

# SAINT-PARRRES-AUX-TERRES

PUBLICATION : 06/04/77  
APPROBATION : 26/07/80  
MODIFICATION 1: 21/06/85  
REVISION 1 : 19/12/89  
MODIFICATION 2: 18/12/97  
REVISION 2 : 22/04/99  
MODIFICATION 3: 26/04/04  
Mise en Compatibilité:28/09/04  
Révision Simplifiée 1: 16/05/06  
MODIFICATION 4 : 19/09/07  
REVISION 3 : 07/07/09  
MODIFICATION 5: 13/03/12

# PLAN LOCAL D'URBANISME

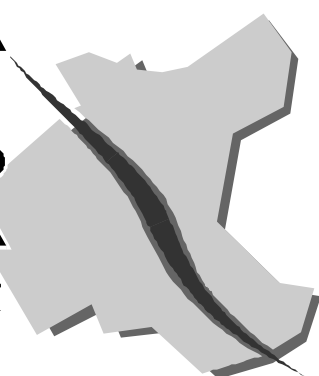
## MODIFICATION N°5

### DOCUMENT 2

## Orientations d'aménagement

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

A  
U  
D  
A  
R  
T



# COMMUNE DE SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement constituent des "zooms" sur des **secteurs d'enjeux**. Sur le territoire de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres, il s'agit du secteur dit « du Pas du Tertre », du secteur du hameau de Baires, du secteur dit « de la Vallée de Judas », du secteur dit « du Champ de la cloche », du secteur dit « du Sentier des Grèves », des secteurs commerciaux de « l'Aire des Moissons » et des « Terrasses de Baires », et de la zone d'activités dite « des Flatteries ». Les cinq premiers de ces secteurs correspondent à des zones à urbaniser destinées à l'habitat. Les deux derniers secteurs correspondent, eux, à des zones à urbaniser destinées aux activités économiques.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les **orientations d'aménagement** définies sur ces secteurs visent à favoriser la bonne intégration de ces ensembles fonciers dans le tissu existant, en organisant la continuité de la trame viaire, en préconisant un maillage cohérent du tissu et en favorisant la création de liaisons douces entre les espaces.

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

- Le secteur dit « du Pas du Tertre » (zones 1AUA et 1AUB) ..... 2
- Le secteur du hameau de Baires (zone 1AUD) ..... 4
- Le secteur dit « de la Vallée de Judas » (zone 1AUB)..... 6
- Le secteur dit « du Champ de la cloche » (zones 1AUB)..... 7
- Le secteur dit « du Sentier des Grèves » (zone 1AUBB) ..... 8
- Les secteurs commerciaux de « l'Aire des Moissons » et des « Terrasses de Baires » (zones UYC et 1AUYC)..... 10
- La zone d'activités dite « des Flatteries » (zone 1AUY)..... 12

