



Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1. RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 3 – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Vu pour être annexé à
l'arrêté n°AH_2026_0083 du 26/05/2026
soumettant à enquête publique
le projet de révision du PLU

Cachet et signature :

Catherine LEDOUBLE

Catherine LEDOUBLE
2026.06.02 11:32:18 +0200
Ref:11097390-16734055-1-D
Signature numérique
Le Président
Par délégation
La Vice-présidente

Prescription de la révision générale par délibération du **25 octobre 2023**
Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du **21 novembre 2008**

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : PROJET DE TERRITOIRE	3
1. Justification des choix retenus en matière de développement démographique	3
1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : la pièce essentielle du PLU	5
1.2 Le rôle du PADD.....	5
1.3 Rappel des objectifs communaux dans le cadre de la révision du PLU	5
1.4 La synthèse des enjeux du diagnostic	6
1.5 Les choix de la commune	8
2. Capacité d'accueil du territoire	13
3. Outils réglementaires mis en œuvre	17
3.1 Justification des choix retenus pour établir la délimitation des zones.....	17
3.1.1 Zone urbaine – Zone U.....	17
3.1.2 Zone urbaine à vocation d'activités économiques – Zone UY	24
3.1.3 Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques – Zone 1AUy	27
3.1.4 Zone agricole – Zone A	30
3.1.5 Zone naturelle et forestière – Zone N.....	34
3.2 Justification des choix retenus pour établir les prescriptions graphiques.....	38
3.2.1 L'espace de centralité	38
3.2.2 Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme	39
3.2.3 Les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	40
3.2.4 Les Espaces Boisés Classés	41
3.2.5 Les voies de circulations à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme	41
CHAPITRE 2 : INDICATEURS DE SUIVI.....	42
CHAPITRE 3 : TABLEAU SURFACE PLU	44

CHAPITRE 1 : PROJET DE TERRITOIRE

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Depuis l'approbation du PLU de la commune en novembre 2008, le cadre législatif et supra-communal a fortement évolué. Ces évolutions ont conduit le conseil municipal de la commune de Saint-Thibault à prendre une délibération engageant la procédure de révision générale du PLU le 25 octobre 2023.

En effet, plusieurs lois et documents cadres ont été mis en place en matière de politique d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, ...et doivent trouver leur traduction dans le PLU communal notamment :

- La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi « Grenelle ») du 12 juillet 2010 entrée en vigueur le 13 janvier 2011 : elle vise à une utilisation économe et équilibrée des espaces et des ressources, à la préservation de l'environnement et de la biodiversité, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues), au renforcement de la dimension « projet » dans les PLU, ...
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui engage la transition écologique des territoires. Elle rappelle la nécessité de répondre aux besoins en logement tout en préservant les espaces naturels et agricoles, en renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles et réaffirme un objectif de densification des espaces bâtis.
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Grand-Est (SRCE), adopté le 20 novembre 2015, s'inscrit dans les prérogatives du Grenelle en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques sur le territoire. Son objectif est de concilier le développement du territoire avec l'enjeu de maintien et de restauration de la biodiversité et des services écosystémiques qu'elle rend à l'Homme. Les objectifs du SRCE doivent être pris en compte dans les PLU. Depuis le 1/1/2020, le SRCE a été intégré au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté en 2019, et en cours de modification.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, qui fait suite à la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (loi MAP) du 27 juillet 2010 : elles définissent les conditions nécessaires à la réduction de la consommation d'espace agricole, par la création en particulier d'une commission départementale spécifiquement dédiée. Elle généralise la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes dans les zones A ou N, dans le respect de certaines conditions notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » du 06 août 2015, qui rend possible sous conditions la construction d'annexes à l'habitation pour les constructions d'habitations existantes dans les zones A ou N (une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant).
- Le décret du 28 décembre 2015 entré en vigueur le 01 janvier 2016, a modernisé le contenu du PLU, via une recodification des articles du Code de l'Urbanisme et l'introduction d'outils adaptés aux nouvelles pratiques.
- La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » qui notamment autorise sous conditions dans les zones agricoles, naturelles et forestières, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages inscrit dans le droit français une vision dynamique et renouvelée de la biodiversité et a pour ambition de protéger et de valoriser notre patrimoine naturel, pour faire de la France le pays de l'excellence environnementale et des croissances verte et bleue (Consolider des principes juridiques. Répondre concrètement aux enjeux

de la biodiversité. Réaffirmer que la biodiversité est l'affaire de tous. Protéger les espèces en danger, les espaces sensibles et la qualité de notre environnement. Faire de la biodiversité un levier de développement économique. Agence française pour la biodiversité).

