

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : SAINTE-MAURE

Plan Local d'Urbanisme

Complément du diagnostic de territoire

Vu pour être annexé à l'arrêté n° AH_2026_0061
du 18 avril 2026
soumettant à enquête publique
la modification n°1 du PLU

Engagement de la modification n°1 du PLU le 29 Juin 2023

Révisions allégées n°1 et 2 approuvées le 06 Décembre 2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 Février 2018
Révision n°2 du POS en PLU approuvée le 23 septembre 2013

Dossier de modification n°1 du PLU réalisé par :

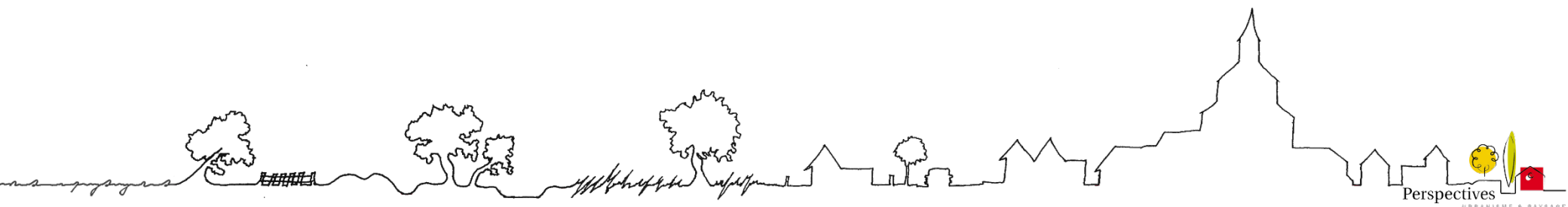


PERSPECTIVES
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes
03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de **SAINTE-MAURE (10)**

Complément du diagnostic de territoire



POURQUOI MODIFIER LE PLU ?

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE EN PLEINE ÉVOLUTION

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES RÈGLES SUPÉRIEURES

**Hiérarchie des normes, compatibilité et opposabilité
du Plan Local d'Urbanisme et de la Carte Communale
avec les autres documents d'urbanisme**

Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021

SRADDET
SDAGE, SAGE, Charte de PN et PNR, PGRI, DSFM/DSBM,
PEB, directive paysagère, PPM, programme
d'équipement

SRADDET Grand Est approuvé le 24 janvier 2020

Schéma de Cohérence Territoriale,

**SCoT des Territoires de l'Aube
approuvé le 10 février 2020**

PLH, PCAET,
PDU/PM

PLUi/PLU et cartes
communales

LE SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE



Le **Plan Local d'Urbanisme** doit être mis en compatibilité avec les **objectifs et orientations du SCoT** qui traduit les principes généraux du Code de l'Urbanisme et du SRADDET et notamment les objectifs :

- **d'équilibre,**
- **de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,**
- **de gestion économe de l'espace.**

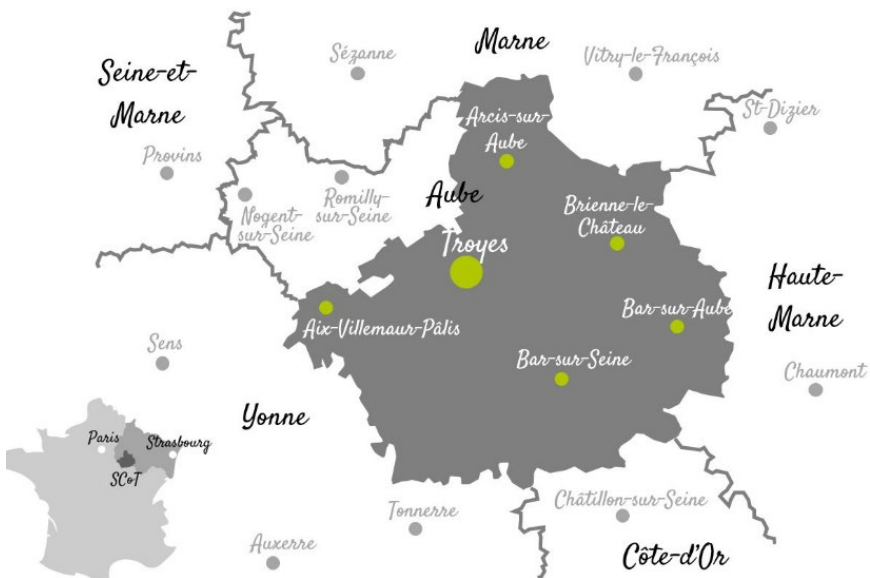
CONTEXTE TERRITORIAL

PLU approuvé le 19 mars 2007

La commune fait partie :

- du **SCoT des Territoires de l'Aube**, opposable depuis le 29/07/2020
⇒ *compatibilité du PLU*
- de **Troyes Champagne Métropole**

Le SCoT couvre 9 intercommunalités, 352 communes et plus de 255 000 habitants ; soit 80% de la superficie et de la population du département de l'Aube.



CONTEXTE TERRITORIAL



Le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) est un **document de planification stratégique établi à l'échelle intercommunale.**

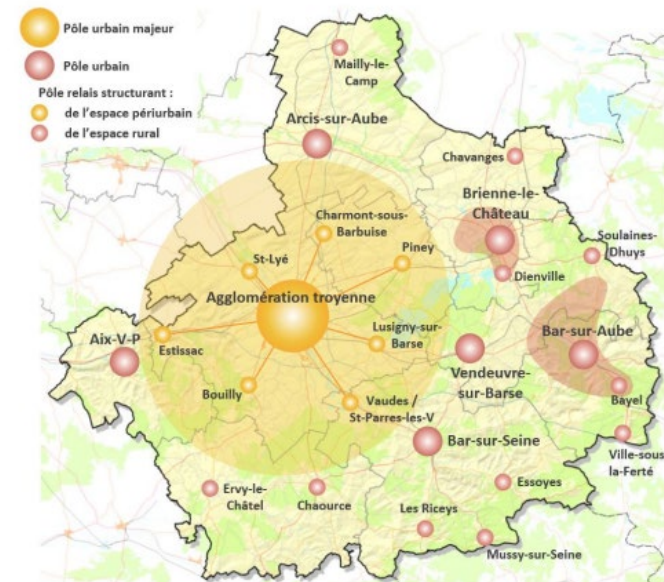
Cadre de référence pour les différentes politiques notamment sur l'habitat, les déplacements, le développement économique, l'environnement et l'organisation de l'espace, il oriente le développement d'un territoire dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. A cet effet, le SCoT fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Qui est chargé du SCoT ? **SYNDICAT DEPART**

Le syndicat mixte D'Etude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART) est un établissement public créé le 3 juillet 1990, composé des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui ont fait le choix d'y adhérer (syndicat mixte « fermé »).

Le syndicat DEPART a pour unique compétence le Schéma de Cohérence Territoriale, à travers son élaboration, approbation, suivi et évaluation, sa mise en œuvre et sa gestion dans le temps (modification, révision). En parallèle, le syndicat apporte son assistance aux collectivités en matière d'urbanisme et d'aménagement, développe des outils au service des communes et produit des études et des analyses.

Carte de l'armature territoriale du SCoT



POINTS DE COMPATIBILITE AVEC MARGE D'AMÉLIORATION

Conforter les centralités et assurer une offre cohérente et diversifiée en matière d'équipements et d'habitat

MISE EN VALEUR DE LA CENTRALITÉ ET LA MIXITÉ URBAINE



Favoriser la mixité des fonctions (habitat, services, commerces, activités, ...) dans le tissu urbain (Obj. 1.3.10 et 3.2.6 du DOO du SCoT)

Favoriser l'accès aux centralités, aux équipements et aux services via les liaisons et connexions routière, piétonne et cyclable (Obj. 1.1.13, 3.3.11 et 3.3.12 du DOO du SCoT)

DIVERSIFICATION DE L'HABITAT



Permettre des formes d'habitat diversifiées (habitat individuel accolé, maisons de ville, petits collectifs, ...) en maintenant la composition du tissu urbain (Obj. 1.2.7 du DOO du SCoT)

EQUIPEMENTS ET SERVICES



Privilégier la localisation des équipements et services en centralité ou au plus près des centralités (Obj. 1.1.11 du DOO du SCoT)

MOBILITÉ



Identifier et préserver les chemins ou les circuits (pédestres, cyclables, équestres, liés à l'eau, ...) constituant des potentiels de découverte du territoire (Obj. 2.1.9 du DOO du SCoT)

Travailler sur la hiérarchisation des voies afin d'adapter le gabarit à la fonction de la voie (structurante, secondaire, desserte, liaison douce, ...) (Obj. 3.3.15 du DOO du SCoT)

Porter une attention particulière aux liaisons douces pour éviter leur disparition et chercher à les connecter au sein des espaces urbanisés et à urbaniser et vers les territoires voisins (Obj. 3.3.3.11 et 3.3.12 du DOO du SCoT)

POINTS DE COMPATIBILITE AVEC MARGE D'AMÉLIORATION

Qualité de l'urbanisme et maintien de l'identité des villages

ENVIRONNEMENT ET NATURE EN VILLE

Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés (Obj. 1.3.3 du DOO du SCoT)

Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers [...]). (Obj. 2.1.5 et 2.3.10 du DOO du SCoT)

Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT et s'approprier et prendre en compte la trame verte et bleue urbaine (...) répondant aux enjeux de préservation de la nature en ville. (Obj. 2.2.2 et 2.2.4 du DOO du SCoT)

Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser. (Obj. 2.2.6 du DOO du SCoT)

INTEGRATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Chercher la meilleure intégration possible des opérations d'aménagement (Obj. 1.3.15 du DOO du SCoT)

Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte paysager, maîtriser et minimiser les impacts des projets d'urbanisation sur le paysage (Obj. 2.1.4 du DOO du SCoT)

Grande qualité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

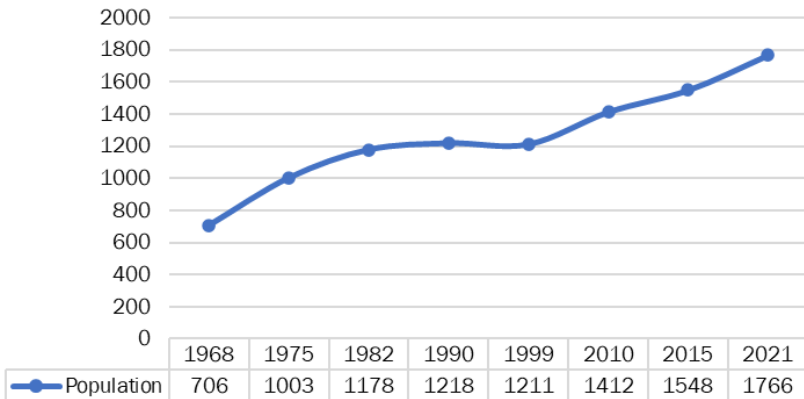
PAYSAGE

Identifier et préserver les éléments structurants du paysage (massif boisé, ripisylve, boisement de sommet...) (Obj. 2.1.13 du DOO du SCoT)

Protéger les massifs forestiers et les principaux boisements (Obj. 2.3.17 du DOO du SCoT)

MISE A JOUR DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

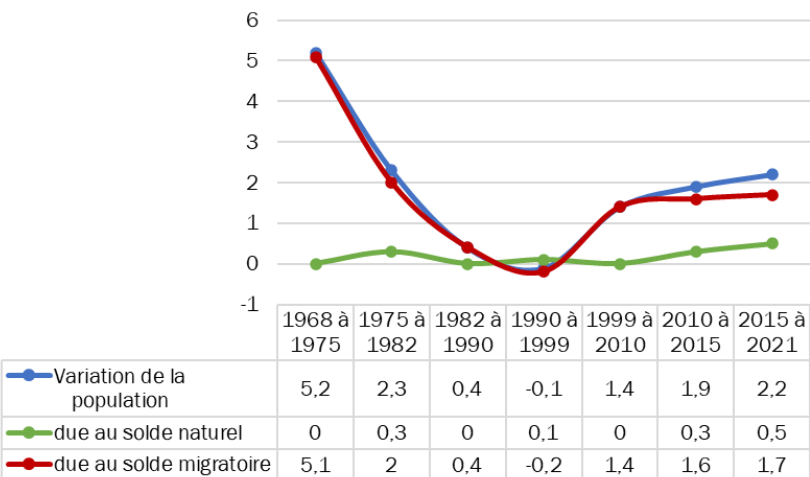
Evolution générale de la population communale de 1968 à 2021



Population :

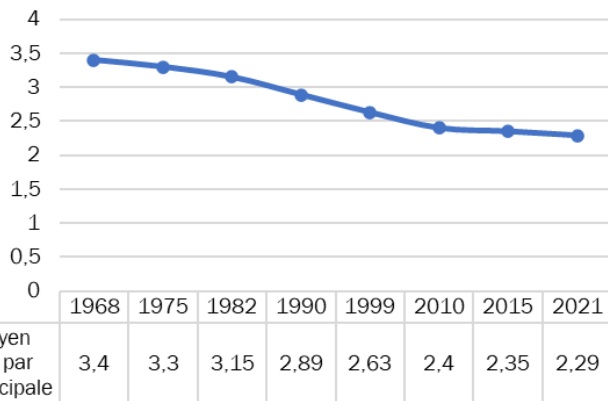
- **1766 habitants en 2021** (chiffre INSEE)
- Un nombre d'habitants qui augmente depuis 1999
- Entre 2010 et 2021, on note un taux de croissance moyen de 2 % par an
- **Un impact important du solde migratoire entre 1999 et 2010 qui tend à se stabiliser mais qui reste important en 2021 (+1,7%)**

Variation de la population communale de 1968 à 2021 (taux annuel moyen en %)



MISE A JOUR DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

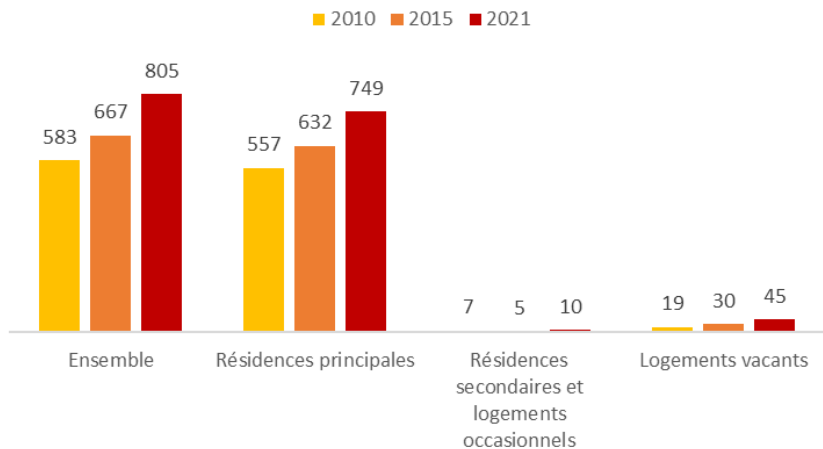
Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Logements :

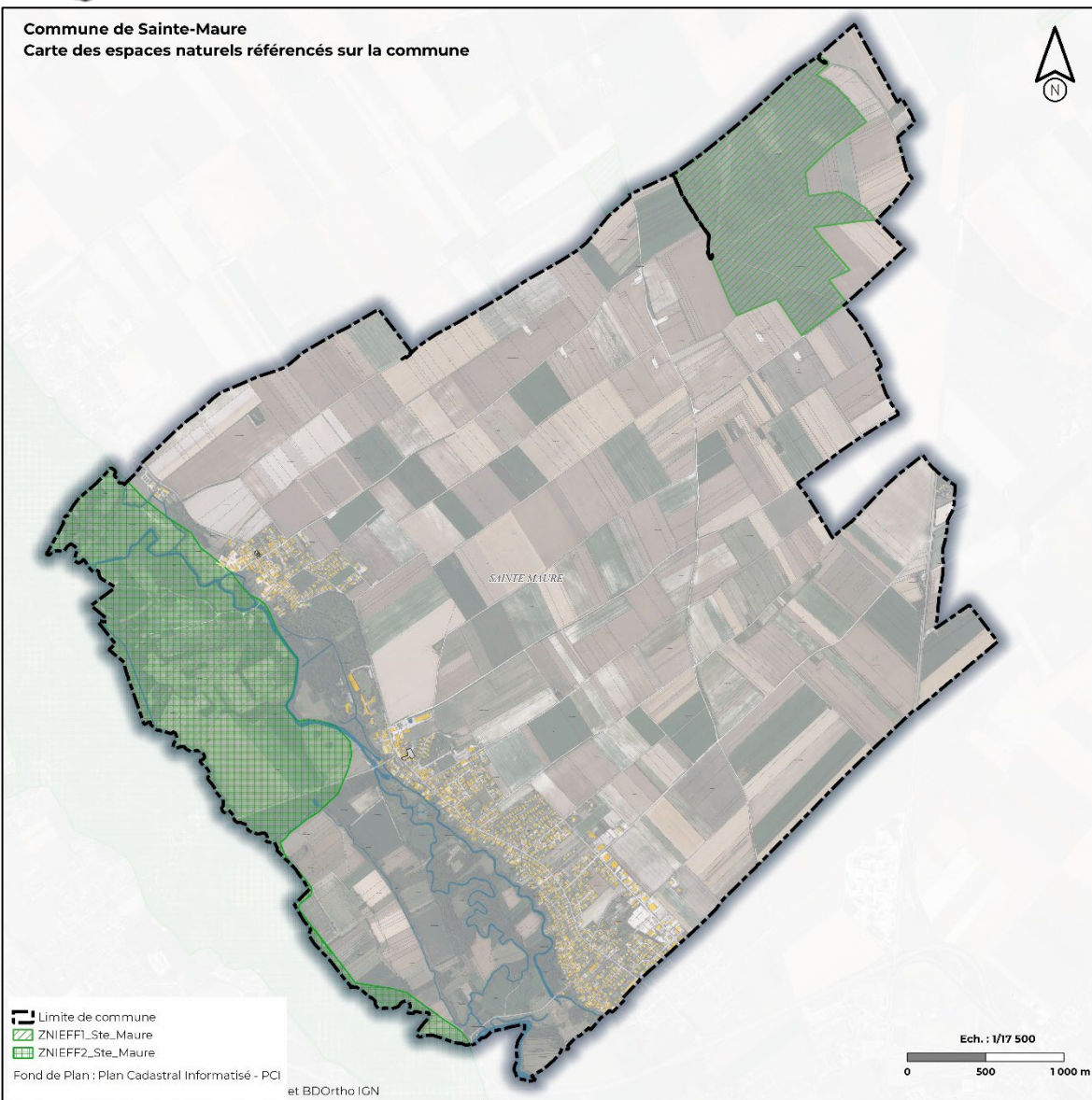
- Un parc de logements qui augmente
- Une baisse continue de la taille des ménages avec **2,29 personnes par foyer en 2021**
- Une augmentation des logements vacants : **45 logements vacants en 2021** (chiffre INSEE)
Dont 25 depuis plus de 2 ans
- Un **taux de vacance faible de 5,6 %**