## **Le secteur dit « du Pas du Tertre » (zones 1AUA et 1AUB)**

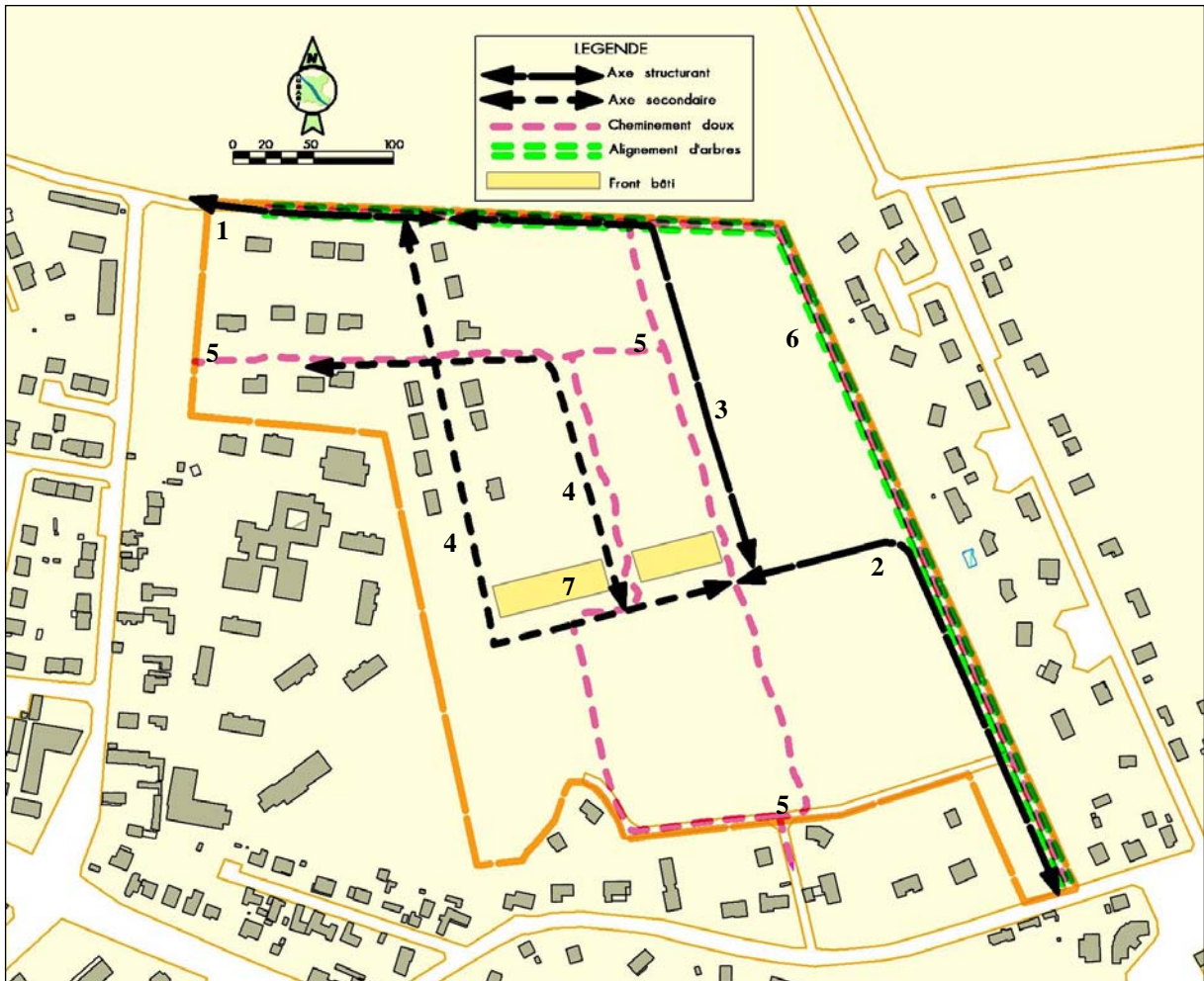
Les zones à urbaniser 1AUA et 1AUB (destinées à l'habitat) délimitées sur le secteur dit du Pas du Tertre correspond à un secteur assez vaste (environ 14 hectares) situé au nord-ouest du centre-ville (au lieu-dit « Les Fourneaux »), entre le lotissement de la rue de Soest et le Centre Départemental de l'Enfance.

La situation géographique particulière de ce secteur (il s'agit d'un espace de comblement situé à proximité du centre-ville, des espaces naturels et agricoles du nord-ouest de la commune et du château de Saint-Parres-aux-Tertres) en fait un espace d'enjeu pour la commune.

Le parti d'aménagement retenu pour ce secteur repose sur de multiples objectifs : créer une urbanité prenant en compte les notions de mixité urbaine et sociale, produire un espace capable de s'insérer dans son environnement entre agriculture, patrimoine et centre-ville, inscrire les futurs aménagements dans une approche durable du territoire.

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

1. Créer une liaison structurante entre le futur quartier et le quartier de la Nagère (situé à l'ouest) et assurer ainsi les continuités.
2. Assurer la liaison du futur quartier avec le centre-ville, tout en offrant une desserte adaptée au plateau socio-éducatif envisagé et à la partie centrale dudit quartier. Il s'agit de créer une voie nouvelle, en accompagnement de l'allée du château (située à l'est de la zone) et du chemin rural.
3. Assurer une desserte structurante du plateau de sports / loisirs envisagé au nord-est du quartier, en intégrant les évolutions possibles du secteur.
4. Mettre en place un réseau de voies secondaires au sein du futur quartier, afin de desservir l'ensemble de la zone pavillonnaire.
5. Créer un réseau de cheminements doux dans le futur quartier, en organisant une continuité avec les liaisons douces du centre-ville.
6. Réaliser un cheminement doux sous la forme d'une nouvelle allée plantée disposée sur les limites nord et est du secteur (sur l'emplacement du chemin rural existant à l'est et au nord-est, et en appui de la future voie structurante au nord).
7. Dans le cœur du futur quartier, réserver des espaces pour permettre l'implantation d'un bâti structurant assez dense sur le front de voie, notamment sous la forme de constructions d'habitation mitoyennes, afin de « créer » un réel espace urbain.



*Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.*

## **Le secteur du hameau de Baires (zone 1AUD)**

La commune de Saint-Parres-aux-Tertres souhaite ouvrir à l'urbanisation un espace d'environ 4,5 hectares au cœur du hameau de Baires. Ce hameau, situé le long de la vallée de la Barse, présente un ensemble de particularités urbaines et paysagères induites par son histoire, sa formation entre eau et cultures.

