

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : SAINTE-MAURE

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation **MODIFICATION N°1**

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 apportée au règlement écrit suite à la modification n°1~~Elément supprimé par la modification simplifiée~~~~Elément ajouté par la modification simplifiée~~**COMMUNE DE SAINTE-MAURE****LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des "zooms" sur des **secteurs d'enjeux**. Sur le territoire de la commune de Sainte-Maure, il s'agit des secteurs dit « Les Troprès », « Le Bas des Perrières », « Champs-Saint-Père », « Les Accins », « Le haut de Vannes », « cœur du hameau de Vannes », « Champs de la fête ». Ces secteurs correspondent à des zones urbaines ou à urbaniser destinées à l'habitat.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les **orientations d'aménagement** définies sur ces secteurs visent à favoriser un aménagement cohérent et de qualité à l'intérieur de ces zones, ainsi qu'une bonne intégration de ces zones dans le village.

Ces orientations d'aménagement sont présentées ci-après secteur par secteur :

- ~~● Le secteur dit « Les Troprès » (zone 1AUA1) p. 4~~
- Le secteur dit « Le Bas des Perrières » (zones 1AUA1 ET 1AUA2) p. 6
- Le secteur dit « Champs-Saint-Père » (zone 1AUA1) –
concerné par la modification simplifiée n°1 p. 9
- ~~● Le secteur dit « Les Accins » (zone 1AUA2) p. 12~~
- Le secteur dit « Le haut de Vannes » (zone UC) p. 14
- ~~● Le secteur dit « cœur du hameau de Vannes » (zone UC) p. 17~~
- ~~● Le secteur dit « Champs de la fête » (zone 1AUA2) p. 18~~
- Liaisons douces existantes et/ou en projet p.20

Les conditions d'aménagement des différentes zones à urbaniser de la commune

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne visant à favoriser un développement progressif et mesuré de la commune, une hiérarchisation dans l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est introduite à travers la mise en place d'un échéancier prévisionnel.

L'urbanisation des zones à urbaniser est ainsi conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Zones 1AUA1	Zone 1AUA2
Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation du P.L.U.	Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du 1^{er} janvier 2020 1^{er} janvier 2036 , et sous réserve que toutes les zones 1AUA1 soient urbanisées à hauteur de 70% 50% (urbanisées sous-entend ici viabilisées, construites et aménagées selon les principes des orientations d'aménagement).

Le secteur dit « Les Troprès » (zone 1AUA1)

Conditions d'aménagement de ce secteur

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne concernant les ouvertures à l'urbanisation des zones d'habitat sur la commune à l'horizon 2020, une priorisation dans le temps est mise en place dans le P.L.U. concernant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Dans ce cadre, l'urbanisation de la zone 1AUA1 est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation du P.L.U.

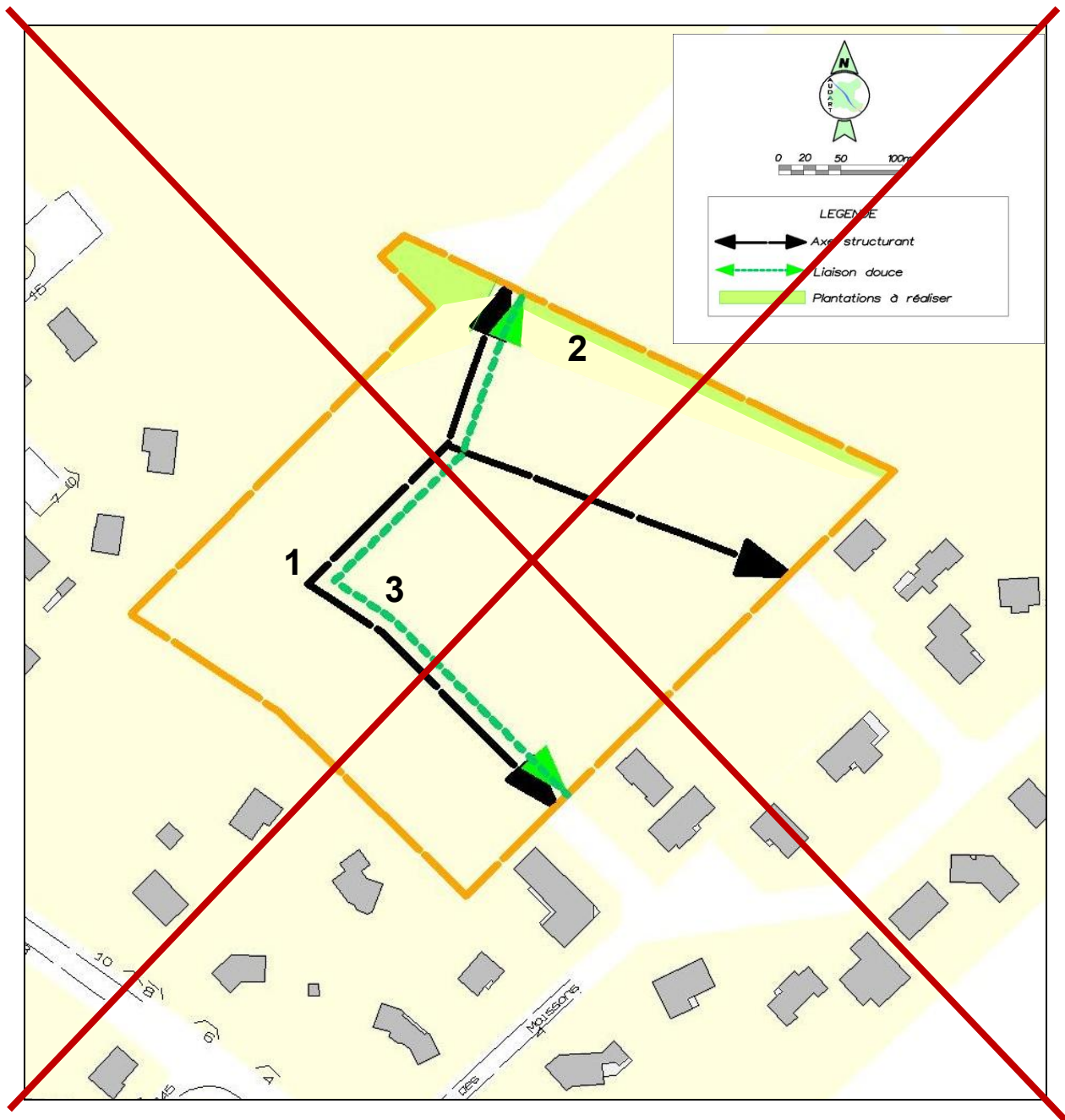
Les principes d'aménagement

Ce secteur non bâti de 2,1 hectares est situé dans la partie sud du tissu villageois. Il est encadré à l'ouest, au sud et à l'est par du tissu d'habitat, et au nord par la zone d'activités communale.

