

Département de : l'Aube

Commune de : SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 2- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé

à l'arrêté n° DGS/22-13
du 29/07/2022

soumettant à enquête publique

la modification n° 1 du PLU

Cachet et signature :

le Maire



Jean-Michel VIART

Approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU le 04 mars 2019
Approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU le 12 décembre 2016
Approbation du PLU le 07 juin 2012
Approbation du POS le 26 janvier 1983

Dossier réalisé par :

PERSPECTIVES
30 Ter, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

COMMUNE DE SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent des "zooms" sur des **secteurs d'enjeux**. Sur le territoire de la commune de Saint-Julien-les-Villas, il s'agit de zones à urbaniser destinées à l'habitat et à l'activité économique. Un zoom est également consacré aux projets de liaisons douces sur la commune et à la réalisation de voie verte et véloroute inscrites au schéma directeur des itinéraires cyclables de l'agglomération.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les **principes d'aménagement** définis dans les orientations d'aménagement et de programmation visent, au sein des zones à urbaniser, à favoriser la mise en œuvre d'une urbanisation cohérente et de qualité.

- Secteur dit « Pointe de la Papeterie » (1AUB) 2
- Secteur dit du « Château des Cours » (UC) 4
- Le secteur dit de « l'ancien site industriel Fenwick » (UC) 6
- Secteur dit du « Pré Saint Jean » (1AUY) 8
- Le schéma communal des itinéraires cyclables et piétons (en cours de réalisation par la commune) 11
- Le schéma directeur des itinéraires cyclables communautaires 13

Le secteur dit « Pointe de la Papeterie »

Le secteur dit **Pointe de la Papeterie** est un espace situé au nord de la commune, à la limite avec la ville de Troyes, ceinturé par la rivière de la Papeterie et par la Seine.

Le site fait partie d'une vaste propriété, située à cheval sur les communes de Troyes et Saint-Julien-les-Villas, qui comportait autrefois une usine de papeterie. Les bâtiments d'activités sont situés sur Troyes, tandis qu'un espace naturel, non bâti, est situé sur Saint-Julien-Les Villas, et s'étend sur une surface de 1,93 hectare.

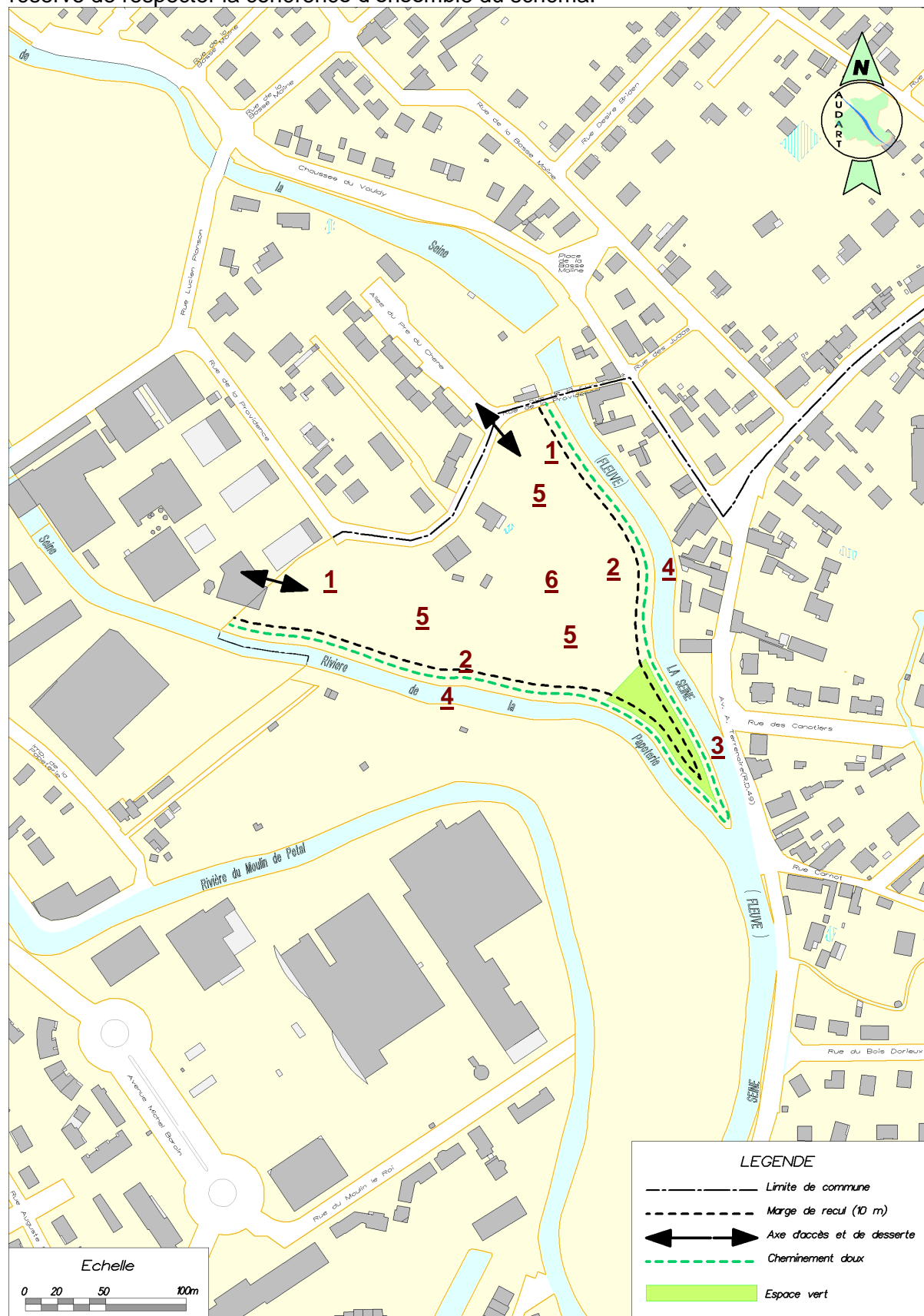
Une requalification de ce site industriel en déshérence est envisagée, avec l'objectif de réaliser un quartier d'habitat diversifié et de mixer les fonctions avec des locaux d'activités et des services de proximité. L'enjeu consiste à mettre en valeur le patrimoine bâti et le cadre paysager.