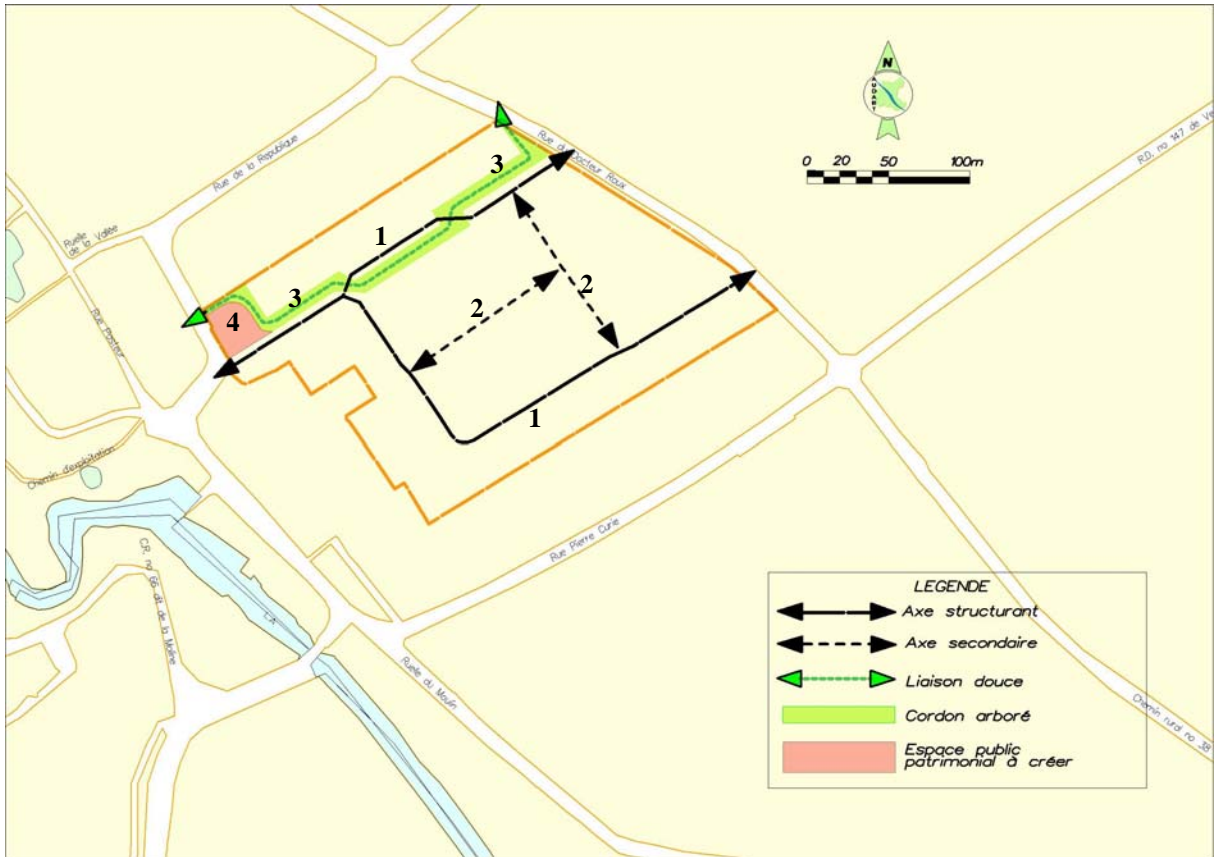
Les volontés communales d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur, reposent sur une démarche de comblement et de construction urbaine.

L'espace en projet est peu structuré par les espaces publics du fait de l'absence de place, d'équipement. Seul, au sud, le moulin de Baires reçoit quelques espaces verts et un traitement minéral de ses abords.

La commune, consciente des qualités urbaines du lieu, de ses fonctions de mémoire du développement urbain local, souhaite mettre en place un schéma d'aménagement capable de prolonger la facture rurale et patrimoniale du hameau, de participer à la création d'un réel espace villageois.

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

1. Créer deux voies structurantes de 10,00 mètres d'emprise permettant d'assurer à l'ensemble du futur secteur une liaison suffisante avec la rue du Docteur Roux et la rue de la République.
2. Mettre en place un réseau de voies secondaires de 8,00 mètres d'emprise au sein du secteur, afin de desservir l'ensemble des futures habitations.
3. Entre la rue du Docteur Roux et la rue de la République, créer une liaison douce arborée de 10,00 mètres d'emprise (essences champêtres locales en mélange, adaptées aux milieux humides) destinée à devenir un espace déambulatoire propice à la promenade et aux loisirs. Cette liaison douce doit être réalisée en appui de la voie structurante à créer de manière à obtenir un mail planté de 20,00 mètres d'emprise.
4. Créer une place publique à l'ouest du secteur, en appui de la rue de la République, afin de lier ledit secteur au corps de hameau et de conférer à ce-dernier une centralité physique.