La révision du SCoT de la région Troyenne valant élaboration du SCoT des Territoires de l'Aube a été prescrite le 7 juin 2018. Cette révision portée par le Syndicat d'Etude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne (Syndicat Départ), délimite un nouveau périmètre composé de 9 intercommunalités regroupant 352 communes et près de 255 000 habitants, soit 80% de la superficie et de la population du département de l'Aube, dont le périmètre de l'ancien SCoT du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient. Le SCoT des Territoires de l'Aube a été approuvé lors du comité syndical du 10 Février 2020. Ses objectifs visent à :

- Conforter la philosophie du SCoT pour une **gestion équilibrée et durable du territoire**, en enrichissant les fondamentaux du SCoT à l'échelle d'un périmètre renouvelé, et en coconstruisant avec les territoires urbains, périurbains et ruraux un cadre d'orientations adapté aux évolutions et au contexte social, environnemental et économique d'aujourd'hui et de demain.
- **Préserver les identités et spécificités des territoires** composant le nouveau périmètre du SCoT, renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue, développer la résilience du territoire face aux inondations, contribuer à l'adaptation au changement climatique et prendre en compte le développement des énergies renouvelables, conforter la politique d'aménagement commercial, articuler les mobilités à l'échelle du SCoT.
- **Adapter le SCoT aux évolutions législatives et réglementaires** intervenues depuis son approbation.

Le Plan biodiversité du 4 juillet 2018 vise à renforcer l'action de la France pour la préservation de la biodiversité et à mobiliser des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée. L'objectif est d'améliorer le quotidien des Français à court terme et de garantir celui des générations à venir. L'objectif 1.3 de ce plan est de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette. L'étalement urbain et l'artificialisation des sols, en détruisant et en morcelant les espaces naturels, agricoles et forestiers, contribuent directement à la dégradation du fonctionnement des écosystèmes et à l'érosion de la biodiversité. Les politiques d'urbanisme et d'aménagement commercial seront revues afin d'enrayer l'augmentation des surfaces artificialisées (bâtiments, infrastructures de transports, parkings, terrains de sports...), de favoriser un urbanisme sobre en consommation d'espace et d'améliorer la mise en œuvre de la séquence « éviter- réduire – compenser ».

L'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace appelle au renforcement de la mobilisation de l'État local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, appliquer les dernières mesures législatives prises en la matière et mobiliser les acteurs locaux.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Cette loi traduit une partie des 146 propositions de la convention citoyenne pour le climat retenues par le chef de l'État pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % d'ici 2030, dans un esprit de justice sociale. Elle vise notamment à diviser par deux le rythme d'artificialisation d'ici 2031 et à atteindre le « zéro artificialisation nette » d'ici 2050.

Ce nouveau cadre législatif poursuit un objectif global de modération de la consommation d'espace, par la réduction de l'étalement urbain, de lutte contre la vacance des logements, de mixité sociale et fonctionnelle et de protection des espaces agricoles et naturels. C'est dans ce contexte rénové qu'ont été définies les orientations de la révision du PLU de la commune.

1.1 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : LA PIECE ESSENTIELLE DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Saint-Thibault traduit le projet de développement, d'aménagement et de préservation du territoire communal d'ici à 2035.

Il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais il constitue le document de référence du PLU pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent être cohérentes avec les orientations générales qu'il définit.

Le code de l'urbanisme précise à l'article L.151-5, que « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

(...) il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 (...).»

1.2 LE ROLE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement à l'échelle du territoire communal, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de terres agricoles, de l'environnement et du paysage.

La transition énergétique ainsi que l'action face au dérèglement climatique relèvent également des objectifs du PADD. Le PADD s'inscrit dans une démarche de Développement Durable ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre à leurs besoins.

