

DEPARTEMENT : AUBE

**COMMUNE :
SAINT-POUANGE**

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération
En date du 18 décembre 2025
Approuvant la révision du PLU

Prescription de la révision du PLU le 14 Avril 2023
PLU approuvé le 18 Mars 2014

Dossier du PLU réalisé par :



Perspectives

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 / Réhabilitation et confortement du corps de ferme Rue de Richebourg _____ 7

OAP n°2 / Aménagement du cœur d'ilot rue du Moutier _____ 11

OAP n°3 / Aménagement de la zone 1AU Chemin du Champ de la Gaulle _____ 13

OAP n°4 / Aménagement de la zone 1AU rue du Gros Buisson _____ 15

OAP n°5 / Corps de ferme _____ 20

OAP n°6 / Densification des constructions le long de la rue du Moutier _____ 23



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.

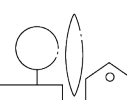
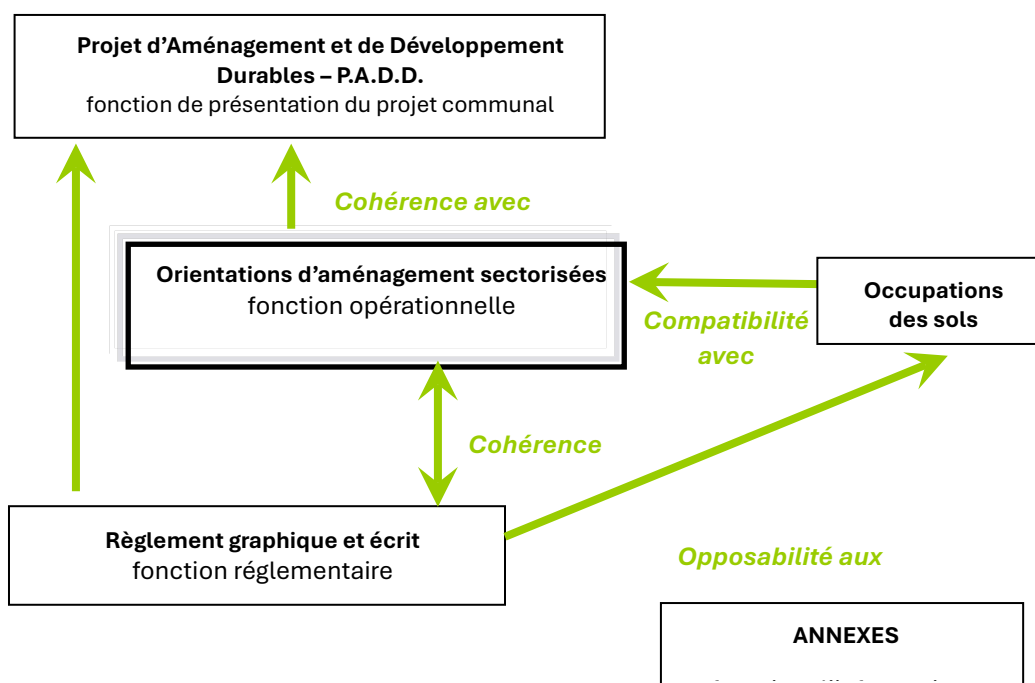
B / Les orientations

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.

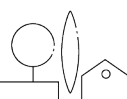
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