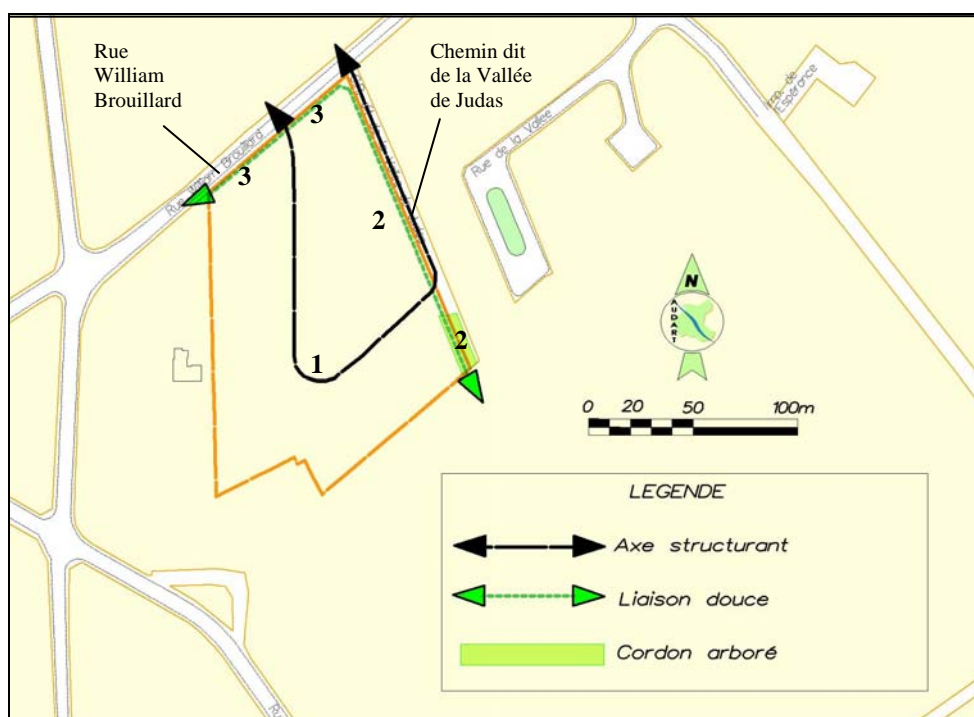
*Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.*

## **Le secteur dit « de la Vallée de Judas » (zone 1AUB)**

La commune de Saint-Parres-aux-Tertres souhaite ouvrir à l'urbanisation un espace urbain résiduel situé à proximité d'un pôle pressenti pour recevoir, à long terme, des équipements publics pour les sports et loisirs. Le secteur en projet dénommé «Vallée de Judas» couvre une surface d'environ 1,5 hectare. Les enjeux urbains sont des enjeux d'urbanisation ordinaire. Il s'agit principalement de compléter le tissu urbain et de préserver des possibilités de liaisons avec le futur secteur sports/loisirs, d'organiser un système adapté de voiries.

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

1. Créer un axe structurant sans impasse ou retournement permettant de desservir l'ensemble du futur quartier.
2. Mettre en place une liaison douce le long de la rue William Brouillard et le long du chemin d'exploitation dit de la Vallée de Judas afin d'assurer la continuité des circulations douces entre la zone résidentielle et l'espace de sport/loisirs en projet. En outre, au sud du chemin dit de la Vallée de Judas, mettre en place un cordon arboré permettant d'assurer la réalisation ultérieure d'un accès suffisant à l'espace de sport/loisirs en projet.
3. Créer un front de voie végétalisé le long de la rue William Brouillard, afin d'assurer un traitement paysager de qualité en entrée de zone.



*Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.*

## **Le secteur dit « du Champ de la cloche » (zone 1AUB)**

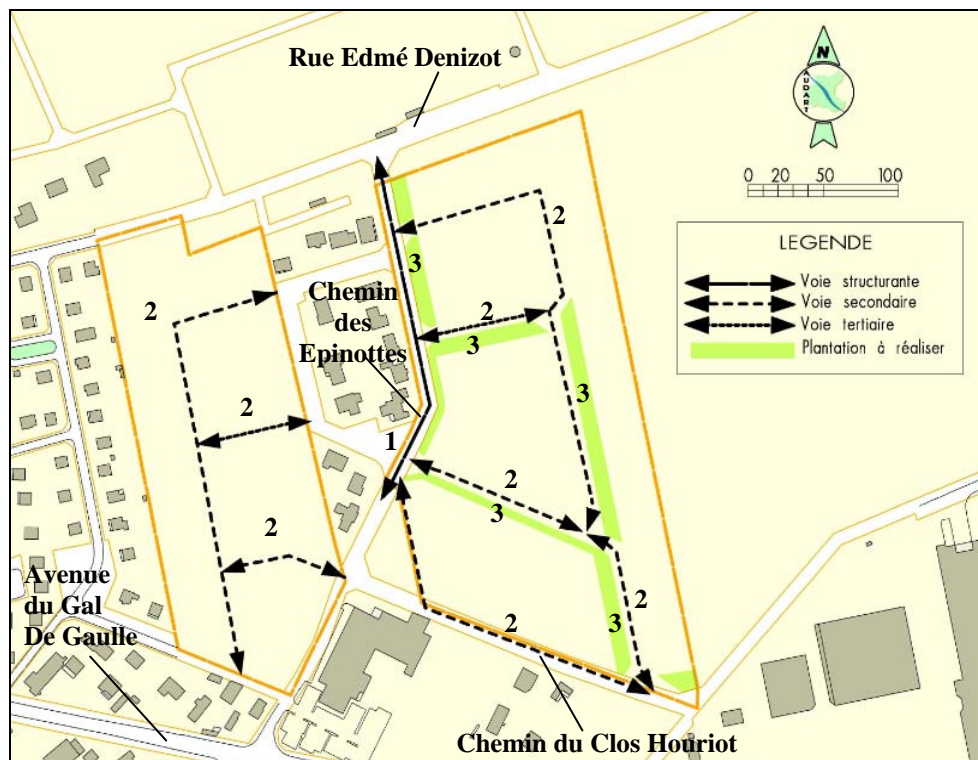
La zone à urbaniser 1AUB (destinée à l'habitat) délimitée sur le secteur dit du « Champ de la cloche » est située à l'est du centre-ville, de part et d'autre du chemin rural des Epinottes, le long duquel se sont déjà implantées de nombreuses constructions. En effet, cette partie de la commune dispose déjà de la présence des réseaux nécessaires à l'urbanisation (eau, assainissement, électricité).

Situé à proximité du centre-ville et en continuité du tissu urbain existant, le secteur dit du « Champ de la cloche » correspond à un secteur de comblement.

Le parti d'aménagement retenu pour cette zone vise à assurer un maillage cohérent permettant la transversalité des espaces. Il s'agit également de promouvoir la végétalisation de la zone par la création de bandes vertes propices aux déplacements doux (marche à pieds, vélo,...).

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

1. Créer une voie structurante sur l'emplacement du chemin dit des Epinottes, afin d'assurer au futur quartier une liaison suffisante avec la rue Edmé Denizot (au nord) et avec l'avenue du Général De Gaulle (au sud).
2. Mettre en place un réseau de voies secondaires et tertiaires au sein du futur quartier, afin de desservir l'ensemble des habitations.
3. Entre la rue Edmé Denizot et le chemin rural dit du Clos Houriot, créer plusieurs bandes vertes arborées continues le long des voies, afin de mettre en valeur le futur quartier et d'encourager les déplacements doux.



*Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.*



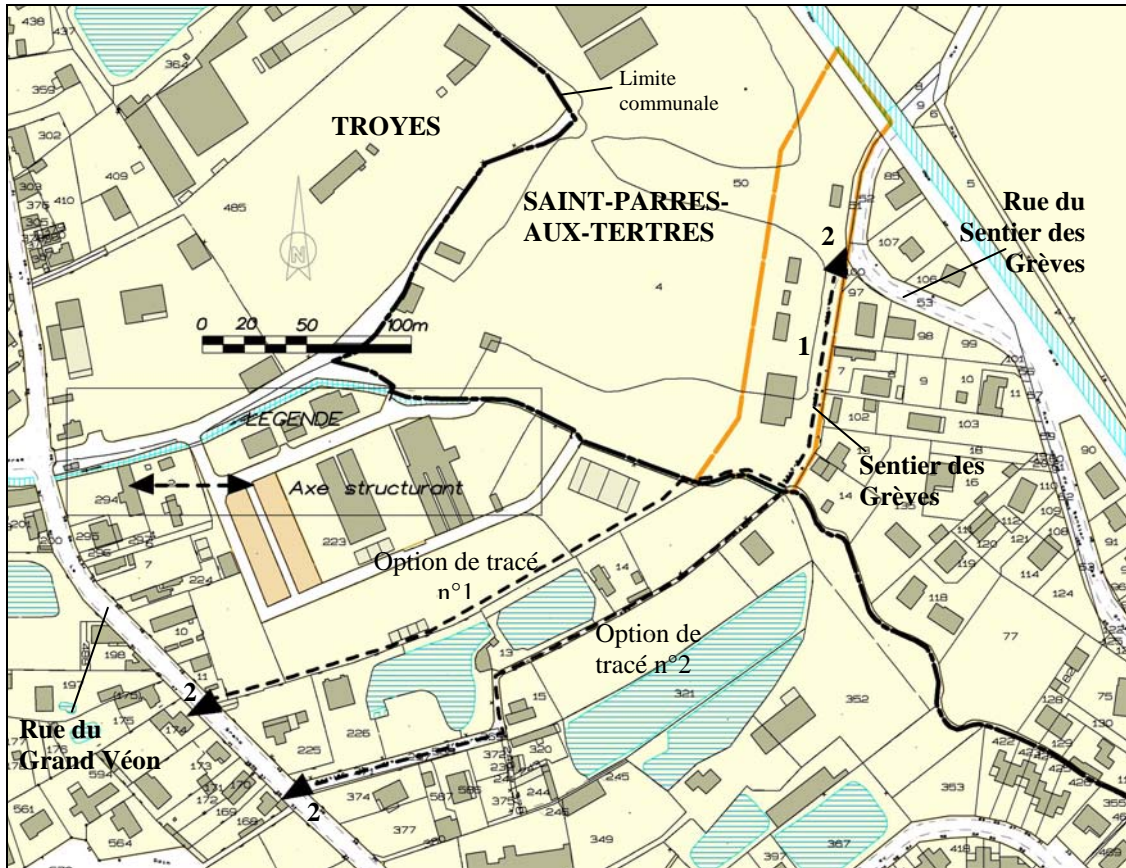
### **Le secteur dit « du Sentier des Grèves » (zone 1AUBB)**

