

Révision du PLU de la commune de Saint-André-les-Vergers

Réunion publique

04 novembre 2024

Plan d'intervention

1. Un PLU, c'est quoi ?
2. La procédure de révision du PLU
3. Les éléments du diagnostic territorial
4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Un PLU, c'est quoi ?

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

C'est un document d'urbanisme d'INTERET GENERAL

Principe d'équilibre entre le développement urbain et rural

Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité

Respect de l'environnement et des espaces agricoles et naturels

C'est un document VIVANT

D'une durée indéterminée...

... et évolutif à tout moment

Le PLU doit :

Couvrir l'intégralité du territoire communal

Respecter les principes législatifs : limitation de l'étalement urbain et de la consommation des espaces (Loi Climat et Résilience), développement des énergies renouvelables, mixité sociale et générationnelle...

Être compatible avec les documents « supérieurs » : SCoT des Territoires de l'Aube



Le rôle du PLU

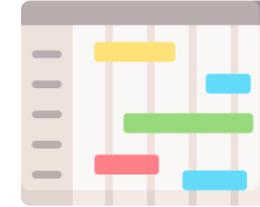
PLANIFIER

Construire un projet de développement particulier au territoire

Organiser l'espace par délimitation des zones spécifiques

Anticiper les besoins et évolutions futurs (logements, équipements, activités économiques...)

Délimiter des emplacements réservés et instituer le droit de préemption urbain



REGLEMENTER

Les occupations du sol

L'architecture, la forme urbaine

L'opposabilité des règles d'urbanisme



PROTEGER

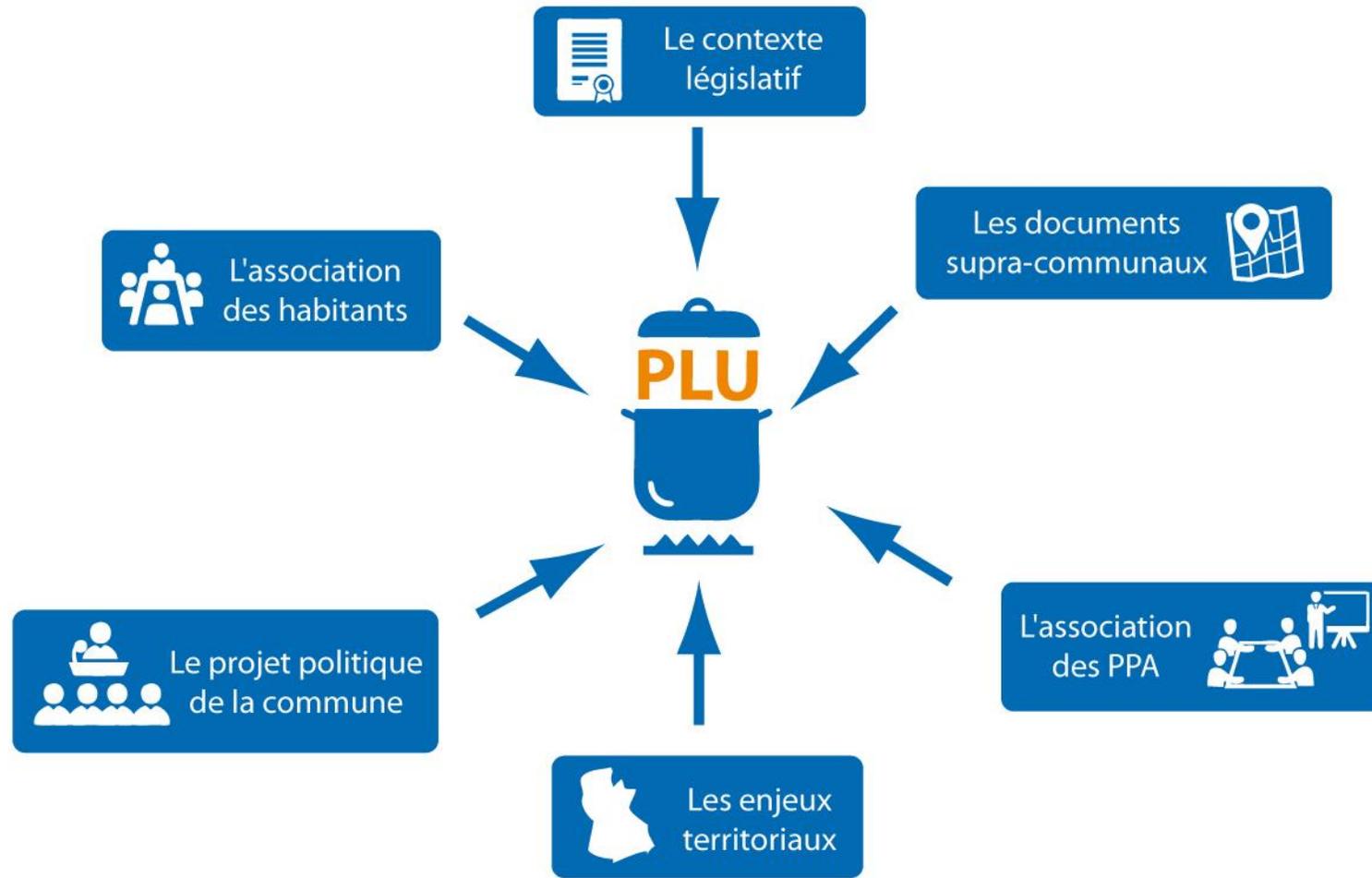
Les zones sensibles, remarquables...

Interdire les constructions dans les zones à risque

Préserver le patrimoine naturel ou urbain, le cadre de vie...



