An aerial photograph of the town of Saint-Parres-aux-Tertres, showing a mix of residential buildings, roads, and agricultural fields. The text is overlaid on the center of the image.

Révision du PLU
de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres

Réunion publique

30 janvier 2023

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

Un PLU, c'est quoi ?

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

Être compatible avec les documents « supérieurs », notamment le 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

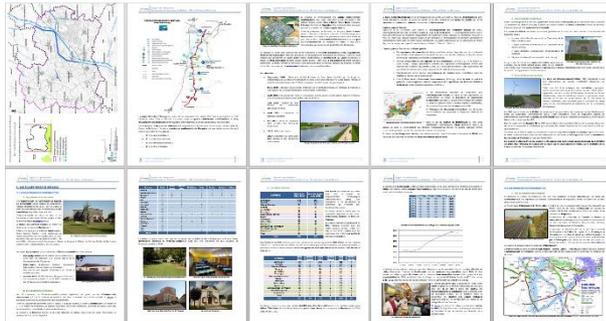
Préserver le patrimoine naturel ou urbain, le cadre de vie...

Que contient le PLU ?

Le contenu du PLU

Le rapport de présentation

Diagnostic et justification du contenu de toutes les autres pièces

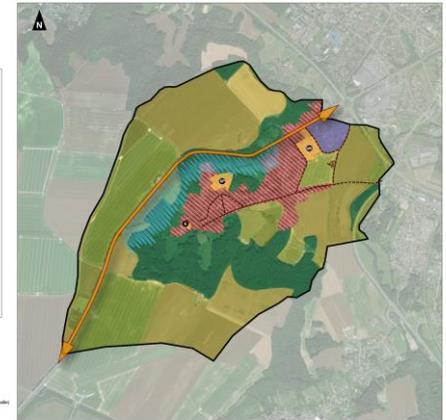


Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) projet politique

Commune de Vauxbain (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 espaces remarquables
 - Aménager les secteurs à enjeux
 - Structurer le secteur du village
 - Restructurer l'aspect de la rue principale et ses abords
 - Aménager le secteur littoral fluvial
 - Mettre la commune en relation les futurs opérateurs à l'aide de sécuriser 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 protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**
- Préserver espaces bocals et semi-bocals
 - Préserver les espaces agricoles et permettre aux activités liées de se développer
 - Prendre en compte la rippe de subséquent depuis la nationale
 - Tout compte des axes naturels

0 200 400 600
Mètres
1:20 000
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vauxbain
Document d'urbanisme (DU) - 2014
Source: IGN de la carte "Cadastre"



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

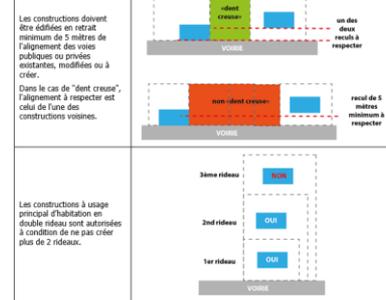


Cité Belli
Comm
Roost W

Le règlement graphique et écrit

zones et règles encadrant les possibilités de construire

Règle sur rapport aux voies et emprises publiques :



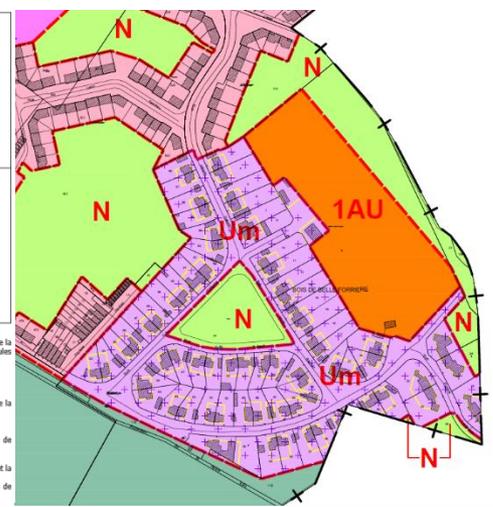
Au-delà d'une bande de 25 mètres à compter de l'alignement des voies publiques routières existantes ou de la marge de recul, les constructions à usage d'habitation sont interdites. Au-delà de cette bande sont seules admises les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation.

Règle sur rapport aux limites séparatives :

La distance complète 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 parcelle 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 parcelle 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.



Le rapport de présentation

Présente un **DIAGNOSTIC** établi au regard des prévisions économiques, démographiques ainsi que des besoins de la commune

Analyse l' **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

Présente une **ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES** naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années + **ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION**

EXPLIQUE LES CHOIX RETENUS pour établir le PADD, les OAP et le règlement

JUSTIFIE LES OBJECTIFS compris dans le PADD

EVALUE LES INCIDENCES du projet sur l'environnement

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

DOCUMENT CADRE, toutes les autres pièces du PLU doivent lui être **COMPATIBLES**



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

Les orientations d'aménagement et de programmation

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 **ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION** des zones A Urbaniser

Définissent les actions et opérations pour mettre en valeur les **CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

Principes d'accès

-  Aménager des entrées de quartiers sécurisées
-  Anticiper l'aménagement d'éventuelles futures entrées de quartier
-  Créer plusieurs points d'accès afin de répartir les circulations
-  Prévoir des accès individuels

Principes de circulation

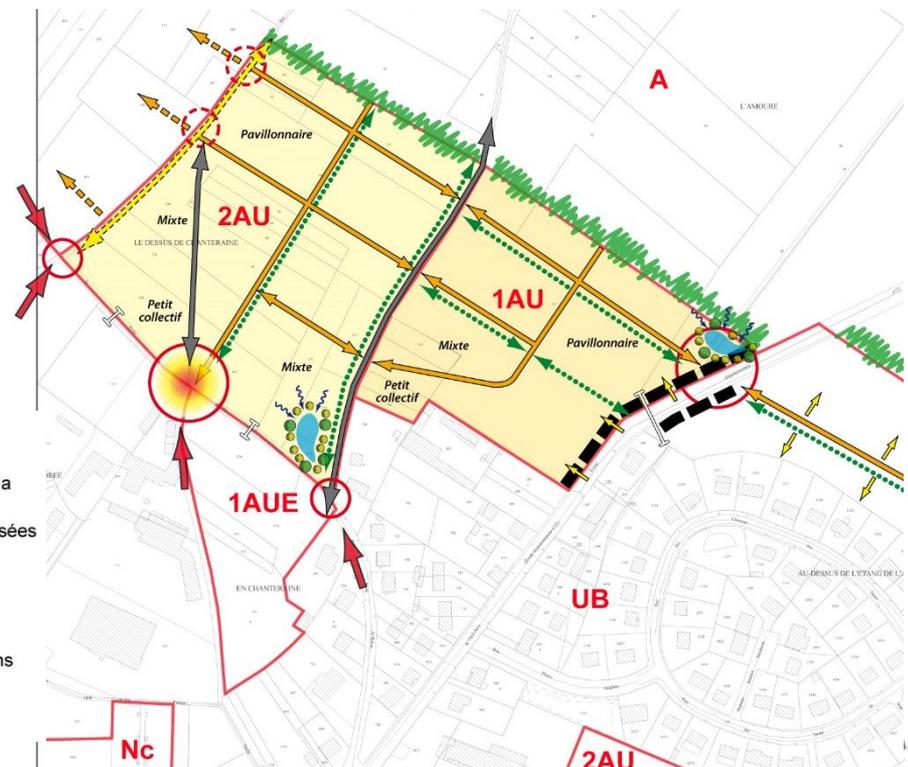
-  Créer un maillage structurant
-  Anticiper d'éventuelles futures extensions urbaines
-  Maintenir ou recréer les dessertes historiques
-  Considérer le chemin des Maillets comme une future voie structurante
-  Aménager des liaisons douces

Principes d'urbanisme

-  Anticiper l'émergence d'une centralité
-  Créer un paysage de façade d'habitations sur la rue Vieil d'Arcy
-  Favoriser les liens avec les parties déjà urbanisées
-  Diversifier l'habitat

Principes paysagers

-  Traiter l'interface entre zone urbaine et zone agricole en intégrant la question des circulations agricoles
-  Concilier gestion de l'écoulement des eaux et aménagement paysager



Le zonage

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 ancien UB : quartier périphérique UC : zone urbaine mixte UE : zone d'équipements publics
UX : zone d'activités économiques communales UY : zone d'activités économiques intercommunale
Um : zone militaire spécifique à la commune de Perthes

U

Zones à Urbaniser

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

AU : vocation résidentielle AUA : vocation économique de compétence communale
AUY : vocation économique de compétence intercommunale

AU

N

Zones Naturelles

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

N : Zone naturelle Nc : secteur à valeur patrimoniale Nj : secteur de jardins
Ni : secteur à vocation touristique et de loisirs Ns : secteur à vocation d'équipements sportifs - Ville de Rethel

Zones Agricoles

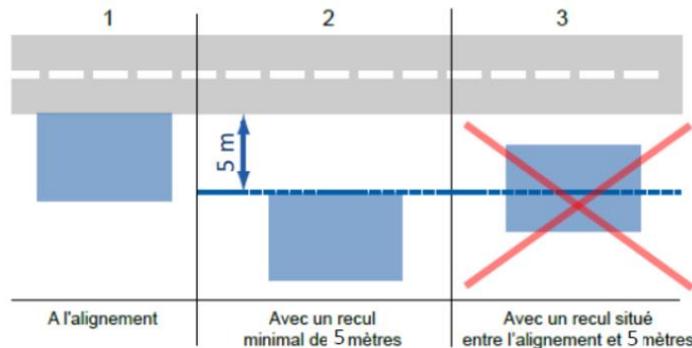
Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

A : espaces cultivés, ferme Ah : secteur agricole d'habitat isolé
At : "espace tampon" Al : secteur à vocation touristique et de loisirs

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

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)



Exploitation agricole & forestière



Habitation



Commerce & activités de service

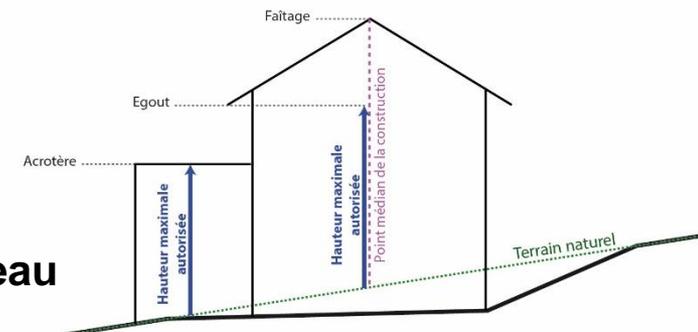


Equipements d'intérêt collectif & services publics



Autres activités secondaires ou tertiaires

- **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...



Les annexes

- **Les servitudes d'utilité publique**
- **Les annexes sanitaires : plans des réseaux d'eau potable, d'assainissement...**
- **Les arrêtés de bruit**
- **Etc...**

Comment construit-on le projet de PLU ?
Avec qui ?



De multiples ingrédients à mettre dans la marmite « PLU »



PRESCRIPTION (délibération)

Phase technique : phase de travail, réflexion

Elus, Personnes publiques associées, Habitants

Élaboration du diagnostic

**Bilan de la capacité de densification et de mutation des espaces
urbanisés (diagnostic foncier)**

**Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
au cours des 10 dernières années**

Définition des objectifs à travers le PADD

Débat sur les orientations du PADD (délibération)

Traduction réglementaire du projet : zonage, règlement, OAP

ARRET DU PROJET (délibération)

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CONCERTATION

Consultations (3 mois)

Personnes Publiques Associées

**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels
Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Enquête publique (15 jours + 2 mois)

**Corrections du dossier pour prendre en compte les remarques des
personnes publiques associées et de l'enquête publique**

APPROBATION (délibération)

Les constats et enjeux du diagnostic

Compatibilité

Le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube - SCoT

- 9 intercommunalités
- 352 communes
- 255 000 habitants
- Saint-Parres-aux-Tertres est identifiée par le SCoT comme une des 21 communes du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne
- Critères de répartition des besoins fonciers:
 - 80-90% constructions neuves
 - 10-20% rénovation

Unité territoriale	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	Objectifs d'offre en logements	
		Horizon 2035	Par an
Confluence de Troyes	Troyes Champagne Métropole	Entre 12 500 et 13 600	Entre 550 et 650
	Forêts, Lacs, Terres en Champagne	Entre 600 et 700	Entre 25 et 35
Plaine d'Arcis	Arcis Mailly Ramerupt	Entre 1 600 et 1 800	Entre 75 et 85
Territoires d'Orient	Lacs de Champagne	Entre 900 et 1 200	Entre 45 et 55
	Vendeuvre-Soulaines	Entre 600 et 700	Entre 25 et 35
Côte des Bar	Région de Bar-sur-Aube	Entre 1 300 et 1 600	Entre 60 et 80
	Barséquanais en Champagne	Entre 2 000 et 2 400	Entre 90 et 120
Pays d'Othe et d'Armance	Chaourçois et Val d'Armance	Entre 700 et 850	Entre 30 et 40
	Pays d'Othe	Entre 700 et 750	Entre 30 et 35
SCoT des Territoires de l'Aube		Entre 20 000 et 25 000	Entre 1000 et 1200

Note : Les objectifs d'offre en logements définis à l'horizon 2035 prennent en compte à la fois la construction neuve, la rénovation et la remise sur le marché de logements vacants, et les changements de destination.

