

DEPARTEMENT : AUBE

**COMMUNE :
MESNIL-SELLIERES**

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à l'arrêté n° 30/2026
En date du 29 Septembre 2026
Soumettant à enquête publique la révision du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



Prescription de la révision du PLU le 27 Février 2024

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

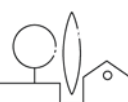
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION _____ 5

OAP N°1 / OAP Cœur de bourg _____ 7

OAP N°2 / Corps de ferme _____ 11

OAP N°3 / Adaptations au changement climatique et protection des continuités
écologiques _____ 26

OAP N°4 / Aménagement de la zone 1AUd _____ 31



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.



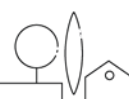
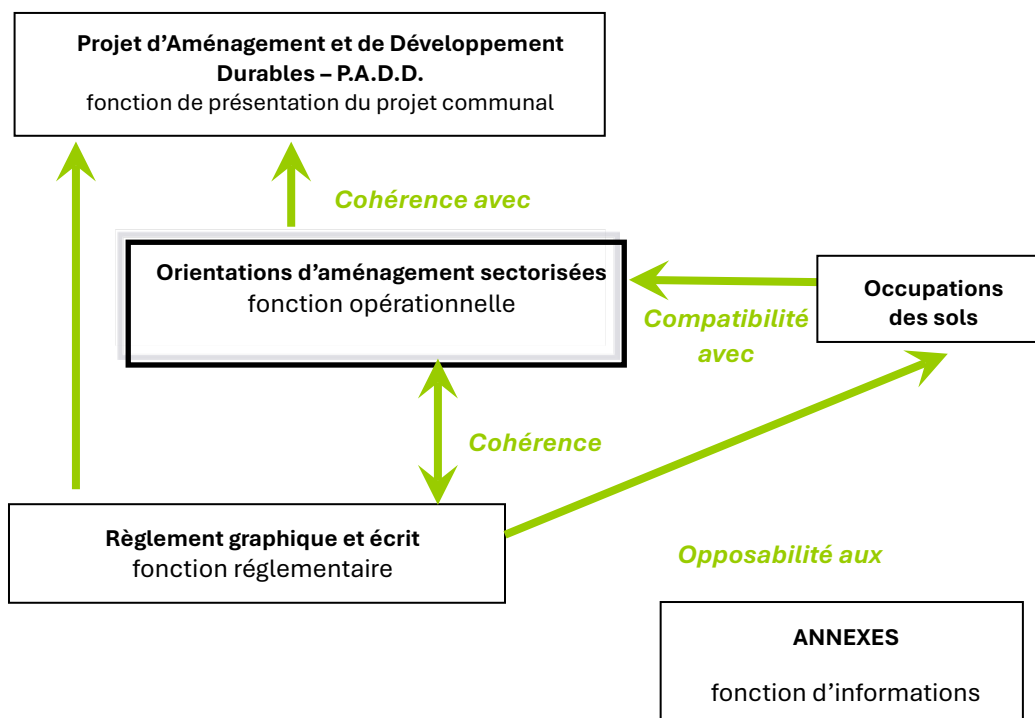
B / Les orientations

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.

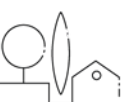
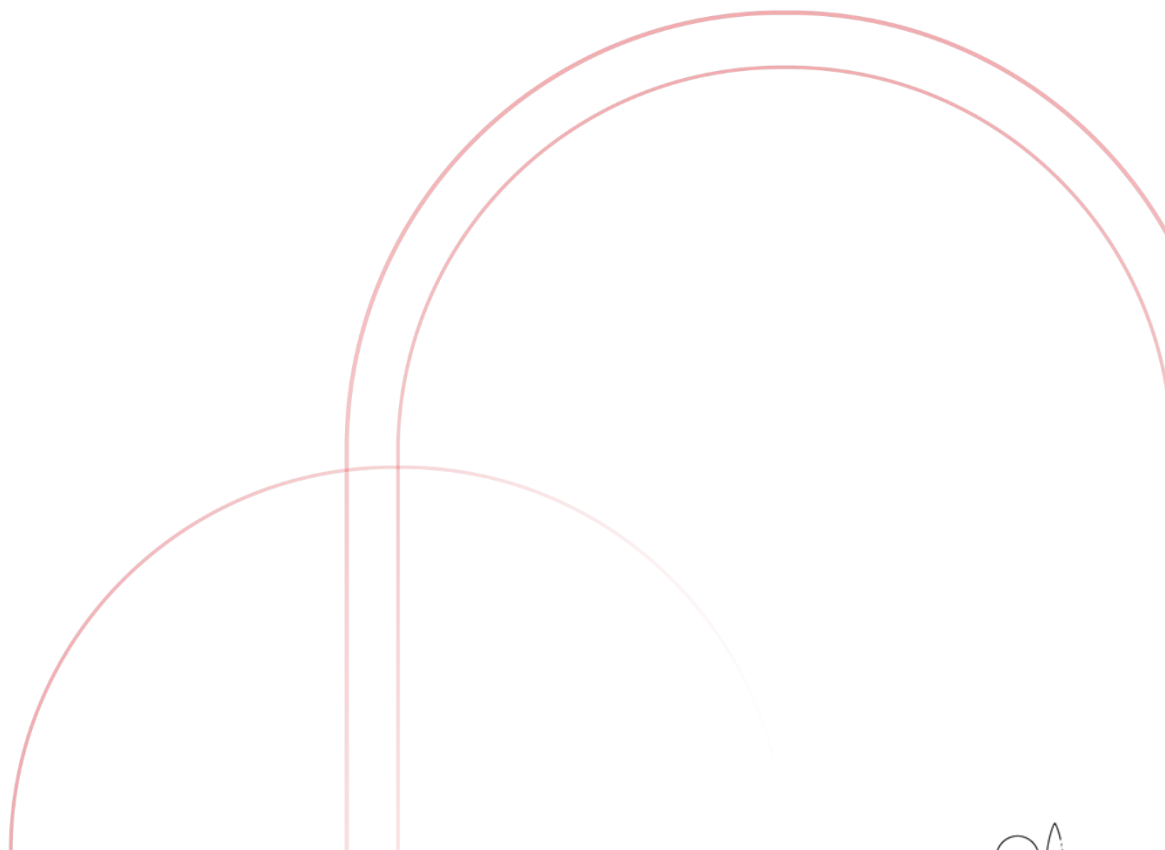
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