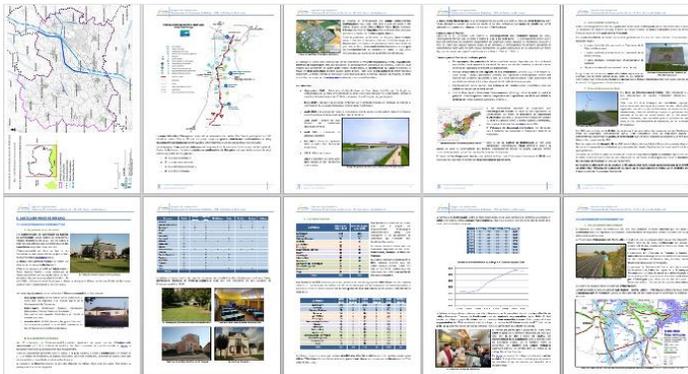
Avec qui construit-on le projet de PLU ?



Les documents qui composent le PLU

Le rapport de présentation

Diagnostic et justification du contenu de toutes les autres pièces

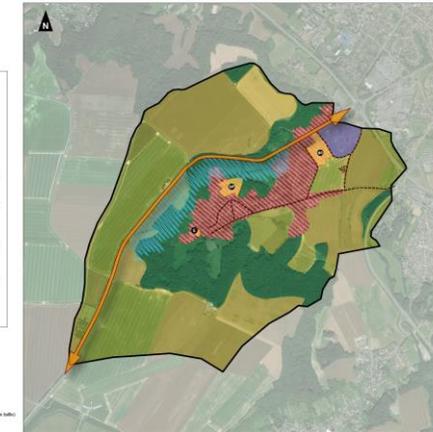


Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

projet politique et document cadre

Commune de Vauxbuin (02)
Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Orientation générale des politiques d'aménagement d'équipement et d'urbanisme**
- Préserver le centre ancien et ses éléments architecturaux et paysagers remarquables
 - Aménager les secteurs à risque
 - Reorganiser le secteur de l'église
 - Restituer l'espace de la salle polyvalente et au logement qui l'entoure
 - Aménager le secteur Masson-Rouge
 - Mettre la commune en relation les futures opérations à réaliser en valorisant les espaces de rencontre
 - Mettre les activités économiques sur la zone d'activités existante
 - Interdire les nouvelles constructions au Nord de la nationale
- Orientation générale des politiques de paysage, de protection des éléments agricoles, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**
- Préserver espaces touristiques et semi-touristiques
 - Préserver les espaces agricoles et permettre aux activités liées de se développer
 - Prendre en compte le risque de ruissellement dans le national
 - Tenir compte des aires naturelles



Pièces réglementaires : servent à instruire les autorisations d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation :

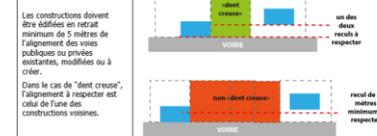
actions et opérations à respecter pour aménager certains secteurs



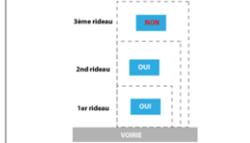
Le règlement graphique et écrit

zones et règles encadrant les possibilités de construire

Règle par rapport aux voies et emprises publiques :

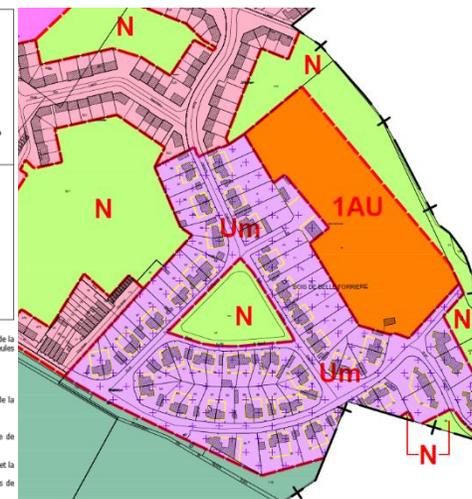


Les constructions à usage principal d'habitation en double niveau sont autorisées à condition de ne pas créer plus de 2 niveaux.



Règle par rapport aux limites séparatives :

- La distance comprise horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite cadastrale est autorisée :
- A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue;
 - A l'extérieur de cette profondeur de 30 mètres, dans les cas suivants:
 - o lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite cadastrale et la pente de toiture 45°;
 - o lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se joignent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.



2. La procédure de révision du PLU

Les objectifs de la révision

Agriculture

Préserver l'activité agricole : identifier les espaces à enjeux, protéger les terres, sauvegarder et développer l'activité maraîchère et les diversifications agricoles permettant de limiter les tensions avec les habitants des zones urbanisées

Mobilité

Développer les liaisons douces pour les piétons et les vélos

Risques

Prendre en compte les risques et contraintes présents sur notre territoire

Urbanisme et logement

Adapter l'offre de logement afin de répondre aux besoins de toutes les populations en prenant en compte des critères de mixité générationnelle et sociale ainsi que de développement durable

Favoriser un **urbanisme économe** en ressources foncières et énergétiques sur tout le territoire de la commune (nouveaux logements moins énergivores, rénovation thermique du parc ancien en protégeant le caractère traditionnel du bâti ancien)

Maitriser le volume des extensions, **limiter la consommation foncière** tout en maitrisant la densification du tissu urbain

Permettre la mise en œuvre des projets communaux

Patrimoine naturel et bâti

Protéger et valoriser les espaces naturels ainsi que les espaces boisés en participant à la protection de la biodiversité et la qualité des paysages, et permettre la création d'îlots de fraîcheur au cœur des quartiers

Protéger le patrimoine historique et industriel de la commune

Dispositions législatives

Intégrer les dernières réformes du code de l'urbanisme et la prise en compte du SCoT des territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et entré en vigueur le 29 juillet 2020

Concertation mise en place

Des articles dans le **magazine municipal**



La **mise à disposition du dossier** au public, aux heures d'ouverture du service urbanisme de la mairie

