

Commune de Saint-Lyé



Département de l'Aube



Plan Local D'Urbanisme

Pièce n°5 : Orientations d'aménagement
et de Programmation



Prescription par DCM en date du 26 mars 2015

Arrêt-projet par DCM en date du 7 juillet 2022

Mis à l'enquête publique par arrêté municipal en date du 20 septembre 2022

Approuvé par DCM en date du 30 janvier 2023

SOMMAIRE

1. Cadre réglementaire _____	3
2. Echancier prévisionnel _____	3
3. OAP1 : La Jonchère _____	4
A. Localisation _____	4
B. Principes d'aménagement _____	6
4. OAP2 : La contrée de la Garenne _____	8
A. Localisation _____	8
B. Principes d'aménagement _____	9
5. OAP3 : Les Gravières _____	11
A. Localisation _____	11
B. Principes d'aménagement _____	12
6. OAP4 : Le bas des Vignes _____	14
A. Localisation _____	14
B. Principes d'aménagement _____	15
7. OAP5 : Les Nozots _____	17
A. Localisation _____	17
B. Principes d'aménagement _____	18
8. OAP6 : Pôle chanvre _____	20
A. Localisation _____	20
B. Principes d'aménagement _____	23

1. Cadre réglementaire

Article L151-6 du Code de l'urbanisme (22/08/2021) :

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 L151-6-1 du Code de l'urbanisme (22/08/2021) :

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

Article L151-6-2 du Code de l'urbanisme (22/08/2021) :

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.

2. Echancier prévisionnel

Afin de privilégier un développement raisonné du territoire communal, les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrent les zones AU identifiées au sein du PLU. Dans le souci d'une utilisation économe et efficace de l'espace, il s'agit d'échelonner l'aménagement des futures zones à urbaniser sur la commune. Ainsi, il a été défini :

a. Ouverture d'ici 2035 des zones de

- La Jonchère (OAP1) – à l'exception de la parcelle n°148 (ouest)
- La contrée de la Garenne (OAP2)
- Les Gravières – partie sud (hors parcelles 23, 71, 221 et 225) (OAP3)
- Le Bas des Vignes à Grange-l'Evêque (OAP4)

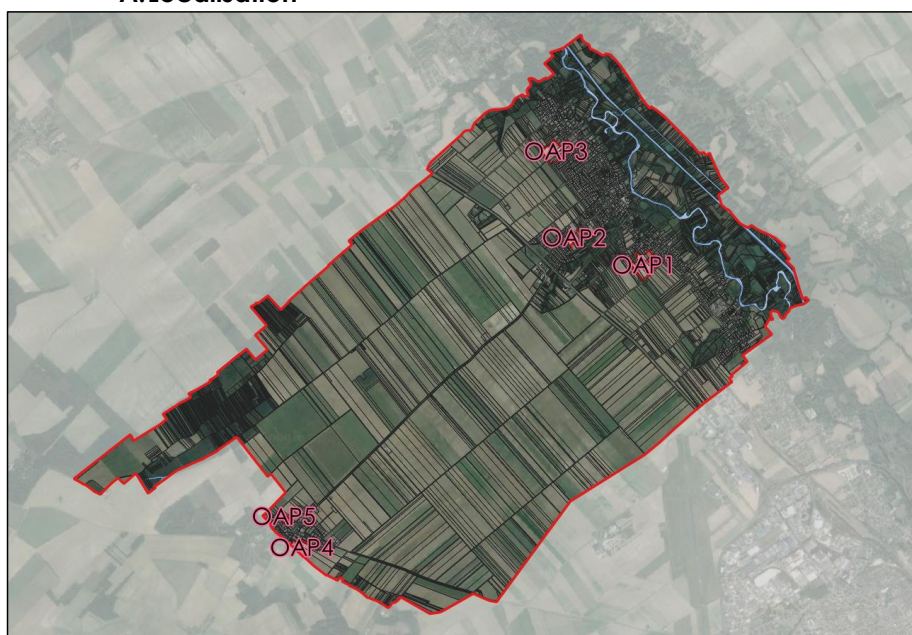
b. Ouverture après 2035 des zones de

- La Jonchère (OAP1) – parcelle n°148 (ouest)
- Les Gravières – partie nord (parcelles 23, 71, 221 et 225) (OAP3)
- Les Nozots (OAP5)

Le pôle chanvre n'est pas concerné par un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Le schéma d'OAP est le document référence pour l'aménagement de ce secteur.

