

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : VERRIERES

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à l'arrête n°AH_2025_0084
Du 14 Octobre 2025
Soumettant la révision du PLU à enquête publique

Prescription de la révision du PLU le 05 Juillet 2023
PLU approuvé le 29 novembre 2016

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION _____ 5

OAP N°1 / Préconisation pour la zone d'urbanisation future 1AUd au Nord du bourg ____ 7

OAP N°2 / Préconisation pour la zone d'urbanisation future 1AU de la rue des Sources _ 9

OAP N°3 / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU du Chemin des Sœurs
_____ 13



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.

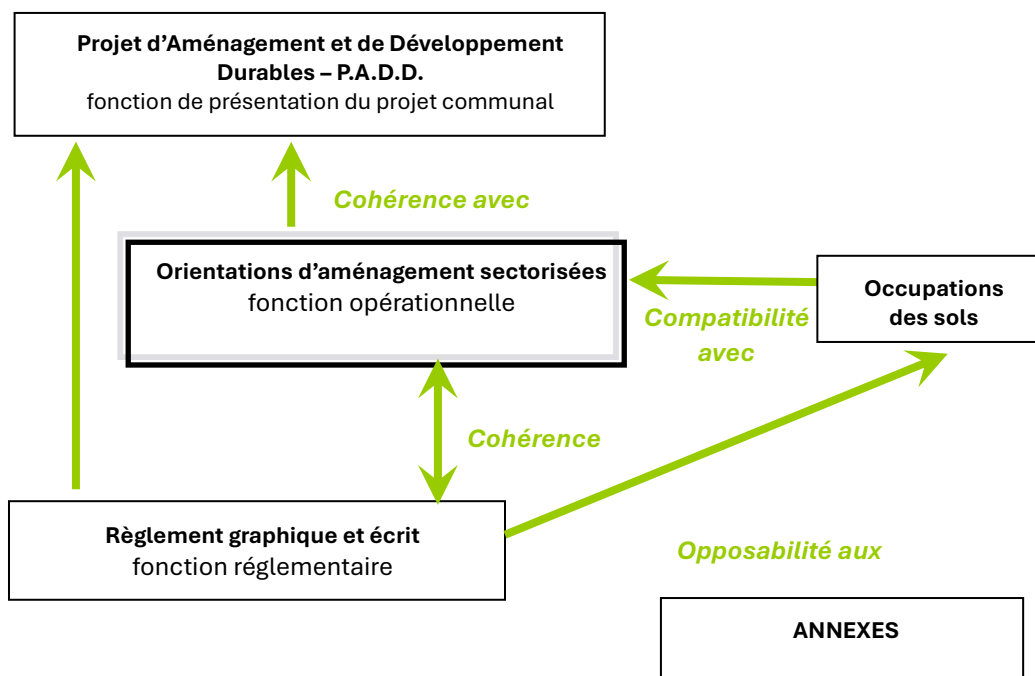
B / Les orientations

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.

