

Département de l'AUBE

Commune de **La Rivière-de-Corps**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Vu pour être annexé
à la délibération
du 14 Octobre 2024
approuvant la révision du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

The image shows a handwritten signature in black ink over a horizontal line. To the right of the signature is the official seal of the commune of La Rivière-de-Corps, which is circular and contains the text 'LA RIVIERE-DE-CORPS' and '10440'.

Révision du PLU prescrite le 22 Avril 2021

PLU approuvé le 07 Décembre 2006

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
30 Bis, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



Perspectives
URBANISME & PAYSAGE

The logo features a stylized green plant with a yellow sun-like shape above it, and a red house icon to the right. Below the graphic, the text 'Perspectives' is written in a bold, sans-serif font, with 'URBANISME & PAYSAGE' in a smaller font underneath.

SOMMAIRE

A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
B / Les orientations	4
OAP N° 1 / PRECONISATION POUR LE SITE IMPASSE DES MYOSOTIS	6
Localisation	6
Principes d'aménagement	6
Schéma de principe	7
OAP N° 2 / PRECONISATION POUR LE SITE DU LIEU-DIT « LA MALADIERE »	8
Localisation	8
Principes d'aménagement	8
Schéma de principe	9
OAP N° 3 / PRECONISATION POUR LE SITE RUE DES AMANDIERS	10
Localisation	10
Principes d'aménagement	10
Schéma de principe	11
OAP N° 4 / PRECONISATION POUR LE SITE RUE NEUVE	12
Localisation	12
Principes d'aménagement	12
Schéma de principe	13
OAP N° 5 / PRECONISATION POUR LE SITE RUE PAUL CLERET	14
Localisation	14
Principes d'aménagement	14
Schéma de principe	15
OAP N° 6 / PRECONISATION POUR LA ZONE 1AUB	16
Localisation	16
Principes d'aménagement	16
Schéma de principe	17
OAP N° 7 / PRECONISATION POUR LA ZONE 1AUJ EN ENTREE DE VILLE EN COHERENCE AVEC LE PARC DU GRAND TROYES	18
Localisation	18
Etat actuel des vues sur le site	19
Principes d'aménagement	19
Schéma de principe	21

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.

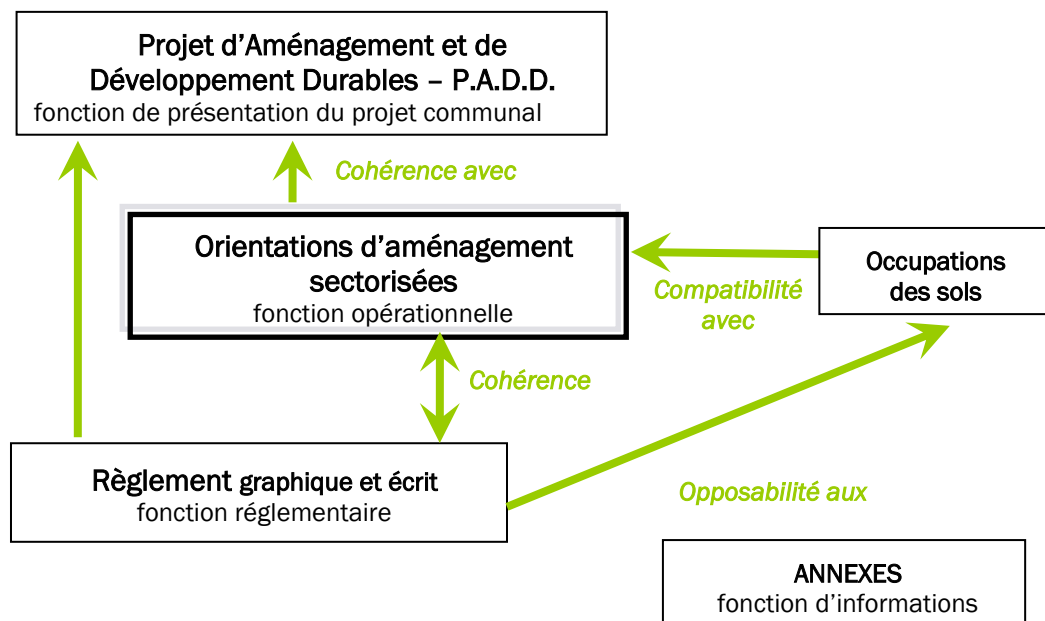
B / LES ORIENTATIONS

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.

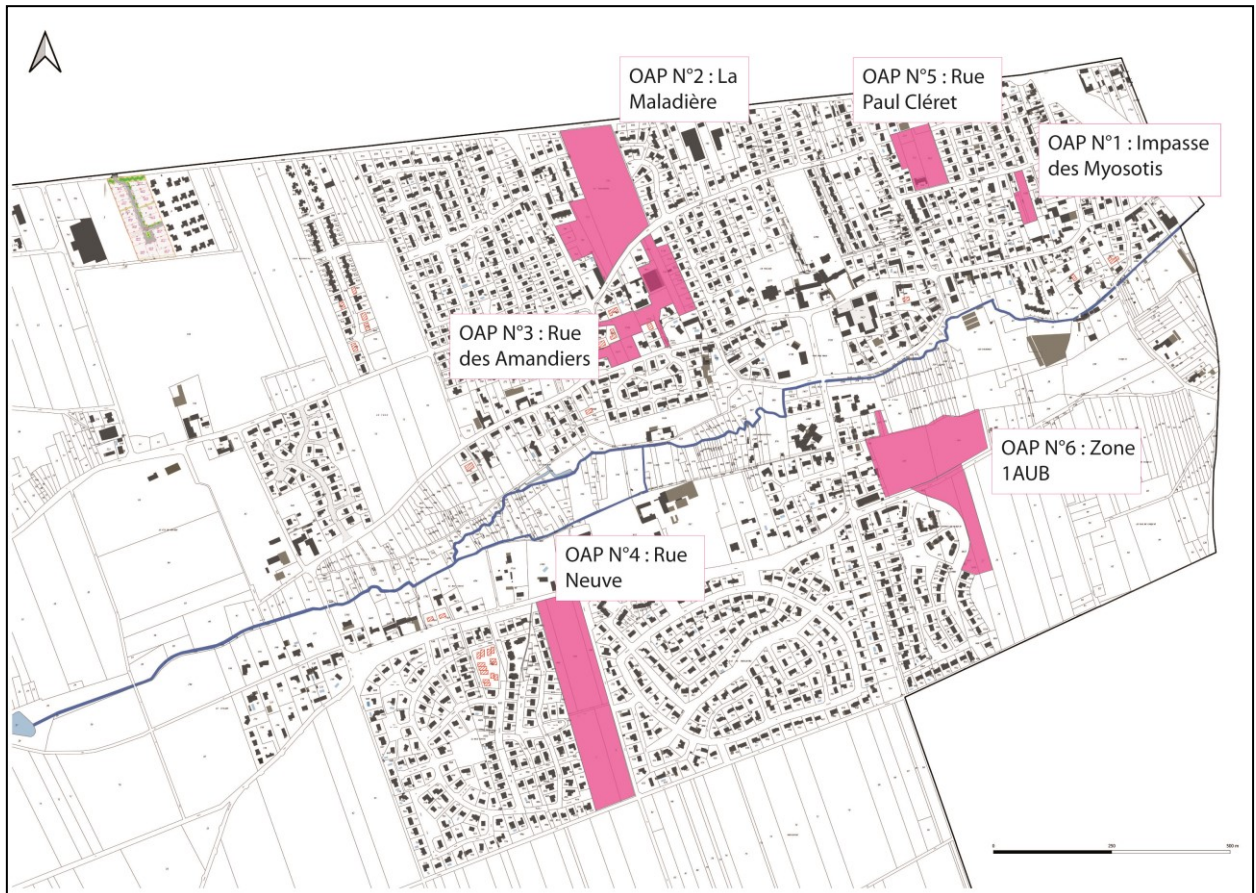
Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