Les **principes d'aménagement** définis visent à favoriser une bonne desserte de cet espace et s'inscrivent dans le contexte paysager du site, en termes de maillage des voiries, d'accroche aux réseaux existants, de liaisons douces, d'espaces verts et paysagers.

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

1. Assurer la desserte de la zone par une voie en « U » s'appuyant sur la rue de la Providence, évitant ainsi les voies en impasse,
2. Mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 10 mètres le long des berges de la Seine et de la rivière de la Papeterie en vue de la protection des digues,
3. Préservation et mise en valeur des espaces boisés existants dans la pointe du site,
4. Mise en place d'une sente piétonne le long des berges,
5. Mise en place d'un tissu d'habitat mitoyen assez dense et de constructions d'intérêt collectif,
6. Mise en valeur d'un espace vert commun situé entre les constructions existantes et les futures constructions,

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 « Château des Cours »

Le secteur dit **Château des Cours** est un espace situé sur le site de l'ancien club du Château des Cours aux abords de la Seine.

Le site du club du Château des Cours possède une importante couverture végétale qu'il convient de préserver le long de la Seine afin de maintenir cette continuité paysagère et environnementale.

On note également que la partie Est de la parcelle AO 534 se situe au sein de la zone rouge du PPRi de la Seine. Cette partie, actuellement classée en zone UD du PLU, est donc inconstructible.

