

VERDI



DOSSIER LOI BARNIER POUR LA COMMUNE D'OULCHY-LE-CHATEAU

Article L. 111 du Code de l'urbanisme

Dossier version Arrêt projet

VERDI Conseil
80 rue de Marcq - BP 49
59 441 Wasquehal Cedex
Tél : 03.28.09.92.00

Grille de Révision

02	05/06/2025	Finalisation du document	J. Dinnat	J. Dinnat
01	26/05/2025	Elaboration du diagnostic	A. Dupont L. Blondeel	J. Dinnat
Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié et validé par.

5.1.2-Dossier Loi Barnier

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du :

Sommaire

1. PREAMBULE – LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
2. LE CONTEXTE DE L'ETUDE	5
2.1 À L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	5
2.2 À L'ECHELLE COMMUNALE	6
2.3 LA ZONE D'ETUDE	7
3. L'APPLICATION DE LA LOI BARNIER	8
3.1 PREAMBULE	8
3.2 LA MISE EN APPLICATION SUR LE SITE D'ETUDE	8
4. L'ANALYSE PAYSAGERE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	9
4.1 TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE	9
4.1.1 Topographie	9
4.1.2 Géologie	10
4.1.3 Occupation du sol	11
4.2 ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	12
4.2.1 L'environnement à proximité de la zone étudiée	12
4.3 PAYSAGES LOCAUX ET GESTION DES RISQUES	15
4.3.1 Le patrimoine culturel et architectural	15
4.3.2 Réseaux et nuisances associées	16
4.3.3 Risques liés au site d'étude	17
5. UN PROJET NECESSITANT UNE ADAPTATION AU PLUi	19
5.1 VOCATION DE LA ZONE	19
5.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE	19
5.3 LE PARTI URBAIN : L'ORIENTATION ET D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	20

1. PREAMBULE – LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme institue une "inconstructibilité" de 100 mètres 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 75 mètres des routes classées à grande circulation et ceci en dehors des espaces urbanisés des communes.

Les secteurs des communes listées ci-dessous situés en dehors des parties actuellement urbanisées sont concernés par une inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des voies suivantes :

COMMUNES	VOIES	INCONSTRUCTIBILITÉ
Breny, Buzancy, Grand-Rozoy, Hartennes-et-Taux, Parcy-et-Tigny, Oulchy-le-Château et Villemontoire	RD 1	75 mètres
Hartennes-et-Taux	RD 1 (déviation de 6 kilomètres)	100 mètres
Chaudun	RN 2 – Voie Express	100 mètres

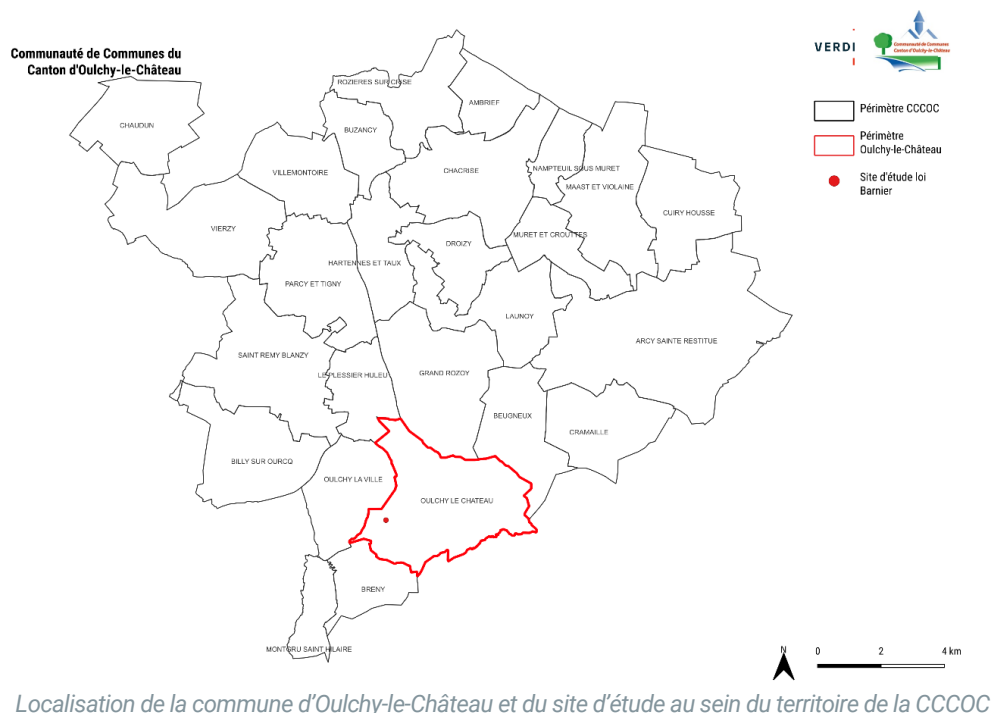
Cette interdiction ne s'applique pas (Article L. 111-7 du code de l'urbanisme) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Selon l'Article L. 111-8 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude qui justifie, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la **prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Les conditions d'aménagement des entrées de ville font partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en application de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.



2. LE CONTEXTE DE L'ETUDE

2.1 À L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

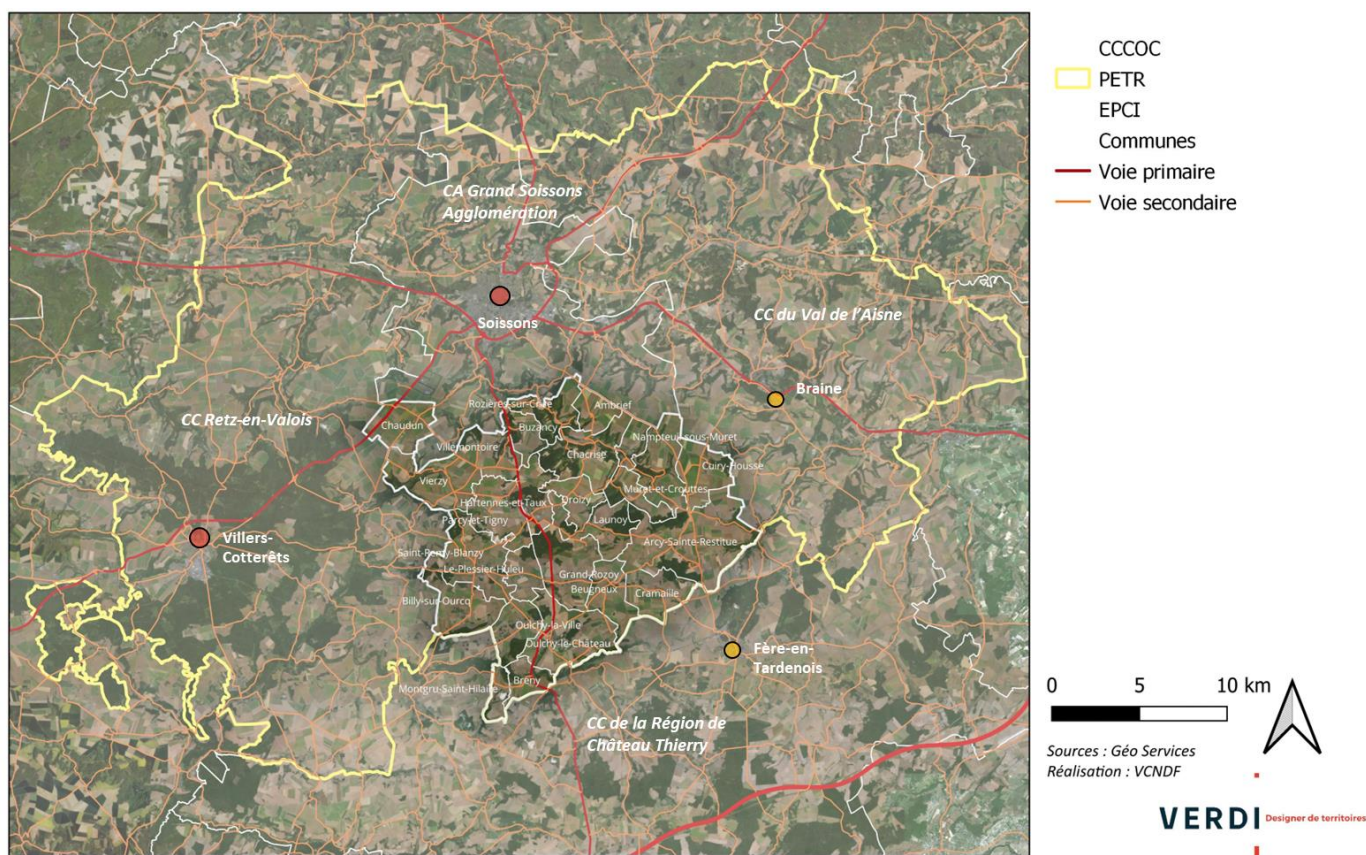
Située au sud du département de l'Aisne, la CCCOC est composée de 26 communes qui regroupent près 5 600 habitants en 2020, dont 816 habitants dans la commune d'Oulchy-le-Château, la plus peuplée de la Communauté de Communes. Il s'agit d'un territoire à dominante rurale et agricole.