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

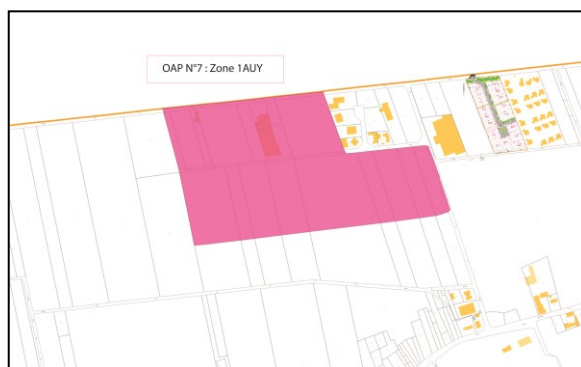


LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Localisation des secteurs soumis à OAP

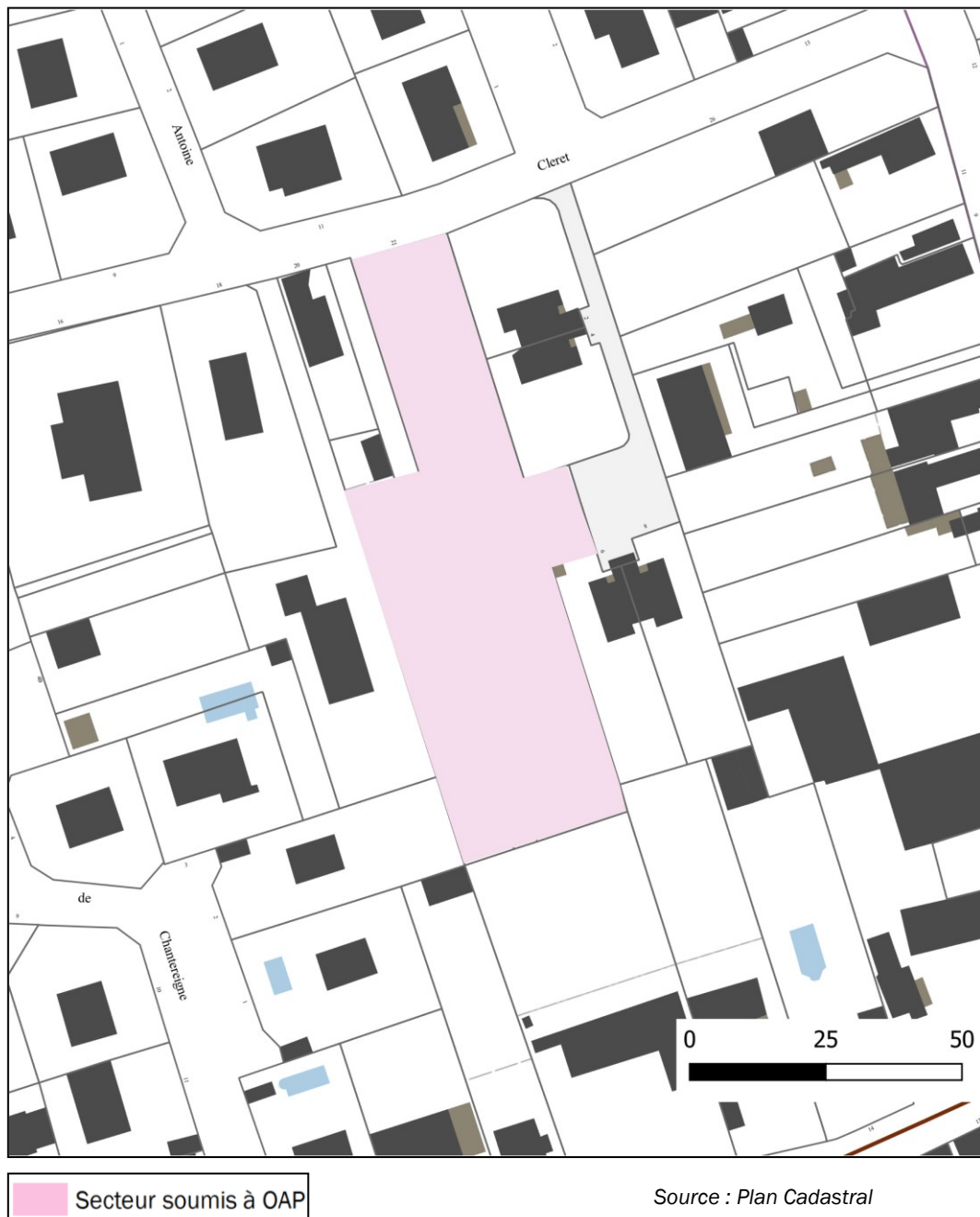


Source : Perspectives



La commune recense donc 7 espaces soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

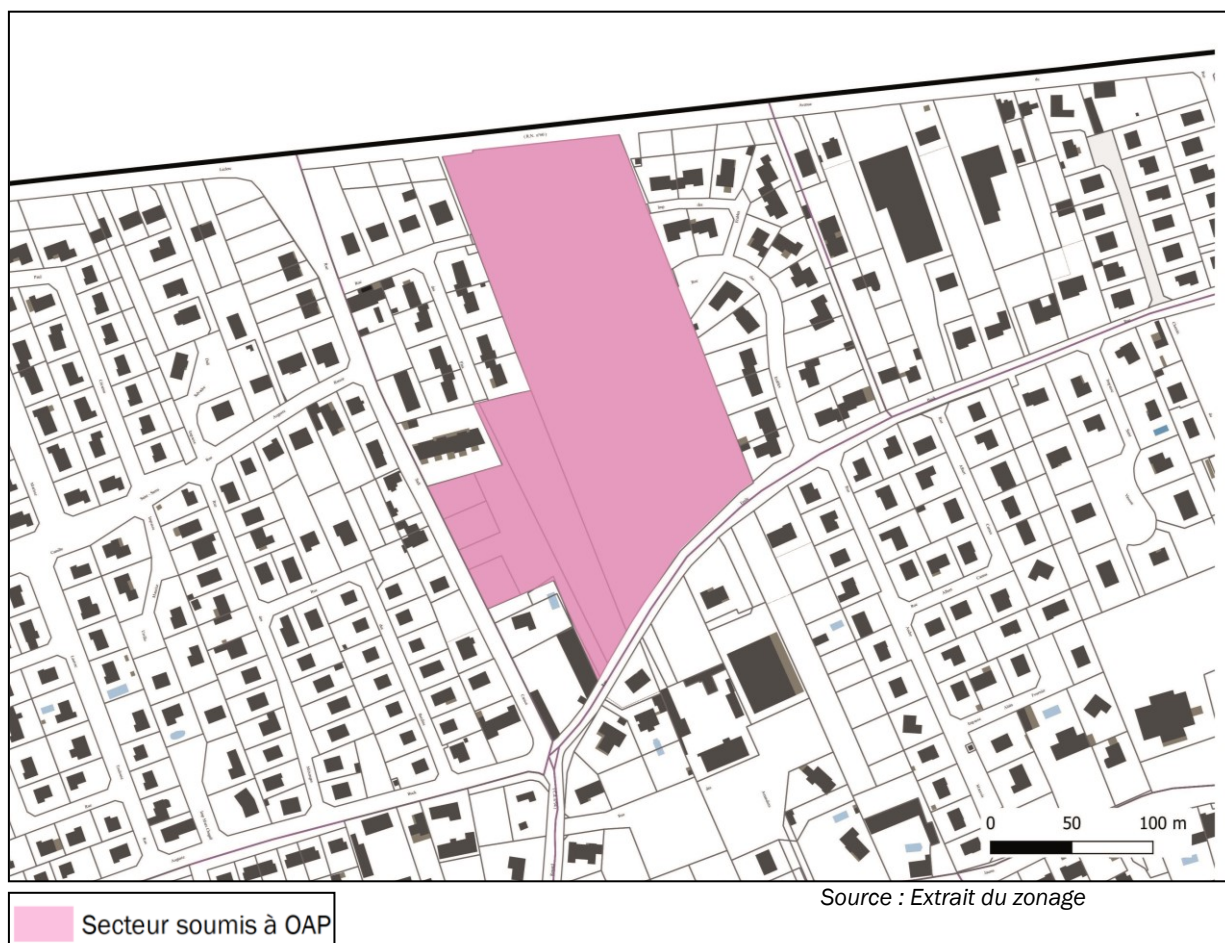
1. Zone UA : Impasse des Myosotis
2. Zone 1AUA : La Maladière
3. Zone UA : Rue des Amandiers
4. Zone 1AUA : Rue Neuve
5. Zone UA : Rue Paul Cléret
6. Zone 1AUB
7. Zone 1AUU