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 / OAP Cœur de bourg

Localisation



Réalisation Perspectives sur fond BD Ortho IGN



Le site de l'OAP se situe **au cœur du bourg** dans un espace comprenant la mairie, l'église, l'actuelle salle des fêtes, la mare du milieu.

Il s'agit d'un site prioritaire pour la commune qui concentre 4 projets importants des élus et des enjeux importants (équipements, protection du patrimoine, mise en valeur des espaces verts, centralité, ...).

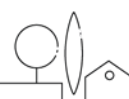


Schéma de principe



Périimètre de l'OAP

1. Eléments à conserver et protéger



Corps de ferme ou grange d'intérêt



Verger ou espace vert existant



Arbre remarquable identifié



Secteur d'équipements existants ou à développer

3. Orientations du projet de centre-bourg

2. Eléments à conforter ou à créer



Assurer la mobilité avec le site de l'école



Création d'un cheminement piéton



Vue sur l'église



Vue sur l'église rendue plus difficile par la topographie et les constructions existantes



Dispositif de recueil des eaux de pluie

1

Protection des bâtiments présentant des qualités architecturales et patrimoniales parmi les plus intéressantes de toute la commune

2

Aménagement des abords de l'église : Création d'un parking végétalisé, réfection de la clôture, accès au monument aux morts facilité, mise en valeur culturelle du lieu

3

Requalification de l'actuelle salle des fêtes : Déplacement de la salle des fêtes à proximité du pôle scolaire, définition d'une activité diurne sans nuisances (commerce associatif, commerce/artisanat de proximité, ...)

4

Gestion des eaux pluviales et aménagements piétons : Création d'un cheminement piéton permettant la promenade dans un secteur vert, aménagement perméable et végétalisé permettant la gestion des eaux de pluie, confortement du dispositif de recueil des eaux de pluie



Principes d'aménagement

- Protection des corps de ferme d'intérêt
- Maintien des espaces verts existants et structurants
- Mise en valeur des espaces de biodiversité (mare du milieu, verger, ...)

1. Protection des bâtiments :



Le corps de ferme en entrée de site est l'un de plus intéressants de la commune (grange à pan de bois, bâtiment en pierres, ...) existant depuis a minima l'époque napoléonienne.

L'objectif est de maintenir le site et les bâtiments d'intérêt tout en permettant son évolution (rénovation, extension, etc...).

Une grange présente sur le site a été récemment démolie. Il conviendra de porter une attention particulière à toutes les solutions permettant d'éviter cette situation à l'avenir en s'assurant que les volumes et les éléments de modénature du corps de ferme demeurent dans l'état actuel ou améliorés.

2. Aménagement des abords de l'église :



L'église est visible depuis plusieurs endroits de la Grande Rue. Toutefois, les vues (et en particulier les vues depuis l'Est) sont par endroit obstruées par la présence de bâtiments. De plus, la présence d'un bâtiment d'exploitation situé au droit du bâtiment.

Pour souligner son importance architecturale et sa majestuosité, la commune envisage des aménagements permettant de faciliter l'accès à l'église et au monument aux morts situé à proximité.



Pour cela, un Emplacement Réservé (ER) a été défini sur la parcelle adjacente pour permettre l'aménagement de stationnement et éventuellement d'une placette permettant le déplacement et soulignant le bâtiment de l'église dans le paysage local.



3. Requalification de l'actuelle salle des fêtes :



La salle des fêtes, située dans le centre-bourg, peut être génératrice de nuisances (en particulier sonore) à proximité des habitations.

Pour cette raison, la commune envisage de déplacer la fonction de salle des fêtes en dehors du tissu bâti actuel à proximité du groupe scolaire. Ceci permettra de libérer l'occupation de la salle pour lui trouver une fonction diurne.

La destination définitive de ce lieu n'a pas encore été définie. Pour autant, il pourrait être utilisé sur un mode associatif pour permettre des activités commerciales, de café-concert, etc...

4. Gestion des eaux pluviales et aménagements piétons en cœur de bourg :



Le vaste corps de ferme de cœur de bourg présente une surface importante et des terrains engazonnés ou plantés aujourd'hui.

Ce terrain recueille, par ruissellement, une part importante des eaux pluviales du secteur. La commune envisage un aménagement de ce secteur pour faciliter l'infiltration par un système de bassin ou un système de noues paysagères.

Un cheminement piéton sera réalisé pour permettre l'accès au secteur de manière plus aisée.



OAP N°2 / Corps de ferme

Introduction

Un grand nombre de corps de ferme est aujourd'hui divisé en plusieurs logements. Si cette transformation permet parfois la survie et l'entretien de ces grands bâtiments, elle est souvent synonyme d'une perte de cohérence et d'identité de ces lieux : modification des proportions des baies, remplacement des menuiseries par des éléments standardisés non adaptés mais aussi imperméabilisation des sols et fragmentation des cours menant à une augmentation des conflits d'usage par la multiplication des accès et dessertes sur des voies n'ayant pas été dimensionnés pour cet usage.