Le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube - SCoT

Unité territoriale	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	Potentiel foncier maximal d'urbanisation à l'horizon 2035 (habitat)
Confluence de Troyes	Troyes Champagne Métropole	De 359 à 669 hectares ² Secteur A du PLH : de 80 à 226 ha Secteur B du PLH : de 94 à 177 ha Secteur C du PLH : de 47 à 80 ha Secteur D du PLH : de 138 à 186 ha
	Forêts, Lacs, Terres en Champagne	De 38 à 60 hectares
Plaine d'Arcis	Arcis Mailly Ramerupt	De 115 à 146 hectares
Territoires d'Orient	Lacs de Champagne	De 69 à 95 hectares
	Vendeuvre-Soulaines	De 38 à 60 hectares
Côte des Bar	Région de Bar-sur-Aube	De 92 à 138 hectares
	Barséquanais en Champagne	De 138 à 207 hectares
Pays d'Othe et d'Armance	Chaourçois et Val d'Armance	De 46 à 69 hectares
	Pays d'Othe	De 46 à 60 hectares
SCoT des Territoires de l'Aube		De 941 à 1504 hectares³

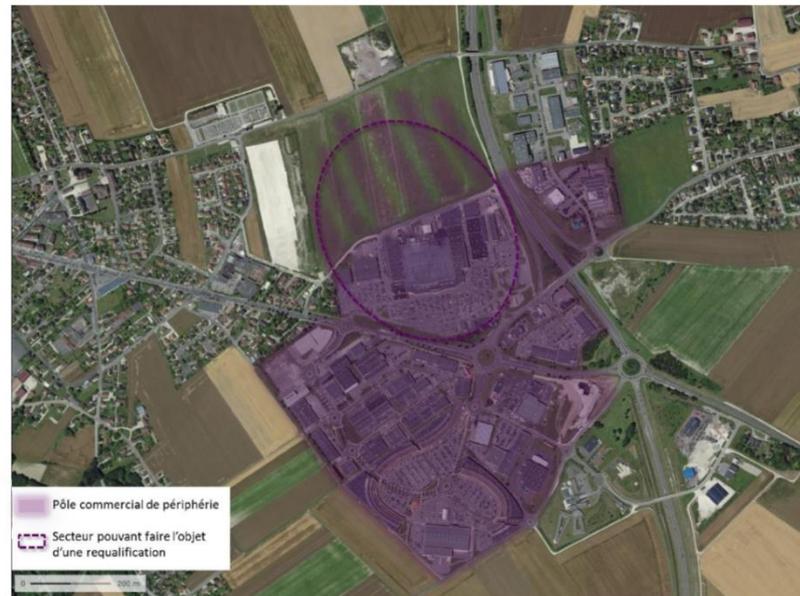
Notes : Le potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT est à prendre en compte pour le dimensionnement des zones à urbaniser (ouvertes à l'urbanisation ou dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à l'horizon 2035) mais également pour le potentiel densifiable ou mutable au sein des zones urbaines.

- Densité imposée par le PLH pour le secteur B : 12 à 20 logements/hectare
- Valorisation prioritaire des espaces libres ou pouvant faire l'objet de reconquête situés à l'intérieur des espaces urbanisés
- La rétention foncière n'est pas prise en compte par le SCoT : elle devra être justifiée selon les communes

Le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube - SCoT

- Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial précise les orientations en matière de commerce
- Ne pas remettre en cause la vitalité des centralités
- Eviter les surfaces de vente de moins de 300m² ou de plus de 1000m²
- Règles pour le « secteur pouvant faire l'objet d'une réhabilitation » :
 - Requalification globale du secteur
 - Démantèlement des locaux anciens
 - Surface de plancher limitée

Fiche n°1 : Le Pôle de Saint-Parres-aux-Tertres / Villechétif



Unité territoriale	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	Potentiel foncier maximal d'urbanisation à l'horizon 2035 (zones d'activité de fonction structurante)
Confluence de Troyes	Troyes Champagne Métropole	De 45 à 140 hectares
	Forêts, Lacs, Terres en Champagne	De 15 à 25 hectares
Plaine d'Arcis	Arcis Mailly Ramerupt	De 15 à 25 hectares
Territoires d'Orient	Lacs de Champagne	De 15 à 25 hectares
	Vendeuvre-Soulaines	De 15 à 25 hectares
Côte des Bar	Région de Bar-sur-Aube	De 15 à 25 hectares
	Barséquanais en Champagne	De 15 à 25 hectares
Pays d'Othe et d'Armançe	Chaourçois et Val d'Armançe	De 15 à 25 hectares
	Pays d'Othe	De 15 à 25 hectares
SCoT des Territoires de l'Aube		De 165 à 340 hectares

Evolution de la population

Population légale 2020 : **3 179 habitants**
(population municipale entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023)

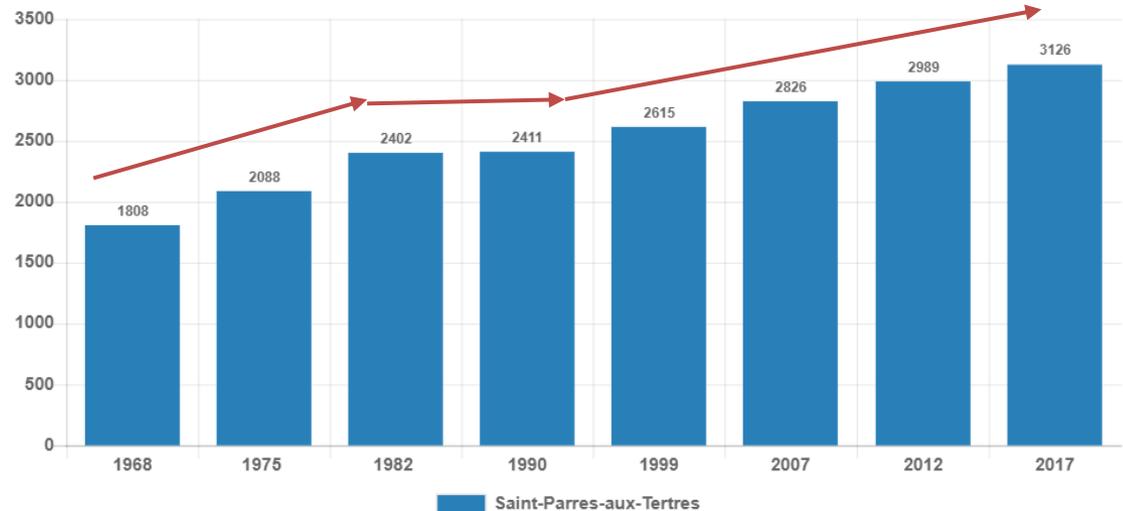
Entre 1968 et 2020, la population a pratiquement doublé sur la commune

Un seuil démographique qui ne cesse d'augmenter depuis 1968 avec un léger ralentissement entre 1982 et 1999 puis une nouvelle phase de croissance depuis 1999

Solde naturel qui est positif pour chaque période (sauf 1982-1990)

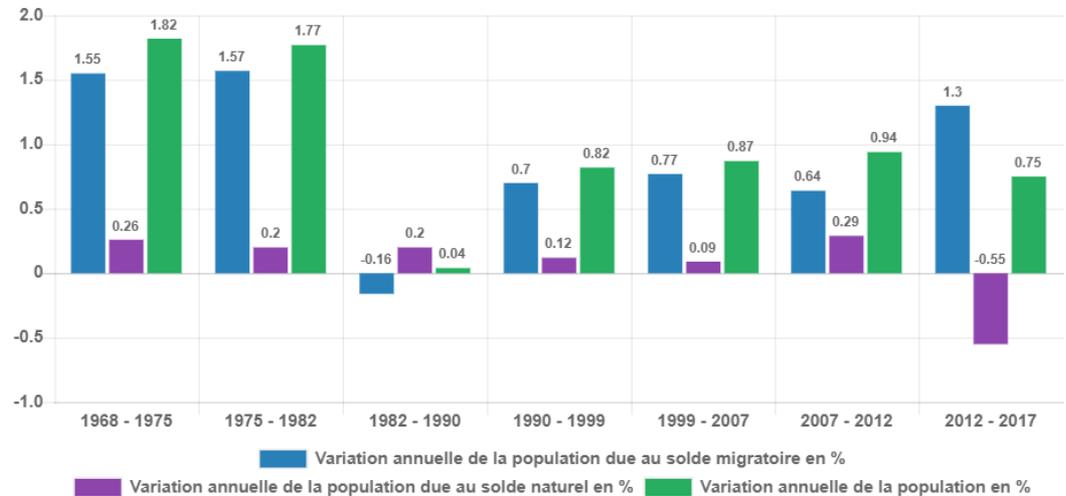
Entre 2012 et 2017 : solde naturel très bas

Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Saint-Parres-aux-Tertres



Sources: INSEE - Recensements de la population

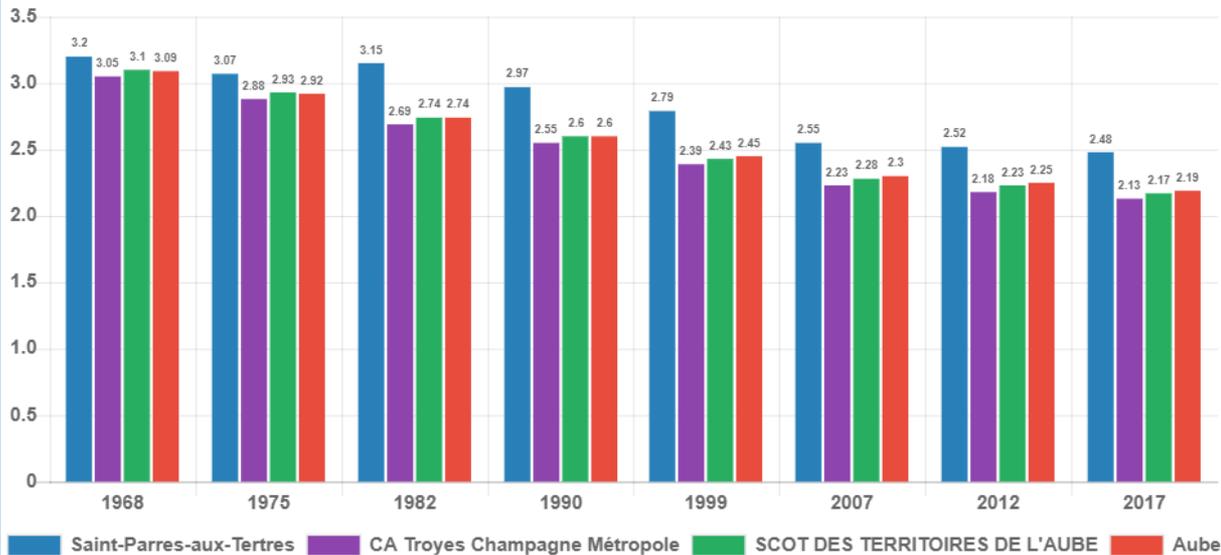
Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population - Saint-Parres-aux-Tertres



Sources: INSEE - Recensements de la population

Evolution des ménages

Évolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968



Sources: INSEE – Recensements de la population

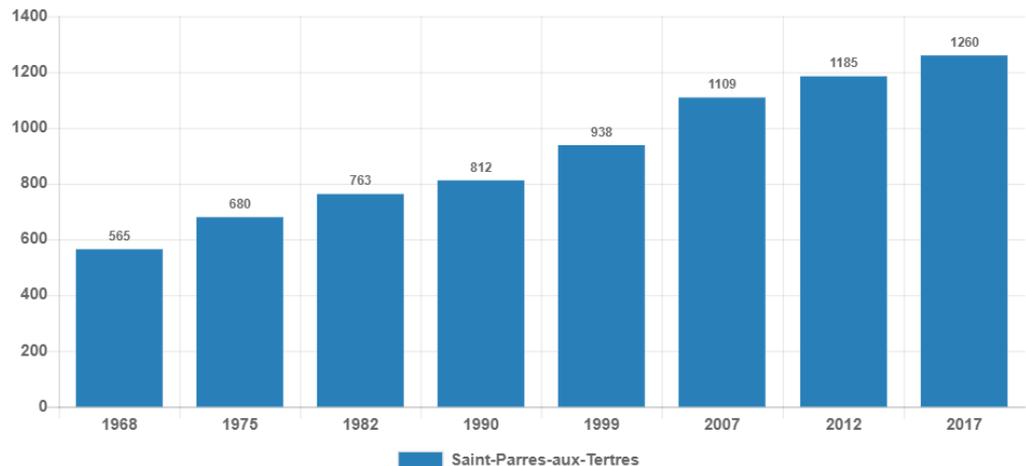
Des ménages qui augmentent en nombre (accueil de population) mais dont la taille tend à diminuer sur la période longue

Desserrement des ménages faible avec 2,48 personnes par ménage

La taille moyenne d'un ménage en France est de 2,2 personnes

L'évolution du nombre de ménage est en corrélation avec l'augmentation de la population

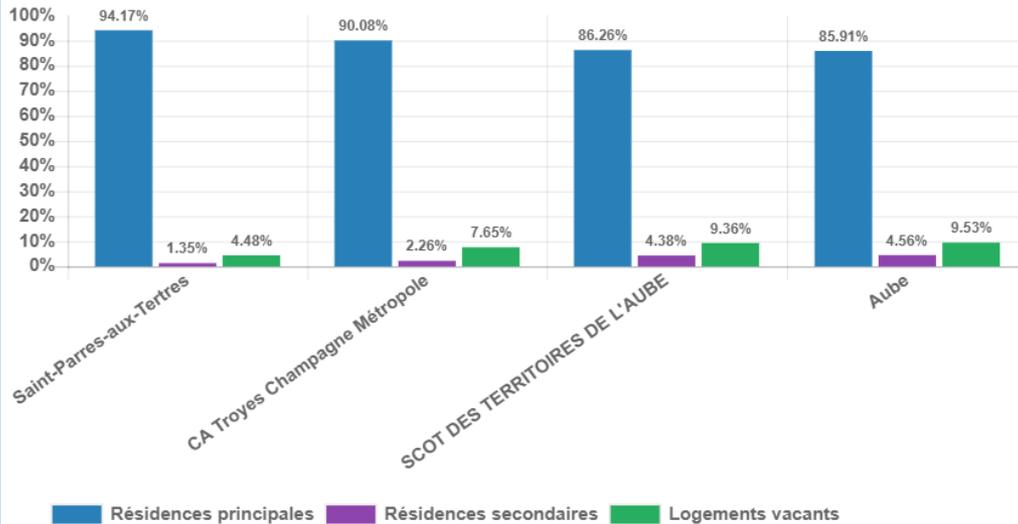
Évolution du nombre de ménages depuis 1968 - Saint-Parres-aux-Tertres



