

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé  
à la délibération  
  
du 30 Janvier 2018  
  
approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



Prescription du PLU le 24 Novembre 2015

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

PREAMBULE..... 1  
A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation..... 1  
B / Les orientations..... 2

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... 3  
1/ Préconisations pour la zone 1AU ..... 4  
2/ Préconisations pour la zone UA..... 5  
3/ Préconisations pour la zone UC (site Doré Doré) ..... 6  
4/ Etude entrée de ville - préconisations pour la zone UX ..... 8

# 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.

## A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini dans les articles suivants :

### Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

### Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 villes 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 est 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.

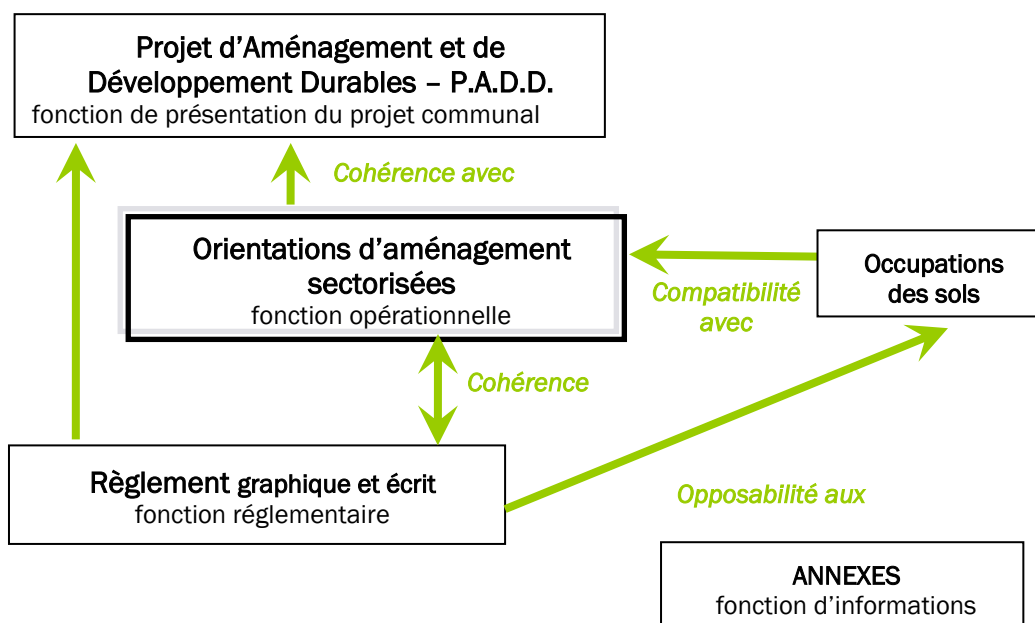
## B / Les orientations

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

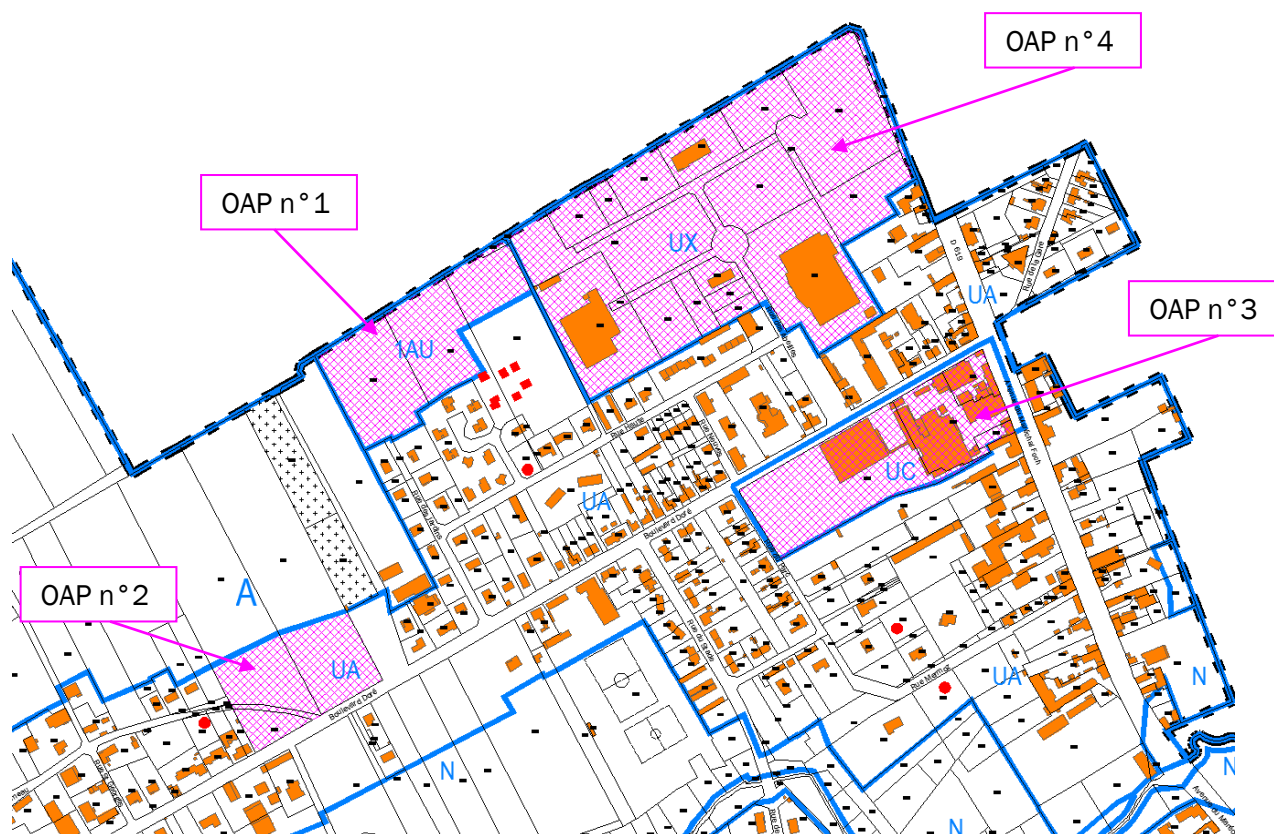
Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

**Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme  
(excepté le rapport de présentation)**



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Localisation des secteurs avec OAP  
(base plan de zonage)

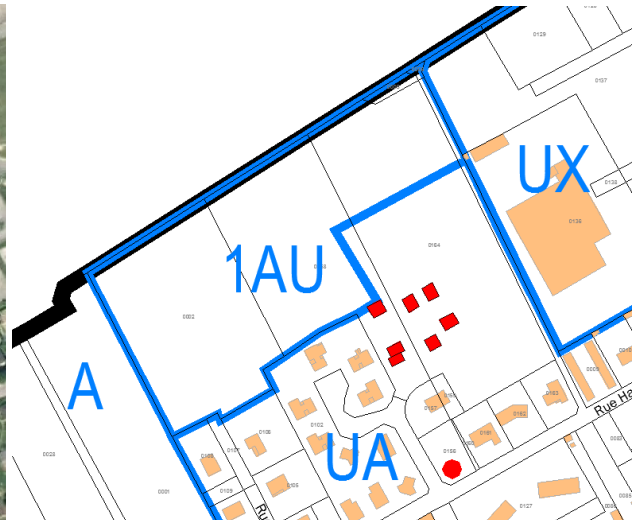


Source : Perspectives

## 1/ Préconisations pour la zone 1AU



Vue Géoportail



Extrait de zonage

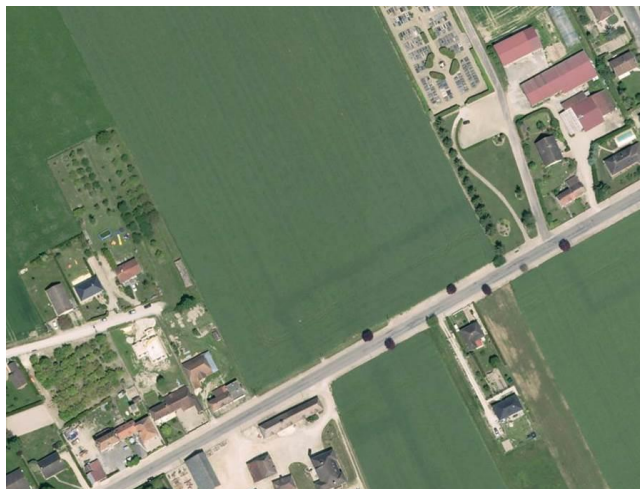


Source : Perspectives

### Principaux éléments :

- Accès depuis les amorces existantes de la rue des Jardins et de la rue des Lilas ;
- Aménagement de la zone en deux phases ;
- Création d'une voie en impasse avec place de retournement et amorce de voirie en phase 1 pour extension en phase 2 ;
- Franges paysagères à créer au Nord et à l'Ouest du site ;
- Liaisons piétonnes paysagères à créer en continuité de l'existant.

## 2/ Préconisations pour la zone UA



Vue Géoportail



Extrait de zonage



Source : Perspectives

### Principaux éléments :

- Création d'une voie entre la rue de la Croix du rameau et le Boulevard Doré;
- Prolongement de la voie principale par un cheminement piéton en direction du parking du cimetière ;
- Franges paysagères à créer au Nord et à l'Est du site.