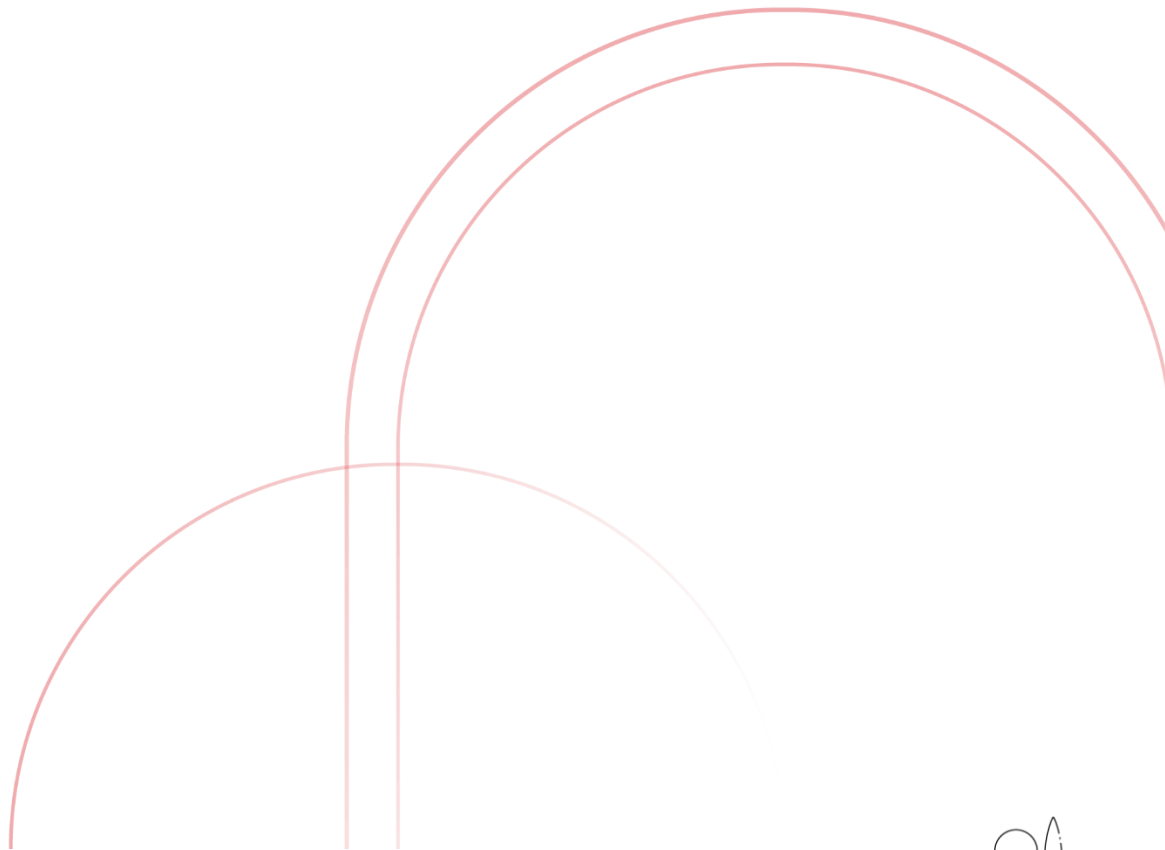
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