Sources: INSEE – Recensements de la population

Evolution du parc de logements et catégories

Type de logements en 2017 (%)

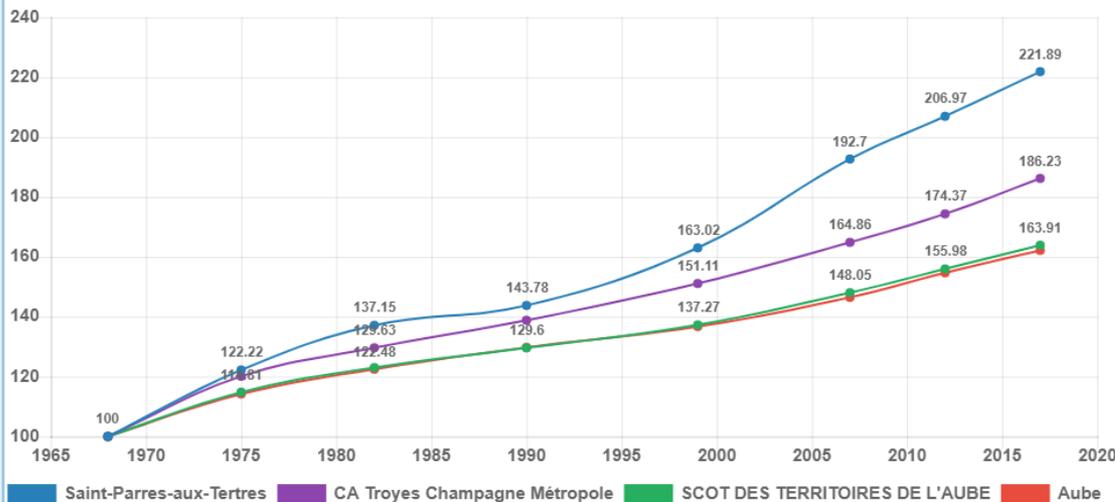


Sources: INSEE – Recensements de la population

Un taux de vacance très faible sur la commune (taux normal = 7%)

Taux de vacance < échelons comparés
=> Pas de réinvestissement sur le bâti sous-occupé

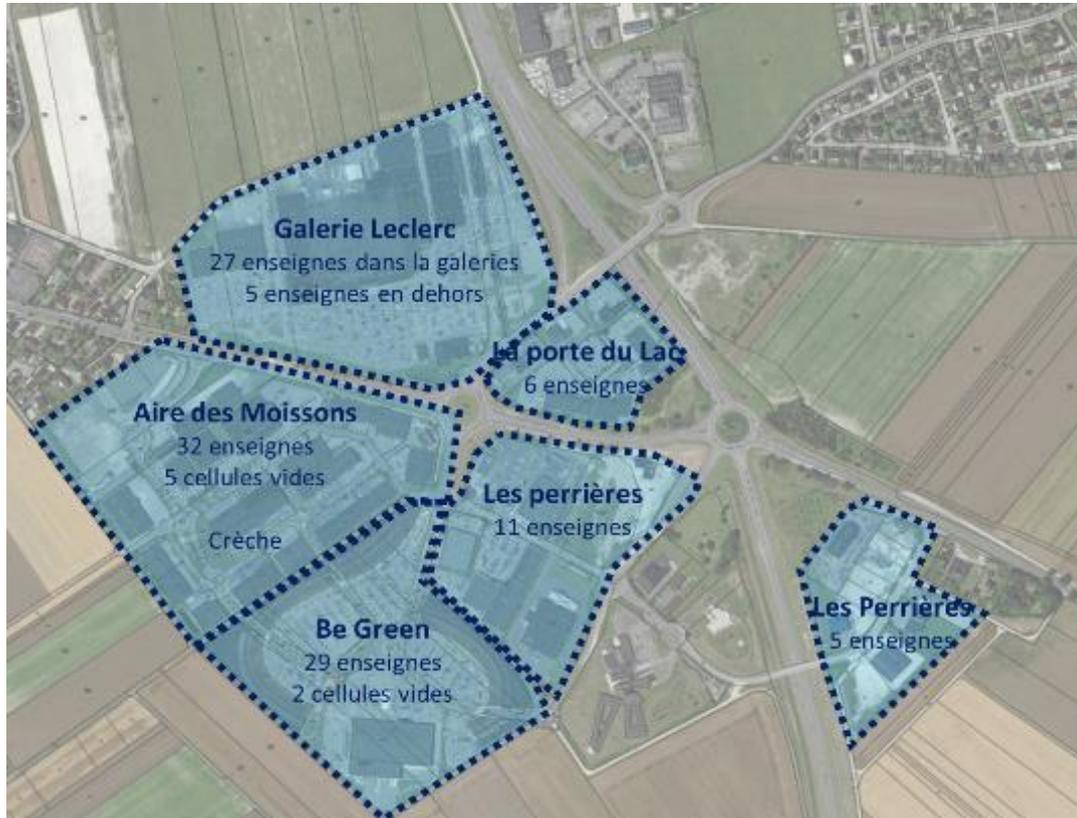
Evolution comparée du nombre de logements entre 1968 et 2017 (base 100 en 1968)



Sources: INSEE – Recensements de la population

Proportionnellement, l'évolution du nombre de logement est plus importante pour la commune que pour les territoires comparés

Vie économique, commerces et activités de services



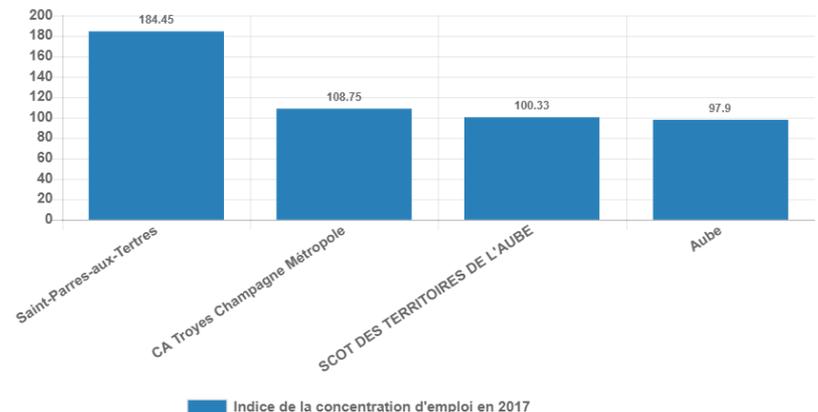
L'INSEE recense 2 088 emplois

3/4 des emplois concernent les commerces > **Zone commerciale d'importance départementale**

L'indice de la concentration d'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans un territoire donné et la population active qui y réside

Commune : 184,5 = commune offrant de nombreux emplois

Indice de la concentration d'emploi en 2017



L'activité agricole

Sur les 5 exploitations identifiées, il existe un seul élevage (vaches allaitantes)

Les autres exploitations sont céréalières

La Ferme de Panais exploite un site de méthanisation situé sur la commune limitrophe de Thennelières



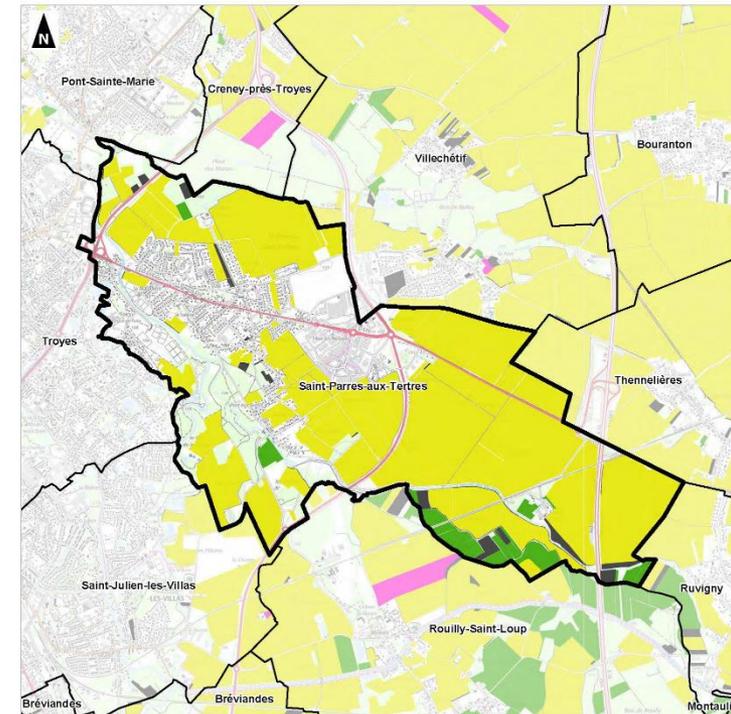
AOP Chaource sur la commune

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres
Plan Local d'Urbanisme
Occupation du sol agricole - 2018

- Commune de Saint-Parres-aux-Tertres
- Limites communales
- Types d'occupation du sol agricole en 2018 :
 - Grandes cultures
 - Cultures spécialisées (Vergers, vignes, légumes...)
 - Prairies
 - Gel et autres



1:25 000
(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Média: cartes urbanisme, 2020
Source de données: IGN
Source de données: AP-124 - aude@urbanisme, 2020



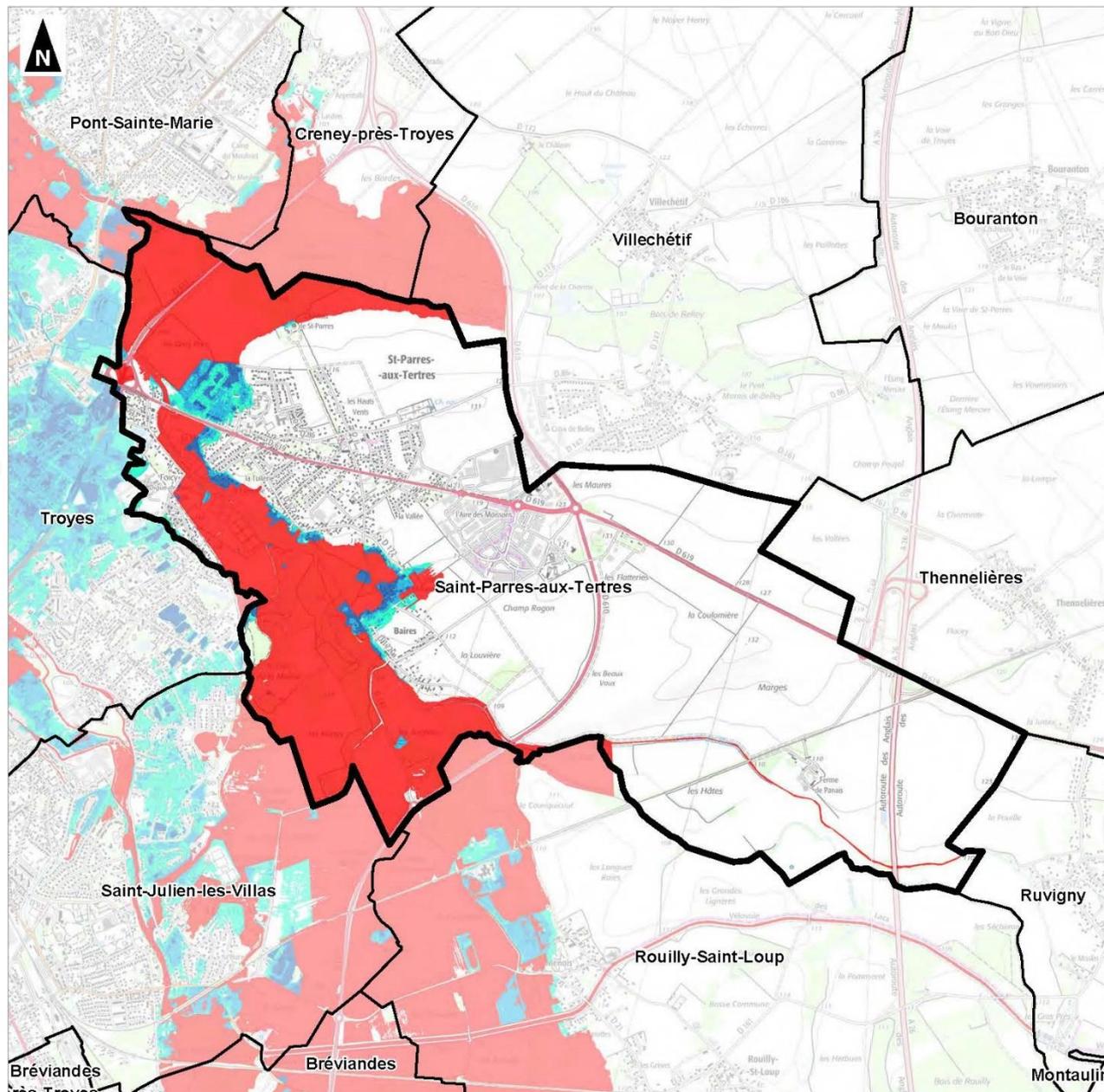
Les risques naturels – Inondation / Remontée de nappe

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres

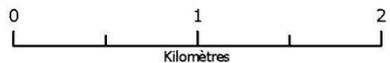
Plan Local d'Urbanisme

Plan de prévention du risque inondation
de l'Agglomération Troyenne

-  Commune de Saint-Parres-aux-Tertres
-  Limites communales
-  Zone bleu clair = Secteurs urbanisés ou en projet en zone d'aléa faible
-  Zone bleu moyen = Secteurs urbanisés ou en projet en zone d'aléa moyen
-  Zone bleu foncé = Secteurs urbanisés en zone d'aléa fort
-  Zone Rouge = Champs d'expansion des crues