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

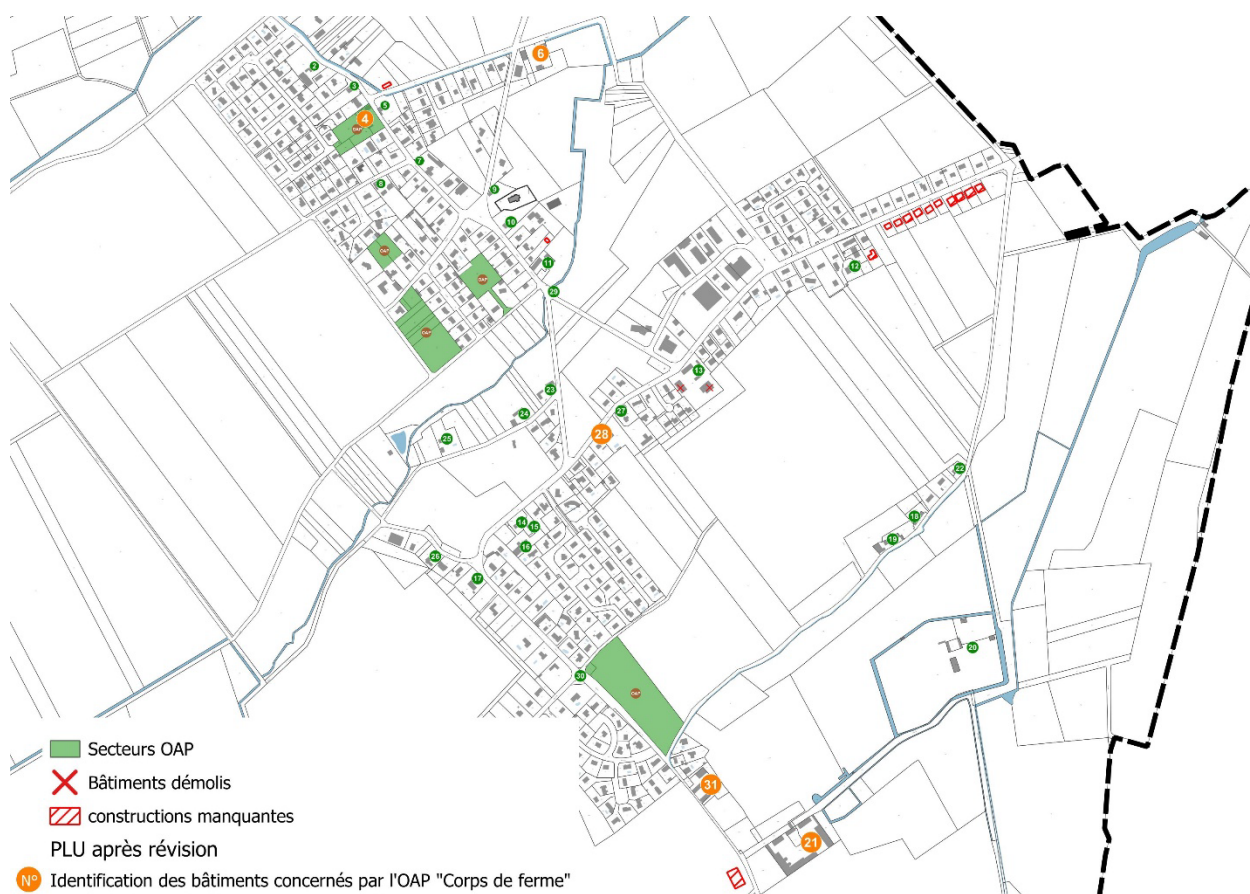
Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Localisation des secteurs soumis à OAP



Source : Perspectives

OAP n°1 : Réhabilitation et confortement du corps de ferme rue de Richebourg

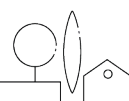
OAP n°2 : Aménagement du cœur d'ilot rue du Moutier

OAP n°3 : Aménagement de la zone 1AU chemin de la Gaulle

OAP n°4 : Aménagement de la zone 1AU rue du Gros Buisson

OAP n°5 : Corps de ferme

OAP n°6 : Densification le long de la rue du Moutier



OAP n°1 / Réhabilitation et confortement du corps de ferme Rue de Richebourg

Localisation



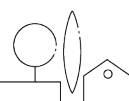
Source : Fond cadastral PCI

La parcelle de l'OAP est issue d'une division parcellaire. Située à l'Ouest de la rue de Richebourg, elle comprend également un accès depuis la rue du Pont à la Bergère via une accroche de voirie existante. A l'Est de la parcelle sont localisés deux anciens corps de ferme réhabilités présentant des caractères architecturaux et patrimoniaux.

L'autre partie de la parcelle, soit le centre et l'Ouest, abrite un cœur boisé avec un bosquet d'arbres imposants et majestueux.



Vue depuis la rue du Pont à la Bergère vers le site de l'OAP



Etat actuel du site

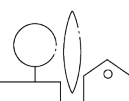
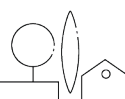


Schéma de principe



Réalisation Perspectives



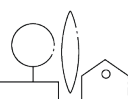
Principes d'aménagement

Infrastructures :

- L'accès se fera par une voie de 4.5m de large avec une circulation limitée à 20km/h
- L'aménagement devra permettre la création de lots individuels ou éventuellement groupés en mitoyenneté (par les annexes ou par un mur de structure).
- Les places de stationnements au sein des parcelles devront être réalisées en matériaux perméables.
- Réalisation de 2 à 3 places de stationnement publics accessibles dans le sens Ouest – Est.