Evolution du nombre de logement par catégorie de 2010 à 2021



ENVIRONNEMENT ET NATURE EN VILLE

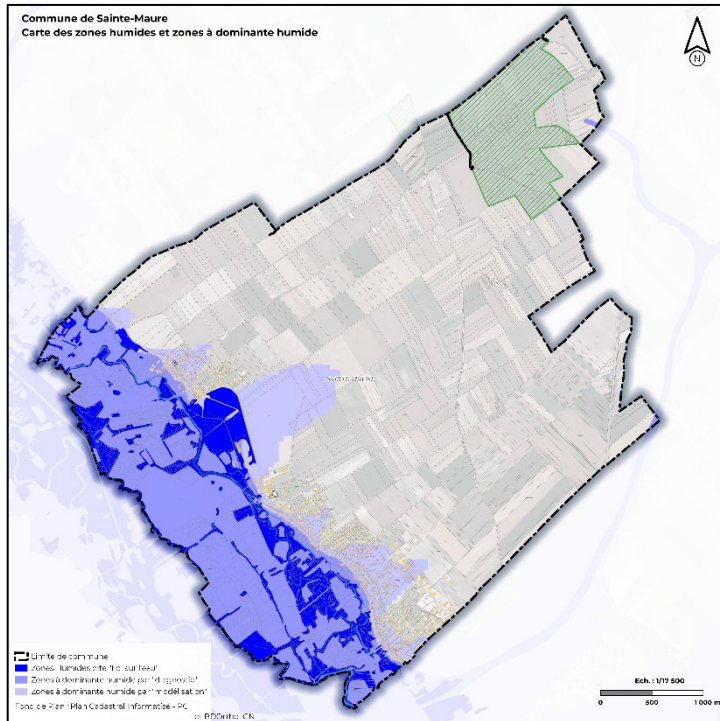
Commune de Sainte-Maure
Carte des espaces naturels référencés sur la commune



Présence d'une ZNIEFF de type 1 et d'une ZNIEFF de type 2

- ⇒ ZNIEFF 1 : « Pinèdes de la cote des terres cocasses et du Mont Equoi à Sainte-Maure et Saint-Benoist-sur-Seine »
- ⇒ ZNIEFF 2 : « Vallée de la Seine de la Chapelle-Saint-Luc à Romilly-sur-Seine »

Aucune zone Natura 2000 à moins de 3 kms



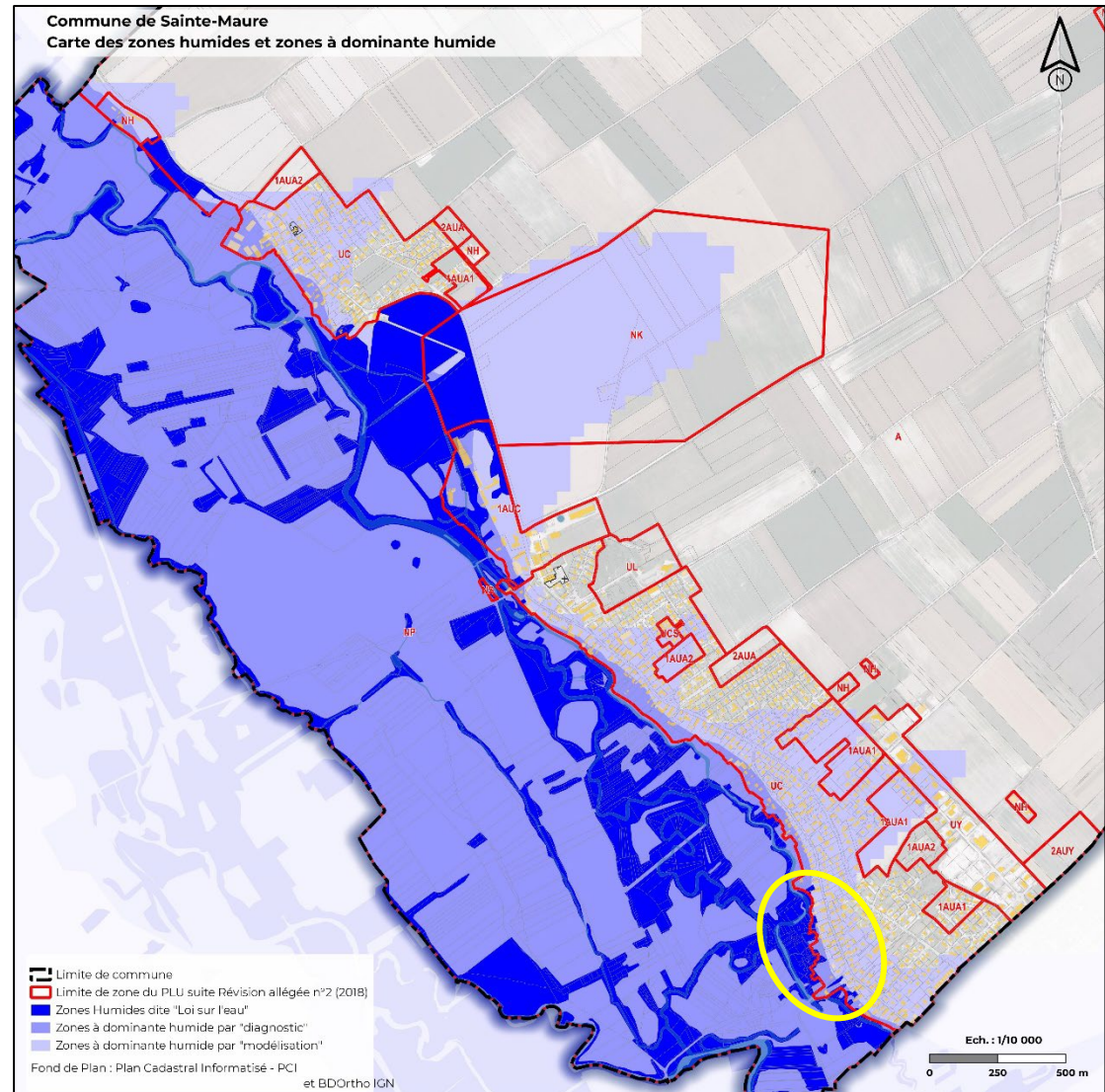
Données DREAL Champagne Ardenne

Zones humides dites « loi sur l'eau »

- ⇒ Portée réglementaire par rapport à la loi sur l'eau
- ⇒ Inconstructibles

Zones à dominante humide par diagnostic

- ⇒ Terminologies non réglementaires
- ⇒ Inconstructibles en extension de l'urbanisation
- ⇒ Constructibles en densification avec prescriptions (impermeabilisation, ...)