Risque connu dans la
commune
Le règlement du PPRi
s'impose au PLU



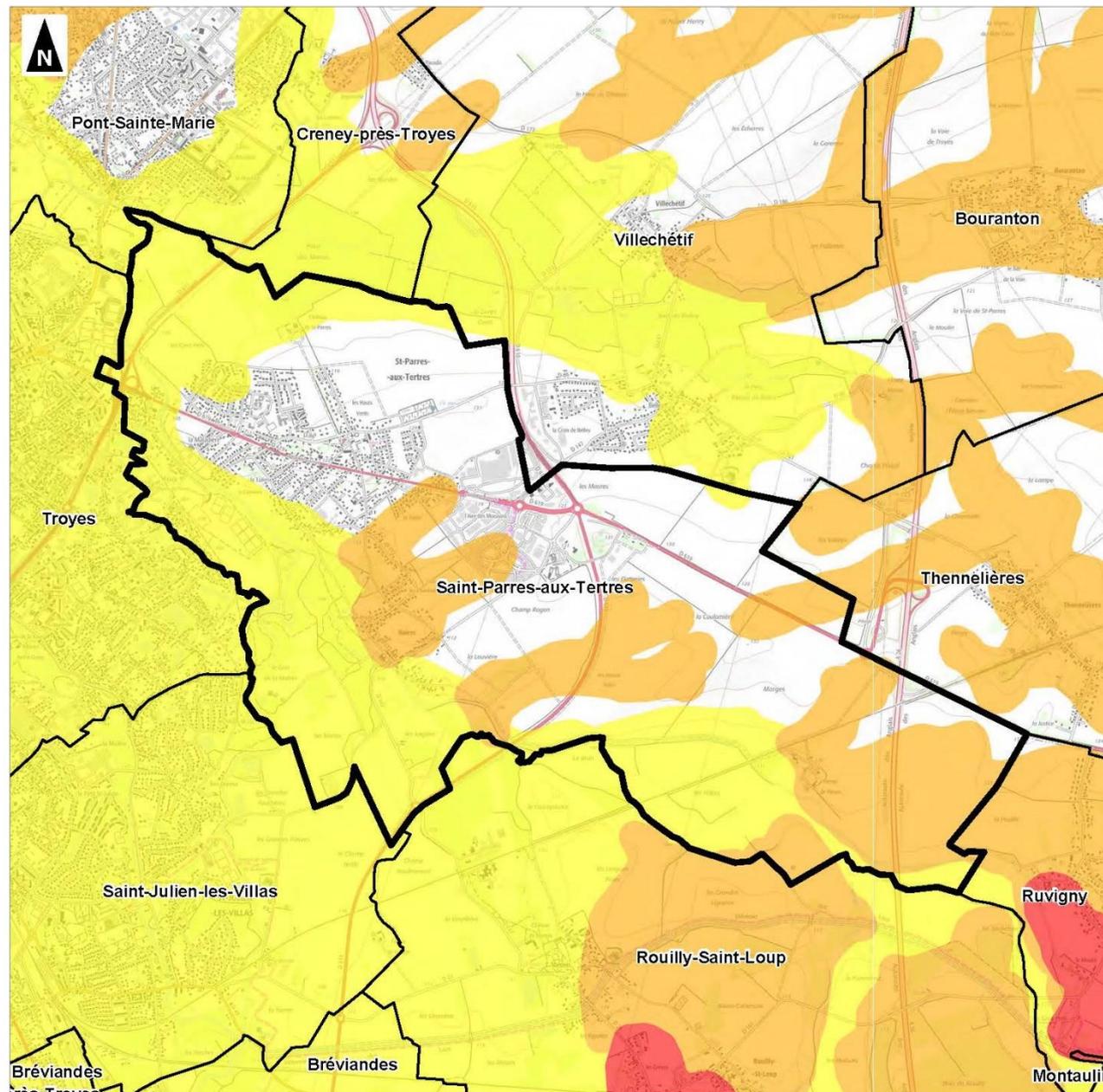
1:25 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Les risques naturels – Mouvement de terrain

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres
Plan Local d'Urbanisme
Aléas gonflement/retrait des argiles

-  Commune de Saint-Parres-aux-Tertres
-  Limites communales
- Aléas gonflement/retrait des argiles :
 -  Faible
 -  Moyen
 -  Fort



0 1 2
Kilomètres

Les risques technologiques – Etablissement ICPE

Risques dont l'origine est liée à l'action humaine

4 types d'effets :

- **Thermique** : combustion d'un produit inflammable ou à une explosion
- **Mécanique** : surpression, résultant d'une onde de choc provoquée par une explosion
- **Toxique** : inhalation, contact ou ingestion d'une substance chimique toxique suite à une fuite
- **Dus aux substances radioactives** : rayonnements ionisants



Nom de l'établissement	Régime en vigueur	Activité	Statut SEVESO
SPA FILIALE DE L'AUBE	Enregistrement	Chiens (élevage, vente, transit, garde, fourrières)	Non Seveso
TROYDIS	Enregistrement	Stations-service	Non Seveso



Sur la commune :

- **Risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**
- **Risques liés au transport de matières dangereuses**
 - Par voies routières : A26, départementales 610 et 619
 - Pas voie ferrée : ligne Vitry-le-François / Troyes
- **Risque rupture de barrage**

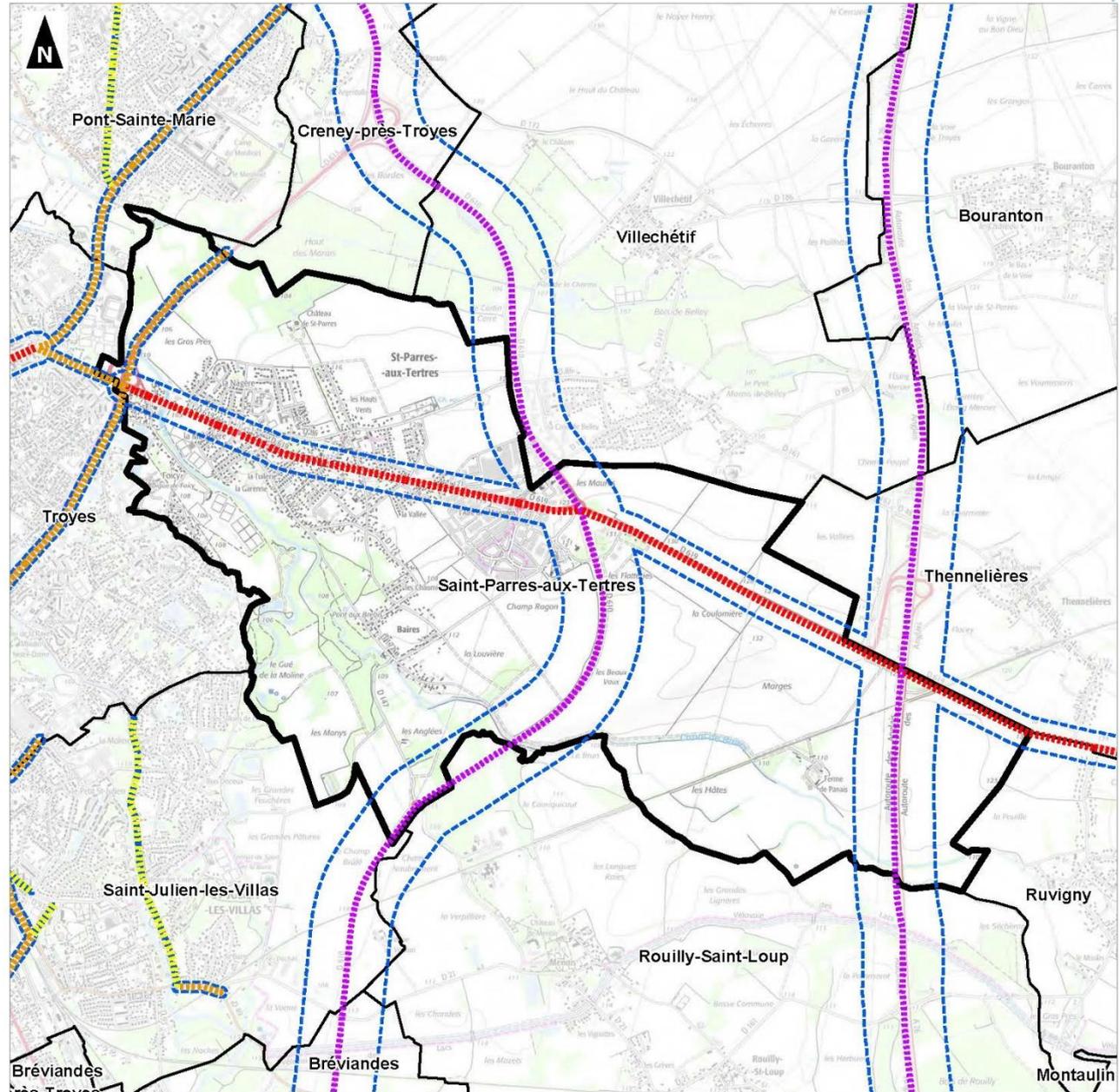
Les nuisances

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres

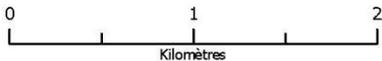
Plan Local d'Urbanisme

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (2014)

-  Commune de Saint-Parres-aux-Tertres
-  Limites communales
-  Axe terrestre bruyant
- Catégorie des infrastructures :**
-  2 (250m)
-  3 (100m)
-  4 (30m)
-  5 (10m)



Le classement sonore des infrastructures implique des aménagements pour les constructions



1:25 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

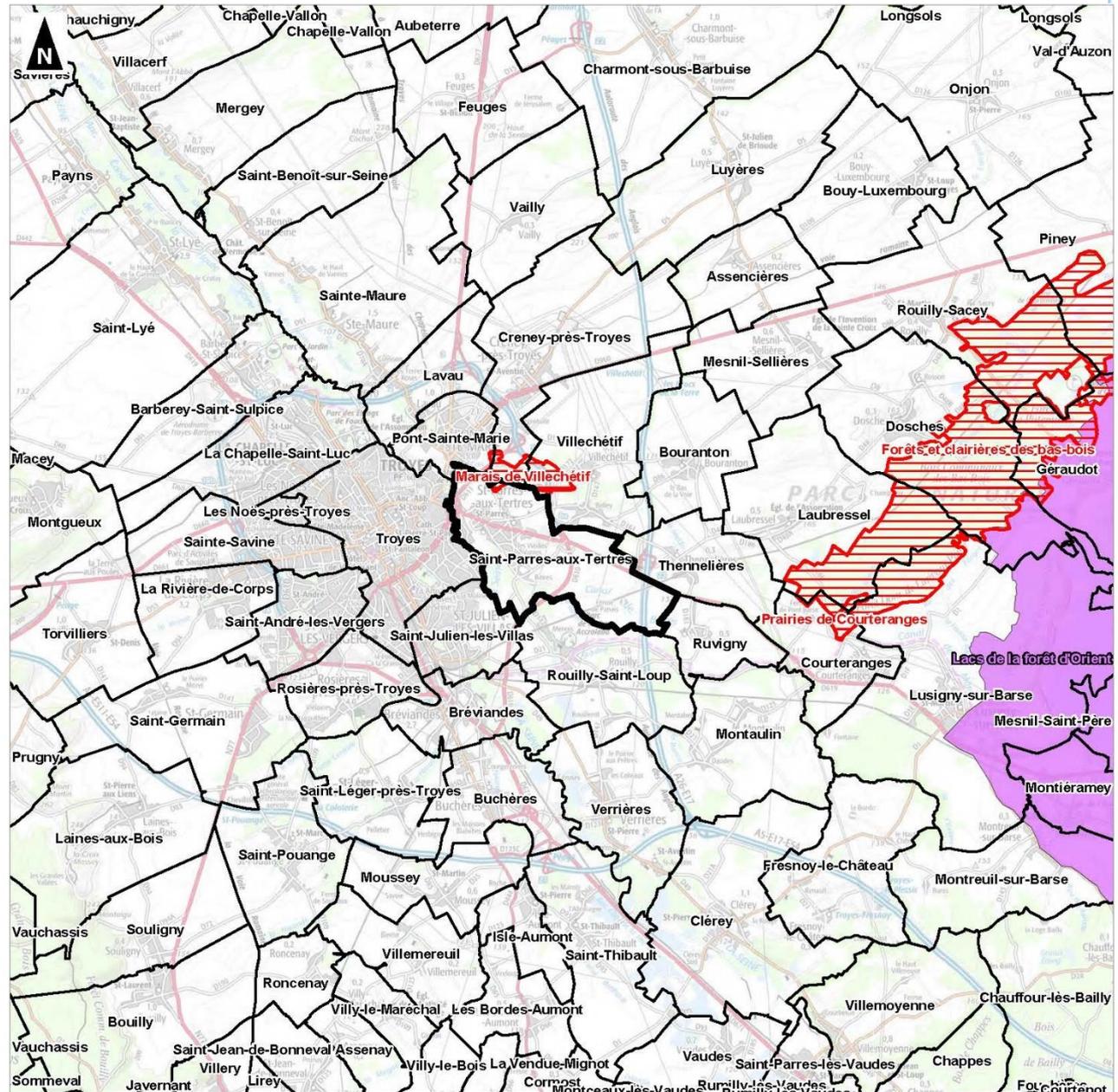
Les milieux naturels

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres

Plan Local d'Urbanisme

Réseau Natura 2000

-  Commune de Saint-Parres-aux-Tertres
-  Limites communales
-  Zone Spéciale de Conservation
-  Zone de Protection Spéciale