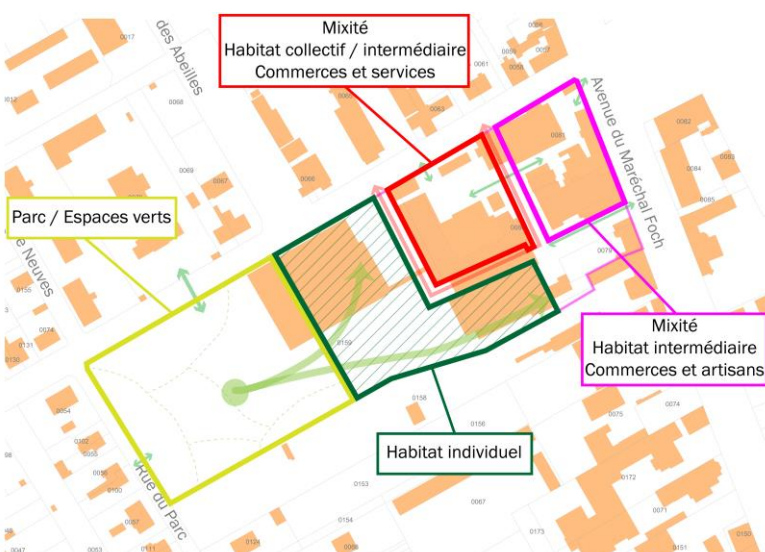
Schéma de principe :



Principaux éléments :

- Accès véhicules depuis le boulevard Doré;
- Création de liaisons et accès piétons au niveau du parc, du boulevard Doré et de l'Avenue du Maréchal Foch ;
- Continuité paysagère entre le parc et l'habitat individuel.

Destination des îlots :



## 4/ Etude entrée de ville - préconisations pour la zone UX

### Caractéristiques :

Le site concerné par l'étude entrée de ville est destiné à accueillir des activités économiques au sein de la zone d'activité existante. Ce site est donc immédiatement urbanisable.

L'orientation d'aménagement et de programmation a été définie à l'échelle de la zone d'activités afin de proposer un développement cohérent entre les bâtiments existants et les nouvelles parcelles ouvertes à l'urbanisation.