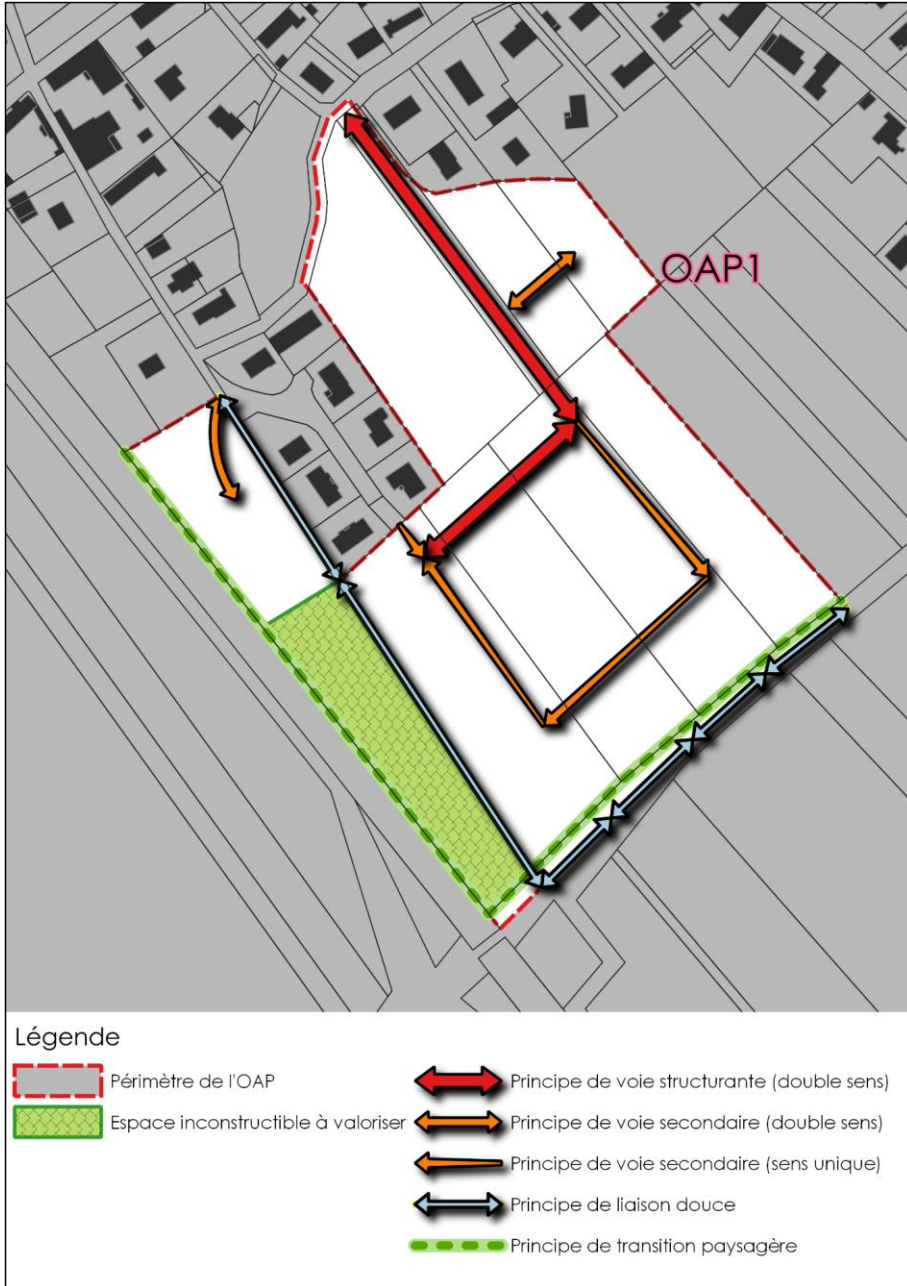
3. OAP1 : La Jonchère

A. Localisation





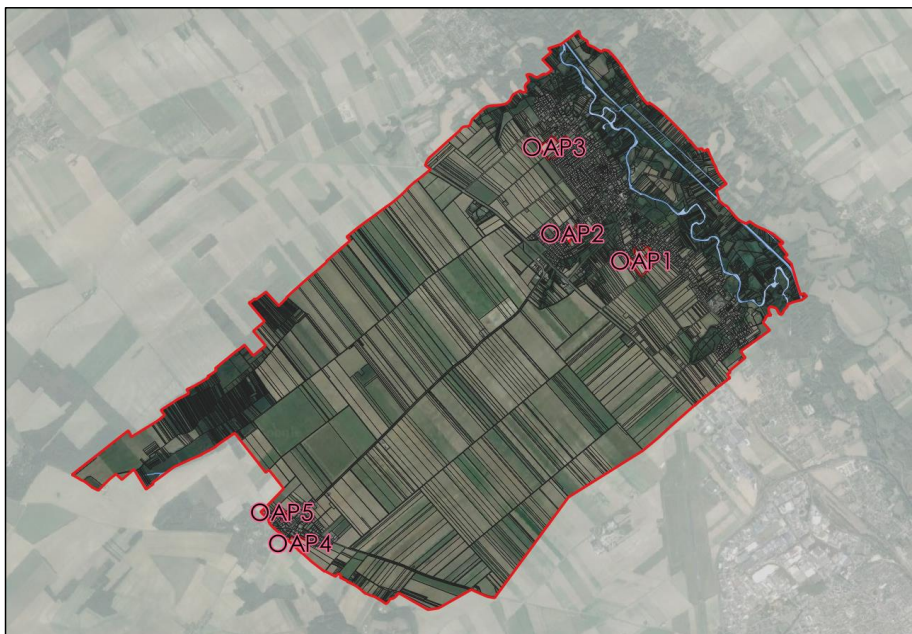
B. Principes d'aménagement



Caractéristique de l'OAP	Superficie de 5,56 hectares. Zone 1AU (5,03 ha). Zone N (0,53 ha).
Programmation de logement	1. Densité minimale attendue de 14 logements par hectare, soit 71 logements au minimum. 2. Produire à minima 5 % de logements locatifs sociaux, soit 4 logements.
Caractéristiques du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible : a. présenter une conception bioclimatique ; b. être compactes ; c. favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; d. prendre en compte les vents dominants notamment pour l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement, accès et voirie	4. Créer une voie structurante entre la rue de la Jonchère et la rue des Cortins. 5. Créer un réseau de voies secondaire, si possible en sens unique. 6. Créer un réseau de liaison douce. 7. Prévoir un espace dédié à la collecte des déchets du tri sélectif sur le bord de la voie structurante, avec des conteneurs enterrés (à voir avec le service gestionnaire du réseau).
Intégration paysagère	8. Créer une transition paysagère arborée permettant la mise en valeur de la continuité écologique le long de la voie ferrée et de la voie du Gros Tertre, d'une largeur minimale de 5 mètres. 9. Prévoir des aménagements adaptés à la gestion de la ressource en eau
Echéancier	10. Ouverture à l'urbanisation d'ici 2035 de l'ensemble du secteur à l'exception de la parcelle n°148 (0,5 hectare) 11. Ouverture à l'urbanisation après 2035 de la parcelle n°148 (0,5 hectare)