Par ailleurs, la reconversion des corps de ferme est un levier important en termes de développement durable par ses potentialités d'offrir de nouvelles capacités sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, concourant ainsi à la lutte contre l'étalement urbain et à la densification des espaces urbanisés au sens strict. Cette reconversion doit respecter l'esprit corps de ferme en évitant des dénaturations irréversibles, notamment en préservant l'intégrité et l'unité des cours, communes, ouvertes, sans stationnement excessif et en maintenant l'organisation générale du bâti autour de ces espaces libres.

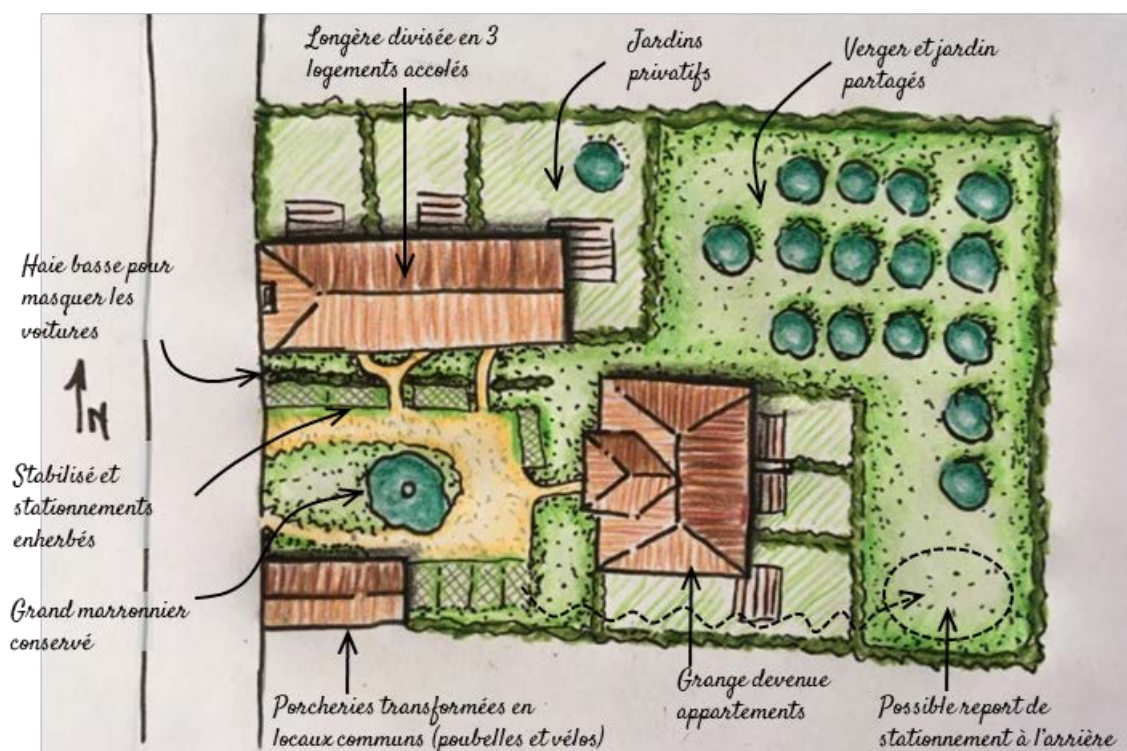
L'ensemble des corps de ferme faisant l'objet de l'OAP ont été identifiés par le plan de zonage à double titre.

1. En premier lieu par la présente OAP.
2. En second lieu en tant qu'élément de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

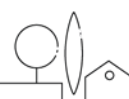
Il s'agit donc de secteurs à enjeux aussi bien d'un point de vue de l'organisation spatiale de leurs éventuelles reconversion/division que d'un point de vue de la sauvegarde des paysages urbains.

Schéma de principe

Aussi, de manière générale, impérative et pour tous les corps de ferme identifiés comme tels par le plan de zonage :



Source : Syndicat DEPART



- Le traitement architectural devra maintenir la qualité et l'unité des façades et toitures.
- Les percements seront limités et reprendront proportions et ordonnancement des percements existants.
- L'espace interne de la cour avant conservera son unité (pas de clôture interne).
- Les arbres ornementaux y seront le plus possible conservés.
- Les aménagements rechercheront une imperméabilisation minimum et le maintien du caractère rural. Les stationnements seront enherbés (type *evergreen*) et l'enrobé proscrit.
- En dehors de claustras pouvant séparer les terrasses, les clôtures seront simples et à caractère champêtre. Elles se composeront d'une grille métallique ou grillage simple noyé dans une haie végétale.
- Les éventuelles extensions ou constructions se feront en dehors de la cours centrale (en façade arrière ou latérale) et dans une hauteur et gabarit similaires ou inférieurs à la construction existante).
- Dans le cadre d'une analyse de l'ensemble bâti les constructions trop dégradées ou les ajouts sans intérêt patrimonial pourront être supprimés ou remplacés dans le respect de la composition d'origine (plan en L ou en U). Dans le cadre d'une architecture contemporaine, celle-ci reprendra la palette des teintes et / ou matériaux du bâti ancien faisant référence.

Principes d'aménagement

Si ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble des bâtiments identifiés, certains corps de ferme, en raison de leur taille et/ou de leur position sur le territoire communal doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Il s'agit des corps de ferme suivants :

1. Corps de ferme au 23 Grande Rue, et terrains urbanisables au Nord



Réalisation Perspectives



1. Concernant le corps de ferme :

- Conserver la cour commune existante
- Conserver les bâtiments existants du corps de ferme
- Créer des espaces de stationnement sans dénaturer et imperméabiliser la cour commune
- Intégrer le projet de bassin de rétention (voir OAP n°3 et emplacement réservé communal)



2. Concernant les parcelles constructibles :

- Conserver les vergers existants tels qu'ils sont répertoriés sur le règlement graphique et sur la présente OAP
- Envisager la réalisation d'une voirie douce traversante
- Maintenir des espaces jardinés qualitatifs à l'arrière des constructions et protéger les vergers existants.