Des **articles sur le site internet** de la commune aux différentes phases de la révision du PLU



L'organisation de **2 réunions publiques** d'information : l'une présentant le PADD et l'autre avant que le PLU soit arrêté

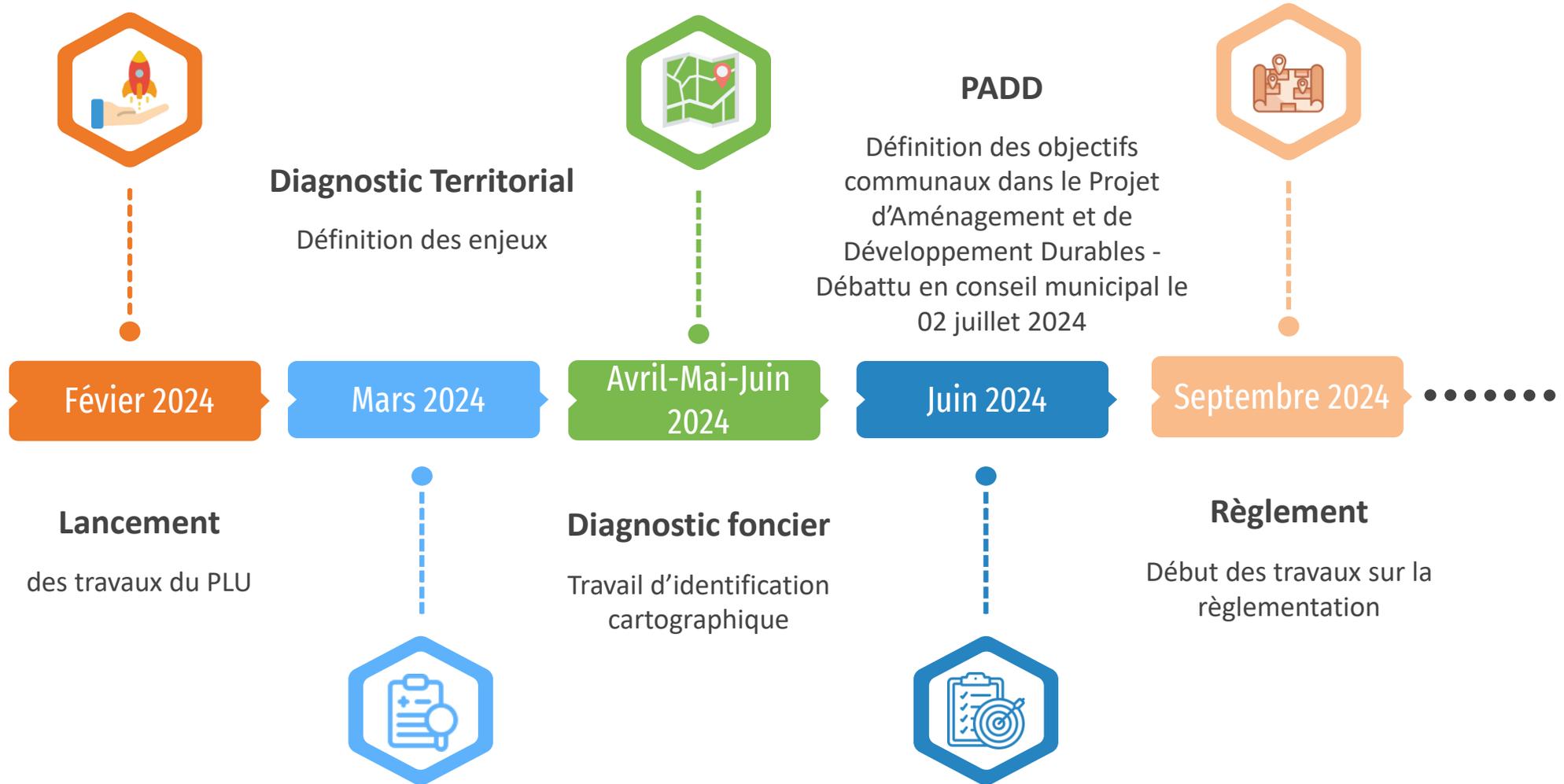
La **mise à disposition au service urbanisme** de la mairie d'un registre de remarques où les observations pourront être consignées

