

# COMMUNE DE BREVIANDES

DEPARTEMENT DE  
L'AUBE

# Plan Local d'Urbanisme

Document n°3 :  
Orientations d'aménagement  
et de programmation



Document approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2017  
Le Maire,



# SOMMAIRE

<b>1. RAPPELS</b>	<b>3</b>
1.1. ARTICLE L.123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	3
1.1. ARTICLE R.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME	3
<b>2. PLAN DE SITUATION</b>	<b>5</b>
2.1. GENERALITES	5
2.2. LE CAS PARTICULIER DU SECTEUR DIT « CAROUGE-HAUTEFEUILLE » :	
DIVISION EN SOUS-SECTEURS	7
2.2.1. PRESENTATION DE LA ZONE	7
<b>3. LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'HABITAT</b>	<b>10</b>
3.1. ZONE 1AUC1	10
3.1.1. SECTEUR DIT « CAROUGE-HAUTEFEUILLE » : SOUS-SECTEUR MOROT	10
3.1.2. SECTEUR DIT « CAROUGE-HAUTEFEUILLE » : SOUS-SECTEURS	
HAUTEFEUILLE 1 ET HAUTEFEUILLE 2.	14
3.1.3. SECTEUR DE LA ZAC SAINT MARTIN	18
3.1.4. SECTEUR DIT « LES PLANTES » (NORD)	19
3.2. ZONE 1AUC2	20
3.2.1. SECTEUR DIT « CAROUGE-HAUTEFEUILLE » : SOUS-SECTEUR CŒUR DE	
VILLE	20
3.2.1. SECTEUR DIT « CAROUGE-HAUTEFEUILLE » : SOUS-SECTEUR JEAN MOULIN	
22	
3.3. ZONE 2AUC	24
3.3.1. SECTEUR DIT « CAROUGE-HAUTEFEUILLE » : SOUS-SECTEUR CAROUGE	24
3.3.2. SECTEUR DIT « LES PLANTES » (SUD)	26
<b>4. LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'ACTIVITE</b>	<b>27</b>
4.1. ZONE 1AUJ	27
4.1.1. SECTEUR DIT « COULMET »	27

# **1. RAPPELS**

## 1.1. Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

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 mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

## 1.1. Article R.123-3-1 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations

d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

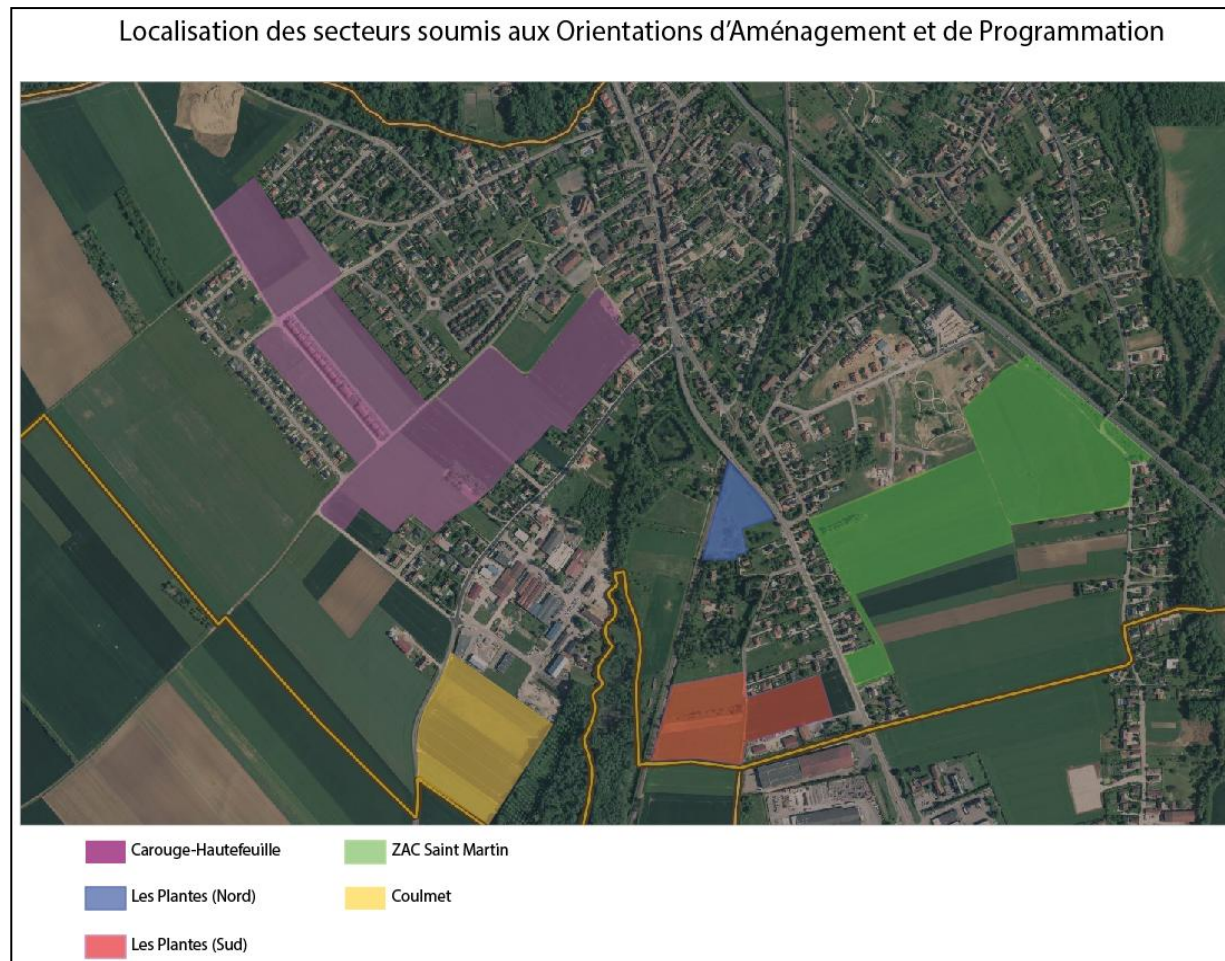
## 2. PLAN DE SITUATION

### 2.1. Généralités

Cinq secteurs d'urbanisation future sont concernés par des OAP, lesquelles doivent assurer un aménagement cohérent, dans le temps et dans l'espace. En effet, ces secteurs sont parfois de grande taille et leur aménagement présente des sensibilités à l'intérieur même de chacun d'entre eux mais aussi à l'échelle du tissu urbain en général. Il s'agit pour les élus de garantir un fonctionnement global de la ville en proposant un programme d'urbanisation respectueux des contextes géographique, urbain et démographique.

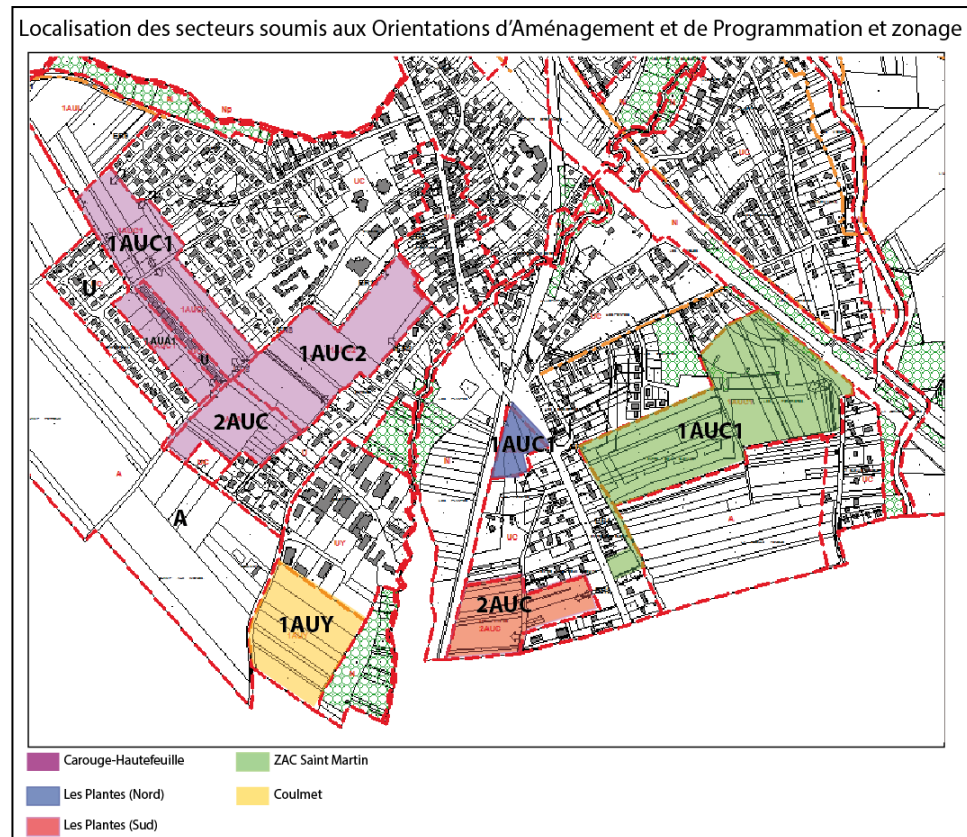
Les secteurs sont tous situés au Sud du tissu bâti, et plus ou moins imbriqués dans la trame existante.