4. OAP2 : La contrée de la Garenne






A. Localisation



B. Principes d'aménagement



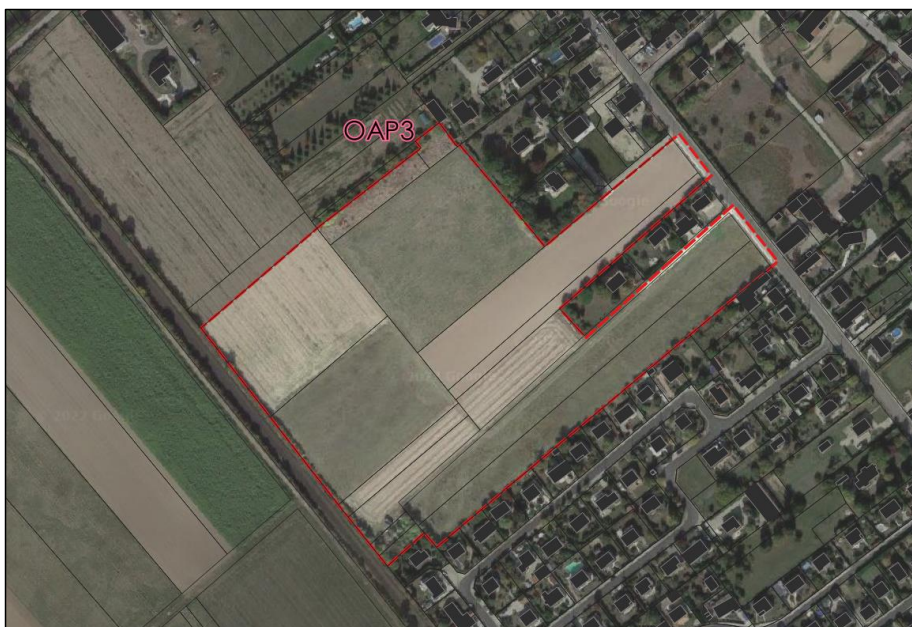
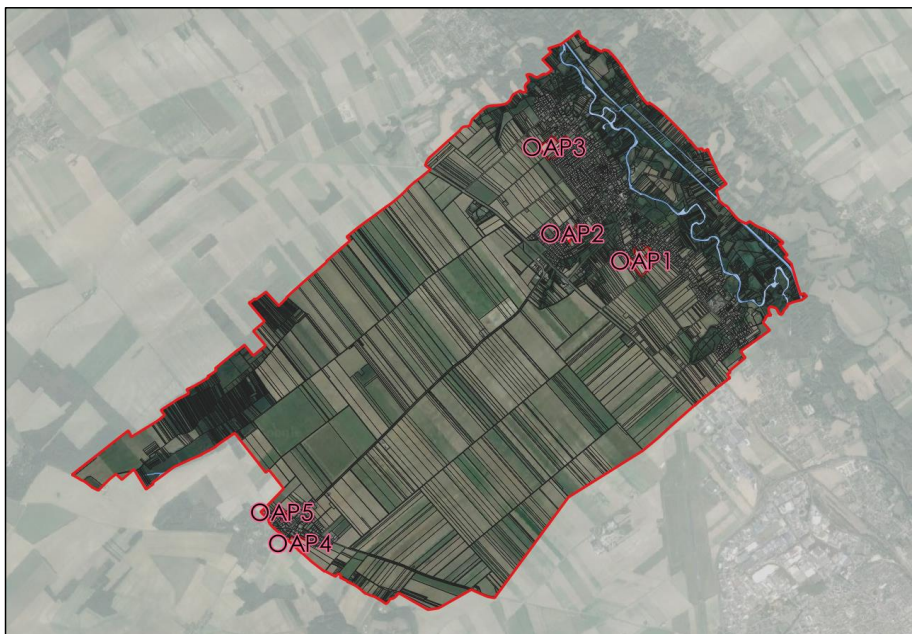
Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie structurante
-  Principe de liaison douce
-  Principe de transition paysagère
-  Principe de chemin d'exploitation agricole