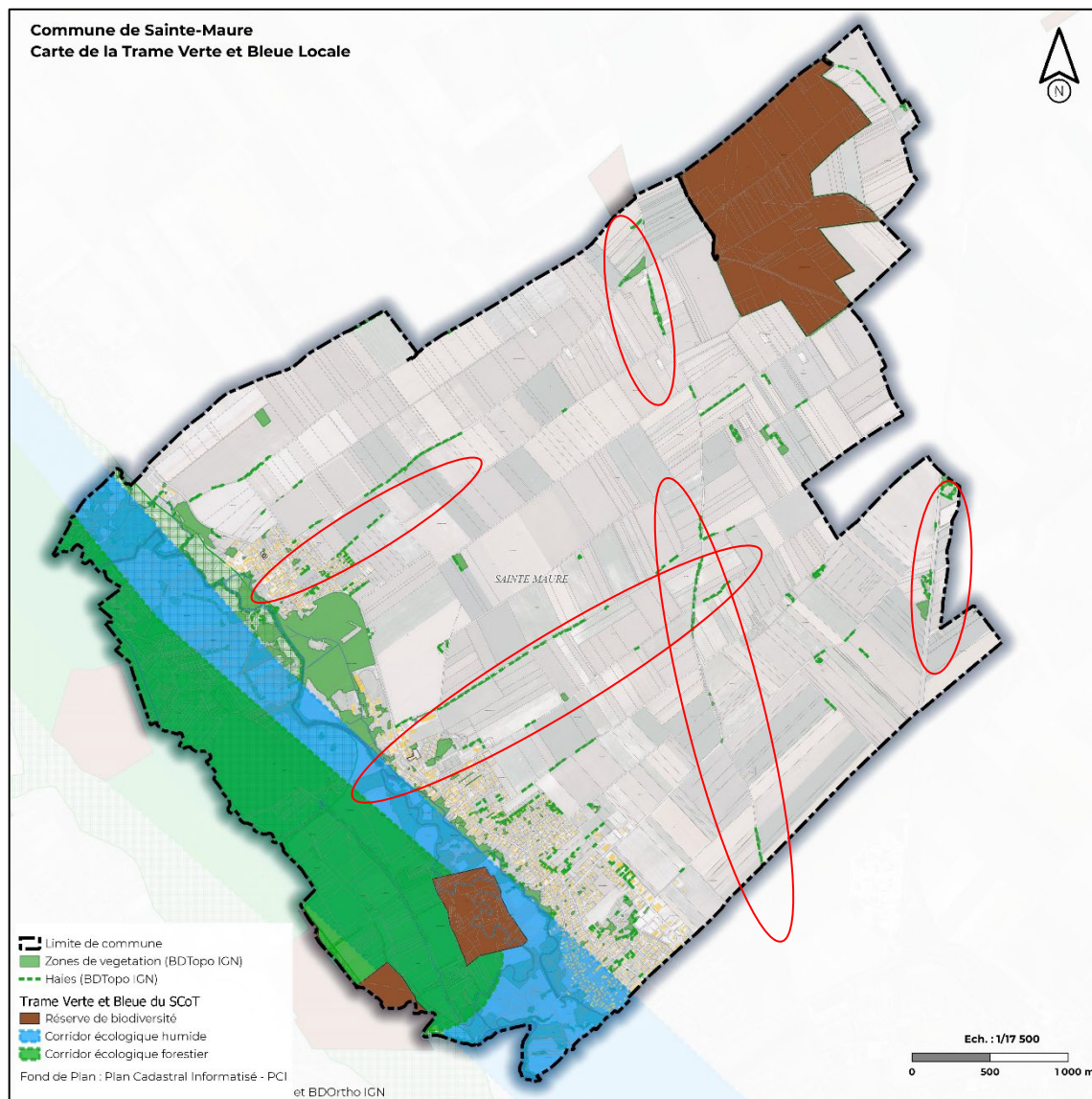


ENVIRONNEMENT ET NATURE EN VILLE

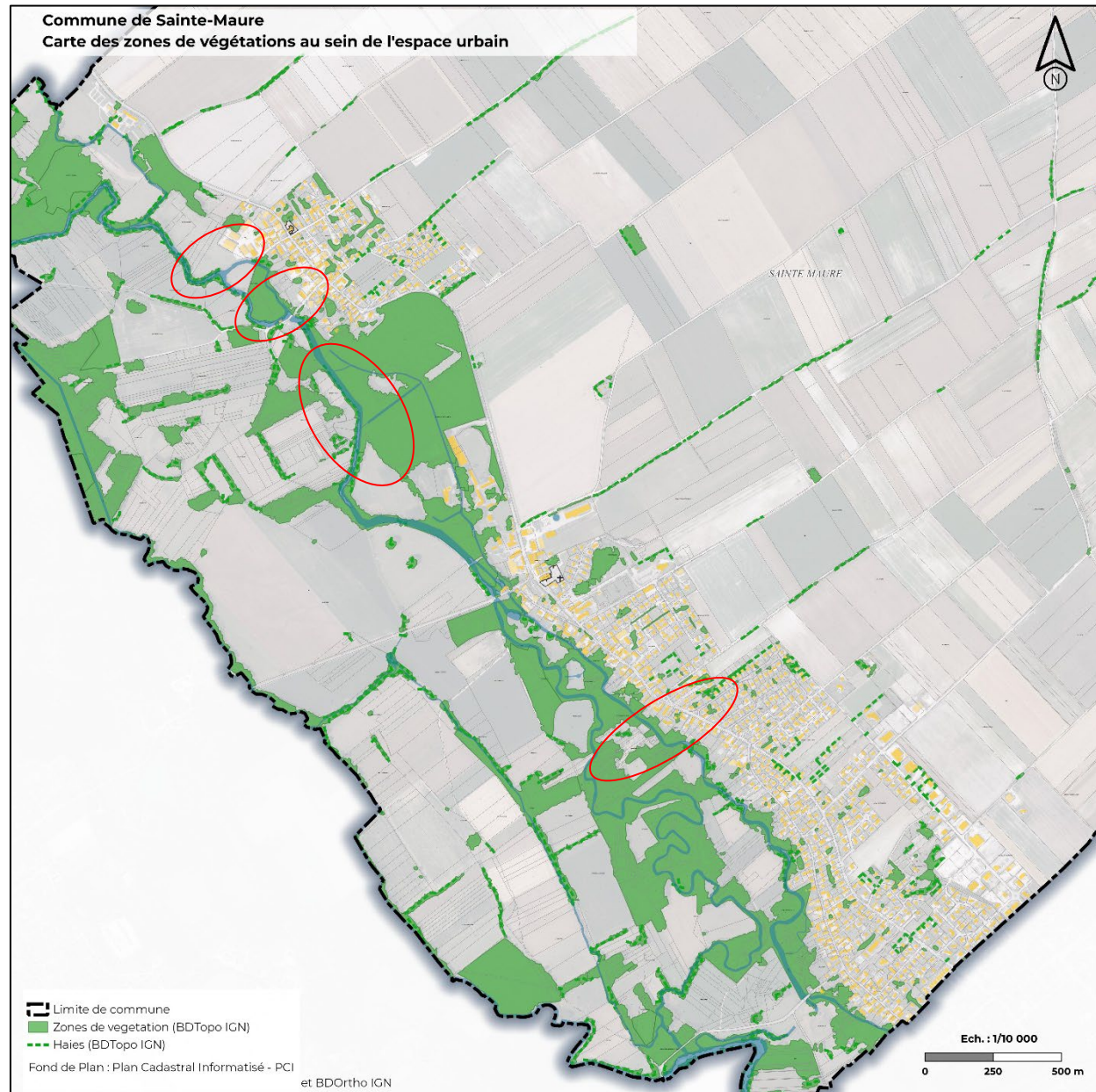
Des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue d'importance régionale le long de la vallée de la Seine et au sein de la ZNIEFF de type 1

Des grandes structures paysagère et environnementale correctement identifiées au sein du PLU

Des éléments ponctuels (haies et bosquets) au sein de l'espace agricole favorisant le développement d'une Trame Verte et Bleue locale

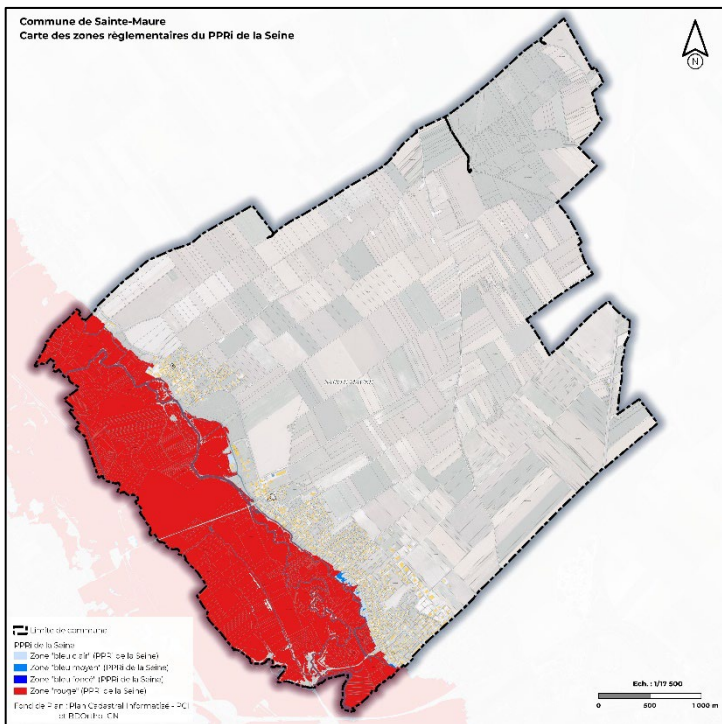


Des espaces de respiration, des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots végétalisés et jardinés

