

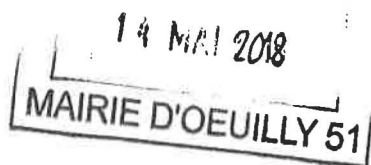
Direction départementale des Territoires

Épernay, le 2 mai 2018

La Sous-Préfète d'Épernay

à

Monsieur le Maire d'Oeuilly  
7, rue de la Libération  
51480 OEUILLY



**Objet :** Élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Avis des services de l'État pour le projet arrêté d'Oeuilly

**Référ. :** Code de l'urbanisme

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis des services de l'État pour le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par votre conseil municipal lors de sa séance du 4 juillet 2017 et reçu à la sous-préfecture d'Épernay le 26 janvier 2018.

Je vous rappelle que ce document, qui constitue la synthèse des avis de l'État, et dans lequel figurent des observations, doit être annexé au projet de PLU soumis à enquête publique, en application de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme.

Il comprend deux parties :

- une partie consacrée aux observations majeures qui, si elles ne sont pas intégrées, sont susceptibles de fragiliser juridiquement votre document d'urbanisme ;
- une partie recensant les observations secondaires à prendre en considération pour améliorer la cohérence et la lisibilité du Plan Local d'Urbanisme et ainsi faciliter son application ultérieure.

J'émet un avis défavorable au projet de PLU en raison notamment de la rédaction du règlement des zones agricoles et naturelles non conforme au Code de l'Urbanisme, et d'autres observations.

Les services de la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous serait utile.

*Merci de vos diligences !*

La Sous-Préfète d'Épernay,  
  
Odile BUREAU

1. 2. 3. 4. 5. 6.

7. 8. 9. 10. 11. 12.

13. 14.

## Avis de l'État sur le PLU arrêté par la commune d'Oeuilly

Par délibération en date du 4 juillet 2017, le conseil municipal d'Oeuilly a procédé à l'arrêt de son nouveau PLU, déposé en sous-préfecture le 26 janvier 2018. Au travers de ce projet arrêté, la commune a tenté de faire correspondre un aménagement urbain avec un réel objectif de modération de la consommation d'espace. Elle a ainsi abandonné 13 ha de zones d'urbanisation future (AU) présents dans son précédent document d'urbanisme. La commune a ramené la surface d'extension à urbaniser à 0,57 ha. De plus, le projet communal envisage, à l'horizon du PLU, la construction d'environ 30 logements dont 75 % sont projetés dans le cadre du renouvellement urbain (rapport de présentation – p. 132). Le « projet de territoire » de la commune s'inscrit donc dans une perspective de développement durable en privilégiant l'intensification urbaine.

Néanmoins, des observations concernant certaines rédactions et justifications présentes dans le rapport de présentation, le PADD (projet d'aménagement et développement durable), les OAP (orientations d'aménagement et de programmation), le règlement (écrit et graphique) seront formulées. Ces corrections et cette complétude permettent de garantir la sécurité juridique du document d'urbanisme.

### I - OBSERVATIONS MAJEURES

#### A – Un règlement écrit et graphique concernant les zones naturelles et agricoles ne respectant pas le code de l'urbanisme (R 151-22 à R 151-25 du code de l'urbanisme)

**1 – La rédaction du règlement écrit des zones agricoles et naturelles est trop permissive.** Les zones agricoles (A) et naturelles (N) sont des zones spécifiques et à protéger dans le PLU et le législateur a expressément défini et restreint le mode d'occupation des sols. Ces secteurs agricoles, naturels et forestiers, doivent (respectivement) y être gérés de façon économe (prohibition du mitage) et être protégées « en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R 151-22) et « de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique » (R 151-24, 1°).

