dernière ;
- Créer des **cheminements piétons sécurisés** et conforter l'existant vers le bourg et les équipements permettant une mobilité durable.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.



C. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue n°1 :



Vue n°2 :



Les objectifs d'aménagement sont représentés à la page suivante sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site n°1.

Orientation d'Aménagement et de Programmation 1

Éléments existants :

Connexion piétonne existante à préserver/conforter

Principes d'aménagement :

Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat
avec une densité minimale de 15
logements/ha

Voie de desserte

Espace public/place de retournement

Plantation d'arbres de haute tige en
accompagnement de voirie

Connexion piétonne à créer

Reserve foncière pour accès agricole et potentiel
de future connexion (à long terme)

Préservation du linéaire boisé existant

Plantation de haie bocagère diversifiée locale

Noue paysagée

Illustration d'un découpage parcellaire possible des
ensembles à lotir



2.2. OAP 2 –RUE DU 11 NOVEMBRE 1918

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie importante du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se situe à l'ouest du bourg avec un accès par la rue du 11 novembre 1918 à la route départementale 42. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à la commune de Descartes.



Localisation des terrains visés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

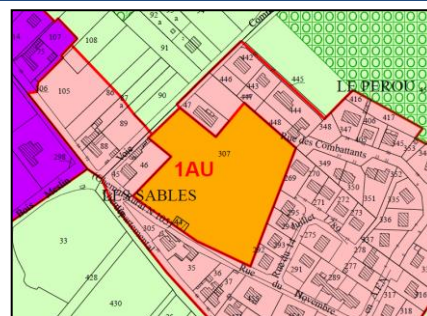
Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un **espace délaissé** à proximité du bourg, et de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles. Enfin, le PLU prévoyant un phasage des opérations d'ensemble, ce site sera urbanisé dans un second temps avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 16 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **15 logements par hectare**, permettant la création de logements mitoyens et de garder 5 lots libres à la construction ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par des plantations de haies bocagères diversifiées locales et la noue paysagée permettant de limiter l'impact de ces constructions en entrée de village
- Créer des **cheminements piétons** permettant d'accéder au bourg et aux équipements de manière sécuriser.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.



C. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue n°1



Vue n°2 :



Vue n°3 :



Les objectifs d'aménagement sont représentés à la page suivante sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site n°2.

Orientation d'Aménagement et de Programmation 2

Principes d'aménagement :

Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat
**avec une densité minimale de 15
logements/ha**



Voie de desserte principale



Voie en zone 30 en sens unique type zone de
rencontre (largeur 3,5m maximum)



Espace public



Continuité linéaire non bâtie (+/- 5m de marge)
marquant un corridor visuel sur l'espace public
(espace piéton, espace vert)



Connexion piétonne à créer



Plantation de haie bocagère diversifiée locale



Noue paysagée



----- Illustration d'un découpage parcellaire possible



0 20 m



2.3. OAP 3 – Arrière du lotissement à l'est

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se situe à l'est du bourg, à l'arrière du lotissement en cours de création. Il s'agit de fonds de jardin qui pourraient à terme être densifié pour la création de logements.



Localisation des terrains visés par l'OAP N°3

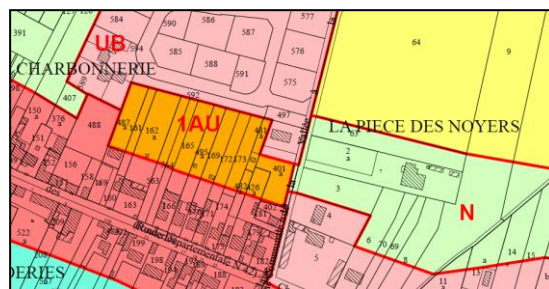
Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra sera dans la **continuité du lotissement** en cours sur sa limite Nord.

B. Les objectifs d'aménagement

Pour **l'aménagement de ce site**, les élus ont retenu **les objectifs** suivants :

- **Créer au minimum 3 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec un principe de densité de logements de **16 logements par hectare** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par des plantations de haies bocagères diversifiées locales ;
- Garantir et préserver l'intimité des habitants par la nécessité de **garder les fonds de parcelle en jardin** ;
- **Maintenir l'accès piéton existant** vers le bourg ;
- S'appuyer sur un **bassin d'orage déjà existant** dans le lotissement à proximité immédiate.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre



C. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue n° 1 :



Vue n°2 :



Vue n°3 :



Les objectifs d'aménagement sont représentés à la page suivante sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site n°3.

Orientation d'Aménagement et de Programmation 3

Éléments existants :

-  Connexion piétonne existante à préserver/conforter
-  Bassin de gestion alternative des eaux pluviales existant conservé

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec un principe de densité minimale de 16 logements/ha
-  Mutualisation des accès pour la desserte de plusieurs lots
-  Accès envisagé pour le lot dominant sur la rue de Neuilly
-  Espace d'implantation des constructions principales
-  Plantation de haie bocagère diversifiée locale