Le territoire est entouré de quatre intercommunalités et de quatre pôles principaux sur lesquels se rendent les habitants pour accéder à une diversité d'équipements et de services. Il s'agit de Soissons au Nord, Château-Thierry au Sud, Villers-Cotterêts à l'Ouest et Fère-en-Tardenois à l'Est.

La principale route du territoire intercommunal est un axe de transit majeur nord / sud : la RD 1 reliant Soissons à Château-Thierry. C'est cet axe qui est classé à grande circulation et qui induit la réalisation du présent dossier.

La CCCOC fait également partie du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Soissonnais et du Valois depuis le 1^{er} janvier 2019. Il est composé de quatre Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre : Grand Soissons Agglomération, le Val de l'Aisne, la CCCOC et Retz-en-Valois et regroupe 164 communes. L'objectif du PETR est d'associer l'ensemble des acteurs locaux afin d'agir simultanément dans de nombreux domaines complémentaires en saisissant les opportunités qui se présentent pour bénéficier du soutien de partenaires extérieurs.

Aussi, c'est à cette échelle que sont désormais réalisés le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui sont en cours d'élaboration. Le SCOT est un document d'urbanisme qui vise à planifier et à organiser le développement d'un territoire de manière cohérente en intégrant notamment la dimension environnementale, il s'impose au PLUi. Le PCAET est un plan d'actions, un outil opérationnel pour lutter contre le changement climatique, améliorer la qualité de l'air et favoriser la transition énergétique.



Positionnement du territoire de la CCCOC au sein du territoire large

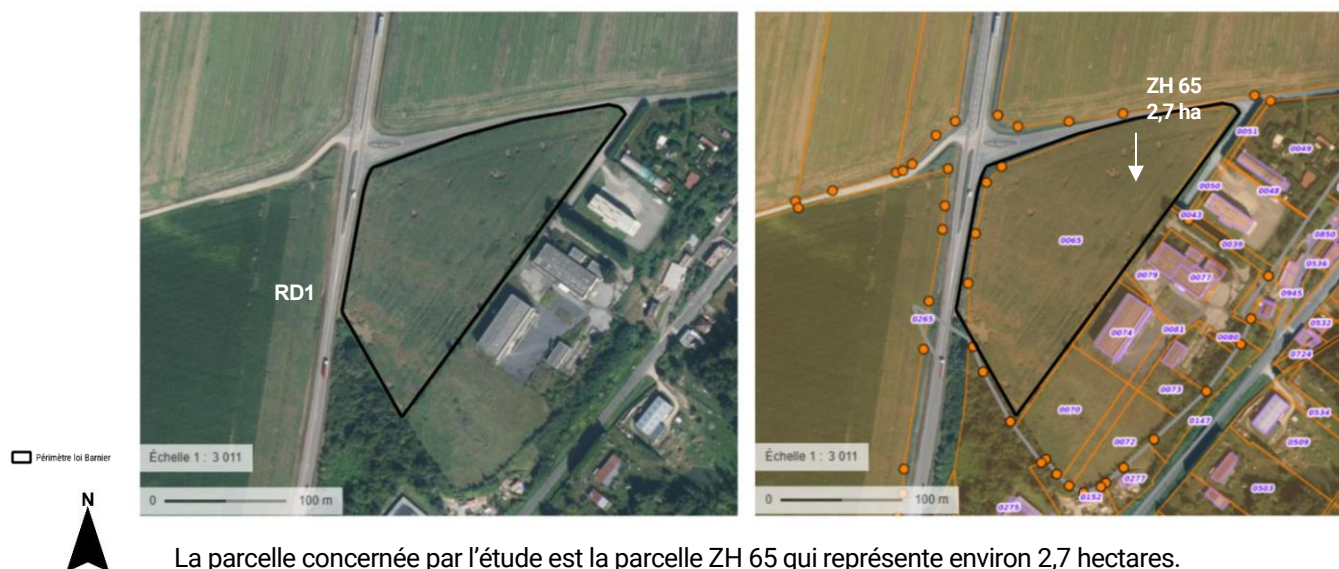
2.2 À L'ECHELLE COMMUNALE

La zone d'étude se situe au sud-ouest de la commune d'Oulchy-le-Château, bordée par la RD 1 à l'ouest et par le chemin de Montchevillon au nord et à l'est. Les terrains concernés par l'étude se situent en entrée de la ville et en arrière de la zone à vocation économique.



Localisation du site d'étude et des prises de vue des photographies

Photographies du lieu d'étude



La parcelle concernée par l'étude est la parcelle ZH 65 qui représente environ 2,7 hectares.

