

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

Réunion publique

22 septembre 2025



Plan d'intervention

1. La procédure de révision du PLU : où en sommes-nous ?
2. Le règlement
3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Où en sommes-nous ?

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

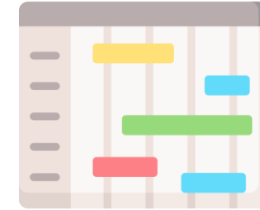
PLANIFIER

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...



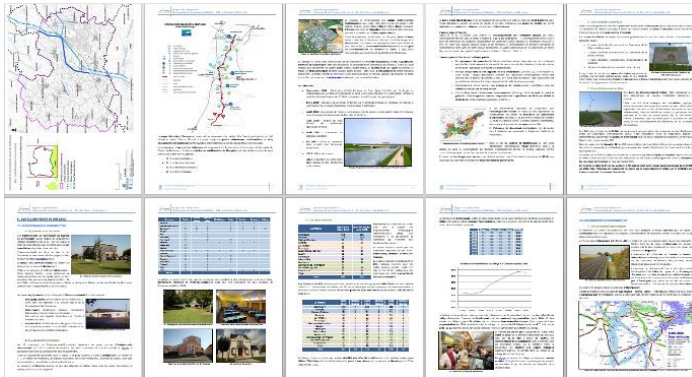
Avec qui/quoi construit-on le projet de PLU ?



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

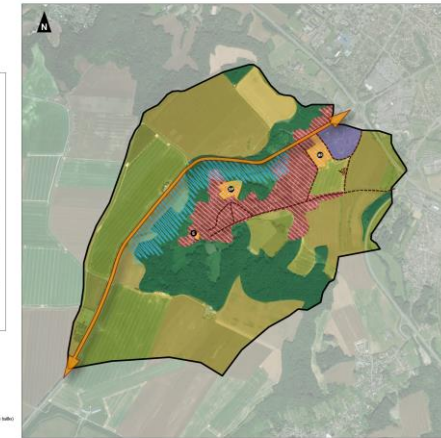
Orientation générale des politiques d'aménagement d'équipement et d'urbanisme

- Préserver le centre ancien et ses éléments architecturaux et paysagers remarquables
- Aménager les secteurs à risque
- Reorganiser le secteur de l'église
- Restructurer l'espace de la rue principale et les équipements qui l'entourent
- Aménager le secteur Marais Rouges
- Mailler la commune en reliant les futures opérations à l'existant en valorisant les espaces de rencontre
- Maîtriser 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 gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des corridors écologiques

- Préserver espaces boisés et semi-boisés
- Préserver les espaces agricoles et permettre aux activités liées de se développer
- Prendre en compte le risque de ruissellement dans la commune
- Tenir compte des arbres naturels

0 200 400 600
mètres
1:20 000
audicé urbanisme
Élaboration : Audicé Urbanisme - 2020
Version de base de carte : "CartePADD"



Pièces réglementaires : servent à instruire les autorisations d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation :

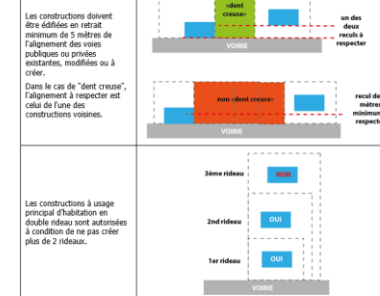
actions et opérations à respecter pour aménager certains secteurs



Le règlement graphique et écrit

zones et règles encadrant les possibilités de construire

Règle par rapport aux voies et emprises publiques :



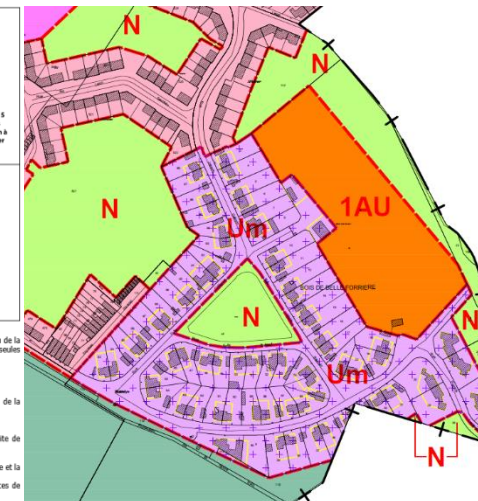
Au-delà d'une bande de 35 mètres à compter de l'alignement des voies publiques routières existantes ou de la marge de recul, les constructions à usage d'habitation sont interdites. Au-delà de cette bande sont seules admises les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation.