3 octobre 2023 :
Délibération définissant les modalités de concertation

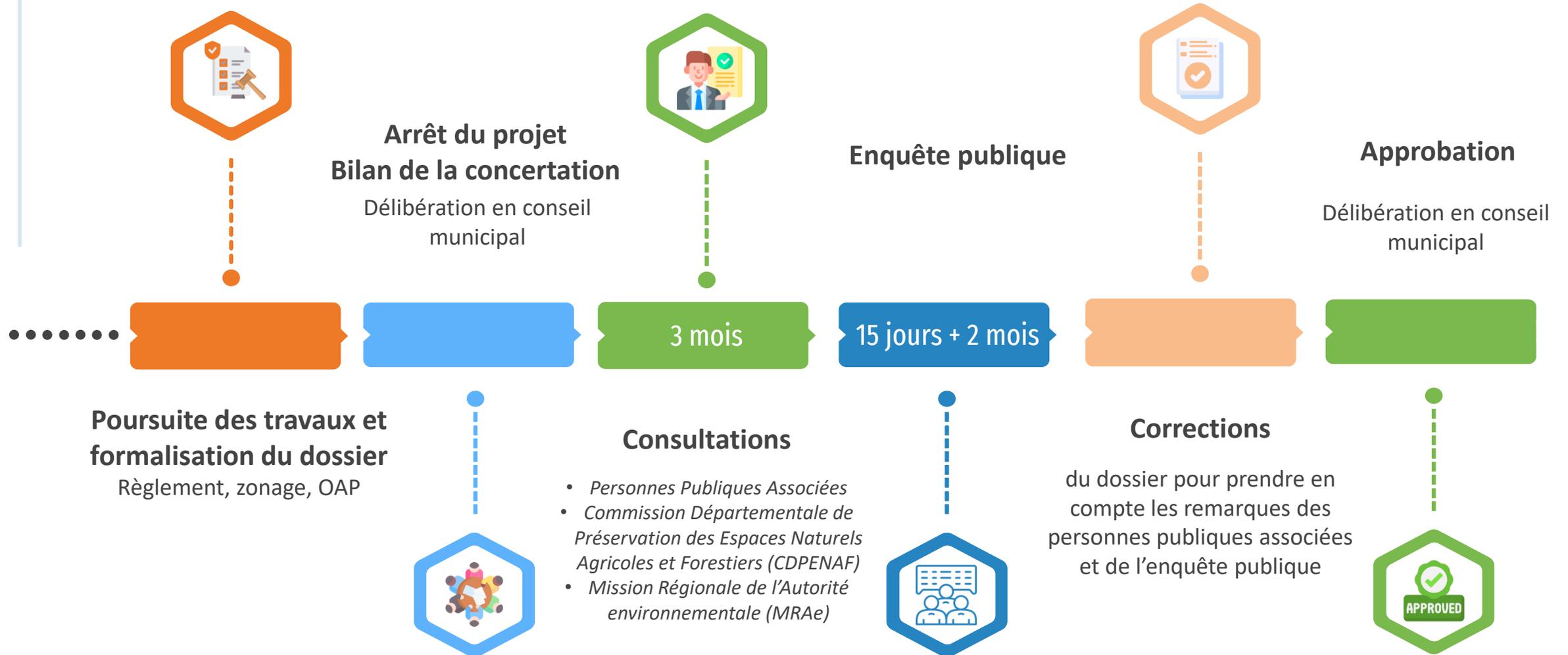
Toute autre forme de concertation pourra être mise en place, si cela s'avérait nécessaire

Les dates de la révision du PLU

3 octobre 2023 :
Délibération de prescription de la révision



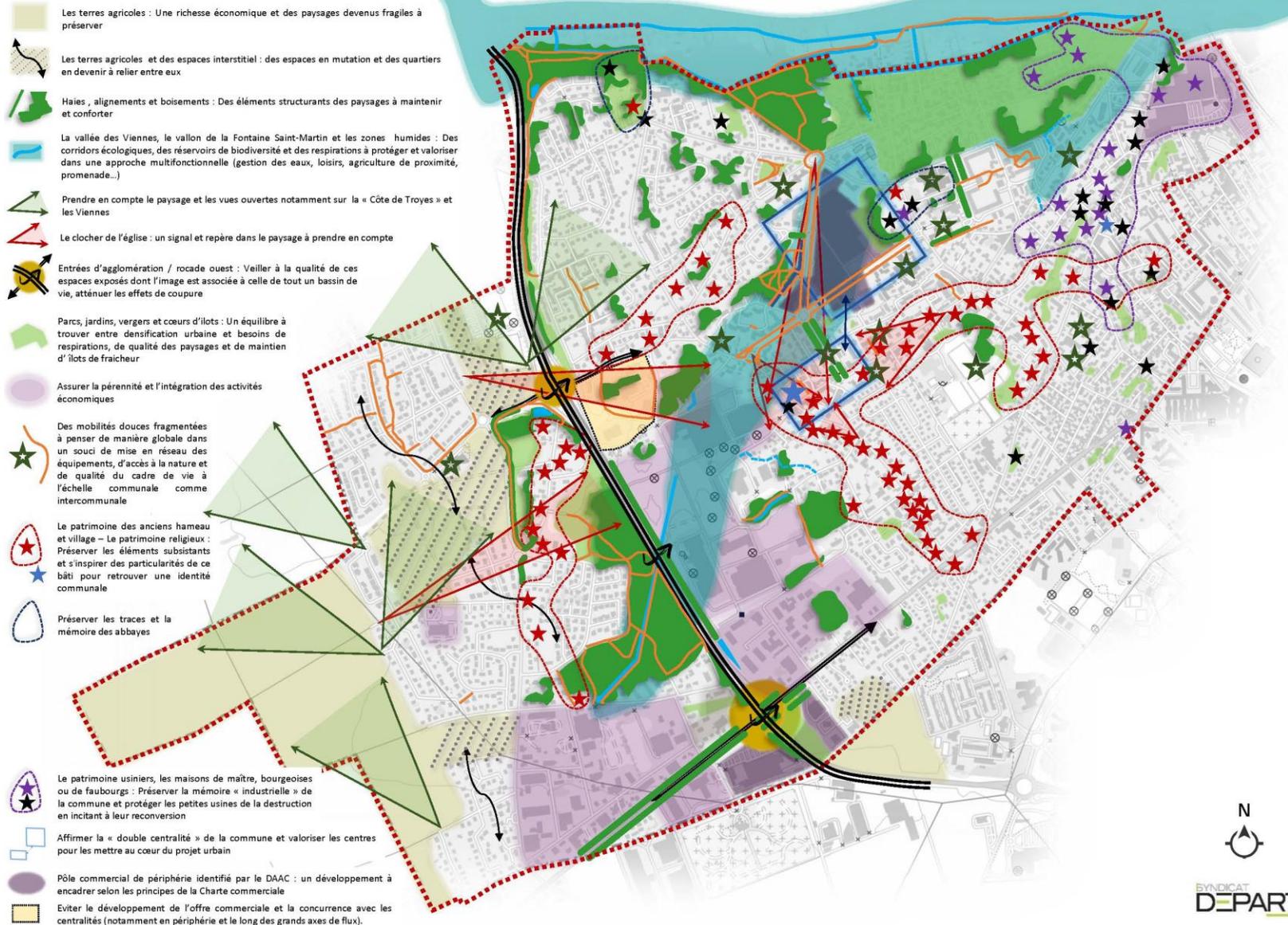
Les dates de la révision du PLU



3. Les éléments du diagnostic territorial

Les grandes orientations du SCOT

SAINT-ANDRE LES VERGERS - Quelques enjeux d'aménagement et particularités des trames urbaine, écologique et paysagère (à l'échelle territoriale)