<https://www.geoportail.gouv.fr>
Parcellaire de la zone d'étude

2.3 LA ZONE D'ETUDE



Vue 1 depuis la RD1 du nord vers le sud



Vue 2 depuis le sud vers le nord



Vue 3 depuis Oulchy-le-Château vers le RD1

3. L'APPLICATION DE LA LOI BARNIER

3.1 PREAMBULE

L'article L111-6 du code de l'urbanisme dispose « qu'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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

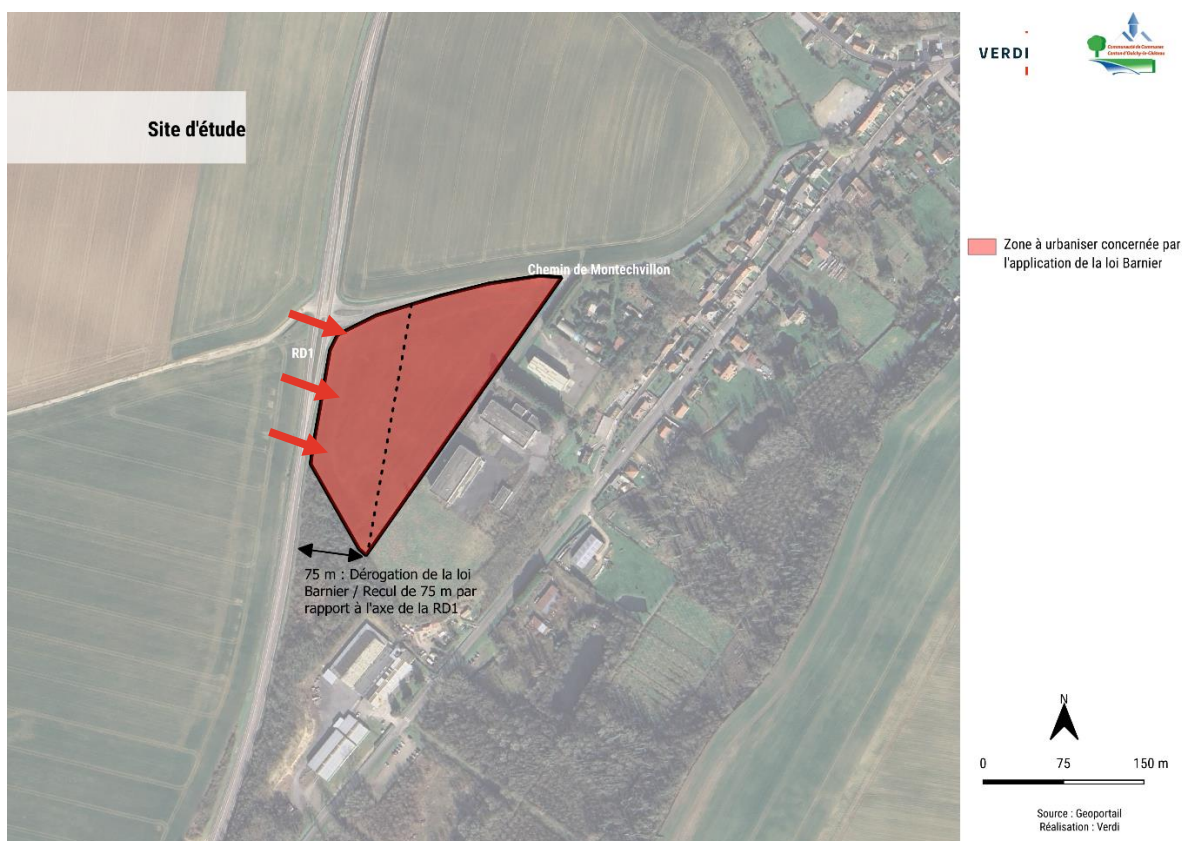
La notion d'espaces urbanisés doit s'apprécier de manière identique à la notion de « parties urbanisées » de l'article L111-3, relatif au principe de constructibilité limitée en l'absence de document d'urbanisme. Le caractère urbanisé ou non d'un espace s'apprécie au regard de sa réalité physique.

Pour apprécier objectivement le caractère urbanisé ou non d'une zone, l'autorité compétente devra se référer à un faisceau d'indices. Il s'agit notamment :

- Du nombre de construction ;
- De la distance par rapport au bourg ou au hameau ;
- De la notion de contiguïté ou de proximité immédiate avec un espace urbanisé ;
- De l'existence de terrains voisins déjà construits ;
- De la desserte par des équipements ;
- Du type d'urbanisation et d'habitat du secteur ;
- Des divers obstacles physiques qui peuvent séparer une parcelle des secteurs urbanisés existants.

3.2 LA MISE EN APPLICATION SUR LE SITE D'ETUDE

La loi Barnier s'applique aux parcelles situées en entrée de ville, le long de la RD 1 et classées en zone à urbaniser dans le présent PLUi (voir ci-dessous). Cette réglementation impose la réalisation d'une étude d'incidence afin de garantir que le projet d'urbanisation préserve la qualité des abords de la route tout en prenant en compte les spécificités locales et permettant réduire la zone d'inconstructibilité de 75 mètres présentes.



Application de la loi Barnier sur le site d'étude

4. L'ANALYSE PAYSAGERE ET CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

4.1 TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE

4.1.1 Topographie

Le paysage de la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château se caractérise par un relief prononcé, ce qui est le cas pour Oulchy-le-Château, commune qui abrite la zone d'étude.

Le site possède une légère topographie, variant d'est en ouest de quelques mètres, le tout dans un ensemble relativement élevé (environ 110 mètres).



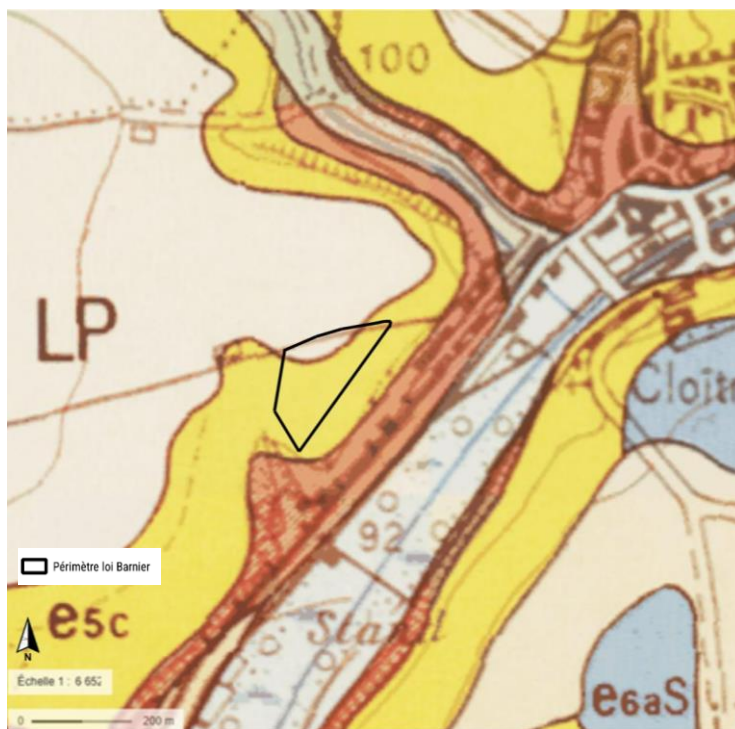
Topographie du site d'étude

Enjeux :

- Ajuster la hauteur des nouvelles constructions afin de limiter les impacts visuels ;
- Ne pas modifier la topographie de la zone d'étude.

4.1.2 Géologie

Les sols sur le territoire de la communauté de communes se composent de ressources de natures différentes telles que les matériaux calcaires, les argiles ou encore les sables fins aux stratifications argileuses ou ferreuses. Pour le site d'étude, il s'agit surtout de lutétien supérieur (calcaire à cérithes, marnes et caillasses) et de limons loessiques (d'épaisseur supérieure à 1 m).