Règle par rapport aux limites séparatives :

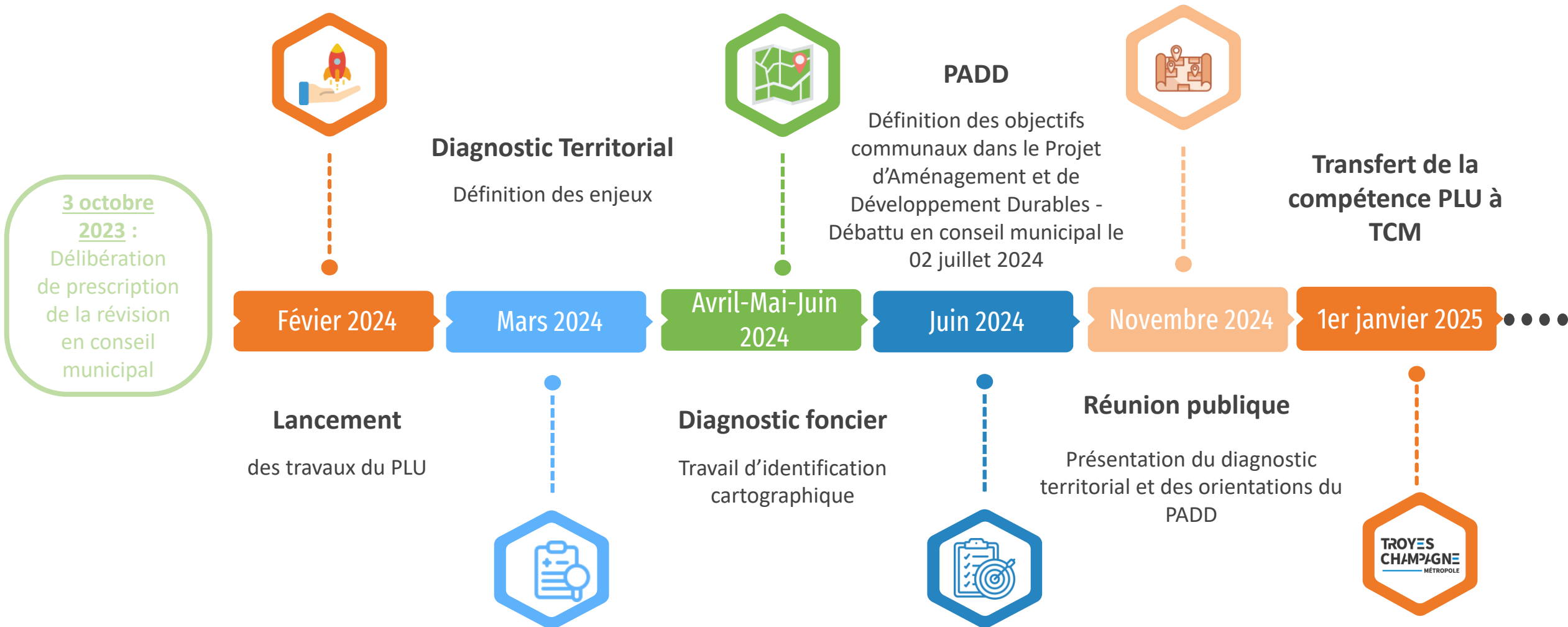
La distance comprise horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite cadastrale est autorisée :