Aménagements paysagers

- L'aménagement devra s'insérer dans le contexte existant boisé en conservant au maximum les arbres et le bosquet présents (sous réserve de bon état sanitaire).
- Conserver les franges plantées existantes (limite Nord et Sud) et les renforcer avec de nouvelles plantations au besoin.
- Au moins 10 % des parcelles aménagées devront rester perméable pour permettre l'infiltration des eaux.
- Appuyer les accès avec la plantation de massifs.



OAP n°2 / Aménagement du cœur d'îlot rue du Moutier

Localisation



Source : Fond cadastral PCI

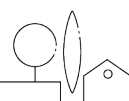
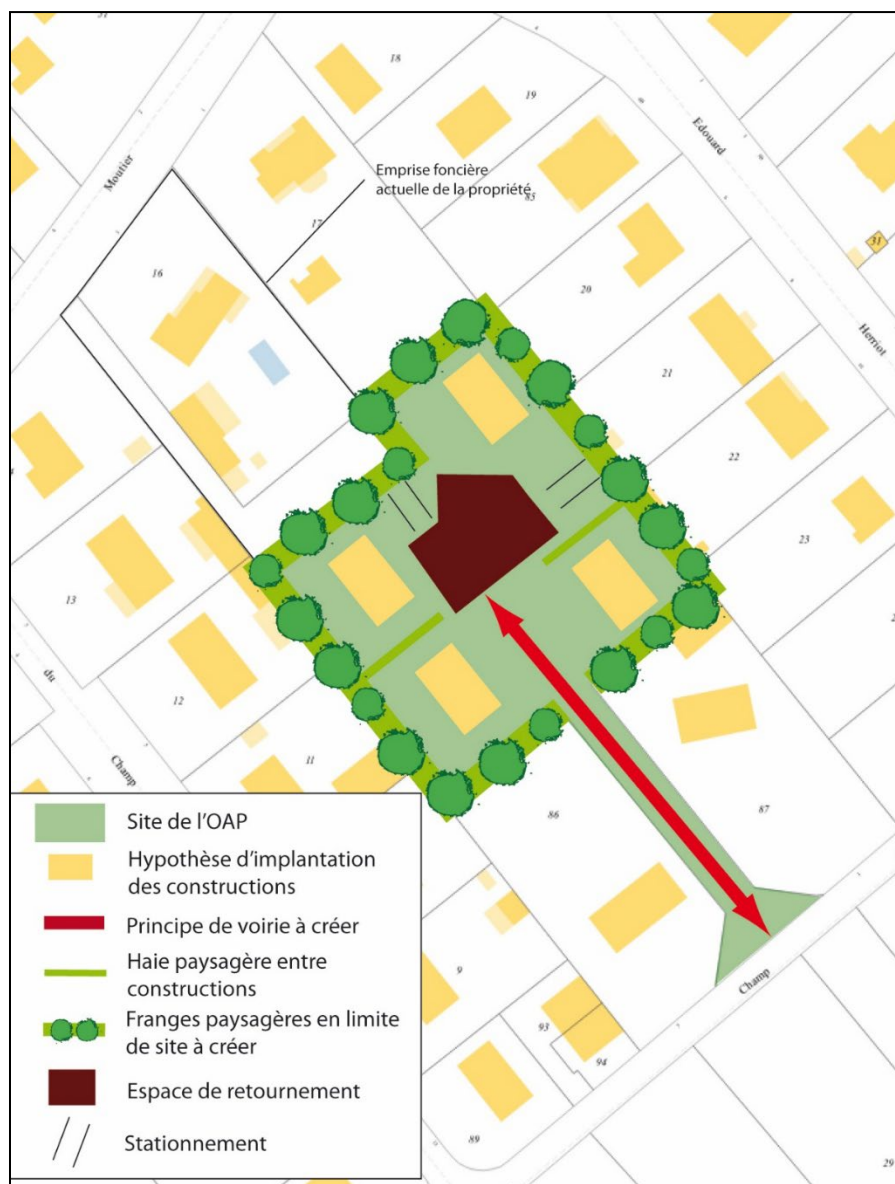