**Or, la rédaction du règlement écrit (pages 33 et 34 – pages 43 et 44) ne respecte pas la définition établie par le code de l'urbanisme. Par exemple, dans la zone naturelle sont autorisées des constructions (abris de jardins, annexes, extensions, etc) ce qui est contraire à la définition de la zone arrêtée par le code de l'urbanisme.**

**2 – Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD – p.12) énonce, dans l'orientation 3.3, la volonté de la commune de « maintenir l'activité agri-viticole et de permettre son développement ».** En effet, la commune d'Oeuilly est comprise dans les aires géographiques des AOP « Champagne », « Coteaux Champenois » et « Brie de Meaux ». Elle appartient également aux aires de production des indications géographiques spiritueux « Fine champenoise » ou « Eau de vie de vin de la Marne », « Marc de Champagne » ou « Marc Champenois » ou « Eau de vie de marc champenois » et « Ratafia de champagne » ou « Ratafia champenois ».

**Or, le projet de règlement écrit du PLU autorise en zone Av (zone agricole à vocation viticole) la construction de « cabanes de vignes » de 100 m<sup>2</sup> avec une hauteur maximum de 12 m au faîtage, ce qui contrevient à la volonté de préserver des espaces AOC « Champagne » et « Coteaux champenois ».**

En outre, le règlement écrit prévoit d'autoriser en zone Av des aménagements et équipements de

commerce, entrepôt, bureau, hébergement ou restauration liés à l'exploitation agricole, viticole ou industrielle, ainsi que des aires de jeu et terrains de sport. **Ces aménagements n'étant pas justifiés par le projet et ayant un réel impact sur les paysages viticoles inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, contredisent les orientations du PADD dans « le maintien de l'activité agri-viticole et son développement » (p.12) et « la pérennisation des activités de l'agri-viticulture », source d'une bonne qualité paysagère (p.13).**

**Il conviendra de rectifier le règlement écrit en n'autorisant que la « construction de simples abris de vendange ayant une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur inférieure à 3 mètres » nécessaires au besoin de l'activité agri-viticole. De plus, les aménagements et équipements autorisés et cités au paragraphe précédent, doivent être nécessaires à l'activité de la profession.**

**3 – Dans la rédaction du règlement écrit, des « huttes de chasses » sont autorisées avec une emprise de 100 m<sup>2</sup>. Ces constructions sont autorisées par le code de l'urbanisme (L 151-13) dans le cadre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Or, ni le règlement graphique, ni le règlement écrit ne les identifient comme des STECAL. Il conviendra soit de rectifier le règlement écrit et graphique, soit de supprimer ces possibilités à construire (« huttes de chasse »). À noter que si de nouveaux STECAL sont créés, la CDPENAF devra être consultée, comme elle l'a été sur les premiers.**

Suite à ces différentes remarques, il conviendra donc :

- pour les zones A et N de bien distinguer ce qui relève des STECAL (L 151-13 - CU) et ce qui relève des extensions des maisons d'habitation existantes (L 151-12 - CU) et de les traduire correctement dans le règlement écrit et graphique ;
- de supprimer le terme « industriel » de l'article 2.3 du règlement (p.34) relatif au mode d'occupation des sols de la zone agricole ;
- de remplacer l'expression « liées à l'activité agricole » par « nécessaires à l'activité agricole » ;
- de préciser, pour les extensions de 30 %, si ce taux se calcule par rapport à la surface de plancher ou à l'emprise au sol du bâtiment.

**B – L'absence de précisions en termes d'aménagement de la zone à urbaniser dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) rendent difficile l'instruction des actes d'urbanisme.**

**L'aménagement de la zone 1AU se fera « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et dans le respect des orientations d'aménagement ».**

Afin de répondre aux dispositions de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, lorsque le PLU prévoit que les constructions seront admises « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone », cette réalisation doit être prévue par les OAP et, éventuellement, par le règlement. Or, l'OAP de la zone (p.6 et 7) ne donne aucune précision sur les modalités de réalisation des équipements internes à la zone.

**Il conviendra donc de donner une description réelle de la réalisation de l'ensemble des réseaux à l'intérieur de la zone, en précisant notamment la localisation du raccordement aux réseaux existants et l'acheminement de ces réseaux à l'intérieur de la zone. La délivrance ultérieure des permis de construire étant conditionnée par cette réalisation de travaux, il est nécessaire que le PLU soit plus précis en la matière.**

À défaut, il convient de prévoir dans le PLU l'aménagement des zones AU sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, la réalisation des équipements internes à la zone sera définie



dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

La densité de logements présente dans l'OAP abordée page 7 (soit 3 à 4 logements à l'hectare) est différente de celle qui est proposée dans le rapport de présentation (8 dans la zone AU – p. 134). De surcroît, conformément à l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit démontrer la cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD. Or, cette prescription est absente du rapport de présentation. Il conviendra donc de rectifier le rapport de présentation, eu égard aux remarques formulées ci-dessus.