OAP N° 1 / PRECONISATION POUR LE SITE IMPASSE DES MYOSOTIS**LOCALISATION****PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- Mise en place d'une frange paysagère de pleine terre d'un minimum de 4,5 m, constituée d'essences mélangées à l'Ouest
- Principe de voirie à créer donnant accès à un stationnement interne à la zone
- Création d'un chemin piéton permettant de desservir les habitations depuis l'impasse des Myosotis
- Doit permettre la création de 4 logements

SCHEMA DE PRINCIPE



OAP N°2 / PRECONISATION POUR LE SITE DU LIEU-DIT « LA MALADIÈRE »**LOCALISATION****PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Le secteur dit « La Maladière » est situé dans le tissu urbanisé entre deux lotissements existants. Des voiries permettant de relier les deux lotissements par un troisième existent déjà.

Ainsi, le tissu urbain sera densifié et la circulation rendue possible de manière latérale entre ces espaces résidentiels.









Les objectifs de l'aménagement sont :

- De permettre l'urbanisation grâce à une ou plusieurs opérations d'aménagement.
- De créer un système de desserte traversant à partir des points de connexion existants.
- Toutes les voies devront avoir être accompagnées de voies douces adjacentes (piétons, cycles).
Une évolution des tracés de voirie interne du schéma de principe peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.
- De mettre en place des espaces verts de pleine terre au Sud et en limite Nord-Ouest de la zone pour un minimum de 2 000 m² au total.
- De créer une place de retournement si aucune autre alternative n'est trouvée pour éviter une impasse.
- De favoriser l'émergence d'un habitat mixte avec, si possible :
 - o De l'habitat collectif en frange Nord et Ouest accompagné de stationnement.
 - o Des constructions individuelles (groupées ou en mitoyenneté) dans le cœur de l'ilot.

La densité souhaitée est de 15 logements par hectare maximum.

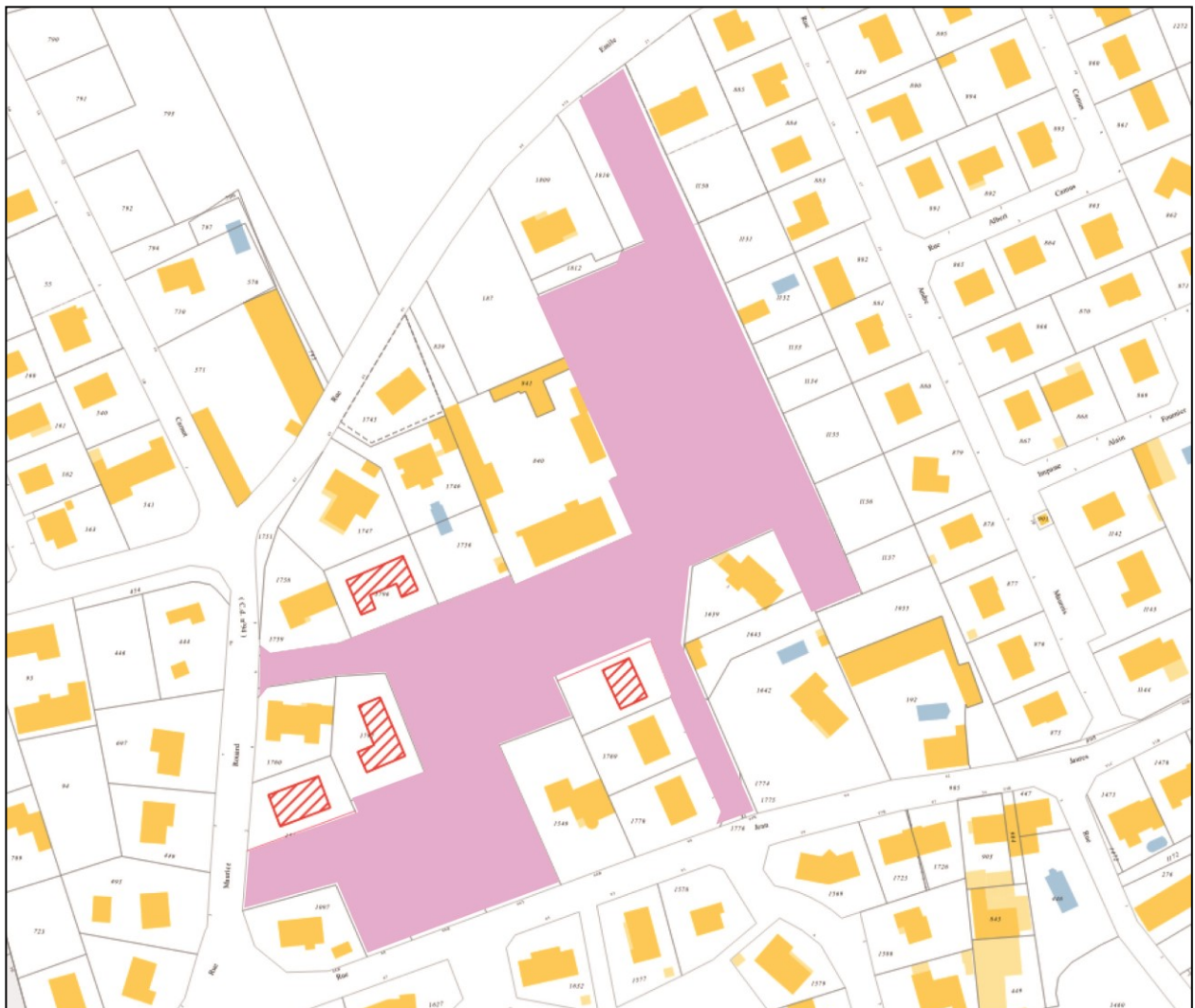
SCHEMA DE PRINCIPE




	Secteur concerné par l'OAP		Principe d'accès (nombre et emplacement à titre indicatif)
	Place de retournement		Plantation à réaliser
	Habitat collectif		Espace de stationnement à créer
	Principe de voirie à créer		Chemin piéton à créer