2. Corps de ferme au 70 Grande Rue

Réalisation Perspectives



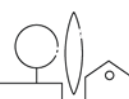
Photographies de l'état actuel du site

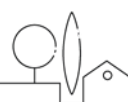
Appliquant les principes décrits ci-avant, il conviendra de :

- Conserver la cour commune existante
- Conserver les bâtiments existants du corps de ferme
- Créer des espaces de stationnement sans dénaturer et imperméabiliser la cour commune

Concernant ce secteur spécifiquement :

- Conserver les espaces jardinés en arrière de la propriété
- Conserver et améliorer la haie en entrée de site
- Conserver un accès unique sur la grande rue qui pourra, le cas échéant, être amélioré
- Œuvrer pour la restauration des bâtiments existants et flécher la restauration prioritaire des bâtiments identifiés.





3. Corps de ferme au 9 Grande Rue

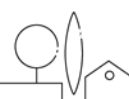


Réalisation Perspectives



1. Envisager l'intégration paysagère du site :

- Le site présente une faible imperméabilisation générale. Si des constructions supplémentaires et une voirie de desserte sont prévues, il conviendra de veiller à limiter autant que possible l'imperméabilisation du reste de la cour.
- L'espace boisé situé à l'extrémité Est du site devra être maintenu en l'état ou amélioré.
- Une haie paysagère constituée d'essences assimilables mélangées devra être constituée aux limites du site avec des constructions d'habitation
- Si une clôture est envisagée pour clore l'entrée de site sur la grande rue, celle-ci devra respecter les dispositions du règlement et s'intégrer dans son environnement.



- Enfin, l'aménagement devra prendre en compte la topographie de la rue et du site. Aussi, un étagement des constructions devra être appliqué pour éviter « l'effet mur » en entrée de virage.

2. Conserver et réhabiliter les éléments structurants du corps de ferme :

- La longère ainsi que la grange sur le site présentent des caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes. Il apparaît toutefois qu'une réhabilitation conservant l'aspect et les grands équilibres des bâtiments pourrait être envisagée.
- A l'inverse, certaines dépendances des bâtiments ou le hangar de stockage agricole au Nord sont de moindre intérêt du point de vue de leur conservation. Pour cette raison, un changement de destination ou une reconstruction peuvent être envisagés.

3. Permettre la mutation du corps de ferme :

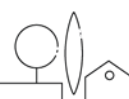
- Le projet devra permettre la réalisation de nouvelles habitations que ce soit par la réhabilitation de la longère et de la grange existante en plusieurs logements ou par la création de nouvelles habitations sur le terrain d'assiette de la propriété.
- Une voirie interne unique desservira l'ensemble des constructions en conservant l'accès existant sur la parcelle.



4. Corps de ferme au 52 Grande Rue



Réalisation Perspectives



1. Envisager l'intégration paysagère du site :

- Le site présente une faible imperméabilisation générale. Si des constructions supplémentaires et une voirie de desserte sont prévues, il conviendra de veiller à limiter autant que possible l'imperméabilisation du reste de la cour.
- L'espace boisé situé à l'extrémité Ouest du site devra être maintenu en l'état ou amélioré.

