

Commune de

# LES NOËS-PRES-TROYES



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Doc 2 – Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation

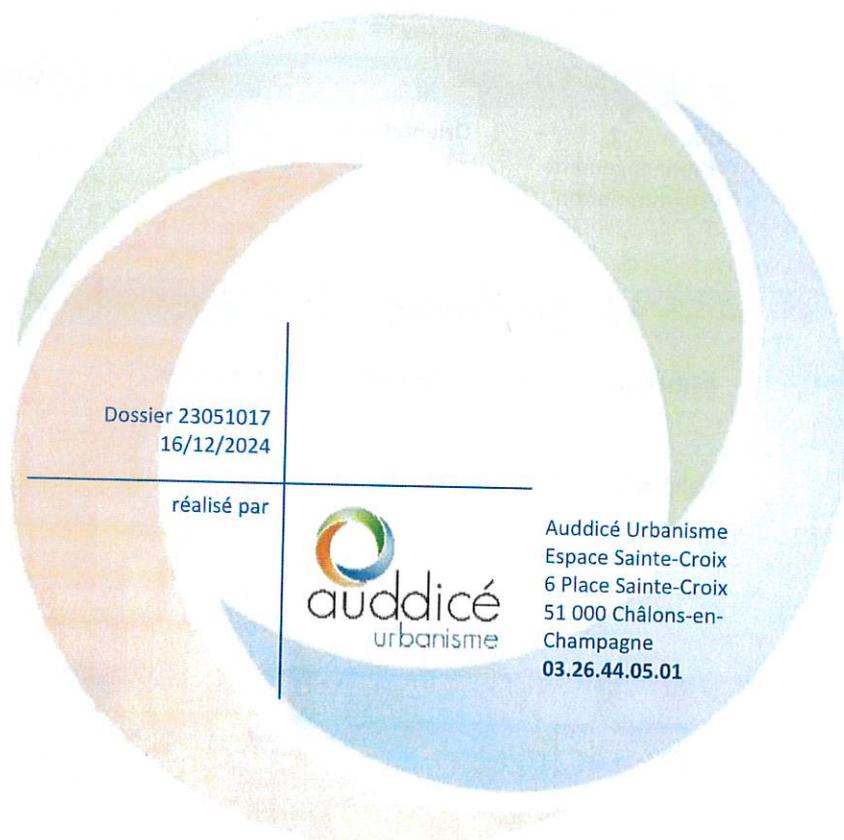
Vu pour être annexé à la délibération du 16/12/2024  
approuvant les dispositions de la modification n°1  
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Les Noës-près-Troyes,  
Le Maire,



APPROUVÉ LE : 09/12/2013

MODIFIÉ LE : 16/12/2024



Commune de

# Les Noës-près-Troyes

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

## Doc 2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version	Date	Description
Doc 2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation	16/12/2024	Modification n°1 du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Quentin HEURTEFEU – chargé d'études	10/12/2024	
Validation	Caroline SARTORI – cheffe de projet	10/12/2024	

## TABLE DES MATIERES

---

Préambule .....	5
Le secteur dit « Est de la rue Millard » (Zone UC) .....	6
Le secteur dit « Sud de la rue d'Alsace-Lorraine » (Zone UC).....	7
Liaisons douces existantes et/ou en projet .....	8
Préservation des corps de ferme champenois .....	10

## **PREAMBULE**

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

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

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

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

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

**Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de Les Noës-près-Troyes de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.**

Ces orientations d'aménagement sont présentées ci-après secteur par secteur :

- Le secteur dit « Est de la rue Millard » (zone UC)
- Le secteur dit « Sud de la rue d'Alsace-Lorraine » (zone UC)
- Liaisons douces existantes et/ou en projet

Et une OAP thématique :

- Préservation des corps de ferme

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

## Le secteur dit « Est de la rue Millard » (Zone UC)

### 1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Ce secteur se situe dans la partie Est de la commune, en limite avec la ville de Troyes. D'une surface d'environ 0,7 hectare, il constitue un foncier disponible permettant de combler le tissu urbain noyat.

