

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :  
ROSIERES-PRES-TROYES

# Plan Local d'Urbanisme

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

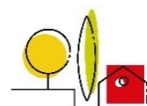
Vu pour être annexé à l'arrêté n°AH\_2025\_0078

Du 30 Septembre 2025

Soumettant à enquête publique la révision du PLU

Prescription de la révision du PLU le 04 avril 2022  
PLU approuvé le 23 novembre 2015

Dossier du PLU réalisé par :



Perspectives

PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

# Sommaire

<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>5</b>
OAP N°1 / Préconisation pour le site rue de Saint-Pouange	7
OAP n°2 / Préconisation pour le site rue Parmentier	10
OAP n°3 / Préconisation pour le site rue Marcel Pagnol	12
OAP n°4 / Préconisation pour le site en zone UY en entrée de ville le long de la RD 610	15
OAP n°5 / Préconisation pour l'intégration paysagère du site en zone UYa au Sud du Cimetière intercommunal	25
OAP n°6 / Préconisation pour le site en zone 1AUY en entrée de ville Nord-Ouest	27
OAP n°7 / Préconisation pour le site rue Guibout	30
OAP n°8 / Préconisation pour le site rue Marcel Pagnol (Les déforts)	33



# Préambule

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'opération 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.

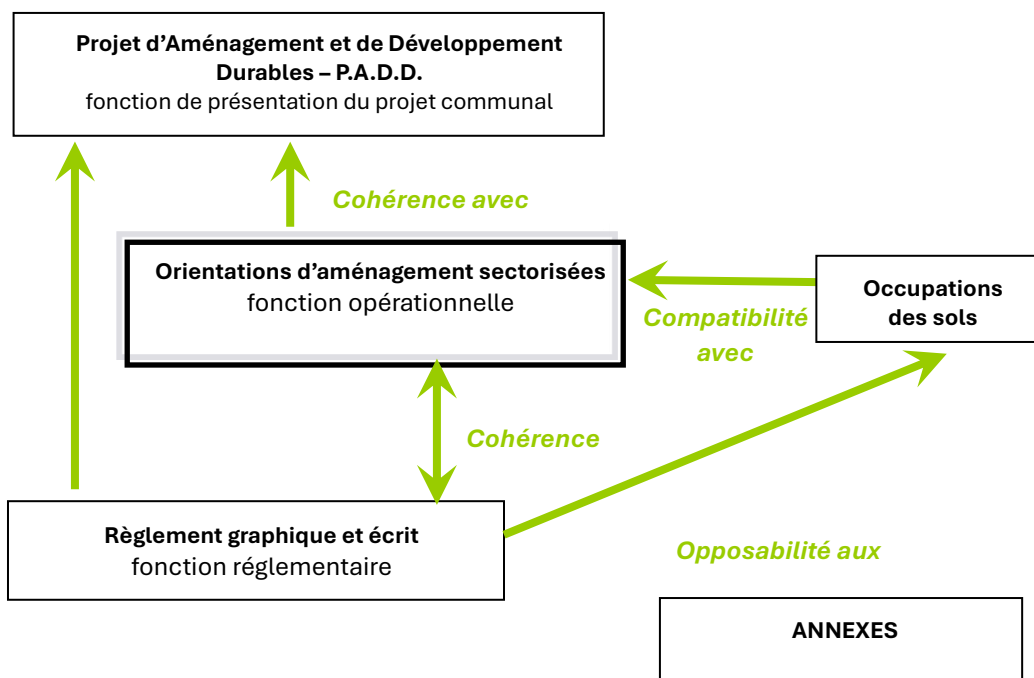
## B / Les orientations

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.

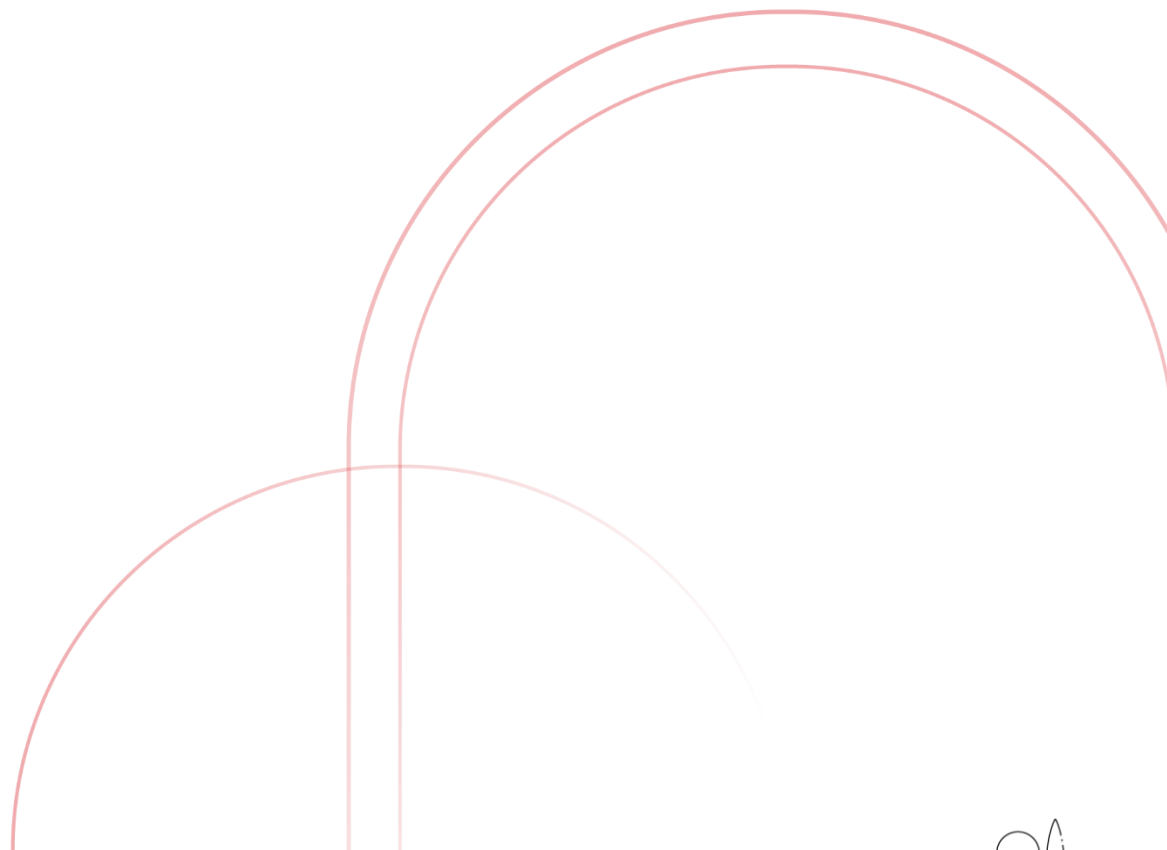
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

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

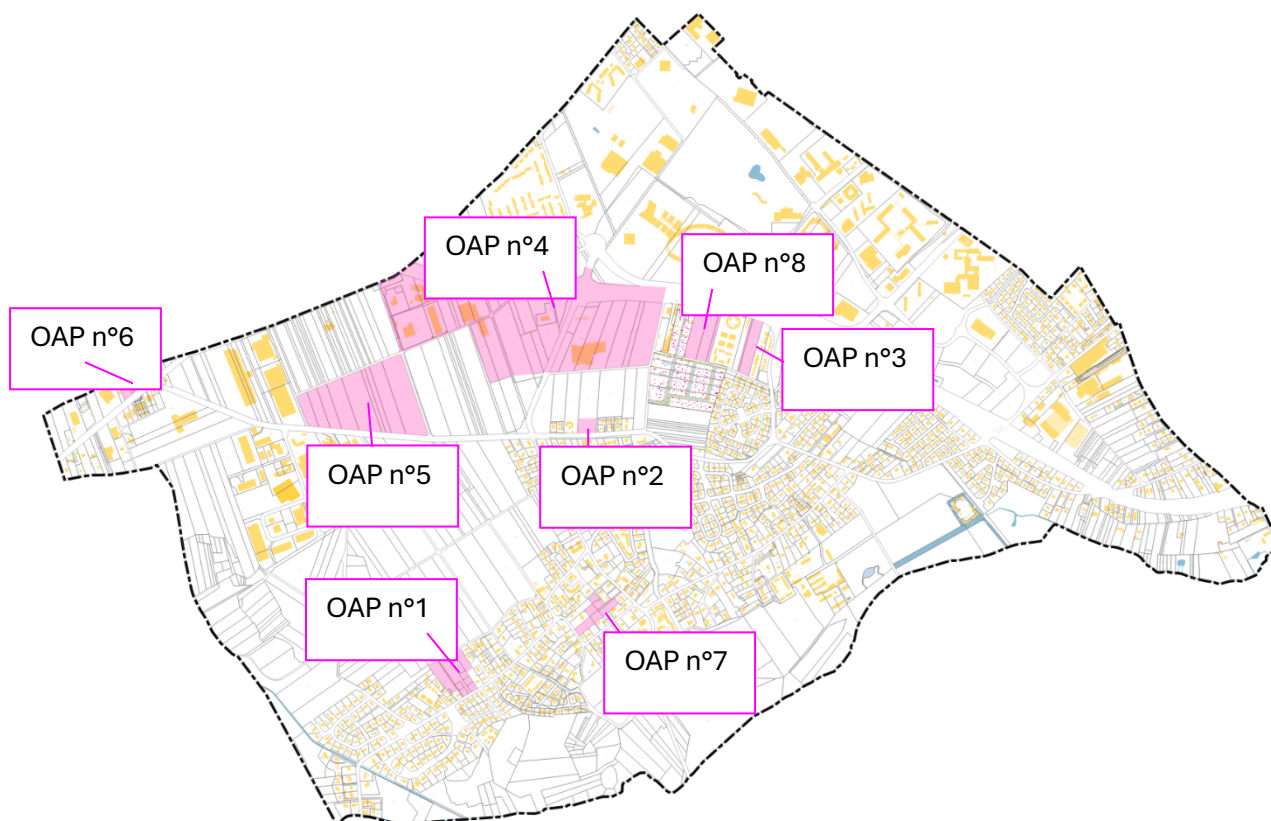
### Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



