

Département de : l'Aube

Commune de : **La Chapelle Saint-Luc**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé

à la délibération

du 01 Octobre 2024

approuvant

la modification n° 1 du PLU

Cachet et signature :



Modification n° 1 prescrite le 11 avril 2023

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 19 décembre 2017

PLU approuvé le 13 décembre 2016

Dossier de la modification n° 1 réalisé par :

**PERSPECTIVES**

30 Bis, rue Charles Delaunay

10000 TROYES

Tél : 03.25.40.05.90.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>5</b>
1. OAP FOUCHY .....	5
2. OAP LES PATURES.....	7
3. OAP « SNCF » .....	9
4. OAP « LES VIGNETTES » .....	11
5. OAP GENERALE .....	13
6. OAP « Rue Joseph Lakanal ».....	15



# PREAMBULE

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

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 et les déplacements.

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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L.141-17.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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 soit destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin de répondre à l'objectif d'équilibre dans l'offre de logement, le PLU favorise des opérations d'ensemble privilégiant l'habitat individuel ou le petit collectif.

Dans ce contexte, les OAP fixent des orientations générales afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles zones d'urbanisation tout comme une bonne connexion avec la trame viaire existante.

## **1. OAP Fouchy**

---

Intégré au cœur du hameau de Fouchy cette orientation couvre une opération privée, de faible surface, intégrant les terrains dits « GRDF ».



A l'échelle générale, cette orientation impose un principe de connexion entre d'une part, les rues Georges Merle et la voirie appelée « Condorcet Est » et d'autre part, entre la rue des Etangs et la rue « Condorcet Sud ».

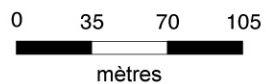
La voie créée sur l'emprise GRDF doit également intégrer la création de places de stationnement en épi afin de répondre aux besoins liés à la zone de loisirs du parc Pierre Pitois.

# Commune de La Chapelle-Saint-Luc

Plan Local d'Urbanisme

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

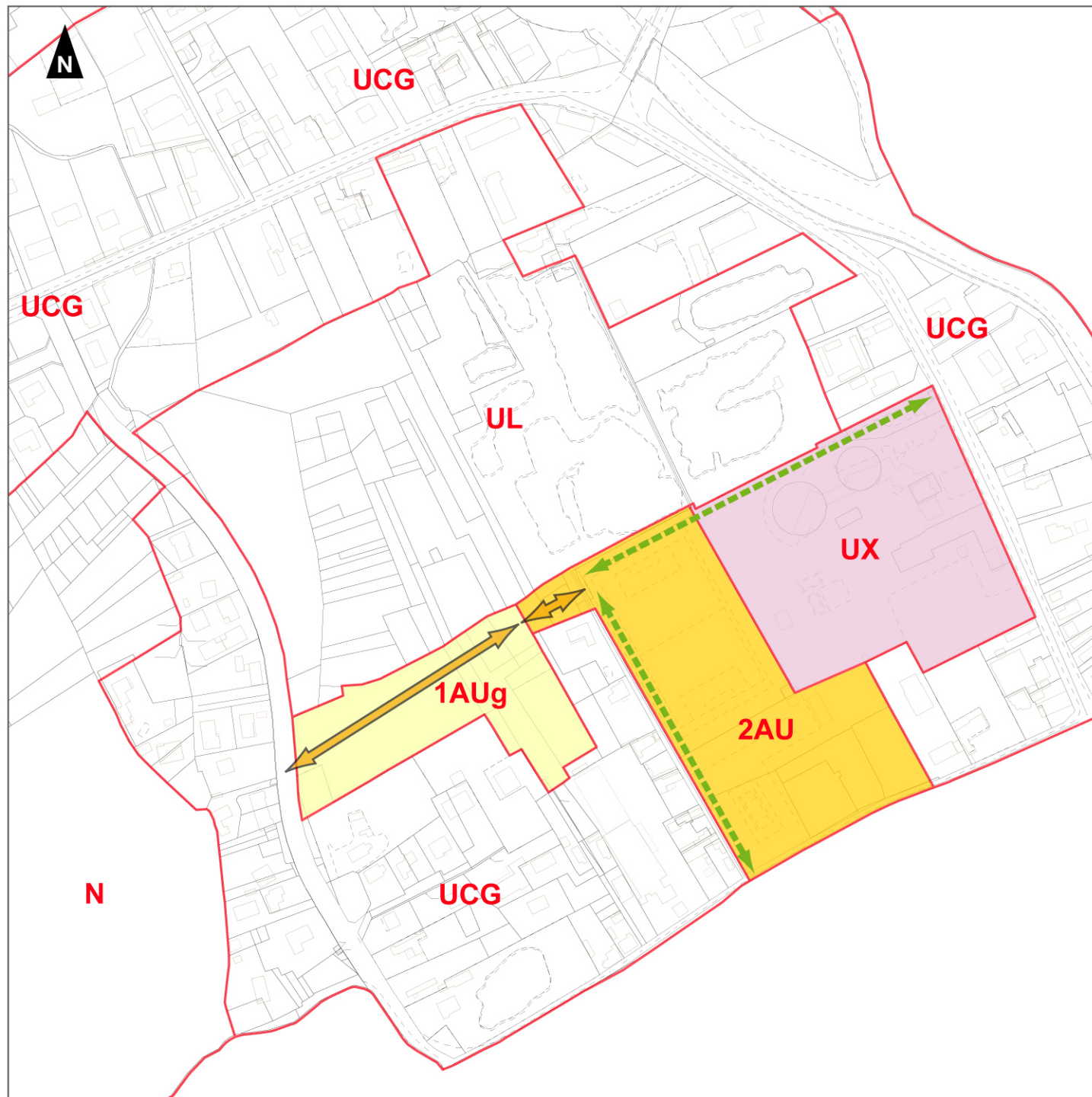
-  Voie structurante
-  Voie d'accès, stationnement, circulation douce