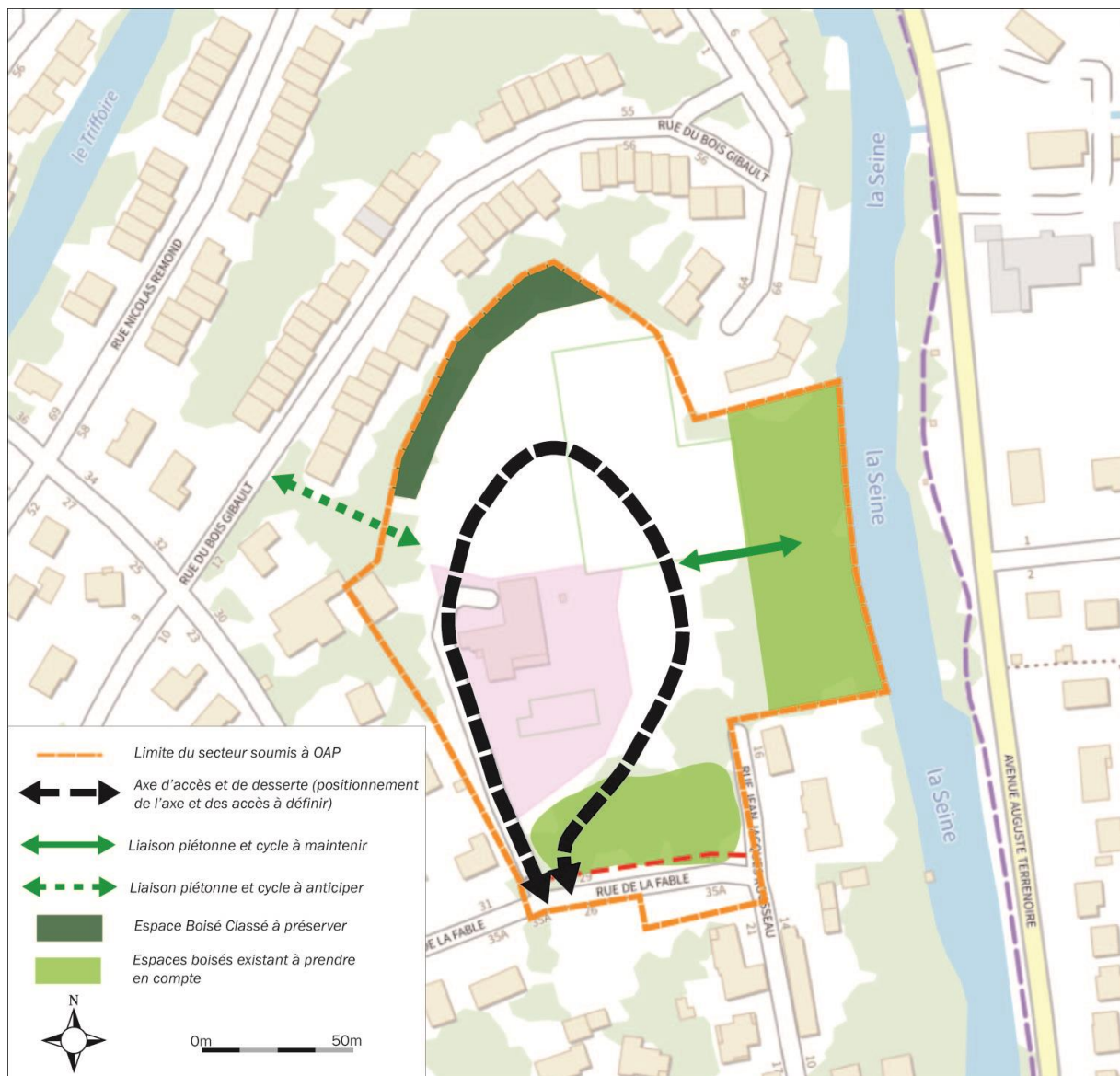
Etant données le site particulier que représente le club du château des Cours, son histoire et l'architecture du club house en toit terrasse ne correspondant pas à l'architecture pavillonnaire des environs. Une requalification de ce site est envisagée, avec l'objectif de réaliser un quartier d'habitat proposant une offre différente de celle existante sur la commune tout en préservant l'esprit de ce site particulier.

Les **principes d'aménagement** définis visent à favoriser une bonne desserte de cet espace et s'inscrivent dans le contexte paysager du site, en termes de maillage des voiries, d'accroche aux réseaux existants, d'espaces verts et paysagers.