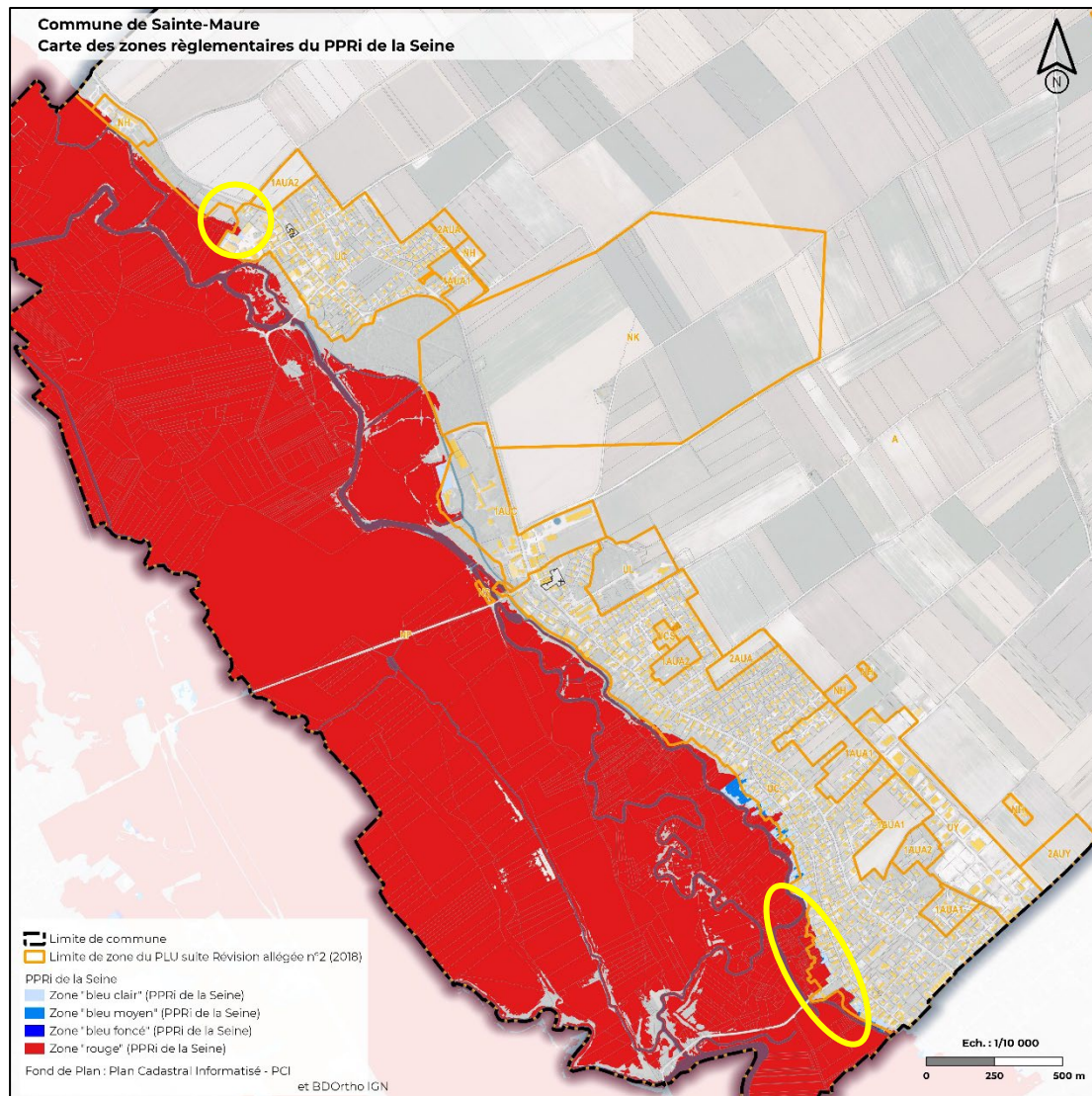


RISQUES NATURELS

Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)

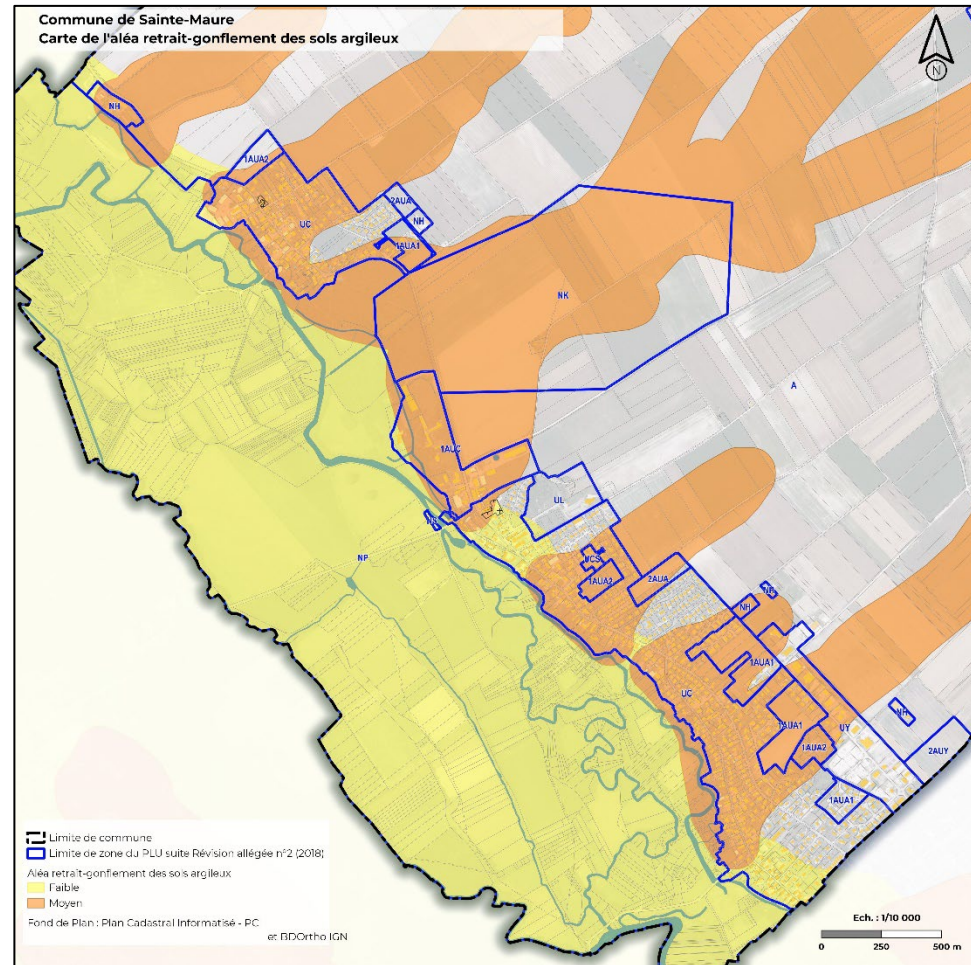
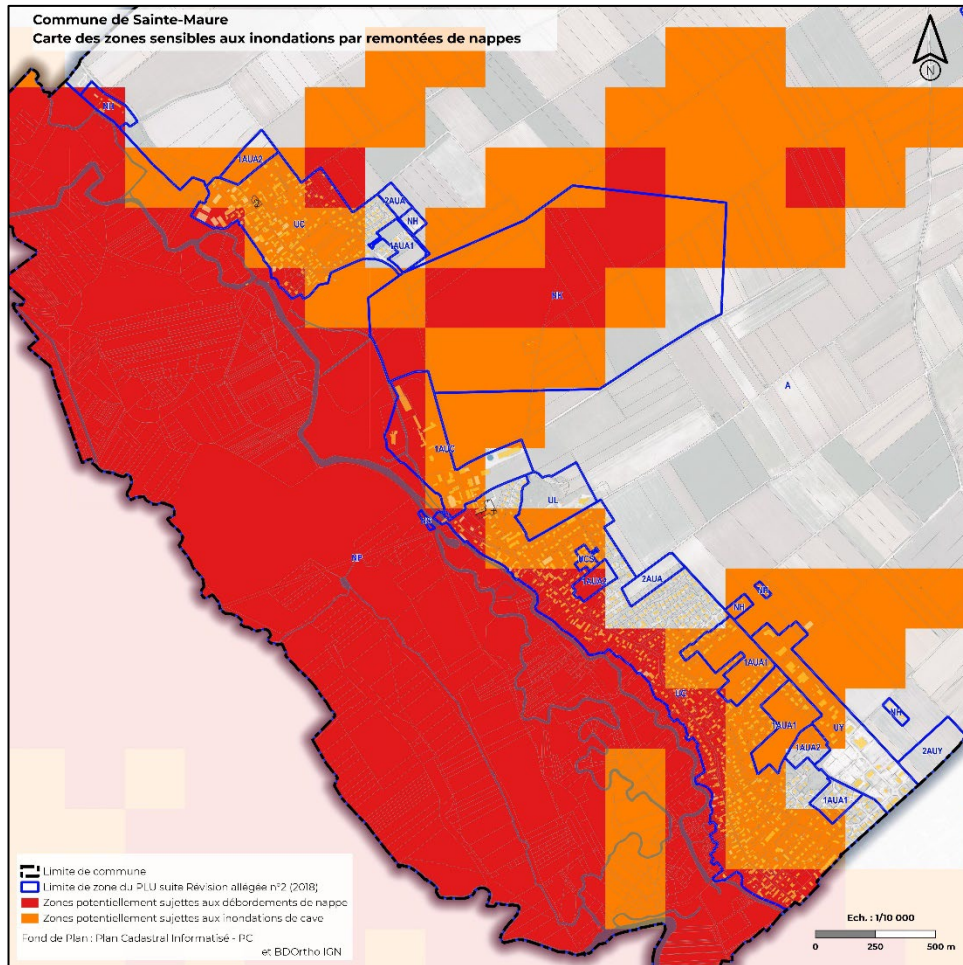