1:3 500

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé - 2015  
Source de fond de carte : DGFIP®



## **2. OAP Les Pâtures**

---

Le secteur situé à A l'interface des zones d'habitat et d'équipements publics est destiné à accueillir de nouvelles habitations.

Cette orientation impose la réalisation d'un maillage de voies desservant ce nouveau quartier et notamment une connexion entre les rues Jules Ferry et Ferdinand Buisson ainsi que des voies piétonnes avec entre autres, une liaison avec les équipements publics.





Il est imposé d'implanter les constructions mixtes autour d'un cœur urbain plus dense et en front de rue afin de pérenniser le front urbain.

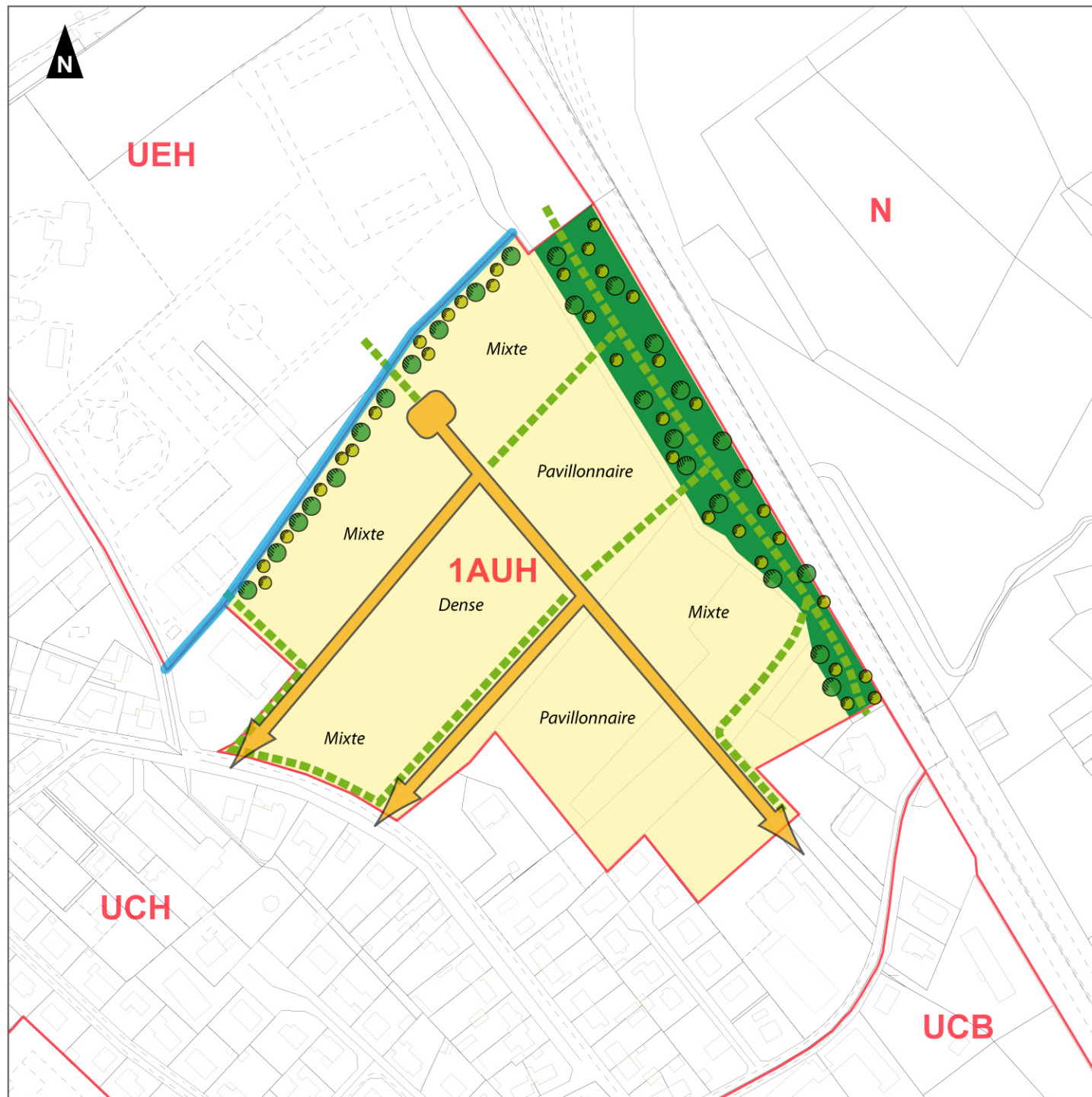
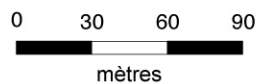
Par ailleurs, afin d'intégrer la présence de la pénétrante et minimiser les nuisances associées, un espace tampon est imposé en arrière du quartier.

# Commune de La Chapelle-Saint-Luc

## Plan Local d'Urbanisme

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

-  Voie structurante
-  Voie douce
-  Créer une zone tampon  
et gérer les eaux de surface
-  Valoriser le ru



### **3. OAP « SNCF »**

---

Cette vaste opération a pour vocation de créer un quartier reliant l'avenue de la Gare, les rues Stephenson et Danton.

Afin de pérenniser un front urbain sur la rue Danton, une zone d'habitat collectif est à déterminer sur une première phase, le cœur de la zone étant réservé à l'habitat pavillonnaire. La partie la plus étroite de cette zone sera plus à même d'accueillir un habitat mixte.

Afin d'assurer une prise en compte de la présence de la voie ferrée et d'assurer une continuité des voies piétonnes traversant la ville, l'aménagement doit prévoir un espace tampon.

# Commune de La Chapelle-Saint-Luc

Plan Local d'Urbanisme

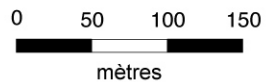
Orientations d'Aménagement  
et de Programmation