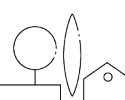
Schéma de principe



Réalisation Perspectives

Principes d'aménagement

- L'aménagement devra permettre la création de lots individuels ou éventuellement groupés en mitoyenneté (par les annexes ou par un mur de structure).
- Les franges extérieures du site devront être traitées par des espaces verts plantés et boisés avec une haie d'essences locales mélangées et boisées avec des arbres à haute tige d'une profondeur minimale de 3,5 mètres.
- L'aménagement devra prévoir un espace de retournement proposant un aménagement sous forme d'espace vert avec du stationnement.



OAP n°3 / Aménagement de la zone 1AU Chemin du Champ de la Gaulle

Localisation



Source : Fond cadastral PCI

Le site situé entre la rue du Moutier au Nord, le chemin du Champ de la Gaulle immédiatement au Sud et la rue Franche à l'Est est poursuivi par un chemin le long du site. Il s'agit d'un site d'une surface de 1,0 ha environ.

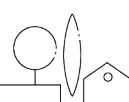


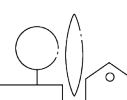
Schéma de principe



Réalisation Perspectives

Principes d'aménagement

- L'aménagement devra permettre la création d'une voirie traversante reliant la rue du Moutier au Chemin du Champ de la Gaulle.
- Les franges extérieures du site devront être traitées par des espaces verts plantés et boisés avec une haie d'essences locales mélangées et boisées avec des arbres à haute tige d'une profondeur minimal de 3,5 mètres.