Quatre d'entre eux sont destinés à accueillir principalement de l'habitat, le cinquième étant destiné à de l'activité (Coulmet).



Ces secteurs sont répartis sur le territoire communal à travers différentes zones réglementaires.

- U : à vocation d'habitat, cette zone concerne une très petite partie du secteur « ZAC Saint Martin ».
- 1AUC1 : à vocation d'habitat, cette zone concerne trois secteurs (« Saint Martin », « Les Plantes (Nord) » et une partie de « Carouge-Hautefeuille »). Elle peut être aménagée dès l'approbation du PLU.
- 1AUC2 : à vocation d'habitat, cette zone concerne une partie du secteur « Carouge-Hautefeuille ».
- 2AUC : à vocation d'habitat, cette zone concerne deux secteurs : (« Les Plantes (Sud) » et une partie de « Carouge-Hautefeuille »). Elle ne pourra être urbanisée que lorsque l'ensemble des zones 1AUC1 auront été aménagées dans leur intégralité.
- 1AUU : à vocation d'habitat, cette zone concerne une partie du secteur « Carouge-Hautefeuille ».
- 1AUY : à vocation d'activité, cette zone concerne le secteur du « Coulmet ». Elle peut être aménagée dès l'approbation du PLU.



## 2.2. Le cas particulier du secteur dit « Carouge-Hautefeuille » : division en sous-secteurs

Ce secteur particulièrement vaste se doit d'être urbanisé au fur et à mesure et nécessite d'être fractionné en différentes parties de plus petite taille. Néanmoins il est indispensable de considérer le secteur dans sa globalité, tant en terme d'organisation du bâti, que de construction de la trame de déplacement, de l'accompagnement végétal,...

En effet, plusieurs aménagements ont été réalisés individuellement jusqu'alors sans se soucier du développement futur des zones limitrophes. La municipalité souhaite enrayer ce phénomène qui risque à terme de porter atteinte au bon fonctionnement et à la compréhensibilité de la trame urbaine de Bréviandes.

A ce titre, le secteur a donc été d'une part divisé entre 2 types de zones réglementaires (1AU et 2AU) et d'autre part son urbanisation a été prévue au travers de 6 sous-secteurs d'aménagement spécifique dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être différée.

### 2.2.1. Présentation de la zone

#### ❖ La topographie

Le secteur « Carouge-Hautefeuille » est marqué par un léger relief, dont le point culminant est situé à 132 mètres, au lieu-dit Hautefeuille. Deux versants de coteaux en pente douce donnent au Nord sur le ru du Triffoire, à l'Ouest sur le ru de la Hurande.

Le site est marqué par la présence d'une ligne de crête sur laquelle le chemin de Hautefeuille prend appui et offre des vues ouvertes sur le grand paysage : plaine agricole et contreforts du Pays d'Othe, architectures de tours du quartier des Chartreux et des toitures insérées dans la verdure, mais également clocher de l'église de Bréviandes, autant d'éléments qui forment des repères dans le paysage.

Un cordon boisé formé des houppiers des arbres marque la ligne d'horizon : au Nord et à l'Est, la végétation du bord des cours d'eau assure une continuité boisée (en partie classée en Espaces Boisés Classés) formant un véritable écrin végétal.

Compte-tenu de l'ouverture paysagère du secteur, l'attention sera portée sur l'insertion paysagère des futures constructions en termes d'implantation et de hauteur du bâti notamment.

De plus, la pente sera prise en compte lors des réflexions sur l'écoulement des eaux pluviales.

#### ❖ Le réseau viaire

Le secteur Carouge-Hautefeuille s'est développé en partie le long de la RD 72, en direction de Saint-Léger-Près-Troyes. Des opérations d'aménagement plus vastes sous forme de lotissements pavillonnaires se sont réalisées en prenant appui sur le chemin des Pâtures et sur la rue Arthur Rimbaud.

Dans ces extensions, les opérations « au coup par coup » ont favorisé la formation d'un réseau viaire peu maillé. Une portion importante

des voies est en impasse ou en boucle instaurant des déplacements peu aisés dans la commune. Malgré l'existence de nombreuses voies en impasse, des « accroches » pour les futurs morceaux de tissus urbains ont été réservées dans le tissu pavillonnaire ou existent sous la forme de parcelles laissées vacantes. Elles serviront pour désenclaver le tissu pavillonnaire existant et organiser la commune de manière plus fonctionnelle en maillant le territoire.

#### ❖ Les circulations

La commune est desservie par la ligne 2 de transport en commun qui dessert le bourg par l'axe historique (RD 444). Elle vient de Troyes et se dirige vers Buchères tandis qu'une ramification s'oriente vers Saint-Léger-Près-Troyes et dessert la zone d'activités du Coulmet. La ligne de transport en commun ne dessert pas le secteur en lui-même et les arrêts de bus restent relativement éloignés puisque la partie la plus éloignée du secteur se trouve à environ 1 km de l'arrêt le plus proche. Les transports en commun devront être rendus accessibles pour les futurs habitants.

Des circulations piétonnes ont d'ores et déjà été aménagées à travers l'îlot qui accueille le groupe scolaire (le sentier Verlaine), permettant aux élèves de rejoindre leur domicile, tandis qu'une vélo-voie longe le ru du Triffoire. Les chemins ruraux sont également fréquentés par les habitants qui s'y promènent à pied. La continuité des circulations piétonnes sera organisée à travers les futurs quartiers afin de faciliter et de favoriser les cheminements doux.

#### ❖ Les caractéristiques du tissu bâti

La zone Carouge-Hautefeuille se situe dans le prolongement du centre bourg caractérisé par un tissu majoritairement composé de constructions anciennes implantées à l'alignement sur rue et en limites séparatives sur un parcellaire en lanières. Elle se situe également dans la continuité d'une urbanisation spontanée le long des voies, de lotissements caractérisés par des constructions installées en milieu de parcelles et d'équipements. La zone s'est construite ces dernières années sous la forme de lotissements marqués par leur manque de structuration autour d'espaces publics, leur impact visuel - certaines bandes de logements étant construites sans intégration paysagère - ainsi que par le manque de cohérence avec l'existant et des constructions entrecoupées de parcelles laissées libres d'urbanisation.

Le secteur en devenir Carouge-Hautefeuille devra prolonger la trame villageoise du centre bourg, se placer dans la continuité de lotissements pavillonnaires et organiser la transition avec la future zone de loisirs AUL et avec les terres agricoles. Comprenant dans son emprise des lotissements construits sans cohérence avec l'existant, le projet proposera des espaces publics structurants permettant une bonne intégration dans le tissu communal.

#### ❖ Les différents sous-secteurs

La zone à urbaniser a été divisée en six sous-secteurs qui font l'objet de schémas d'organisation fonctionnelle visant à favoriser la mise en

œuvre d'une urbanisation de qualité. Les principes d'aménagement définis visent à favoriser une bonne desserte de ces ensembles fonciers en privilégiant une organisation générale cohérente, reposant sur la prise en compte notamment des problématiques environnementales, d'intégration paysagère, de diversité de l'habitat et de continuité du maillage de voirie.

#### ❖ L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation devra s'appliquer sur ces secteurs destinés à accueillir prioritairement de l'habitat afin de répartir dans le temps l'arrivée de populations nouvelles et permettre à la commune de répondre notamment aux besoins en équipements qui en découleront.

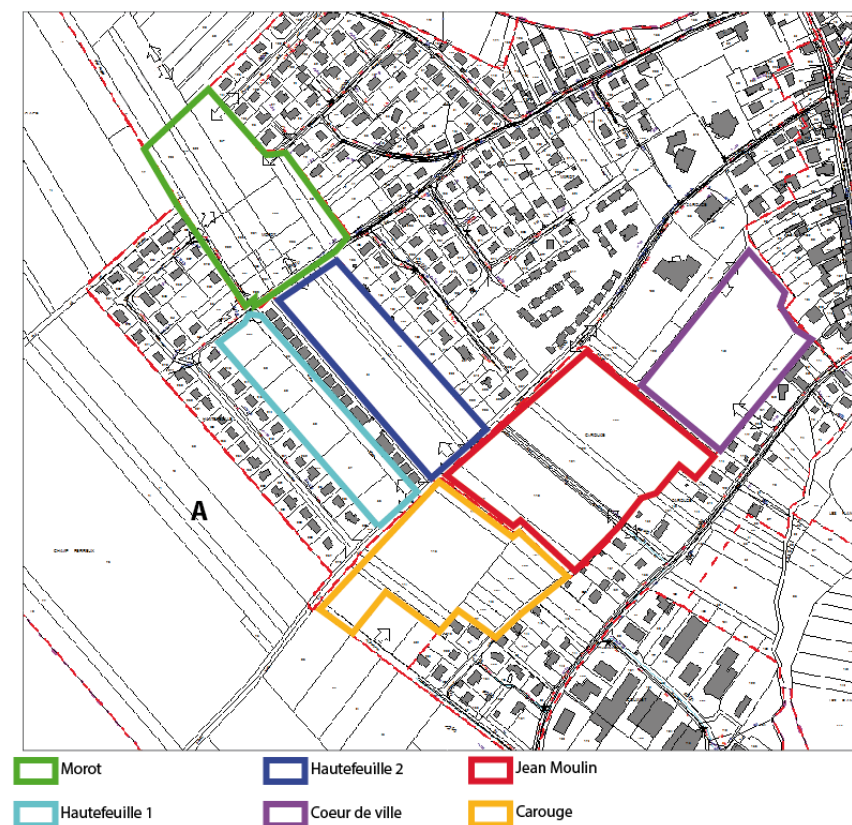
En conséquence, les secteurs **Morot** et **Hautefeuille 1 et 2**, au vu des projets d'ores et déjà réalisés et des projets à l'étude sur ces secteurs, seront prioritaires dans l'ouverture à l'urbanisation par rapport aux autres zones à urbaniser. Néanmoins, aucune priorité n'est fixée sur l'une ou l'autre de ces deux zones. Elles sont toutes urbanisables immédiatement.