Voie structurante



Créer une zone tampon  
et gérer les eaux de surface

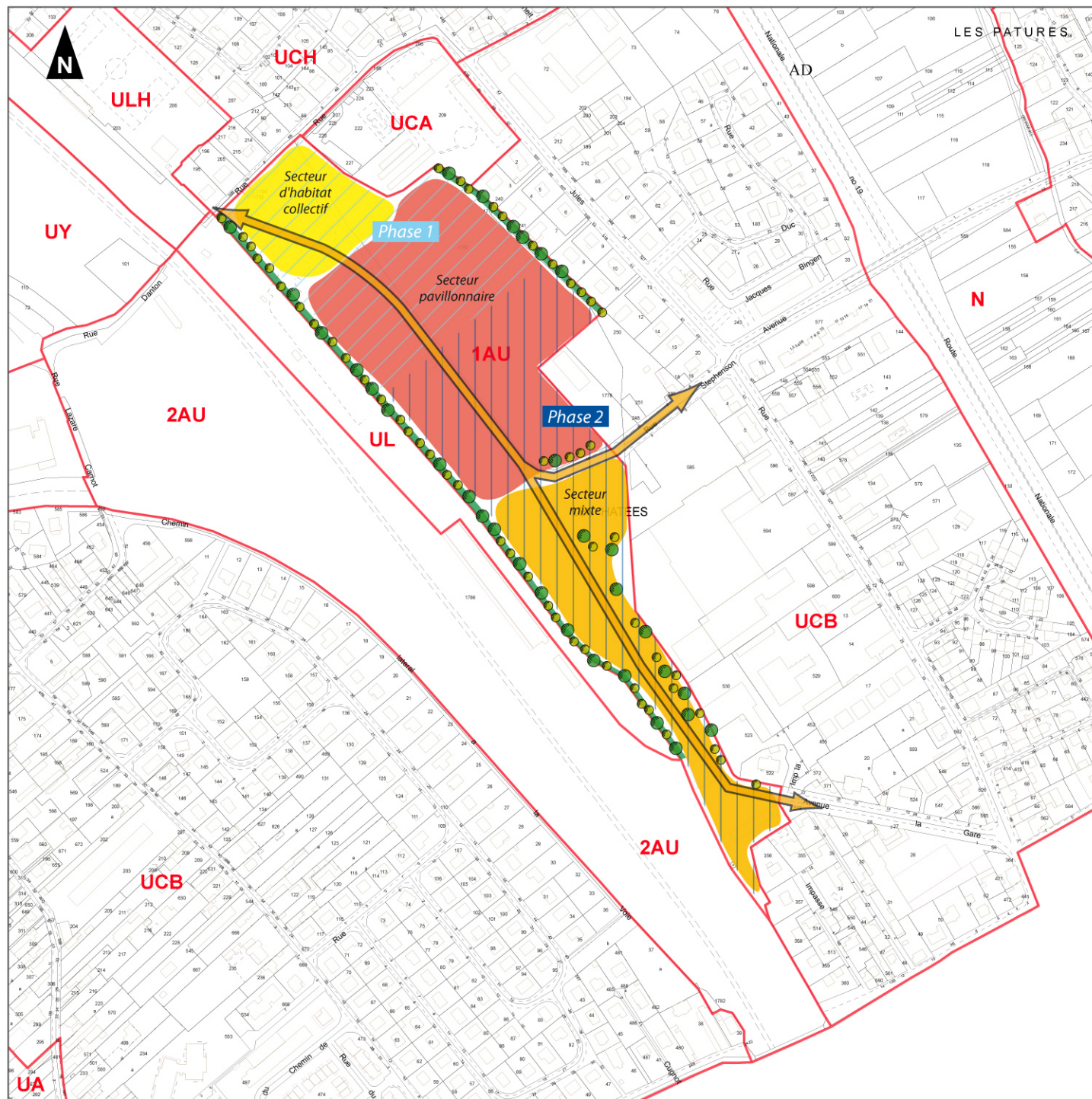


1:5 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)



Réalisation : audicé - 2015  
Source de fond de carte : DGFIP®



## **4. OAP « Les Vignettes »**

---

Cette opération doit intégrer une mixité dans la forme d'habitat en privilégiant l'habitat pavillonnaire en continuité de la zone UCH tout en préservant les abords du ru.

En limite Ouest soumise aux nuisances de la voie ferrée et de la rocade, un secteur d'équipements publics doit y être implanté plutôt que de nouvelles habitations.

Enfin, afin d'assurer une centralité, un secteur de commerces et de services doit être implanté à l'interface des zones 1 AU-2AU.

Afin d'assurer une prise en compte de la présence de la voie ferrée et d'assurer une continuité des voies piétonnes traversant la ville, l'aménagement doit prévoir un espace tampon.