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

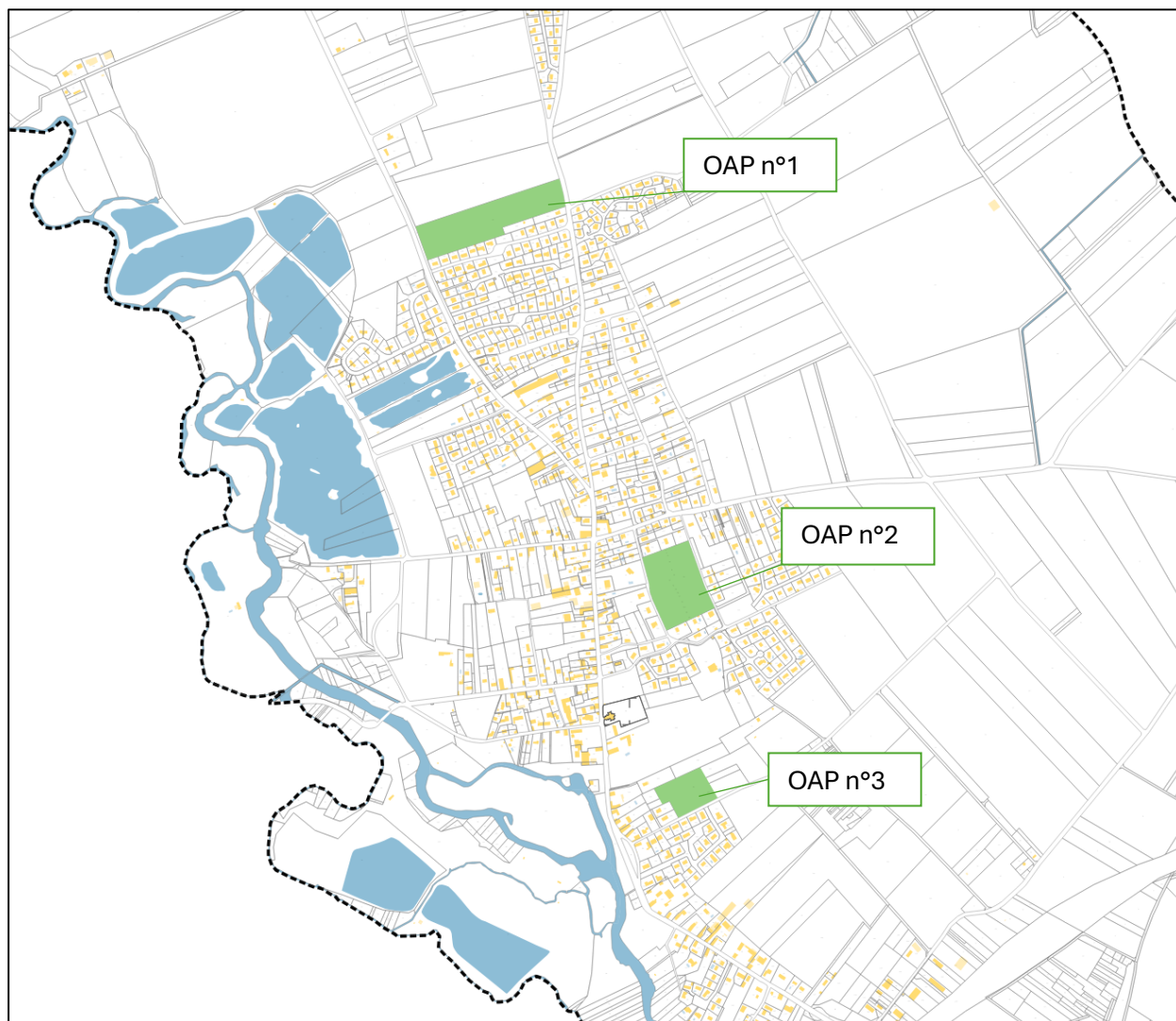
Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Localisation des secteurs soumis à OAP



Source : Perspectives



OAP N°1 / Préconisation pour la zone d'urbanisation future 1AUd au Nord du bourg

Localisation

L'urbanisation de ce secteur est différée au-delà de 2035

La parcelle de l'OAP est située en entrée de village Nord de Verrières. Le long de la RD49, c'est notamment l'entrée principale en provenance de l'agglomération troyenne. Tandis que le long de la RD147 c'est une entrée secondaire marquée par le lotissement du Poirier aux Prêtres à 200 mètres au Nord.

Cette OAP prend place sur des terres agricoles et vient agrandir la trame bâtie. La frange bâtie actuelle, le long de la rue des Lilas, présente un espace planté (au Nord du rond-point) pouvant créer une continuité avec le futur aménagement.

En termes d'altitude, il y a une différence de 11 m entre le point haut situé sur la RD147 (126m) et le point bas situé sur la RD49 (115m).

A l'Est de la RD147 un projet de lotissement est également en cours. Cette zone ne fait pas partie de l'OAP.

Cette OAP présente donc des enjeux d'aménagements d'entrée de village et de gestion des eaux de ruissellements.

Source : Fond cadastral PCI



Schéma de principe



Principes d'aménagement

S'agissant d'un secteur d'entrée de commune, les enjeux en matière d'intégration paysagère sont particulièrement importants pour préserver les vues et l'image de la commune depuis les limites extérieures.

Pour cela, seront exigés :

Plantation en limite parcellaire :

- Frange Nord : plantation d'arbustes et d'arbres de 3 mètres de larges
- Frange Ouest et Ouest : recul de 15 mètres pour réaliser un aménagement paysager qualitatif en entrée de village (massifs, alignements d'arbres ...). L'objectif est d'assurer une intégration paysagère qualitative des deux entrées de site afin de maintenir l'aspect jardiné de l'ensemble.