Enfin, le périmètre de l'OAP doit être reporté dans le règlement graphique et ce conformément à l'article R 151-6 du code de l'urbanisme.

## **II - OBSERVATIONS SECONDAIRES**

### **A – La prise en compte des risques naturels**

#### **Le risque inondation**

Le rapport de présentation ne fait pas mention du PPRi prescrit le 12 octobre 2017 lequel a fait l'objet d'un additif au « porter-à-connaissance » le 6 mars 2017. **Le document devra être complété en ce sens.**

Les zones inondables sont identifiées par l'indice « i » dans le règlement graphique. Or, certaines zones inondables ne comportent pas cette identification (secteurs situés en bordure de la RD3 coté village, notamment les zones UZ et Nh). Le nouvel aléa inondation (cf : PAC du 6 mars 2017) doit être également reporté dans le règlement graphique.

**Bien que le règlement énonce, page 32, que les clôtures « sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R 421-12 du même code », il est important de préciser que pour les secteurs inondables, les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique.**

Par ailleurs, le rapport de présentation (p.26) fait mention du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). Il est indiqué que la commune d'Oeuilly ne fait pas partie d'un PPRi. **Il conviendra de rectifier cette information en rappelant que le PPRi a été prescrit le 12 octobre 2017.**

Le document intitulé – 5 annexes écrit.pdf – mentionne, page 29, « néant » pour les dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles en vertu de l'article L 562-2 du CE. **Il est conseillé de se reporter au PAC du 6 mars 2017.**

Enfin, la zone Ni n'est pas reportée dans la légende du règlement graphique, ni dans l'entête du règlement écrit relatif à la zone naturelle.

#### **Le risque de glissement de terrains**

L'orientation d'aménagement et de programmation explique, page 7, qu'il est préférable « d'opter pour une gestion des eaux à la parcelle ». Or, pour les zones à risque de glissement de terrain, les puisards et toute infiltration concentrées des eaux sont interdites. En revanche, les citernes et cuves étanches pour stocker l'eau sont autorisées. Par ailleurs, le règlement n'évoque pas le PPRnGT. Or, l'intégralité du village est situé en zone B1 du PPRnGT. **Aussi, compte-tenu de la nature du risque, le règlement des zones U, UZ, 1AU et Av doit impérativement renvoyer aux dispositions du PPRnGT ou, à défaut, les citer.**

#### **L'aléa retrait-gonflement**

S'agissant de l'aléa retrait-gonflement des argiles, il serait opportun d'ajouter dans le rapport de présentation le lien vers 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](https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/dppr_secheresse_v5tbd.pdf)

#### Le risque bruit et les risques routiers

Le projet de PLU ne fait aucune mention du risque bruit. Or, le porter-à-connaissance de l'État indique bien que la commune est concernée par :

- l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 relatif au classement sonore des infrastructures ferroviaires de la Marne, pour la ligne n°70 000 de Noisy-le-Sec à Strasbourg classée en catégorie 1 (secteur réglementé de 300 mètres de largeur de part et d'autre de la voie ferroviaire) ;
- l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 relatif au classement sonore des routes nationales de la Marne, pour la RD3 (ex RN3) classée en catégorie 3 (secteur réglementé de 100 mètres de largeur de part et d'autre de la RD3).

Ces arrêtés sont disponibles sur le lien suivant : <http://www.marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit-des-transport/Classement-sonore-des-voies/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transport-terrestres>

**Il conviendra d'ajouter ces éléments dans les documents annexes et de reporter, sur le plan de zonage, la bande de bruit.**

Concernant le risque routier, le rapport de présentation devra être corrigé en rappelant que, « pour la période 2012-2016, Oeuilly a connu un accident mortel en 2015 (de nuit en condition normale) selon le ministère de l'intérieur ».