Les enjeux relatifs à l'urbanisation de ce secteur concernent la desserte des futures constructions, la connexion des futures voies internes du secteur avec les voies existantes en périphérie de celui-ci, et la création d'un espace tampon entre ledit secteur et la zone d'activités.

Les principes d'aménagements pour ce secteur sont les suivants :

1. Création d'un réseau de voies structurantes permettant de desservir l'ensemble des futures constructions de la zone.
2. Réalisation d'un masque végétal sur l'ensemble du front venant en contact avec le secteur d'activités.
3. Création d'une liaison douce en appui de la voie structurante positionnée à l'ouest.
4. Le projet doit proposer un habitat diversifié en termes soit de forme, soit de type, soit de taille.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

Le secteur dit « Le Bas des Perrières » (zones 1AUA1 et 1AUA2)

Conditions d'aménagement de ce secteur

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale ~~de la région troyenne~~ **des Territoires de l'Aube** concernant les ouvertures à l'urbanisation des zones d'habitat sur la commune à l'horizon ~~2020~~ **2035**, une priorisation dans le temps est mise en place dans le P.L.U. concernant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Dans ce cadre, l'urbanisation de la zone 1AUA1 est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation de la modification du P.L.U.

Concernant la zone 1AUA2, son urbanisation est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du ~~4^{er} janvier 2020~~ 1^{er} janvier 2036 et sous réserve que toutes les zones 1AUA1 soient urbanisées à hauteur de ~~70%~~ 50% (urbanisées sous-entend ici viabilisées, construites et aménagées selon les principes des orientations d'aménagement).

Les principes d'aménagement

Ce secteur correspond à un espace d'environ ~~6,9~~ **4,5** hectares situé le long de la départementale 78, dans la partie Sud du bourg de Sainte-Maure, entre un secteur principalement dédié à l'habitat et un secteur d'activités.

Cette situation particulière nécessite notamment la prise en compte de problématiques liées au développement d'un habitat de qualité en lien avec le bâti environnant qui est composé, d'une part d'habitat individuel isolé et, d'autre part de bâtiments d'activités.

Les principes d'aménagements pour ce secteur sont les suivants :

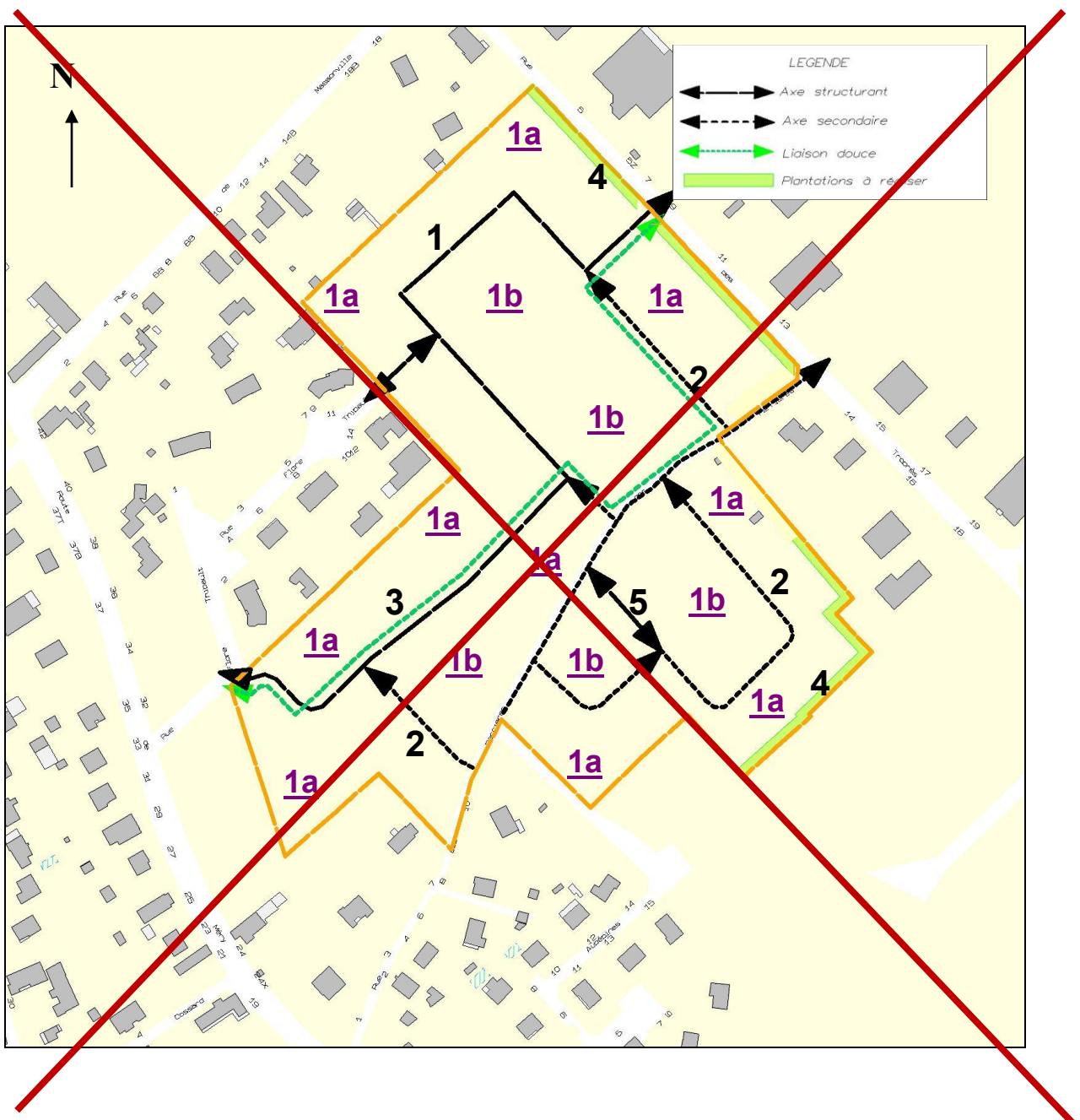
1. Création d'une voie structurante reliée au Sud à la route départementale 78 via la rue Flore Thibault et au Nord à la rue des Troprès.
2. Création d'un ensemble de voies secondaires permettant d'assurer une bonne desserte de l'ensemble des futures constructions du secteur
3. Création d'une circulation douce en appui de l'axe structurant (sur une partie de son tracé) afin d'assurer une liaison sécurisée pour les vélos et les piétons entre la route départementale 78 via la rue Flore Thibault et la rue des Troprès.
4. Création d'un masque végétal sur l'ensemble des fronts venant en contact avec le secteur d'activités.