Les sous-secteurs **Carouge, Jean Moulin et Cœur de ville** constitueront une réserve foncière et ne seront pas ouverts à l'urbanisation immédiatement.

En effet, le premier (classé en 2AUC) ne sera urbanisable que par une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les deux autres pourront être ouverts à l'urbanisation dès lors que les sous-secteurs Morot et Hautefeuille 1 et 2 seront aménagés dans leur intégralité.

Les différents sous-secteurs de «Carouge-Hautefeuille»



### **3. LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'HABITAT**

#### **3.1. Zone 1AUC1**

##### **3.1.1. Secteur dit « Carouge-Hautefeuille » : sous-secteur Morot**

###### **❖ Programme**

La zone à aménager est principalement dédiée à l'habitat individuel, mitoyen ou collectif. L'ensemble de ces formes d'habitat devra être représenté sur la zone.

L'urbanisation de la zone se fera par le biais d'une opération d'ensemble.

###### **❖ Environnement et intégration paysagère**

L'aménagement de la voie située en limite de la zone agricole et de ses abords doit permettre de créer un espace tampon végétalisé entre les terres agricoles et la future zone résidentielle afin de limiter l'impact visuel des futures constructions sur le paysage. Cet espace se composera d'une bande plantée d'une largeur minimale de 5 mètres le long de la future zone d'habitat de Morot afin de créer une transition paysagère avec la zone agricole ainsi que d'un chemin qui permettra la circulation des piétons.

Cet aménagement au caractère paysagé marqué est essentiel afin de créer une forte coupure physique entre deux espaces fonctionnels différents et de permettre l'intégration dans le paysage de la future zone résidentielle.

Le cheminement à créer entre la rue Rimbaud et la rue des Forgeottes ainsi que dans le prolongement de la rue des Forgeottes sera bordé d'espaces verts plantés. Un espace de promenade de type « coulée verte » sera aménagé afin d'offrir un espace vert public aux futurs habitants. Une noue paysagère sera créée afin de permettre le recueil des eaux pluviales et contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble du site. La création de la noue permettra d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et éviter le ruissellement sur le secteur. Une aire de recueil des eaux de pluies constituera en période sèche une aire de repos et de détente voire une aire de jeu. Une bande plantée d'arbres de haute tige entrecoupée de places de stationnement s'intercalera entre le cheminement piéton d'une largeur minimale de 2 mètres qui longerait la voie de desserte.

Dans tous les cas, les essences locales sont à privilégier et à organiser de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

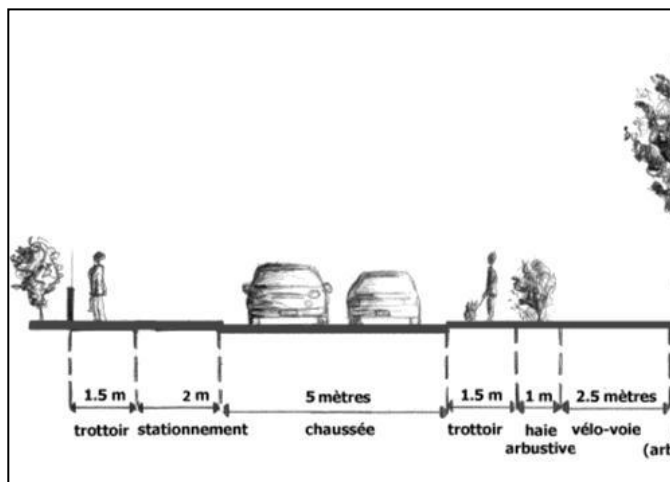
###### **❖ Continuité du maillage de voirie**

Le schéma d'aménagement poursuit comme objectifs la préservation de la continuité du maillage des voies et la hiérarchisation des voiries suivant leur fonction.

### Deux voies structurantes

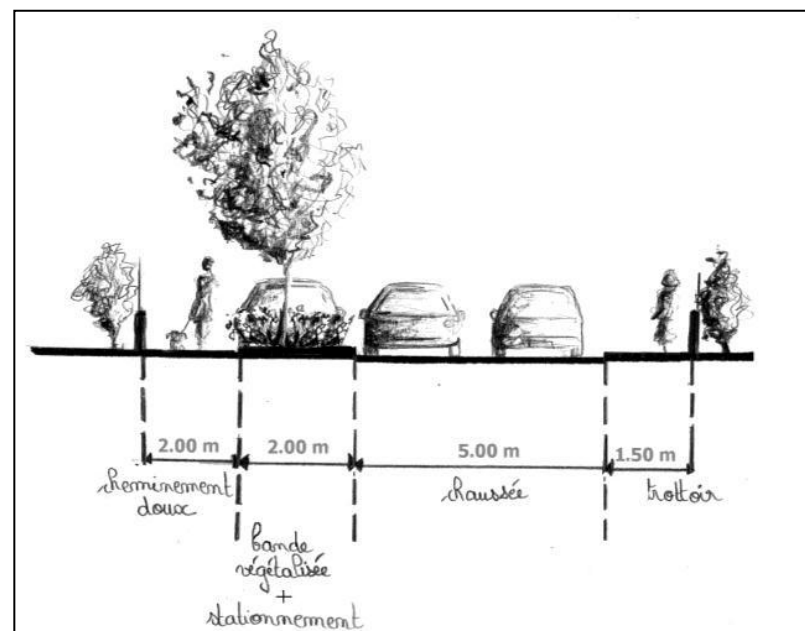
La desserte de la zone s'organisera à partir de voies structurantes : la rue Arthur Rimbaud ainsi qu'une voie à créer, traversant la zone selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est. La future voirie reliera les deux points d'accroches que sont la rue Arthur Rimbaud et le chemin des Pâtures, en empruntant le tracé de l'actuel chemin de Froide Glace.

L'emprise minimale de la voie à créer sera de 13,50 mètres lorsque cela est indiqué sur le schéma d'aménagement global. Cette emprise intégrerait un cheminement doux de type piste cyclable d'une largeur de 3 mètres, une haie de vivaces d'une largeur de 1 mètre, une bande comprenant des places de stationnement réparties le long de la voirie ainsi qu'un trottoir d'une largeur minimum de 1,50 mètre afin d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. La largeur de la chaussée est fixée de 5,5 mètres à 6 mètres.



Une voie secondaire sera créée pour desservir l'ensemble de la zone. D'une emprise minimale de 10,50 mètres de large, avec double accroche sur la voirie structurante à créer, cette voie de desserte intégrera un trottoir d'une largeur minimum de 1,50 mètre d'un côté de la chaussée ainsi qu'une bande paysagée entrecoupée de places de stationnement et longée d'un cheminement piéton d'une largeur minimale de 2 mètres de l'autre côté.

Trottoir et cheminement piétonnier assureront la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. La largeur maximale de la chaussée est fixée à 5 mètres.



Une seconde voie de desserte connectera la rue Arthur Rimbaud à la voie de desserte en boucle et permettra de desservir le projet en cours de réalisation.

#### *Des cheminements doux*

Un cheminement doux de type piste cyclable d'une largeur minimale de 3 mètres sera créé dans l'emprise de la voie structurante à créer faisant transition entre le secteur de Morot et les terres agricoles. Il permettra de connecter l'ensemble du réseau de cheminements piétons de la zone à aménager à la vélo-voie longeant la vallée du Triffoire.

Une voirie sera créée entre l'impasse du Bois de Morot et le réseau de voies du futur quartier, dans le but de connecter le secteur au lotissement limitrophe tout en préservant sa tranquillité. Cette voie, d'une emprise de 10,5 mètres comportera des espaces verts arborés de part et d'autre du cheminement.

Une coulée verte permettra de connecter la rue Rimbaud à la rue des Forgeottes et la rue des Forgeottes à la voie de desserte du secteur Morot. La liaison douce entre la rue des Forgeottes et la voie de desserte du secteur Morot conservera l'emprise de la rue des Forgeottes et s'élargira vers l'Est afin de pouvoir accueillir une aire de recueil des eaux pluviales. Le cheminement sera longé, de part et d'autre, par des espaces verts arborés.

Afin de compléter le réseau de circulation, des cheminements piétons d'une emprise de 2 mètres seront créés en bordure des voies

de façon à connecter les différentes liaisons douces du secteur entre elles.