Objectifs de production de logements

Préserver durablement nos paysages et nos patrimoines

Faire de la trame verte et bleue un outil multi-facettes de valorisation des territoires

Préserver les équilibres économiques et commerciaux

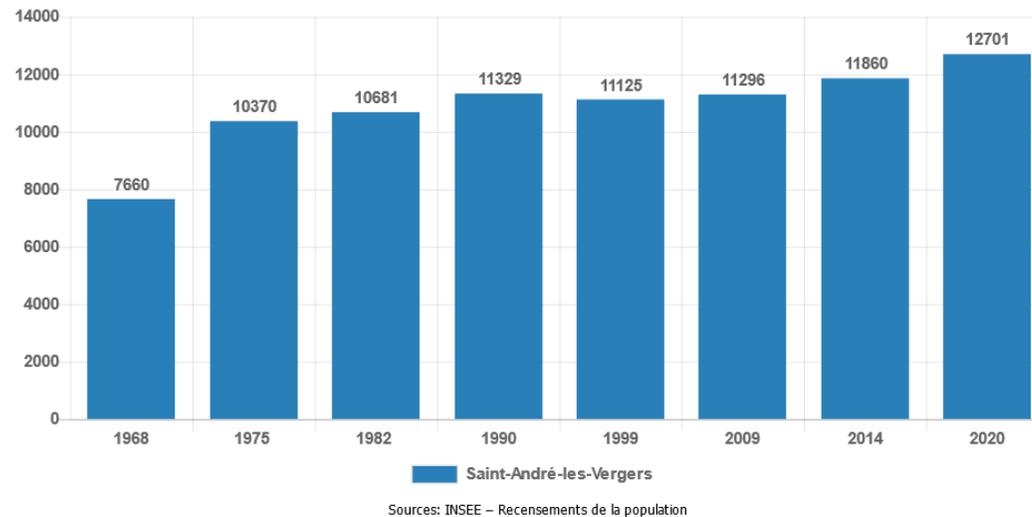
D'autres objectifs en matière de prise en compte des risques, de mobilité, etc... s'appliquent au PLU de la commune dans un rapport de compatibilité

Enjeux liés à la démographie

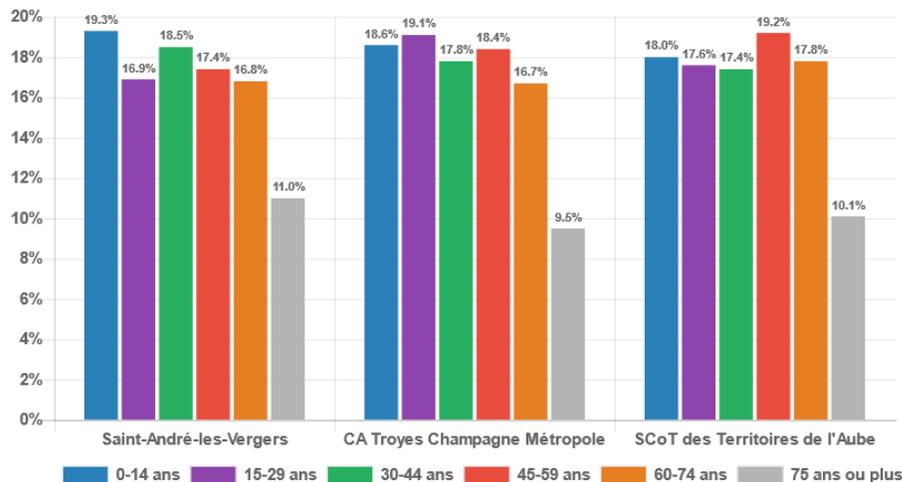
- Conforter la dynamique de croissance démographique
- Rester un territoire attractif pour les jeunes

Population légale 2021 : 12 775 habitants
(population municipale entrée en vigueur au 1er janvier 2024)

Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Saint-André-les-Vergers



Analyse comparée de la répartition par tranches d'âge en 2020 (%)



Sources: INSEE – Recensements de la population

Près de 55 % de la population à moins de 45 ans

- Contenir le taux de vacance à 6 % afin de garantir le bon fonctionnement du marché immobilier
- Maintenir une offre de logements diversifiée nécessaire au parcours résidentiel