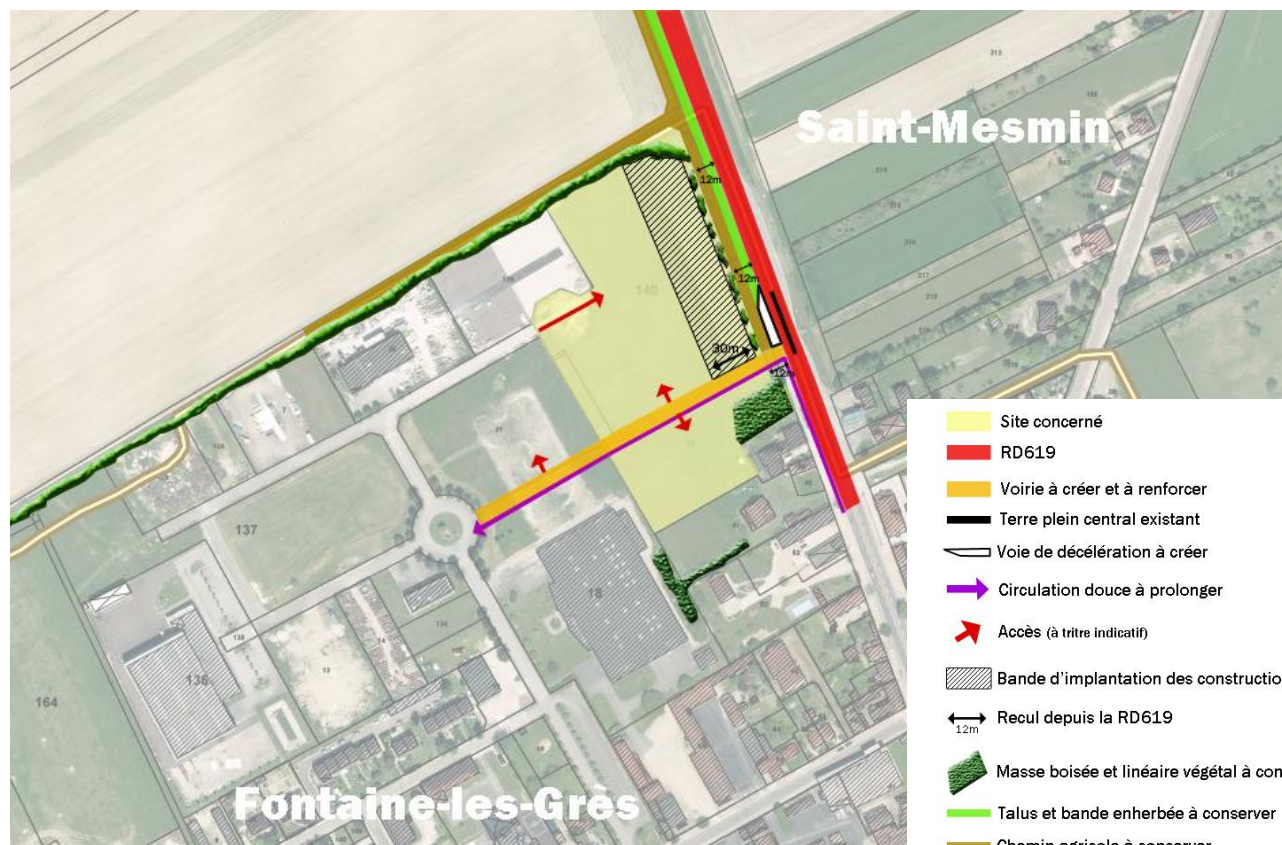


Vue Géoportail



Extrait de zonage

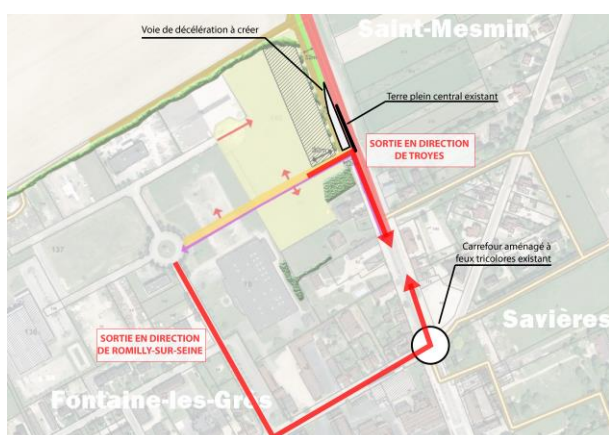
### Schéma de principe :



Géoportail/Perspectives

### Accès et desserte – sécurité - nuisance :

Afin de ne pas engendrer plusieurs accès depuis la RD619, un accès unique sera créé par un carrefour aménagé d'une voie de décélération pour les véhicules en provenance de Romilly-Sur-Seine, ce qui permettra d'assurer la sécurité des usagers souhaitant accéder à la zone d'activités. L'accès du site depuis Troyes ne sera pas possible depuis cette nouvelle entrée, le terre-plein central créant un obstacle infranchissable, l'accès se fera par le carrefour aménagé à feux tricolore et par le boulevard Doré-Doré.



Les sorties de la zone d'activité seront-elles aussi divisées. Les sorties en direction de Troyes se feront directement depuis la nouvelle voie sur la RD619 alors que les sorties en direction de Romilly-Sur-Seine se feront par le boulevard Doré-Doré et le carrefour aménagé à feux tricolores.

A l'intérieur du bourg, les larges accotements de la RD619 favorisent les déplacements piétons en lien avec les commerces et équipements attenants. Afin de créer une continuité piétonne sécurisée entre la zone d'activités et le bourg, un cheminement piéton sera aménagé en parallèle de la voie à créer.

Le retrait et la création d'une frange paysagère le long de la route départementale permettront, en plus des moyens mis en place sur les constructions, de diminuer sensiblement l'impact sonore de la RD619

### Qualité de l'urbanisme et de l'architecture :

Afin d'intégrer ces bâtiments au droit de la RD619, un recul de 12 m des constructions est imposé. Ce recul, qui prendra place dans la continuité du recul existant dans le bourg, permettra de palier aux problèmes liés à la présence du talus et de conserver la bande enherbée ainsi que le chemin agricole bordant le site.

Toujours dans le but d'intégrer les nouvelles constructions au tissu existant, une bande d'implantation de 30 m est délimité le long de la RD619 permettant ainsi de créer une continuité du front urbain existant du bourg

Une attention particulière sera portée sur la hauteur des bâtiments qui ne devront pas excéder les hauteurs existantes sur la zone d'activités ainsi que les hauteurs présentes le long de la RD619 afin d'éviter de créer une masse bâtie trop imposante face au tissu urbain existant.

Insertion paysagère :

Afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage, il est nécessaire de conserver la trame végétale existante et de porter une attention particulière aux franges du site.

En ce sens, il est préconisé de conserver la masse boisée ainsi que le linéaire végétal se trouvant au Sud du site, qui constitue la frange végétale du bourg.

De plus, une frange végétale continue sera créée au Nord du site pour permettre une transition plus douce entre les espaces agricoles ouverts et la zone d'activités. Ensuite, des haies basses pourront s'inscrire en parallèle de la RD619 laissant ainsi les vitrines des bâtiments d'activités visibles depuis la route.