#### ❖ Densité résidentielle

La densité moyenne devra être comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare, conformément aux objectifs du PLH. Cette moyenne pourra être mise en place à travers des secteurs d'habitat d'une densité résidentielle différente :

La définition de secteurs d'habitat à densité moyenne et à densité élevée permettra de constituer une forme urbaine plus riche et de diversifier le parc de logement, en faveur de la mixité. Pour diversifier l'offre de logements, les constructions assureront la mise en place d'une typologie variée (maisons de ville, de maisons jumelées par le garage, de petits collectifs...). Cependant, afin de limiter l'impact de ces constructions (plus hautes) sur le paysage, elles seront installées principalement aux points bas du relief.

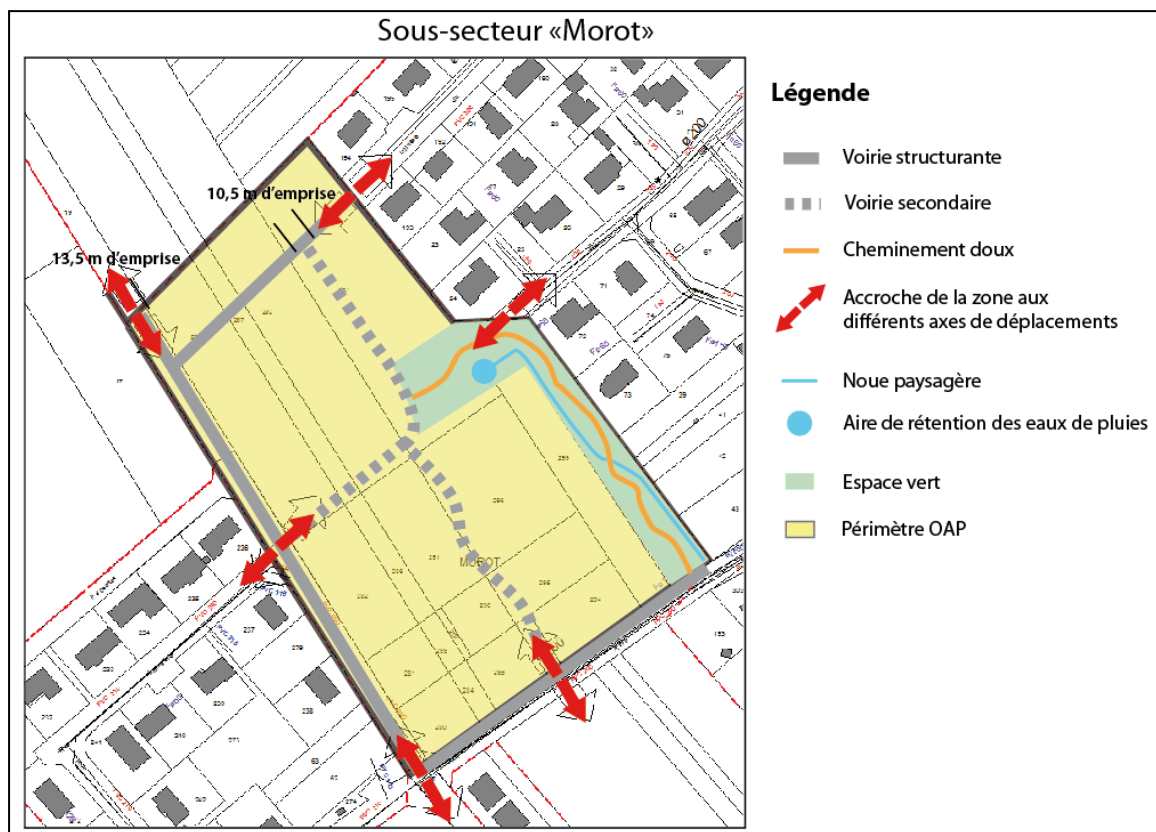
#### ❖ Implantation et caractéristique du bâti

Afin de respecter l'implantation traditionnelle du bâti et de reprendre les principes bioclimatiques utilisés traditionnellement, et dans l'optique de limiter la consommation énergétique, les façades ayant le plus de baies des constructions seront, dans la mesure du possible, orientées vers le sud.

En zone de densité moyenne et élevée, l'implantation des constructions à l'alignement sur rue sera privilégiée. Cette organisation du bâti permettra de marquer le front bâti et d'optimiser la superficie des terrains en limitant les espaces résiduels autour des bâtiments et en dédiant un maximum de surface aux jardins.

❖ Schéma

*Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.*



### 3.1.2. Secteur dit « Carouge-Hautefeuille » : sous-secteurs Hautefeuille 1 et Hautefeuille 2.

#### ❖ Programme

La zone à aménager est dédiée à l'habitat individuel, mitoyen ou collectif, ainsi qu'à l'aménagement d'un ensemble immobilier réservé aux seniors, comprenant au moins 25 logements. L'ensemble de ces formes d'habitat devra être représenté sur la zone.

L'urbanisation du secteur Hautefeuille 1 se fera au moyen d'une opération d'ensemble.

L'urbanisation du secteur Hautefeuille 2 pourra se faire au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

#### ❖ Environnement et intégration paysagère

Un espace paysager sera créée le long du chemin de Hautefeuille, entre les lotissements Lamartine et Rimbaud, contribuant à la végétalisation de l'axe.

Le cheminement à créer entre la résidence intergénérationnelle et la rue Georges Sand sera bordé de plantations arbustives.

La création d'une zone de jardin, d'une profondeur de 5 mètres, en fond de parcelles des lots découpés le long de la voie de desserte à créer, est essentielle pour préserver la tranquillité de la future zone d'habitat comme des lotissements existants Rimbaud et Lamartine.

Une bande arbustive située entre la rue privée desservant le lotissement Rimbaud et la résidence intergénérationnelle permettra

de préserver la tranquillité de du lotissement Rimbaud existant et d'assurer celle du village intergénérationnel à venir.

Dans tous les cas, les essences locales sont à privilégier et à organiser de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

#### ❖ Continuité du maillage de voirie

Le schéma d'aménagement poursuit comme objectifs la préservation de la continuité du maillage des voies et la hiérarchisation des voiries suivant leur fonction.

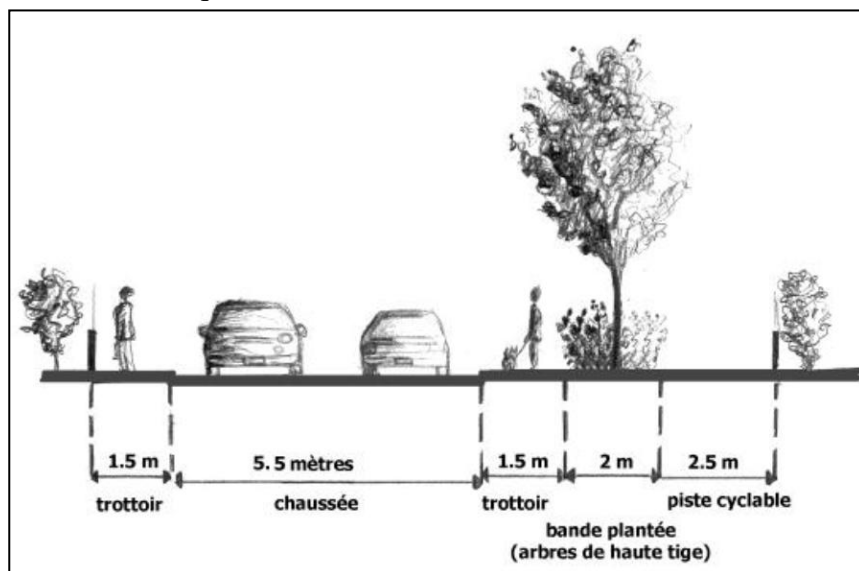
Les secteurs s'organiseront autour des voies structurantes que sont la rue Arthur Rimbaud, le Chemin de Hautefeuille et le chemin de Froide Glace.

La rue Arthur Rimbaud sera réaménagée afin d'adapter son gabarit aux nouveaux besoins. Son emprise minimale sera de 10,50 mètres et intégrera un trottoir des deux côtés de la chaussée ainsi qu'une bande paysagée. Les trottoirs assureront la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

L'emprise minimale du chemin de Hautefeuille sera de 13,50 mètres. Cette emprise intégrera une bande cyclable d'une largeur minimale de 3 mètres ainsi qu'un trottoir d'une largeur de 1.50 mètre de chaque côté de la chaussée. La largeur de la chaussée est

fixée entre 5,5 mètres et 6 mètres afin de permettre le passage des véhicules de transport en commun.