Habitation et espace public

- L'aménagement devra permettre la création de lots mixtes (individuels ou groupés en mitoyenneté (par les annexes ou par un mur de structure) pour assurer la mixité des typologies d'habitat sur le site.
- L'aménagement prévoit des espaces publics planté pour au moins $\frac{1}{4}$ de la surface totale d'aménagement.
- La densité totale souhaitée sur le site devra être faible afin de tenir compte des espaces publics plantés à créer. On considérera ainsi que la densité de 10 logements à l'hectare à maintenir sur le site s'exprimera une fois les espaces plantés déduits. Dans tous les cas, le nombre de logements sur le site ne pourra pas excéder 24 lots.

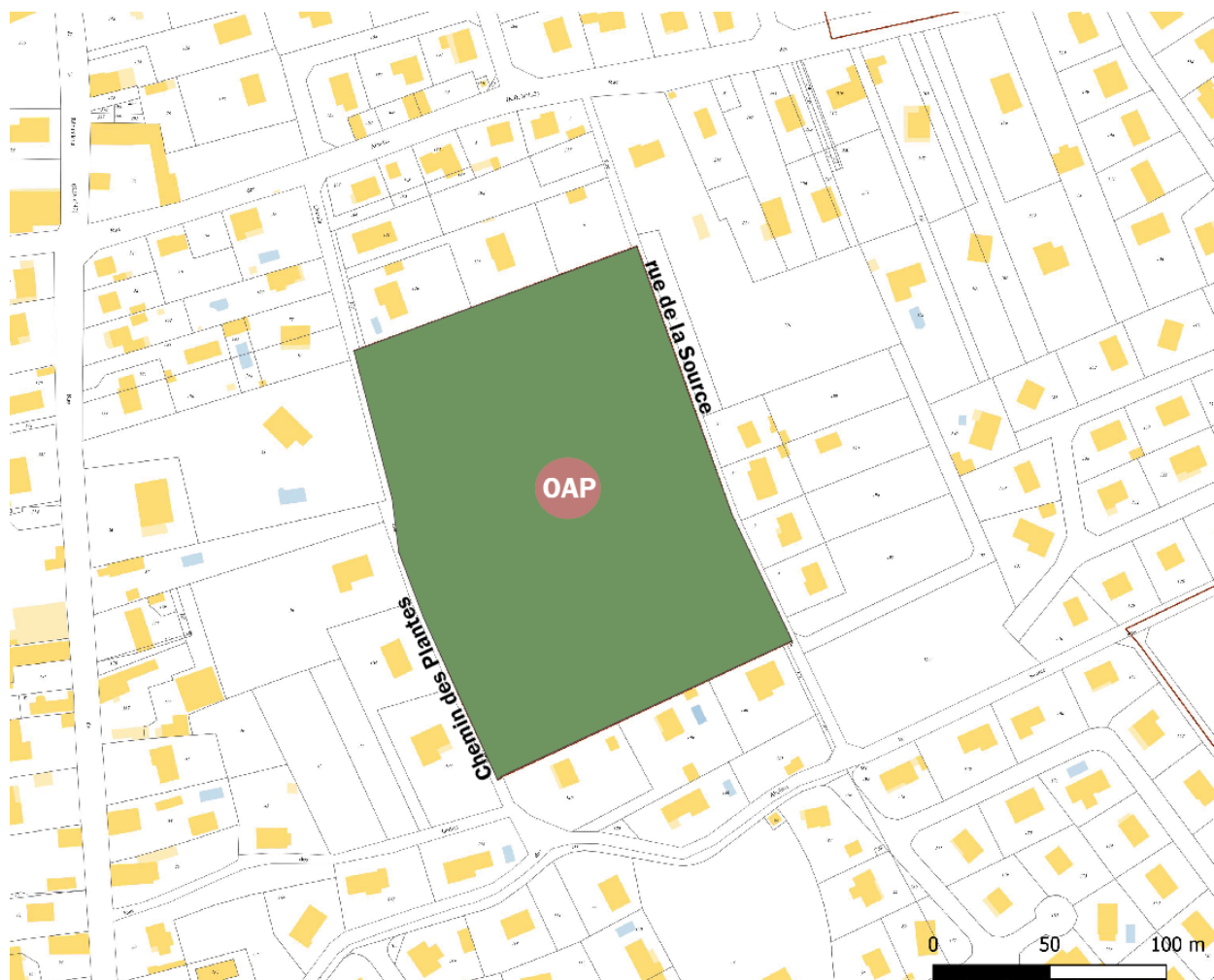
Voirie et gestion des eaux de ruissellements