# Commune de La Chapelle-Saint-Luc

Plan Local d'Urbanisme

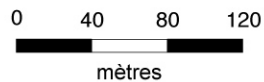
## Orientations d'Aménagement et de Programmation



Créer une zone tampon  
et permettre les déplacements doux



Valoriser le ru



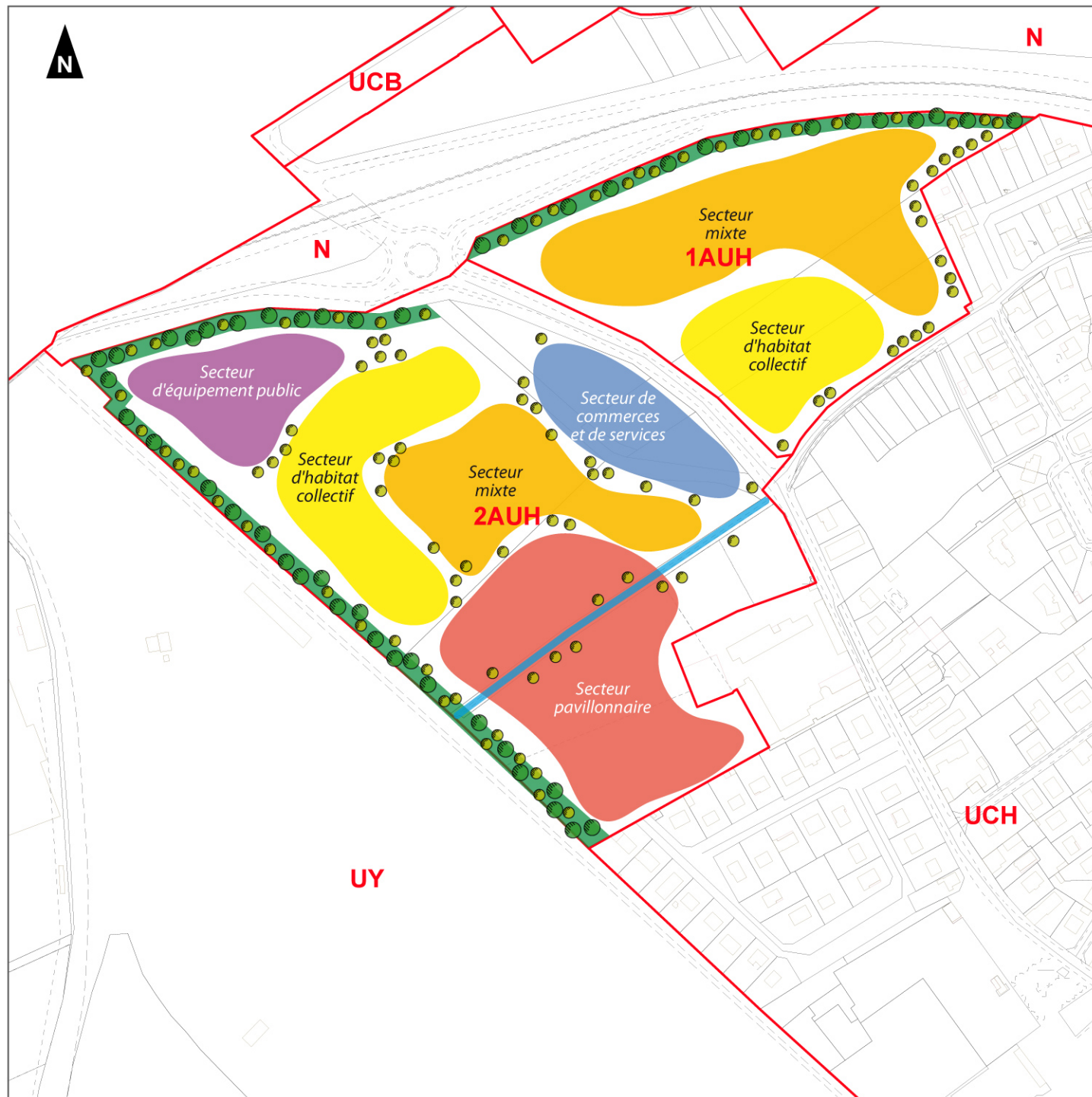
Groupe  
**audicé**

1:4 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)



Réalisation : audicé - 2016  
Source de fond de carte : DGFIP®



## **5. OAP générale**

---

Cette opération fixe les principes généraux de liaisons douces permettant de relier l'ensemble des quartiers les uns avec les autres ainsi qu'avec les communes voisines.

Cette OAP identifie également les aménagements de sécurité à prévoir sur certains croisements, franchissements d'infrastructures..., afin de faciliter les circulations douces.