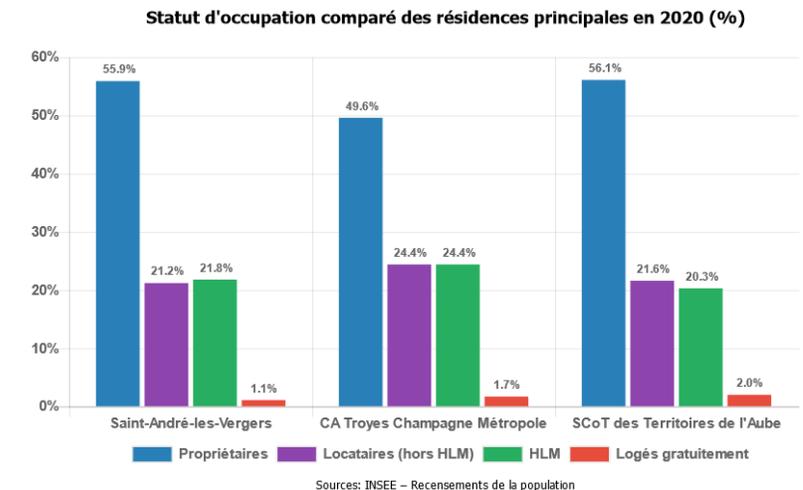
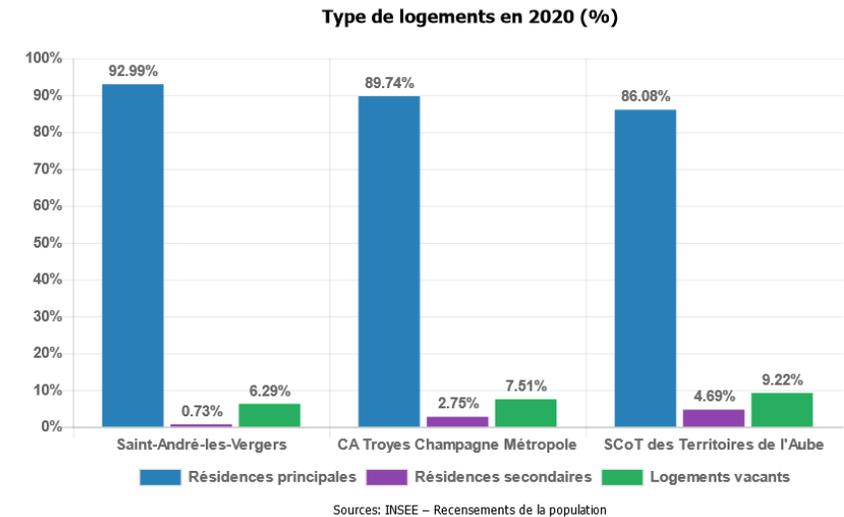
Enjeux liés au parc de logements

416 logements déclarés vacants soit 6% du parc de logements = vacance normale / inférieure aux échelles comparées

49% de maisons / 51% d'appartements

Des logements de tailles variées et répartis de manière stable dans le parc de logements

Équilibre entre la part des propriétaires et des locataires présents sur le territoire

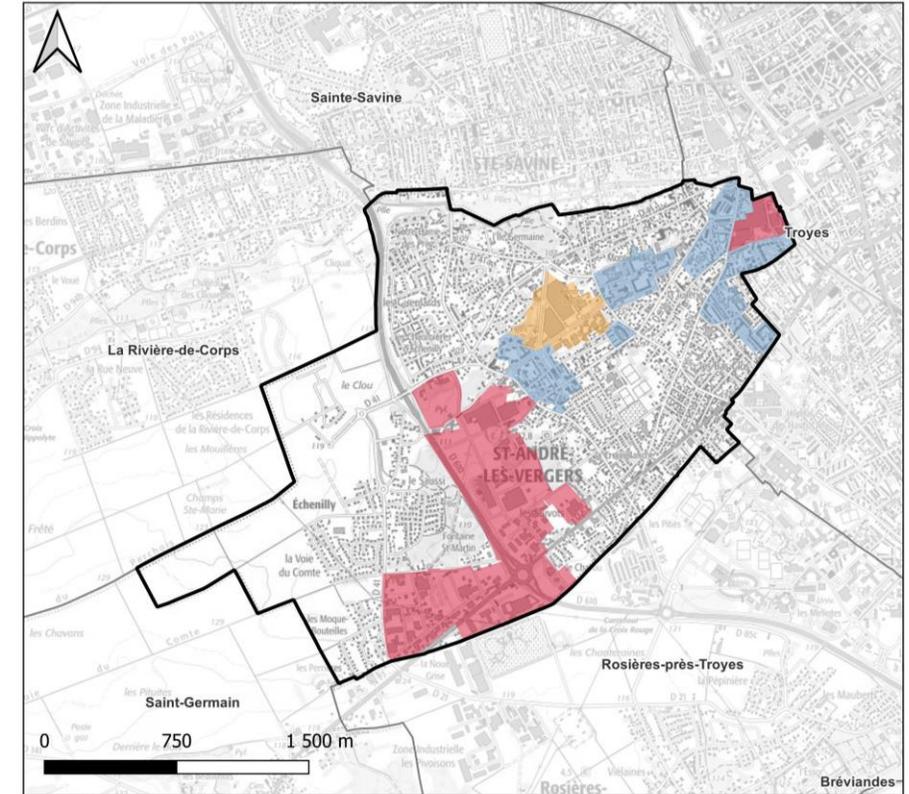


 **Conforter le tissu économique et les emplois sur le territoire**

Enjeux liés à l'activité économique

De nombreux commerces et activités de services répartis sur l'ensemble du territoire, dans le centre ancien du bourg mais également dans les différentes zones d'activités économiques

Plusieurs zones d'activités économiques dans lesquelles on retrouve des **grandes enseignes** de distribution, des concessionnaires, magasins d'électroménager, etc.



Source : IGN - Audicé urbanisme 2024

Réalisation : Audicé urbanisme, février 2024

Légende

 Commune de Saint-André-les-Vergers

 Limites communales

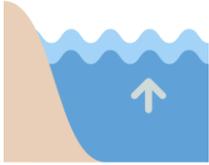
Zones d'activités économiques

 Zone destinée principalement à l'habitat collectif en ordre discontinu. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

 Zone qui correspond à la partie urbanisée centrale de la commune où sont installées les activités commerciales

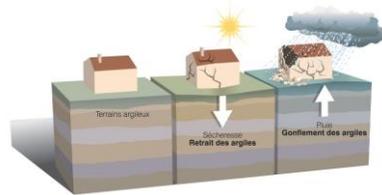
 Zone qui correspond aux parties urbanisées situées en périphérie de la commune et où sont installées les activités économiques