Par ailleurs, il est précisé à la page 144 du même rapport que la nationale D3, classée à grande circulation (RCGC), traverse la commune. Or, la nationale D3 est classée RCGC uniquement de Dormans à Courthiezy et de Sainte-Ménéhould à Châlons-en-Champagne. Il conviendra de rectifier cette erreur.

#### **B – Les enjeux environnementaux**

Le plan de zonage au 1/5 000 n'identifie pas le ru du Rognon et son affluent, de même que la zone à dominante humide associée à ces deux fonds de talwegs. Il serait souhaitable d'effectuer cette localisation cartographique dans le rapport de présentation et d'appliquer à ce zonage une réglementation spécifique permettant de préserver le réseau hydrographique et la zone humide qui y est associée (cf. carte ci-jointe).

En outre, conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, l'orientation 4 du PADD prévoit « de maintenir et de créer des éléments qui ponctuent le paysage », afin de « permettre aux espèces de se déplacer (haies et boisements) ». Or, aucun élément dans les OAP ou dans le règlement graphique ne permet d'assurer au projet communal d'atteindre cet objectif du PADD. Aussi, il conviendrait d'assurer la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité des milieux boisés identifiés dans le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) en classant les boisements de ces réservoirs en EBC (Espaces Boisés Classés).

Il aurait été opportun de prévoir également un zonage spécifique EBC des boisements/bosquets, haies ou arbres isolés qui ne sont pas soumis à un document de gestion au titre du code forestier. Cette protection aurait pour effet de freiner les ruissellements, de disposer de réservoirs de biodiversité et d'avoir un effet brise-vent.

#### **C – Le bilan de la concertation**

Dans sa délibération d'arrêt de PLU, la commune tire le bilan de la concertation sans avoir fait mention des

réponses formulées par la commune aux remarques des habitants lors de cette concertation. Il conviendra de compléter le bilan de ces éléments.

#### **D – La cohérence des dispositions du règlement avec les orientations et des objectifs du PADD (R 151-2 du CU).**

Le rapport de présentation ne démontre pas la cohérence des dispositions du règlement avec les orientations et les objectifs du PADD conformément à l'article R 151-2 du code de l'urbanisme.

#### **E – Stationnement**

##### *Analyse de la capacité de stationnement*

L'article L 151-4 de La loi ALUR demande à ce que le rapport de présentation établisse « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos dans les parcs ouverts au public et de possibilités de mutualisation de ces capacités ». Le rapport de présentation n'en faisant pas état, il conviendra d'y intégrer cette prescription.

##### *Absence de prescriptions dans le règlement écrit concernant les places de stationnement vélo*

Le règlement écrit pour les zones urbaines et la zone à urbaniser ne prévoit aucune prescription pour le stationnement des vélos. Toutefois, conformément à l'article L 151-30 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il doit fixer des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et les bureaux. Le règlement devra donc intégrer ces prescriptions.

#### **F – La compatibilité avec le futur SCoT d'Épernay (SCoTER)**

Le SCoT d'Épernay est en cours de révision et actuellement en phase d'enquête publique. La commune est **identifiée comme « commune active » avec une densité à respecter qui devra être de 14 logements/ha incluant les VRD et non pas**, comme indiqué dans le PADD (p.8), de 11 à 14 logements/ha sans les VRD.

La commune prévoit, dans la zone à urbaniser (1 AU) 3 à 4 logements. Ce choix communal sera donc inférieur aux préconisations du SCoTER.

Afin d'éviter toute incompatibilité ultérieure, il serait préférable que le PLU se conforme aux prescriptions du futur SCoT en termes de densité.