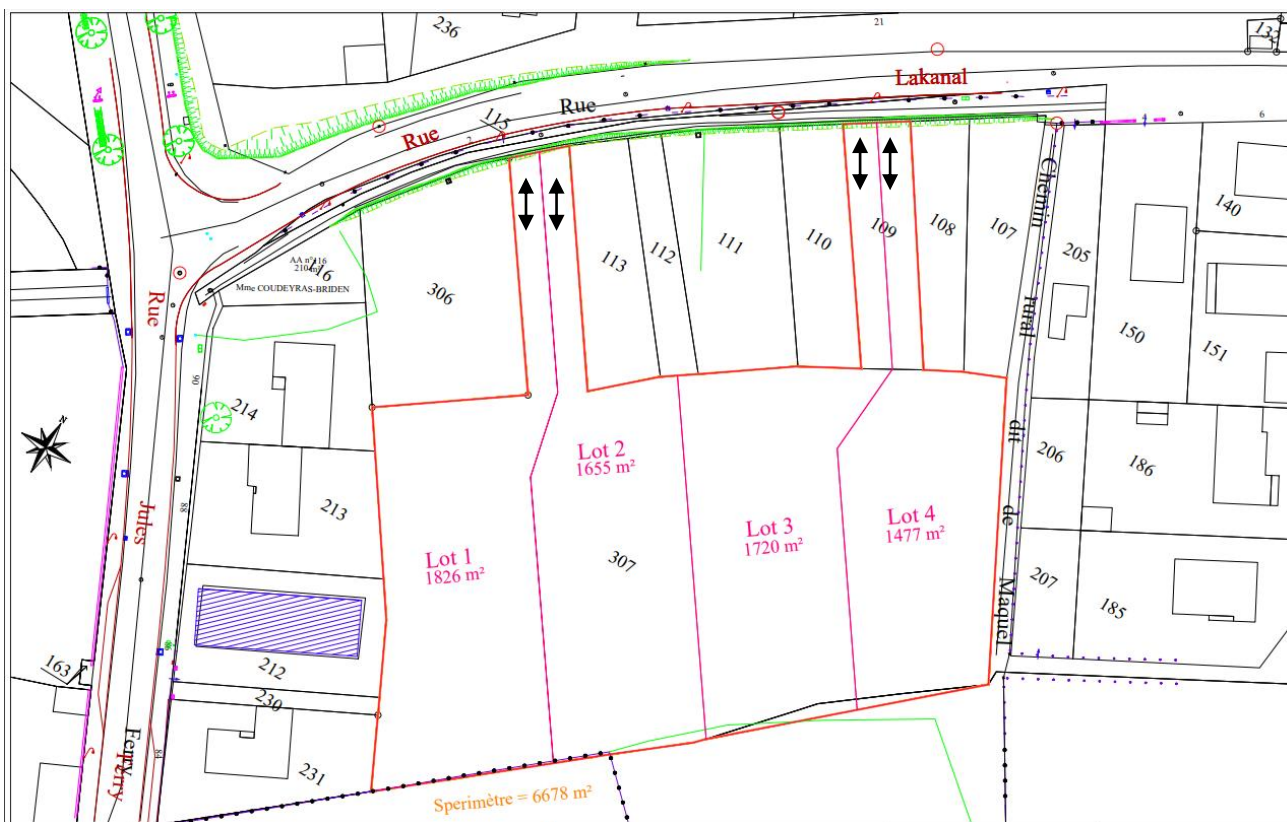
## 6. OAP « Rue Joseph Lakanal »



La volonté première de la collectivité de créer cette OAP était d'avoir, sur cette emprise libre, un projet qualitatif, de préférence composé de logements individuels ou mixtes, moins dense que l'ensemble immobilier qui lui fait face, c'est pourquoi la Commune est également favorable à un projet de création de quatre lots s'intégrant dans la continuité du quartier existant.

La situation a évolué depuis l'établissement de la première OAP n°6 car une partie de ce terrain - fléchée dans l'OAP comme zone à destination pavillonnaire - a été divisée et vendue et ne devrait, par conséquent, plus faire partie du projet ; il s'agit de la parcelle AA306 d'une superficie de 885 m<sup>2</sup>.

Schéma de principe de l'OAP :

Type d'habitat prévu sur le secteur : pavillonnaire avec deux logements par lot.



	Secteur concerné par l'OAP
	Accès de 4 mètres de large pour chacun des lots.