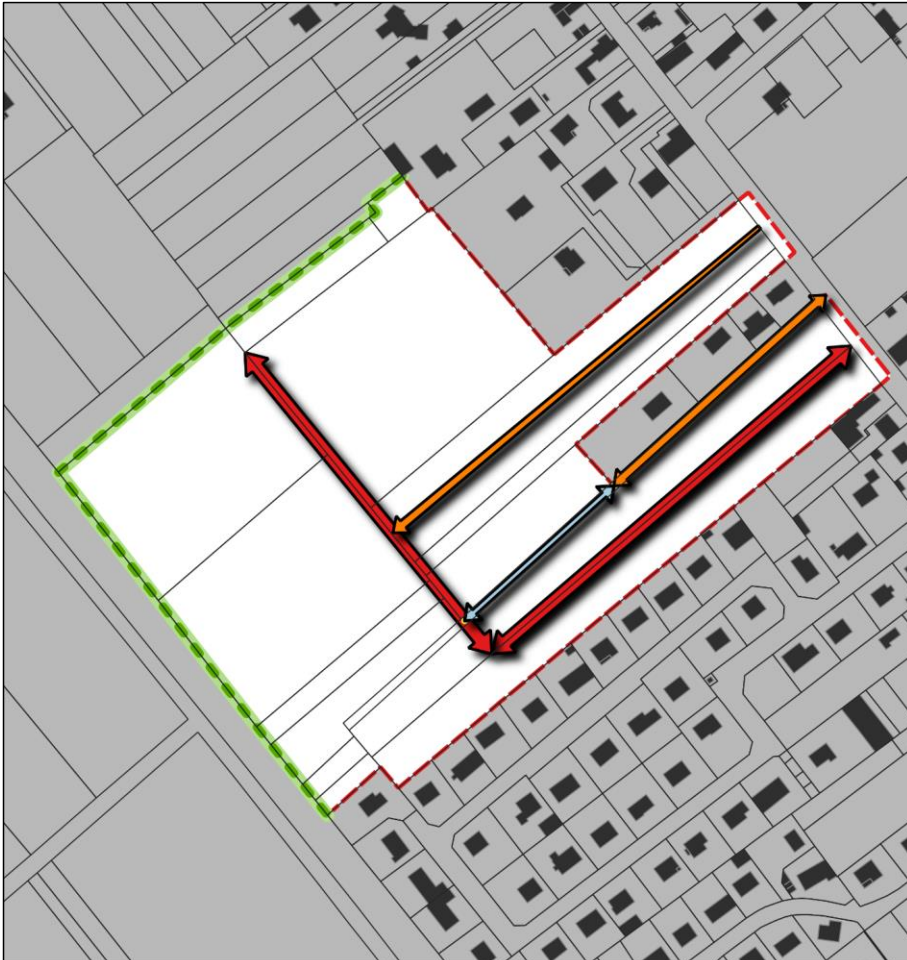
Caractéristique de l'OAP	Superficie de 1,97 hectare. Zone 1AU.
Programmation de logement	1. Densité minimale attendue de 14 logements par hectare, soit 28 logements au minimum. 2. Produire à minima 5 % de logements locatifs sociaux, soit 2 logements.
Caractéristique	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible : a. présenter une conception bioclimatique ; b. être compactes ; c. favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; d. prendre en compte les vents dominants notamment pour l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement, accès et voirie	4. Créer une voie structurante en « U » en respectant les amorces de voirie existantes, sens unique possible. 5. Création possible d'un réseau de voies secondaires pour desservir certains lots. 6. Créer une voie mixte douce/agricole en limite de zone pour la desserte des parcelles agricole et du lotissement adjacent.
Intégration paysagère	7. Créer une transition paysagère arborée en limite d'espace agricole, d'une largeur minimale de 5 mètres. 8. Prévoir des aménagements adaptés à la gestion de la ressource en eau
Echéancier	9. Ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone d'ici 2035

5. OAP3 : Les Gravières







A. Localisation



B. Principes d'aménagement



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie structurante (double sens)
-  Principe de voie secondaire (double sens)
-  Principe de voie secondaire (sens unique)
-  Principe de liaison douce
-  Principe de transition paysagère

Caractéristique de l'OAP	Superficie de 6,55 hectares. Zone 1AU. Zone UCb.
Programmation de logement	1. Densité minimale attendue de 14 logements par hectare, soit 92 logements au minimum. 2. Produire à minima 5 % de logements locatifs sociaux, soit 5 logements.
Caractéristique du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible : a. présenter une conception bioclimatique ; b. être compactes ; c. favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; d. prendre en compte les vents dominants notamment pour l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement, accès et voirie	4. Créer une voie structurante. Cette voie structurante doit comporter une amorce d'une largeur de 10 mètres en limite de la zone nord-ouest pour une éventuelle deuxième tranche. 5. Créer un réseau de voies secondaires. 6. Conserver le chemin existant pour une liaison piétonne et temporairement pour des accès véhicules.
Intégration paysagère	7. Créer une transition paysagère arborée permettant la mise en valeur de la continuité écologique en limite d'espace agricole et le long de la voie ferrée, d'une largeur minimale de 5 mètres. 8. Prévoir des aménagements adaptés à la gestion de la ressource en eau
Echéancier	9. Ouverture à l'urbanisation d'ici 2035 de la partie sud (hors parcelles 23, 71, 221 et 225) 10. Ouverture à l'urbanisation après 2035 de la partie nord (parcelles 23, 71, 221 et 225)

6. OAP4 : Le bas des Vignes





A. Localisation



B. Principes d'aménagement



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie structurante (double sens)
-  Principe de liaison douce
-  Principe de transition paysagère