OAP N°3 / PRECONISATION POUR LE SITE RUE DES AMANDIERS

LOCALISATION



 Secteur soumis à OAP

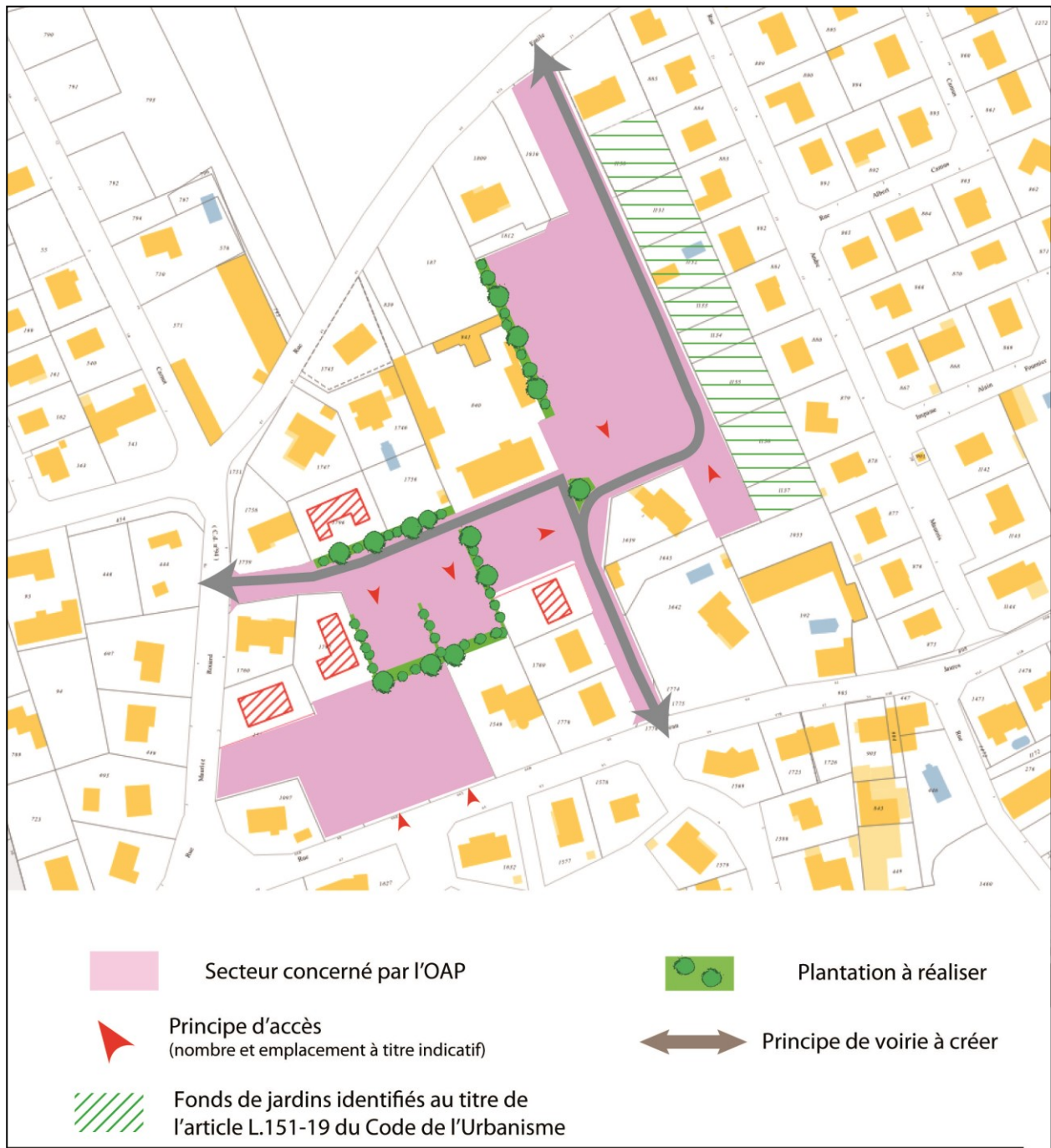
Source : Plan Cadastral

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Création d'une voirie traversante reliant la rue Emile Buck et la Rue Jean Jaurès desservant les constructions réalisées en cœur d'îlot ainsi qu'une branche depuis la rue Maurice Rouard.
Une évolution des tracés de voirie interne du schéma de principe peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.
- Les jardins en lanière situés à l'extrémité Est du site sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ; ainsi, ils devront être préservés et ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une opération d'aménagement.
- Des franges paysagères, constituées d'essences mélangées, devront être créées au cœur de l'îlot afin de séparer les constructions les unes des autres.

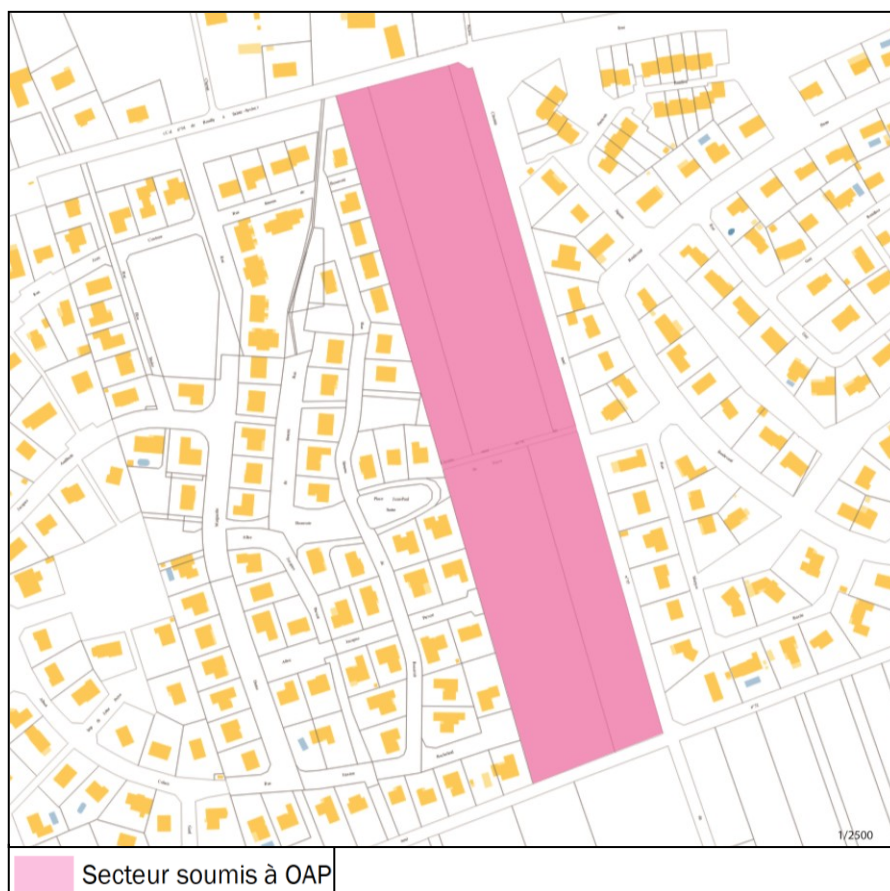
La densité souhaitée est de 15 logements à l'hectare.