Données DREAL Champagne Ardenne



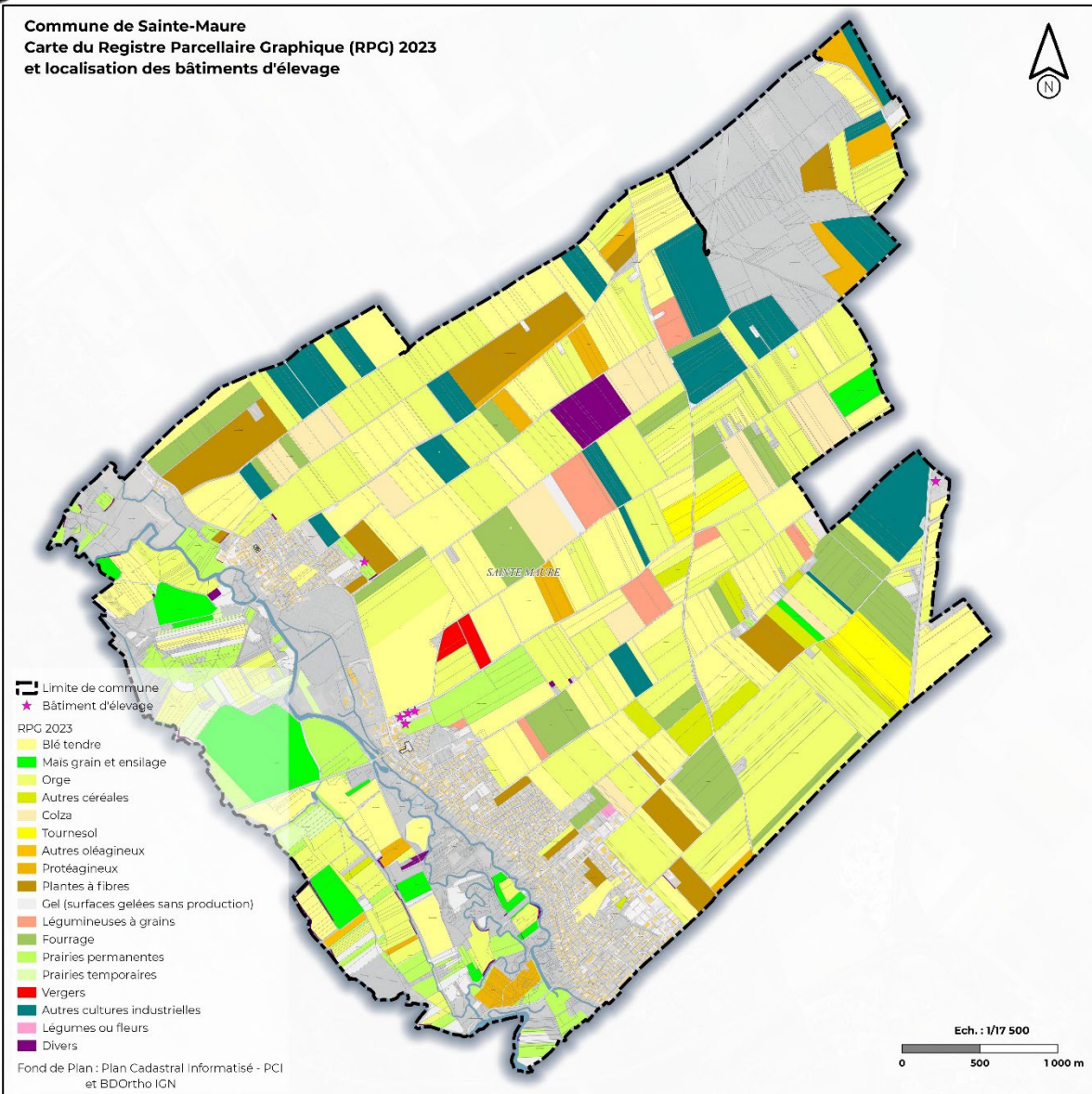
RISQUES NATURELS

Les risques liés à la composition du sol



ENJEUX AGRICOLES

Terres agricoles et exploitations



Des terres agricoles actuellement classées en zone agricole A (grandes cultures) et en secteur naturel Nv (vignes et vergers)

Préserver la vocation agricole des terres

18 exploitations recensées en 2020 (données Agreste)

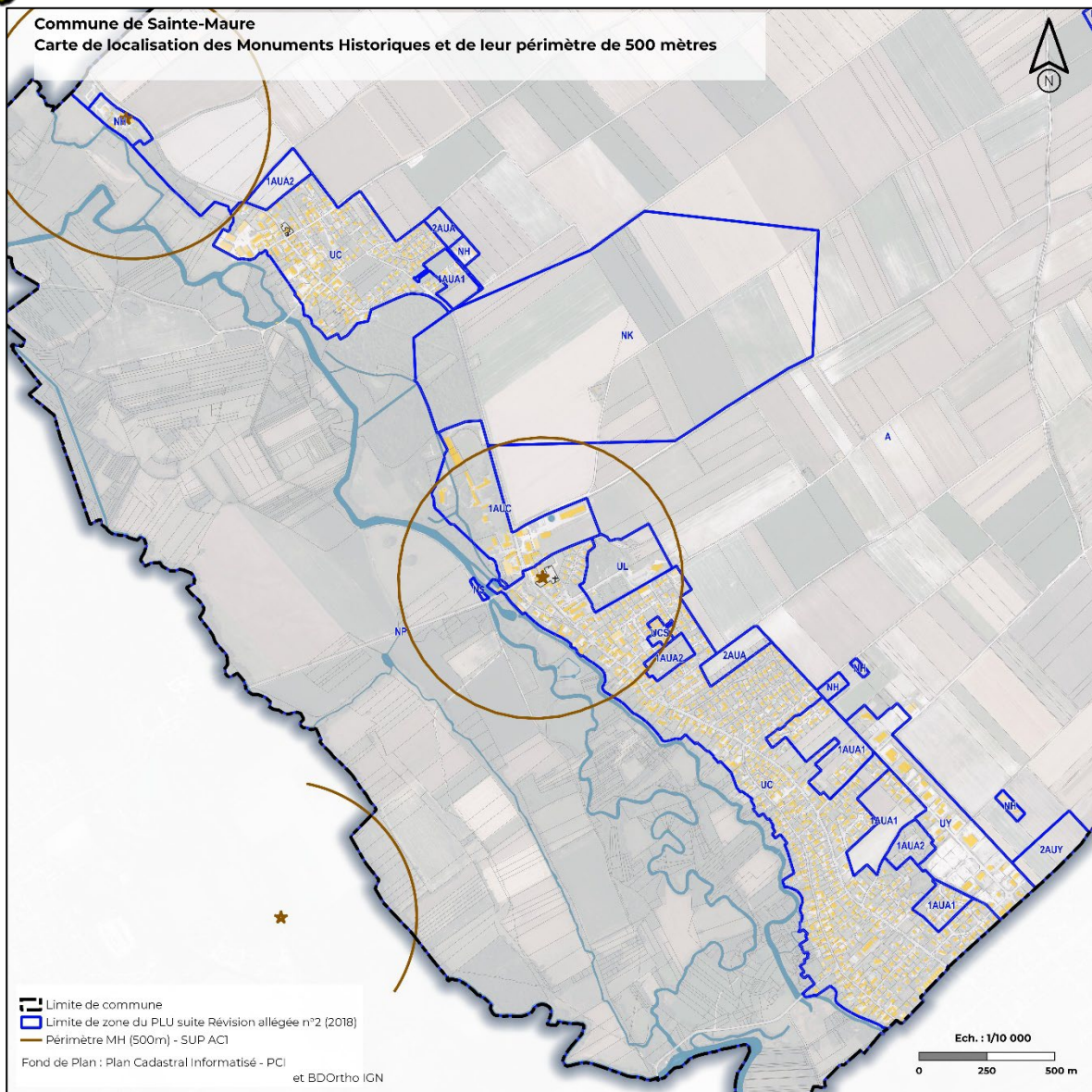
2 exploitations avec élevage en limite de l'espace urbain

Compléter le règlement écrit pour permettre la diversification des exploitations

Améliorer les règles d'aspect des constructions pour garantir la bonne intégration des bâtiments agricoles

PATRIMOINE ET IDENTITE

Patrimoine architectural et intégration des nouvelles constructions



3 périmètres de protection de Monuments Historiques :