1:100 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

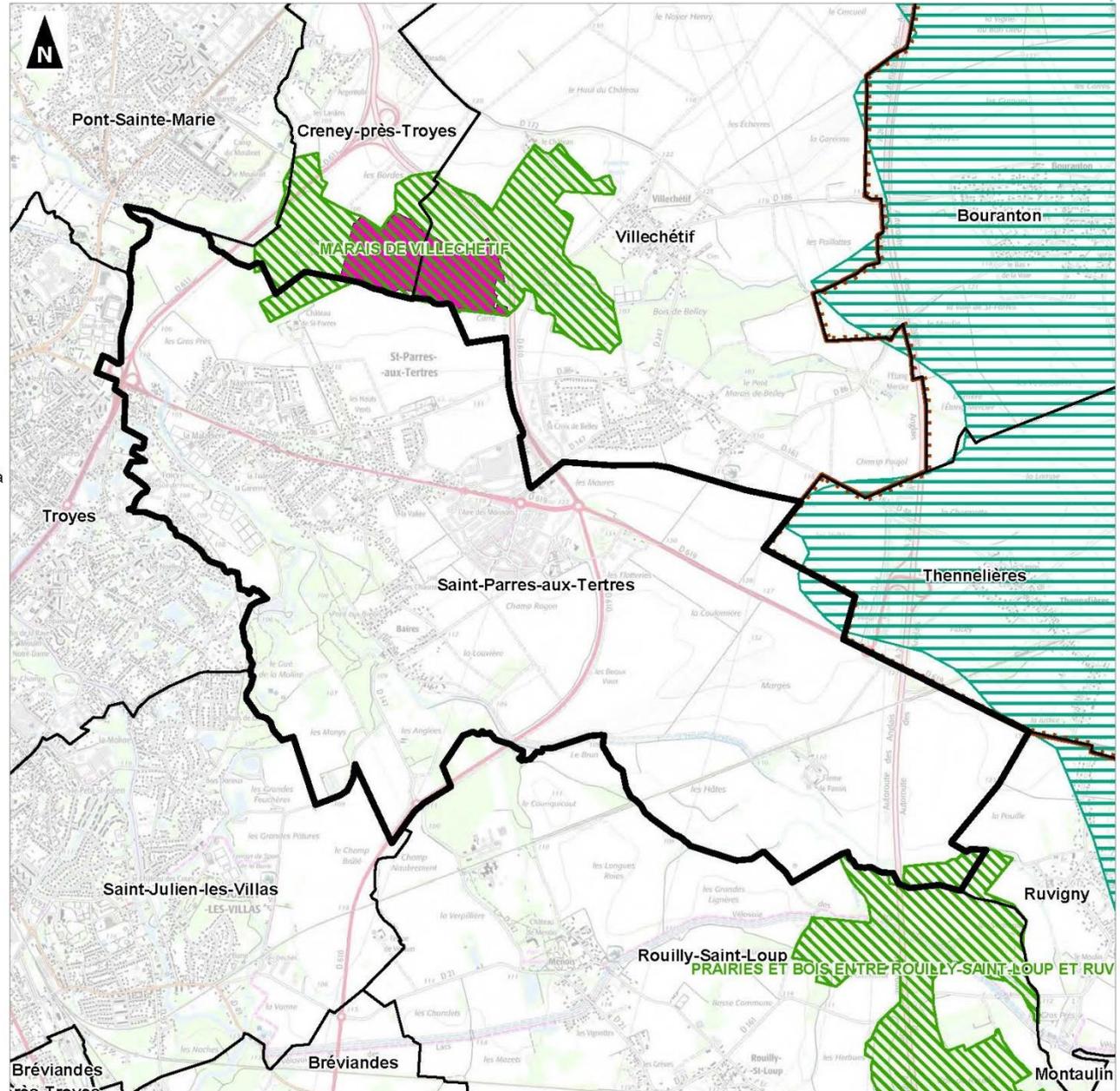
Les milieux naturels

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres

Plan Local d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu
(Hors réseau Natura 2000)

-  Commune de Saint-Parres-aux-Tertres
-  Limites communales
-  ZNIEFF de type 1
-  Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient
-  Arrêté de Protection de Biotope "Marais de Villechétif à Creney-près-Troyes et Villechétif"
-  Zone RAMSAR "Étangs de la Champagne Humide"



0 1 2
Kilomètres

1:25 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

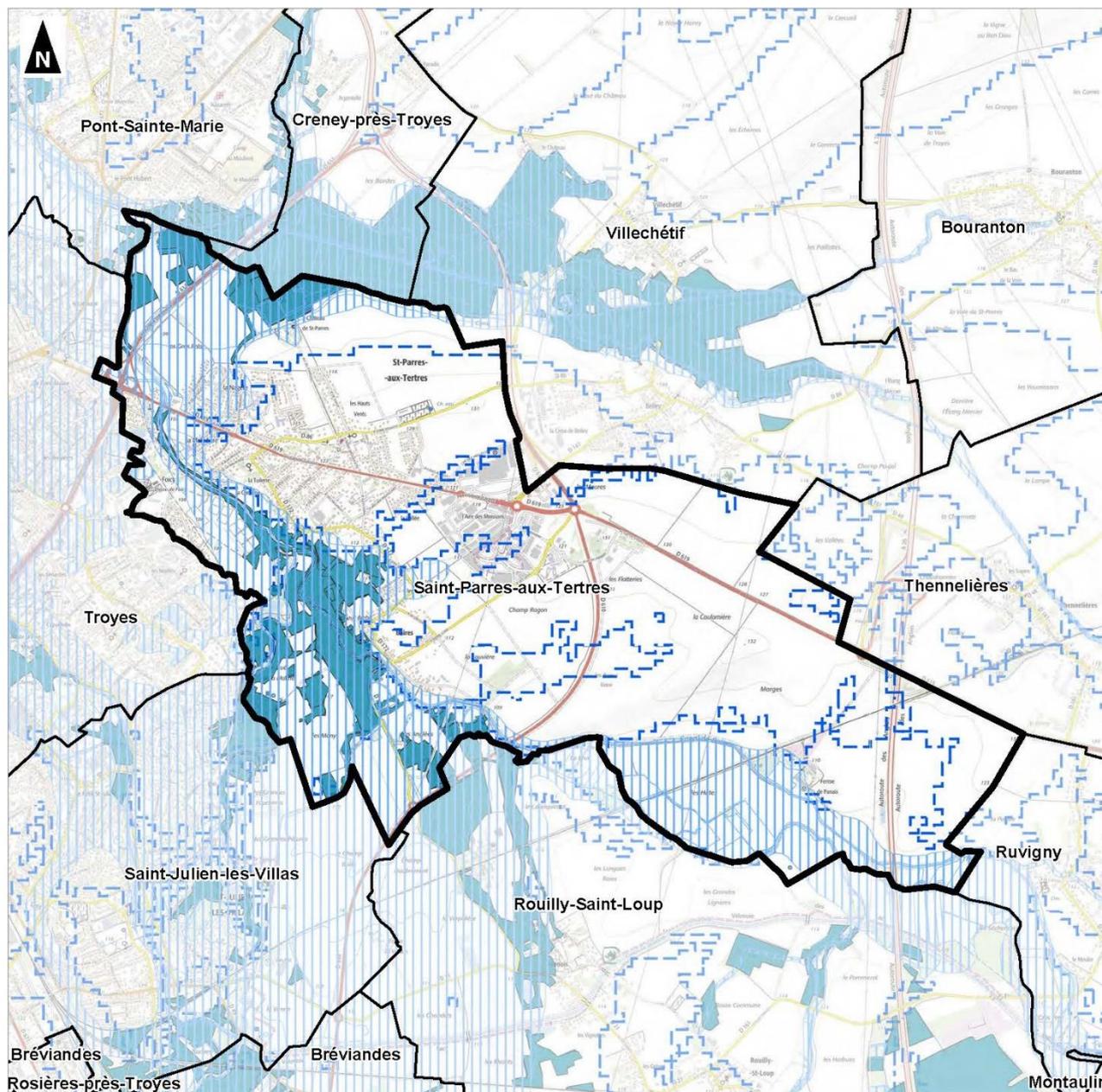
Les milieux naturels

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres

Plan Local d'Urbanisme

Zones humides

-  Commune de Saint-Parres-aux-Tertres
-  Limites communales
-  Zones humides "Loi sur l'eau"
-  Zones à Dominante Humide (par diagnostic)
-  Zones à Dominante Humide (par modélisation)



0 1 2
Kilomètres

1:25 000

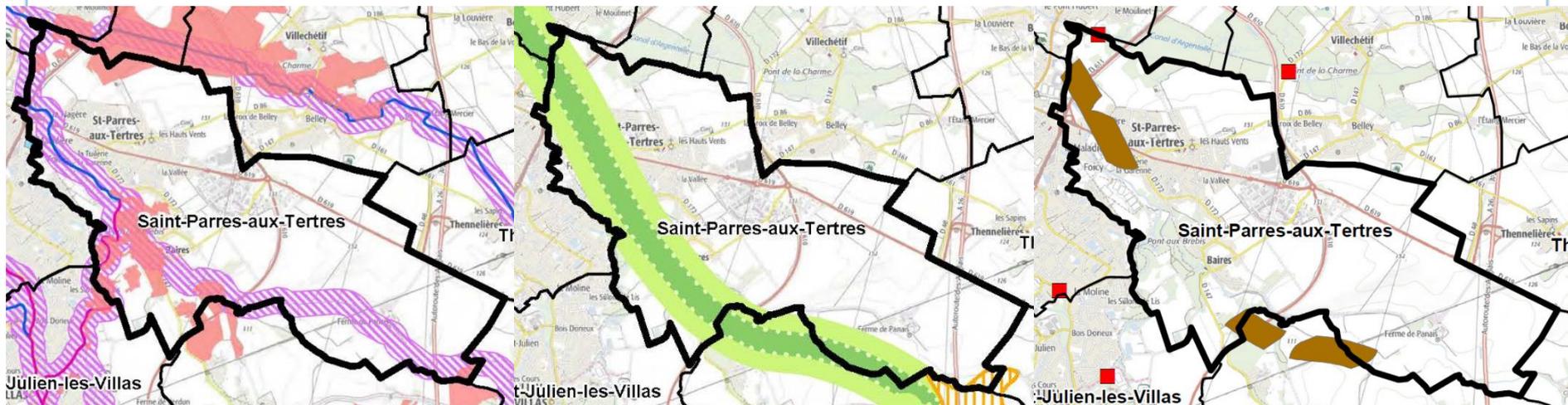
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

La Trame Verte et Bleue

Enjeux de la TVB locale :

- **Réservoirs des milieux humides** : les Marais de Villechétif au Nord et le secteur de confluence de la Vieille Seine et du Canal de Baires
- **Trame Bleue** : trames aquatiques de la Vieille Seine et du Canal de Baires avec **les corridors écologiques des milieux humides** représentés par les ripisylves
- **Trame Verte** : **corridor écologique des milieux boisés à restaurer** et **bordure des corridors** représentés par la ripisylve
- **Jardins, parcs, vergers dans le village** (écologie urbaine)

Principaux obstacles aux continuités écologiques : **Boulevard G. Pompidou** qui traverse les Marais et infranchissable pour de nombreuses espèces, la **Voie Ferrée** la **D610**



L'organisation urbaine

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres

Plan Local d'Urbanisme

Localisation

-  Commune de Saint-Parres-aux-Tertres
-  Limites communales

Urbanisation de la Commune

-  Le bourg et ses extensions

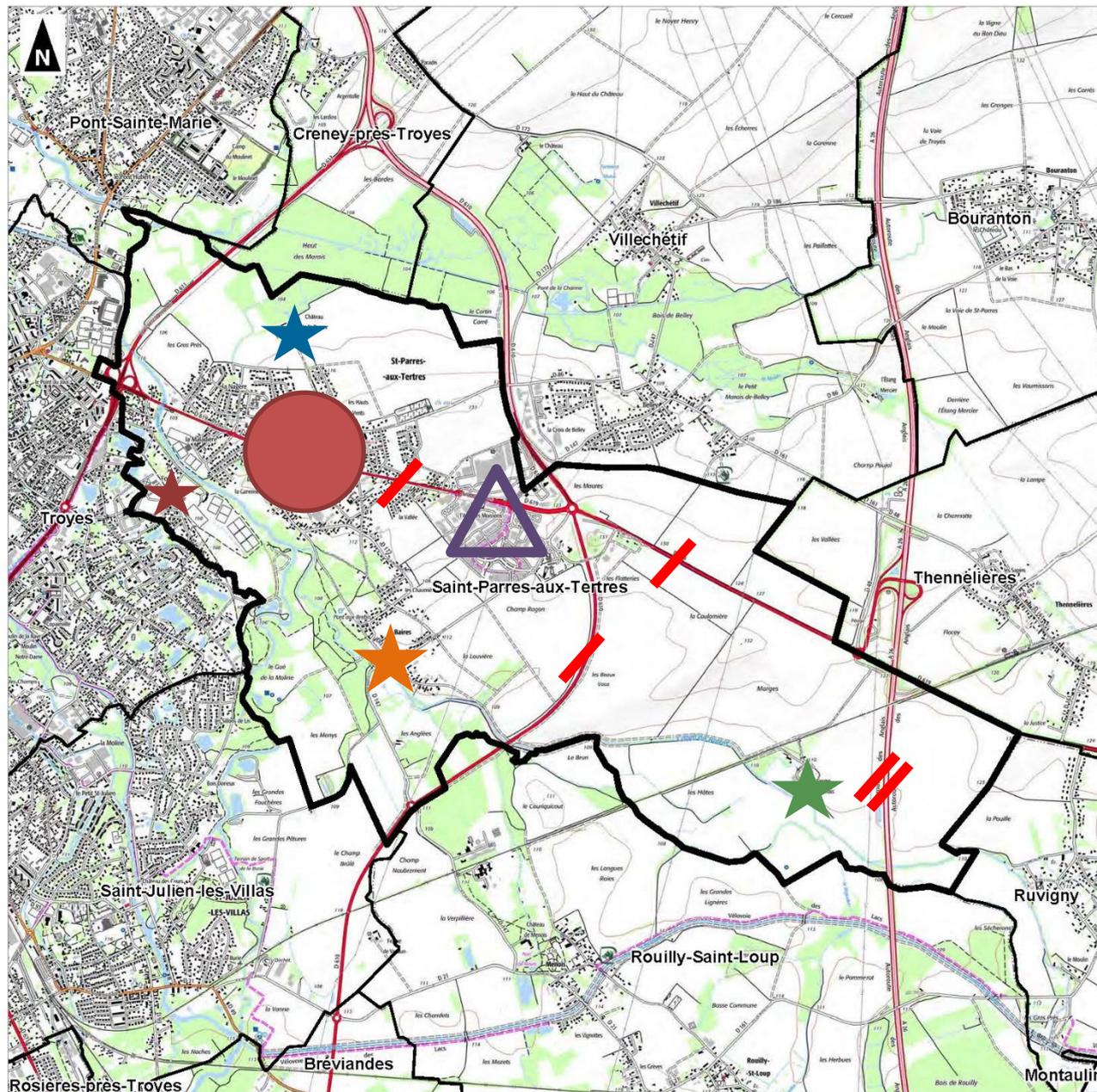
-  La zone d'activités économiques

Dans la commune...