SCHEMA DE PRINCIPE



OAP N° 4 / PRECONISATION POUR LE SITE RUE NEUVE

LOCALISATION

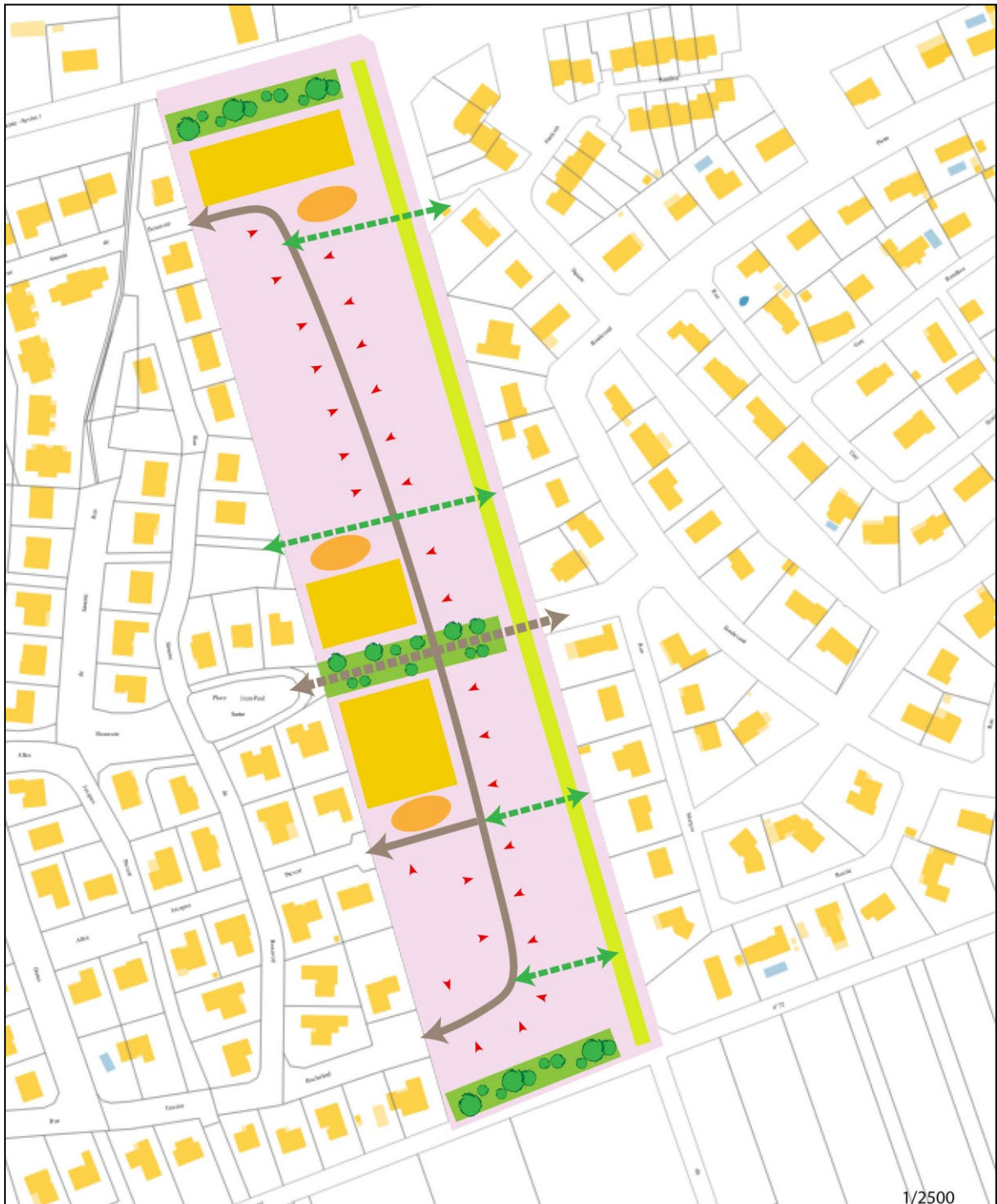











PRINCIPES D'AMENAGEMENT

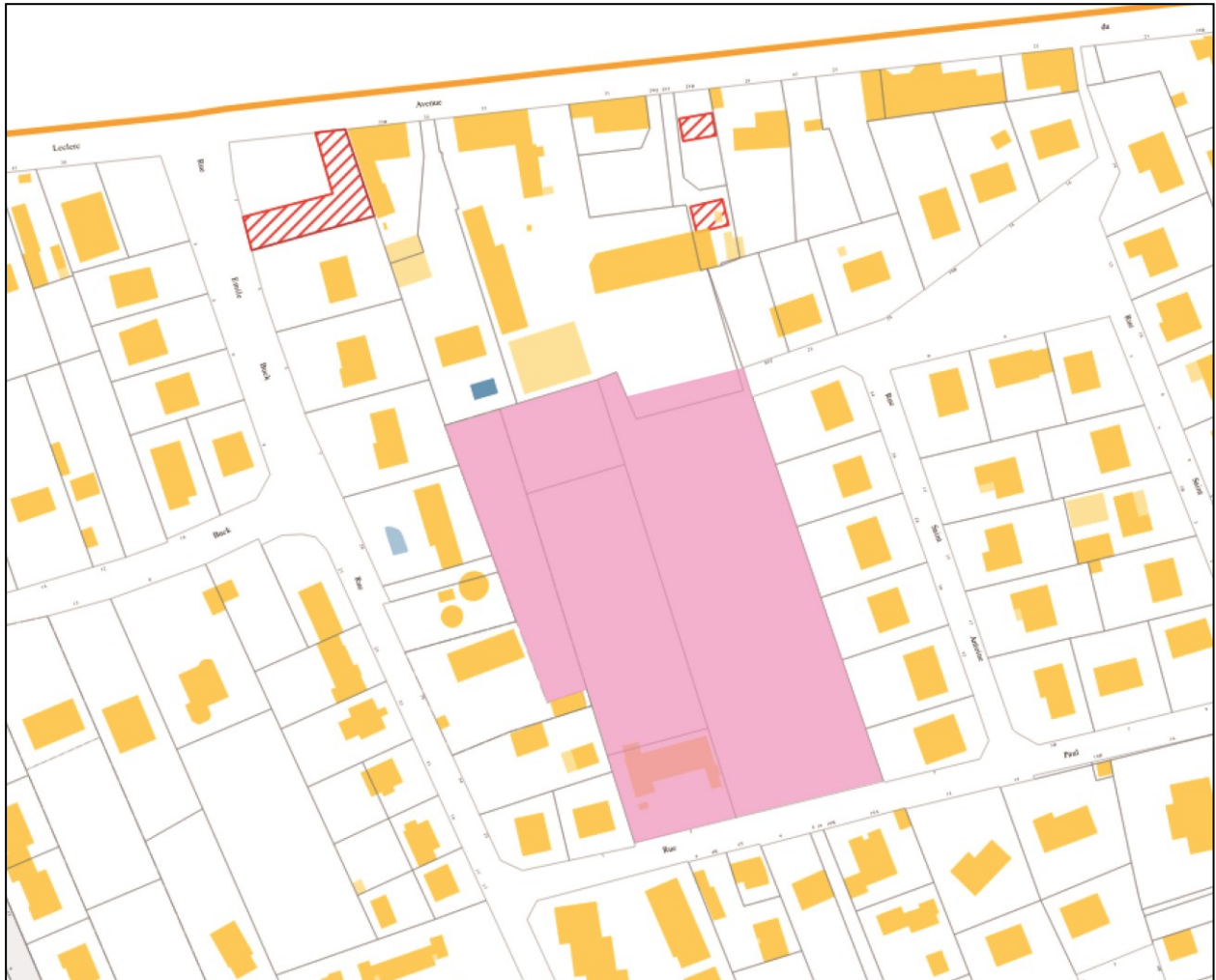
- L'urbanisation devra être réalisée par une ou plusieurs opérations d'aménagement.
- Création de franges paysagères de pleine terre et constituées d'essences mélangées en limite Nord et Sud pour une surface minimale de 2 000 m² et 4 mètres de profondeur minimum.
- Maintien et aménagement de la liaison piétonne existante à l'Est.
- Aménagement de la partie de la voie verte des Viennes correspondant à l'Emplacement Réserve n°22.
- Création de chemins piétons traversants donnant accès à la liaison piétonne existante.
- Création d'une voie partagée traversante permettant de relier le site Rue Neuve et l'autre site situé le long de la rue Victor Hugo à l'Est.
- L'habitat devra être mixte avec si possible :
 - o De l'habitat collectif de part et d'autre de la place Jean-Paul Sartre et en frange Nord accompagnés de stationnement.
 - o Des constructions individuelles dans le cœur de l'ilot.
- *Une évolution des tracés de voirie interne du schéma de principe peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.*