Caractéristique de l'OAP	Superficie de 3,31 hectares. Zone 1AU.
Programmation de logement	1. Densité minimale attendue de 14 logements par hectare, soit 47 logements au minimum. 2. Produire à minima 5 % de logements locatifs sociaux, soit 3 logements.
Caractéristique du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible : a. présenter une conception bioclimatique ; b. être compactes ; c. favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; d. prendre en compte les vents dominants notamment pour l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement, accès et voirie	4. Créer une voie structurante en « U ». 5. Création possible d'un réseau de voies secondaires pour desservir certains lots. 6. Créer un réseau de liaison douce.
Intégration paysagère	7. Créer une transition paysagère arborée en limite d'espace agricole, d'une largeur minimale de 5 mètres. 8. Prévoir des aménagements adaptés à la gestion de la ressource en eau
Echéancier	9. Ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble de la zone d'ici 2035.

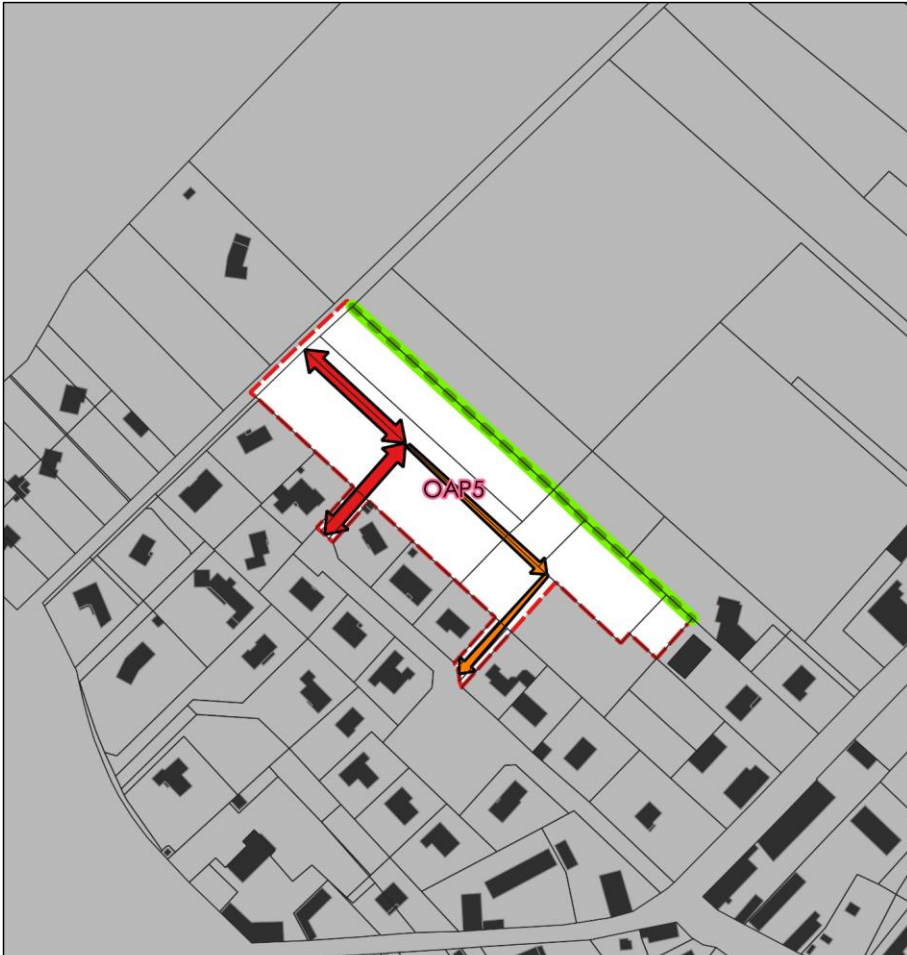
Commenté [AJ1]: A confirmer

7. OAP5 : Les Nozots





A. Localisation



B. Principes d'aménagement



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie structurante
-  Principe de voie secondaire
-  Principe de transition paysagère