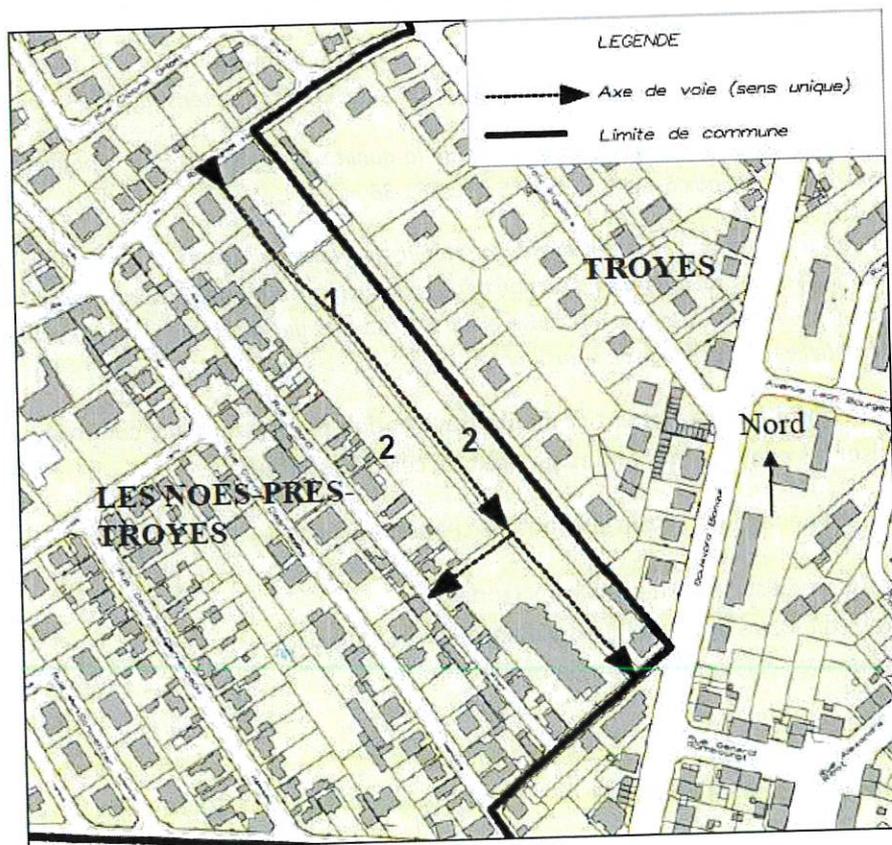
Les principaux enjeux relatifs à l'aménagement de ce secteur concernent la desserte des futures constructions ainsi que la réalisation d'accès permettant de désenclaver le secteur vis-à-vis du tissu urbain environnant.

### 2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagements retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer une voie en sens unique permettant de desservir correctement les futures constructions du secteur. Dans ce cadre, l'entrée au sein du futur secteur urbanisé devra s'effectuer depuis la rue du 11 novembre (au Nord). La sortie devra s'effectuer au Sud soit sur la rue Millard, soit sur la rue Victorien Sardou, en fonction des possibilités (deux options de sortie possibles).

2. Prévoir un habitat adapté aux enjeux de la densité (exemple : habitat mitoyen, maison de ville, ...).



Une évolution des tracés de voirie interne peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## Le secteur dit « Sud de la rue d'Alsace-Lorraine » (Zone UC)

### 1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

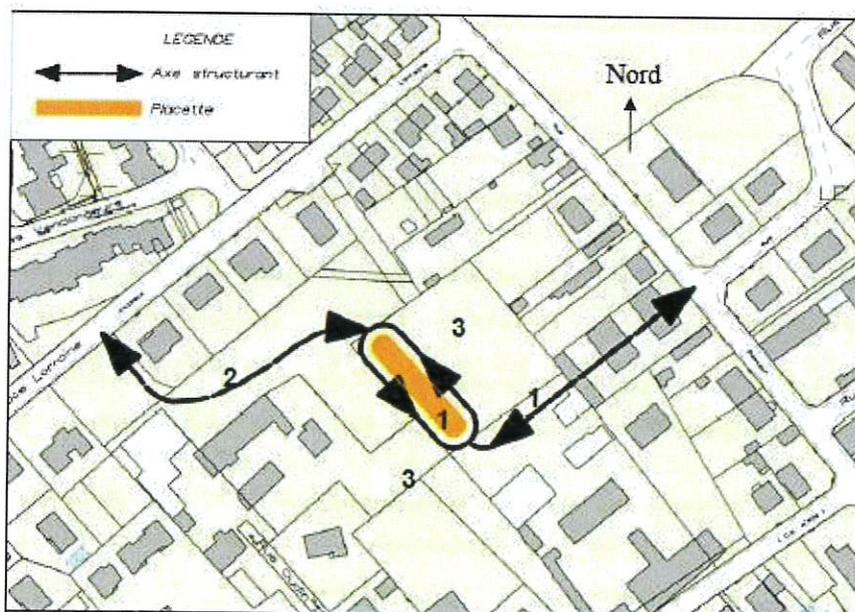
Ce secteur se situe dans la partie centrale de la commune, au Nord du centre municipal Pierre Rat. D'une surface d'environ 0,8 hectare, il constitue un foncier disponible permettant de combler le tissu urbain noyat.

Les enjeux relatifs à l'aménagement de ce secteur concernent essentiellement la desserte des futures constructions ainsi que la réalisation d'accès permettant de désenclaver le secteur vis-à-vis du tissu urbain environnant.