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

1. Assurer la desserte de la zone par une voie formant une boucle présentant une entrée et une sortie sur la rue de la Fable. L'entrée et la sortie de cette voie nouvelle peuvent être accolées ou distinctes
2. Le ou les accès de la voie nouvelle seront assurés depuis la rue de la Fable.
Aucun accès pour véhicule ne pourra être créé depuis la Rue du Bois Gibault au Nord du site
3. Mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 3 mètres le long de la rue de la Fable.
4. Préservation des boisement existants au Nord du site identifiés « Espaces Boisés Classés ». Le projet doit permettre de conserver une continuité entre l'espace boisé et l'espace aménagé. Les murs plein en clôture sont interdits le long de l'« Espaces Boisés Classés ».
5. Préservation et mise en valeur des espaces boisés existants à l'Est du site par la création d'un espace commun respectant l'application du PPRi de la Seine.
6. L'espace boisé existant au Sud du site pourra faire l'objet de percées pour la création de la voie nouvelle. La surface boisée existante pourra être déplacée en une ou plusieurs surfaces. Dans tous les cas celles-ci devront être conservées à l'intérieur du projet et devront accompagner le projet architectural du site. Celle-ci permettra de compléter et/ou renforcer les parties boisées existantes au Nord et à l'Est du site.
7. Assurer un accès piéton aux espaces boisés existants à l'Est du site et aux berges de la Seine.
8. Un accès piéton devra être anticipé au Nord du site afin de permettre une liaison avec la rue du Bois Gibault.

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 « l'ancien site industriel Fenwick »

Le secteur dit de **l'ancien site industriel Fenwick** située aux abords du canal de Trévois est actuellement occupé par plusieurs constructions industrielles datant du siècle dernier. Le site ayant notamment accueilli les usines Fenwick au XXème siècle. Les bâtiments sont inoccupés et présentent un état de vétusté avancé.

La parcelle présente aujourd'hui des traces de pollution des sols dues à son passé industriel. L'ouverture à l'urbanisation du site pour l'habitat sera autorisée uniquement après dépollution du site si celle-ci est nécessaire.

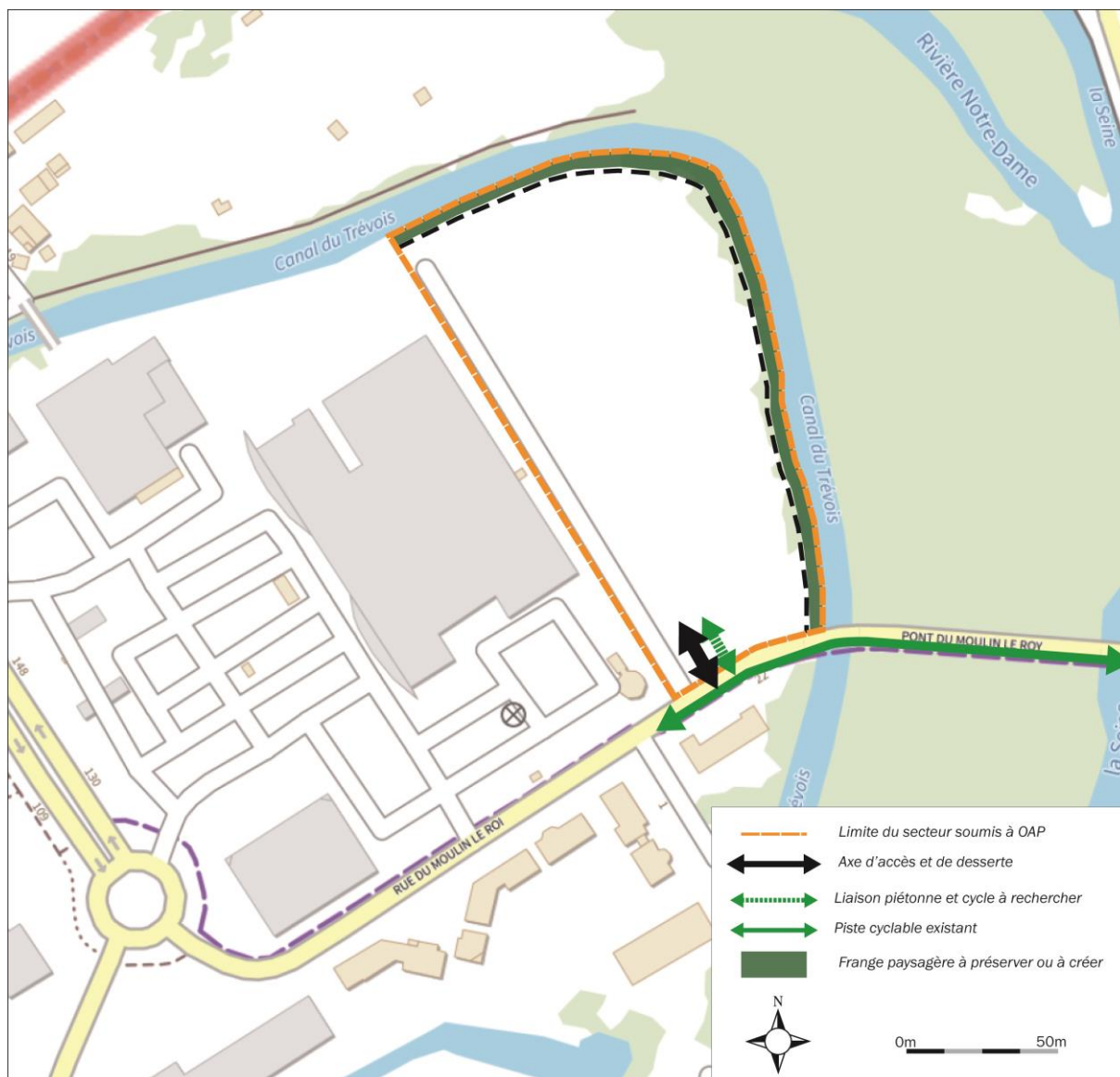
Une requalification de ce site industriel est envisagée, avec l'objectif de réaliser un quartier d'habitat diversifié et de mixer les fonctions avec des locaux d'activités. L'enjeu consiste à mettre en valeur le cadre paysager.