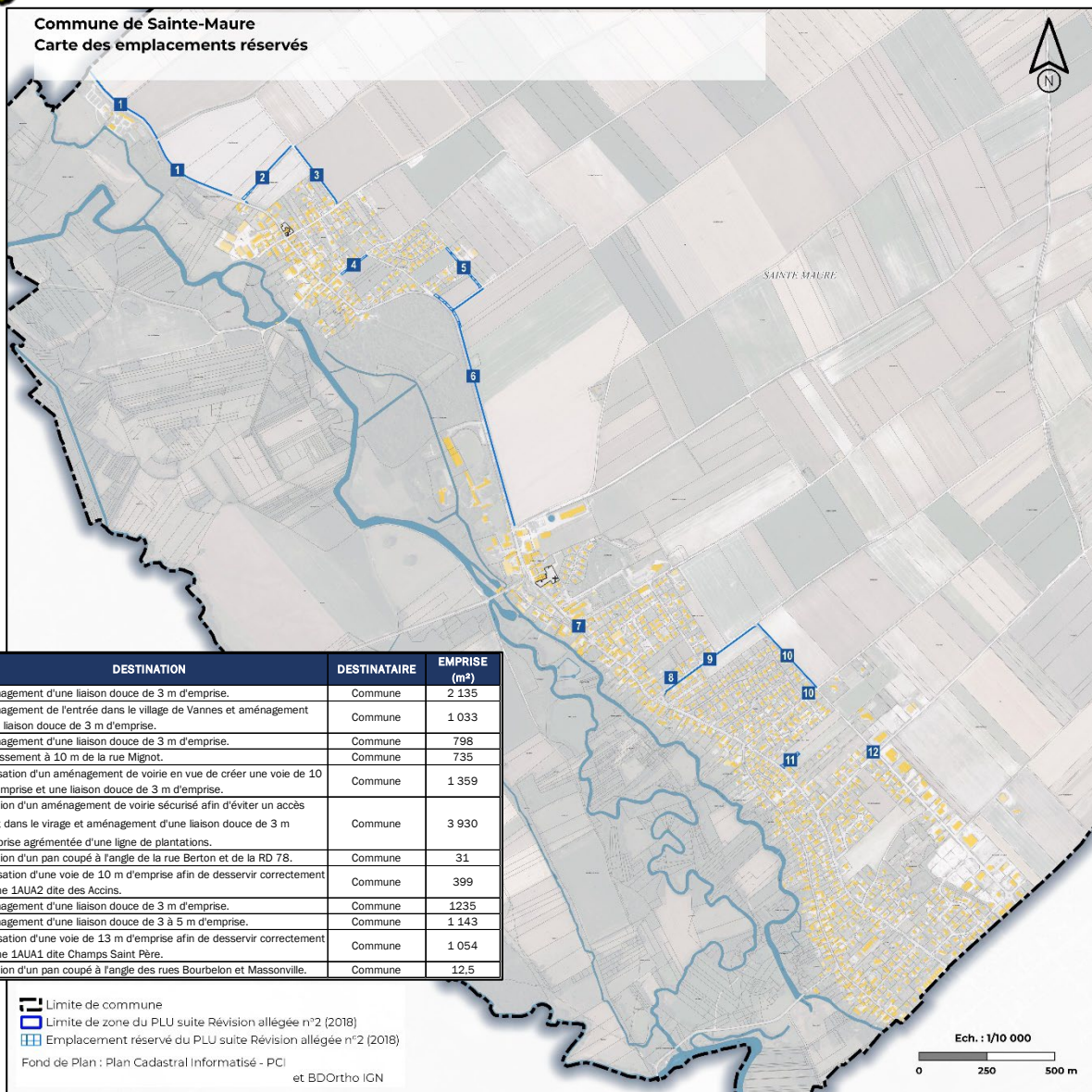
- ⇒ L'Eglise (Cl. MH : 20 avril 1931)
- ⇒ Le Château de Vermoise : façades et toitures du donjon (ISMH : 17 octobre 1977)
- ⇒ Le pont-canal de Barberey-Saint-Sulpice (ISMH : 6 décembre 1984).

Aucun ensemble bâti protégé par le PLU (L.151-19CU)

Une zone urbaine mixte unique

MOBILITES

Développement des mobilités douces et identification des chemins



Présence de chemins et itinéraires de randonnée : GR de Pays « Plaines, collines et villages autour de Troyes », circuit de la vallée, ...

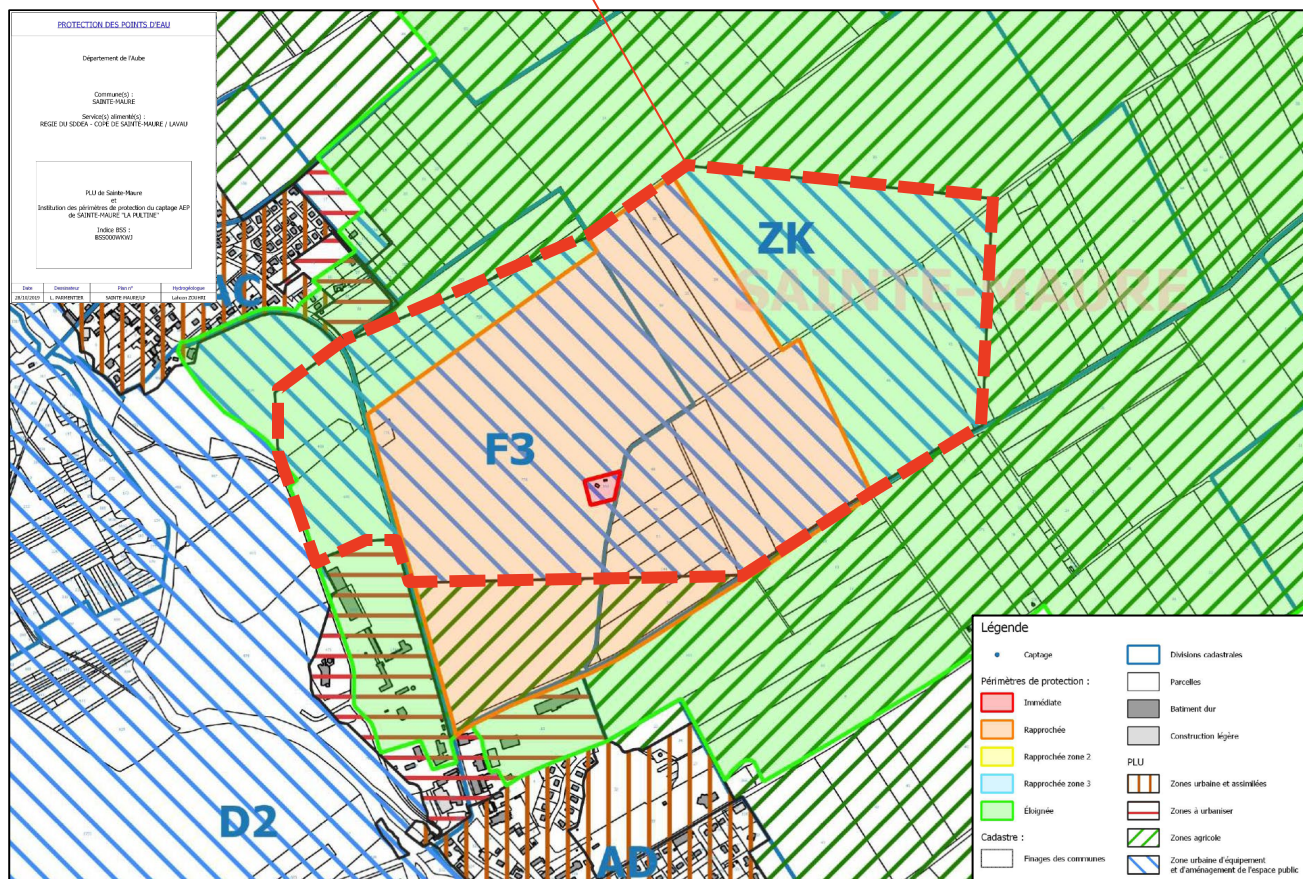
9 emplacements réservés pour la création de liaisons douces selon un axe Nord-Sud

Des emprises minimales de voiries nouvelles importantes au sein du règlement écrit : 10m (double sens), 8m (sens unique), et 4 ER prévoient la réalisation de voies jusque 13m

ENERGIES ET RESEAUX

Développement des ENR et protection de la ressource en eau

Secteur NK



Arrêté Préfectoral n°ARS-SE-2023-03 portant DUP d'instauration des périmètres de protection de captage et des servitudes associées

Un règlement écrit qui autorise les éoliennes malgré la zone d'exclusion de l'aire d'influence paysagère UNESCO

COMMERCES ET ACTIVITES

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?

Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC

- Commerce de détail¹
- Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail
- Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production
- Cinéma

Activités non concernées

- Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³
- Activité artisanale avec showroom⁴
- Restauration, débit de boisson
- Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail
- Activité de service avec accueil de clientèle⁵
- Hébergement hôtelier et touristique
- Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier...
- Pharmacies
- Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)

2 Vente entre professionnels

3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure...