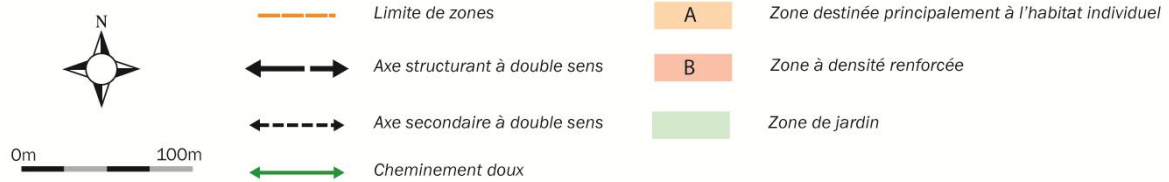
5. Création d'une voie **structurante secondaire**, dans la partie sud du secteur, afin d'organiser les circulations.

En termes de spatialisation et de répartition des formes urbaines, différents choix ont été opérés et précisés dans l'orientation d'aménagement sous forme des sectorisations **A** et **B** :

A. Ce secteur correspond à de **l'habitat individuel isolé** établi sur un parcellaire adapté aux enjeux de la densité. Cette typologie a pour but de permettre la continuité du tissu existant et de faciliter la cohérence des formes urbaines.

B. Ce secteur correspond à de **l'habitat individuel mitoyen assez dense**. Cette typologie a pour but d'amener une diversité dans les types de constructions et de permettre une transition avec le tissu ancien par un rappel des volumétries de ce tissu. Il s'agit en outre d'offrir une gamme de logements plus variée, sur des parcelles plus réduites facilitant l'accès à la propriété ou la mise en location du logement.





Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

Le secteur dit « Champs Saint Père » (zone 1AUA1 et UC)

Conditions d'aménagement de ce secteur

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale ~~de la région troyenne~~ **des Territoires de l'Aube** concernant les ouvertures à l'urbanisation des zones d'habitat sur la commune à l'horizon **2020 2035**, une priorisation dans le temps est mise en place dans le P.L.U. concernant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Dans ce cadre, l'urbanisation de la zone 1AUA1 est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation de la modification du P.L.U.

Les principes d'aménagement

La zone à urbaniser 1AUA dite « Champs Saint-Père » correspond à un espace d'environ ~~2,6~~ **3,1** hectares situé, le long de la départementale 78, dans la partie centrale du bourg de Sainte-Maure, entre un secteur principalement dédié à l'habitat et un secteur d'activités.

Cette situation particulière nécessite notamment la prise en compte de problématiques liées au développement d'un habitat de qualité en lien avec le bâti environnant qui est composé, d'une part, d'habitat individuel isolé et, d'autre part, de bâtiments d'activités.

Les principes d'aménagements pour ce secteur sont les suivants :

1. Création de deux voies structurantes afin d'assurer une bonne desserte du futur secteur urbanisé par rapport au tissu villageois environnant.

Les constructions nouvelles prendront accès sur les voies structurantes nouvelles. Aucun accès n'est autorisé sur la rue Bourbelon.

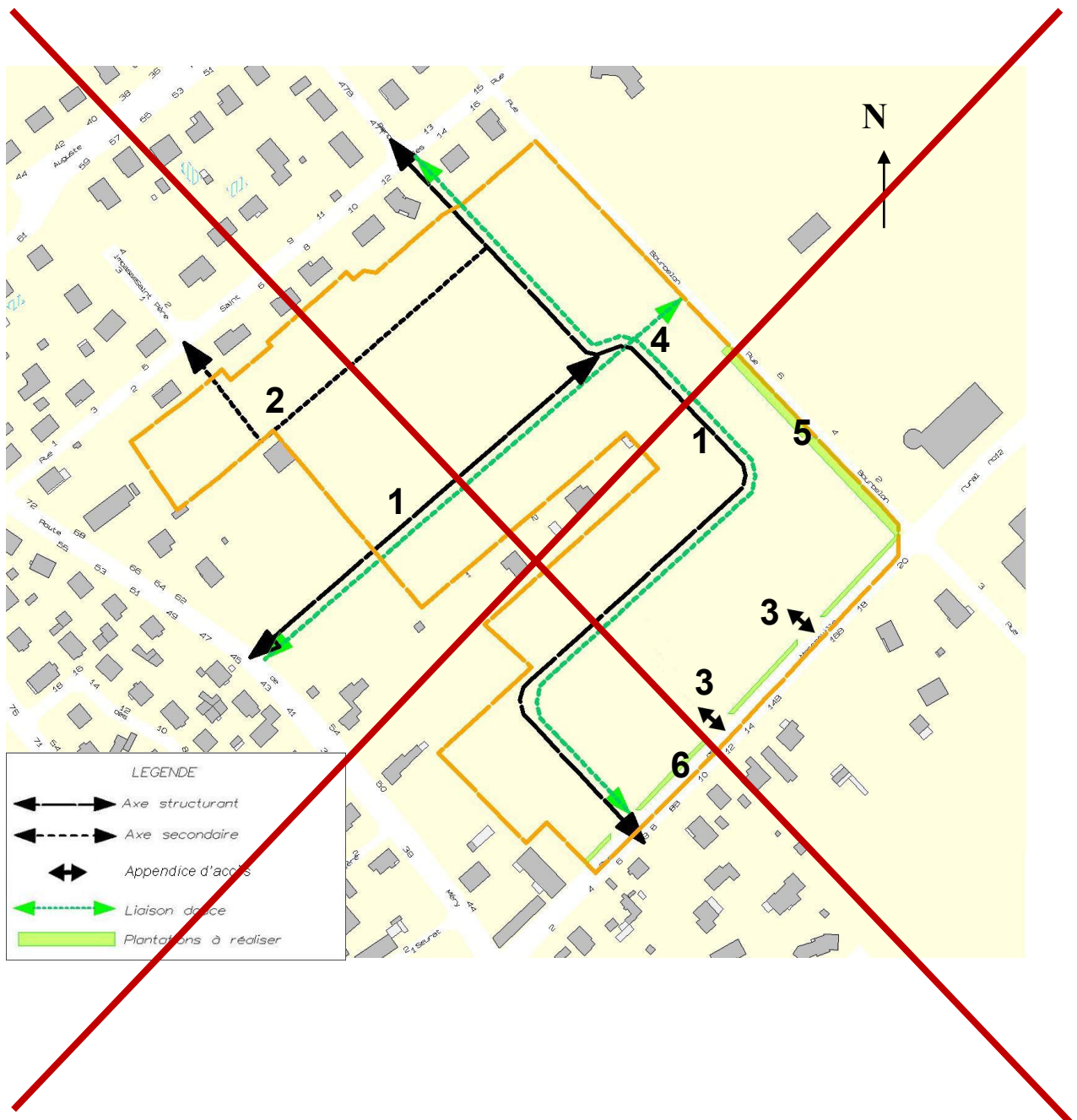
2. Création d'un ensemble de voies secondaires permettant d'assurer une bonne desserte de l'ensemble des futures constructions du secteur.

