

Commune de

# SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Plan Local d'Urbanisme



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 12/06/2024  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Parres-aux-Tertres,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 27/09/2023**  
**APPROUVÉ LE : 12/06/2024**





## TABLE DES MATIERES

---

Préambule .....	4
L'orientation d'Aménagement et de Programmation de l'allée du château .....	5
L'orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue Edme Denizot .....	8
L'orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue Célestin Philbois .....	11
L'orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUE .....	13
L'orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone d'activités commerciales.....	15
L'orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue .....	18

## **PREAMBULE**

- **Article L151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

- **Article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme**

« 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. »

- **Article L151-7 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, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

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

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

**Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la Commune de Saint-Parres-aux-Tertres de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le Plan Local d'Urbanisme concernent :

- La zone 1AUB allée du château
- La zone 1AUB rue Edme Denizot
- La zone 1AUE
- La zone 1AUJD
- Un terrain classé en zone UCB rue Célestin Philbois

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

## L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'ALLEE DU CHATEAU

**Localisation** : lieu-dit Les Fourneaux, le long de l'allée du château

**Surface** : environ 5,5 ha (zone 1AUB, zone UCB, zone N)

**Vocation de la zone** : résidentielle

**Densité moyenne** : 12 à 20 logements/ha

**Modalités de son aménagement** : opération d'aménagement d'ensemble

**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation** :

L'aménagement se fera dans le cadre d'un projet global afin d'assurer la cohérence de l'opération. Les aménagements paysagers devront être réalisés indépendamment de l'échéancier de réalisation des constructions détaillé ci-après.

Trois tranches sont définies pour la réalisation des constructions. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à la double condition suivante : 100% des autorisations d'urbanisme délivrées et 50% des constructions édifiées dans la tranche inférieure.



### 1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'allée du Château située en frange Est de l'opération doit être conservée. Un espace non urbanisé (vierge de constructions) est maintenu le long de cette allée. Il prendra la forme d'une haie bocagère et d'un espace paysager dense. Un certain équilibre dans l'aménagement des espaces bordant l'allée du château devra être conservé afin de maintenir l'axe et la perspective visuelle vers le château.

Les futures constructions et aménagements devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Il est attendu que les constructions répondent à des performances énergétiques et environnementales renforcées : bâtiments passifs, moindre imperméabilisation, dispositif de récupération et réutilisation des eaux pluviales, etc.

L'usage d'essences végétales locales est demandé.

## 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La densité moyenne à respecter est de 12 à 20 logements par hectare « utile », hors voiries, espaces de stationnement, espaces communs...

La programmation en logements doit comprendre 25% de logements locatifs.

La partie Sud de la zone 1AUB accueillera une résidence intergénérationnelle et un pôle de services publics (santé, services à la personne, ...).

## 3. DEPLACEMENTS ET DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

La zone sera desservie par le biais d'une voie interne à double sens de circulation dont la connexion avec le réseau viaire communal se fera au niveau de la rue Edme Denizot et du Mail Paul Gauguin. Cette nouvelle voie devra intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues par exemple).

La liaison douce existante le long de l'allée du château devra être conservée. Des liaisons douces seront aménagées entre les quartiers résidentiels voisins et la future zone.

L'ensemble des réseaux (eau, électricité) sont situés au niveau de la rue Edme Denizot et du Mail Paul Gauguin.







OAP




Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022




Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2022

**Principes d'aménagement :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Aménager une voirie à double sens de circulation
-  Planter une haie bocagère
-  Préserver l'allée du Château
-  Réaliser des aménagements paysagers
-  Aménager une liaison douce

 Localisation à privilégier pour la réalisation du projet intergénérationnel et la maison des services

**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :**

-  Tranche 1
-  Tranche 2
-  Tranche 3

## L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA RUE EDME DENIZOT

**Localisation :** Rue Edme Denizot

**Surface :** 1,7 ha (zone 1AUB)

**Vocation de la zone :** résidentielle

**Densité moyenne :** 12 à 20 logements/ha

**Modalités de son aménagement :** opération d'aménagement d'ensemble

**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :**

L'aménagement se fera dans le cadre d'un projet global afin d'assurer la cohérence de l'opération. Les aménagements paysagers devront être réalisés indépendamment de l'échéancier de réalisation des constructions détaillé ci-après.