4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher

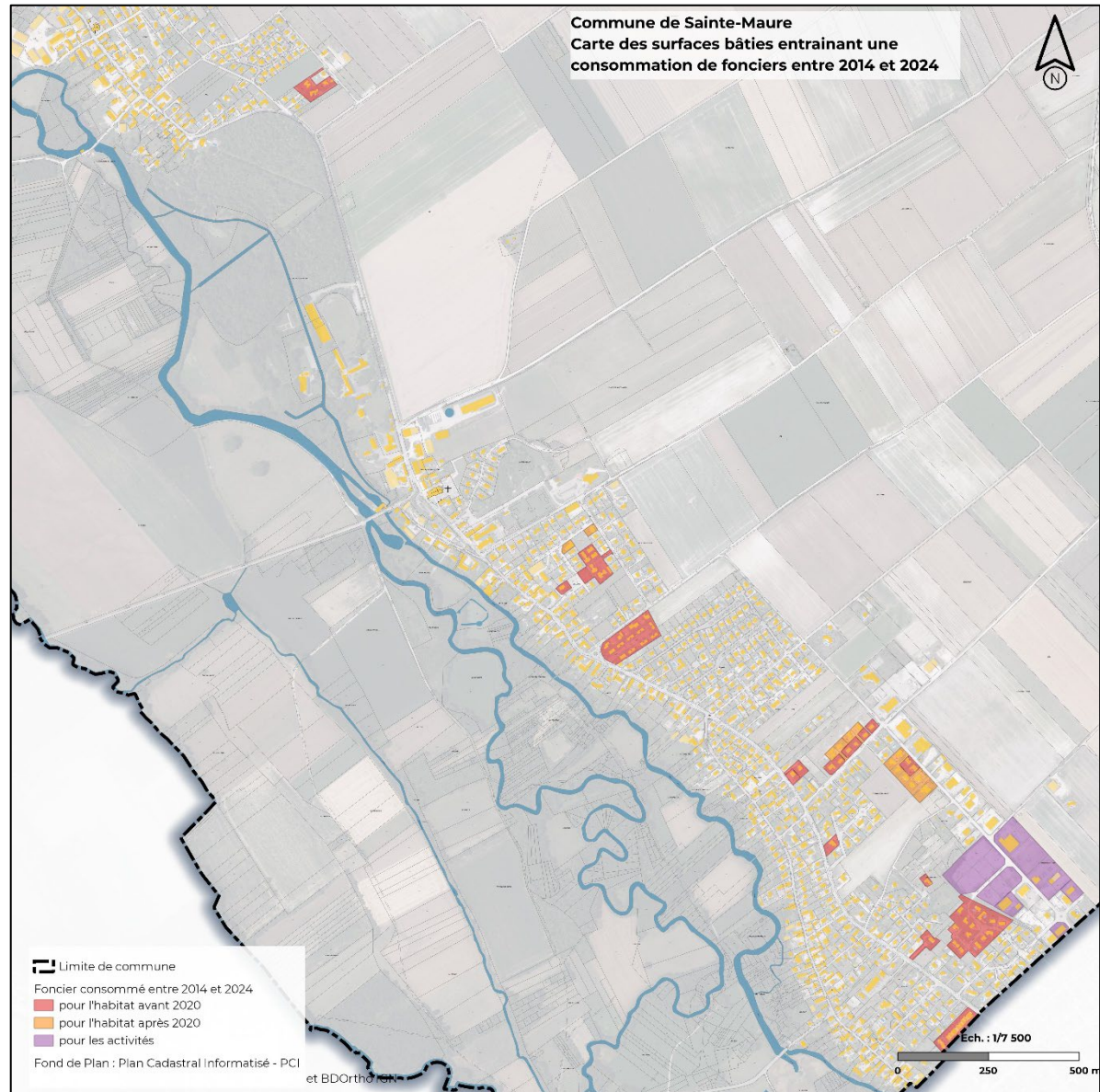
5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)

La vocation commerce est autorisée par le PLU dans l'ensemble de la zone UC et dans les zones 1AUA dans la limite de 200m² et sans restriction dans la zone UY de surface de plancher.

**Consommation d'espaces entre
2014 et 2024 : 12,1 ha**

- **7,3 ha** pour l'**habitat**
- **4,8 ha** pour les **activités**

**Dont, consommation d'espaces
entre 2020 et 2024 : 1,3 ha pour
l'habitat**



Une modification engagée pour être compatible avec le SCoT :

Potentiel foncier constructible pour l'habitat entre 2020 et 2035 :

- Potentiel foncier **moyen** : 8,2 ha

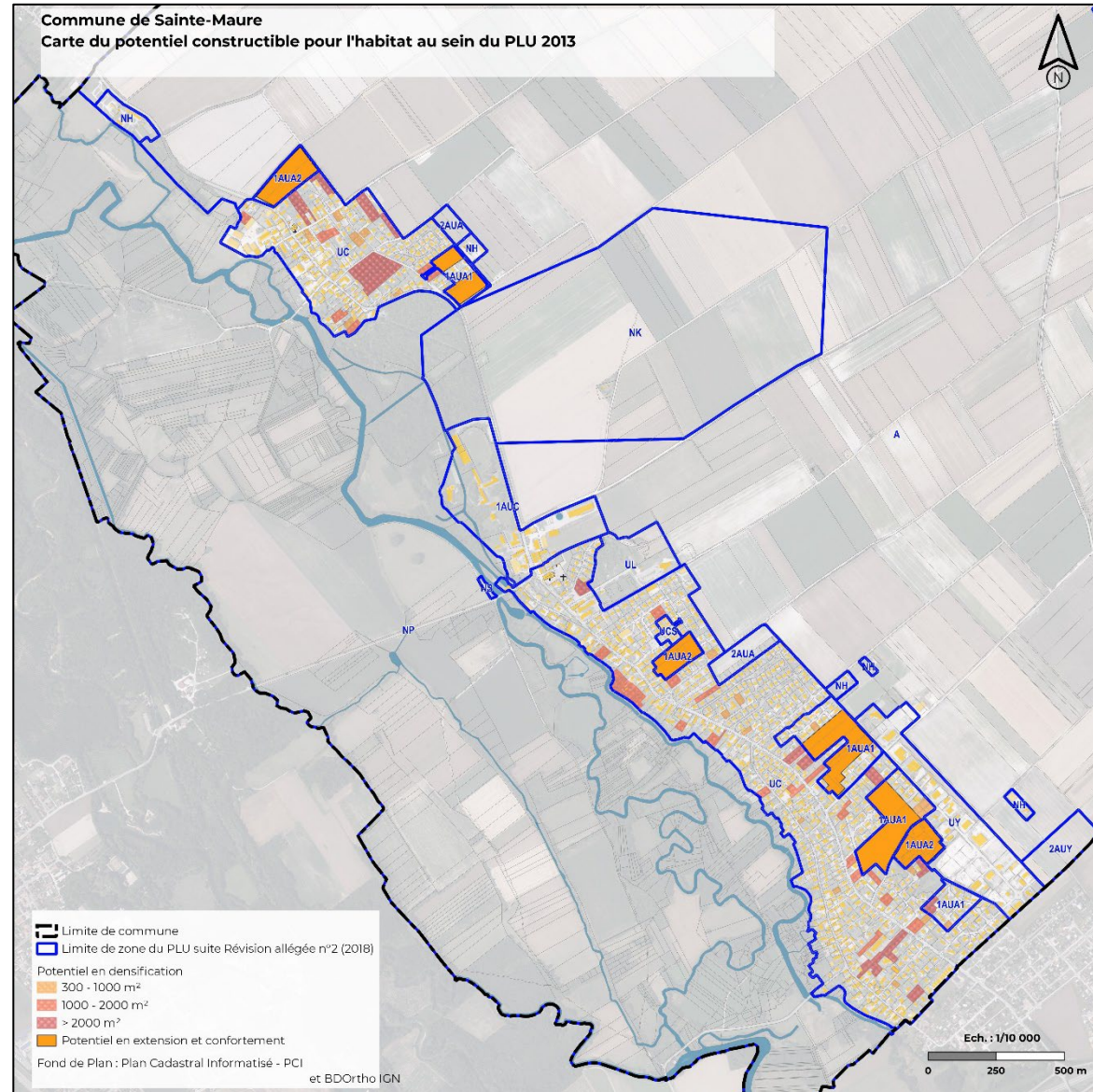
- Potentiel foncier **haut** : 10,7 ha

➔ Se justifie par le **développement passé de la commune** (+ 2% de croissance) et la **position stratégique en première couronne** de l'agglomération.

Un potentiel **en densification** brut de **11 hectares** (6,6 ha sur Ste-Maure/Culoison et 4,4 ha sur Vannes).

Un potentiel **en extension et confortement** de l'enveloppe urbaine (nécessitant des aménagements) de **14 hectares**.

Un potentiel foncier total de 25 ha pour l'habitat



ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie
ADS : Application du Droit des Sols
AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme
AFU : Association Foncière Urbaine
AMO : Assistance à Maitrise d'Ouvrage
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'environnement
CDEC : Commission Départementale d'Équipement Commercial
CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CU : Certificat d'Urbanisme
DIREN : Direction Régionale de l'Environnement
DPU : Droit de Prémption Urbain
DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EBC : Espaces Boisés Classés
ENS : Espaces Naturels Sensibles
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ER : Emplacement Réservé
HQE : Haute Qualité Environnementale
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
Loi ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbains
MRAe : Mission Régionale de l'Autorité environnementale
NTIC : Nouvelles Technologies de l'Information et Communication
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
ONF : Office National des Forêts
PAC : Porter A Connaissance (de l'Etat)
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble

PAZ : Plan d'Aménagement de zone
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDU : Plan de Déplacements Urbain
PIG : Projet d'Intérêt Général
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PNR : Parc Naturel Régional
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPA : Personnes Publiques Associées (Chambres Consulaires, Conseils Départemental et Régional, Communauté de Communes, communes limitrophes, ...)
PPR(I) : Plan de Prévention des Risques (d'Inondations)
RSD : Règlement Sanitaire Départemental
RNU : Règlement National d'Urbanisme
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE : Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAP : Service Départemental Architecture et Patrimoine
SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SHOB : Surface Hors Œuvre Brute
SHON : Surface Hors Œuvre Nette
STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
TA : Taxe d'Aménagement
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAE : Zone d'Activité Economique
ZAN : Zéro Artificialisation Nette
ZDE : Zone de Développement Eolien
ZICO : Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
ZRR : Zone de Revitalisation Rurale
ZRU : Zone de Revitalisation Urbaine