<https://www.geoportail.gouv.fr>

Géologie du site d'étude

Enjeux :

- Des études seront nécessaires à la prise en compte de la stabilité des sols.

4.1.3 Occupation du sol

La majeure partie du territoire de la CCCOC est occupée par des terres arables (64%) et on observe une place importante dédiée à l'agriculture et à la sylviculture. La zone d'étude est située en sortie de centre-bourg d'Oulchy-le-Château, dans un secteur majoritairement occupé par des terres agricoles et ce sont précisément ces espaces qui composent la parcelle concernée par l'étude.

Toutefois, à proximité immédiate de la zone, notamment le long de l'avenue de la Gare, se développent plusieurs implantations à vocation industrielle, artisanale et commerciale. Ces dernières s'insèrent dans un tissu urbain en transition, marqué par la présence d'un bâti hétérogène à vocation d'habitat et qui s'étire vers le cœur du bourg d'Oulchy-le-Château.

Ce contexte met en évidence la position stratégique de la parcelle, située à l'interface entre espace rural et entité urbaine, et ouvre des perspectives pour un aménagement assurant une transition maîtrisée entre ces deux entités paysagères et fonctionnelles.



Occupation du sol sur et autour du site d'étude

Enjeux de transition urbaine et paysagère :

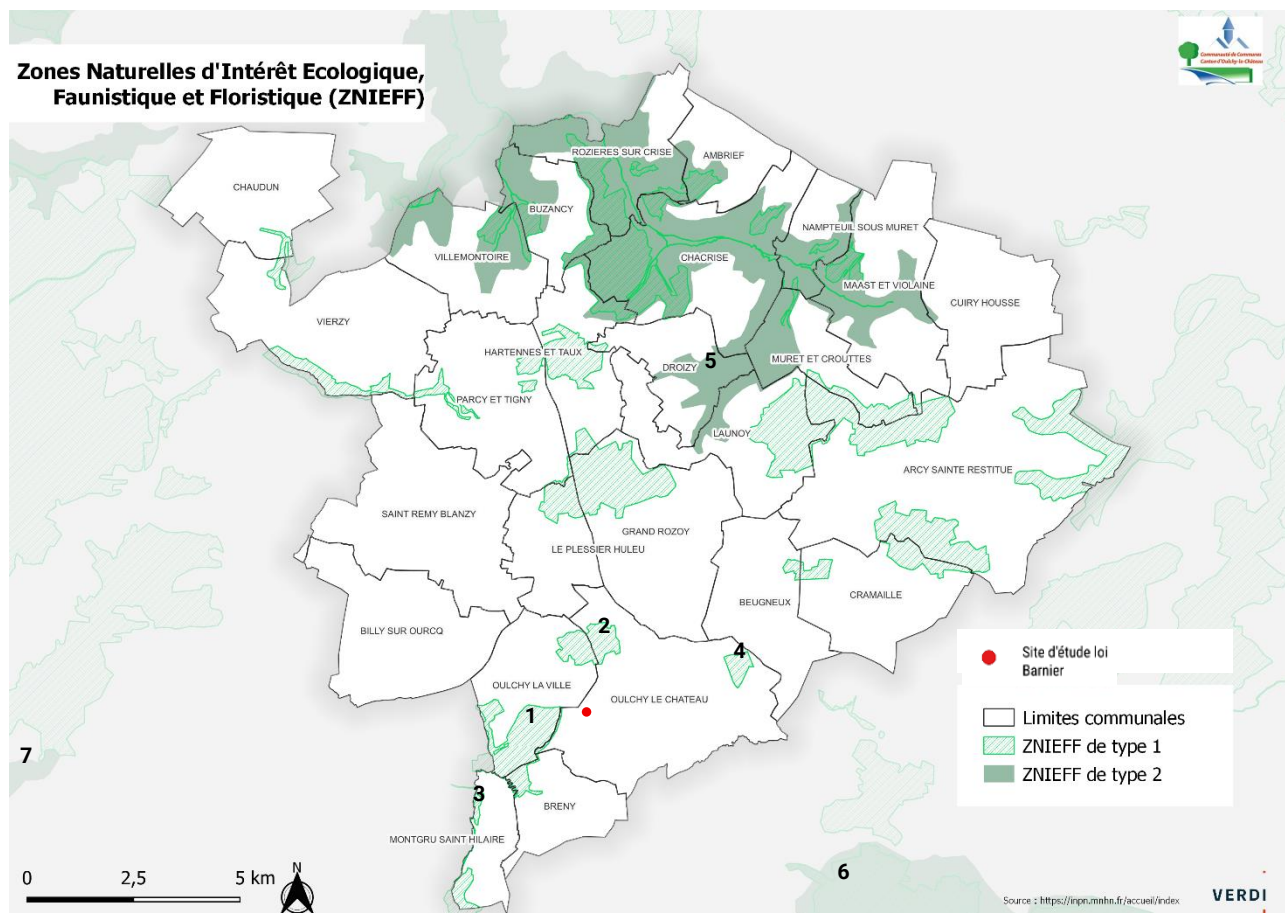
- Assurer une interface douce avec les espaces urbains (bâti existant ou d'activités) et une transition vers les espaces agricoles et naturels à proximité.
- Organiser l'aménagement de manière à limiter les effets de rupture vers les espaces non bâtis et ouverts, à vocation rurale.
- Privilégier des formes urbaines de densité progressive (volumes, hauteurs) et un traitement architectural soigné en entrée de ville.

4.2 ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

4.2.1 L'environnement à proximité de la zone étudiée

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF correspondent à des zones délimitées à la suite d'inventaires scientifiques. Ces derniers ont pour objectifs l'identification et la prescription de secteurs présentant de fortes potentialités biologiques ainsi qu'un bon état de conservation.



Le site d'étude ne se trouve pas directement dans une zone naturelle. Néanmoins, il trouve plusieurs autres ZNIEFF à proximité, notamment :

Numéro de référence sur la carte	Nom	Numéro de référence / identifiant	Surface (ha)	Distance par rapport au centre du projet
ZNIEFF de type 1				
1	Marais de Montchevillon et bois de Lud	220013562	227	942 m
2	Bois de la baillette, Oulchy-la-Ville	220120035	100	2,00 km
3	Pelouses de la Latilly et cours du ru de Wadon	220120037	90	3,18 km
4	Butte Chalmont aux fantômes	220013567	31	3,88 km
ZNIEFF de type 2				
5	Vallée de la Crise	220120028	4 603	9,95 km
6	Massifs forestiers, vallées et coteaux de la brie picarde	220420025	29 981	18,61 km
7	Vallée tourbeuse de l'Ourcq de Troesnes, Varinfroy	220013841	1 342	24,90 km

<https://www.geoportail.gouv.fr> et <https://inpn.mnhn.fr/zone/znief>
Recensement des ZNIEFF au sein de la CCCOC et à proximité du site d'étude