- 1 accès à double sens sur la RD49 et la RD147 devra permettre la circulation automobile.
- L'aménagement devra prévoir d'intégrer les aménagements du côté de la RD147 et un aménagement tenant compte du tourne-à-gauche existant pour la rue des Lilas du côté de la RD49
- 1 gestion du stationnement conforme aux exigences du règlement écrit qui devra également prévoir le « stationnement visiteur » (à savoir une place supplémentaire par tranche de trois logements)

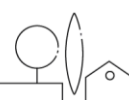


OAP N°2 / Préconisation pour la zone d'urbanisation future 1AU de la rue des Sources

Localisation



Source : Fond cadastral PCI

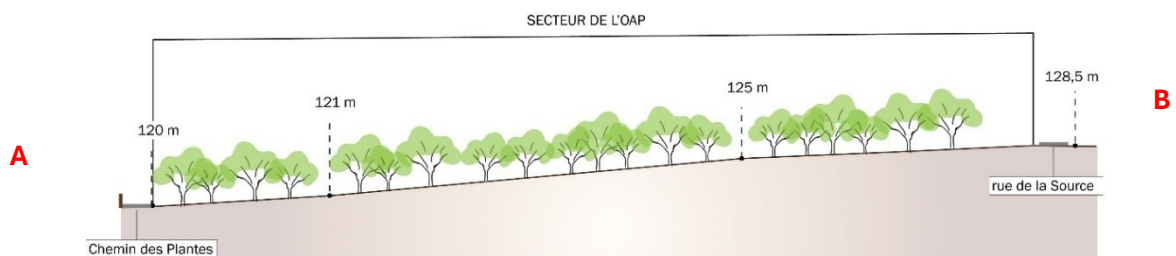


Etat des lieux

Carte d'état des lieux – Eléments à prendre en compte



Coupe schématique AB de la pente existante

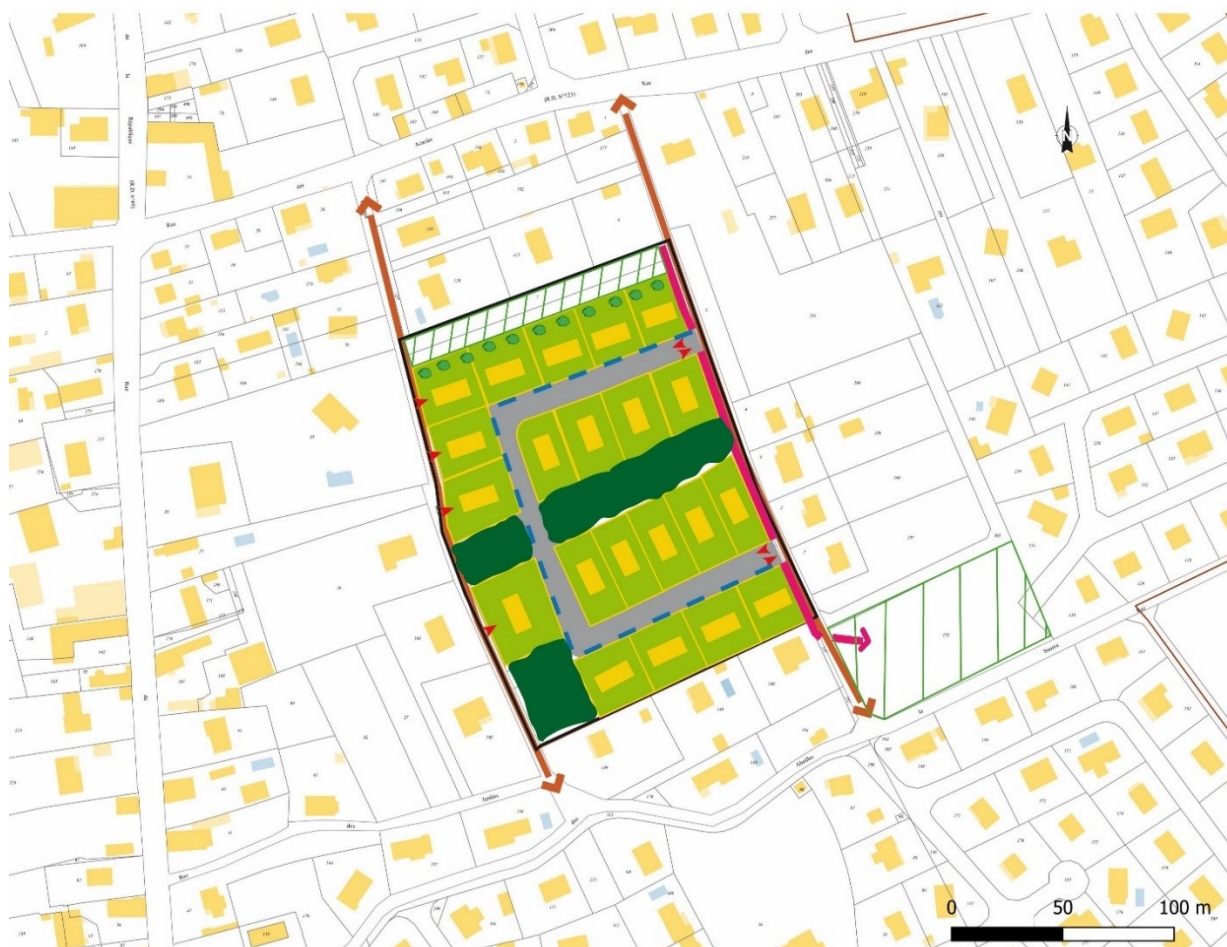


Les éléments à prendre en compte pour l'urbanisation future du site de l'OAP sont les suivants :

- Une pente de 6% descendante dans l'axe Est-Ouest
- Des eaux de ruissellements à gérer dans l'axe Est-Ouest et au niveau du chemin des Plantes
- Un verger en Frange Nord
- Des boisements au centre et au Sud de la parcelle
- La proximité d'un verger en dehors du site, au Sud-Est (le long de la rue des Milliottes)
- L'étroitesse (environ 4.5 m de large) de rue des Sources, actuellement en double sens en frange Est
- L'absence d'aménagement carrossable sur l'ensemble du chemin des Plantes et sa faible largeur



Schéma de principe