## Localisation des secteurs soumis à OAP

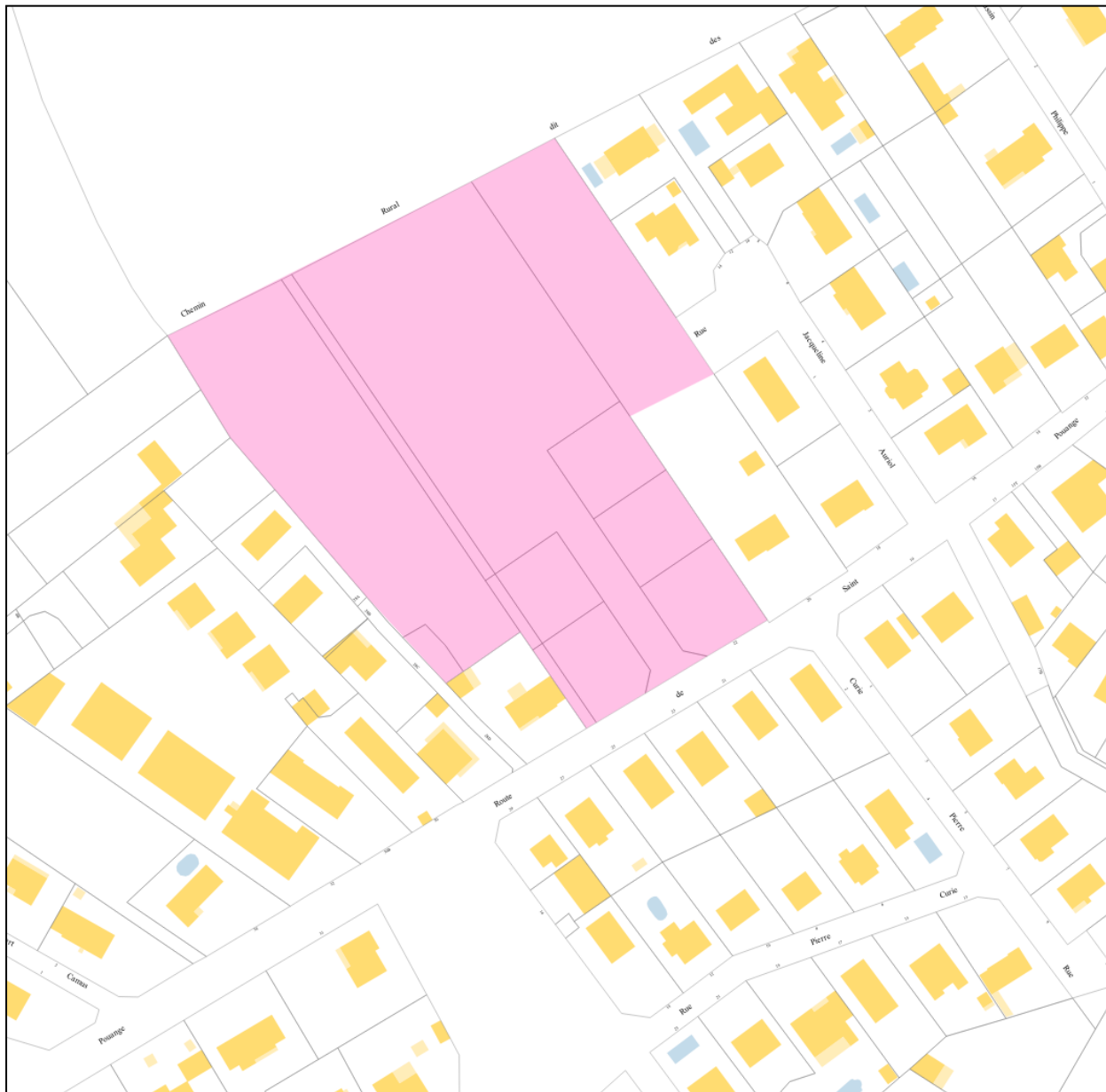


Source : Perspectives



## OAP N°1 / Préconisation pour le site rue de Saint-Pouange

### Localisation



Source : Fond cadastral PCI

Le secteur situé en limite Nord de la route de Saint-Pouange présente une absence de franges paysagères plantées et n'offre donc pas de transition avec l'espace agricole.

L'enjeu est donc de permettre un développement harmonieux de ce secteur en prenant en compte l'intégration paysagère ainsi que la gestion du stationnement et des mobilités.

Le site étant classé en zone 1AUd, il n'est pas réputé urbanisable avant 2035. Pour autant, les réflexions menées dans le cadre de la révision du PLU sur ce secteur sont retranscrites ci-après :



## Schéma de principe



Réalisation Perspectives



## Principes d'aménagement

Le site, situé le long de la route de Saint-Pouange au Sud-Ouest de la commune présente déjà un découpage cadastral laissant supposer une amorce de projet urbain sur le secteur.

L'enjeu est donc en premier lieu d'organiser le site afin de garder l'identité du quartier, d'éviter sa densification, mais aussi de planifier les voiries dans le but de préserver la fluidité de déplacement.

Pour cela, d'un point de vue structurant :

Ce secteur constructible sera réservé à de l'habitat individuel (de type maison individuelle). Eventuellement, il sera possible d'intégrer des petits collectifs ou des constructions présentant une mitoyenneté par le garage afin de respecter une densité de 20 logements par hectare.

Afin d'assurer une mixité des typologies d'habitat et viser une meilleure mixité sociale, il est demandé que les parcelles présentent des surfaces variées.

Également :

- Une liaison douce devra être créée pour accéder au chemin des Trous.
- La voirie devra permettre de rejoindre la rue Jacqueline Auriol afin de ne pas créer de voirie en impasse.
- Il convient de préciser que l'amorce de voirie réalisée rue Jacqueline Auriol est aujourd'hui utilisée comme stationnement par les riverains. Ainsi, toute opération visant à créer une connexion avec cette rue devra prévoir un remplacement des stationnements existants.
- Aménager des stationnements de manière à drainer les eaux de pluie.

D'un point de vue qualitatif, il sera exigé :

- De prévoir un habitat diversifié et de qualité.
- Un accompagnement végétal des voies structurantes.

Enfin, le secteur couvre une superficie relativement conséquente (1,6 ha). De ce fait, il ne saurait être aménagé que pour une opération d'habitat. Par conséquent, il sera exigé un traitement paysager qualitatif avec des franges paysagères constituées d'essences locales mélangées.

- Une frange paysagère pouvant être traitée comme un espace public/parc planté devra être aménagée en limite Nord afin d'offrir un cadre verdoyant aux habitations adjacentes. Celui-ci devra être réalisé en majeure partie en espaces verts de pleine terre et éventuellement accompagné de mobilier urbain (type banc, jeux pour enfants, ...).
- Un espace de voirie/stationnement devra être aménagé en réduisant au maximum l'imperméabilisation des sols. L'enjeu est de permettre une structuration de l'espace public par des espaces communs verts et de stationnement.

*Vue sur le site dans son état actuel*

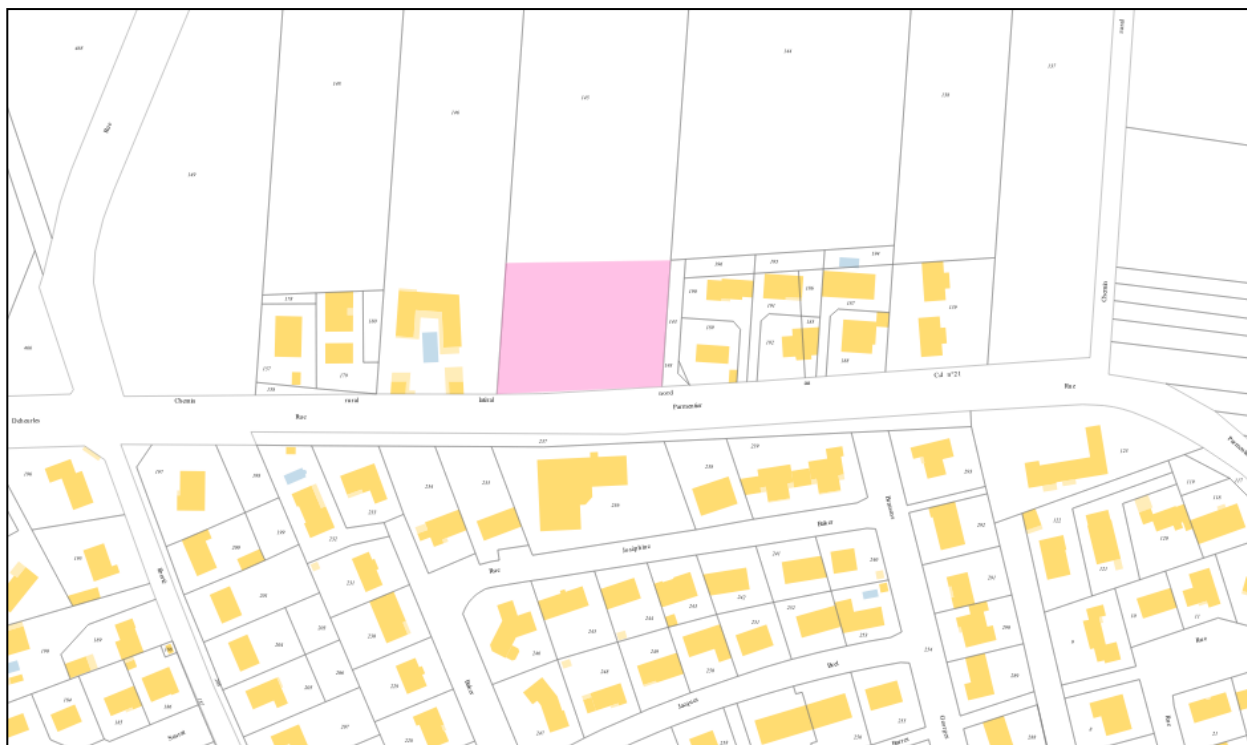


*Vue depuis la rue Jacqueline Auriol avec amorce de voirie à connecter*



## OAP n°2 / Préconisation pour le site rue Parmentier

### Localisation



Source : Fond cadastral PCI

Le site Rue Parmentier peut être considéré comme une « dent creuse ».