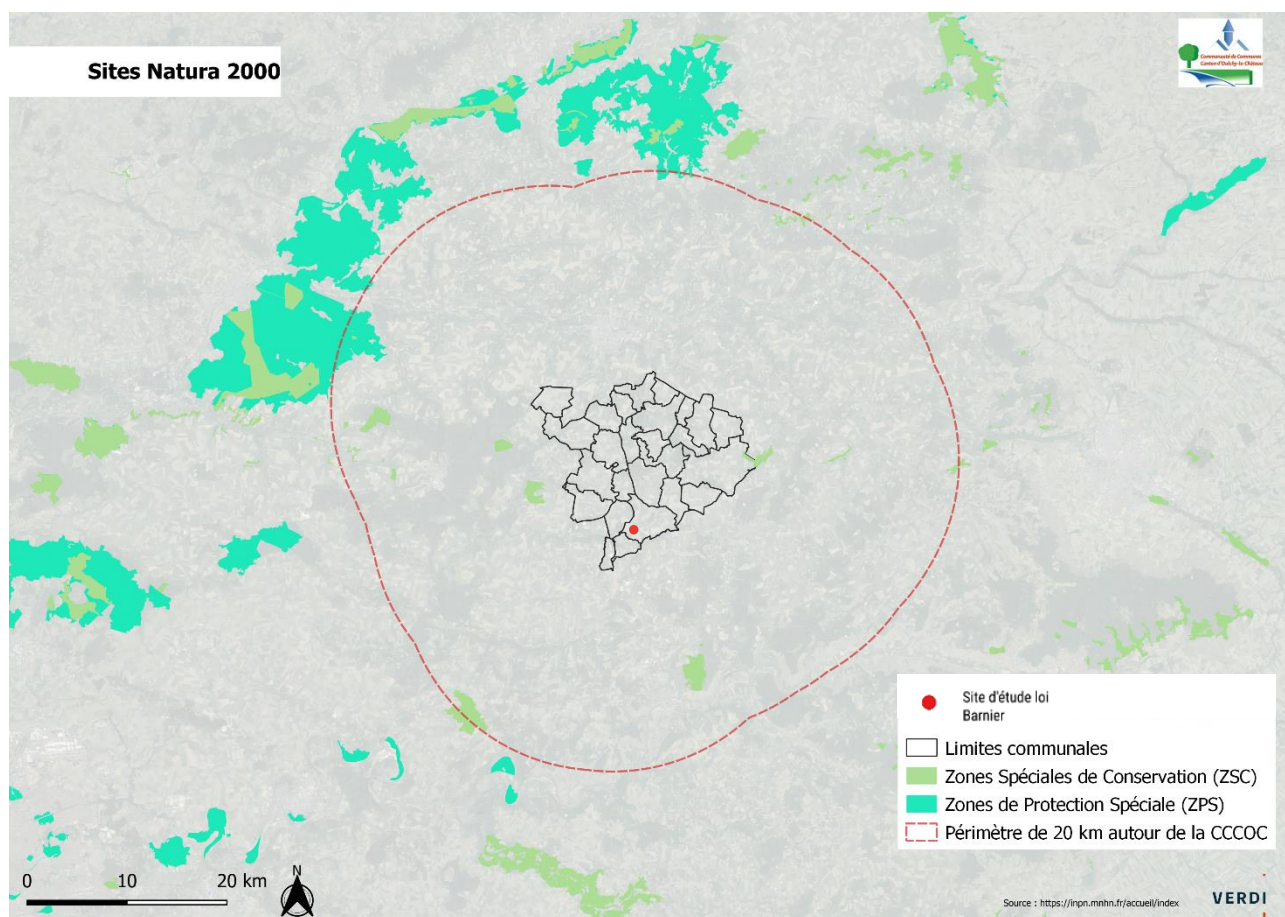
Les zones Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen de sites naturels d'intérêt écologique élaboré à partir de la Directive Habitats 92/43/CEE du 21 mai 1992 et de la Directive Oiseaux 2009/147/CE du 30 novembre 2009. Ce réseau est constitué de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et de Zones de Protection Spéciales (ZPS).

Dans les zones de ce réseau, les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires ou contractuelles. L'objectif est de promouvoir une gestion adaptée des habitats tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales de chaque État membre. La désignation des sites ne conduit pas les États membres à interdire a priori les activités humaines, dès lors que celles-ci ne remettent pas en cause significativement l'état de conservation favorable des habitats et des espèces concernés.

Le site n'est pas localisé dans une zone Natura 2000 mais 2 d'entre-elles se trouvent à environ 10 km par rapport au site d'étude. Il s'agit de :

Nom	Numéro de référence / identifiant	Surface (ha)	Distance par rapport au centre du projet
Coteaux calcaires du tardenois et du valois	2200399	295	9,71 km
Massif forestier de Retz	2200398	874	10,72 km

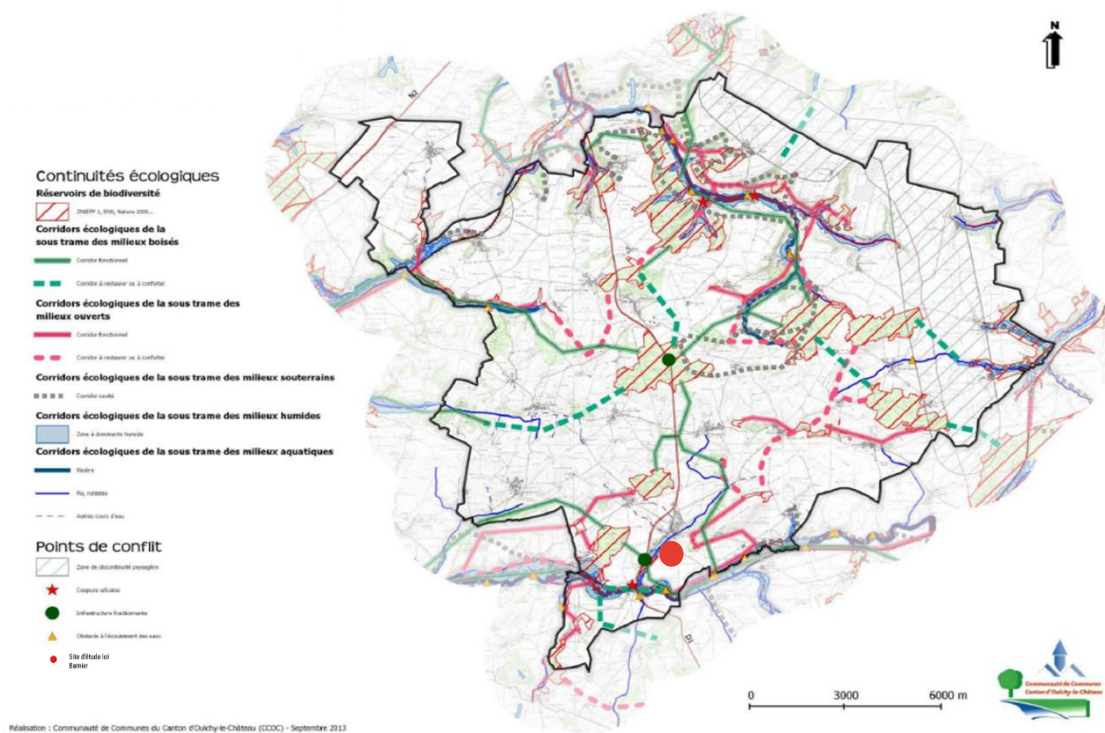


Recensement des site Natura 2000 au sein de la CCCOC et à un périmètre de 20 km autour de la Communauté de Communes

La trame verte et bleue

Afin de contribuer à l'enrayement de l'érosion de la biodiversité, les lois Grenelle de l'Environnement ont introduit un outil d'aménagement : la Trame Verte et Bleue. Cet outil vise à lutter contre l'isolement des populations animales et végétales par la constitution d'un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques dont la conservation est nécessaire au maintien de la biodiversité. En continuité des orientations et du travail menés dans le cadre de son SCOT, la Trame Verte et Bleue constitue ainsi un élément fondamental de la stratégie environnementale du PLUi de la CCCOC. Il s'agit en effet à travers ce réseau de garantir le bon fonctionnement écologique des espaces naturels, la préservation de la biodiversité mais également de valoriser un patrimoine qui fonde l'identité et l'attractivité du territoire.