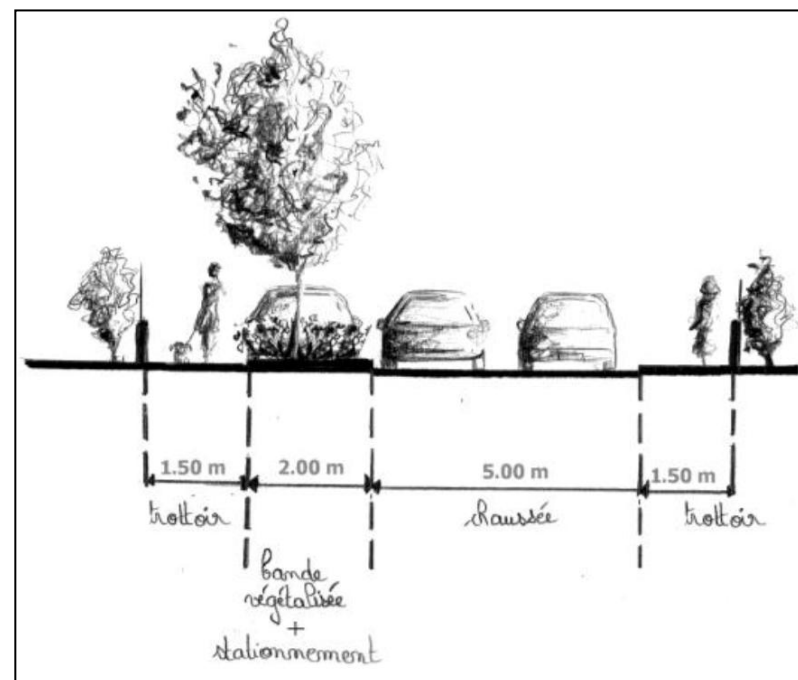
Afin de conserver l'aspect végétalisé du chemin de Hautefeuille et d'établir les constructions en contrebas de la ligne de crête, aucune parcelle ne trouvera son accès sur le chemin de Hautefeuille. Toutes les parcelles découpées le long de cet axe seront desservies par une voie interne au quartier.



#### *Une voie de desserte empruntant le chemin de Froide Glace*

Une voie secondaire sur le secteur « Hautefeuille1 » desservira l'ensemble de la zone et connectera le chemin de Hautefeuille à la rue Arthur Rimbaud. Cette voie permettra entre autre de desservir les lots situés entre les lotissements Rimbaud et Lamartine.

D'une emprise minimale de 10,5 m, cette voie de desserte intégrerait des places de stationnement réparties de manière alternée le long de la chaussée ainsi que des trottoirs d'une largeur minimum de 2 mètre afin d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. La largeur maximale de la chaussée est fixée à 5 mètres.



#### *Des cheminements doux*

Une liaison douce sera créée entre la résidence intergénérationnelle et la rue George Sand, dans le but de connecter le tissu urbain à venir au lotissement limitrophe tout en préservant sa tranquillité. Cette

liaison douce, d'une emprise minimale de 10 mètres comportera des espaces verts arborés de part et d'autre du cheminement.

#### ❖ Densité résidentielle

La densité moyenne devra être comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare, conformément aux objectifs du PLH. Trois espaces d'habitat d'une densité résidentielle différente peuvent être identifiés :

- Espace à densité faible, caractérisé par de l'habitat majoritairement pavillonnaire,
- Espace à densité moyenne, caractérisé par un habitat majoritairement mitoyen,
- Espace à densité renforcée, caractérisé par de l'habitat sous forme de petits collectifs.

#### ❖ Implantation et caractéristique du bâti

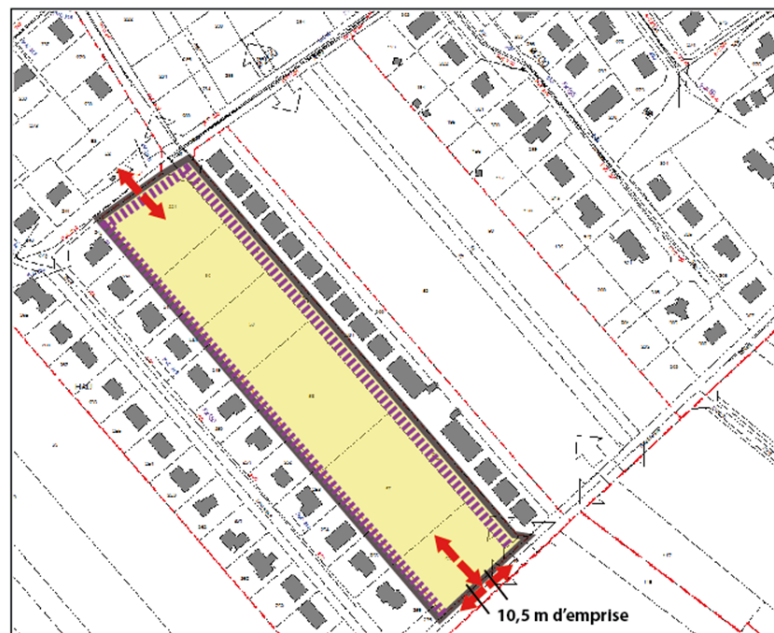
Afin de respecter l'implantation traditionnelle du bâti et de reprendre les principes bioclimatiques utilisés traditionnellement, et dans l'optique de limiter la consommation énergétique, les façades ayant le plus de baies des constructions seront, dans la mesure du possible, orientées vers le sud.

#### ❖ Schémas

*Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence*

*d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.*

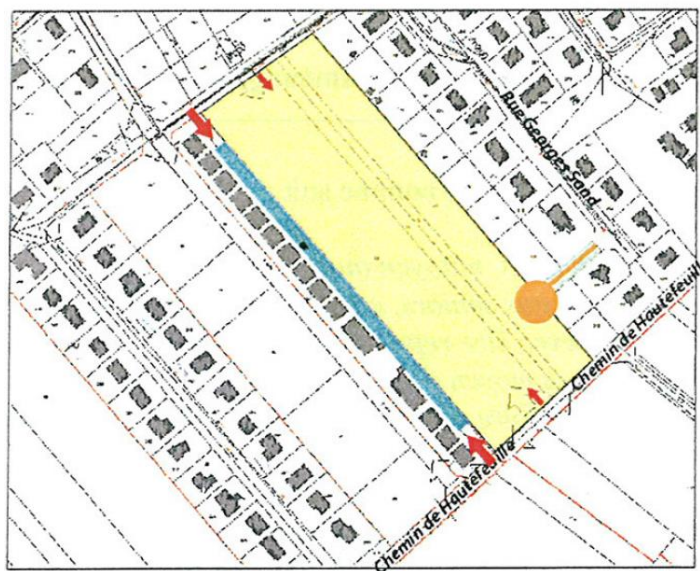
### Sous-secteur «Hautefeuille 1»



#### Légende

- ■ ■ Voirie secondaire
  - Cheminement doux
  - ▤▤▤▤ Principe de recul des constructions par rapport à la voirie ( 5m )
  - ↗↘ Accroche de la zone aux différents axes de déplacements
  - Périmètre OAP
- Aménagement d'espace paysager le long de la voirie

### Sous-secteur «Hautefeuille 2»



#### Légende

- Cheminement doux
- Principe de création d'une liaison douce avec le secteur limitrophe (localisation libre sur l'ensemble du front de zone)
- Réaménagement de la rue
- Principe de création d'un espace vert
- ↗↘ Principe d'accroches de la zone :  
- aux axes structurants  
- aux axes secondaires
- Périmètre OAP

### 3.1.3. Secteur de la ZAC Saint Martin

#### ❖ Programme

La zone à aménager est principalement dédiée à l'habitat individuel, mitoyen ou collectif, l'ensemble de ces formes d'habitat devra être représenté sur la zone.

#### ❖ Continuité du maillage de voirie

Assurer la desserte de la zone par une voie structurante qui prend appui sur la RD 444.

Assurer un maillage cohérent par la création d'axes secondaires rejoignant la rue Jean Rostand et la rue des Vignottes.

Mise en place d'une liaison douce depuis l'avenue du Maréchal Leclerc, et traversant la zone d'est en ouest

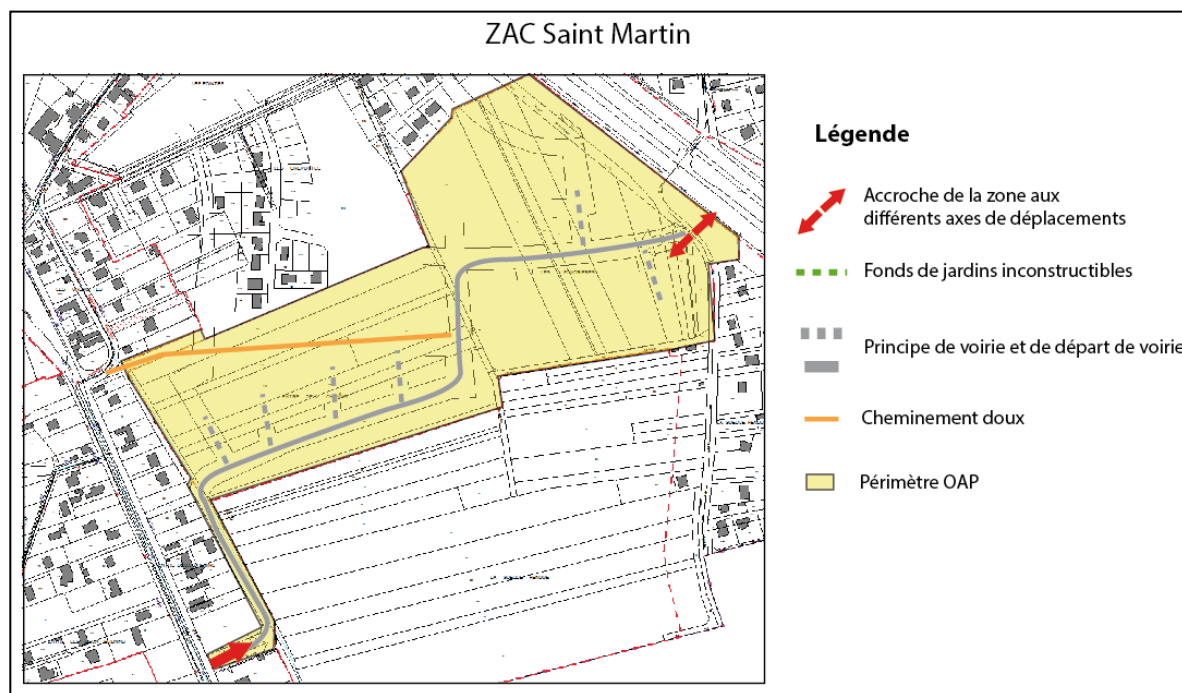
#### ❖ Densité résidentielle

La densité moyenne devra être comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare, conformément aux objectifs du PLH. Cependant, trois espaces d'habitat d'une densité résidentielle différente pourront être identifiés afin de diversifier les formes urbaines :