3. Création de circulations douces dans la zone

4. Création d'un masque végétal au niveau du front venant en contact avec le secteur d'activités

~~5. Mise en place d'une bande d'espace vert le long de la rue de Massonville afin d'offrir un aménagement paysager mettant en valeur cette rue.~~

Ce secteur correspond à de l'habitat individuel établi sur un parcellaire adapté aux enjeux de la densité. Cette typologie a pour but de permettre la continuité du tissu existant et de faciliter la cohérence des formes urbaines et de la mixité.



Le secteur dit « Les Accins » (zone 1AUA2)

Conditions d'aménagement de ce secteur

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne concernant les ouvertures à l'urbanisation des zones d'habitat sur la commune à l'horizon 2020, une priorisation dans le temps est mise en place dans le P.L.U. concernant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Dans ce cadre, l'urbanisation de la zone 1AUA2 est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du 1^{er} janvier 2020 et sous réserve que toutes les zones 1AUA1 soient urbanisées à hauteur de 70% (urbanisées sous entend ici viabilisées, construites et aménagées selon les principes des orientations d'aménagement).

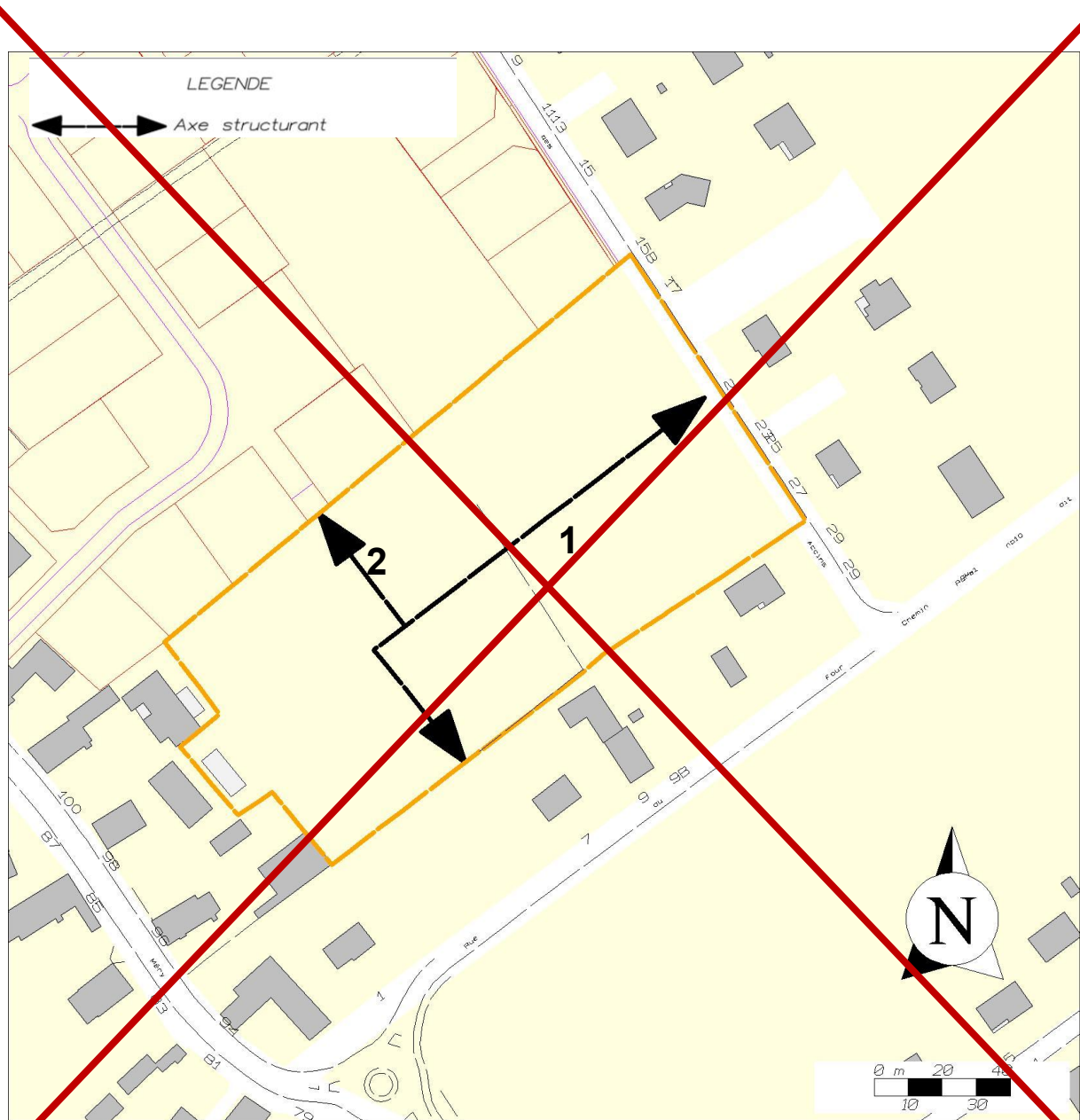
Les principes d'aménagement

Ce secteur non bâti de 1,5 hectare est situé dans la partie centrale du tissu villageois. Il est encadré par un tissu d'habitat existant ou en cours de réalisation.