Le site jouxte plusieurs continuités écologiques mais n'est pas au cœur de l'une d'entre elles.

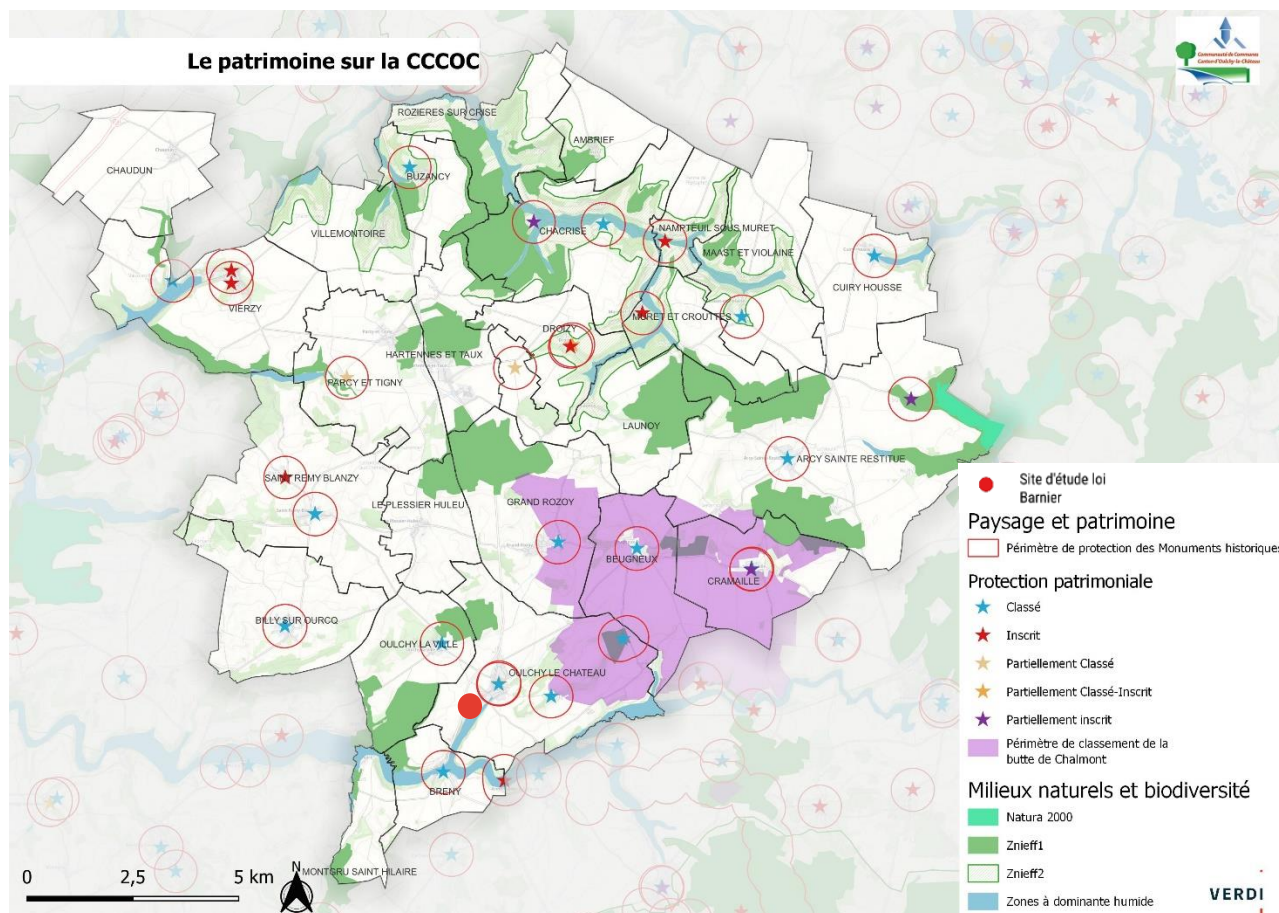


Enjeux :

- Maintenir l'interface avec les espaces naturels agricole et forestiers identifiés à proximité et assurer une transition le long de la RD1.

4.3 PAYSAGES LOCAUX ET GESTION DES RISQUES

4.3.1 Le patrimoine culturel et architectural



Patrimoines bâtis et naturels inventoriés au sein de la Communautés de Communes

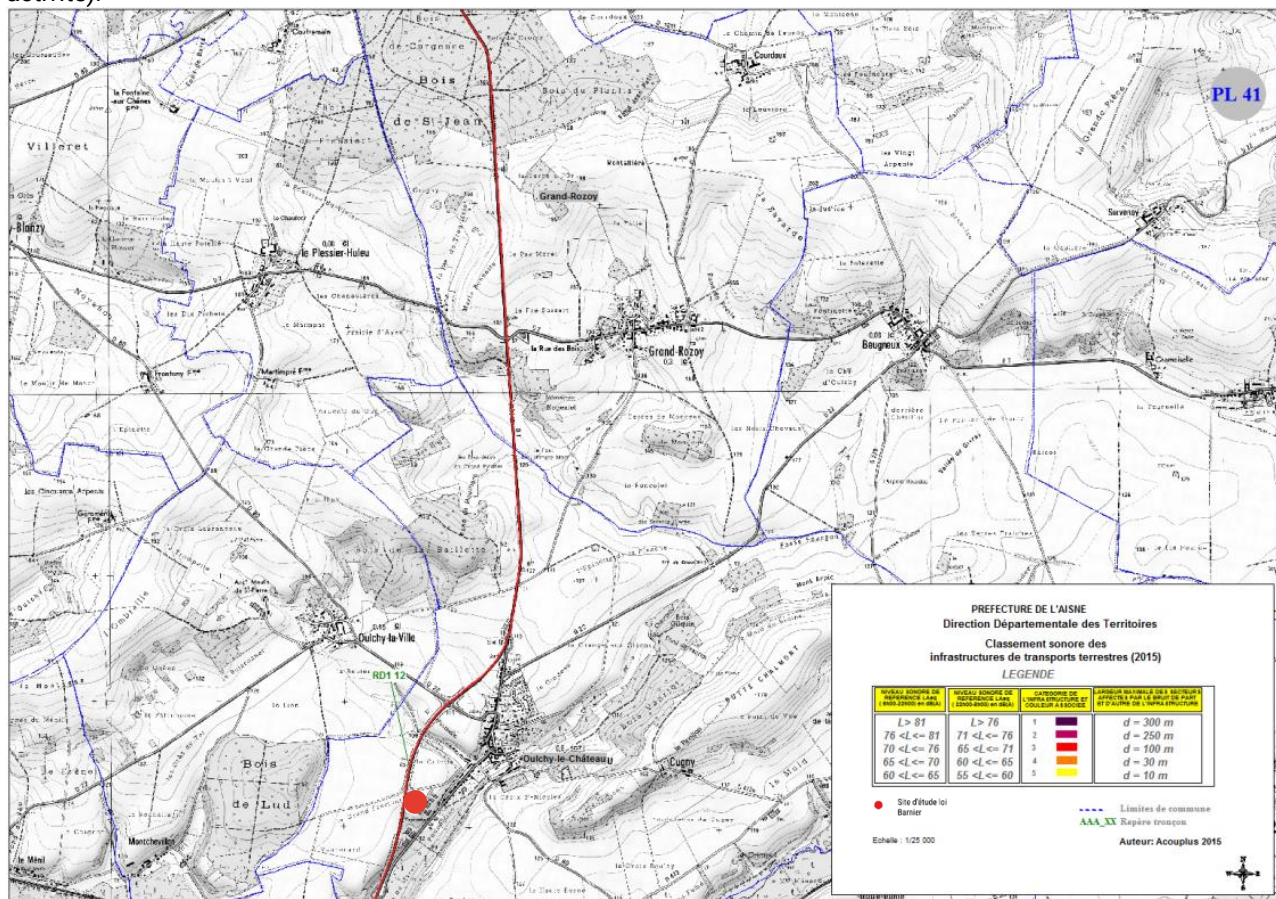
La Communautés de Communes regroupe un certain patrimoine architectural. Dans un rayon de 3 km autour site, nous en retrouvons certains, notamment des infrastructures religieuses, comme :