La densité souhaitée est de 15 logements à l'hectare maximum.

SCHEMA DE PRINCIPE



	Secteur concerné par l'OAP		Principe d'accès (nombre et emplacement à titre indicatif)
	Principe de voirie à créer		Habitat collectif
	Voie partagée à créer		Plantation à réaliser
	Chemin piéton à créer		Liaison piétonne existante
	Espace de stationnement à créer		

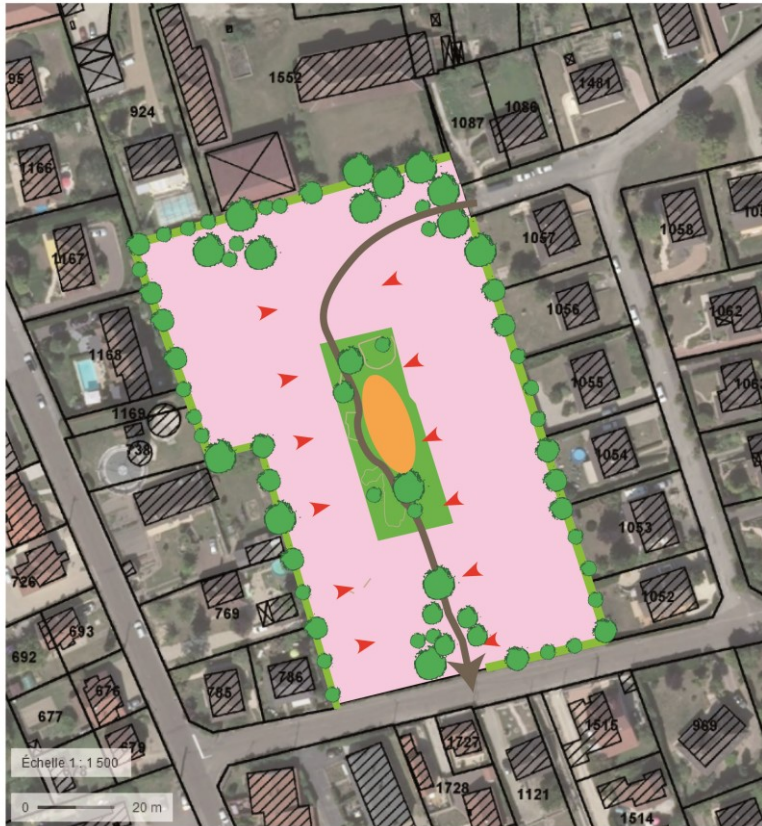
OAP N°5 / PRECONISATION POUR LE SITE RUE PAUL CLERET**LOCALISATION****PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- L'habitat devra être mixte et réalisé grâce à une opération d'aménagement unique avec si possible :
 - De l'habitat collectif
 - Des constructions individuelles
- Mettre en place des espaces verts de pleine terre en cœur d'îlot pour une surface minimale de 800 m² avec des cheminements piétons aménagés sous forme de parc récréatif.
- Créer un espace vert commun au centre de l'îlot.
- Créer les espaces de stationnement nécessaires.
- Si l'opération le permet, il est envisageable que le bâtiment existant sur le site soit réhabilité pour être intégré à la réflexion d'ensemble.

La densité souhaitée est de 12 logements à l'hectare.

SCHEMA DE PRINCIPE

L'aménagement devra proposer une très haute qualité d'habitat répondant aux standards BBC, voire à des maisons de type « passives ».



- Secteur concerné par l'OAP
- Principe d'accès
(nombre et emplacement à titre indicatif)
- Principe de voirie à créer
- Espace de stationnement à créer
- Plantation à maintenir ou à réaliser

Les photographies ci-contre sont données à titre d'exemple d'aménagement de ce type dans un périmètre proche puisque ces habitations se trouvent dans la commune de Pont-Sainte-Mairie dans l'agglomération troyenne.