Cependant, en raison de sa surface (environ 0,3 ha), la commune souhaite qu'un traitement particulier soit réservé à cet espace.

De plus, il est envisagé de développer de l'habitat sur ce secteur. Or, différents commerces et activités (micro-crèche, coiffeur, institut de beauté) se situent dans la proximité du site et il convient de penser l'intégration du site afin d'éviter les conflits d'usages.

Une vigilance particulière sera apportée au traitement qualitatif des entrées de site. En effet, les sites adjacents présentent trop souvent un aspect de finition insuffisant (murs non-enduits, perte de végétation et/ou absence d'entretien).



Vue sur le site dans son état actuel



## Schéma de principe



Réalisation Perspectives

## Principes d'aménagement

Les principes devant régir l'aménagement sont assez simples. Ils doivent permettre la création d'environ 6 et 8 logements pour une surface équivalente aux constructions se trouvant immédiatement à l'Est.

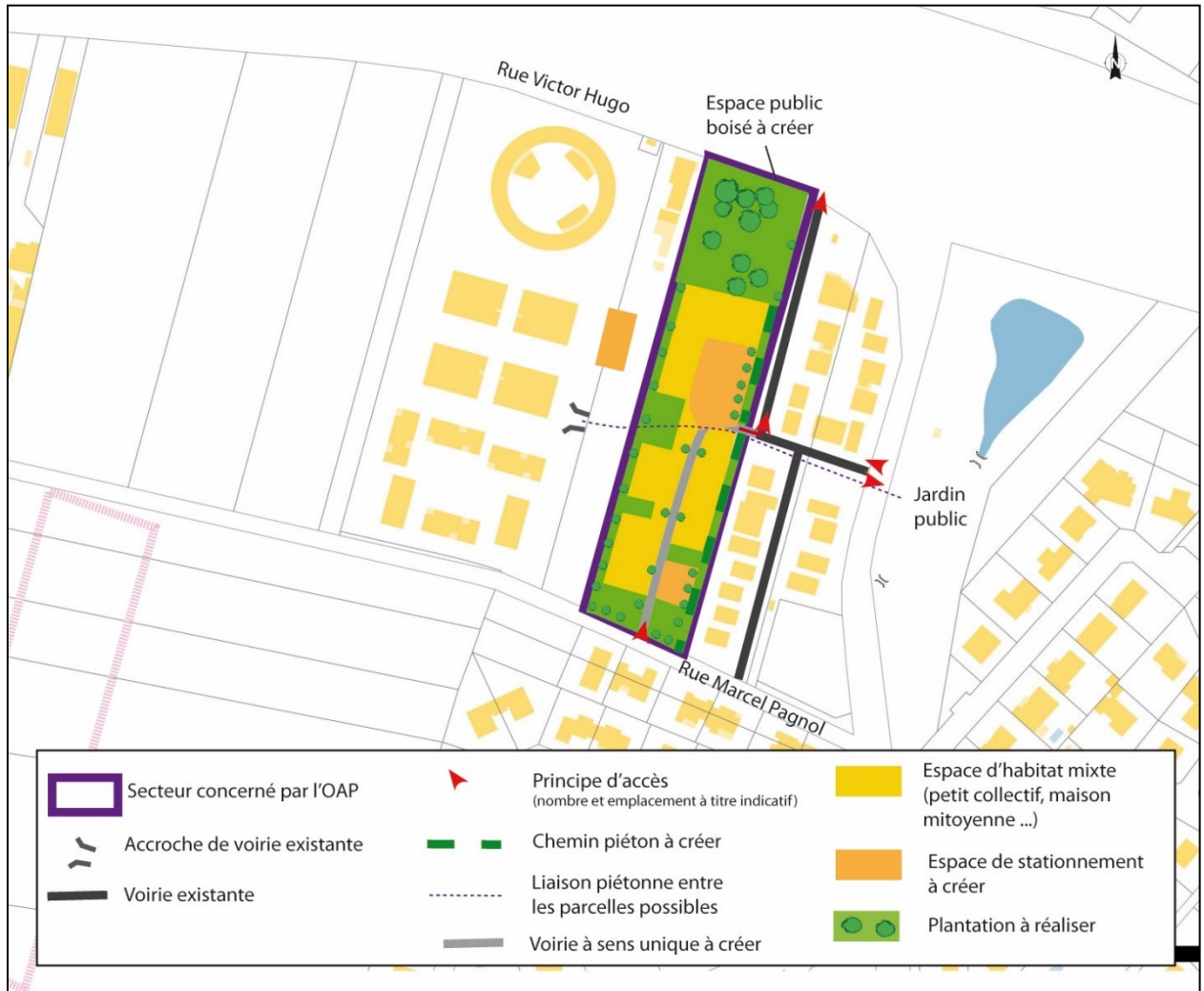
- Ce secteur constructible sera réservé à de l'habitat individuel (de type maison individuelle). Les constructions proposant une structure avec mitoyenneté par le garage sont possibles.
- Une haie vive constituée d'essences mélangées devra être créée en limite Ouest afin d'assurer l'intimité des propriétaires à l'intérieur du site, mais également d'accentuer celles des propriétaires à l'extérieur de celui-ci.
- Une frange paysagère plantée devra être réalisée en limite Nord. Celle-ci devra couvrir une profondeur de 4 mètres.
- Proposer un traitement qualitatif des entrées de site en insistant sur la nécessité d'apporter un niveau de finition et d'entretien suffisant aux amorces de voirie, aux enduits des constructions et aux plantations extérieures (pelouse et arbres).
- L'aménageur devra prévoir un point de collecte des poubelles.





## Schéma de principe

### Une implantation parcellaire en cohérence avec l'existant



Réalisation Perspectives

## Principes d'aménagement

La circulation automobile et le stationnement central s'appuient sur l'implantation de la parcelle à l'Est de celle concernée par l'OAP pour créer une cohérence dans ce nouveau quartier hétérogène. Pour ce faire :

- Création d'une route à sens unique de la rue Marcel Pagnol à la rue Victor Hugo en passant par le lotissement existant.
- Création d'un espace public boisé en fond de parcelle, au point le plus bas et « humide ».
- Plantation de haie dense en franges Ouest, Est et Sud de l'OAP.
- Mise en place d'un espace d'habitat mixte à urbaniser.
- Une sente piétonne végétalisée en bordure Est relie la rue Marcel Pagnol au boisement.



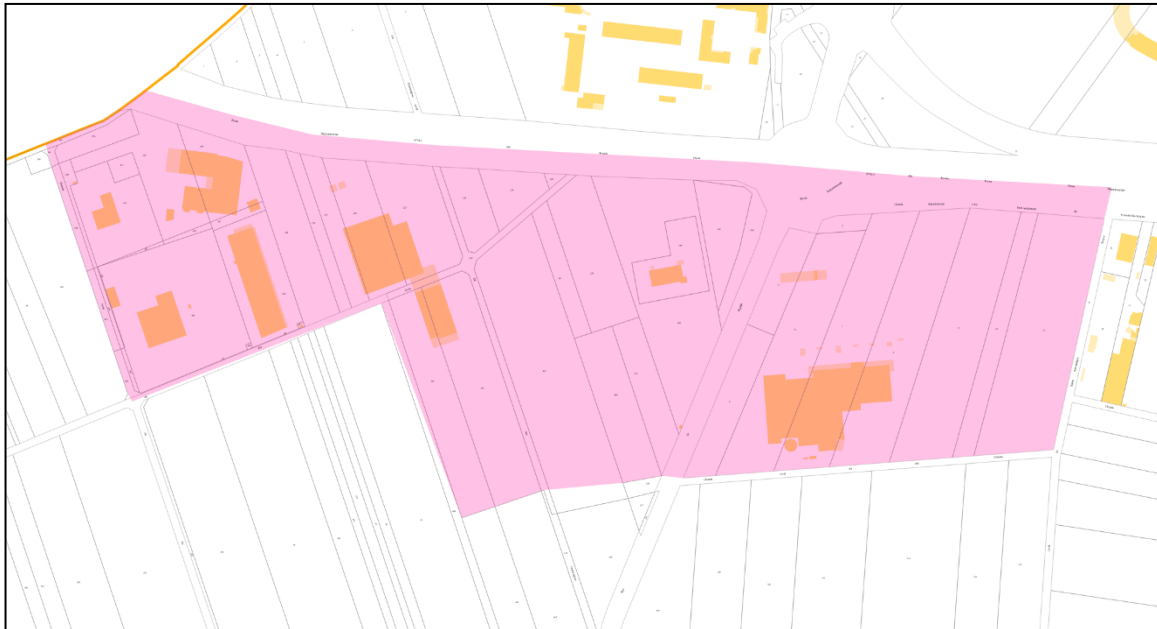
En termes de bâtis, le gabarit des habitations de l'OAP effectuera une transition des maisons de types individuelles à l'Ouest et des collectifs à l'Est. Les futures habitations seront mixtes (petit collectifs, maison mitoyennes ...) et seront implantées de sorte de fournir un espace de jardin pour les habitants du rez-de-chaussée. Les habitations sont implantées majoritairement en « décalage » avec le bâti des parcelles voisines, notamment pour la partie Sud-Est.