Deux tranches sont définies pour la réalisation des constructions. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à la double condition suivante : 100% des autorisations d'urbanisme délivrées et 50% des constructions édifiées dans la tranche inférieure.



### 1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les franges Est et Ouest de la zone 1AUB, au contact des habitations existantes, devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les futures constructions et aménagements devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

L'usage d'essences végétales locales est demandé.

### 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La densité moyenne à respecter est de 12 à 20 logements par hectare « utile », hors voiries, espaces de stationnement, espaces communs...

La programmation en logements doit comprendre essentiellement des habitations individuelles, en cohérence avec les formes urbaines des quartiers voisins.

### 3. DEPLACEMENTS ET DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

La zone sera desservie par le biais d'une voie interne à double sens de circulation dont la connexion avec le réseau viaire communal se fera au niveau de la rue Edme Denizot au Nord, de la rue de la Cloche au Sud, et la rue Marie Marvingt à l'Est. Le tracé de cette nouvelle voie ne devra pas être rectiligne et devra prendre en compte la sécurisation des déplacements à l'intérieur de l'opération (limitation de la vitesse, connexions avec les rues existantes, voirie partagée entre les usagers, ...).

Aucun accès véhicule n'est permis depuis la rue Antoine de Saint-Exupéry et la rue Hélène Boucher.

Une liaison douce sera aménagée à l'intérieur de la zone, dans la continuité de celle existante rue Edme Denizot jusqu'à la rue de la Cloche. Elle fera l'objet d'un aménagement paysager (mail planté par exemple).

L'ensemble des réseaux (eau, électricité) sont situés au niveau de la rue Edme Denizot.






OAP





Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2023

**Principes d'aménagement :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Réaliser des aménagements paysagers
-  Aménager une liaison douce
-  Aménager une voirie à double sens de circulation
-  Interdire les accès véhicules

**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :**

-  Tranche 1
-  Tranche 2

## L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA RUE CELESTIN PHILBOIS

**Localisation** : intersection des rues Célestin Philbois et Auguste Renoir

**Surface** : 0,5 ha (zone UCB)

**Vocation de la zone** : résidentielle

**Densité moyenne** : 12 logements/ha

**Modalités de son aménagement** : urbanisation au coup par coup

**Information complémentaire** : la partie Sud du secteur d'OAP est concernée par les dispositions du PPRI. Il conviendra d'en tenir compte dans l'aménagement.



### 1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les futures constructions et aménagements devront faire l'objet d'une intégration paysagère. L'usage d'essences végétales locales est demandé.

La hauteur des futures constructions devra respecter la volumétrie des habitations voisines situé à l'Est.

Sur la partie concernée par le PPRI, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Des espaces plantés et paysagers devront être privilégiés.

### 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La densité moyenne à respecter est de 12 logements par hectare « utile », hors voiries, espaces de stationnement, espaces communs...

La programmation en logements doit comprendre essentiellement des habitations individuelles, en cohérence avec les formes urbaines des quartiers voisins.