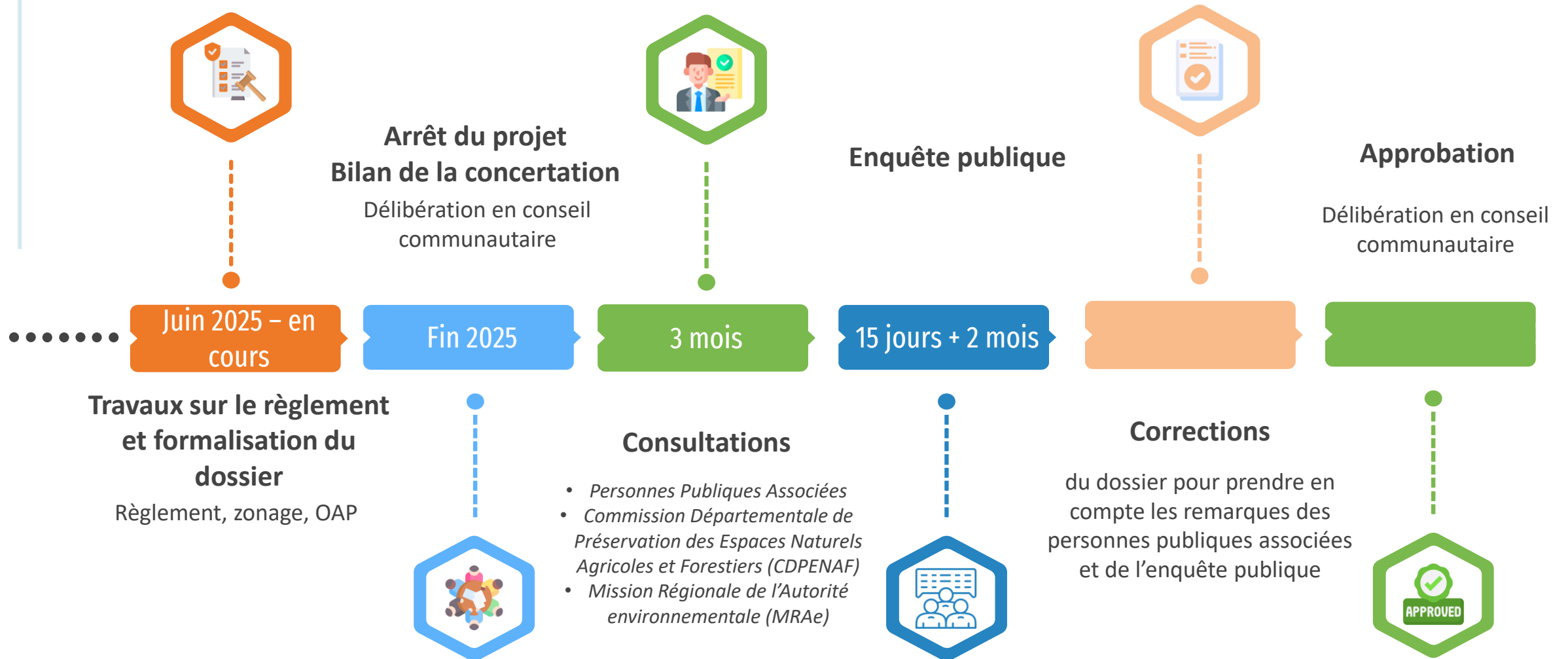
- A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue ;
- A l'extérieur de cette profondeur de 30 mètres, dans les cas suivants :
 - o lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite cadastrale 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.



Les dates de la révision du PLU



Les dates de la révision du PLU



2. Le règlement

Le règlement graphique (zonage) schématisé

Zones urbaines

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

UA Centre-ville commercial UB Zone d'habitat collectif UCA Centre ancien UCB Zone mixte
UCBI Secteur à risque d'inondation UE Zone d'équipements publics UYA Zone commerciale
UYB Zone économique UYBo Secteur commercial et économique