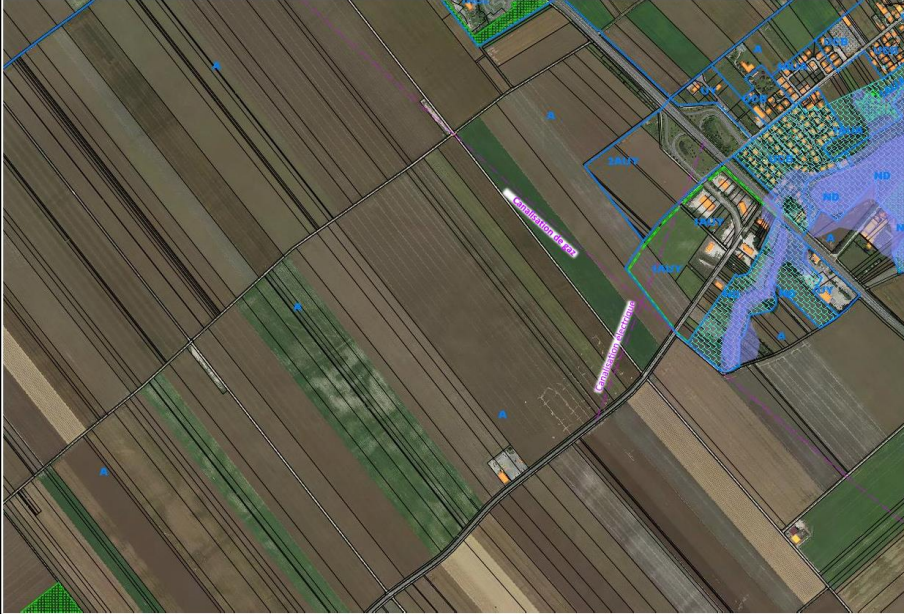
Caractéristique de l'OAP	Superficie de 1,5 hectare. Zone 1AU.
Programmation de logement	1. Densité minimale attendue de 14 logements par hectare, soit 21 logements au minimum. 2. Produire 1 logement locatif social.
Caractéristique du bâti	3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible : a. présenter une conception bioclimatique ; b. être compactes ; c. favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...) ; d. prendre en compte les vents dominants notamment pour l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).
Stationnement, accès et voirie	4. Créer une voie structurante entre l'allée des Genèvres et la rue André Chenevotot. 5. Création possible d'un réseau de voies secondaires pour desservir certains lots.
Intégration paysagère	6. Créer une transition paysagère arboré en limite d'espace agricole, d'une largeur minimale de 5 mètres. 7. Prévoir des aménagements adaptés à la gestion de la ressource en eau
Echéancier	8. Ouverture à l'urbanisation après 2035

8. OAP6 : Pôle chanvre

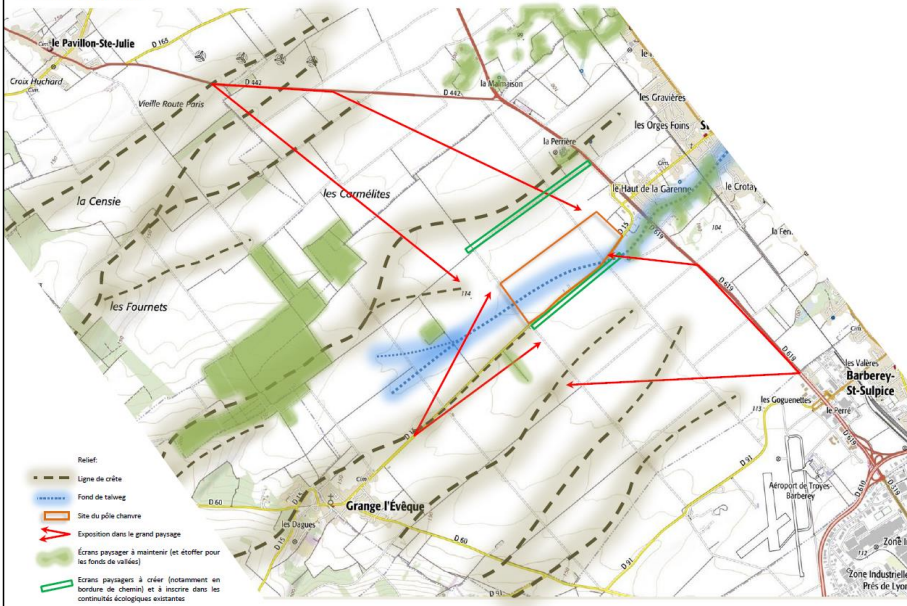
A. Localisation



PLU, servitudes et contraintes



Grand paysage



Depuis le nord et le nord-ouest : une porte sur Troyes et le vignoble de Champagne



Au loin s'annonce la silhouette de Troyes couronnée par sa cathédrale



Montgueux et le vignoble du Champagne domine la plaine

Par sa situation en point bas, sa silhouette allongée parallèlement aux lignes de force du paysage (axe des lignes de crêtes de fonds de talwegs) et ses couleurs sombres... la chanvrière s'inscrit déjà en discrétion dans la plaine de Champagne

En arrivant de Grange l'Evêque: une fenêtre sur la vallée de la Seine



Depuis le sud, sud-est

B. Principes d'aménagement

Enjeux d'aménagement

◆ Penser un développement et un aménagement précis et adaptatif aux besoins.