La voirie à sens unique et les stationnements seront accompagnés de végétation (arbustes et/ou arbres en priorité avec des compléments de vivaces et de graminées à leur pied).

Au sein de cette OAP, il paraît pertinent de souligner l'attrait d'un cheminement piéton transversant, reliant les différentes opérations d'aménagements avec le jardin public à l'Est de la rue Victor Hugo.



## OAP n°4 / Préconisation pour le site en zone UY en entrée de ville le long de la RD 610



Source : Fond cadastral PCI

### Localisation

#### **1 - Principe général :**

Le site classé en zone UYb est aujourd'hui un secteur d'activités commerciales situé le long de la RD 610 à distance du bourg-centre de la commune au Sud.

Ce secteur constitue un axe majeur d'entrée d'agglomération.

Ce secteur, réalisé au gré des opportunités foncières, ne dispose pas d'une cohérence d'ensemble et de traitement paysager d'une qualité suffisante. L'objectif est donc de maîtriser l'urbanisme d'opportunité sur ce secteur en proposant des franges paysagères nécessaires à la bonne intégration du bâti dans le paysage afin d'améliorer la qualité des entrées de ville et les vues depuis les espaces habités au Sud.

Ce secteur relativement éloigné des constructions (150 mètres au point le plus près et 700 mètres au point le plus loin) doit donc faire l'objet d'un traitement individuel en tant qu'entité urbaine à part dans le paysage de la commune pour travailler à son intégration.

**Le Conseil Départemental mène actuellement un projet de doublement de la Rocade. La présente OAP ne saurait en tenir compte dans la mesure où celui-ci n'est pas à un stade avancé. Toutefois, dans le cas où celui-ci devait advenir, les dispositions de l'OAP pourraient être adaptées pour ce projet, le cas échéant.**



## **2 - Un secteur d'activités commerciales :**



Ce secteur est marqué par la présence de différents commerces aux destinations diverses : hypermarché, automobile, restauration rapide, etc...

L'enjeu n'est pas d'envisager une cessation complète du développement de cette zone, mais plutôt d'encadrer l'intégration paysagère des constructions existantes et de permettre celle des futures.

*Vue de l'entrée de ville depuis le rond-point de la Rocade*

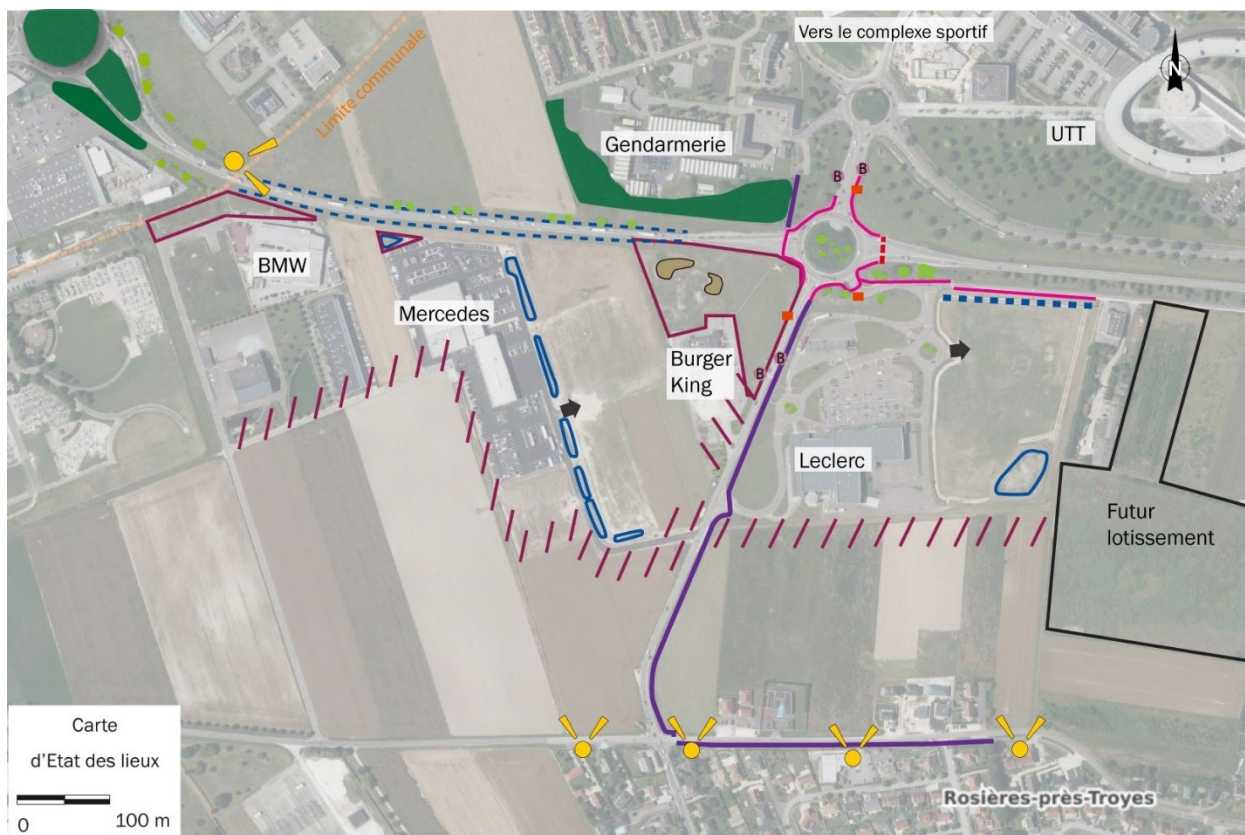
## **3 - Qualité environnementale et insertion paysagère :**

L'enjeu sur cette zone est triple. En effet, il s'agit à la fois d'envisager l'insertion paysagère des sites commerciaux et d'activités, mais dans le même temps, d'améliorer le traitement des entrées de ville puisque l'accès par la Rocade depuis la zone d'activités est l'un des plus emprunté et également de traiter ce site comme un point de rencontre entre des mobilités automobiles, piétonnes et cycles permettant de traverser vers les pôles de formation, les secteurs de loisirs et d'activités sportives, etc...



Le schéma ci-dessous résume l'ensemble des problématiques identifiées sur le site :

### Etat des lieux du site de la zone d'activités



- Perception**
- Percée visuelle et cône de vue depuis les entrées de villes
  - Panneaux d'entrées de ville
  - Limite non ou peu aménagée
  - Portion non ou peu aménagée

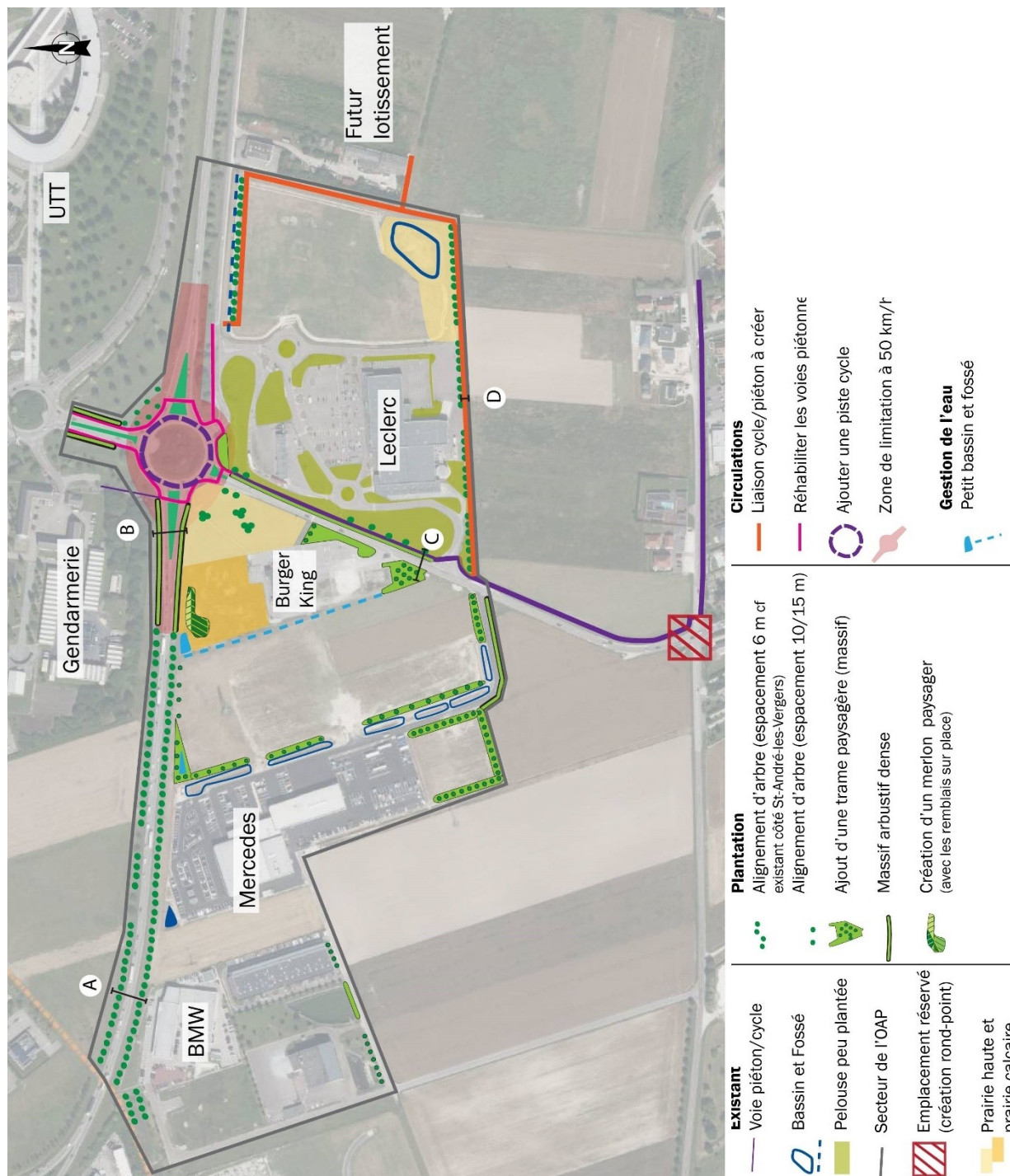
- Eléments paysagers**
- Accompagnement végétal (alignement d'arbre, arbre seul ...)
  - plantation arborée opaque
  - Friche
  - Fossé
  - Bassin de rétention
  - «Butte» de remblai