Appellation	Catégorie	Localisation	Distance par rapport au site d'étude
Patrimoine classé			
Prieuré	Architecture religieuse	Oulchy-le-Château	863 m
Eglise	Architecture religieuse	Oulchy-la-Ville	1,5 km
Eglise	Architecture religieuse	Breny	1,6 km
Eglise de Cugny les Crouttes	Architecture religieuse	Oulchy-le-Château	1,9 km
Château d'Armentières avec sa poterne	Architecture militaire	Armentières-sur-Ourcq	2,3 km
Patrimoine inscrit			
Pont Bernard	Génie civil	Armentières-sur-Ourcq / Breny	1,9 km

Patrimoines bâtis et naturels inventoriés dans un périmètre de 3 km autour du site d'étude

4.3.2 Réseaux et nuisances associées

Le site d'étude est bordé par la route départementale 1, les autres axes qui entourent le site ne sont pas structurants. Cette RD engendre des nuisances sonores dont le site d'étude subit les effets (à noter qu'elle n'est pas le seul élément qui occasionne des nuisances, il y a également l'entreprise de construction Marron TP à l'est du site qui exerce son activité).



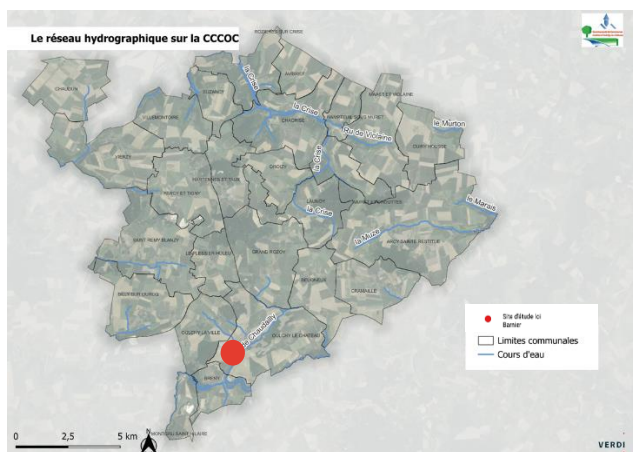
Nuisances sonores engendrées par la route départementale sur le site d'étude

Enjeux :

- Prendre en compte les nuisances sonores de la RD1 en conservant une implantation en retrait des bâtiments mais inférieure à 75 mètres.
- Prendre en compte le Trafic routier important sur la route départementale.
- Prévoir une accessibilité optimisée sur le chemin de Montchevillon sans surcharge du trafic local et de la sortie sur la RD1.
- Assurer des connexions douces au sein de la zone et en continuité du centre bourg.

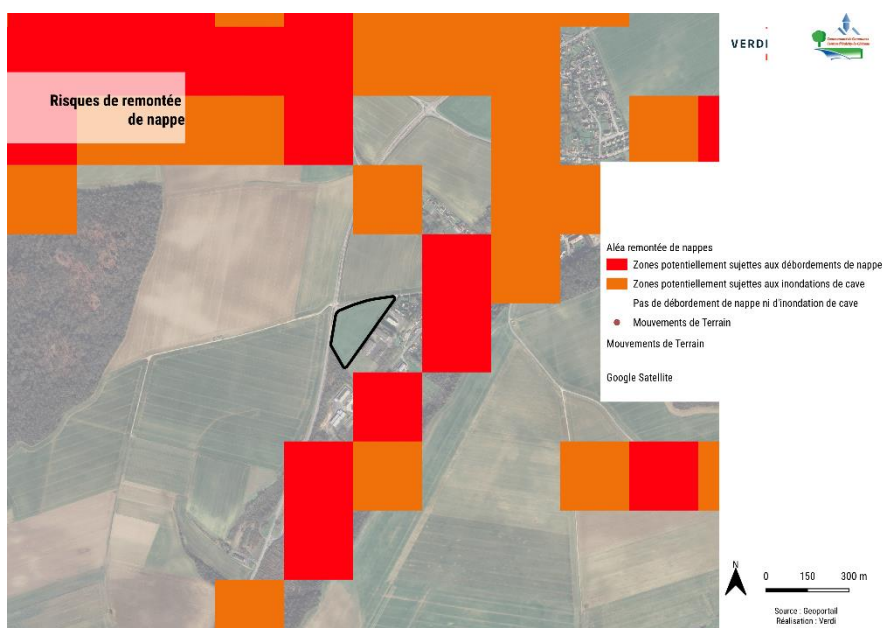
4.3.3 Risques liés au site d'étude

Le réseau hydrologique



L'ensemble de la CCCOC dispose de zones à dominante humide du fait de la proximité avec certains cours d'eau. Le site d'étude se trouve très proche de plusieurs d'entre eux, notamment le ru de Chaudailly et le cours d'eau de la Culotte.