■ Ne pas hypothéquer le développement de la charnière.

Développer à court, moyen et long terme une trame viaire de desserte interne s'inscrivant dans la continuité de la trame orthogonale en place, basée sur un réseau de voies hiérarchisées et structurées. L'absence de bouclage de la zone ne devra permettre à terme un bouclage de la zone et ne pas hypothéquer un éventuel développement ultérieur.

● Permettre le retournement des véhicules dans l'attente d'un bouclage.

○ Penser la gestion des eaux pluviales et en faire un facteur de valorisation de la zone.

◆ Penser, à terme, une porte d'entrée propre au pôle. Rechercher la mutualisation du stationnement (notamment pour les petites unités tertiaires).

Permettre le développement des activités liées au commerce de proximité et au service des habitants identifiés au pôle à travers le traitement des espaces et des constructions.

Gérer la transition avec la plaine agricole ouverte et favoriser l'intégration dans le grand paysage à terme (maintien et renforcement ou création d'écrits paysagers).

Intégrer les sensibilités liées aux canalisations de gaz et d'électricité.

Orientations d'aménagement

Le secteur du pôle chanvre vise à permettre le bon fonctionnement et l'agrandissement de la chanvrière ainsi que le développement d'activités et agro-industries liées à la valorisation de ce végétal.

L'aménagement de ce pôle à visée européenne se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement répondant aux besoins de développement et permettant la mise en œuvre des orientations suivantes:

- La desserte et la structuration du pôle s'appuiera sur une trame viaire interne à développer à court, moyen et long terme. Cette trame s'inscrira en cohérence et en continuité de la trame orthogonale en place. Elle viendra la compléter et sera basée sur un réseau de voies hiérarchisées et prenant au moins trois accroches sur la RD n°15. Elle devra permettre à terme un bouclage de la zone et ne pas hypothéquer d'éventuel développement ultérieur. A terme cette trame devra également permettre la mise en place d'une « porte d'entrée » propre au pôle en lien direct avec l'échangeur et dans l'axe de l'avenue de la Gare.
- Dans l'attente d'un bouclage de la zone, une plateforme de retournement pourra être imaginée afin d'éviter les retournements sur la RD n°15.
- L'aménagement du pôle devra prendre en compte la gestion eaux pluviales. Cette gestion doit être vue comme un facteur de valorisation de la zone et de ses espaces communs. Ils pourront ainsi intégrer les aménagements paysagers relatifs aux voies (nœuds paysagés...). Ces aménagements paysagers pourront décliner le thème du chanvre et des plantes/fleurs messicoles (jachère fleurie, plants de chanvres, fruitiers à fleurs avec paillages de chènevotte ...) comme référence au caractère agricole du lieu et vitrine des savoir-faire liés au chanvre.
- Rechercher la mutualisation, au moins partielle du stationnement (notamment pour les petites unités tertiaires). Cette mutualisation doit aussi être vue comme un facteur de mise en valeur des espaces communs et paysagements.
- Donner une identité au pôle à travers le traitement des espaces (comme vu précédemment) et des constructions par le choix d'une palette de teintes et matériaux définie en accord avec le paysage.
- Gérer la transition avec la plaine agricole ouverte et l'intégration paysagère à l'échelle du grand paysage (maintien et renforcement ou création de haies et boisements linéaires) comme à l'échelle du pôle (simplicité des clôtures et plantations en limite avec la zone agricole).
- Intégrer les servitudes liées aux canalisations de gaz et d'électricité.



Fleurs des moissons et chanvre comme marqueurs de l'identité locale et vitrine de ses savoir-faire.



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lyé

L'OAP se compose de la zone 1 AUy et 2 AUy.

Sur la zone 1 AUy il n'y a pas d'échéancier prévu

Sur la zone 2 AUy l'ouverture à l'urbanisation se fera après 2035.