Les enjeux relatifs à l'urbanisation de ce secteur concernent la desserte des futures constructions et la connexion des futures voies internes du secteur avec les voies existantes en périphérie de celui-ci.

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

1. Création d'une voie structurante permettant de desservir l'ensemble des futures constructions de la zone. La partie sud de cette voie doit permettre, à terme, une connexion viaire avec la rue du Four.
2. Création d'une voie structurante permettant une connexion entre la future voie susvisée et l'amorce de voirie existant dans le lotissement dit de La Vallée au Comte en limite nord du secteur.
3. Le projet doit proposer un habitat diversifié en termes soit de forme, soit de type, soit de taille.



~~Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.~~

Le secteur dit « Le haut de Vannes » (zone **1AUA1 UC)**

Conditions d'aménagement de ce secteur

~~Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne concernant les ouvertures à l'urbanisation des zones d'habitat sur la commune à l'horizon 2020, une priorisation dans le temps est mise en place dans le P.L.U. concernant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.~~

~~Dans ce cadre, l'urbanisation de la zone 1AUA1 est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :~~

Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation de la modification du P.L.U.

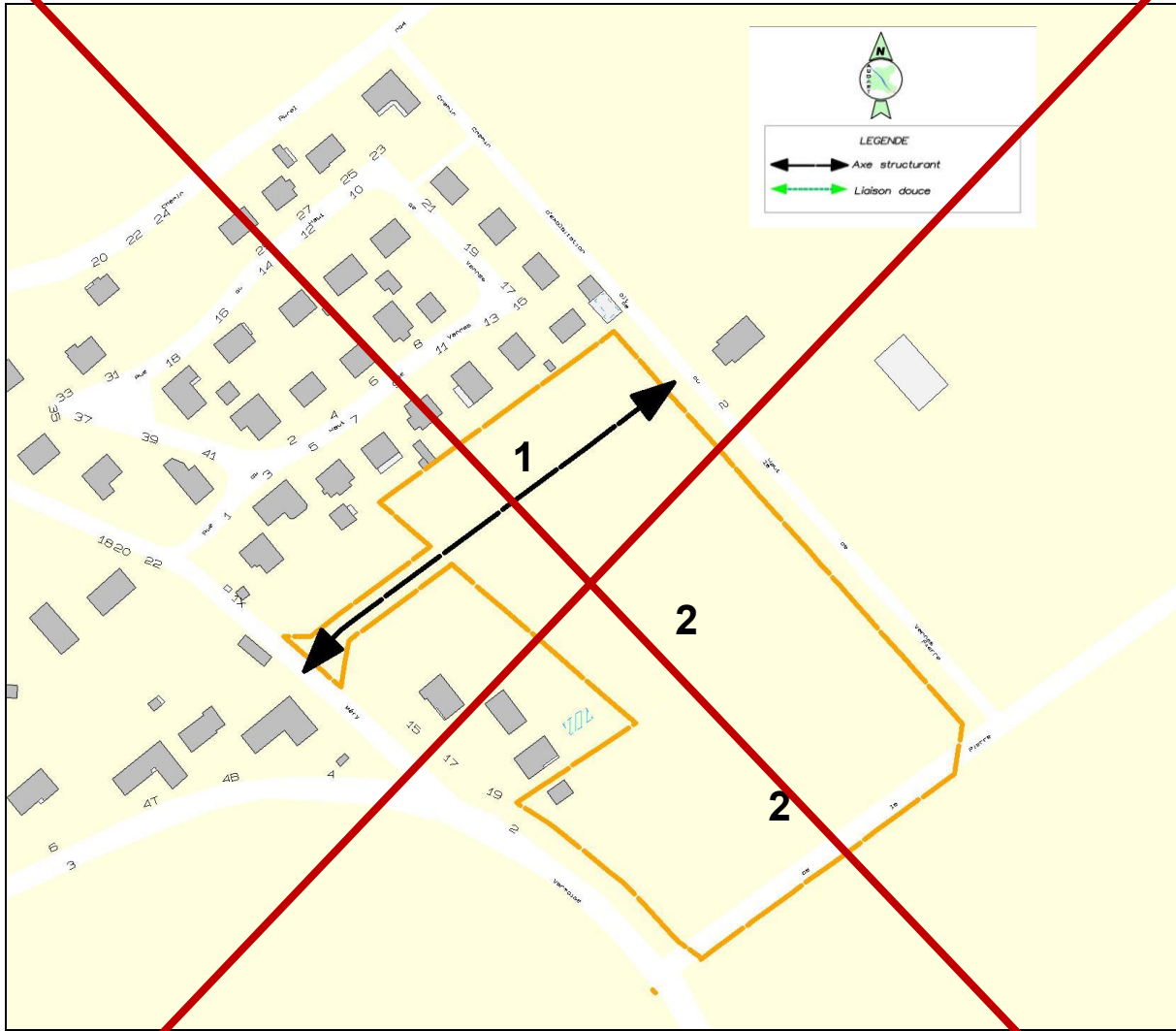
Les principes d'aménagement

Ce secteur ~~non bâti de 2,4 hectares~~ en partie urbanisé présente encore un potentiel constructible d'environ 1,3 hectares est situé dans la partie est du hameau de Vannes. Il constitue un secteur d'extension et de continuité du tissu urbanisé dudit hameau.

Les enjeux relatifs à l'urbanisation de ce secteur concernent la desserte des futures constructions et la connexion des futures ~~voies internes du~~ accès au secteur avec les voies existantes en périphérie de celui-ci.

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

1. Création ~~d'une voie structurante permettant de desservir les futures constructions dans la partie nord de la zone, tout en assurant une connexion viaire entre~~ d'accès depuis le chemin de Mery (au sud) et le chemin du Haut de Vannes (au nord) ~~dans la partie Nord du site.~~
2. Assurer une desserte suffisante des futures constructions dans la partie ~~centrale et~~ Sud du site ~~par des accès depuis le chemin de la Pierre (au Sud-Est).~~
3. Le projet doit proposer un habitat diversifié en termes soit de forme, soit de type, soit de taille.





Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

~~Le secteur dit «*Cœur du hameau de Vannes*» (zone UC)~~

~~Conditions d'aménagement de ce secteur~~

~~En raison de son classement en zone UC, ce secteur est urbanisable dès la date d'approbation du P.L.U.~~

~~Les principes d'aménagement~~

~~Ce secteur non bâti de 1,5 hectare est situé dans la partie centrale du hameau de Vannes. Il est encadré par un tissu d'habitat existant.~~

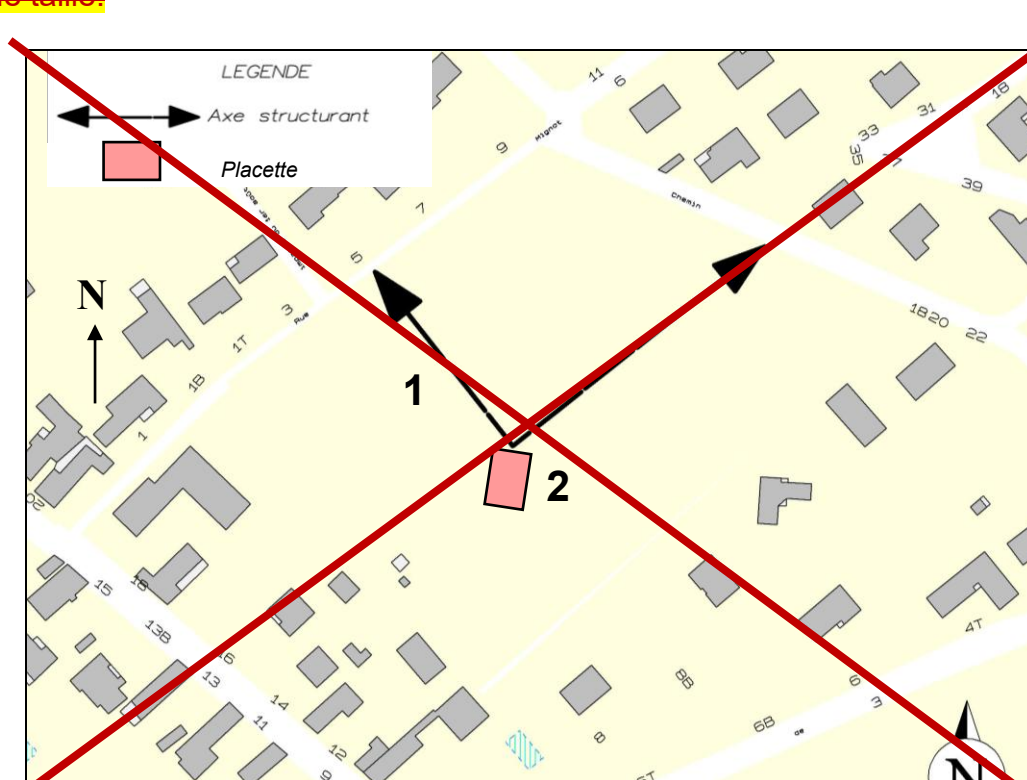
~~Les enjeux relatifs à l'urbanisation de ce secteur concernent la desserte des futures constructions et la connexion des futures voies internes du secteur avec les voies existantes en périphérie de celui-ci.~~

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

~~1. Création d'une voie structurante offrant une bonne desserte pour le futur secteur urbanisé.~~

~~2. Réalisation d'une placette au niveau de l'angle de la future voie structurante, afin de faciliter la desserte des futures constructions dans la partie sud du secteur.~~

~~3. Le projet doit proposer un habitat diversifié en termes soit de forme, soit de type, soit de taille.~~



~~Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.~~

~~Le secteur dit « le Champ de la Fête » (zone 1AUA2)~~

~~Conditions d'aménagement de ce secteur~~

~~Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne concernant les ouvertures à l'urbanisation des zones d'habitat sur la commune à l'horizon 2020, une priorisation dans le temps est mise en place dans le P.L.U. concernant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.~~

~~Dans ce cadre, l'urbanisation de la zone 1AUA2 est conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :~~

~~Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du 1^{er} janvier 2020 et sous réserve que toutes les zones 1AUA1 soient urbanisées à hauteur de 70% (urbanisées sous entend ici viabilisées, construites et aménagées selon les principes des orientations d'aménagement).~~

~~Les principes d'aménagement~~

~~La zone à urbaniser 1AUA1 dite « le Champ de la Fête » correspond à un espace d'environ 2,3 hectares situé à l'entrée Ouest de la commune, le long de la départementale 78, dans le prolongement de l'enveloppe bâtie du hameau de Vannes.~~

~~Cette situation particulière nécessite notamment la prise en compte de problématiques liées à l'intégration des futures constructions dans le paysage et au développement d'un habitat de qualité en lien avec l'identité du hameau.~~

~~Sur le plan de l'organisation spatiale, ce secteur se caractérise par une accroche directe sur la route départementale 78, ce qui implique la sécurisation de la voie d'accès à la zone depuis ladite RD.~~