- Circulations**
- Voie piétonne et/ou cycle
  - Chemin piéton en état dégradé
  - Absence de chemin piéton
  - Arrêt de bus
  - Accroche de voirie existante

Réalisation Perspectives



## Schéma de principe



Réalisation Perspectives



## Principes d'aménagement

### 1. Gérer les vues et accompagner les circulations par le végétal :

- Accompagner l'entrée de ville depuis St-André-les-Vergers en continuant les alignements d'arbres existants et en diminuant les percées visuelles sur les différentes constructions.
- Marquer l'arrivée dans le secteur de passage entre l'UTT et le Leclerc avec une végétation plus basse en bordure de voirie (en lien avec la diminution de la vitesse des automobilistes).
- Assurer la désimperméabilisation et la végétalisation des terre-pleins routiers, ronds-points, giratoires, tout en maintenant un niveau de visibilité suffisant au passage des piétons.
- Assurer la désimperméabilisation et la végétalisation des espaces de stationnement, à l'exception de la création et du maintien des stationnements PMR.
- Permettre la création d'un fossé enherbé et d'un petit bassin/mare de rétention afin d'envisager une meilleure gestion des eaux de ruissellements des voiries.

### 2. Organisation des circulations

- Créer une liaison cycle et piétonne le long du chemin rural des Ormées reliant les futurs lotissements dits « des Capucins » et « des Déforts » à la rue de l'Egalité
- Réhabiliter les circulations piétonnes entre les espaces de commerces/activités, la rue de l'Egalité et la connexion vers le Nord de la commune.
- Envisager la création d'une piste vélo au sein du rond-point (marquage au sol) et vers l'UTT afin de souligner cet usage dans le secteur.
- Envisager la limitation de la vitesse de circulation à 50km/h aux abords du rond-point afin de hausser le niveau de sécurité pour les piétons et cycles.

### 3. Insertion des activités à venir

- Plantation d'alignements d'arbres tous les 6m afin de développer la continuité existante entre le Chemin du Chavant (Saint-André-les-Vergers) et la Rocade.
- Plantation d'alignements d'arbres tous les 10/15 mètres de part et d'autre de la Rocade afin de permettre la continuité des zones boisées aux abords du rond-point de Saint-André-les-Vergers par lequel s'effectue l'entrée dans la commune.
- L'ajout de trames arbustives supplémentaires devra s'effectuer selon le schéma de principe se trouvant ci-dessus. Ceux-ci ont pour objet l'intégration paysagère des espaces depuis l'intérieur de la zone d'activités mais également l'amélioration des vues depuis les parties habitées de commune.
- La végétalisation des espaces de stationnement devra privilégier la plantation d'arbres et de haies permettant de masquer les véhicules et de limiter les îlots de chaleur.



#### 4. Insertion des activités existantes

- Les entours du Burger King aujourd'hui délaissés seront aménagés en espace public. Cela permet de marquer l'entrée de ville, de créer une connexion uniquement piétonne reliant l'UTT, le Burger King, les arrêts de bus et potentiellement l'extension de l'entreprise Mercedes. Le secteur au Nord de l'établissement de restauration, présente des remblais peu qualitatifs et différents types de végétation. Un merlon paysager sera créé en retravaillant les matériaux du site, sans pour autant occulter la vue sur l'enseigne.
- Les circulations piétonnes et cycles existantes ou à créer en bordure du Leclerc, seront accompagnées de haies et d'alignements d'arbres. Leur fonction est double car elles permettront également de minimiser la visibilité de la zone d'activités depuis le centre-bourg de Rosières-près-Troyes.
- Les plantations seront composées selon le schéma de principe de la page précédente.

Les coupes ci-dessous précisent les attendus en termes d'aménagement pour les espaces identifiés par les lettres A, B, C et D (sur le schéma de principe présenté ci-dessus en page 14) :

**Il s'agit des attentes au stade actuel de l'aménagement du site qui ne sauraient tenir compte du projet de doublement de la Rocade. Dans le cas où celui-ci adviendrait, les dispositions ci-après pourront être adaptées.**

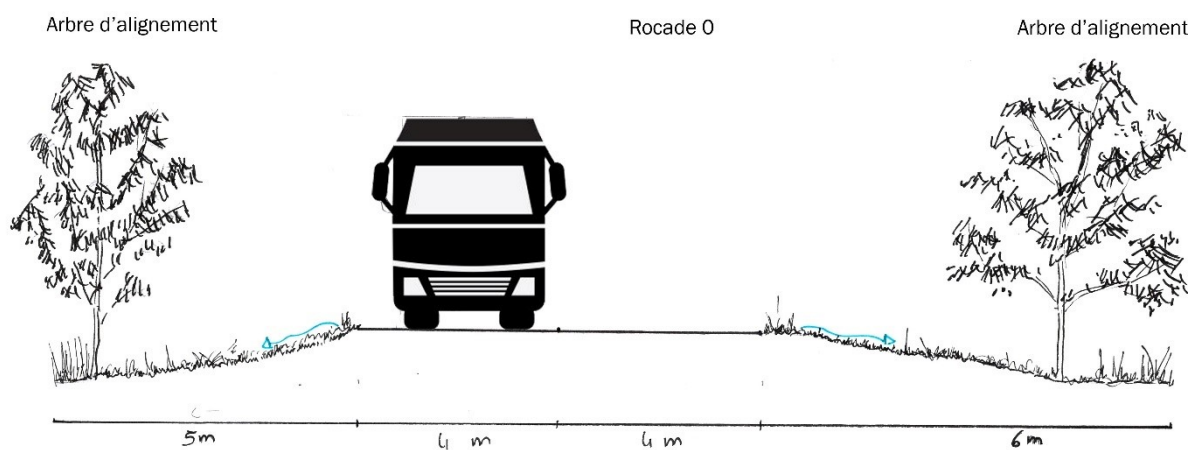


### **A - Rocade O au niveau de Mercedes – Vue depuis St-André-les-Vergers vers l’Est (Etat existant)**



*Photographie Perspectives*

### **Coupe schématique d’aménagement des bordures de la Rocade O (Etat projeté)**



- Plantation resserrée d’arbres d’alignement en continuité des plantations de St-André-les-Vergers pour accompagner la voie.

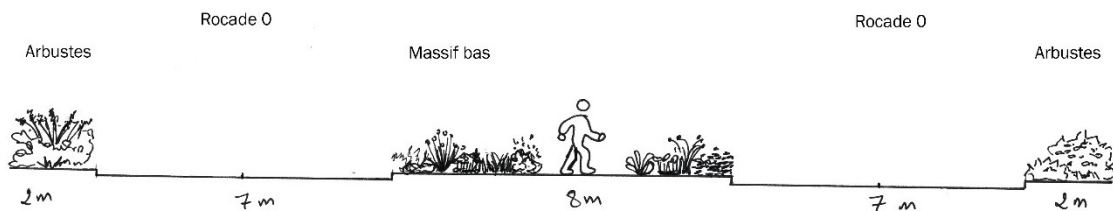


**B - Rocade O – Vue en arrivant au rond-point de la gendarmerie depuis St-André-les-Vergers (état existant)**



*Photographie Perspectives*

**Coupe schématique d'aménagement de la traversée piétonne de la Rocade O (Etat projeté)**



- Marquer l'arrivée dans le secteur piétonnier par le changement des gabarits végétalisés (passage d'alignement d'arbres à des massifs arbustifs en bordure de la bande roulante).
- Ajout de végétation sur les terre-pleins centraux tout en conservant une visibilité sur la traversée des piétons.
- Ces aménagements sont complémentaires avec la réduction de la vitesse des automobilistes (voir schéma état projeté).