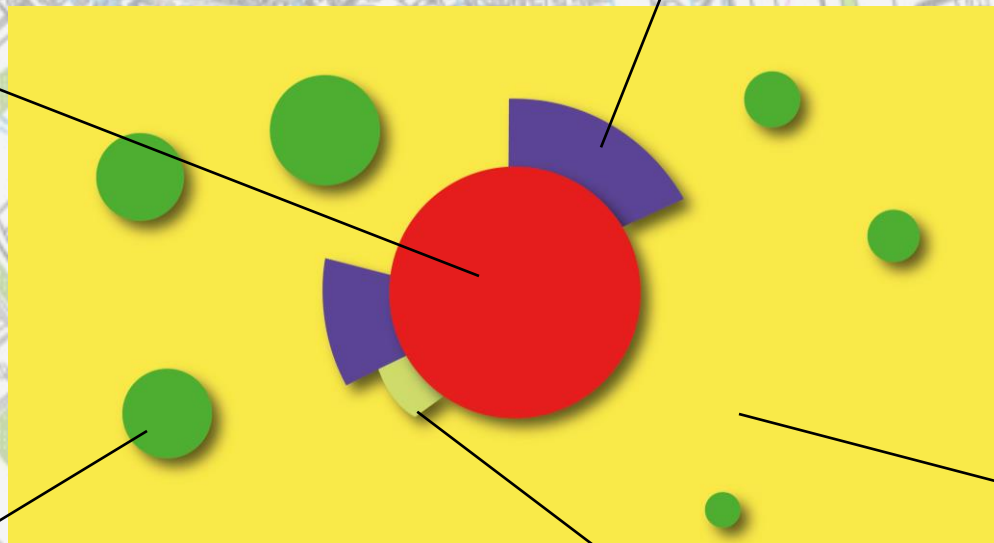
Zones à urbaniser

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

1AU Vocation résidentielle

U

AU



Zones Naturelles

Secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels

N Zone naturelle

Zones Agricoles

Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Am Secteur à vocation maraîchère A Zone agricole - Espaces cultivés

Le schéma ci-dessus n'est qu'un principe de zonage. Il ne correspond pas au zonage réglementaire du PLU

Les zones urbaines



Les zones urbaines à vocation résidentielle

Les zones urbaines (U) sont constituées par le bâti ancien et par les extensions récentes, d'habitat pavillonnaire et collectif de la commune. Trois zones sont identifiées : UB, UCA et UCB et un secteur UCBi pour prendre en compte un risque d'inondation.

La zone urbaine de centre-bourg

Elle concerne le centre commercial de Carrefour et les autres activités commerciales et de services implantées à proximité. Le centre commercial de Carrefour a été fléché en zone UYA pour conserver sa vocation économique. Les cellules à proximité ont été ciblées en zone UA pour permettre une possible mutation vers du résidentiel à très long terme.

La zone urbaine à vocation d'équipements

La zone urbaine à vocation d'équipements (UE) est destinée au maintien des équipements et à leur développement. Elle couvre les secteurs des écoles, du collège, complexe sportif...

La zone urbaine à vocation économique

La zone urbaine à vocation économique est destinée aux activités (services, bureaux, commerce, artisanat, industrie). Elle couvre les différentes zones d'activités économiques (Lacoste, PetitJean, Renault Trucks, activités économiques le long de la RN77...). Une zone UYB et un sous-secteur UYBa (activité commerciales) sont identifiés.

Les zones à urbaniser



Le projet de PLU comprend une zone à urbaniser à **vocation résidentielle** (1AUA). Elle est destinée principalement à la construction de **nouveaux logements** et de **quelques activités économiques** compatibles avec le caractère résidentiel de la zone .

Elle correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'Echenilly, à l'Ouest du territoire. Une autre zone à urbaniser est identifiée en limite communale avec Rosières-près-Troyes.



Les zones agricoles



La zone agricole

La zone agricole (A) recouvre la partie Ouest du territoire. Elle représente environ **47 ha**.

Le secteur agricole à vocation maraîchère

Marqueur identitaire historique de la commune, l'activité maraîchère doit continuer de trouver sa place sur le territoire. A travers la création d'un **secteur spécifique**, la municipalité favorise le **développement d'une activité agricole à petite échelle répondant aux enjeux de l'agriculture en milieux urbains**. Ce secteur couvre les espaces agricoles enclavés entre les espaces urbanisés de la ZAC d'Echenilly ainsi que les constructions maraîchères. Il représente environ **6 ha**.

La zone naturelle



Plusieurs espaces sont classés en zone naturelle dans le règlement graphique. Il s'agit des espaces boisés de la **vallée de la Vienne**, le ru et les espaces boisés de la **fontaine Saint-Martin**, ou encore ceux de **l'île Germaine**. La zone N représente environ **34 ha**.

Récapitulatif des zones

Zones urbaines :

UA : Zone urbaine de centre-ville avec possibilité de renouvellement urbain

UB : Zone destinée principalement à l'habitat collectif en ordre discontinu.

Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes.