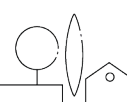


OAP n°4 / Aménagement de la zone 1AU rue du Gros Buisson

Localisation

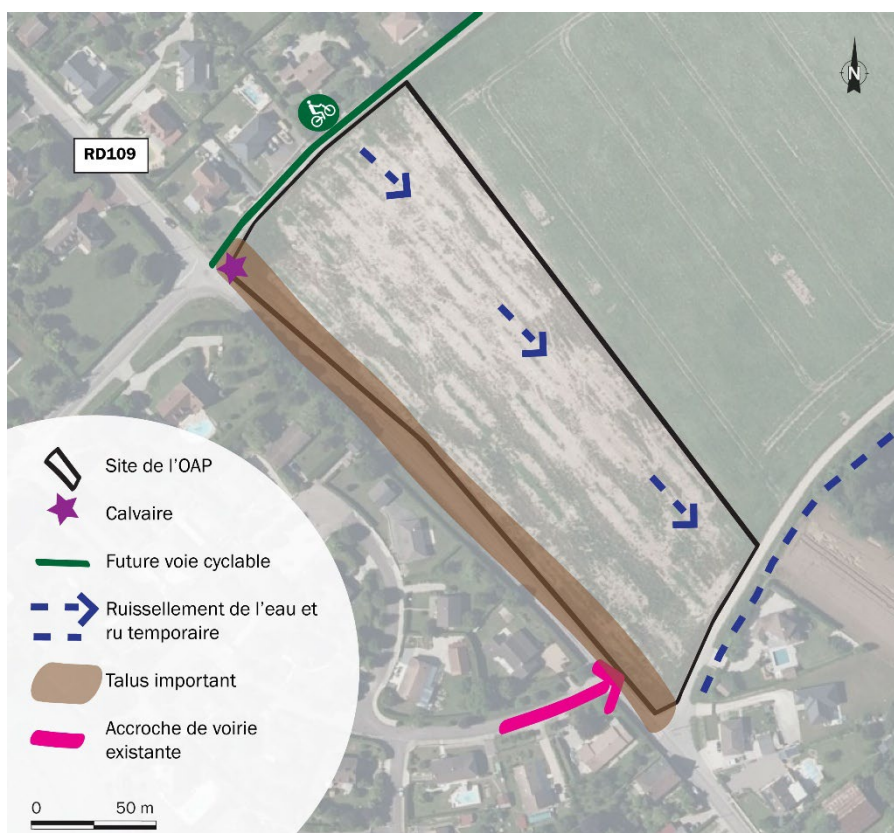


Source : Fond cadastral PCI



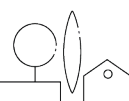
Etat des lieux

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



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

- Une pente de 4% descendante dans l'axe Nord-Ouest / Sud-Est
- Des eaux de ruissellements à gérer dans l'axe Nord-Ouest / Sud-Est
- La partie Nord-Ouest de la parcelle constitue le point haut du quartier
- Un talus important entre la RD109 et le site
- La proximité d'un ru temporaire aménagé en fossé au Sud de la parcelle (le long de la rue Bleuze)
- La présence d'un calvaire en extrémité Nord-Ouest
- La rue des Baudons en face de la parcelle, pouvant faire l'objet d'une continuité au sein de la parcelle
- Le projet de voie cyclable en bordure Nord (chemin des Pâques Fleuries)
- La visibilité en sortie du chemin des Pâques Fleuries sur la RD109 n'est pas idéale vers la droite en raison du talus



Les enjeux principaux du site de l'OAP sont de **conserver au maximum la pente naturelle et le talus existants**, prendre en compte **les eaux de ruissellements** par des aménagements spécifiques et/ou des espaces perméables et de **planter les franges du site**.

Vue depuis la rue du Gros Buisson



Schéma des talus bordant la RD109 et de l'aménagement de l'OAP 5

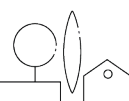
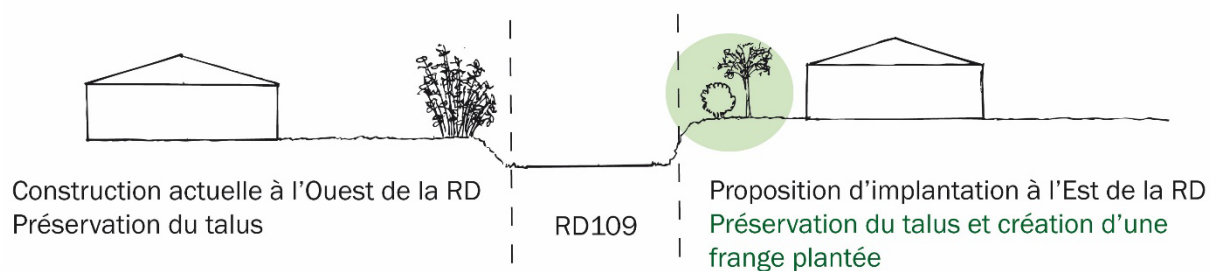


Schéma de principe



 Secteur concerné par l'OAP

 Calvaire à conserver

 Talus à conserver et noue paysagère

 Principe d'accès
(nombre et emplacement à titre indicatif)

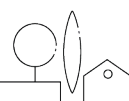
 Voirie à double sens à créer

 Voie piétonne

 Bassin de rétention

 Habitat individuel

 Plantation à réaliser



Principes d'aménagement

Éléments existants et frange parcellaire

- L'aménagement prévoit le maintien du talus ou éventuellement son amélioration pour la visibilité en sortie du chemin des Pâques Fleuries
- L'aménagement n'impactera pas le calvaire
- Les franges extérieures du site devront être traitées par des espaces verts plantés et boisés avec une haie d'essences locales mélangées et boisées avec des arbres à haute tige d'une profondeur minimal de 3,5 mètres.