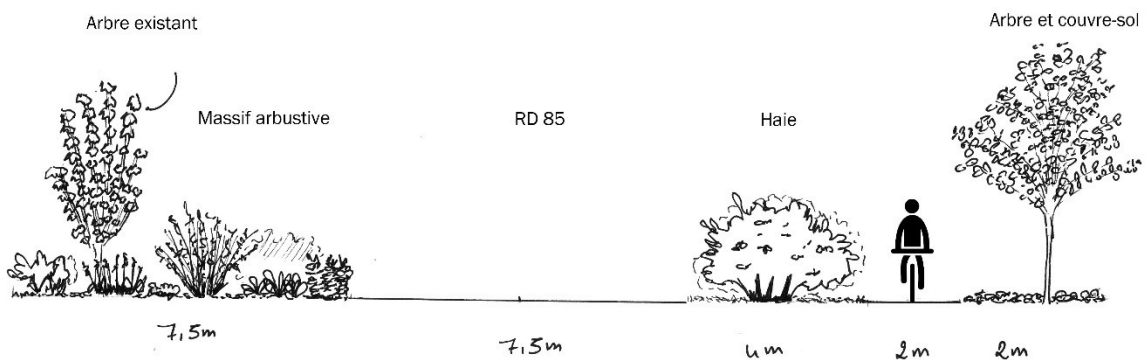


**C - RD 85 – Vue sur la voie vélo et piétonne en direction du Burger King (état existant)**



Photographie Perspectives

**Coupe schématique d'aménagement de la RD 85 dans un axe Ouest/Est (Etat projeté)**



- Les plantations en abords du Burger King sont densifiées au niveau de la strate arborée et complétées par la strate arbustive.
- La voie piétonne et cycle est encadrée d'une haie basse et d'arbres pour créer une « voie verte » reliant le centre de la ville à son pôle sportif et d'enseignement.

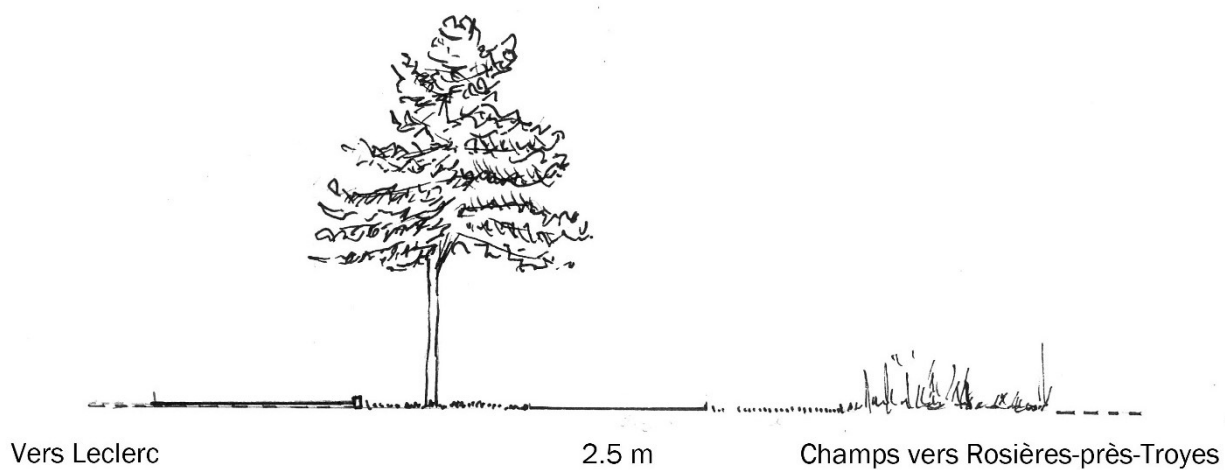


**D - Frange habitée de Rosières-près-Troyes– Vue en direction de Leclerc (état existant)**

*Photographie Perspectives*



**Coupe schématique d'aménagement d'une nouvelle voie piétonne et cycle dans un axe Nord /Sud (Etat projeté)**

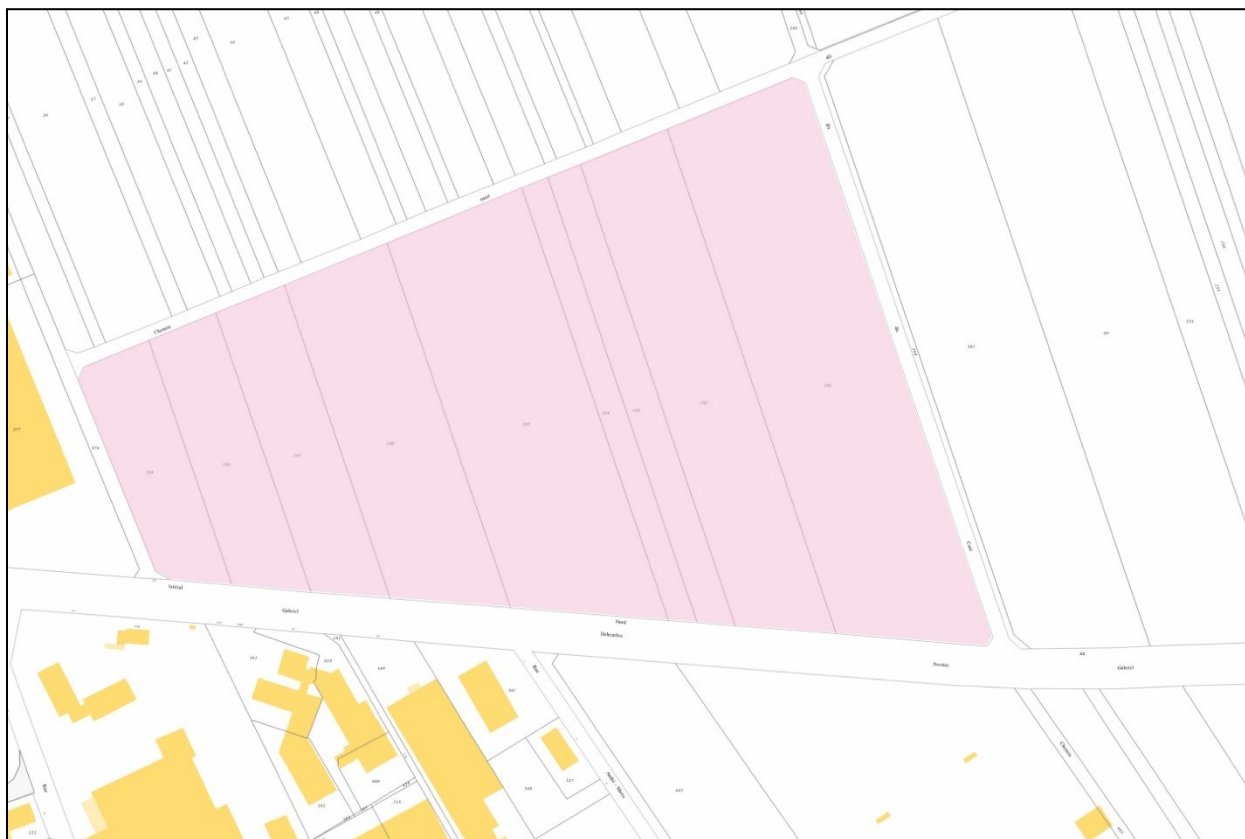


- Création d'un cheminement bordé d'arbres pour apporter de l'ombre et créer une frange arborée au secteur du Leclerc.



## OAP n°5 / Préconisation pour l'intégration paysagère du site en zone UYa au Sud du Cimetière intercommunal

### Localisation



Source : Fond cadastral PCI

Le site est situé en sortie de commune en limite avec Saint-Germain dans un ensemble dédié à l'activité et aux équipements intercommunaux.

Il s'agit d'un emplacement fléché par Troyes Champagne Métropole en tant que foncier structurant pour le développement des activités économiques.

A ce titre, il s'agit d'un secteur stratégique qui doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble et en particulier sur l'intégration paysagère de projets éventuels.

En effet, la superficie importante du site (environ 8 ha) nécessite une intégration particulière et à plus forte raison du fait de son placement en entrée de commune.



## Principes d'aménagement

### 1. Aménagements paysagers



Réalisation Perspectives

Le site devra être entouré d'une frange paysagère sur l'ensemble de ses limites périphériques.

Cette frange paysagère devra respecter les dispositions suivantes :

- Au minimum 5 mètres d'épaisseur.
- Respecter un profil de haie brise-vues dite "triple niveau" à savoir :
  - o Une strate arbustive ou de bosquet basse d'une hauteur de 1 mètre constituée de végétaux persistants.
  - o Une strate d'arbres feuillus de moyen jet d'une hauteur de 3 à 5 mètres
  - o Une strate d'arbre de haut jet de 5 mètres et plus.
- Les strates de la haie devront recourir à des essences différentes dans le but d'éviter l'effet "barrière" d'une haie rectiligne d'une seule espèce.

L'ensemble devra veiller à permettre la l'accompagnement visuel des bâtiments d'activités depuis l'avenue Gabriel Deheurles, et ce, depuis toutes les directions. Ce faisant, les franges devront permettre d'adoucir le caractère massif des bâtiments et de rompre avec l'aspect linéaire des constructions.

### 2. Intégration paysagère des bâtiments

L'objectif est d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments dans le tissu des zones d'activités de la commune.

Le projet d'aménagement devra donc veiller à proposer des bâtiments d'aspect et de volume simples.

Les couleurs claires ou criardes seront interdites.