UCA : Zone urbaine d'habitat pavillonnaire dense

UCB : Zone à vocation principale de recevoir les constructions à usage d'habitat

UCBi : Secteur urbain à vocation principale d'habitat concerné par des risques d'inondation

UE : Zone urbaine destinée principalement aux équipements publics

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

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

UYBa : Secteur où sont installées les activités économiques et commerciales

Zones à urbaniser :

1AUA : Zone d'urbanisation future qui présente une vocation principale d'habitat de densité assez élevée

Zones agricoles :

A : Zone agricole

Am : Secteur agricole à vocation d'activité maraîchère

Zones naturelles :

N : Zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels



Élément bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Élément bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (mur)



Élément bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (Secteur de patrimoine industriel à préserver)



Secteur soumis à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Préservation des corps de ferme »



Identification du patrimoine bâti

Identification des secteurs de « Préservation des corps de ferme champenois » basée sur les critères suivants :

- Etat du corps de ferme
- Qualité de l'ensemble architectural
- Organisation spatiale de l'ensemble (maintien de la cour, longère et grange...)
- Présence de jardins et/ou potagers

> 55 secteurs ont été identifiés = OAP thématique

Identification des éléments de patrimoine basée sur les critères suivants :

- Etat du bâtiment
- Qualité architecturale
- Histoire et ancienneté du bâti
- Témoignage architectural de l'activité industrielle historique

➤ 104 éléments de patrimoine bâti remarquables, 12 secteurs de patrimoine industriel et 4 vestiges de murs ont été identifiés

Il s'agit de bâtiments anciens transformés en équipements publics (ancienne école, ludothèque...) ou encore de constructions marquant l'histoire de Saint-André-les-Vergers (longère, bâti à pans de bois, maison de ville, villa bourgeoise, maison d'architecte, ancienne bonneterie et autres curiosités...)

Identification du patrimoine paysager et naturel



Identification des éléments paysagers et naturels à préserver

- 1 arbre remarquable
- 53 ha de cœurs d'îlots, fonds de jardin, vergers, parcs
- 5 alignements d'arbres, pour un total de 1 400 m



Elément du paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (arbre)



Elément du paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (alignement d'arbres, haies ...)



Elément du paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cœur d'îlot, fond de jardin, parc, ripisylve ...)

Les prescriptions supplémentaires



Les **espaces boisés classés**, correspondent aux bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.



Espace boisé à conserver ou à créer au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme



Le territoire fait face à des risques naturels et technologiques. Des **secteurs** sont donc **identifiés au plan de zonage afin de prendre en compte ces risques** et d'en limiter l'exposition de la population.



Secteur soumis à l'aléa moyen de retrait/gonflement des argiles



Les **emplacements réservés** sont des espaces ciblés par la commune ou l'intercommunalité en vue d'une affectation définie.



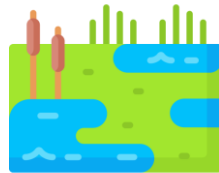
Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général espace vert, voie et passage public



Le règlement peut identifier et localiser **des chemins et des sentes**, à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification permet de maintenir l'actuel usage de ces chemins et de les préserver en tant que chemin ou sente piétonne.



Chemin à conserver



Le règlement reporte les **zones à dominante humide** et les **zones humides** avérées dite « Loi sur l'eau ». Ces zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement **inondés** ou **gorgés d'eau douce**, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la **végétation**, quand elle existe, y est dominée par des **plantes hygrophiles** pendant au moins une partie de l'année »



Zone humide Loi sur l'eau



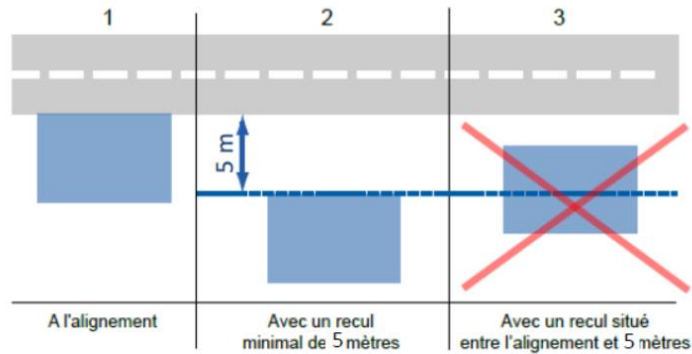
Les **périmètres des centralités commerciales** sont des secteurs dédiés au maintien du commerce de proximité tel que défini au sens du SCoT des Territoires de l'Aube