-  *Urbanisation en limite de Troyes*
-  *Baires*
-  *Ferme de Panais*
-  *Château de Saint-Parres*

Organisation de la circulation

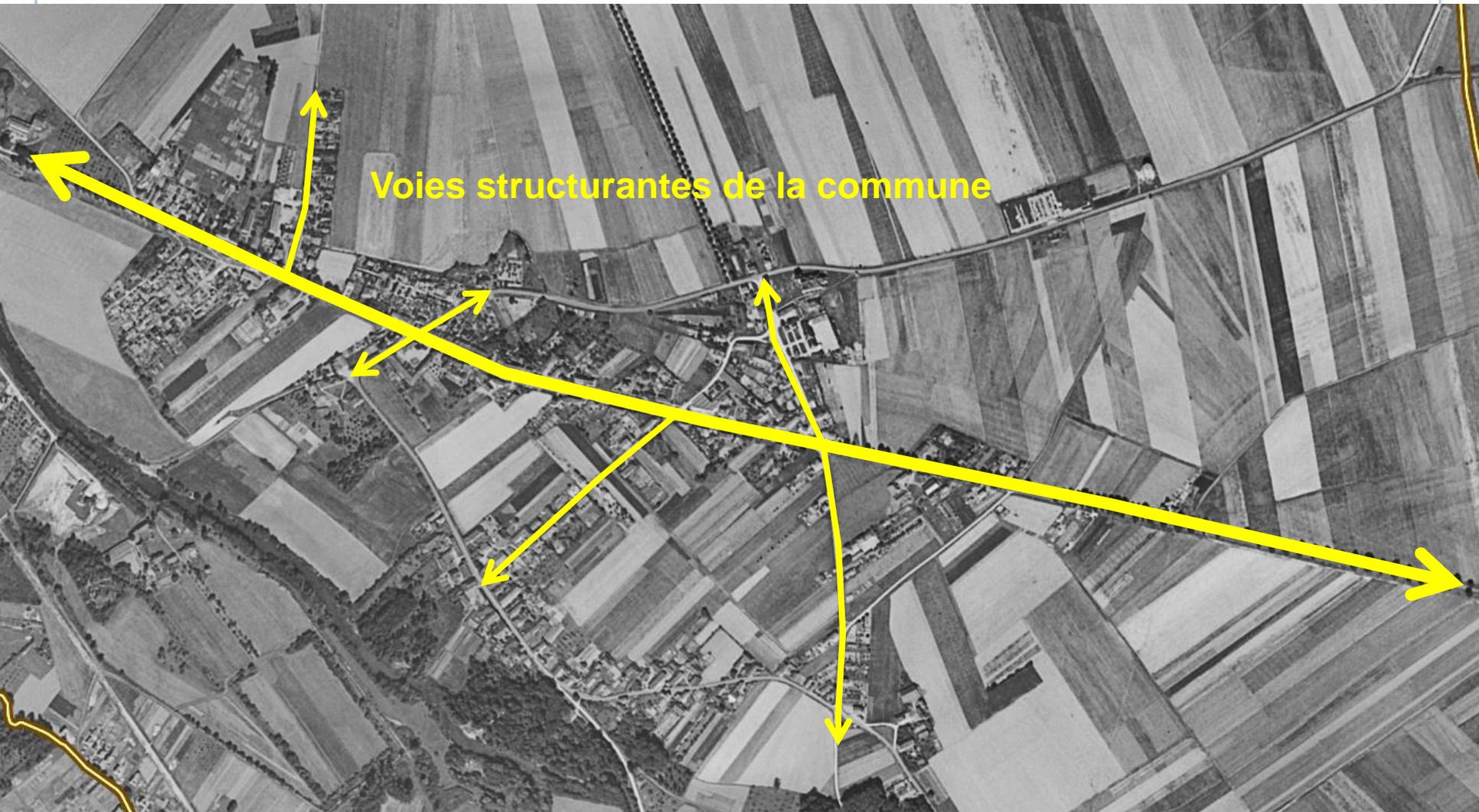
-  *Autoroute*
-  *Voie importante*



Les formes urbaines

Evolution de l'urbanisation

Dans les années 60, l'urbanisation se fait le long de la route départementale 619 et plus généralement le long des axes perpendiculaires à cette voie



Les formes urbaines

L'axe principal



La commune est structurée notamment par la départementale 619 qui traverse son centre-ville d'Est en Ouest

Le centre-ville s'est développé de part et d'autre au fur et à mesure du temps

Les constructions anciennes sont généralement parallèles ou perpendiculaire à la voie publique

Elles sont en retrait de la voie

On note l'implantation d'activités le long de l'axe (notamment pour sa fréquentation)



Les formes urbaines

Le centre-ville

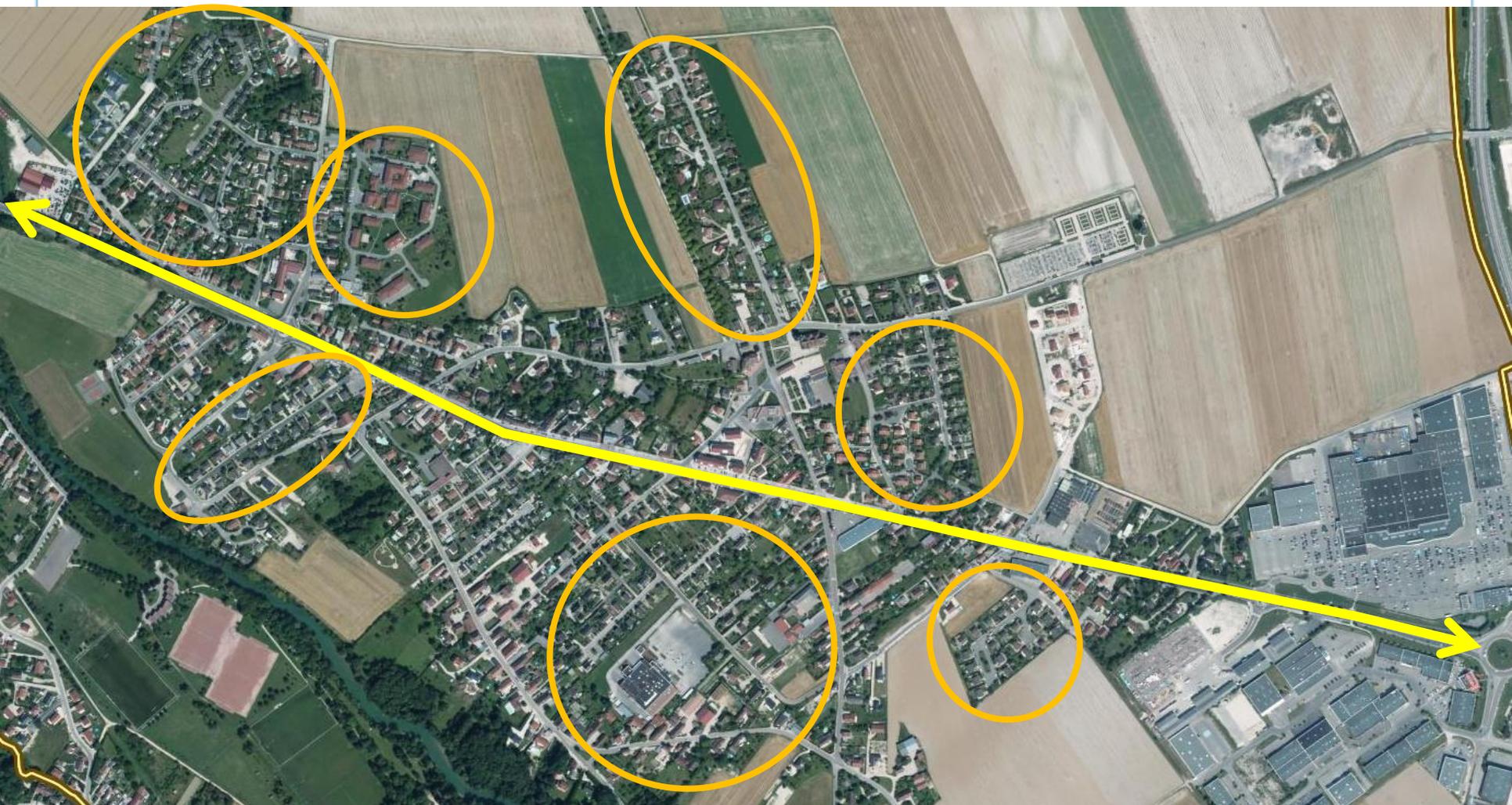


C'est le cœur administratif de la commune : s'y trouvent la mairie, les pompiers, une salle socio-culturelle, une école primaire, des aires de jeux, des stationnements et arrêts pour les transports collectifs...

Les formes urbaines

Evolution de l'urbanisation

Urbanisation de la commune entre les années 1960 et 2000 expliquant notamment le passage de 1 800 habitants à 2 600 habitants entre 1968 et 1999



Les formes urbaines

Les extensions pavillonnaires les plus anciennes



L'implantation des constructions s'éloigne de l'alignement

Les constructions sont situées en retrait de toutes les limites

Les clôtures sont majoritairement constituées de murets surmonté d'un grillage ou d'une haie

Le garage est au rez-de-chaussée et pièces de vie au premier étage : la place de la voiture est importante.

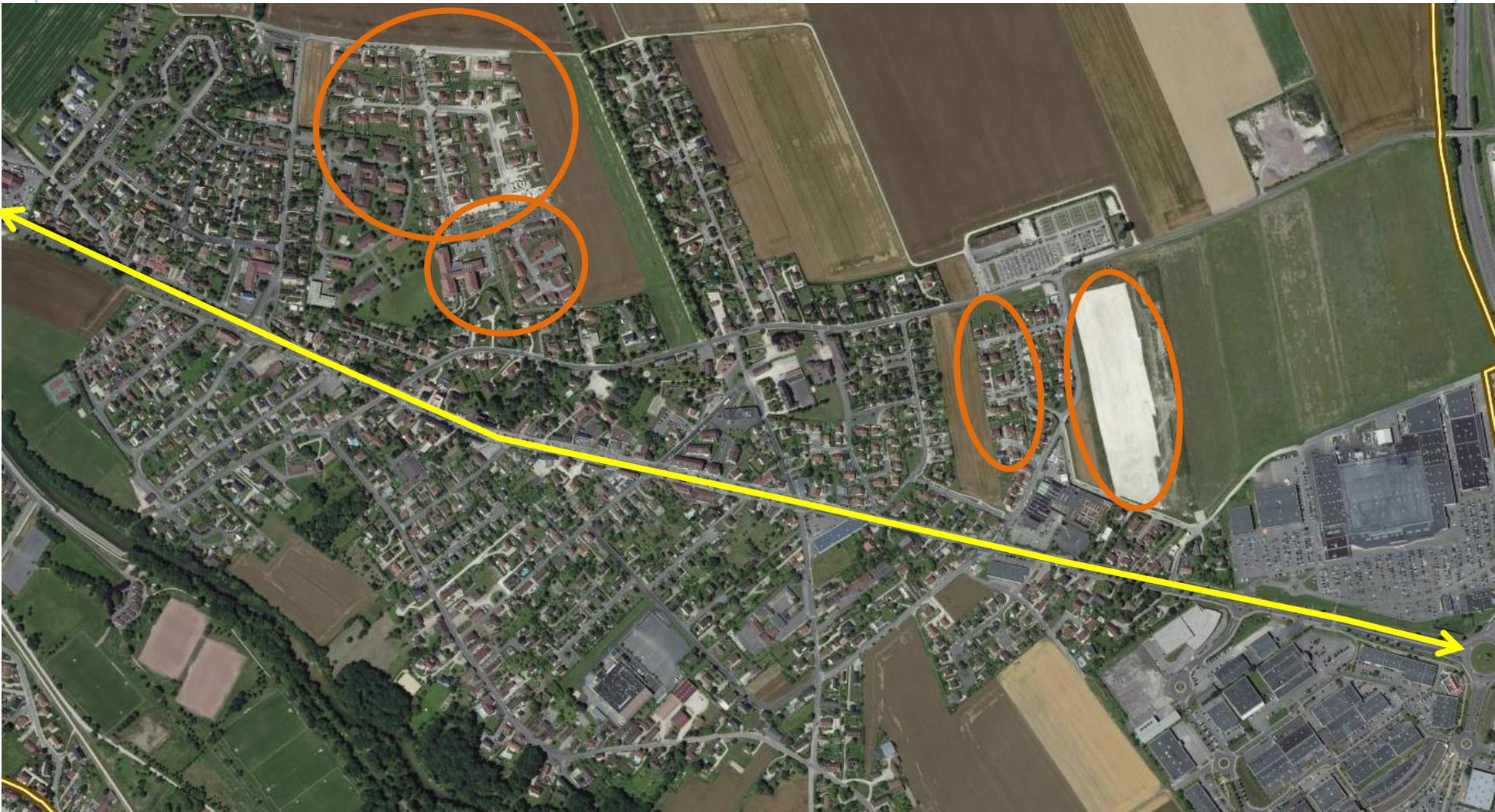
Les combles peuvent être aménagés par la suite