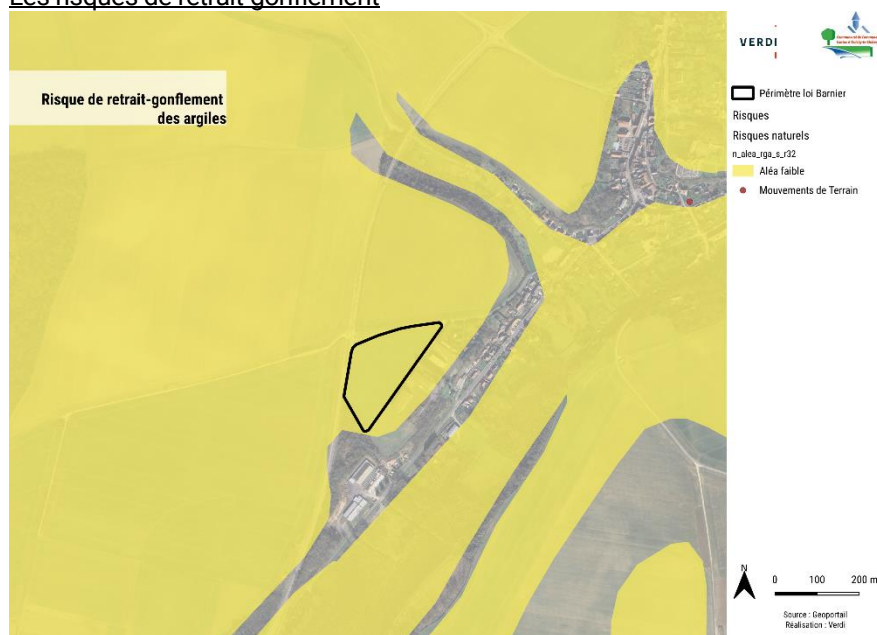
Les cours d'eau à proximité du site d'étude



Le site d'étude surélevé par rapport à la proximité du ru Chaudailly, il n'est pas impacté directement par le débordements de nappe ou d'inondation des caves, mais c'est un enjeu à ne pas négliger.

Les risques de remontée de nappes phréatiques

Les risques de retrait-gonflement



Le site est touché par un aléa faible lié au risque de retrait-gonflement des argiles, comme la majeure partie de la commune d'Oulchy-le-Château et de la CCCOC.

Les risques de mouvements de terrain

Enjeux :

- **Valoriser les perspectives et co-visibilités avec les éléments de patrimoine** culturel et architectural présents à proximité du site.
- Créer une entrée de ville lisible et de qualité depuis la RD1, qui renforce l'identité d'Oulchy-le-Château.
- Veiller à prendre en considération les différents risques à proximité du site.
- Assurer la gestion des eaux pluviales au niveau du site.

5. UN PROJET NECESSITANT UNE ADAPTATION AU PLUi

5.1 VOCATION DE LA ZONE

La zone d'étude est située en entrée de bourg d'Oulchy-le-Château, le long de la RD 1, et bénéficie d'une desserte par le chemin de Montchevillon. Elle se trouve en arrière de la rue de la Gare, à proximité immédiate de la zone économique existante.

La volonté de la Communauté de Communes est de tirer parti de la localisation stratégique de ce site, situé le long d'un axe de circulation majeur, pour envisager une extension de 2,7 hectares à vocation économique. Cette extension a pour objectif d'accueillir des activités complémentaires, en continuité de la zone existante.

L'enjeu est de proposer un aménagement cohérent avec le tissu environnant, structurant l'entrée de ville autour d'une zone vitrine à la fois qualitative et attractive. L'ambition est également de conserver une identité rurale au site, en définissant des principes d'aménagement clairs à l'échelle de l'ensemble du projet.

5.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Au regard des nuisances

- **Implantation en retrait le long de la RD1** : Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD1, afin de limiter les nuisances sonores et visuelles liées au trafic routier.
- **Interdiction des accès directs depuis la RD1** : Pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, aucun nouvel accès direct ne sera autorisé depuis la RD1. Les dessertes devront être organisées depuis les voies internes ou secondaires (chemin de Montchevillon).

Au regard de la sécurité

Compte tenu de la configuration de la zone 1AUe, située en arrière de la zone d'activités existante, le projet nécessite la création de nouvelles liaisons (routières et piétonnes) ou le renforcement des voiries existantes. À ce titre, les aménagements devront répondre aux objectifs suivants :

- **Garantir une accessibilité unique et optimisée depuis le chemin de Montchevillon**, tout en évitant une surcharge du trafic local et en préservant la sécurité à la sortie de la zone et sur la RD1.
- **Développer un réseau des mobilités actives**, en aménageant des liaisons piétonnes et cyclables le long du chemin de Montchevillon, à l'intérieur de la zone, et en continuité avec le centre-bourg d'Oulchy-le-Château.
- **Afin de limiter le ruissellement et de privilégier une gestion durable des eaux pluviales**, des solutions de gestion alternative devront être mises en place afin de permettre leur infiltration à la parcelle, tant pour les espaces publics que pour les parcelles privées (surfaces perméables, création de noues paysagères, mise en place de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales, etc...).

Au regard de l'urbanisme

- **Maîtriser l'impact paysager des constructions** : Les bâtiments devront être limités en hauteur afin de préserver les perspectives dans un paysage relativement plat et valoriser les co-visibilités avec les éléments de patrimoine culturel et architectural situés à proximité du site, en veillant à ne pas les altérer.
- **Favoriser la mixité des fonctions** : Afin de répondre aux besoins identifiés par la Communauté de Communes, la zone pourra accueillir, en complément des activités économiques :
 - o Une offre de restauration à destination des entreprises peut être envisagée, apportant une valeur ajoutée à l'ensemble du site.
 - o Par ailleurs ; la création éventuelle d'une aire de co-voiturage peut être envisagée, répondant aux enjeux de mobilité partagée et contribuant à limiter l'impact de la motorisation individuelle sur le territoire.

Au regard de l'architecture

- **Concevoir une entrée de ville lisible et soignée** : Le projet devra permettre la création d'une entrée de ville identifiable et qualitative depuis la RD1, participant à la valorisation de l'image d'Oulchy-le-Château.

- **Affirmer une architecture sobre et bien intégrée** : L'identité rurale du territoire sera mise en valeur par une architecture reposant sur des volumes simples, des teintes naturelles ou neutres pour les matériaux, une intégration paysagère renforcée, notamment pour le traitement des aires de stationnement.

Au regard de la qualité des paysages

La zone 1AUE se situe sur des terrains à dominante agricole, caractérisés par un paysage ouvert et ponctuellement arboré. Ce contexte appelle un parti d'aménagement exigeant, dans lequel la trame verte et la qualité architecturale doivent contribuer à une transition paysagère réussie, à l'entrée d'Oulchy-le-Château.

- **Soigner les limites de la zone et les abords de la RD1** par un traitement paysager structuré (plantations, haies, ...).
- **Traitement paysager des marges de recul** : Ces espaces inconstructibles de 15 mètres par rapport à la RD1 feront l'objet d'un aménagement paysager qualitatif (plantations, haies, merlons...) et pourront accueillir éventuellement des zones de stationnement, voiries, espaces d'infiltration ou de gestion des eaux pluviales.
- **Créer une trame verte interne avec des plantations variées**, permettant de limiter l'impact visuel des bâtiments et d'assurer une transition douce vers les espaces naturels.
- **Intégrer les espaces de stationnements et les espaces de stockage** dans le paysage grâce à la végétalisation.
- **Favoriser une densité urbaine progressive et des formes bâties adaptées** pour éviter toute rupture avec les espaces ouverts environnants.
- **Concevoir une entrée de ville qualitative**, en lien avec le caractère rural du territoire et assurer des vues ponctuelles vers la zone depuis la RD1.

5.3 LE PARTI URBAIN : L'ORIENTATION ET D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