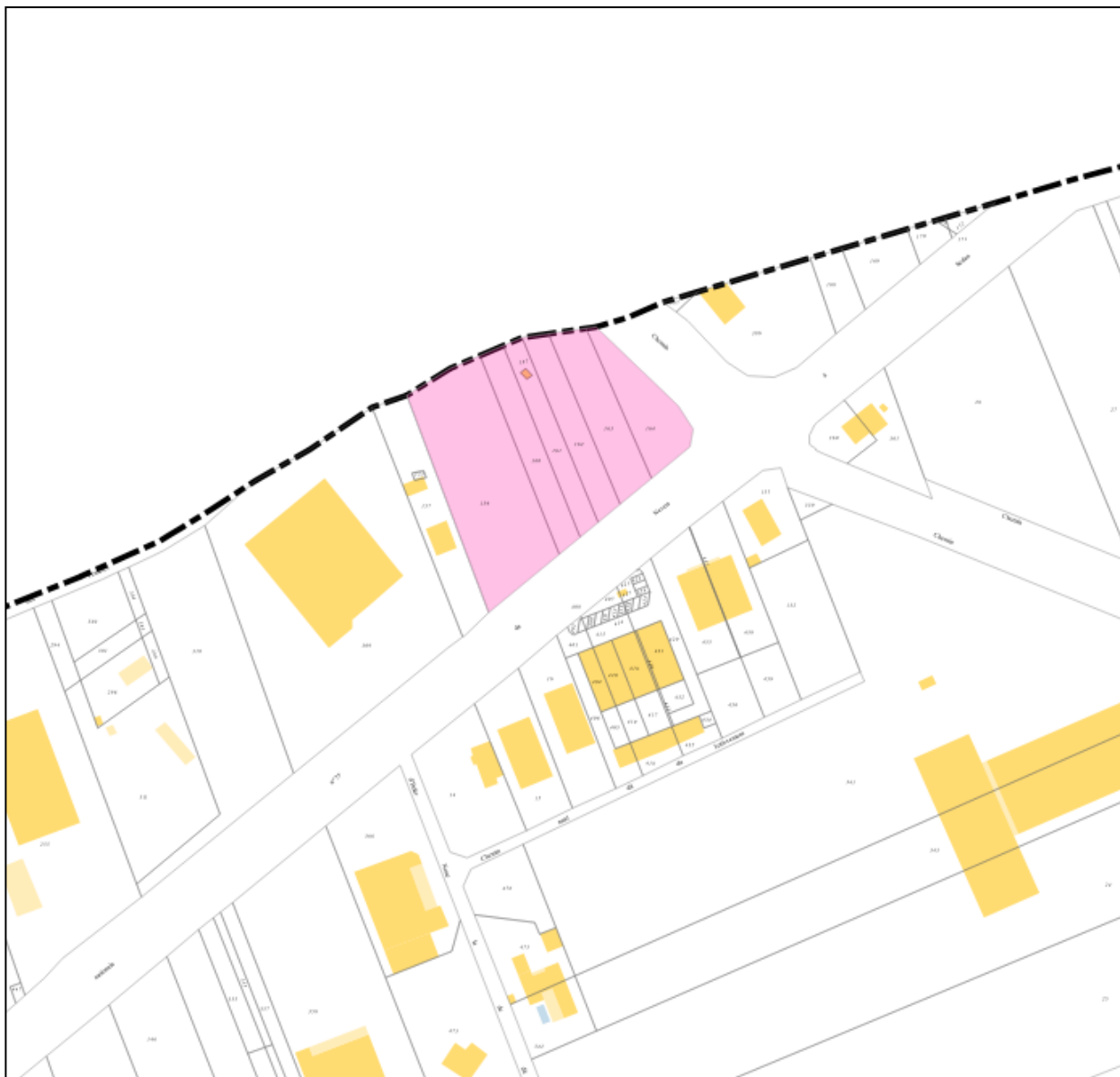
Les bâtiments devront choisir une teinte sombre unique ou bicolore (si cela est nécessaire pour instaurer les couleurs de l'enseigne). Dans tous les cas, il ne sera pas possible de proposer une façade bariolée et/ou selon un dégradé.

Dans tous les cas l'insertion paysagère devra être réalisée par site de projet pour intégrer des franges entre les différentes unités foncières.



## OAP n°6 / Préconisation pour le site en zone 1AUY en entrée de ville Nord-Ouest

### Localisation



Source : Fond cadastral PCI

Le site est situé en limite de commune entre Rosières et Saint-André-les-Vergers. Il s'agit donc d'un site d'entrée de ville au croisement entre la route d'Auxerre et l'avenue Deheurles.

Il présente une surface importante (0,6 ha) et doit permettre à la fois l'accueil d'activités industrielles et économiques conformément aux dispositions du règlement écrit, mais également une intégration paysagère de qualité, car le site est situé sur un talus surélevé par rapport à la voie, et l'absence d'intégration pourrait être néfaste sur l'ensemble du secteur.



## Schéma de principe



Réalisation Perspectives



## Principes d'aménagement

### **Accès, desserte et stationnement :**

- En aucun cas l'aménagement ne pourra permettre d'accès direct sur la RN 77 et sur l'avenue d'Echenilly.
- Il est recommandé de desservir le projet par le Chemin des Perrières situé au Nord.
- La desserte interne du projet s'appuiera sur l'amorce de desserte existante et devra permettre la circulation et le retournement des véhicules lourds.
- Le site devra prévoir un espace de stationnement interne dimensionné conformément aux dispositions du règlement écrit.

### **Aménagement**

- Il est rappelé que (conformément aux dispositions du règlement écrit) le développement de nouvelles surfaces commerciales, selon la définition du SCoT des Territoire de l'Aube, n'est pas permis.
- Il est souhaitable que l'aménagement tienne compte du relief sur le secteur afin de ne pas induire d'effet « mur » depuis la RN77 et l'Avenue d'Echenilly.

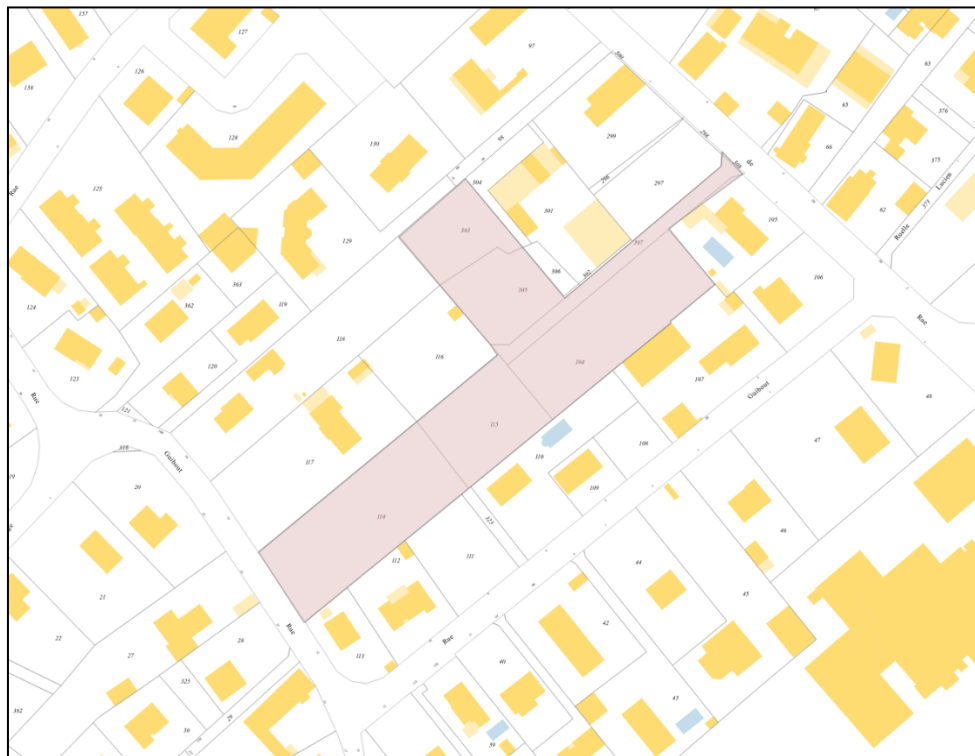
### **Insertion paysagère**

- L'insertion paysagère du site devra être réalisée au travers de la plantation d'arbres, d'arbustes et de plantations basses sur les pourtours du site visant à assurer une intégration harmonieuse des bâtiments.
- Les plantations seront constituées d'essences locales mélangées de manière à assurer leur durabilité.
- Il est entendu que l'aménagement pourra être adapté pour assurer la visibilité dans le carrefour et sa sécurité. Pour autant, l'intégration paysagère des bâtiments devra être assurée.



## OAP n°7 / Préconisation pour le site rue Guibout

### Localisation



Source : Fond cadastral PCI

Le site est un cœur d’îlot aujourd’hui inusité qui accueille des pelouses et des petits boisements résiduels.

Il s’agit d’un site dont la partie centrale est destinées à être urbanisée au-delà de 2035.



Le site est situé entre les rues Guibout et de la Liberté.



### Schéma de principe



Réalisation Perspectives



## Principes d'aménagement

Le site présente un aspect verdoyant et jardiné qui devra être conservé. C'est la raison pour laquelle :

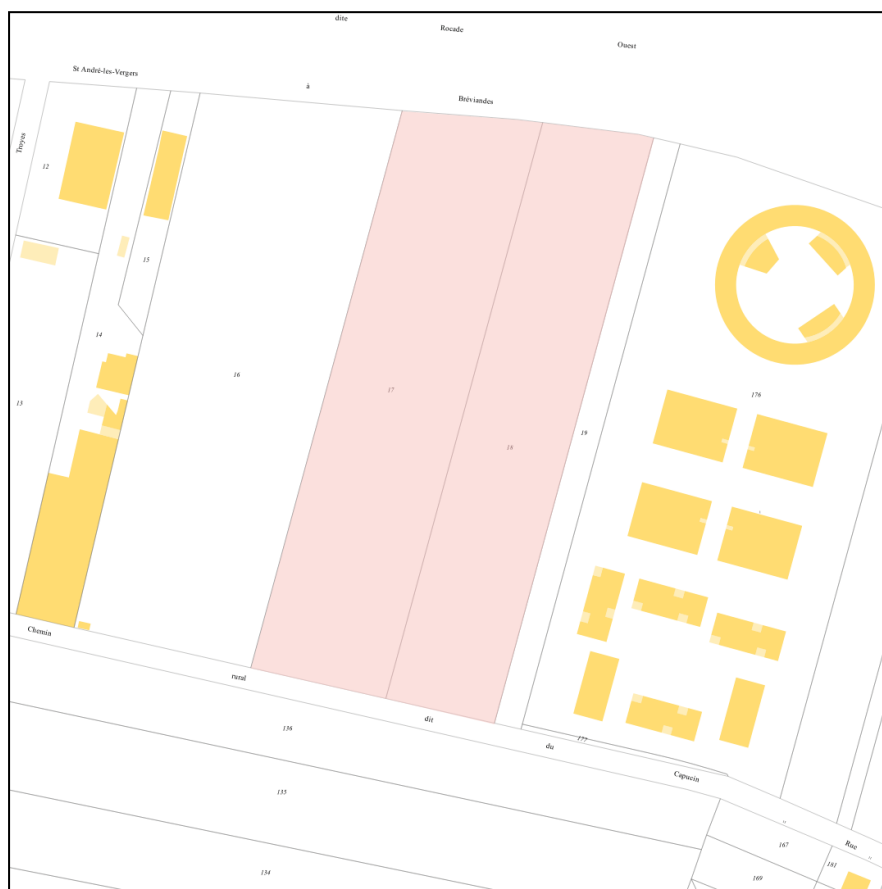
- La densité d'habitat proposé sera faible (un maximum de 10 logements par hectare, soit un maximum de 7 logements sur le site d'aménagement)
- Les boisements existants sur site (tels qu'ils sont représentés sur le schéma de principe ci-dessus) devront être conservés autant que possible.
- Des franges paysagères supplémentaires devront être constituées entre le site et les parcelles déjà bâties afin de faciliter l'intégration paysagère de l'aménagement. Celles-ci seront constituées d'essences champêtres mélangées pour une profondeur minimum de 1,5 mètres.