- un espace à densité faible, caractérisé par de l'habitat majoritairement pavillonnaire,
- un espace à densité moyenne, caractérisé par un habitat majoritairement mitoyen,
- un espace à densité renforcée, caractérisé par de l'habitat sous forme de petits collectifs.

#### ❖ Schéma

*Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.*



### 3.1.4. Secteur dit « les Plantes » (Nord)

#### ❖ Programme

La zone à aménager est principalement dédiée à l'habitat individuel, mitoyen ou collectif, l'ensemble de ces formes d'habitat devra être représenté sur la zone.

L'urbanisation de la zone se fera par le biais d'une opération d'ensemble.

#### ❖ Densité résidentielle

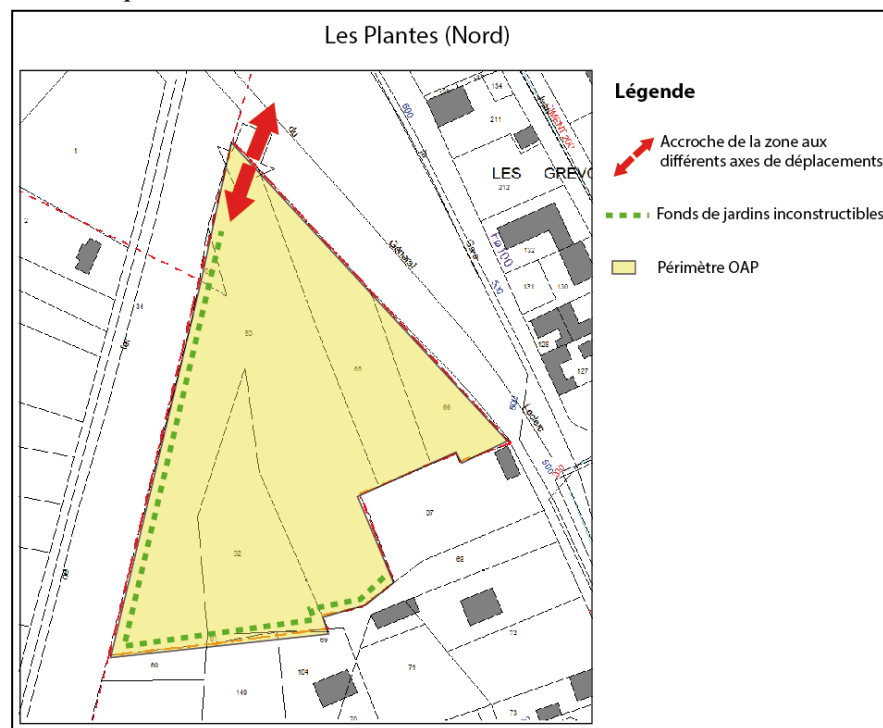
La densité moyenne devra être comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare, conformément aux objectifs du PLH. Cependant, trois espaces d'habitat d'une densité résidentielle différente pourront être identifiés afin de diversifier les formes urbaines :

- un espace à densité faible, caractérisé par de l'habitat majoritairement pavillonnaire,
- un espace à densité moyenne, caractérisé par un habitat majoritairement mitoyen,
- un espace à densité renforcée, caractérisé par de l'habitat sous forme de petits collectifs.

#### ❖ Schéma

*Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence*

*d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.*



## 3.2. Zone 1AUC2

### 3.2.1. Secteur dit « Carouge-Hautefeuille » : sous-secteur Cœur de ville

#### ❖ Programme

La zone à aménager est principalement dédiée à l'habitat individuel, mitoyen ou collectif, l'ensemble de ces formes d'habitat devra être représenté sur la zone.

L'urbanisation de la zone se fera par le biais d'une opération d'ensemble.

#### ❖ Environnement et intégration paysagère

Les cheminements à créer entre les secteurs Cœur de Ville et Jean Moulin ainsi qu'entre les secteurs Cœur de Ville et le centre-bourg seront bordés d'espaces verts plantés.

Une noue paysagère sera créée afin de permettre le recueil des eaux pluviales et contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble du site. La création de la noue permettra d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et éviter le ruissellement sur le secteur.

Dans tous les cas, les essences locales sont à privilégier et à organiser de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

#### ❖ Continuité du maillage de voirie

Des liaisons douces seront créées depuis les voies de desserte jusqu'au secteur Jean Moulin et jusqu'au centre-bourg, dans le but de connecter le secteur Cœur de ville au tissu limitrophe tout en préservant sa tranquillité. Ces liaisons douces, d'une emprise minimale de 8 mètres, comporteront des espaces verts arborés de part et d'autre du cheminement.

#### ❖ Densité résidentielle

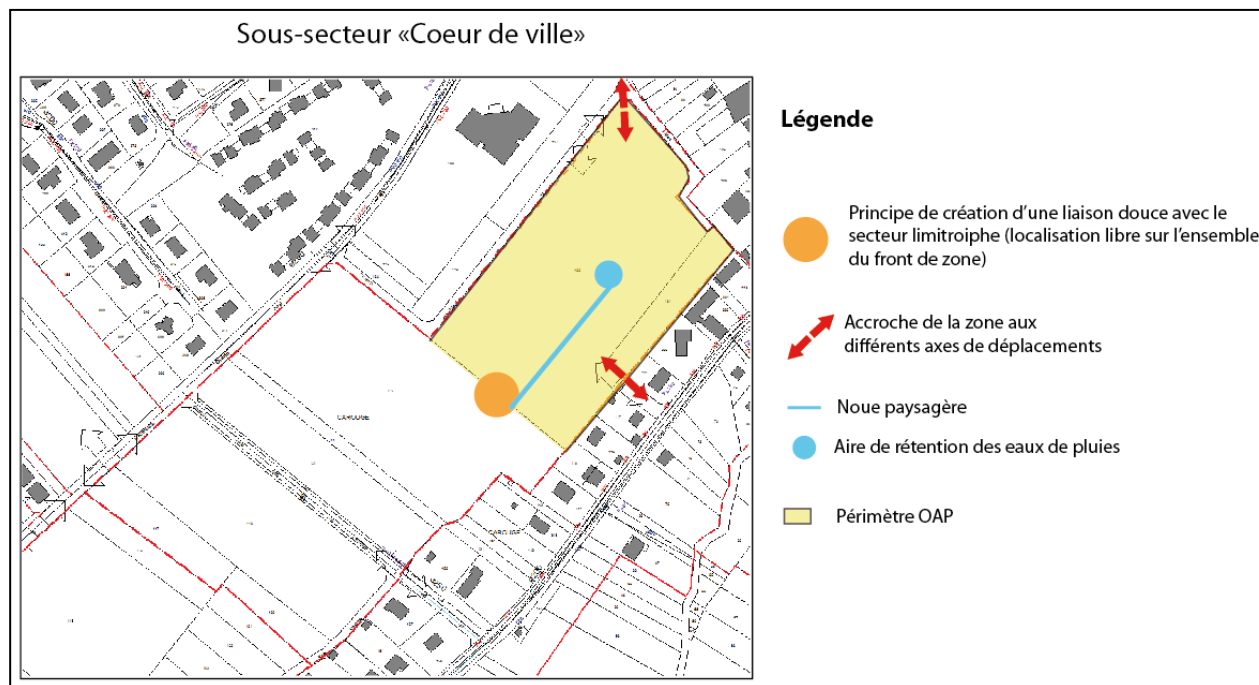
Le secteur Cœur de Ville créera un épaississement du centre-bourg en prolongeant la trame villageoise du tissu ancien. La densité moyenne devra être comprise entre 30 et 50 logements à l'hectare, conformément aux objectifs du PLH. Afin d'atteindre cet objectif, le secteur Cœur de ville sera marqué par une densité renforcée, caractérisée par de l'habitat sous forme de petits collectifs.