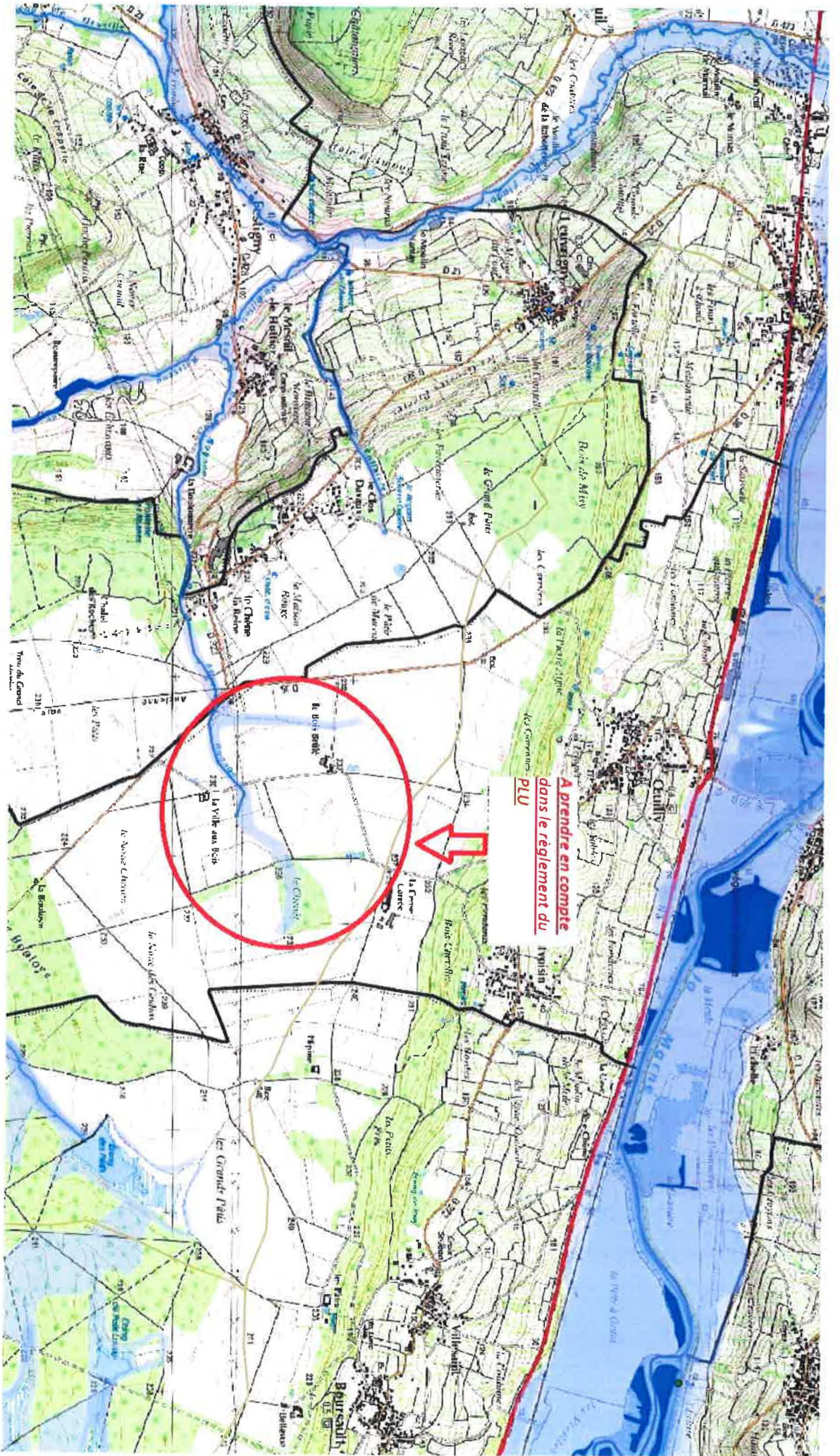
Par ailleurs, une erreur est à relever dans le tableau récapitulatif des surfaces par zone (RP p 179). La surface prise en compte pour la zone 1AU est de 0,41 ha alors qu'elle est en réalité de 0,57 ha (secteur « le vieux four à chaux » - OAP p 5 - surface vérifiée sur géoportail).

#### **G – Plan des servitudes**

La planche 1 des servitudes ne figure, ni dans le dossier dématérialisé, ni dans le dossier en version papier. Cette planche devra être intégrée au dossier dans ses deux versions.







**A prendre en compte  
dans le règlement du  
PLU**