Voirie et stationnement

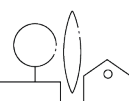
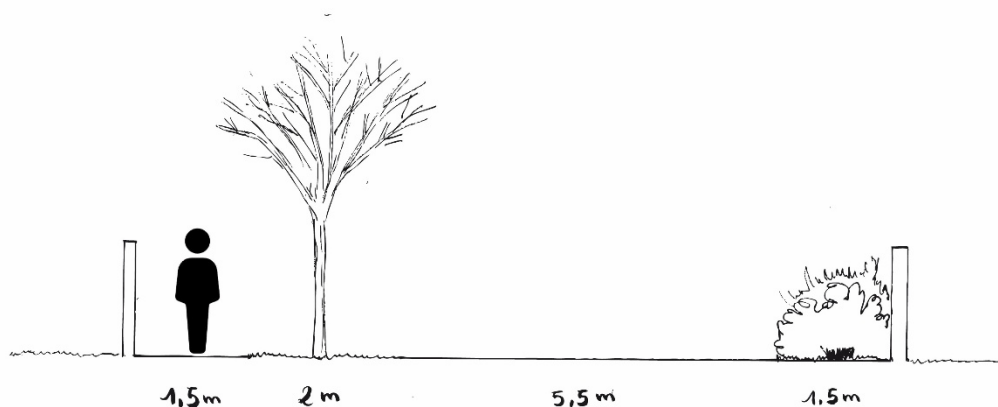
- La voirie de 10.5 m est à double sens et continue le tracé de la rue des Baudons
 - o Un accès depuis la RD109 et depuis le chemin des Pâques Fleuries
 - o La voirie est accompagnée d'un alignement d'arbres et de plantation pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle
 - o L'aménagement prévoit une seule voie piétonne, en retrait de la circulation
 - o La voirie, les plantations et la voie piétonne sont d'un même tenant (absence de trottoir surélevé)
- L'aménagement prévoit un parking arboré au Nord-Est le long du chemin des Pâques Fleuries
- Le chemin des Pâques Fleuries devra faire l'objet d'un réaménagement jusqu'à la voirie du futur lotissement.

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 (espace de repos et de rencontre du quartier) et/ou un espace de mutualisation de dépôt des déchets et du tri sélectif
- Le point bas de l'aménagement, le long de la rue de Bleuze sera un espace planté/ ou enherbé pour accueillir les eaux de ruissellements

Coupe schématique de la voirie de 10.5 m de large

Parcelle privée Voie piétonne Alignement arbre Voie double sens Plantation arbustive Parcelle privée

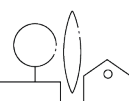


OAP n°5 / Corps de ferme

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 dimensionnées 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.

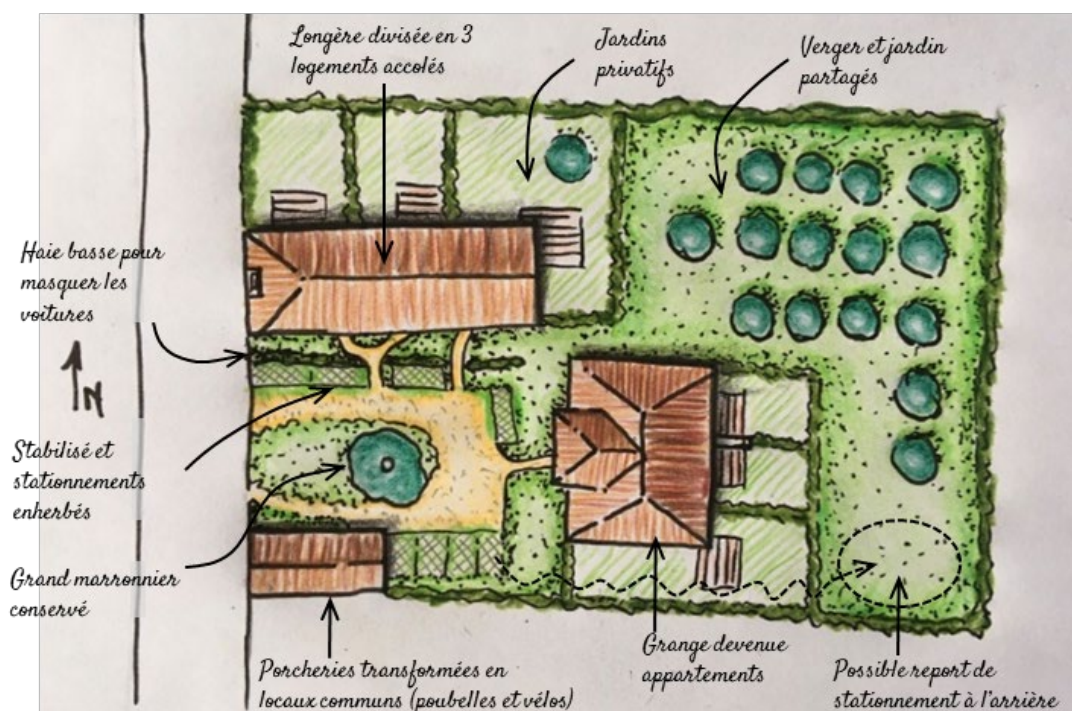


L'ensemble des corps de ferme faisant l'objet de l'OAP ont été identifiés par le plan de zonage à double titre.