#### ❖ Implantation et caractéristique du bâti

Afin de respecter l'implantation traditionnelle du bâti et reprendre les principes bioclimatiques utilisés traditionnellement, et dans l'optique de limiter la consommation énergétique, les façades des constructions seront, dans la mesure du possible, orientées vers le Sud.

❖ Schéma

*Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.*



### 3.2.1. Secteur dit « Carouge-Hautefeuille » : sous-secteur Jean Moulin

#### ❖ Programme

La zone à aménager est principalement dédiée à l’habitat individuel, mitoyen ou collectif, l’ensemble de ces formes d’habitat devra être représenté sur la zone.

L’aménagement fera l’objet d’une opération d’ensemble.

#### ❖ Environnement et intégration paysagère

Un cheminement doux à créer entre les secteurs Jean Moulin et Carouge ainsi qu’entre les secteurs Jean Moulin et cœur de ville sera bordé d’espaces verts plantés. Une noue paysagère sera créée afin de permettre le recueil des eaux pluviales et contribuer à la qualité paysagère de l’ensemble du site. La création de la noue permettra d’assurer une bonne gestion des eaux pluviales et d’éviter le ruissellement sur le secteur.

Dans tous les cas, les essences locales sont à privilégier et à organiser de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

#### ❖ Continuité du maillage de voirie

Des liaisons douces seront donc créées depuis les voies de desserte jusqu’aux secteurs Carouge et Cœur de ville, dans le but de connecter le secteur de Jean Moulin au tissu limitrophe tout en

préservant sa tranquillité. Ces liaisons douces, d’une emprise minimale de 8 mètres, comporteront des espaces verts arborés de part et d’autre du cheminement.

#### ❖ Densité résidentielle

La densité moyenne devra être comprise entre 20 et 30 logements à l’hectare, conformément aux objectifs du PLH. Cependant, deux secteurs d’habitat d’une densité résidentielle différente seront identifiés :

- un secteur à densité faible, caractérisé par de l’habitat majoritairement pavillonnaire,
- un secteur à densité moyenne, caractérisé par un habitat majoritairement mitoyen,

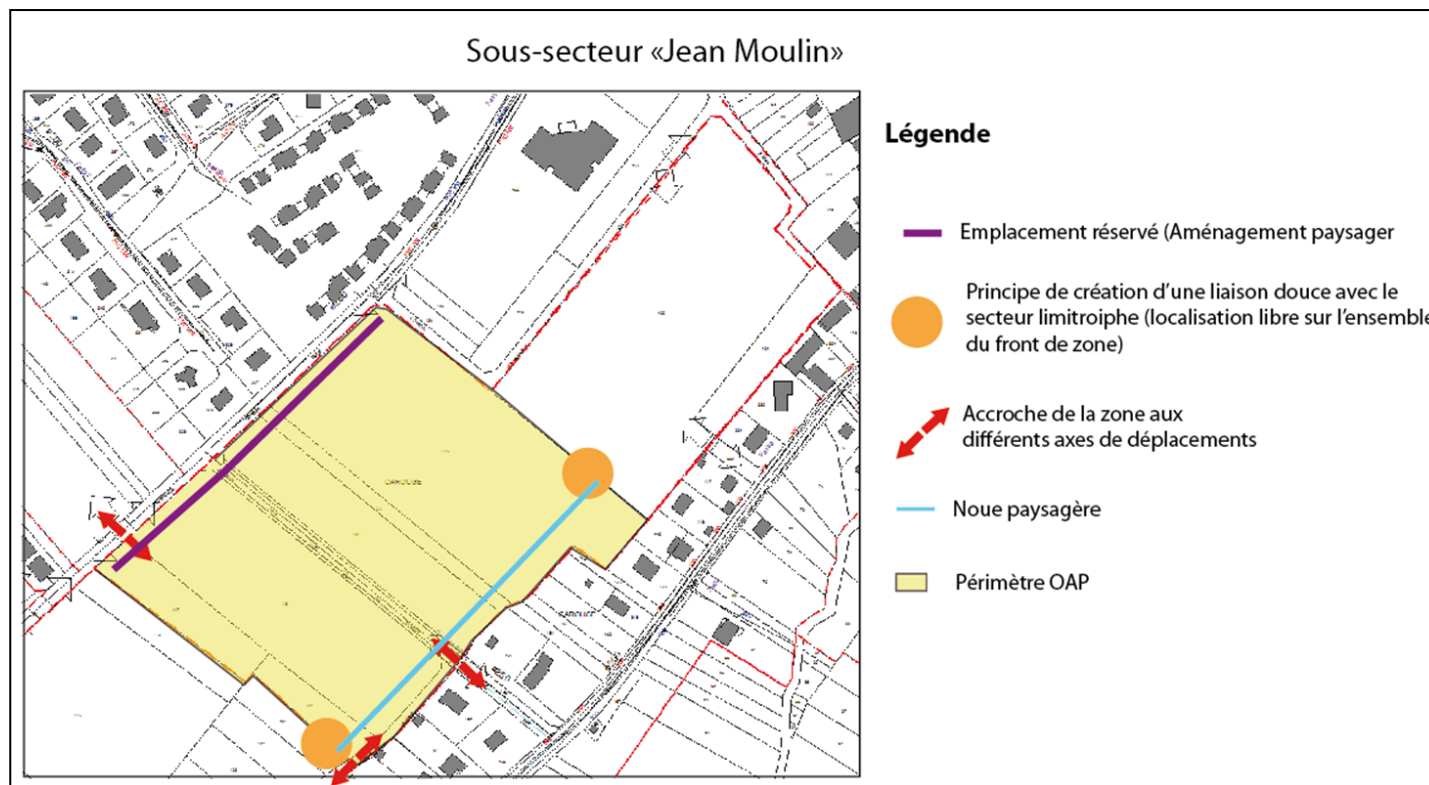
#### ❖ Implantation et caractéristique du bâti

Afin de respecter l’implantation traditionnelle du bâti et reprendre les principes bioclimatiques utilisés traditionnellement, dans l’optique de limiter la consommation énergétique, les façades des constructions seront, dans la mesure du possible, orientées vers le sud.

En zone de densité moyenne, l'implantation des constructions à l'alignement sur rue sera privilégiée. Cette organisation du bâti permettrait de marquer le front bâti et d'optimiser la superficie des terrains en limitant les espaces résiduels autour des bâtiments et en dédiant un maximum de surface aux jardins.

#### ❖ Schéma

*Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.*



### 3.3. Zone 2AUC

#### 3.3.1. Secteur dit « Carouge-Hautefeuille » : sous-secteur Carouge

##### ❖ Programme

La zone à aménager est principalement dédiée à l'habitat individuel, mitoyen ou collectif, l'ensemble de ces formes d'habitat devra être représenté sur la zone.

L'aménagement fera l'objet d'une opération d'ensemble.

##### ❖ Environnement et intégration paysagère

Le cheminement à créer entre les secteurs Carouge et Jean Moulin pourrait être bordé d'espaces verts plantés. Un espace de promenade sera aménagé en parallèle afin d'offrir un espace vert public aux futurs habitants. Une noue paysagère pourra être créée afin de permettre le recueil des eaux pluviales et contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble du site. La création de la noue permettra d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et éviter le ruissellement sur le secteur. Un espace paysager permettra de traiter de façon naturelle le problème de ruissellement des eaux pluviales dû au relief. Les plantations pourront être constituées d'espèces hydrophiles. L'aire de recueil des eaux de pluies constituera en période sèche une aire de repos et de détente.

Dans tous les cas, les essences locales sont à privilégier et à organiser de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