Les formes urbaines

Evolution de l'urbanisation

Ralentissement de l'urbanisation dans les 20 dernières années



Les formes urbaines

Les extensions pavillonnaires récentes



Formes urbaines très différentes selon les quartiers : les opérations concernent entre 15 et 30 logements pour chacune d'entre elles

Constructions au centre des parcelles pour certaines ou groupés pour les opérations menées par des bailleurs



Les formes urbaines

Hameau de Baires



Urbanisation ancienne et relativement linéaire, le long des voies départementales

Des constructions plus récentes sont situées en second rideau



La zone d'activités commerciale



La zone d'activités d'environ 65 hectares de terrains urbanisés rayonne sur l'ensemble de l'agglomération Troyenne voir du Département

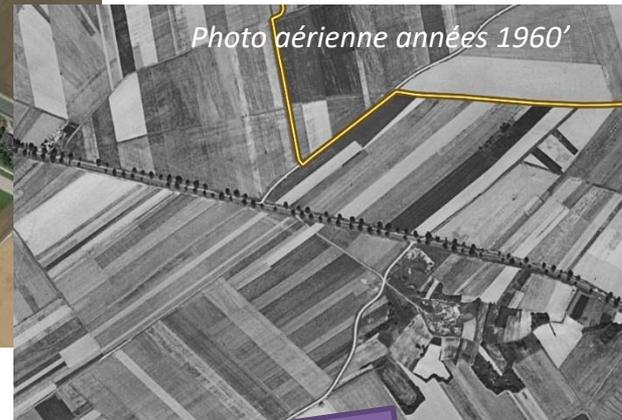
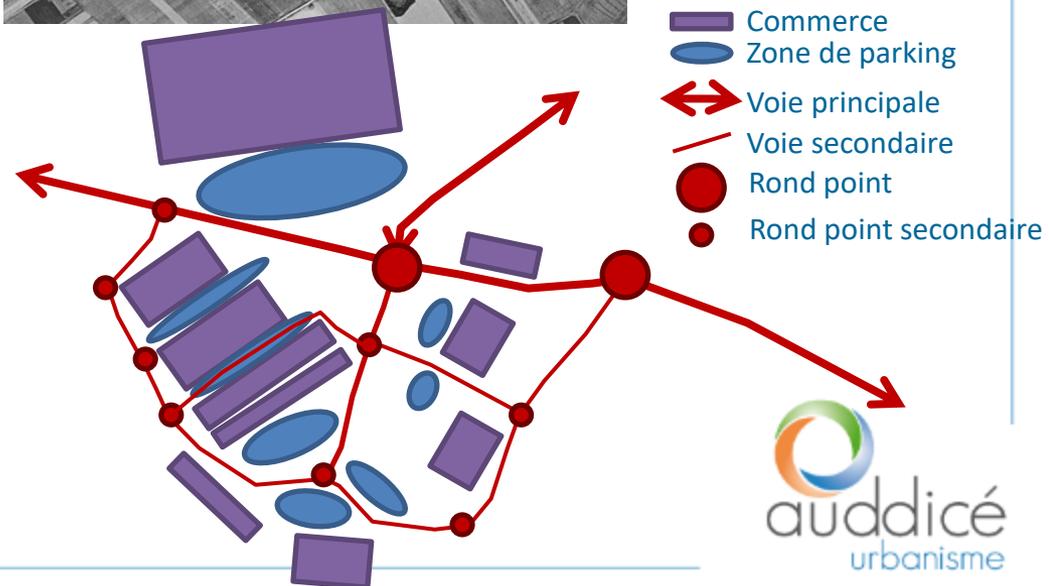


Photo aérienne années 1960'

Schéma de zone commerciale où tout est organisé pour la voiture : les gens se déplacent dans la zone en voiture



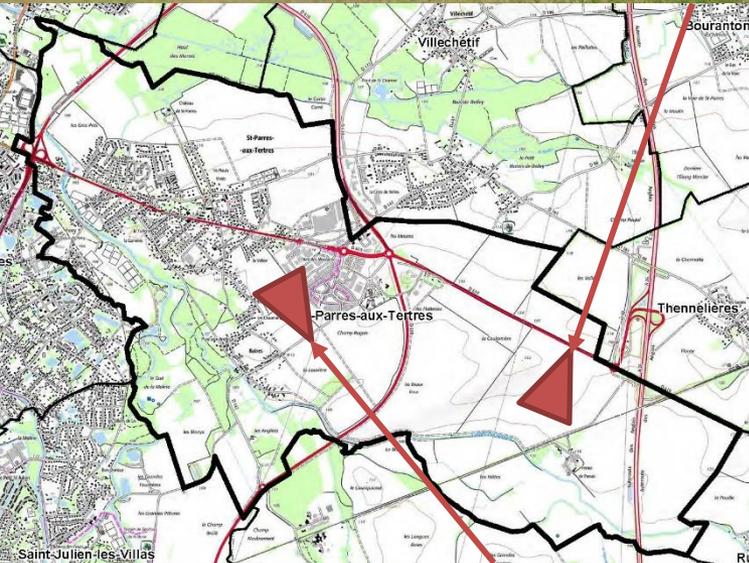
Le paysage

Vue depuis la RD619 vers le Sud

Vieille Seine
et sa ripisylve



Zone agricole



La commune est structurée notamment par la départementale 619 qui traverse son centre-ville d'Est en Ouest

Le centre-ville s'est développé de part et d'autre au fur et à mesure du temps

La commune fait la transition entre les espaces agricoles et les espaces urbains



Vieille Seine
et sa ripisylve



Baires



Bourg et extensions



Eglise

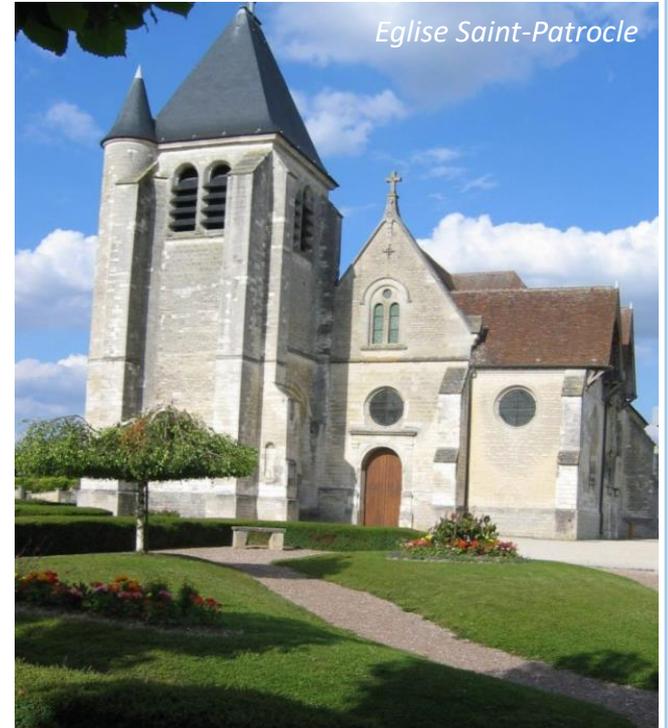


Zone d'activités commerciale



Architecture et patrimoine

Le **château de Saint-Parres-aux-Tertres** est inscrit aux Monuments Historiques (façades et toitures du château et de ses dépendances)



Eglise Saint-Patrocle



L'Eglise Saint-Patrocle est classée Monument Historique depuis 1942

Le PADD

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

1. Maitriser la croissance démographique de la commune

Renouveler le profil démographique de la commune en attirant davantage de jeunes ménages pour freiner le vieillissement de la population

Adapter les services à l'augmentation de la population

2. Préserver la qualité de vie et l'attractivité de la commune

Préserver le centre ancien de la commune

Identifier et protéger le bâti remarquable

3. Aménager de manière cohérente les secteurs à enjeux identifiés

Contrôler l'évolution du bâti en ciblant l'évolution des espaces à aménager

Mailler les futures opérations aux quartiers existants

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

4. Réhabiliter le pôle sportif André Gravelle

Créer de nouveaux vestiaires et deux nouveaux terrains de tennis

Requalifier les terrains de tennis

Aménager un terrain multisports

Aménager une passerelle au-dessus de la Vieille Seine

5. Laisser la possibilité de créer un écoquartier

6. Prendre en compte les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances

Préserver la commune du risque inondation

Tenir compte de l'aléa remontée de nappe phréatique

Prendre en considération les risques technologiques liés à la présence de l'autoroute, de la voie ferrée et des installations classées

Orientations générales concernant l'habitat

1. Maintenir une dynamique de construction régulière

Accueillir des familles sur la commune

Maintenir un taux de vacance faible

2. Permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel complet

Adapter la nouvelle offre de logements à la structure des ménages

Diversifier l'offre de logements (tailles et types de logements)

3. Prendre en compte les obligations de production de logements sociaux

Prévoir les logements en accession à la propriété dans les opérations d'aménagement

Orientations générales concernant les transports et déplacements

1. Aménager un plan de circulation adapté pour les migrations pendulaires qui impactent la commune

Sécuriser la traversée de la commune

Prendre en compte au mieux les migrations pendulaires importantes

Règlementer le stationnement de l'avenue Charles De Gaulle

2. Réfléchir à la réalisation de liaisons douces

Connecter la commune au réseau de pistes cyclables des autres communes

Développer les chemins de randonnées

3. Maintenir l'offre existante en matière de transports collectifs

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

- 1. Maintenir le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe**
- 2. Développer, prioritairement, les énergies renouvelables, sur les constructions nouvelles et existantes**
- 3. Laisser la possibilité de développer des projets en dehors des secteurs urbanisés, s'ils sont compatibles avec le caractère paysager, environnemental ou agricole de la zone d'implantation**
- 4. Respecter l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO**

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

1. Limiter l'extension des activités commerciales

Prendre en compte la zone économique et commerciale

Permettre la modernisation et la requalification du pôle commercial

2. Maintenir le tissu commercial dans le bourg

Conforter la place des commerces le long des avenues Charles De Gaulle et Henri Barbusse

Garantir la tranquillité résidentielle en privilégiant les activités économiques peu ou pas nuisantes dans le bourg (bruit, odeur, ...)

3. Maintenir une agriculture performante

Permettre la diversification des activités agricoles

Protéger les terres agricoles en limitant la consommation d'espaces agricoles

4. Proposer une offre d'équipements destinés à la jeunesse

Réunir les groupes scolaires

Aménager un gymnase

5. Créer un jardin partagé

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

1. Protéger les terres agricoles

Eviter le mitage des terres agricoles

2. Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue

Préserver les cours d'eau (Seine, Barse et Canal d'Argentolle) et leur ripisylve

Sauvegarder l'ensemble des milieux humides de l'urbanisation et notamment le marais de Villechetif

Prendre en compte le patrimoine naturel que sont les haies, les arbres, les bosquets...

3. Protéger le caractère verdoyant de la commune

Maintenir les secteurs naturels et de jardins à l'intérieur du bourg et à Baires

Végétaliser l'Avenue Charles De Gaulle

Préserver les vergers de Baires

Mettre en valeur les espaces collectifs préservés

Identifier et protéger les éléments du patrimoine naturel remarquable

4. Protéger la ressource en eau

Préserver le captage situé au lieu-dit « Le Gué de la Moline »

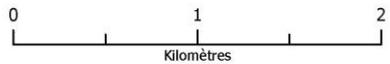
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les composantes majeures du territoire

-  Protéger les terres agricoles
-  Sauvegarder les espaces boisés
-  Préserver les composantes de la Trame Verte et Bleue
-  Prendre en compte le risque inondation et de remontée de nappe

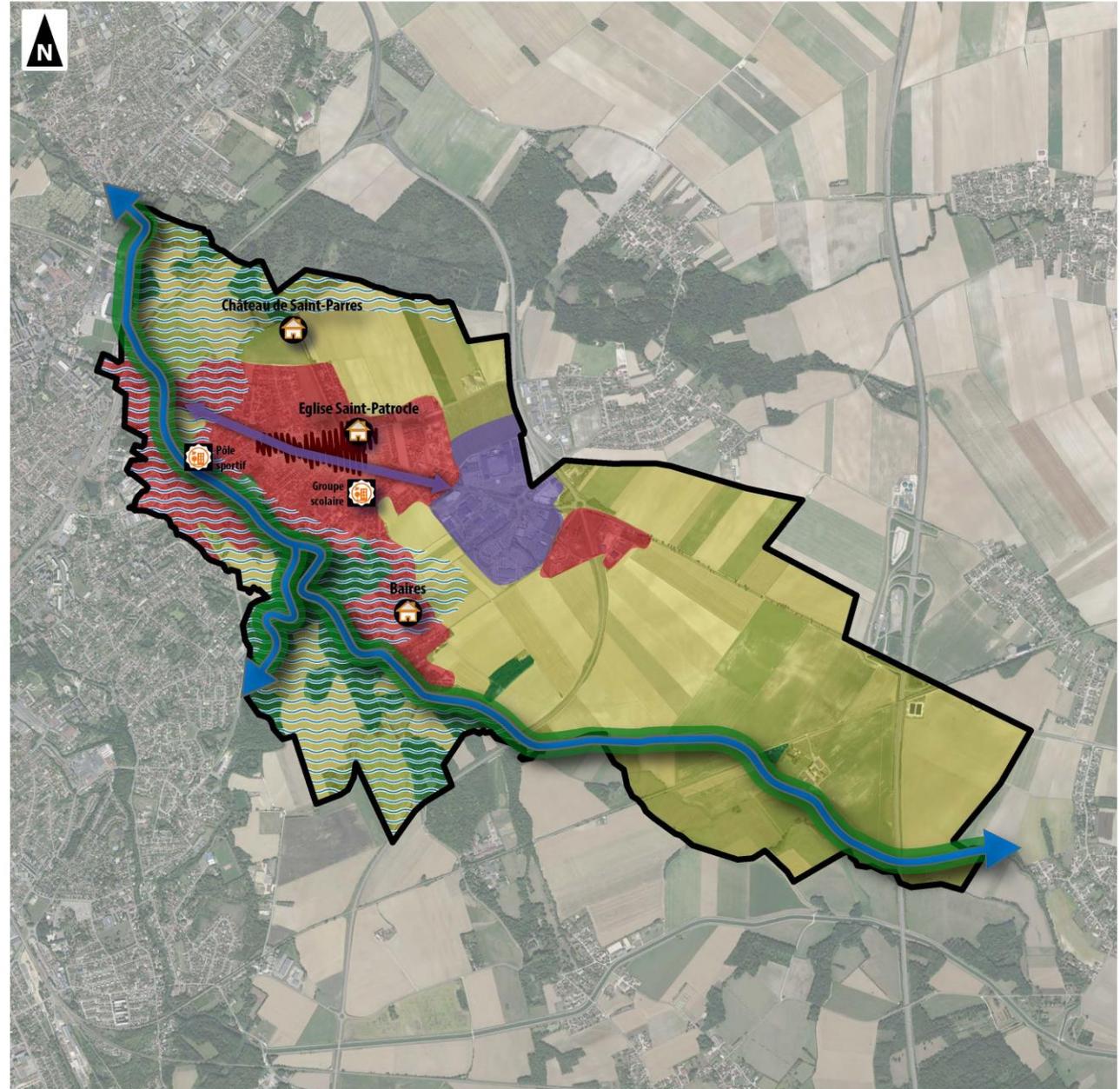
Le développement urbain du territoire

-  Valoriser en affirmant le centre ancien
-  Optimiser les capacités constructibles des espaces urbanisés et permettre un développement raisonné
-  Prendre en compte la zone économique et commerciale
-  Sauvegarder le linéaire commercial de l'axe principal de la commune
-  Proposer une offre d'équipement adapté à la commune
-  Mettre en valeur le patrimoine et les grands éléments architecturaux