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.

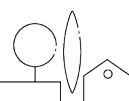
Aussi, de manière générale et pour tous les corps de ferme identifiés comme tels par le plan de zonage :



Source : Syndicat DEPART

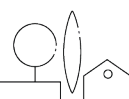
Dans le cas de la division en plusieurs logements ou occupations d'un ancien corps de ferme champenois :

- 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 dalle alvéolée enherbée, pavé en joint engazonné ...) 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).



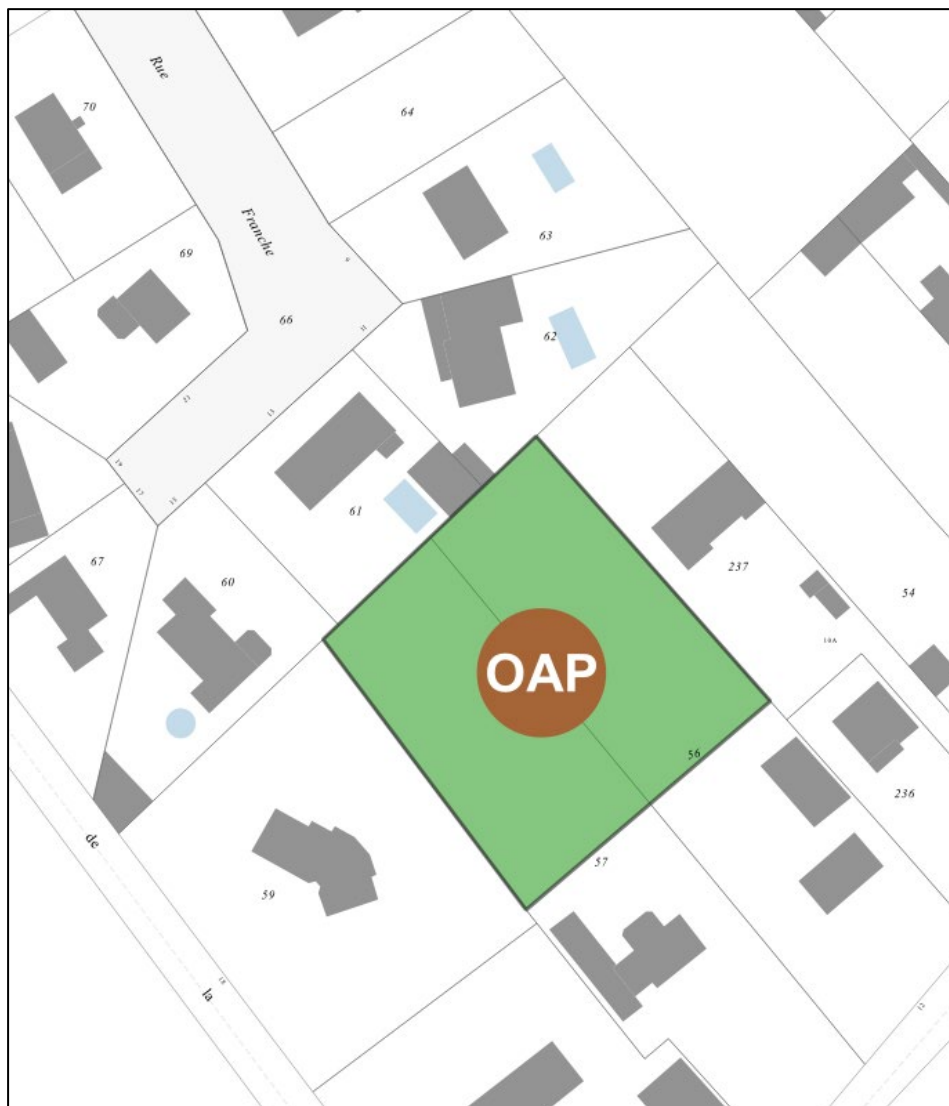
- Dans le cadre d'une analyse de l'ensemble bâti les constructions trop dégradées ou les ajouts sans intérêt patrimonial pourront être supprimées ou remplacées dans le respect de la composition d'origine (plan en L ou en U). Dans le cadre d'une architecture contemporaine, celle-ci reprendra la palette des teintes et / ou matériaux du bâti ancien faisant référence.