Secteur de l'OAP	Verger existant	Habitat individuel	Principe d'accès (nombre et emplacement à titre indicatif)
Arbres fruitiers à conserver si bon état sanitaire	Boisement existant	Voie piétonne	Voirie à double sens à créer
		Nœud accompagnant la voirie	Voirie existante à requalifier pour accueillir le trafic de l'OAP



Principes d'aménagement

Végétation existante :

- Verger Nord : conservation du verger sur les parcelles 7 et 8. Les arbres fruitiers de la parcelle 9 seront à conserver sous réserve d'un bon état sanitaire
- Boisement central : conservation de la majeure partie et déboisement d'une bande pour le passage de la voirie de desserte de l'OAP.
- Boisement Sud : conservation uniquement de la partie en point bas, le long du chemin des Plantes

Voirie et gestion des eaux de ruissellements

- 1 voirie en U à double-sens avec deux accès sur la rue de la Source à créer
- Une noue accompagnant la voie et amenant l'eau dans les espaces boisés
- Requalification du chemin des Plantes et de la rue de la Source pour accéder aux lots et permettre l'augmentation du trafic routier sans soucis de sécurité
- L'élargissement de la rue des Sources inclut un chemin piéton longeant la limite Est et menant jusqu'au verger le long de la rue des Milliottes

Habitation :

- L'aménagement devra permettre la création de lots individuels ou éventuellement groupés en mitoyenneté (par les annexes ou par un mur de structure)
- L'accès des 4 lots en bordure du chemin des Plantes se fait par ce dernier et non par la voirie créée.