~~Les principes d'aménagements pour ce secteur sont les suivants :~~

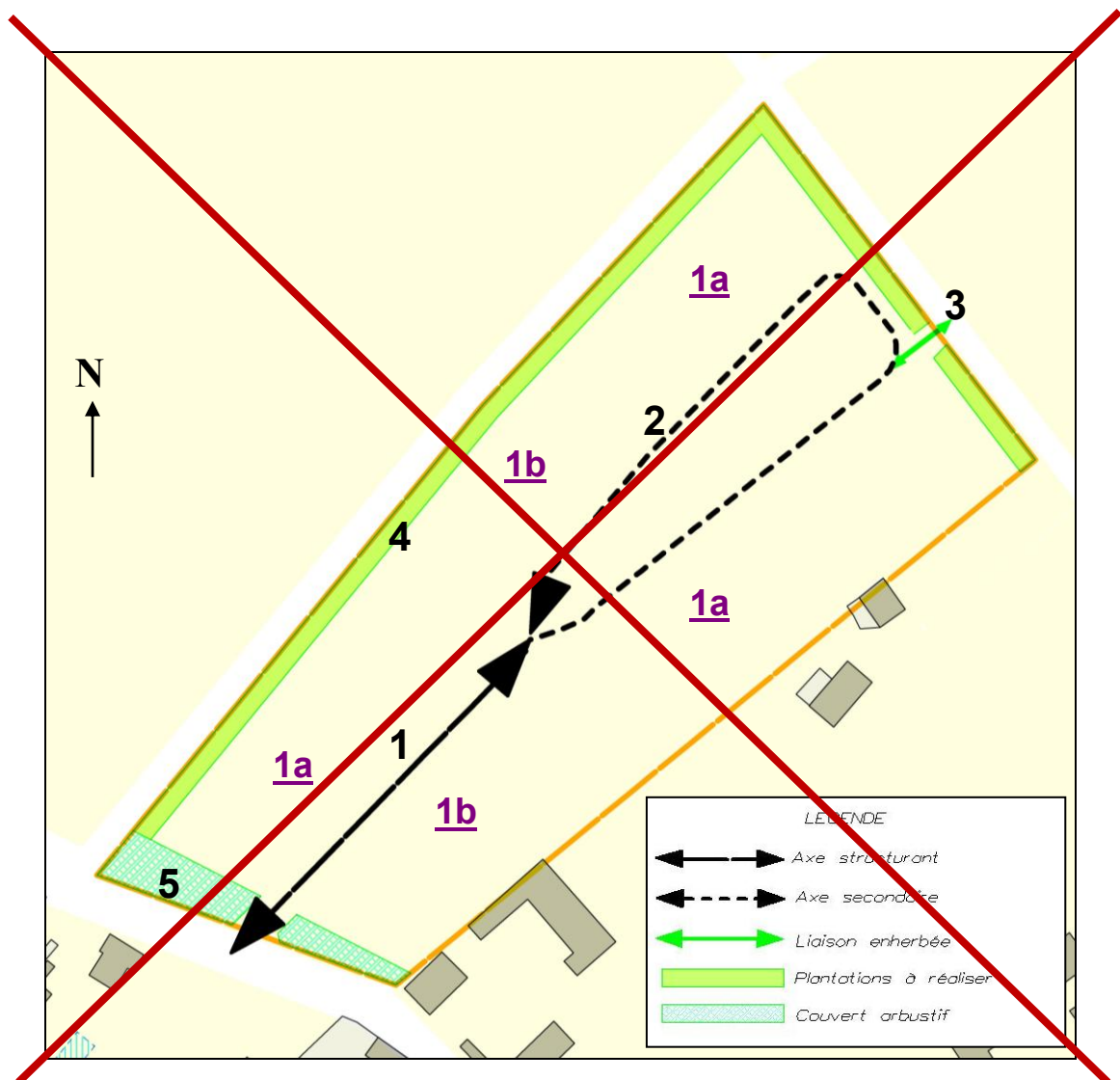
- ~~1. Création d'une voie structurante reliée au Sud à la route départementale 78~~
- ~~2. Création d'une voie secondaire en boucle allongée et en sens unique, venant compléter la desserte des lots et définir un espace vert central~~
- ~~3. Installation d'une liaison enherbée de réserve pour permettre à plus long terme une connexion viaire sur le chemin au Nord.~~
- ~~4. Création d'un masque végétal sur l'ensemble des fronts venant en contact avec le secteur agricole.~~
- ~~5. Mise en place d'une composition paysagère arbustive le long de la route départementale 78, afin d'assurer un recul des constructions par rapport à cet axe et garantir ainsi une bonne visibilité pour les automobilistes souhaitant entrer ou sortir~~

~~de la zone. Afin de garantir cette bonne visibilité, la hauteur des arbustes réalisés ne devra pas excéder un mètre.~~

~~En termes de spatialisation et de répartition des formes urbaines, différents choix ont été opérés et précisés dans l'orientation d'aménagement sous forme des sectorisations 1a et 1b :~~

~~1a. Ce secteur correspond à de l'habitat individuel isolé établi sur un parcellaire adapté aux enjeux de la densité. Cette typologie a pour but de permettre la continuité du tissu existant et de faciliter la cohérence des formes urbaines.~~

~~1b. Ce secteur correspond à de l'habitat individuel mitoyen assez dense. Cette typologie a pour but d'amener une diversité dans les types de constructions et de permettre une transition avec le tissu ancien par un rappel des volumétries de ce tissu. Il s'agit en outre d'offrir une gamme de logements plus variée, sur des parcelles plus réduites, facilitant l'accession à la propriété ou la mise en location du logement.~~



~~Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.~~

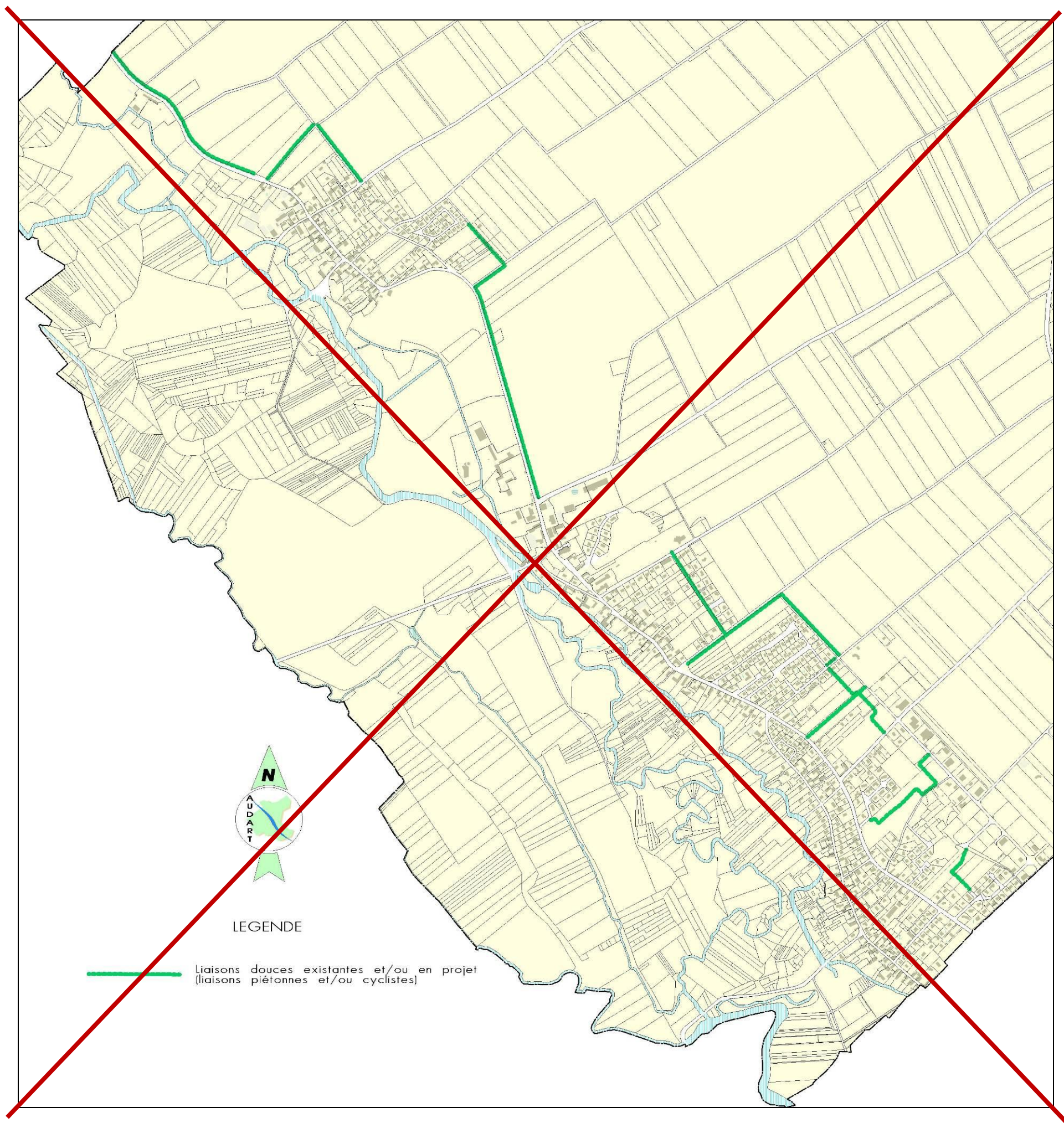
Liaisons douces existantes et/ou en projet