##### ❖ Densité résidentielle

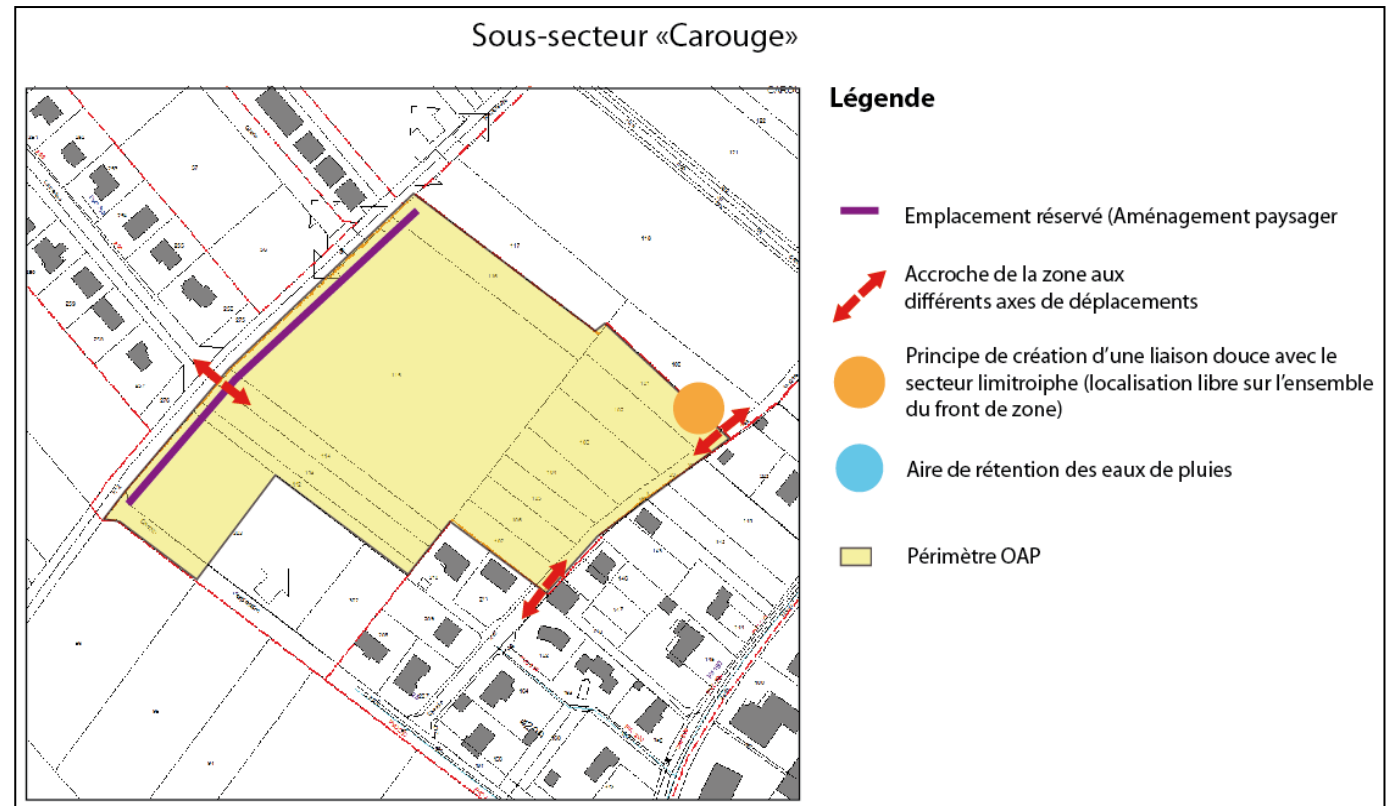
La densité moyenne devra être comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare, conformément aux objectifs du PLH.

##### ❖ Implantation et caractéristique du bâti

Afin de respecter l'implantation traditionnelle du bâti et reprendre les principes bioclimatiques utilisés traditionnellement, dans l'optique de limiter la consommation énergétique, les façades des constructions seront, dans la mesure du possible, orientées vers le sud.

En zone de densité moyenne, l'implantation des constructions à l'alignement sur rue sera privilégiée. Cette organisation du bâti permettra de marquer le front bâti et d'optimiser la superficie des terrains en limitant les espaces résiduels autour des bâtiments et en dédiant un maximum de surface aux jardins.

❖ Schéma  
*Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.*



### 3.3.2. Secteur dit « les Plantes » (Sud)

#### ❖ Programme

La zone à aménager est principalement dédiée à l'habitat individuel, mitoyen ou collectif, l'ensemble de ces formes d'habitat devra être représenté sur la zone.

L'aménagement fera l'objet d'une opération d'ensemble.

#### ❖ Environnement et intégration paysagère

Afin de favoriser au mieux l'intégration des différents bâtiments sur le secteur (par rapport aux espaces agricoles), une zone tampon de 5 m de large sera aménagée et plantée d'une haie d'arbres de plus ou moins haute tige et d'essence multiples.

Dans tous les cas, les essences locales sont à privilégier et à organiser de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

Mise en place d'une trame d'espaces verts le long de la voie ferrée.

#### ❖ Continuité du maillage de voirie

Assurer la desserte de la zone par une voie structurante prenant appui sur la RD 444 jusqu'au chemin de Chaource.

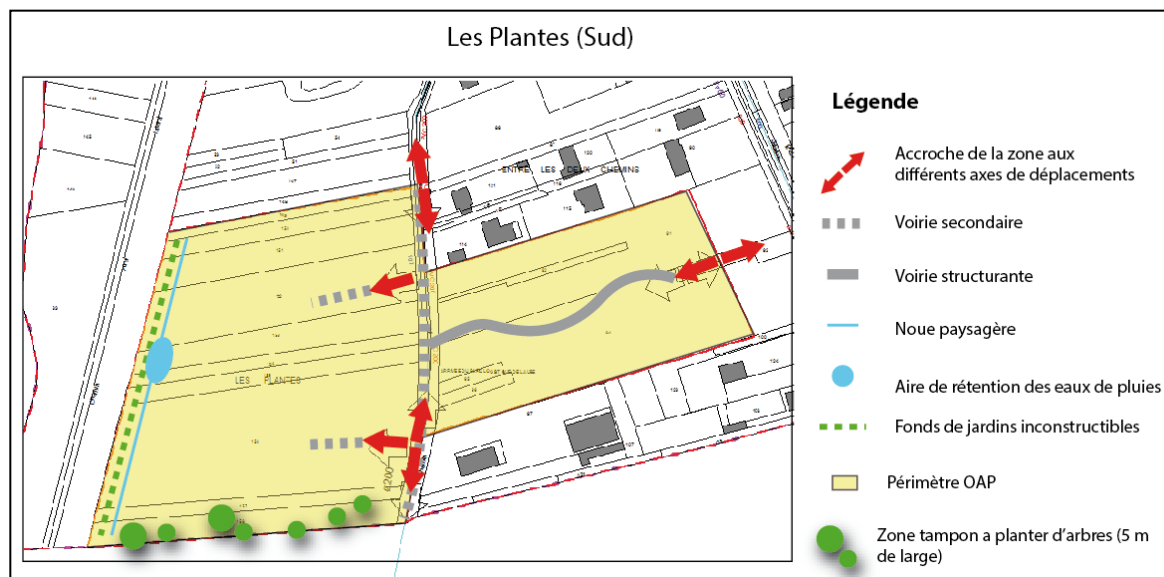
Création d'un axe secondaire à partir du chemin de Chaource.

#### ❖ Densité résidentielle

La densité moyenne devra être comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare, conformément aux objectifs du PLH.

#### ❖ Schéma

*Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma. La localisation des accroches est quant à elle à respecter.*



## **4. LES ZONES A URBANISER A DESTINATION D'ACTIVITE**

### 4.1. Zone 1AUJ

#### 4.1.1. Secteur dit « Coulmet »

##### ❖ Programme

La zone à aménager est dédiée à l'activité et à l'artisanat. L'aménagement fera l'objet d'une opération d'ensemble.

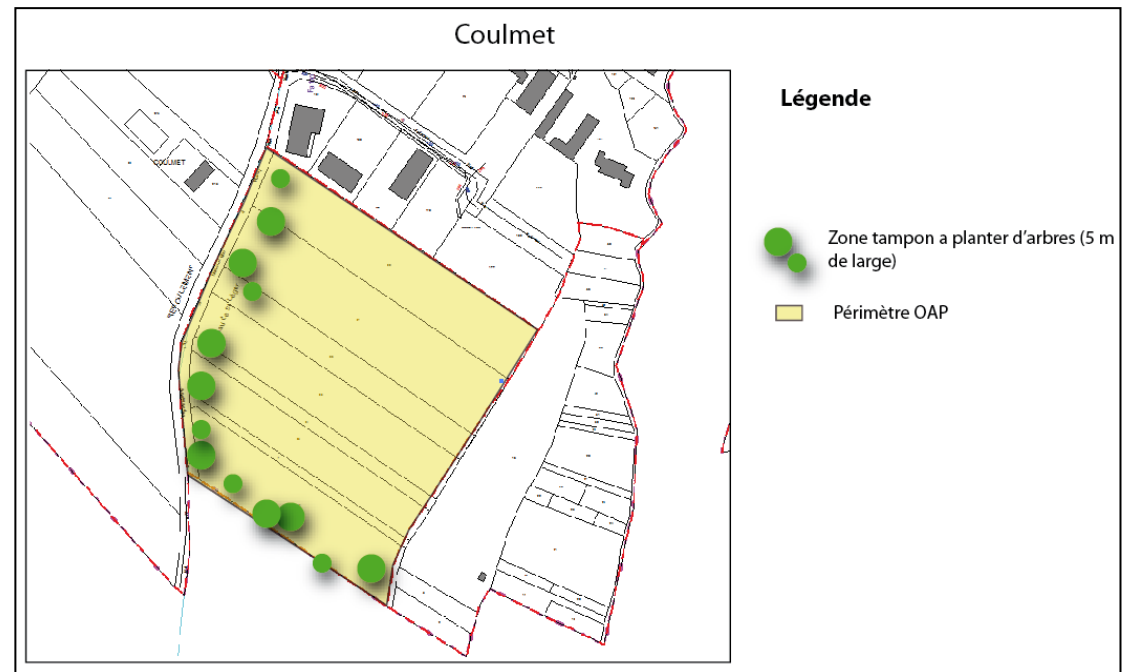
##### ❖ Environnement et intégration paysagère

Afin de favoriser au mieux l'intégration des différents bâtiments sur le secteur, une zone tampon de 5 m de large sera aménagée et plantée d'une haie d'arbres de plus ou moins haute tige et d'essence multiples.

Dans tous les cas, les essences locales sont à privilégier et à organiser de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

##### ❖ Schéma

*Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.*





Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES  
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53  
[cdhu.10@wanadoo.fr](mailto:cdhu.10@wanadoo.fr)