Les **principes d'aménagement** définis visent à favoriser une bonne desserte de cet espace et s'inscrivent dans le contexte paysager du site, en termes de maillage des voiries, d'accroche aux réseaux existants, d'espaces verts et paysagers.

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

1. Assurer la desserte de la zone par une voie en impasse aménagée en son extrémité de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des déchets de tourner.
2. L'accès de cette nouvelle voie sera assuré depuis la rue du Bois Dorieux. Son emplacement sera défini à l'opposé du pont et du virage de la rue du Bois Dorieux afin de garantir un accès et une sortie sécurisée sur le site.
3. Une réflexion sera apportée afin de garantir un accès sécurisé pour les piétons et cycles et une liaison avec la piste cyclable de la rue du Bois Dorieux sera recherché.
4. Mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 10 mètres le long des berges du canal du Trévois.
5. Création d'une frange paysagère sur les abords Ouest, Nord et Est du site afin de garantir l'insertion paysagère des bâtiments.

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 « Pré Saint-Jean »

La zone d'activités économiques existante du **Pré Saint-Jean** est située au Sud-Est du finage, à la sortie/entrée de la commune de Saint-Julien-les-Villas, desservie par la route Marcel Bidot (RD 21 : route de Rouilly-Saint-Loup).

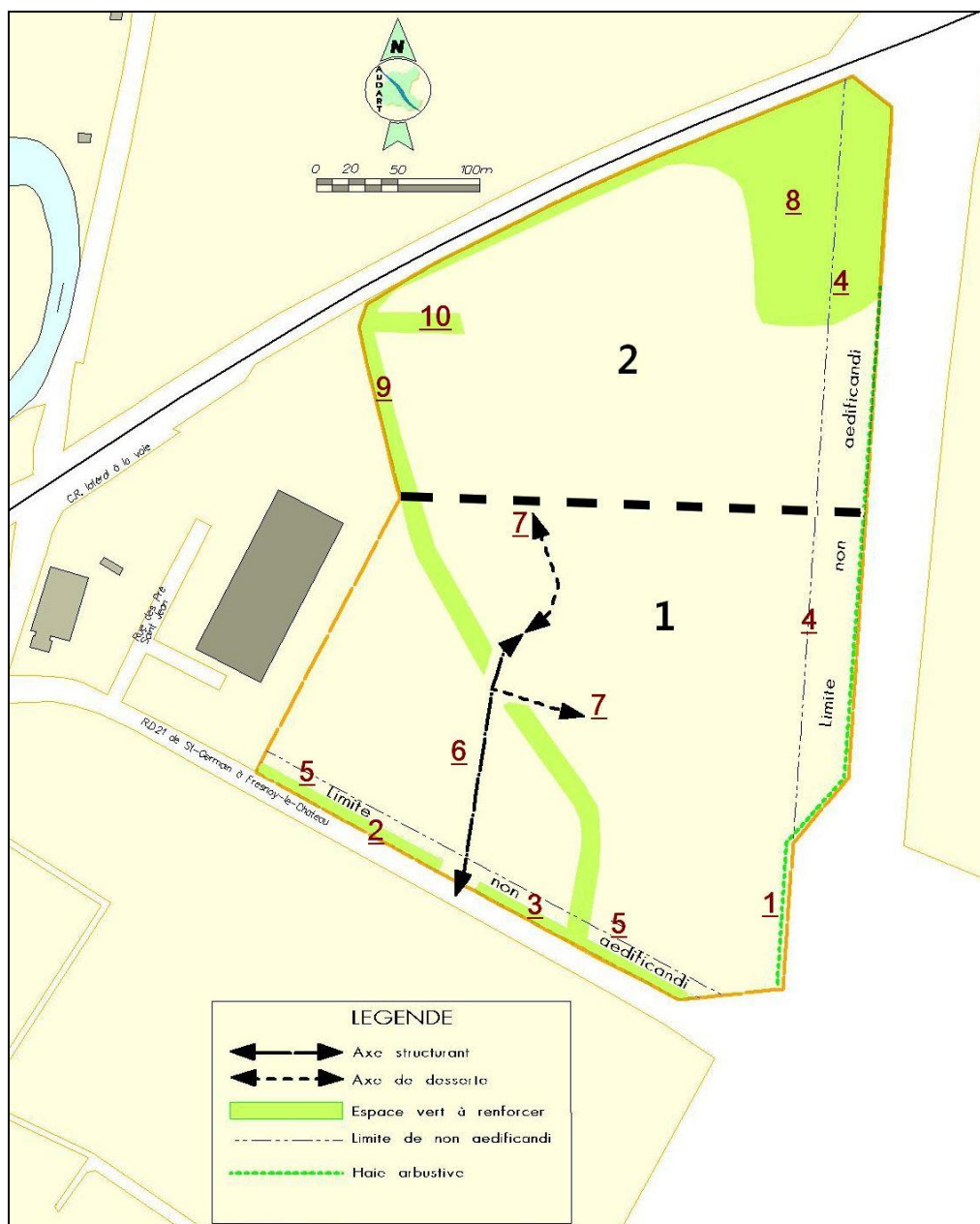
Dans l'objectif de conforter la zone existante, une extension est projetée jusqu'à la rocade de contournement. La zone est ainsi encadrée et délimitée par la rocade de contournement à l'Est, par la voie ferrée au Nord et par la RD 21 au Sud.