### 3. DEPLACEMENTS ET DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

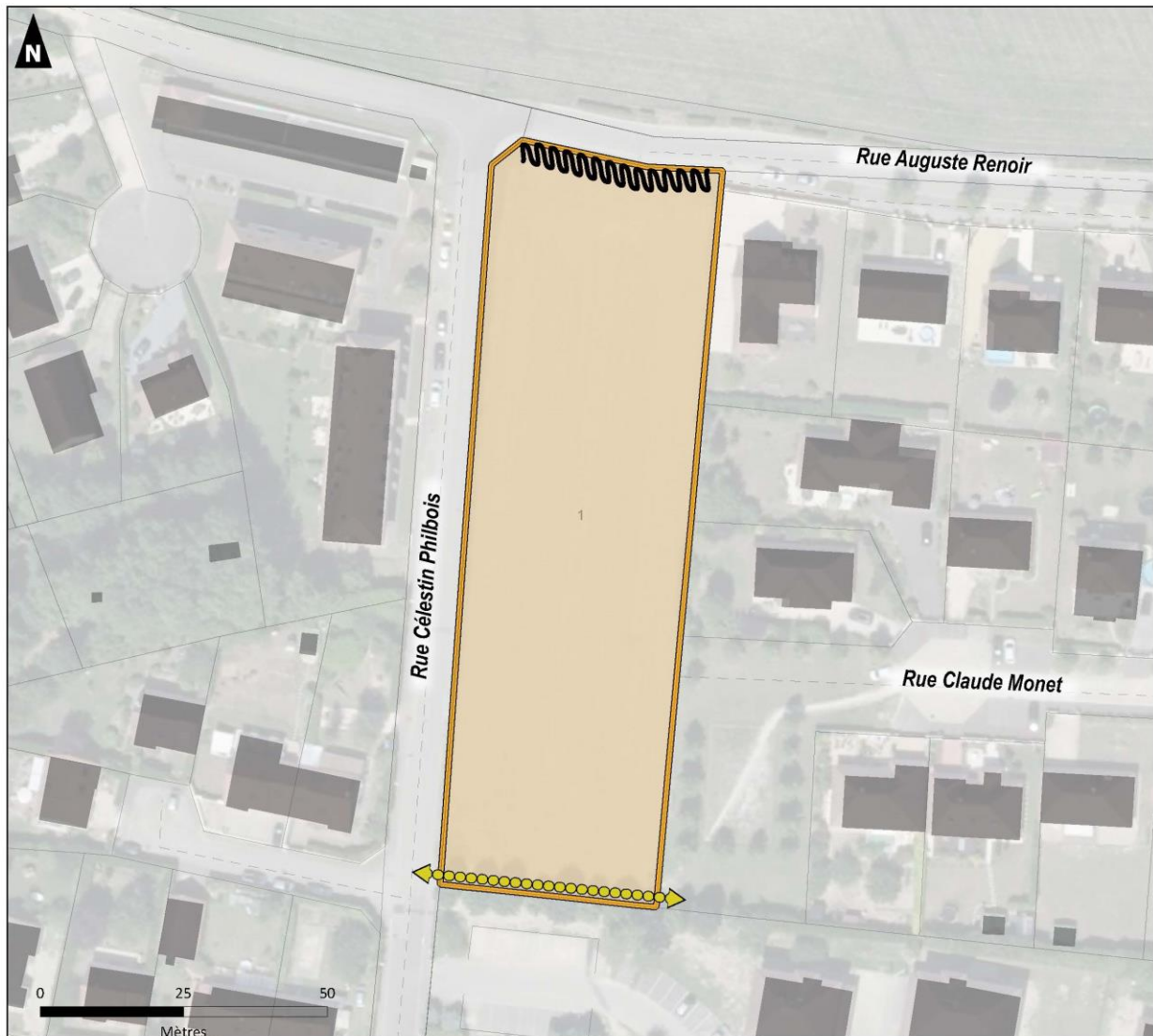
Les futures constructions se desserviront directement sur la rue Célestin Philbois.

Des places de stationnement devront être aménagées le long de la rue Auguste Renoir dans la continuité des places déjà existantes. Elles devront faire l'objet d'aménagements paysagers.

Une liaison douce sera aménagée au Sud de la parcelle.

L'ensemble des réseaux (eau, électricité) sont situés au niveau de la rue Célestin Philbois.




### OAP



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2022

#### Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Aménager des places de stationnement
-  Aménager une liaison douce

## L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AUE

**Localisation :** rue William Brouillard

**Surface :** 1,7 ha

**Vocation de la zone :** équipements publics

**Densité moyenne :** aucune disposition

**Modalités de son aménagement :** opération d'aménagement d'ensemble

**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :** non défini



### 1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les franges de la zone 1AUE, au contact des habitations existantes et des espaces agricoles, devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'au minimum 5 mètres d'épaisseur.

Les futures constructions et aménagements devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

L'usage d'essences végétales locales est demandé.

### 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone doit accueillir un pôle d'équipements publics qui regroupera les écoles et un gymnase.