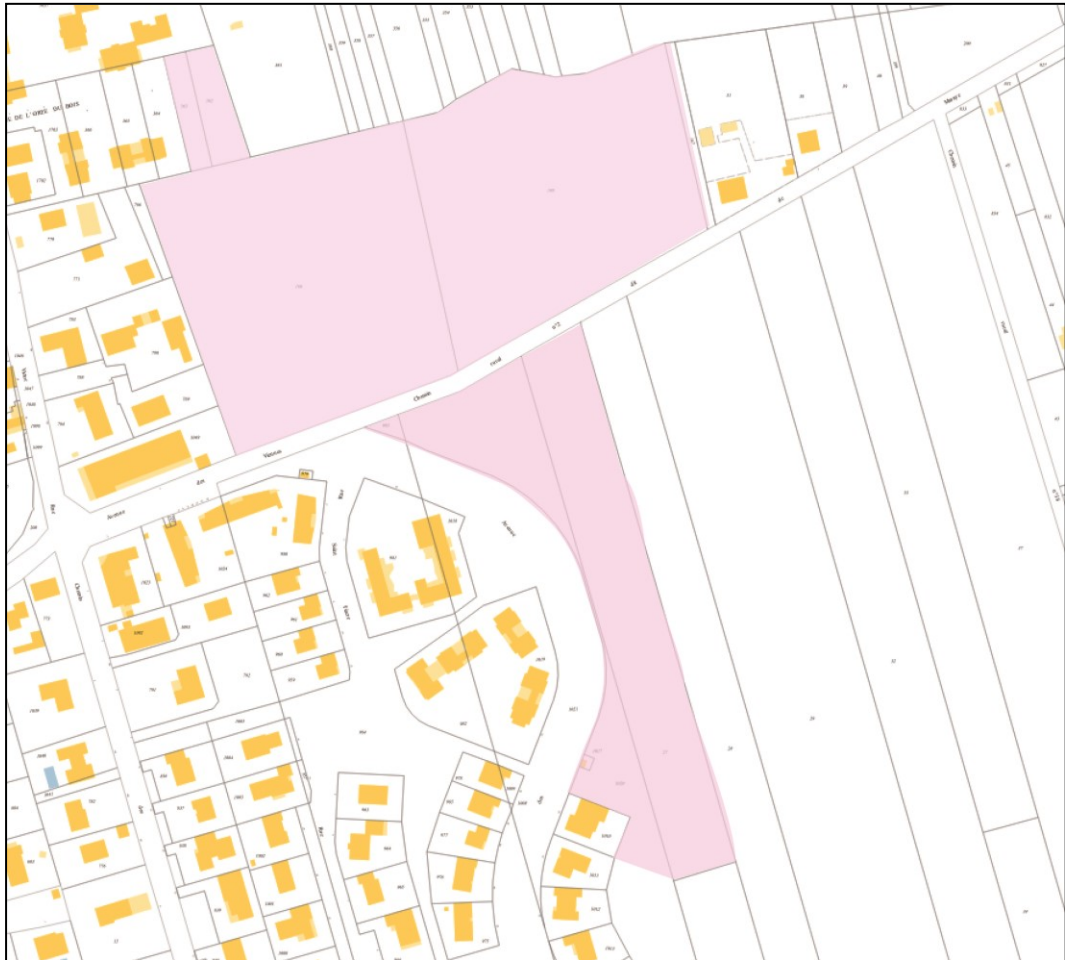
Des aménagements de cette qualité seront attendus sur cette zone.




Crédit photographies : Perspectives

OAP N°6 / PRECONISATION POUR LA ZONE 1AUB

LOCALISATION



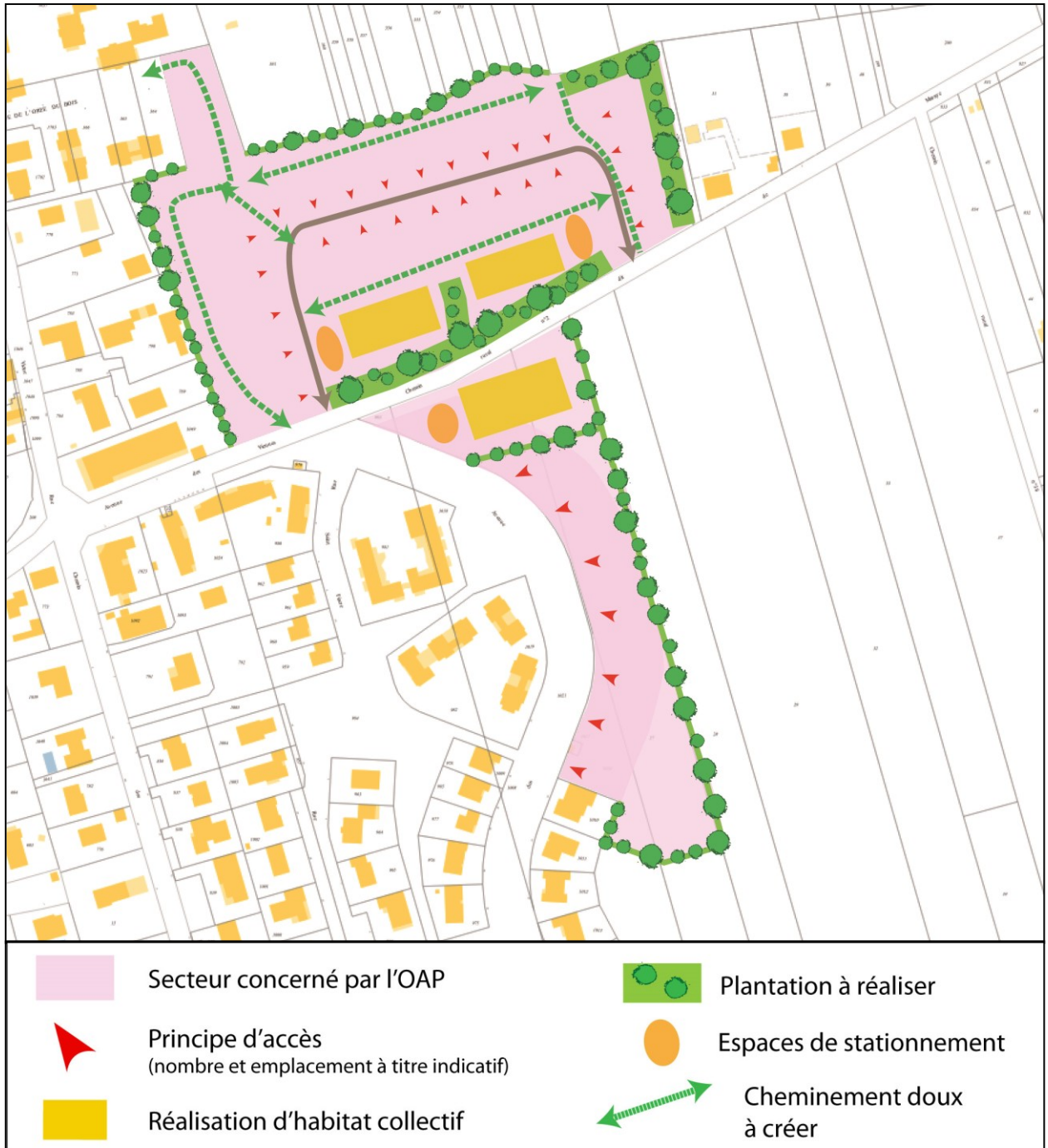
 Secteur soumis à OAP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Urbanisation avec une ou plusieurs opérations d'aménagement.
- L'urbanisation doit permettre des accroches au réseau de voiries douces en cours de réalisation dans le cadre du projet de la commune et de la communauté d'agglomération. De même, une réflexion peut être portée sur les connexions vertes avec Saint-André-les-Vergers notamment.
- Mise en place d'une frange paysagère d'une profondeur minimum de 3,5 mètres constituée d'essences mélangées à l'Est.
- Mise en place de franges paysagères sur les pourtours de l'opération et intégration des espaces verts existants.
- Si possible, l'habitat sera de type individuel, voire petit collectif et desservi par l'avenue des Viennes.
- Les accès seront gérés sur la voie interne à créer.

La densité souhaitée est de 15 logements à l'hectare maximum.