Cette zone d'une surface totale de 12,8 hectares est destinée à accueillir des petites et moyennes entreprises de type artisanal, de commerces et de services. Cette zone va donc bénéficier, de par sa localisation stratégique, d'un accès direct et d'une bonne visibilité depuis la rocade, constituant un atout de premier ordre. En outre, l'enjeu de l'intégration paysagère dans le cadre du site est un objectif poursuivi.

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

1. Réalisation de plantation arbustive sur l'ensemble des fronts venant en contact avec la rocade de contournement,
2. Réalisation de plantations d'arbres et de graminées le long de la RD 21, dans le prolongement de l'existant avec une liaison douce centrale,
3. Mise en place d'une haie champêtre le long de la RD 21, entre la voie d'accès à la zone d'activités et la rocade,
4. Mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 20 mètres d'emprise le long de la rocade de contournement,
5. Mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 15 mètres le long de la RD 21,
6. Assurer la desserte de la zone par une voie structurante prenant appui sur la RD 21, bordée par une noue, par des plantations d'arbres et accompagnée par une liaison douce,
7. Création d'une voie secondaire de desserte en bouclage,
8. Création d'un espace vert enherbé sur la partie Nord-Est de la zone,
9. Préservation du fossé traversant la zone et renforcement de la végétation sur ses berges,

10. Mise en place d'un espace vert le long de la voie ferrée avec une possibilité de connexion ultérieure avec la rue du Pré Saint-Jean en impasse.



Concernant l'aménagement de la zone 1AUY, l'urbanisation de la zone à urbaniser est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Zones 1AUY (1)	Zones 1AUY (2)
Ouverture à l'urbanisation immédiate	Ouverture à l'urbanisation à partir de 2020

En termes de surface en ouverture immédiate, 1AUY (1), le travail de hiérarchisation et de régulation des espaces à urbaniser permet à la commune de disposer d'un potentiel de 5,2 hectares à l'horizon 2020.