### 3. DEPLACEMENTS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Un espace de dévoiement de la rue William Brouillard sera aménagé dans la zone 1AUE. Des places de stationnement devront être aménagées en complément.

L'accès pour les engins agricoles sera conservé depuis la rue de l'Espérance.

L'ensemble des réseaux (eau, électricité) sont situés au niveau de la rue William Brouillard.




OAP



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2023

**Principes d'aménagement :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Aménager une espace de dévoiement et de stationnement
-  Réaliser des aménagements paysagers

## L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES

**Localisation :** avenue du Général de Gaulle

**Surface :** environ 28 ha (zone 1AUyD, zone UYd, zone A)

**Vocation de la zone :** commerces et activités agricoles

**Modalités de son aménagement :** opération d'aménagement d'ensemble

**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :** non défini



### 1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Des aménagements paysagers seront réalisés sur les franges Nord du périmètre de l'OAP. Ils devront être suffisamment denses pour créer un écran végétal d'au minimum 5 mètres d'épaisseur qui permettra de dissimuler les futures constructions. Des accès pour le matériel agricole pourront être réalisés au travers de cette frange paysagère.

Le centre commercial sera démoli et reconstruit de l'autre côté du chemin des Vieilles Vignes (zone 1AUyD).

Le nouveau centre commercial devra être imbriqué dans le terrain, en respectant sa topographie actuelle.

L'emprise actuelle du centre commercial sera désimperméabilisée. De nouveaux espaces de stationnement prendront place et le reste de l'emprise sera plantée et végétalisée.

Le projet de démolition/reconstruction ne concerne que le centre commercial. Les autres bâtiments existants dans la zone d'activités sont conservés.

Les futures constructions et aménagements devront faire l'objet d'une intégration paysagère. L'usage d'essences végétales locales est demandé.

## 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone doit accueillir des activités commerciales. Une activité agricole pourra être maintenue dans le périmètre de l'OAP.

Afin de permettre la modernisation et la requalification du centre commercial :

- Le projet devra proposer une requalification globale du secteur à travers un plan d'aménagement d'ensemble ;
- La surface de plancher totale proposée par le projet ne devra pas dépasser plus de 10% de celle existante à la date d'approbation du SCOT ;
- La surface de l'hypermarché ne devra pas dépasser sa surface de vente actuelle ;
- La surface de plancher de la galerie marchande future ne devra pas dépasser plus de 10% de celle existante à la date d'approbation du SCOT ;
- Le projet devra prévoir le démantèlement des locaux commerciaux anciens.

## 3. DEPLACEMENTS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Les accès actuels à la zone commerciale sont conservés. Aucun accès ne sera possible depuis la rue Edme Denizot.

L'accès pour les engins agricoles sera conservé depuis le chemin agricole au Nord, en prolongement de la rue Edme Denizot.

Il conviendra d'améliorer l'accessibilité de la zone commerciale par le réseau routier et les modes déplacements doux (piétons, vélos) en complémentarité avec la desserte en transports collectifs et en lien avec les aménagements déjà réalisés.

L'ensemble des réseaux (eau, électricité) sont situés au niveau de l'Avenue du Général de Gaulle.











OAP



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Conserver les accès existants
-  Accès uniquement piéton et cyclable
-  Réaliser des aménagements paysagers
-  Zone dans laquelle le bâtiment peut être construit
-  Requalifier le bâtiment en espace de stationnement
-  Conserver les bâtiments existants et leurs aménagements
-  Aucun accès par la rue Edme Denizot (sauf services de secours)




## L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRAME VERTE ET BLEUE

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres



Plan Local d'Urbanisme

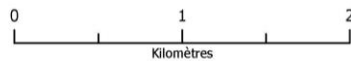
Trame Verte et Bleue

### Corridors et réservoirs


-  Protéger les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue
-  Protéger les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue
-  Préserver les espaces agricoles avec des milieux ouverts

### Fragmentation potentielle

-  Infrastructures routières
-  Espaces urbanisés ou à urbaniser



**1:25 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

 auddicé  
urbanisme

Réalisation : auddicé urbanisme, 2022  
Source de fond de carte : IGN  
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2022