2. Conserver et réhabiliter les éléments structurants du corps de ferme :

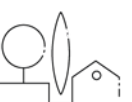
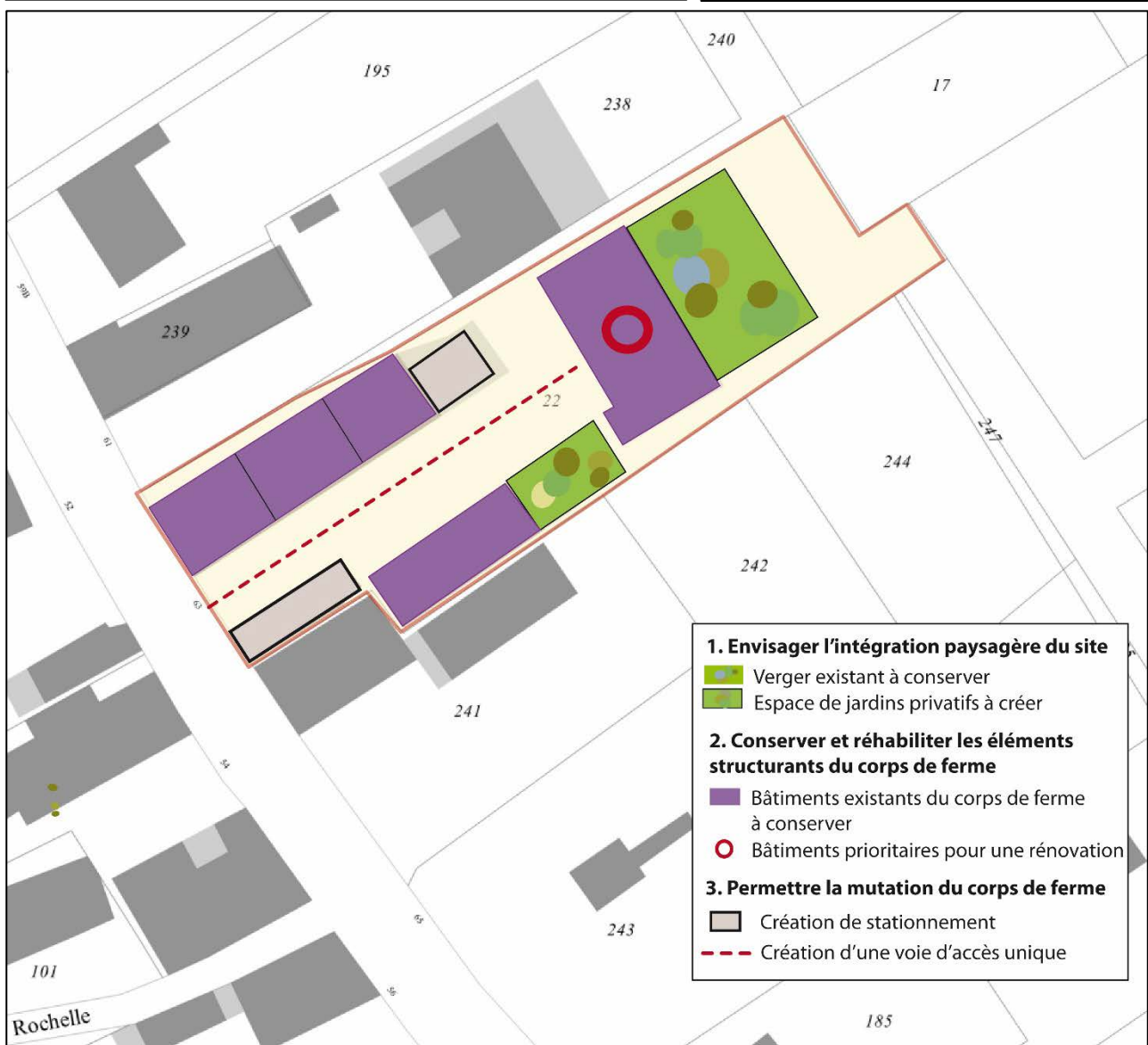
- La longère présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes. Il apparaît toutefois qu'une réhabilitation conservant l'aspect et les grands équilibres des bâtiments pourrait être envisagée.
- A l'inverse, certaines dépendances des bâtiments ou le hangar de stockage agricole au Nord sont de moindre intérêt du point de vue de leur conservation. Pour cette raison, un changement de destination ou une reconstruction peuvent être envisagés.
- La clôture en brique ouvragée existante autour du site (ainsi que tous les éléments de modénature et d'ornements présents : portail, traversée haute, chapiteau, etc...) devra être maintenue en l'état ou améliorer.

3. Permettre la mutation du corps de ferme :

- Le projet devra permettre la réalisation de nouvelles habitations que ce soit par la réhabilitation de la longère et de la grange existante en plusieurs logements ou par la création de nouvelles habitations sur le terrain d'assiette de la propriété.
- Une voirie interne unique desservira l'ensemble des constructions en conservant l'accès existant sur la parcelle.



5. Corps de ferme au 63 Grande Rue



1. Envisager l'intégration paysagère du site :

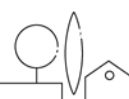
- La cour est imperméabilisée en raison de la présence d'un revêtement de terre crayeuse et de minéraux. Une désimperméabilisation partielle doit être envisagée pour aménager des espaces de jardins privés.

2. Conserver et réhabiliter les éléments structurants du corps de ferme :

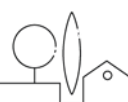
- Les bâtiments sont dans des états de rénovation disparates :
 - o La longère originelle divisée en 3 parties : une partie d'habitation réhabilitée dans les années 1970/1980, une partie avec pans de bois apparents de belle qualité, une partie dédiée au stockage qui n'a pas fait l'objet d'une rénovation.
 - o Une grange utilisée pour du stockage agricole qui pourrait être réhabilitée. Celle-ci doit être jugée prioritaire pour une rénovation en raison de l'intérêt de son aspect architectural et des possibilités de transformation du volume en habitat
 - o Une dépendance dont l'intérêt architectural est moindre et qui n'est pas jugée prioritaire. Elle pourrait même être transformée en espaces de jardin ou de stationnement à l'avenir.
- La cour commune devra être conservée et préservée de toute découpe.

3. Permettre la mutation du corps de ferme :

- Le projet devra permettre la réalisation de nouvelles habitations par la réhabilitation de la longère et de la grange existante en plusieurs logements.
Une voirie interne unique desservira l'ensemble des constructions en conservant l'accès existant sur la parcelle.



6. Corps de ferme au 72 Grande Rue



1. Envisager l'intégration paysagère du site :

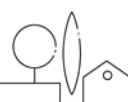
- La cour est faiblement imperméabilisée et pourrait être découpée en plusieurs jardins privatifs de bonne qualité paysagère.
- Une haie paysagère d'essences locales et assimilables mélangées devra être constituée en limite avec le corps de ferme adjacent au Nord.

2. Conserver et réhabiliter les éléments structurants du corps de ferme :

- Les bâtiments devront être conservés en l'état voire améliorés.

3. Permettre la mutation du corps de ferme :

- Le projet devra permettre la réalisation de nouvelles habitations par la réhabilitation de la grange. Une voirie interne unique desservira l'ensemble des constructions en conservant l'accès existant sur la parcelle.



7. Corps de ferme au 76 Grande Rue



1. Envisager l'intégration paysagère du site :

- Le site présente une faible imperméabilisation générale. Si des constructions supplémentaires et une voirie de desserte sont prévues, il conviendra de veiller à limiter autant que possible l'imperméabilisation du reste de la cour.
- L'espace boisé situé à l'extrémité Ouest du site devra être maintenu en l'état ou amélioré.
- Une haie paysagère constituée d'essences assimilables mélangées devra être constituée aux limites du site avec des constructions d'habitation

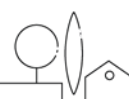
2. Conserver et réhabiliter les éléments structurants du corps de ferme :

- La longère ainsi que la grange sur le site présentent des caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes. Il apparaît toutefois qu'une réhabilitation conservant l'aspect et les grands équilibres des bâtiments pourrait être envisagée.
- A l'inverse, certaines dépendances des bâtiments ou le hangar de stockage agricole au Sud Est sont de moindre intérêt du point de vue de leur conservation. Pour cette raison, un changement de destination ou une reconstruction peuvent être envisagés (en tant que stationnement par exemple).