La zone 1AUY (2) représente un potentiel à urbaniser de 6 hectares à partir de 2020, en vue d'un développement communal progressif et mesuré.

Le schéma communal des itinéraires cyclables et piétons

En matière de déplacements, la commune dispose d'un potentiel de sentes, bandes et pistes cyclables réservés aux circulations douces (piétons, vélos,...). Ces liaisons douces jouent un rôle important car elles permettent de faciliter et de sécuriser les déplacements non liés aux transports motorisés. Ces liaisons sont utilisées dans le cadre des déplacements domicile-travail, et elles permettent de relier les équipements communaux sportifs, de loisirs ou autre qui sont dispersés dans le territoire communal. Sur le plan des loisirs, ces liaisons contribuent à la promenade et à la découverte de la commune. Il est constaté en particulier le weekend, l'utilisation du vélo pour rejoindre le départ de la vélo voie situé actuellement route de Verrières.

Dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, l'enjeu pour la commune est de permettre un maillage de ces liaisons douces, sur son territoire et en lien avec les communes limitrophes.

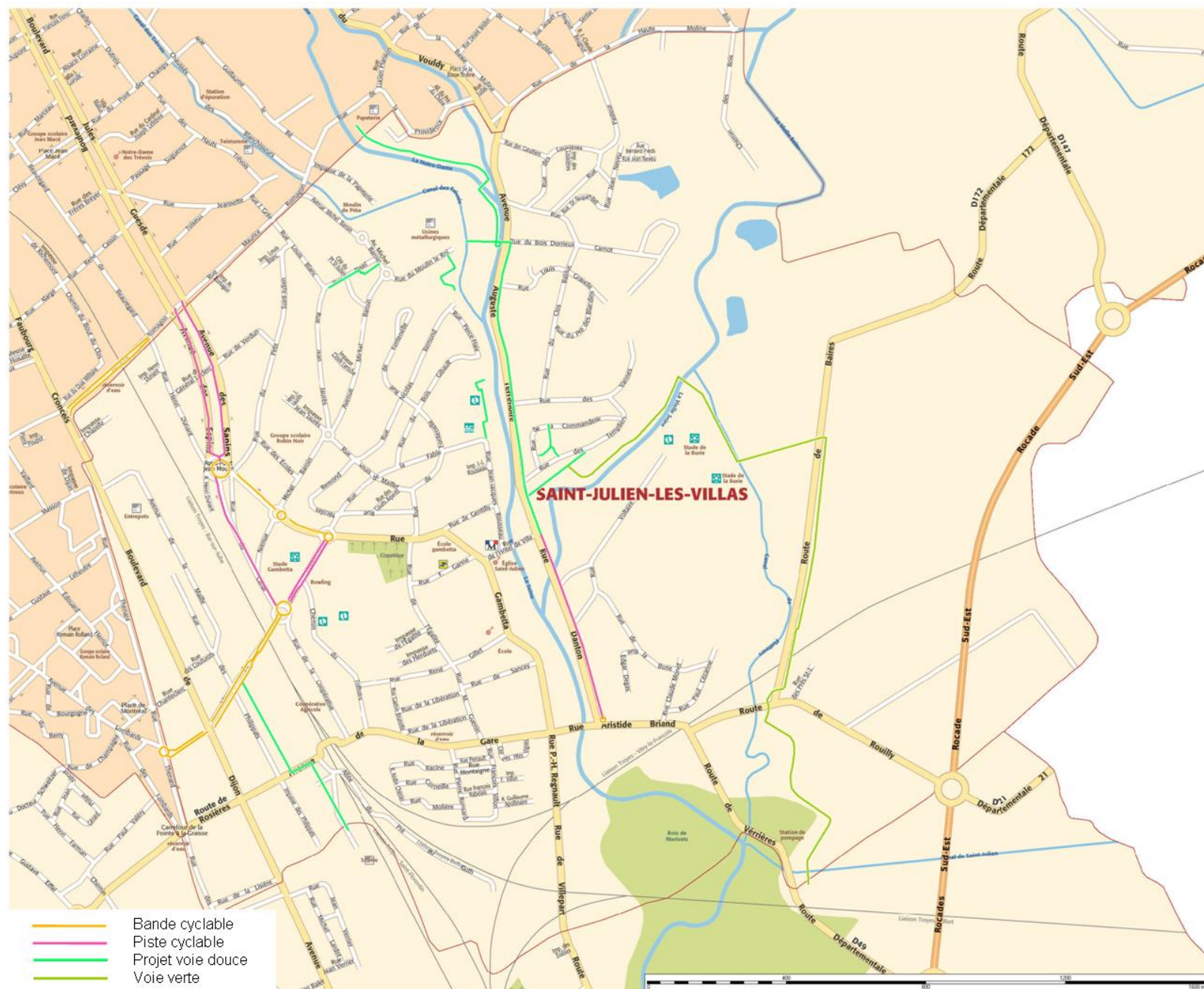
Dans cet objectif, une réflexion sur un schéma communal d'itinéraires cyclables et piétons a été engagée. L'objectif est de favoriser la continuité des liaisons douces et de relier les quartiers, les zones d'activités, les espaces verts (parcs, squares...) et les équipements communaux : sportifs, culturels et de loisirs, scolaires...