OAP N°3 / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU du Chemin des Sœurs

Localisation

Le site de l'OAP est situé dans le hameau de Saint-Martin, le long du Chemin des Sœurs. La parcelle est une terre cultivée enserrée entre la voie et le boisement humide de la Seine. Son urbanisation s'inscrit dans l'épaississement de la trame bâtie. Les limites du site ont été définies en fonction des constructions existantes le long de la rue du Déversoir afin de créer une cohérence entre le Nord et le Sud du Chemin des Sœurs.

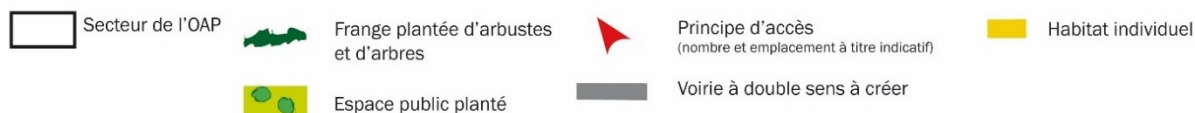
Situé en frange Est de la trame bâtie, ce site dispose d'un contexte très boisé et champêtre. Le boisement au Nord du site est d'ailleurs classé en zone naturelle.



Source : Fond cadastral PCI



Schéma de principe



Principes d'aménagement

Plantation en limite parcellaire :

- Frange Est : plantation d'arbustes et d'arbres de 3 mètres de larges

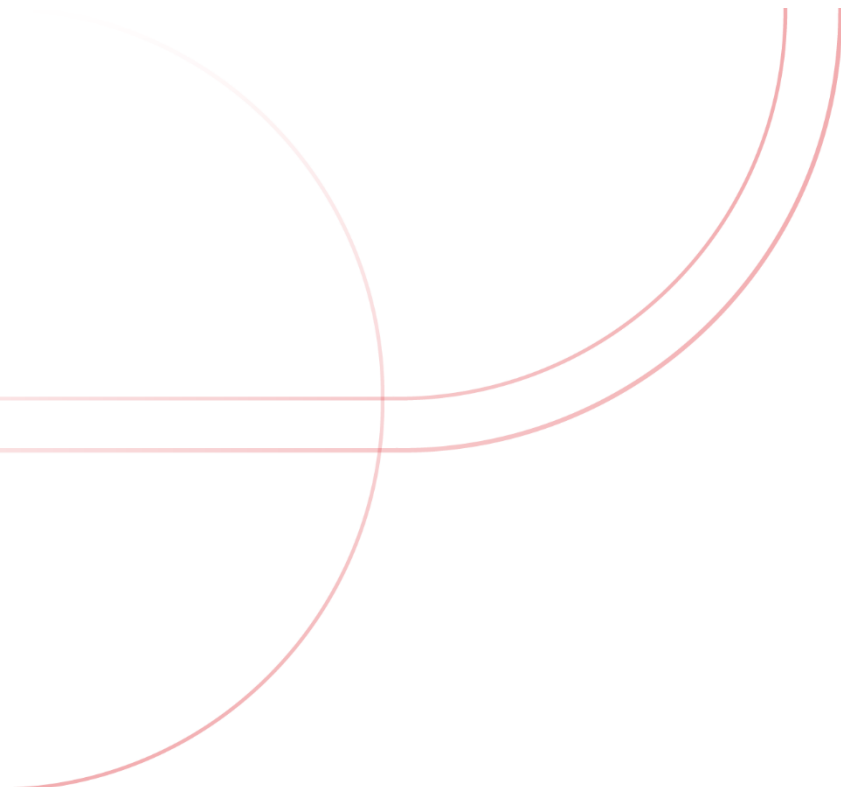
Voirie

- 1 voirie en boucle à double-sens avec 1 accès depuis le Chemin des Sœurs à créer

Habitation et espace public

- L'aménagement devra permettre la création de lots individuels ou éventuellement groupés en mitoyenneté (par les annexes ou par un mur de structure)
- L'aménagement prévoit un espace public au centre de la boucle avec des plantations d'arbres et d'arbustes
- Tous les accès se font depuis la voirie créée





www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