Risques naturels



Inondation par remontées de nappes phréatiques

Mouvement de terrain par retrait/gonflement des argiles



Mouvement de terrain par effondrement de cavités souterraines

Risques industriels et technologiques



Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont un SEVESO seul bas



Etablissements émetteurs de substances polluantes dans l'air et/ou producteurs de déchets



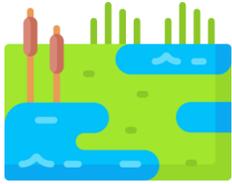
Nuisances sonores liées à la RD610, RD85, RD53, RD41b, RD41, RN77 et RD21



Transport de matières dangereuses



Rupture de barrage du lac réservoir Seine



Zones humides

Zones humides potentielles sur la quasi-totalité de la commune

Zones humides dites «LEMA » localisées le long de la vallée de la Vienne et au niveau du bois de la fontaine Saint-Martin



Trame Verte et Bleue

Des corridors des milieux humides suivent le cours de la Vienne

Un réservoir de biodiversité des milieux humides au niveau du bois de la Fontaine Saint-Martin et de la vallée de la Vienne

- Prendre en compte les zones humides dans les projets d'aménagement et d'urbanisation*
- Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue locale*
- Conforter et développer la place de la nature en ville à travers la mise en valeur des parcs, des espaces publics verts aménagés, des boisements et des espaces privés (jardins, cœurs d'îlots, ...)*

Identifier et préserver les composantes paysagères du territoire

- **Le paysage bâti**

Le paysage urbain se caractérise par différentes formes urbaines : le bâti ancien (corps de ferme, maisons bourgeoises...), les logements collectifs (grands ensembles, résidences et collectifs anciens) et les constructions à vocation commerciale et économique (Carrefour, PETITJean, Lacoste...).

Dans ce paysage urbain très dense, la nature essaye de trouver sa place. La commune, malgré son urbanisation très intense, a conservé **des espaces naturels et des espaces verts** sur son territoire. En effet, la présence de **parcs aménagés** avec des aires de jeux, des **espaces publics aménagés en espaces verts** au sein des grands ensembles, de **plantations d'arbres** le long des voies principales et des **boisements** situés à proximité du tissu urbain participe **au maintien de la nature en ville**

- **Le paysage agricole**

Les **espaces agricoles** se concentrent au Sud du finage communal. Seules quelques structures comme le **SCOP des Viennes** rappellent **l'activité maraîchère présente historiquement sur la commune**

Enjeux liés au paysage



3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



**Fixe des OBJECTIFS CHIFFRÉS
DE MODERATION DE LA
CONSOMMATION DE L'ESPACE
et de LUTTE CONTRE
L'ETALEMENT URBAIN**

DOCUMENT CADRE
**>Toutes les autres
pièces du PLU doivent
lui être COMPATIBLES**

PADD - Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme

Démographie

Modérer la croissance démographique et maintenir l'attractivité du territoire observée ces dernières années

14 000 habitants d'ici 2035

Finaliser l'aménagement de la ZAC d'Echenilly



Prioriser le développement résidentiel en **renouvellement urbain**

Trouver l'équilibre entre **densification** et maintien de la **qualité du cadre de vie**



Logement

Maintenir un parc de logement fonctionnel répondant aux besoins de la population actuelle et future



Maintenir le taux de vacance à environ **6 %**

Mettre en place une stratégie de **valorisation de l'existant** et de **réhabilitation des logements anciens et vétustes**



PADD - Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme

Paysage

Préserver les principales caractéristiques urbaines et architecturales



Renforcer l'identification et la protection du **patrimoine bâti remarquable** et du **petit patrimoine**



Conserver et mettre en valeur l'**identité architecturale des centres anciens** de la commune

Equipements

Conforter et développer l'offre en matière d'équipements et de services sur le territoire



Risques

Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances



Risques naturels (inondation par remontée de nappes, retrait gonflement des argiles)

Risques technologiques (sites pollués, sites industriels, transport de matières dangereuses, nuisances sonores, canalisation de gaz) et les **nuisances sonores**

PADD - Orientations générales concernant les transports et déplacements

Voirie

Organiser et sécuriser les déplacements dans la commune



Assurer un **maillage cohérent** entre les différentes zones urbaines

Veiller à **ne pas induire**, par la trame urbaine, de circulation de **poids-lourds à proximité des espaces d'habitation**



Stationnement

Prévoir du stationnement perméable sur le territoire communal



Parking imperméabilisé à éviter

Mobilité douce

Conforter et développer les aménagements cyclables



Poursuivre le **déploiement des aménagements cyclables** à l'échelle du territoire

Créer des connexions douces à travers les aménagements cyclables et les cheminements piétons

Conforter et entretenir les **cheminements piétons** au sein des milieux naturels et urbains



PADD - Orientations générales concernant les réseaux d'énergies et le développement des communications numériques

Réseaux

Conforter la capacité des différents réseaux publics



Anticiper les futurs besoins en matière de **réseau** sur la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'Échenilly

Numérique

Développer l'offre en matière de communications numériques

Maintenir et accompagner la desserte numérique sur le territoire en fonction des évolutions nationales tout en **conservant le cadre de vie** des habitants

Energies renouvelables

Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables



Intégrer les dispositifs utilisant des **énergies renouvelables** dans leur **environnement paysager et urbain**



Favoriser les projets de **développement des énergies renouvelables** en lien avec les **filières adaptées** à la typologie du territoire



Permettre et encadrer l'installation des **dispositifs de régulation thermique** (climatisation, pompe à chaleur, géothermie)



PADD - Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Activités commerciales

Prendre en compte les spécificités commerciales du territoire



Maintenir les **commerces** dans le **centre ancien** et les **pôles commerciaux de périphérie**

Asseoir le rôle du **centre commercial Carrefour** en tant que **pôle commercial de proximité**