SCHEMA DE PRINCIPE



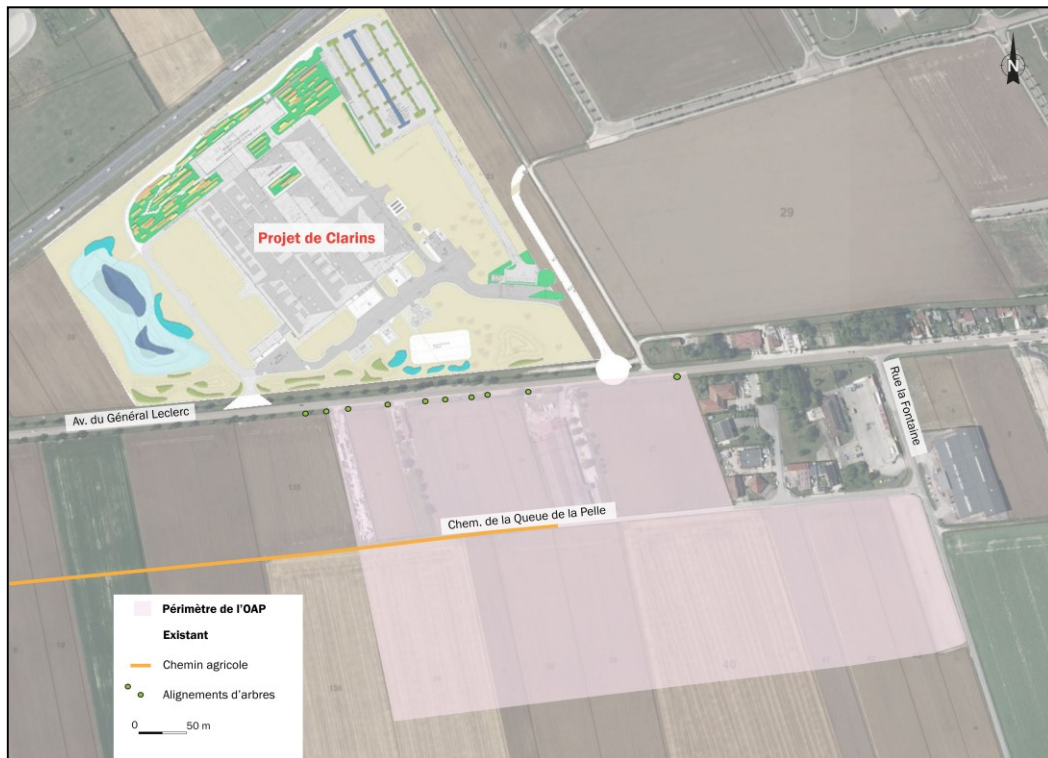
OAP N°7 / PRECONISATION POUR LA ZONE 1AUY EN ENTREE DE VILLE EN COHERENCE AVEC LE PARC DU GRAND TROYES

LOCALISATION



 Secteur soumis à OAP

Carte de localisation du secteur de l'OAP sur fond de photographie aérienne



ÉTAT ACTUEL DES VUES SUR LE SITE

Vue depuis le Chemin de la Queue de la Pelle sur le site partie Nord (à gauche) et partie Sud (à droite)



Vue depuis la RD 661

Vue gauche : mur à enduit nu ; limite de l'OAP. Il sera remplacé par un aménagement végétal

Vue droite : vue sur la zone et la colline de Montgueux : il est nécessaire de réaliser des aménagements paysagers et de prolonger les alignements d'arbres le long de la RD661



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'OAP doit permettre d'organiser l'aménagement de la Zone d'Activités en entrée de ville en cohérence avec le Parc du Grand Troyes **pour une surface de 16,2 ha**.

Il s'agit de créer un dialogue qualitatif avec les entreprises qui se développent face à elle.

L'objectif principal est la préservation des paysages d'entrée de ville, des vues depuis la voie vers les collines viticoles et inversement depuis les habitations de la commune vers la zone d'activités.

Le reste des principes à respecter sont des principes d'aménagement structurants inscrits dans le PLU de la commune ou des principes d'aménagement établis par Troyes Champagne Métropole dans le cadre de l'aménagement de ses zones d'activités.

Accès et desserte interne :

Les accès sur le site ne devront pas favoriser l'engorgement de la RD661. Aussi, il sera nécessaire de favoriser autant que possible un accès depuis la rue de la Fontaine.

En matière de desserte, les différentes composantes du site seront desservies depuis le chemin de la Queue de la Pelle qui deviendra l'axe principal de desserte de la zone. Celui-ci sera aménagé en voirie centrale de type mail planté avec voie piétons et cycles.

L'emplacement des voiries de desserte secondaire (internes à la zone) n'est pas proposé dans la mesure où il sera déterminé par l'implantation d'un rond-point à l'Est du site et en fonction des découpes des lots. Ainsi, les flèches sur le schéma ne sont présentées qu'à titre indicatif.

- Proscrire, sauf impossibilité technique justifiée, les accès directs depuis la RD661 ;
- L'implantation exacte des voiries sera à définir selon le projet de rond-point. En effet, il sera attendu que ce dernier puisse desservir l'intérieur du site ;
- Connecter la trame viaire douce au réseau intercommunal ;
- L'aménagement devra permettre la bonne desserte des parcelles agricoles à proximité. En aucun cas l'aménagement ne pourra permettre d'enclaver une parcelle.

Gestion des eaux pluviales :

Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé avec des techniques alternatives qui participeront à la mise en valeur paysagère du site : noues paysagères, aménagement du bassin de rétention d'eaux pluviales en espaces d'agrément, ...

Aménagements paysagers sur le site et constitution de franges :

Le site devra faire l'objet d'aménagements paysagers importants afin d'améliorer les vues et d'encadrer l'urbanisation de la zone d'activités.

Pour cela, il sera nécessaire d'apporter une attention très importante aux franges du site qui devront présenter une haie multi strate d'essences locales d'une largeur de 3 mètres minimum.

Le long de la RD661, l'aménagement devra offrir un dialogue avec les aménagements paysagers réalisés sur le Parc du Grand Troyes à Sainte-Savine et, notamment, avec la nouvelle entreprise.

Il sera nécessaire de maintenir la ligne arborée et alterner des massifs paysagers afin d'obtenir une cohérence de part et d'autre de la RD661.

Des haies internes devront être réalisées en fonction des aménagements sur le site et du découpage des lots. Chaque lot devra être entouré au fond et sur les côtés de haies d'essences locales mélangées.

- Travailler à une « vitrine paysagère » de la zone en conservant et densifiant l'alignement d'arbres (RD 661) par des plantations d'arbres et de massifs paysagers à intervalles réguliers de 8/10 mètres ;
- Limiter l'impact du secteur sur le site UNESCO (en particulier la colline viticole de Montgueux) en créant une frange paysagère multi strate dense ;
- S'inscrire dans l'esprit du Parc du Grand Troyes : voies plantées, choix des essences végétales, mobilier urbain... ;
- Créer des continuités plantées entre les alignements de la RD 661 et l'espace agricole en délimitant le secteur de l'OAP d'une haie multi strate d'essences locales pour créer une frange paysagère de 3 à 5 mètres de large. Cette haie sera positionnée en lieu et place du mur maçonné qui borde la limite de la zone 1AUY et la zone agricole.

Il convient de se référer à la fiche-guide de plantations du SCoT.


SCHEMA DE PRINCIPE




 **Périmètre de l'OAP**


 **Futur rond-point**


Existant

 **Alignements d'arbres**

Circulations et accès

 Accès à adapter selon la découpe parcellaire (indicative sur ce schéma)


 Voirie de desserte interne de type mail planté avec voie piétonne et cycle

 Voie cyclable et prolongement suivant le projet de TCM

Paysage et plantation

 Arbres

 Haie multistrates (3 à 5 m de large)

 Haie arbustive et/ou arborée dense (3 m de large maximum)