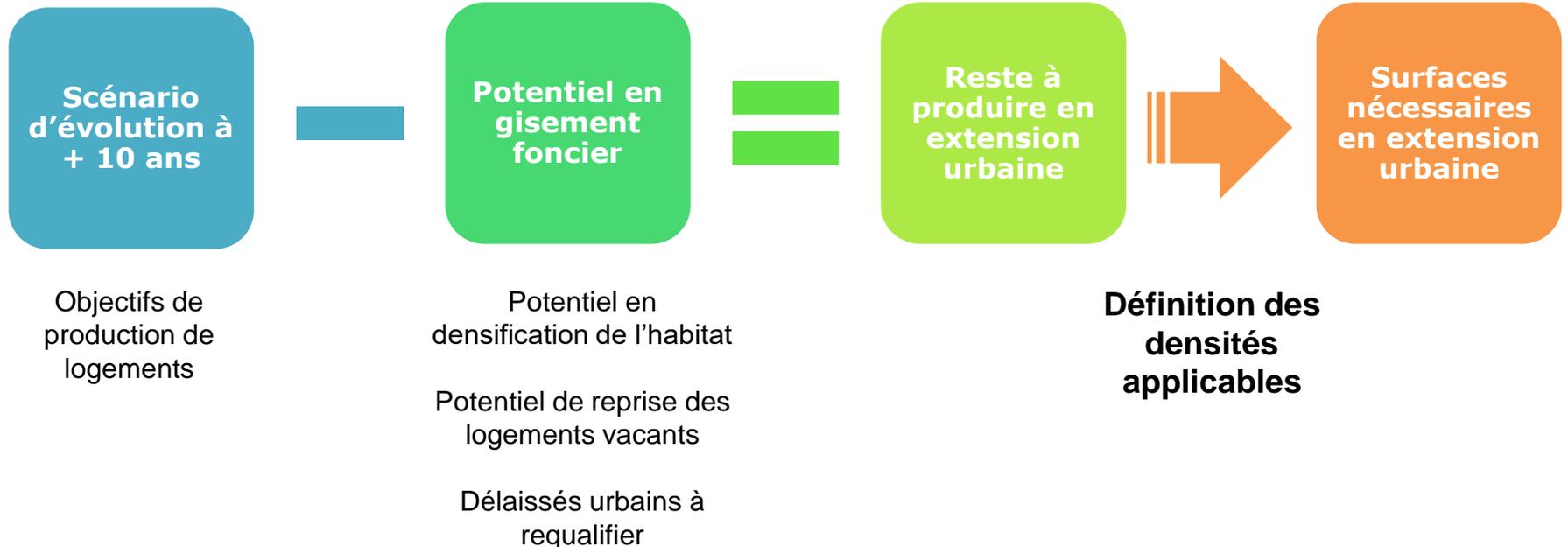
1:25 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



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

Un besoin en logements estimé à + 10 ans:



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

Objectifs chiffrés en matière de développement résidentiel

L'objectif est d'optimiser les capacités constructibles dans la commune pour répondre aux besoins de croissance démographique et de décohabitation.

1 - Nombre d'habitants projeté à l'horizon 2035 : **entre 3 170 et 3 214 habitants** soit une augmentation de la population comprise entre +0,1% et +0,2% par an par rapport à la population municipale de 2017 de 3 126 habitants

2 - Besoin brut en logements supplémentaires pour satisfaire à l'objectif démographique : **entre 19 et 38 logements**

* Avec desserrement des ménages à 2,3 personnes par ménage

3 - Besoin brut en logements supplémentaires pour pallier à la décohabitation : **99 logements**

* Avec un desserrement des ménages de 2,48 pers/ménage en 2017 à 2,3 pers/ménage en 2035

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

4 - Besoin net en logements à construire : **entre 118 et 137 logements**

* Répartis entre :

- 24 logements en dent creuse
- Entre 99 et 112 logements en extension

5 - Emprise foncière maximale : **entre 9 et 10,5 hectares**

* En prenant en compte :

- Une surface en extension comprise entre 6,2 et 7,5 hectares permettant de répondre aux objectifs démographiques avec une densité d'environ 15 logements par hectare permettant de créer entre 93 et 112 logements
- Un pourcentage de 30% de rétention foncière des 3,5 hectares des dents creuses identifiées soit 2,4 hectares
- Une surface de 0,5 hectare consommé depuis l'approbation du SCoT

L'objectif chiffré est de ne pas dépasser une surface maximale comprise entre 9 et 10,5 hectares de zones d'extension à vocation résidentielle

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

Objectifs chiffrés en matière de développement économique

- Prendre en compte la zone économique et commerciale
- Permettre la modernisation et la requalification du pôle commercial

L'objectif chiffré est de ne pas dépasser une surface maximale comprise entre 5 et 7 hectares de zones d'extension à vocation économique et commerciale

Le règlement

Le zonage



Le zonage

Zones et secteurs :

UA : Zone urbaine dense de centralité, à dominante d'habitat, pouvant comporter des activités commerciales, des services, ainsi que des équipements publics

UCB : Zone urbaine recevant les constructions à usage d'habitat

UD : Zone urbaine de faible densité dans laquelle les constructions représentatives de l'architecture traditionnelle champenoise sont très présentes

UE : Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics

UEI : Secteur urbain destiné principalement aux activités de loisirs et de sports

UEs : Secteur urbain destiné exclusivement à l'accueil des gens du voyage

UY : Zone urbaine à vocation d'activités

UYc : Secteur urbain destiné aux activités économiques

UYd : Secteur urbain destiné aux activités commerciales

UYg : Secteur urbain destiné aux activités médico-sociales

1AUB : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

1AUE : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements publics

1AUJD : Zone d'urbanisation future destinée aux activités commerciales

A : Zone agricole

N : Zone naturelle

NH : Zone naturelle comportant des constructions préexistantes isolées

NJ : Zone naturelle de jardins

Le zonage

	Réseau hydrographique
	Limite de zone ou de secteur
	Élément de patrimoine architectural remarquable
	Espace boisé classé à conserver ou à créer
	Plantation à réaliser
	Etang
	Secteur de protection architectural
	Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert, voie ou passage public
	Marge de recul de 20 m
	Zone non aedificandi
	Zone de limitation des hauteurs du bâti (8 mètres maxi du sol naturel au sommet de la construction / ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)*
	Zone de limitation des hauteurs du bâti (10 mètres maxi du sol naturel au sommet de la construction / ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)*
	Zone de limitation des hauteurs du bâti (12 mètres maxi du sol naturel au sommet de la construction / ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)*
	Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
	Monument historique
	Périmètre de protection des monuments historiques (rayon = 500 mètres)
	Cheminement doux

Zonage réglementaire du PPRI de l'Agglomération Troyenne :

	Zone Bleu Clair
	Zone Bleu Moyen
	Zone Bleu Foncé
	Zone Rouge
	Digues
	Digues ayant vocation à être déclassées à l'issue du programme de réhabilitation
	Bande constructibilité limitée derrière les digues
	Secteur à risques d'inondations par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement

Les OAP

Des exemples d'OAP



Commune de Saint-Parres-aux-Tertres (10)
Révision du Plan Local d'Urbanisme



OAP

Version provisoire
du 19/12/2022



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2022

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Aménager une voirie à double sens de circulation
- Planter une haie bocagère
- Préserver l'allée du Château
- Réaliser des aménagements paysagers
- Aménager une liaison douce

- Localisation à privilégier pour la réalisation du projet intergénérationnel et la maison des services

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Tranche 1
- Tranche 2
- Tranche 3



Commune de Saint-Parres-aux-Tertres (10)
Révision du Plan Local d'Urbanisme



OAP

Version provisoire
du 19/12/2022



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2022

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Réaliser des aménagements paysagers
- Aménager une liaison douce
- Aménager une voirie à double sens de circulation
- Interdire les accès véhicules

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Tranche 1
- Tranche 2

Des exemples d'OAP

Commune de Saint-Parres-aux-Tertres

Plan Local d'Urbanisme

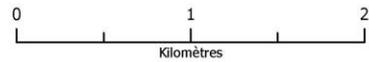
Trame Verte et Bleue

Corridors et réservoirs

-  Protéger les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue
-  Protéger les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue
-  Préserver les espaces agricoles avec des milieux ouverts

Fragmentation potentielle

-  Infrastructures routières
-  Espaces urbanisés ou à urbaniser

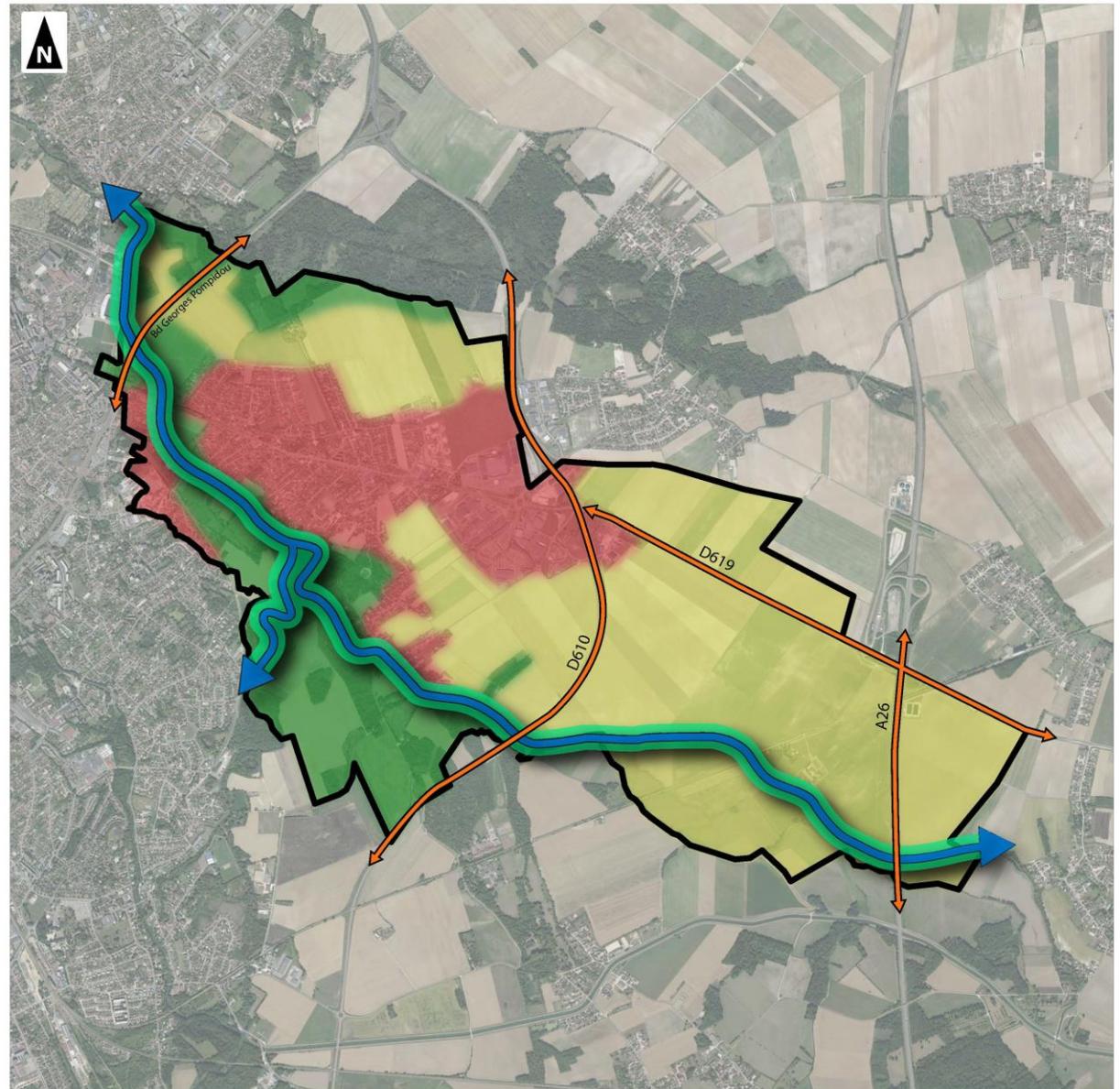


1:25 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2022
Sources de fond de carte : IGN
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2022





Merçi de votre participation