3. Permettre la mutation du corps de ferme :

- Le projet devra permettre la réalisation de nouvelles habitations que ce soit par la réhabilitation de la longère et de la grange existante en plusieurs logements ou par la création de nouvelles habitations sur le terrain d'assiette de la propriété.

Une voirie interne unique desservira l'ensemble des constructions en conservant l'accès existant sur la parcelle.



OAP N°3 / Adaptations au changement climatique et protection des continuités écologiques

Principes d'aménagement

1. Constructions : Permettre l'utilisation de matériaux, de techniques et d'implantation respectueuses de l'environnement :

Le dérèglement climatique induit certes un réchauffement général des températures sur toute la durée d'une année mais également des écarts de température plus importants entre les températures les plus extrêmes connues (chaudes ou froides).

Aussi, il est important d'anticiper cet effet en permettant la réalisation de constructions qui permettent des constructions résilientes permettant de lutter aussi bien contre les froids locaux les plus importants (-10°C environ) et les températures les plus chaudes (40°C environ).

Pour cela, les outils essentiels à la mise en place d'une stratégie d'adaptation sont les suivants :

2. Implantation et orientation :

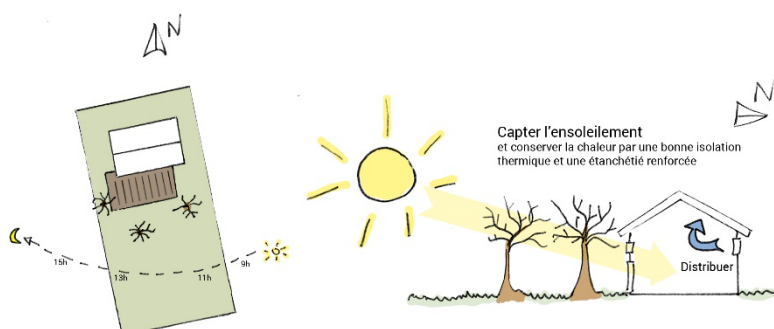
L'implantation d'une construction sur une parcelle détermine l'éclairement, les apports solaires, les déperditions et les possibilités de ventilation naturelle.

L'orientation, elle, doit être déterminée selon les besoins et la nature de la construction car une habitation ne nécessite pas les mêmes besoins (ou au même moment) qu'un bureau ou un atelier pour une activité par exemple.

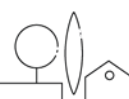
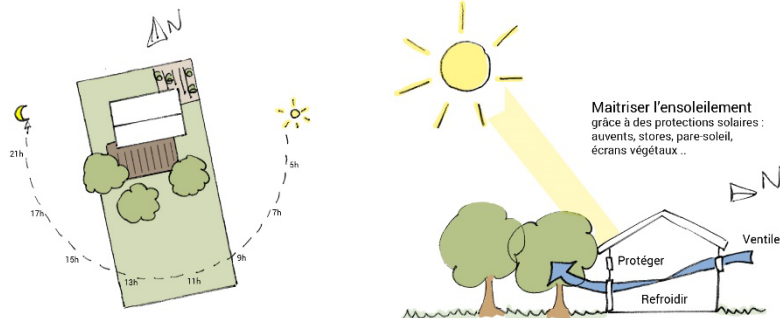
Pour cela, on privilégiera une orientation avec une façade exposée au Sud pour bénéficier de l'ensoleillement tout au long de la journée. Une orientation respectueuse de ces principes nécessitera moins d'éclairage en intérieur et permettra de limiter la consommation énergétique de la construction.

Cette implantation, couplée aux vents dominants du Nord, Nord/Est, permet une ventilation naturelle des constructions tout en limitant l'entrée de froid dans les habitations.

Confort d'hiver



Confort d'été



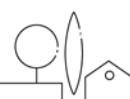
3. Utilisation de matériaux locaux ou bioclimatiques :

L'enjeu est d'intégrer l'utilisation de matériaux locaux dans les constructions (bois, briques, pierres de craie, etc...) afin de permettre leur création ou leur recyclage à une échelle limitant les déplacements et l'impact carbone des constructions.

De même, ces matériaux présentent des propriétés qui favorisent l'adaptation au changement climatique avec un stockage de la chaleur produite à l'intérieur lors des mois d'hiver et une imperméabilité à l'entrée de chaleur lors des mois d'été.

Ceci permet de réduire le stockage de la chaleur par les matériaux. En effet, le bon choix des matériaux pour les façades, les toits, les sols et la voirie peut améliorer le confort extérieur et diminuer la température à l'intérieur du bâtiment. En effet, le choix des matériaux a une incidence déterminante sur la qualité et le confort thermique des constructions tout en limitant les consommations d'énergie. Par exemple, plus le matériau est sombre, plus il va capter de la chaleur pendant les périodes d'exposition solaire et la restituer en dehors de ces périodes. Il est donc préférable d'utiliser des matériaux aux couleurs claires.

Dans tous les cas, il conviendra de limiter la minéralité des constructions pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.