Activités touristiques et loisirs

Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs

Maintenir et aménager les **espaces de promenades**



Activités économiques

Maintenir et développer les activités économiques et les emplois



Accompagner la **mutation** des **sites économiques délaissés**

Assurer une **meilleure insertion paysagère** des sites d'activités économiques et commerciales



Préserver et accompagner le développement des **activités maraichères**

Assurer la **pérennité** des **activités économiques** en place



PADD - Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Trame **Verte** et **Bleue**



Sauver le **patrimoine génétique des anciens vergers** par du greffage de variétés **d'arbres fruitiers** notamment

Préserver et entretenir les **espaces boisés** dont celui de **l'île Germaine**, du **Foirail**, de la **vallée de la Vienne** et de la **Fontaine Saint-Martin**



Protéger les composantes de la Trame **Verte** et **Bleue**



Trouver l'équilibre entre **densification** et **maintien de la qualité du cadre de vie**



Encourager les plantations de **haies, d'arbres** ou de **bosquets** afin de constituer **des écrans végétaux** entre les espaces

Maintenir, identifier et protéger des **espaces de respiration** en conservant les **jardins**, les **cœurs d'îlot**, les **boisements**, les **alignements d'arbres**, les **milieux semi-ouverts**, les **parcs**



Préserver les **continuités écologiques** et les **réservoirs de biodiversité** représentés par la **vallée de la Vienne** et son **réseau hydrographique**, ainsi que le **ru de la Fontaine Saint-Martin** et le **bassin des Roises**

PADD - Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Prendre en compte la **fragilité des paysages agricoles** exposés de la **plaine et les vues** sur la **Côte de Champagne** et le **vignoble** reconnus au **patrimoine mondial**



Préserver et développer les aménagements paysagers (alignements d'arbre, franges paysagères, etc.)

Définir des **espaces tampons** entre les **espaces agricoles** et les **espaces urbanisés**



Grand paysage et paysage urbain

Porter une attention particulière au **grand paysage** et au **paysage urbain**

Prendre en compte les **principales composantes du paysage urbain** qui fondent la **cohésion** et **l'harmonie du tissu bâti** diversifié hérité des campagnes d'urbanisation passées

Conforter et développer la place de la **nature en ville** à travers la **mise en valeur** des **parcs**, des **espaces publics verts** aménagés et des **boisements**



PADD - Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

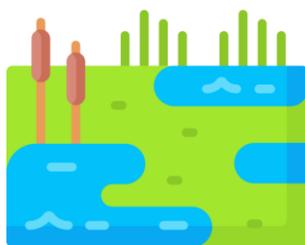
L'Eau

Mettre l'eau au cœur des projets

Prendre en compte le **phénomène de ruissellement des eaux pluviales** en favorisant l'infiltration et le **retour aux nappes phréatiques**



Préserver le **réseau hydrographique** communal composé notamment de **la Vienne**, du **ru de la fontaine Saint-Martin** et du **bassin des Roises**

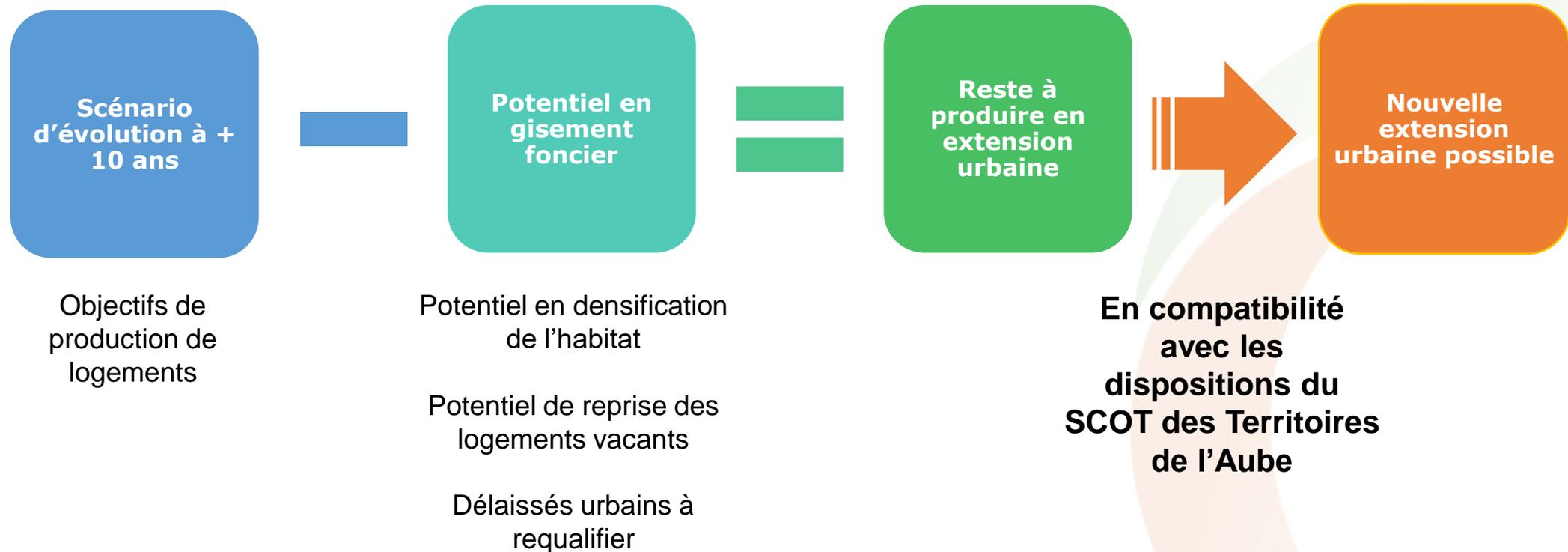


Ne pas porter atteinte aux **zones humides identifiées** sur le territoire



Objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Une maîtrise de l'urbanisation et de l'extension



À vos réactions...