La zone à urbaniser 1AUBB (destinée à l'habitat), délimitée le long du Sentier des Grèves, est située à l'ouest du territoire (à proximité du complexe sportif de Foicy), en limite communale avec Troyes.

Cette zone s'inscrit dans la continuité d'un tissu urbain peu dense. Bien que bénéficiant de la proximité immédiate des réseaux (eau, assainissement, électricité), elle présente des problèmes importants en matière de desserte par la voirie. En effet, la desserte actuelle, à savoir le Sentier des Grèves, présente une emprise de seulement 4,00 mètres, ce qui est tout à fait insuffisant pour desservir une opération d'environ 9 lots comme cela est envisagé dans cette zone. En outre, ce sentier se rétrécit à 2,00 mètres sur le territoire de Troyes. Aucun débouché sur la rue du Grand Véon (à Troyes) n'est donc actuellement possible pour les habitants du quartier du Sentier des Grèves de Saint-Parres-aux-Tertres (quartier compris entre la digue de Foicy et la limite communale, de part et d'autre de la rue du Sentier des Grèves). Dans le cadre de l'aménagement du secteur, il conviendra donc d'élargir l'emprise du Sentier des Grèves à 10,00 mètres (ou 8,00 mètres s'il s'agit d'un sens unique) et de lui trouver un prolongement jusqu'à la rue du Grand Véon, afin que la circulation générée par les nouvelles constructions ne vienne encore aggraver les problèmes de circulation existants dans le quartier du Sentier des Grèves.

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

1. Créer une voie structurante, de 10,00 mètres d'emprise minimum, sur l'emplacement du Sentier des Grèves, afin d'assurer au futur quartier une desserte suffisante. Toutefois, si cette voie est à sens unique, son emprise pourra être réduite à 8,00 mètres.
2. Assurer à la nouvelle voie une liaison structurante avec la rue du Grand Véon à Troyes et la rue du Sentier des Grèves à Saint-Parres-aux-Tertres, afin de désenclaver le futur quartier et de favoriser la fluidité du trafic routier au sein de celui-ci. La voie permettant la connexion du futur quartier avec la rue du Grand Véon doit impérativement être réalisée avant d'implanter toute construction dans ledit quartier. Deux options de tracé pour cette voie sont envisagées.



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

## **Les secteurs commerciaux de l'Aire des Moissons et des Terrasses de Baires (zones UYC et 1AUYC)**

La zone commerciale de Saint-Parres-aux-Tertres est un des principaux pôles commerciaux de l'agglomération. Le développement de cette zone est notamment dû à la présence d'infrastructures structurantes (rocade, RD619, avenue du Général De Gaulle), ainsi qu'à l'implantation d'enseignes commerciales jouant un rôle de « locomotives » pour l'ensemble de la zone. Toutefois, ce pôle commercial, situé en entrée d'agglomération, présente certains dysfonctionnements, notamment en terme de traitement paysager, de déplacements (problèmes de sécurité routière, de continuité des liaisons piétonnes, de fluidité de la circulation) et de stationnement. Ces dysfonctionnements, qui nuisent à l'image de la zone, concernent particulièrement les secteurs commerciaux situés au sud de l'avenue du Général De Gaulle : lotissement dit de « l'Aire des Moissons » et lotissement dit des « Terrasses de Baires ».