4. Diminution des ilots de chaleur par le développement de la végétation et la présence de l'eau :

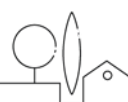
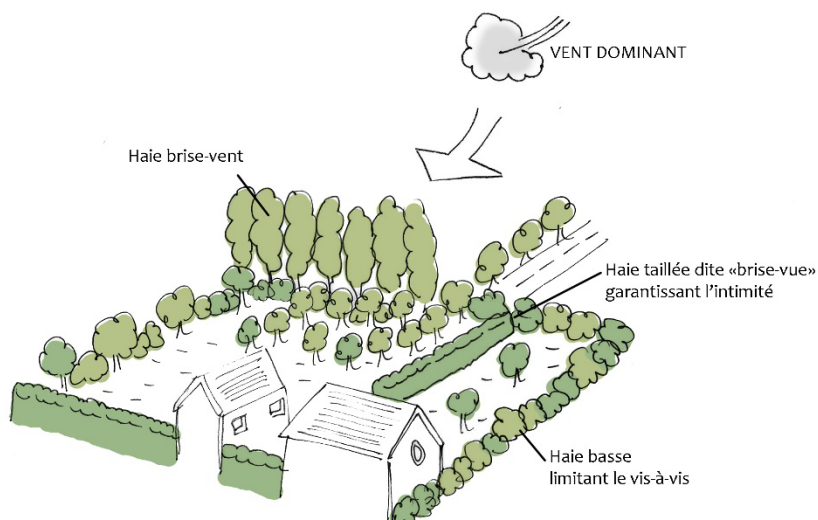


La commune a mené un travail d'identification des espaces végétalisés sur l'ensemble du territoire.

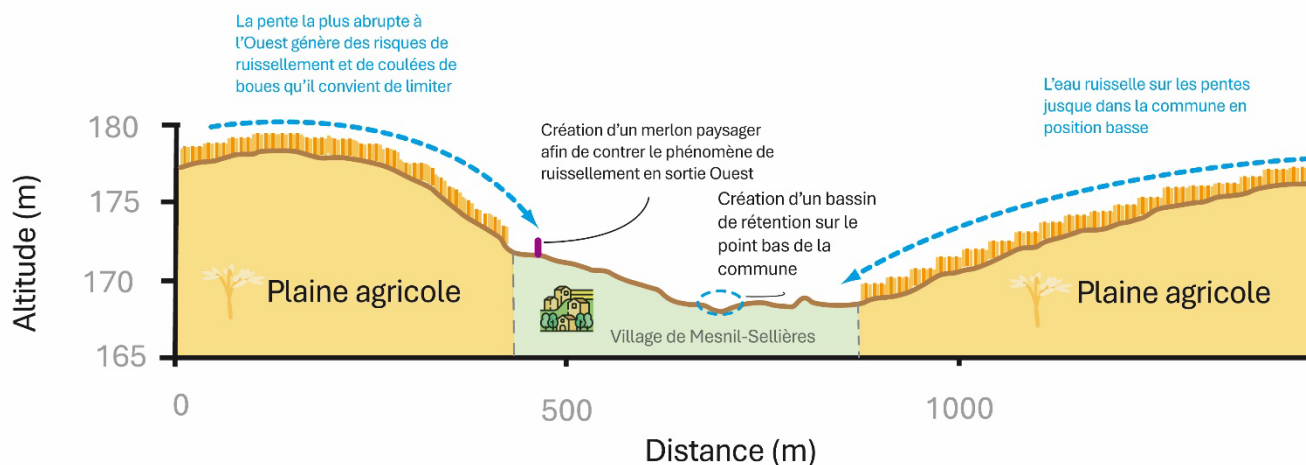
Ils correspondent à des espaces identifiables pour leur nature de jardins, de vergers, de franges boisées, etc...

Si ces espaces ont des fonctions d'agrément ou des fonctions nourricières, ils jouent également un rôle important dans la diminution des ilots de chaleur.

La commune de Mesnil-Sellières, en tant que commune rurale, ne connaît pas de problématique d'artificialisation trop importante qui entraînerait des ilots de chaleur. Toutefois, la présence d'une végétation importante sur tout le bourg permet une bonne circulation des vents, la présence d'ombres tout au long de la journée et, grâce à l'évapotranspiration, de rafraîchissement lors des journées les plus chaudes.



5. Prise en compte des risques :



Au-delà des questions de confort dans les habitations, le dérèglement climatique est à l'origine de nombreuses transformations dans la manière de se préparer et d'anticiper l'accroissement des risques liés au climat.

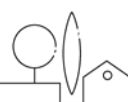
Sur la commune de Mesnil-Sellières, le risque le plus connu localement est celui du ruissellement et des remontées d'eau à l'échelle locale.

La commune est, en effet, située en position de « cuvette » entre deux parties de la plaine agricole en surélévation.

Pour cela, la commune envisage la réalisation, le long de la voie de Champigny, d'un merlon paysager qui permettrait de limiter le phénomène de ruissellement sur le secteur.

Elle envisage également la réalisation d'un second bassin de rétention sur le point bas de la commune.

Ces deux aménagements doivent permettre de lutter efficacement contre les phénomènes de ruissellement, de coulées de boues.



Pour aller plus loin :

Les mesures décrites ci-avant permettent d'endiguer les risques et aléas sur le territoire lorsque les phénomènes surviennent. Néanmoins, pour limiter à la source les risques, des mesures existent et permettent de limiter l'impact du phénomène.

1. Limiter l'érosion liée à l'utilisation des sols :

Il convient d'œuvrer en faveur de pratiques agricoles « antiérosives » au travers de :

- La rotation des cultures adaptée (limiter les cultures les plus érosives sur les zones les plus pentues comme le maïs ou la pomme de terre)
- Le maintien d'un couvert végétal tout au long de l'année par la création de haies bocagères, de plantations, etc ...
- Privilégier des cultures perpendiculaires au sens de la pente

2. Limiter l'imperméabilisation des sols pour lutter contre les résurgences d'eau :

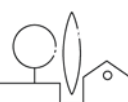
Afin de lutter contre les résurgences d'eau en surfaces, il convient, en premier lieu de s'interroger sur les possibilités de limiter l'imperméabilisation des sols pour faciliter l'infiltration de l'eau directement dans la parcelle.