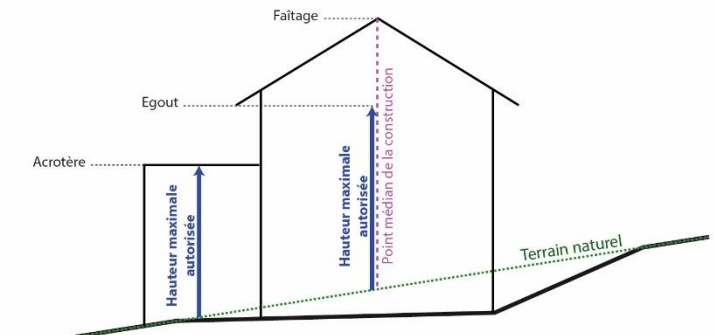
Périmètre de centralité commerciale

Le règlement littéral

- **DESTINATIONS** interdites, autorisées ou soumises à condition(s)
- **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION** des constructions : hauteur, emprise au sol et implantation par rapport aux limites (sur rue et séparatives)



- **ASPECT ARCHITECTURAL** des constructions et **TRAITEMENT PAYSAGER** des abords
- **STATIONNEMENT**
- Condition de desserte et d'accès
- Condition de desserte par **LES RÉSEAUX** : eau potable, ruissellement, assainissement...



Focus sur les zones A et N

- En zone Agricole (A) du PLU, ne pourront être autorisés que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne remettant pas en cause la vocation agricole de la zone

Les activités agricoles sont définies par le code rural (art L.3111-1)

- En zone Naturelle (N) du PLU, ne pourront être autorisés que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières, et les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les dispositions du Code de l'Urbanisme

Précisent les **CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT** de certaines zones (dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine...)

Définissent un **ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION** des zones A Urbaniser

Définissent les actions et opérations pour mettre en valeur les **CONTINUITES ECOLOGIQUES**

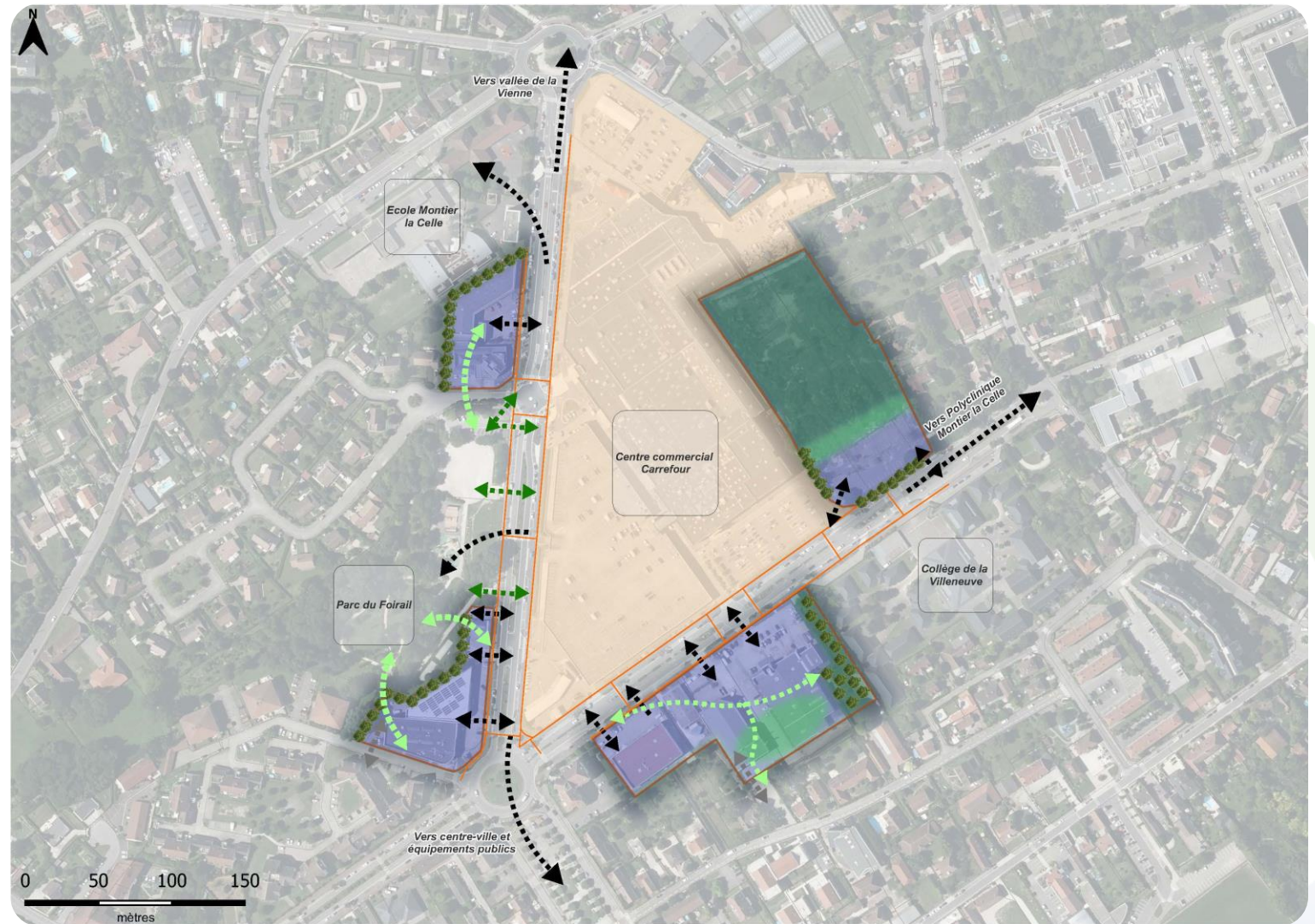
Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales : intégration d'un espace de transition végétalisé, non artificialisé, entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés

Exemple d'OAP sectorielle - Revitalisation du centre-bourg

Les grandes orientations :

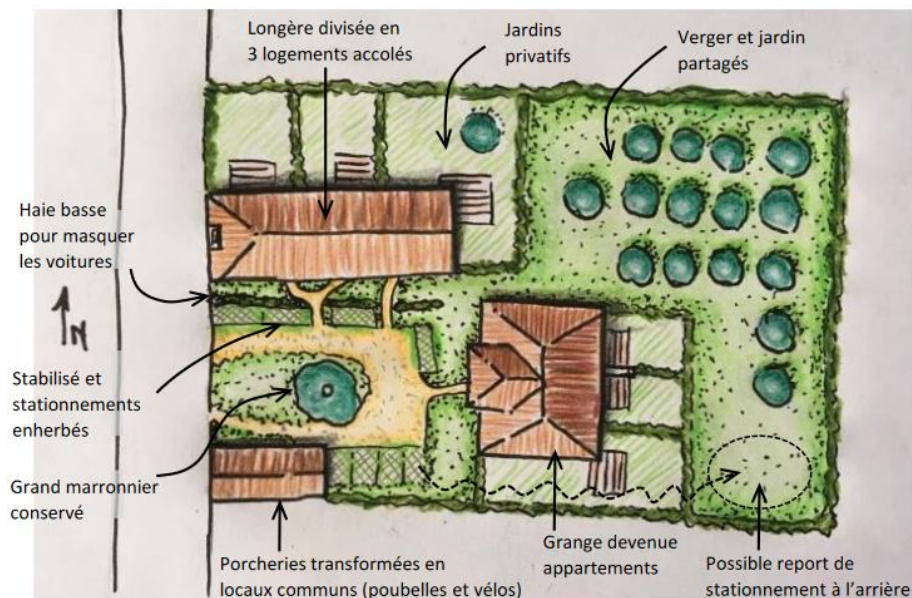
- Anticiper la mutation des espaces commerciaux vers de l'activité résidentielle mixte permettant le développement d'activités commerciales et de service en rez-de-chaussée
- Conserver l'activité commerciale de Carrefour
- Favoriser une mixité fonctionnelle et sociale en développant des logements adaptés et intergénérationnels
- Rapprocher la population au plus près du centre-ville, des activités commerciales et des équipements publics et de santé
- S'appuyer sur les aménagements en matière de mobilité douce et sur l'offre en transports en commun pour rendre accessible le reste de la commune et les communes du pôle troyen
- Réfléchir à des connexions piétonnes avec les espaces verts à proximité dont notamment le parc du Foirail ou encore la vallée de la Vienne
- Promouvoir l'usage des mobilités douces
- Sécuriser les accès et les déplacements au sein de ces futures zones résidentielles mixtes
- Préserver les éléments naturels et paysagers et promouvoir la place de la nature en ville



Exemple d'OAP thématique

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 les proportions et l'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 paysagers de qualité devront être **conservés** pour garantir le maintien de l'ensemble bâti et paysager.
- Dans le cadre d'une **démolition**, un **retrait du bâtiment** par rapport aux voies et emprises publiques pourra être demandé pour des raisons de sécurité et de visibilité.
- 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.



Concertation mise en place

Des articles dans le **magazine municipal**

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

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

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

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

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



À vos réactions...