



## Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### 4A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLE

Vu pour être annexé à  
l'arrêté n°AH\_2026\_0083 du 26/05/2026  
soumettant à enquête publique  
le projet de révision du PLU

Cachet et signature :

Catherine LEDOUBLE

Catherine LEDOUBLE  
2026.06.02 11:32:39 +0200  
Ref:11097703-16734584-1-D  
Signature numérique  
Le Président  
Par délégation  
La Vice-présidente

Prescription de la révision générale par délibération du **25 octobre 2023**  
Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du **21 novembre 2008**

## SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
<b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b> .....	<b>4</b>
<b>Localisation du secteur soumis à OAP</b> .....	<b>5</b>

## **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.

### Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

*Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 219 (V)*

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

### Article L. 151-6-1 du Code de l'Urbanisme

*Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)*

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

### Article L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme

*Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)*

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

### Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

*Modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 16*

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

## **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

### Article R151-10 du Code de l'Urbanisme

*Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls, la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner.

Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

## LOCALISATION DU SECTEUR SOUMIS A OAP



Source : Géoportail de l'Urbanisme

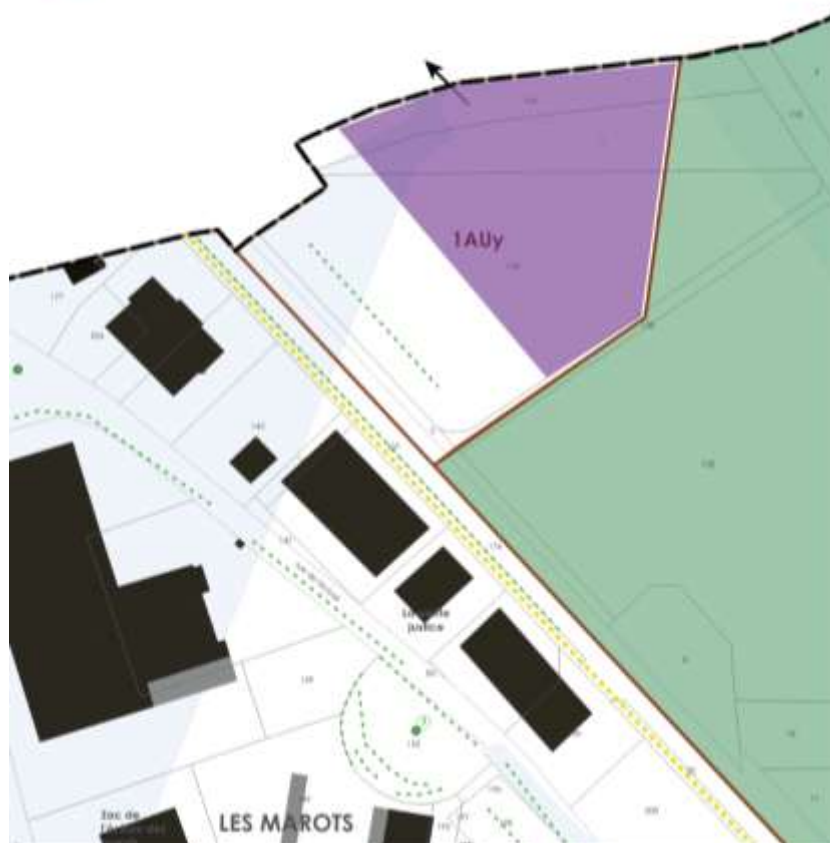


Source : Extrait du zonage

Les parcelles concernées par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation sont situées au Nord de la RD671, en entrée Nord du territoire communal de Saint-Thibault, face au Parc Sud Champagne. Elles appartiennent à la distillerie DISLAUB, située sur la commune voisine de Buchères, et ne sont accessibles que depuis ce site.

### Légende :

- ↖ Accès depuis le site de l'entreprise uniquement
- Implantation des constructions autorisées (recul 75m de la RD671)



La zone permettra de conforter les constructions et équipements nécessaires au développement du site de la Distillerie ; hors espaces inondables identifiés au sein du PPRi de l'Agglomération Troyenne (zone rouge) – Servitude d'Utilité Publique / cf. annexe du PLU.

L'accès de la zone 1AUy est donc maintenu uniquement depuis l'unité foncière de l'entreprise : aucun accès depuis la RD671 n'est donc autorisé (voie classée à grande circulation).

Pour ce qui est de la constructibilité, un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD671 est imposée, au vu de son classement en tant que voie à grande circulation (décret n°2010-578 du 31 mai 2010). L'espace possible pour l'implantation des constructions, équipements et ouvrages autorisés dans la zone, liées à l'activité de la distillerie DISLAUB est donc matérialisée dans le présent schéma d'orientation d'aménagement et de programmation.

A noter que, pour veiller à l'intégration du site, la haie végétale en bordure de la RD 671 (positionnée en retrait de la limite séparative) a été identifiée en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elle participe à la fois à la trame verte locale, mais aussi à l'intégration du site dans son environnement proche (frange paysagère à conserver). Il conviendra alors de les préserver, et de les intégrer aux projets d'aménagement.