### 2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagements retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer une voie structurante dans la partie Est du secteur ainsi qu'une placette de retournement, afin de permettre une entrée et sortie du secteur depuis la rue Pasteur.
2. Créer une seconde voie structurante dans la partie Ouest du secteur afin de permettre une connexion entre la placette précitée et la rue d'Alsace-Lorraine.
3. Prévoir un habitat adapté aux enjeux de la densité (exemple : habitat mitoyen, maison de ville, ...).



Une évolution des tracés de voirie interne peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## Liaisons douces existantes et/ou en projet

---

D'une manière générale, les voies réservées aux circulations douces (piétons, vélos, ...), dites « liaisons douces », participent à la qualité du cadre de vie des communes car elles permettent de faciliter et sécuriser les déplacements non motorisés.

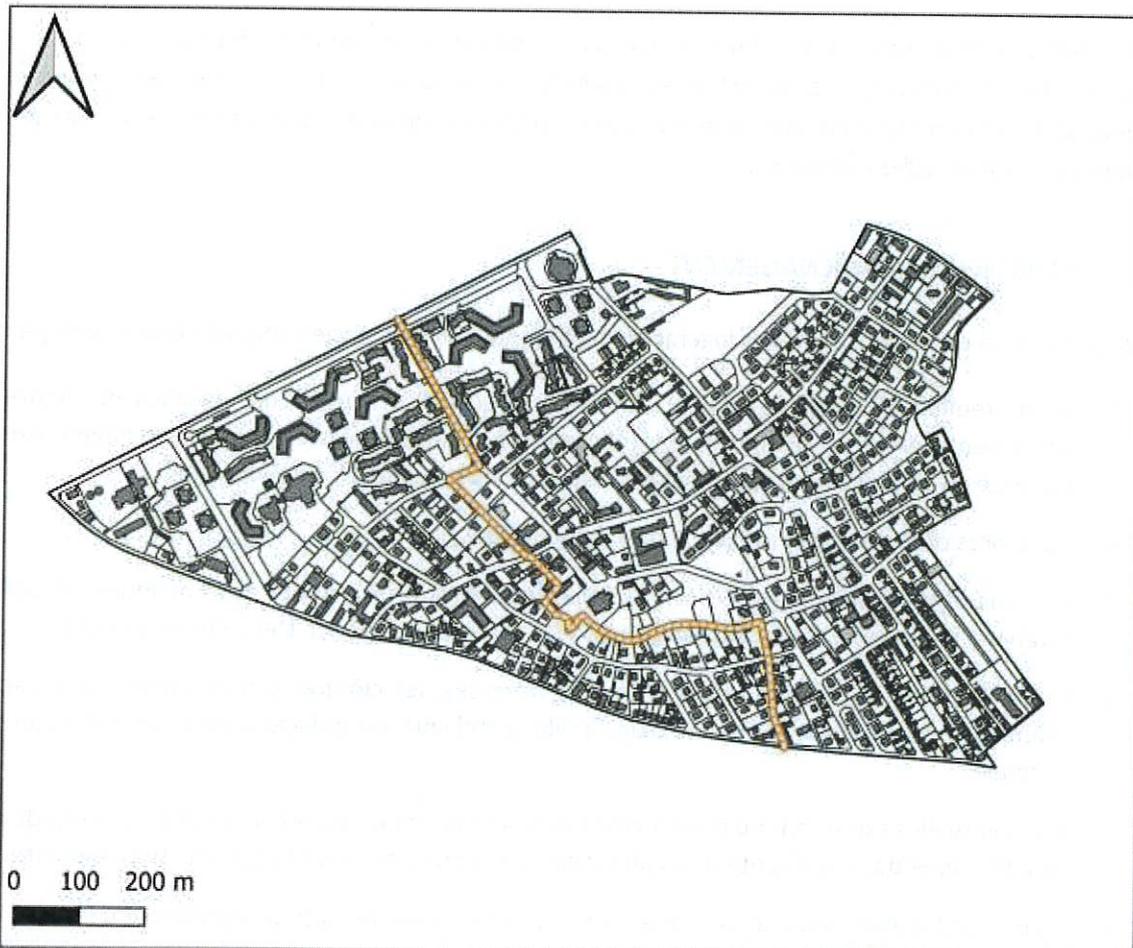
Pour cette raison, et dans un souci de développement durable, la municipalité des Noës-près-Troyes souhaite favoriser le développement des liaisons douces au sein du territoire communal dans les années à venir. Dans ce cadre, une liaison douce est d'ores et déjà en projet au sein du territoire. Le tracé de cette liaison douce figure sur le schéma ci-après. Dans le cadre de ce tracé, la desserte des principaux pôles de vie de la commune a été recherchée (zones d'habitat, espaces verts, équipements, services publics, ...).