L'amélioration des liaisons entre les quartiers est également un objectif poursuivi. En effet, le territoire est marqué par la présence d'infrastructures routières, ferroviaires, et par les cours d'eau qui constituent des coupures offrant peu de points de franchissement et provoquant ainsi un certain cloisonnement entre les quartiers. Dans ce cadre, le schéma communal des liaisons douces vise à créer de nouvelles connexions entre les quartiers grâce notamment à la réalisation d'aménagements de sécurité permettant le franchissement plus aisé de ces barrières naturelles et artificielles.

En termes de programmation, la réalisation d'une liaison douce le long de l'avenue Terrenoire est envisagée pour 2012, suite à la réalisation de la nouvelle voie d'accès, dans le cadre de la reconquête des berges de Seine. Dans un second temps, la sécurisation de l'axe Aristide Briand-Avenue de la Gare peut être envisagée pour 2013.

La connexion avec les liaisons douces existantes et celle des communes limitrophes, notamment vers Troyes et Bréviandes, a également été recherchée afin d'assurer la continuité du maillage.

Cf. carte ci après.



Le Schéma Directeur d'Itinéraires Cyclables Communautaires

Le projet consiste en la création d'une voie verte correspondant au tracé de l'itinéraire cyclable inscrit au réseau structurant du Schéma Directeur d'itinéraires Cyclables Communautaire, adopté le 22 octobre 2007 par le conseil communautaire.

La première phase de ce projet s'articule sur le territoire de Saint-Julien-les-Villas et permettra de raccorder la vélovoie des lacs au cœur de l'agglomération via l'axe Jules Guesde. L'objectif de cet aménagement est d'offrir un itinéraire cyclable sécurisé pour la pratique du vélo au quotidien et parallèlement de valoriser les berges des bras de la Seine le long du parcours. L'objectif de la commune est de permettre et d'accompagner la mise en place de la voie verte dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme.

La première phase de la branche Est permet le raccordement de la vélovoie des Lacs à l'avenue Auguste Terrenoire, pour un linéaire de 2550 ml. Les travaux sont prévus pour 2011.

Les aménagements retenus sont les suivants :

1. Mise en place d'une passerelle traversant le canal de Saint-Julien-les-Villas et raccordement sur la vélovoie existante,
2. Aménagement d'un parking d'environ 20 places accompagné d'arbres d'ombrages, le long du champ de captage,
3. Passage de la voie verte en zone agricole avec, dans la mesure du possible, conservation des haies existantes,
4. Aménagement d'un franchissement pour sécuriser la traversée de la RD 21,
5. Aménagement d'une route partagée pour permettre le passage de la voie ferrée. Reprise de la voie verte avec passage devant le centre équestre,
6. Mise en place d'une passerelle pour traverser le canal des Flotteurs,
6. Mise en place d'une passerelle pour traverser la Batarde, à proximité de la confluence avec le canal des Flotteurs. Mise en valeur et aménagement du site (mobiliers) pour les usagers.
7. Raccordement de la voie verte au niveau de l'avenue Terrenoire après le passage du square des Templiers.
8. Raccordement sur la voie partagée vélos-piétons de la rue Danton avec aménagement de la traversée de l'avenue Terrenoire.