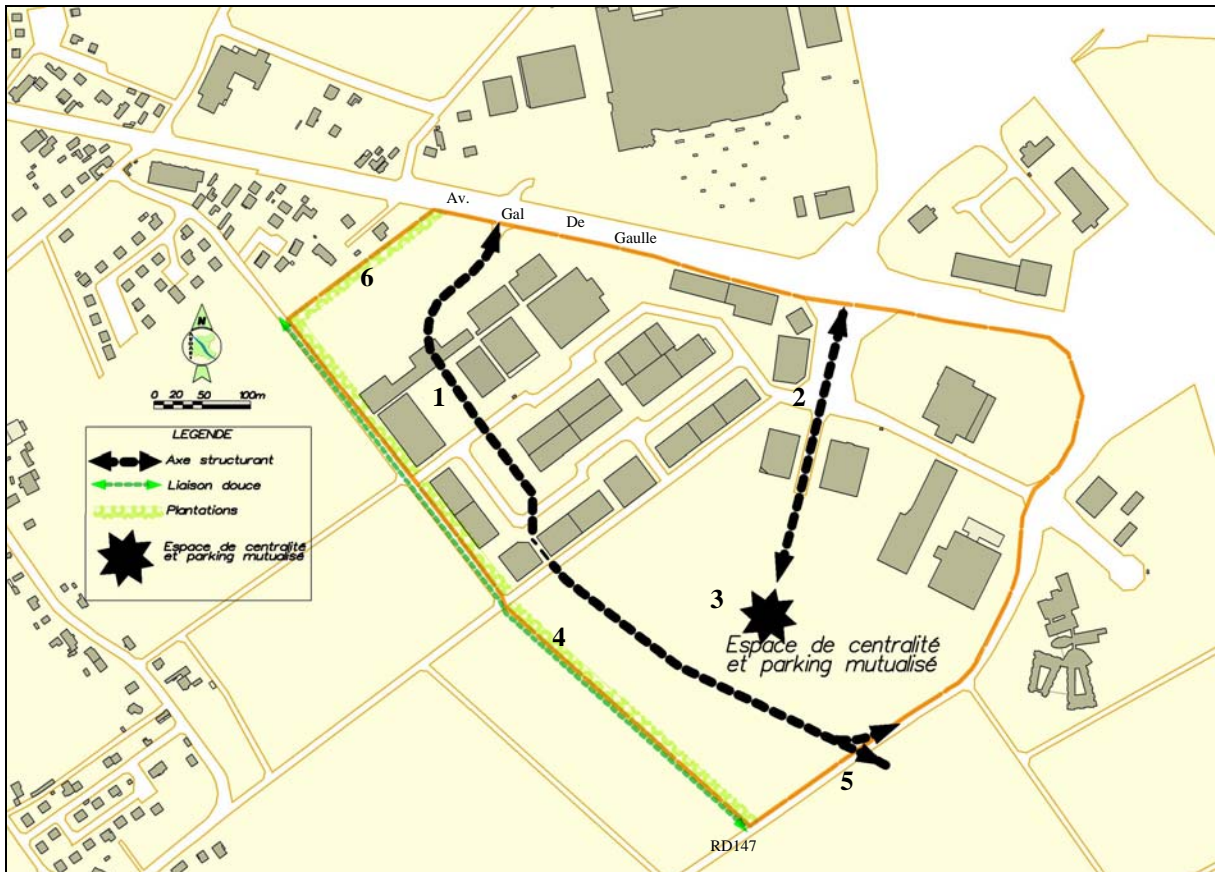
Afin d'assurer un développement de qualité à la zone (une extension est envisagée au niveau du lieu-dit « Le Géant ») et de solutionner les dysfonctionnements évoqués précédemment, la Communauté d'Agglomération Troyenne a créé une Zone d'Aménagement Concertée sur les secteurs commerciaux de « l'Aire des Moissons » et des « Terrasses de Baires », ainsi que sur les terrains non-bâties situés au lieu-dit « Le Géant ». L'opération porte donc à la fois sur la requalification d'une partie du pôle commercial existant et sur l'extension de celui-ci.

Dans ce cadre, les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

1. Améliorer les accès et la circulation routière dans le secteur de l'Aire des Moissons et assurer à l'extension envisagée de la zone commerciale une desserte correcte, grâce à la création d'une voie structurante reliant l'avenue du Général De Gaulle à la RD147.
2. Prolonger vers le sud l'axe structurant desservant actuellement les secteurs commerciaux de « l'Aire des Moissons » et des « Terrasses de Baires », afin d'assurer une desserte correcte à l'extension envisagée de la zone commerciale.
3. Créer un espace de centralité en cœur d'opération, destiné principalement au stationnement. Cet espace devra faire le lien entre les voies structurantes prévues dans la zone, de manière à assurer un bon maillage de ladite zone.
4. Mettre en place un mail planté réservé aux circulations douces (marche, vélo) le long du chemin rural dit des « Chialoups » et dans le prolongement de celui-ci, de manière à créer un espace de promenade sécurisé permettant de rejoindre la vallée de Seine et le hameau de Baires depuis le centre-ville de Saint-Parres-aux-Tertres.
5. Diriger les flux routiers de la zone commerciale vers l'échangeur de la rocade en les empêchant de prendre la RD147 en direction du hameau de Baires, de

manière à préserver les habitants dudit hameau des nuisances causées par cette circulation.