Commune de Les Noës-près-Troyes (10)  
Modification du Plan Local d'Urbanisme



## OAP



Source : IGN - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2024

### Légende

 Commune de les Noës-près-Troyes

Mobilité

 Liaison douce existante et/ou en projet (liaison piétonne et/ou cycliste)

Une évolution du tracé ci-dessus peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du projet.

## Préservation des corps de ferme champenois

### 1. PRÉSENTATION DES SECTEURS

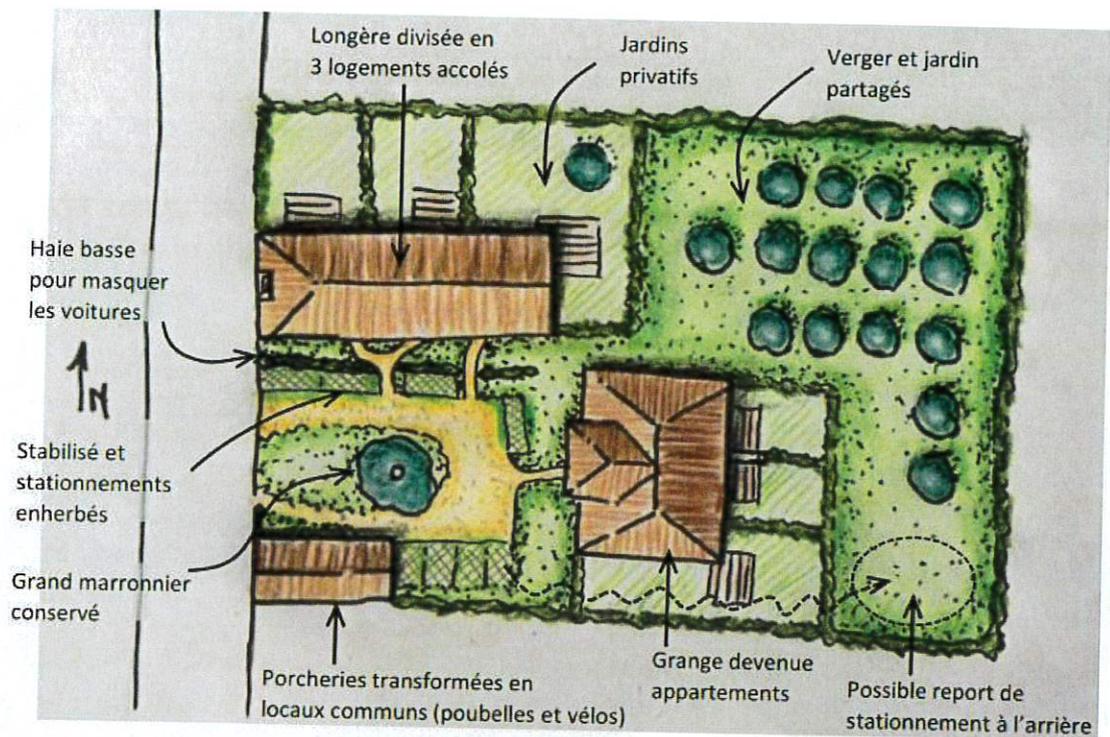
L'OAP thématique « Corps de ferme » concerne les corps de ferme identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés dans le règlement graphique.

Cette OAP permet d'apporter des compléments sur les modalités de mutation des corps de ferme afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la commune des Noës-près-Troyes et de la Champagne. Les constructions, ainsi que les vergers, jardins ou potagers, sont concernés par les principes d'aménagement détaillés ci-dessous.

### 2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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 pourront être enherbés (type Evergreen). L'enrobé est 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 cour 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.
- Dans le cadre d'un ancien corps de ferme composé de jardins, de potagers et/ou vergers, ces éléments paysager de qualité devront être conservés pour garantir le maintien de l'ensemble bâti et paysager.
- Les bâtiments inclus dans le secteur d'OAP sont concernés par les dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés au règlement.
- Les éléments paysagers (vergers, jardins, potagers...) inclus dans le secteur d'OAP sont concernés par les dispositions particulières pour les éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés au règlement.



Exemple de traduction des principes d'aménagement de l'OAP - Source : Syndicat DEPART



Commune de Les Noës-près-Troyes (10)  
Modification du Plan Local d'Urbanisme



### OAP



### Légende

Périmètre de l'OAP

#### Aménagements internes

Conserver la cour centrale du corps de ferme

Ensemble bâti à conserver dans le cadre d'une restructuration du corps de ferme

Jardins, vergers et potagers à préserver

Exemple de traduction des principes d'aménagement de l'OAP

OAP



Source : IGN - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2024

### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Aménagements internes

 Conserver la cour centrale du corps de ferme

 Ensemble bâti à conserver dans le cadre d'une restructuration du corps de ferme

Exemple de traduction des principes d'aménagement de l'OAP