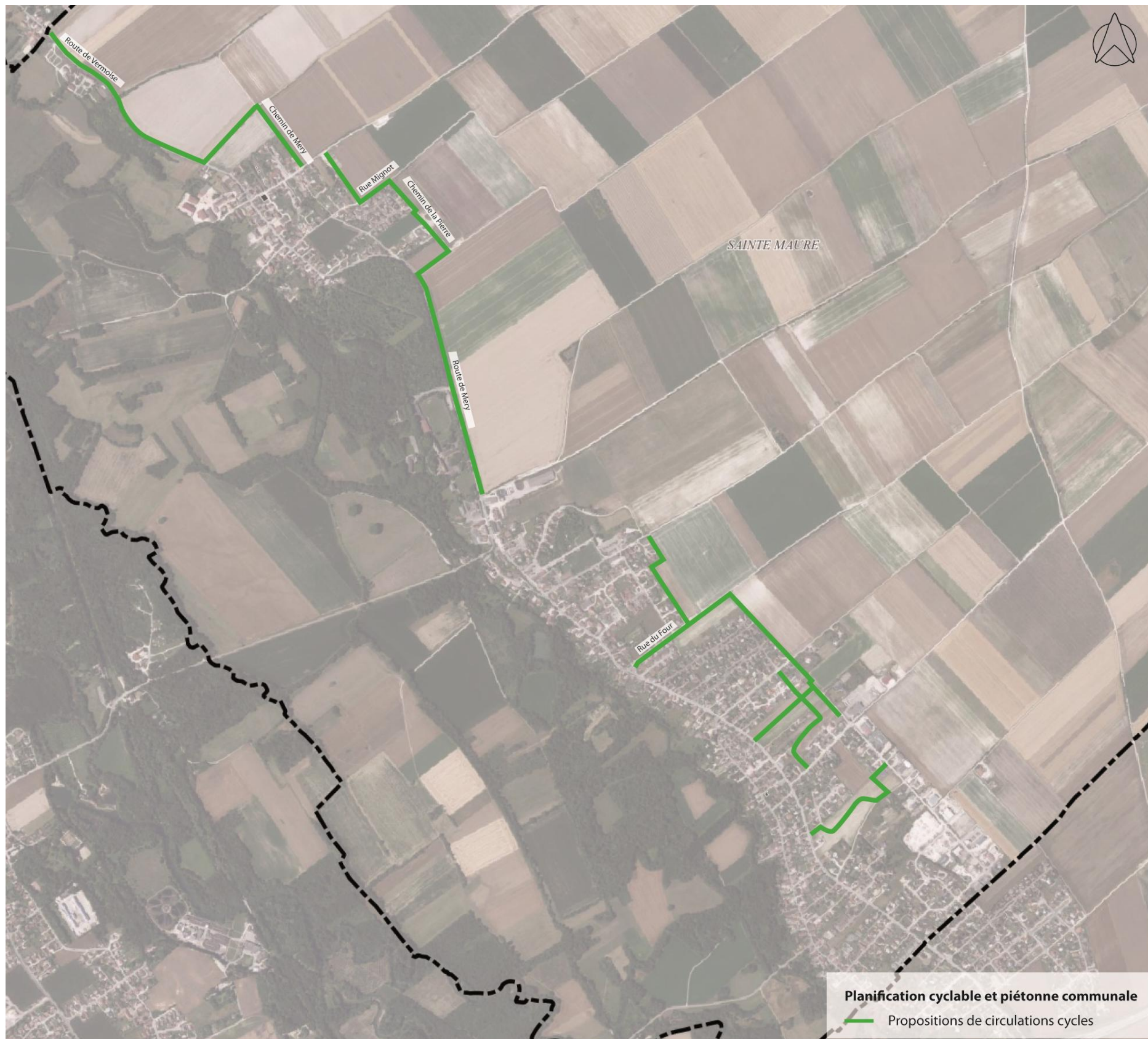
D'une manière générale, les voies réservées aux circulations douces (piétons, vélos, ...), dites « liaisons douces », participent à la qualité du cadre de vie des communes car elles permettent de faciliter et sécuriser les déplacements non motorisés.

Pour cette raison, et dans un souci de développement durable, la municipalité de Sainte-Maure souhaite favoriser le développement des liaisons douces au sein du territoire communal dans les années à venir.

Des continuités sécurisées entre les chemins piétons et cycles proposés seront recherchées.

Des continuités sécurisées entre les chemins piétons et cycles proposés et les itinéraires des communes voisines seront recherchées.





Une évolution des tracés ci-dessus peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du projet.