6. Prévoir un écran végétal au nord-ouest du secteur de l'Aire des Moissons, afin de préserver les habitations limitrophes à ce secteur d'éventuelles nuisances visuelles générées par l'activité commerciale. Il s'agit également de permettre une meilleure distinction entre la zone d'habitat et la zone d'activités.



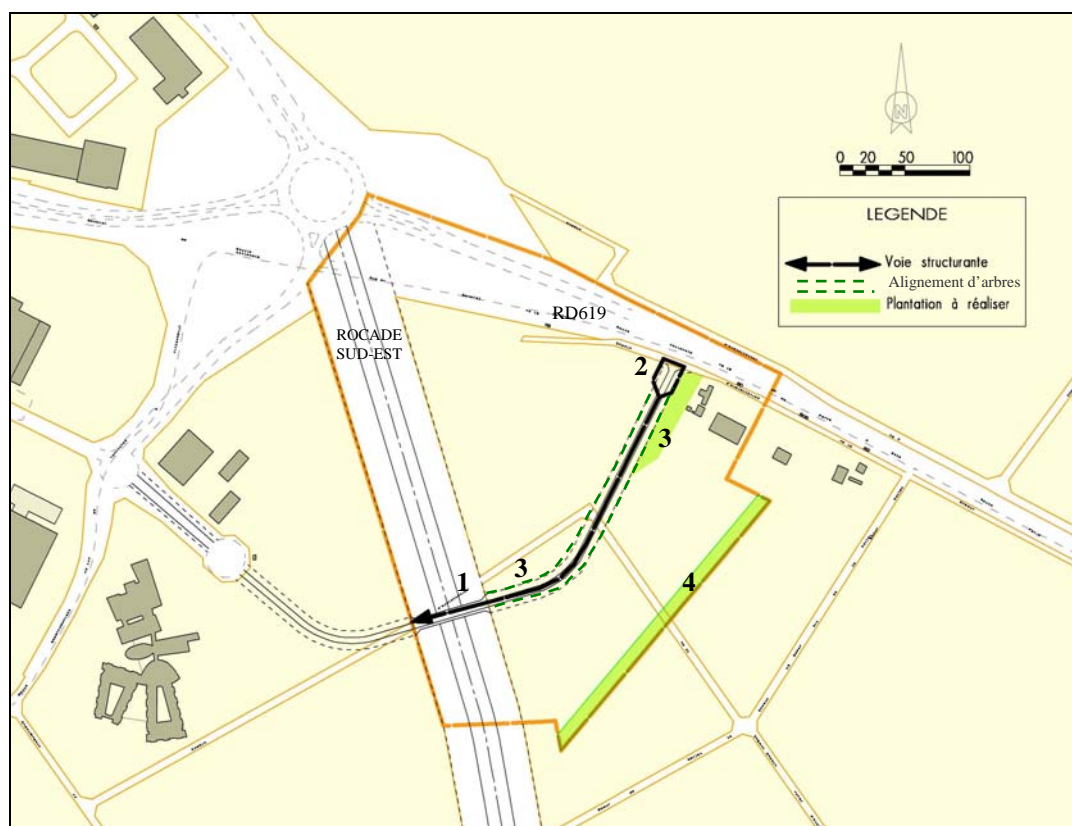
*Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.*

## La zone d'activités dite « des Flatteries » (zone 1AUY)

La zone d'activités dite « des Flatteries » est située le long de la rocade et de la RD619. D'une superficie d'environ 7 hectares, cette zone comprend quelques constructions d'activités existantes, et dispose déjà de la présence des réseaux nécessaires à son urbanisation (eau, électricité). La réalisation d'une voie, permettant de traverser la rocade, est en outre prévue, assurant ainsi une connexion de cette zone d'activités avec la zone commerciale existante.

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

1. Créer une voie structurante permettant d'offrir une desserte suffisante à la zone.
2. Créer une aire de retournement à l'extrémité nord de la voie structurante, de manière à permettre à tous les véhicules, y compris les véhicules de grand gabarit (camions, cars), de pouvoir faire demi-tour.
3. Prévoir des plantations d'alignement et un espace vert le long de la voie structurante.
4. Mettre en place une ligne de plantations au sud de la zone, de manière à créer un espace de transition entre ladite zone et les espaces agricoles.



*Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.*