Certains corps de ferme concernés sont néanmoins compris dans les périmètres des SUP I1 "DN1200-2016-DIERREY SAINT JULIEN-VOISINES "ARC DE DIERREY" telles qu'elles sont référencées en annexe du PLU. Il conviendra de consulter NATRAN dès l'émergence d'un projet.



OAP n°6 / Densification des constructions le long de la rue du Moutier

Localisation



Le site de l'OAP est situé en densification de constructions existantes entre la rue Franche et la rue du Moutier. Il s'agit d'un secteur où les unités foncières présentent de grandes profondeurs et en raison de cela, il est possible d'imaginer des constructions en double/triple rideau de l'urbanisation voire plus.

La commune est favorable à la densification de ces secteurs mais souhaite néanmoins que les constructions puissent être effectuées dans les bonnes conditions de desserte et d'insertion paysagère.

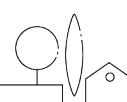
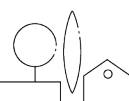


Schéma de principe



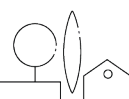
Principes d'aménagement

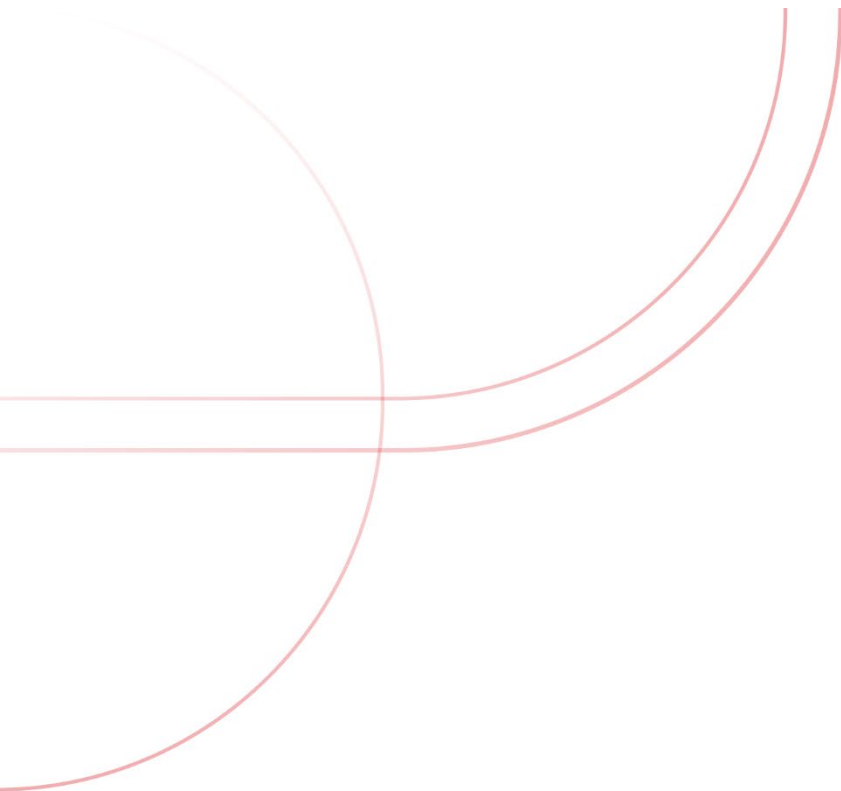
Desserte

- La desserte des terrains devra être assurée par une voirie unique traversante de 8 mètres de large intégrée de part et d'autres des parcelles 56 et 57.
- La giration sera assurée par un espace de retournement dimensionné de manière à permettre le demi-tour des véhicules de secours et des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Jusqu'à 4 constructions pourraient employer la desserte afin d'accéder à la rue du Moutier.

Insertion paysagère

- Une haie plantée d'essences locales mélangées d'une profondeur minimale d'1,5 mètres devra permettre la constitution de franges paysagères sur tous les pourtours du site et entre les constructions.
- La frange Nord du site devra être davantage marquée par la plantation d'arbres de haute tige visant à assurer la création d'une bande boisée en fond de parcelle.
- Les lots découpés maintiendront une haute densité paysagère en assurant la plantation sur tout le site. Ces espaces pourront être utilisés en tant que jardin d'agrément.





www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com