- L'emprise au sol des constructions est limitée par le règlement (s'y référer dans tous les cas)
- Privilégier le maintien d'un couvert arboré local (voir partie 2 de la présente OAP par ailleurs)

3. Quelles solutions techniques ?

Les intentions défendues dans le cadre de la présente OAP sont de nature à limiter les phénomènes. Toutefois, elles doivent s'accompagner d'études complémentaires préalables à la réalisation de travaux.

- Etude d'analyse des pentes
- Etude de localisation des zones d'érosion des sols agricoles le cas échéant
- Inventaire des chemins ravinant et des zones les plus à risque



OAP N°4 / Aménagement de la zone 1AUd



La zone 1AUd est une zone en épaississement du tissu urbain. Celle-ci n'est pas jugée prioritaire pour le développement de l'habitat en raison de la complexité de son urbanisation. Pour cela, celle-ci ne sera rendue possible qu'au-delà de 2035 (soit au 1^{er} janvier 2036) de sorte à ce que les secteurs en densification fléchés prioritairement par les élus puissent être urbanisés avant ce secteur.

Il n'en demeure pas moins que le positionnement spécifique de ce secteur invite à une réflexion préliminaire en matière d'aménagement qui limite autant que possible les enclaves et les conflits d'usage.

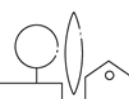


Schéma de principe



Principes d'aménagement

Les pourtours du site sont concernés par des jardins d'intérêt que la commune souhaite conserver à l'avenir. Par conséquent, la seule option viable, de ce fait est la réalisation d'une amorce de voirie depuis la grande rue et en impasse au sein du site.

L'arbre de la liberté présent en entrée de site ne pourra, en aucun cas, être supprimé.

Les pourtours immédiats du site présenteront une haie paysagère visant à assurer l'intégration du site dans son environnement.

Le site devra présenter toutes les conditions nécessaires à assurer la sécurité des habitants (éclairage public, sécurité incendie, etc...).

Aussi, une place de retournement pourrait être nécessaire en sortie.



OAP N°5 / Aménagement de la zone de la rue Felix Delacour



La rue Felix Delacour conduit actuellement sur une impasse (voir photographie aérienne ci-dessus). Cette impasse est la résultante d'une opération d'aménagement inachevée sur la base d'une OAP prévue par le PLU avant révision.

La présente OAP permet donc de compléter cette opération en encours et de la désenclaver par la réalisation d'une voirie traversante.

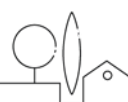


Schéma de principe de l'OAP



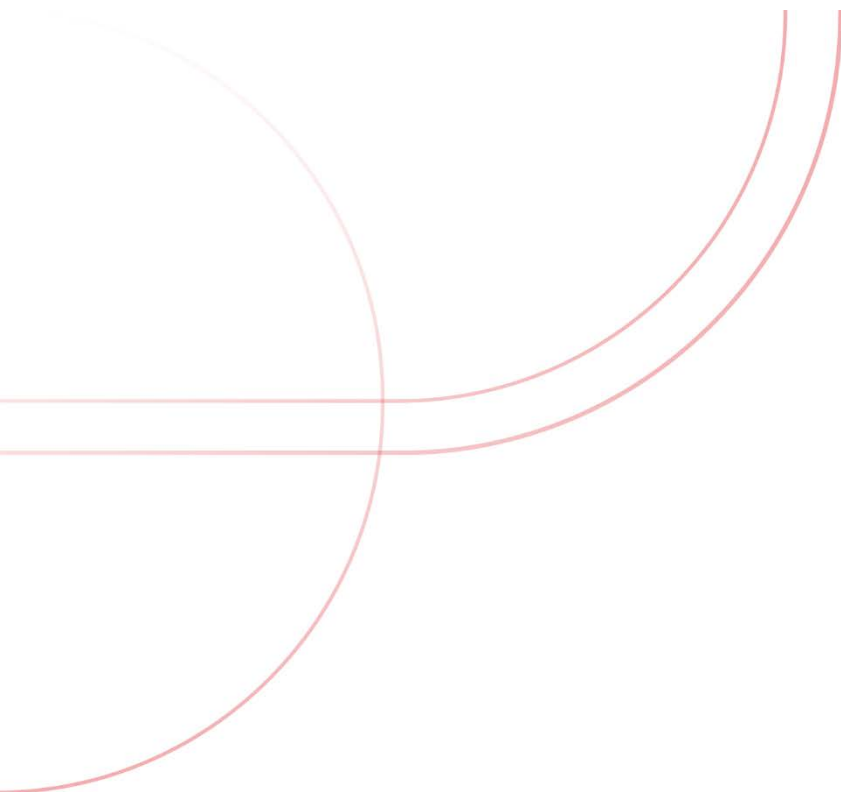
Principes d'aménagement

L'objectif de cet aménagement est de compléter une opération d'urbanisation amorcée par l'urbanisation de la rue Felix Delacour en épaississement de la Grande Rue.

L'aménagement débouchant aujourd'hui sur une impasse, l'achèvement de l'opération de permettre de créer une voirie « en épingle » permettant de rejoindre la Grande rue par les deux bouts de la rue Felix Delacour.

La frange paysagère en limite Nord du site devra être conservée et des haies paysagères entre les constructions devront être maintenues pour assurer la tranquillité des riverains et l'intégration paysagère des constructions.





www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com