L'aménagement ne pourra en aucun cas aboutir à l'enclavement d'une parcelle. Pour cela, une voie permettant de relier la rue Guibout et la rue de la liberté devra être créée.



## OAP n°8 / Préconisation pour le site rue Marcel Pagnol (Les déforts)

### Localisation



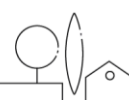
Source : Fond cadastral PCI



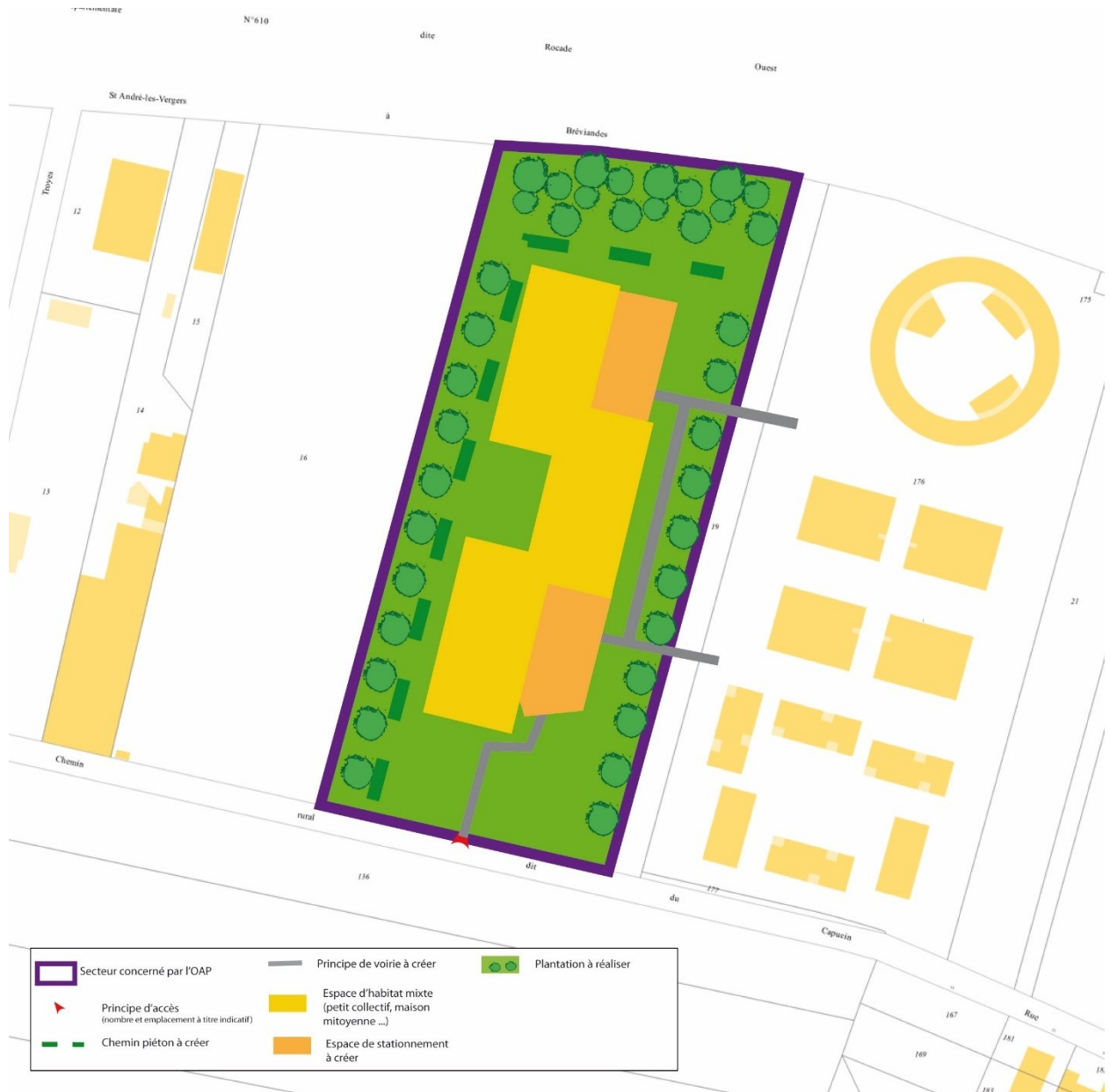
Il s'agit d'un site situé sur les parcelles AS17 et 18 au lieu-dit les Déforts destiné à être urbanisé au-delà de 2035.

L'enjeu est d'y permettre une urbanisation cohérente avec celle réalisée sur les pourtours du site tout en proposant une intégration paysagère visant à ménager les conflits d'usage et les vues depuis la commune et/ou depuis la Rocade.

Photographie aérienne Google Satellite



## Schéma de principe



Réalisation Perspectives



## Principes d'aménagement

Le site devra être aménagé par une opération d'aménagement qui devra veiller à reconnecter le site avec l'opération existante à l'Est.

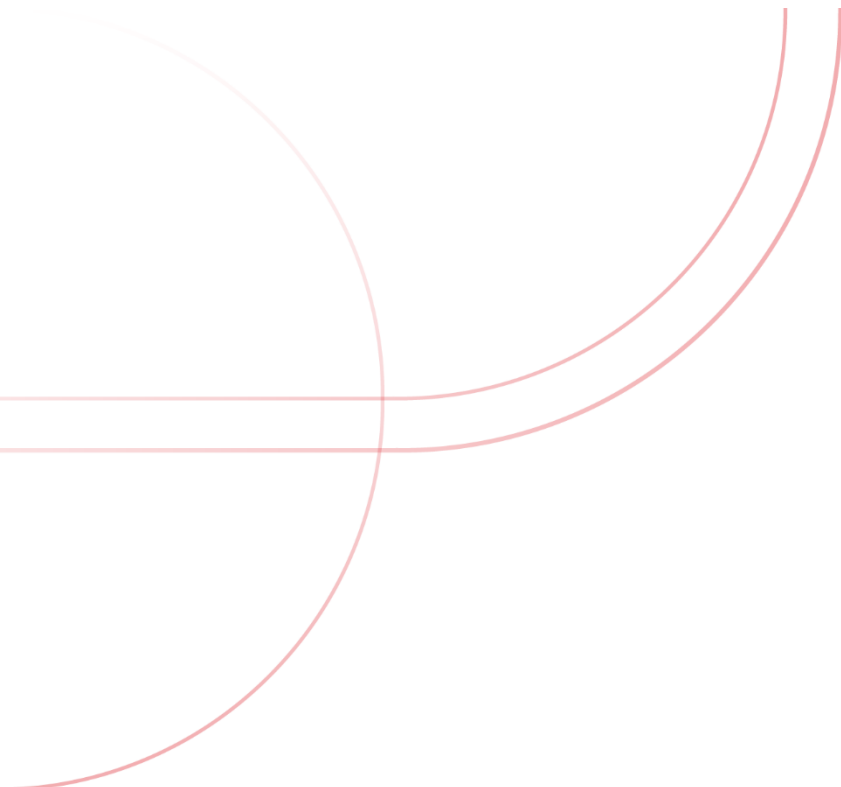
. Pour ce faire :

- Création d'une voirie permettant de desservir des espaces de stationnement ainsi que de raccorder les accroches de voirie de l'opération à l'Est.
- Création d'un espace public boisé en fond de parcelle, au point le plus bas et « humide ».
- Plantation de haie dense en franges Ouest, Est et Nord de l'OAP.
- Mise en place d'un espace d'habitat mixte à urbaniser.
- Une sente piétonne végétalisée en bordure Est relie la rue Marcel Pagnol au boisement.

En termes de bâtis, le gabarit des habitations de l'OAP effectuera une transition des maisons de types individuelles à l'Ouest et des collectifs à l'Est. Les futures habitations seront mixtes (petit collectifs, maison mitoyennes ...) et seront implantées de sorte de fournir un espace de jardin pour les habitants du rez-de-chaussée. Les habitations sont implantées majoritairement en « décalage » avec le bâti des parcelles voisines, notamment pour la partie Sud-Est.

La voirie à sens unique et les stationnements seront accompagnés de végétation (arbustes et/ou arbres en priorité avec des compléments de vivaces et de graminées à leur pied).





**[www.perspectives-urba.com](http://www.perspectives-urba.com)**

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

[perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)