1.3 RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

La révision du PLU a été motivée par les objectifs inscrits dans la délibération de prescription en date du 25 octobre 2023 :

- Assurer un développement maîtrisé et harmonieux en cohérence avec son identité
- Conforter l'attractivité de Saint-Thibault
- Préserver le cadre de vie et l'environnement
- Revoir le classement de certaines zones urbanisables
- Favoriser le renouvellement urbain afin de préserver la qualité architecturale et le développement durable
- Protéger la sur consommation de l'espace agricole

1.4 LA SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement exposés dans les tomes 1 et 2 du rapport de présentation du PLU, ont mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire. Les principaux enjeux qui en découlent ont été identifiés. Ces éléments, rappelés dans le tableau de synthèse ci-après, ont permis de bâtir le projet communal qui a pour fondement de :

- S'appuyer sur les atouts du territoire pour maintenir l'attractivité nécessaire à la vie de village et du hameau de Voves.
- Faire des choix dans l'intérêt général pour préserver la qualité du cadre de vie des habitants et des générations futures ainsi que les ressources naturelles.
- S'assurer d'un développement cohérent à l'échelle du bassin de vie du territoire intercommunal de Troyes Champagne Métropole, et du SCoT de Territoires de l'Aube, un développement équilibré en réponse aux besoins de la population, et un développement préservant durablement les ressources du territoire, et engageant le territoire vers une transition écologique.
- Préserver la qualité du cadre de vie et les paysages identitaires de Champagne.
- Respecter les orientations supra communales des documents cadres.

Afin de garantir la lisibilité et la qualité paysagère de la commune, le PLU devra veiller à :

Paysage Urbain et Naturel
<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la composition paysagère du territoire communal • Conforter la qualité du cadre de vie de la commune • Veiller à la qualité paysagère des entrées de ville et à l'intégration des constructions • Préserver les cônes de vue sur le bourg (le clocher comme point de repère) et le paysage (perspectives/vues) • Poursuivre la sécurisation et l'aménagement des entrées de ville • Améliorer les transitions paysagères des extensions urbaines, et les transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles • Mettre en valeur le patrimoine local : patrimoine historique, lié à l'eau et vernaculaire
Socio-démographie
<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'accueil de jeunes actifs et de familles. • Maintenir la mixité intergénérationnelle : Prendre en compte les besoins à venir des jeunes et faire face au vieillissement de la population en adaptant les logements et développant des services/équipements de proximité. • Anticiper le desserrement des ménages (phénomène national) avec la production de plus petits logements.
Parc de logements
<ul style="list-style-type: none"> • Produire des logements de toutes tailles, dont des plus petits, pour faciliter le parcours résidentiel sur la commune (en lien avec le vieillissement à venir de la population). • Proposer une offre de logement diversifiée. • Poursuivre l'accompagnement de la réhabilitation des logements anciens. • Attirer de nouveaux ménages, avec différentes tailles de logements et des places de stationnements (au moins 2 voitures – près de 52,8% des ménages en 2022).
Dynamiques d'urbanisation
<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les caractéristiques identitaires du tissu ancien et poursuivre l'accompagnement de lors des réhabilitations. • Lutter contre l'étalement urbain : prioriser le comblement des « dents creuses » et modérer la consommation d'espace conformément au SCoT des Territoires de l'Aube. • Encadrer le développement en tenant compte de la morphologie bâtie du bourg et du hameau, et de ses caractéristiques architecturales et paysagères pour éviter les « ruptures » dans le paysage (intégration des constructions, modération de la consommation d'espace).
Economie locale

<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la diversité des fonctions urbaines (activités, équipement, résidentiel). • Accompagner le développement de commerces et services de proximité. • Gérer les flux domiciles/travail de la population active.
Milieu physique
<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte de la nature des sols dans les projets d'aménagement. • Anticipation de la fermeture ou de la demande de renouvellement d'autorisation d'exercer une activité extractive. • Réduction de l'impact des extractions sur l'environnement via la réhabilitation après fermeture et l'accompagnement du devenir des sites (restauration paysagère, écologique).
Ressource en eau
<ul style="list-style-type: none"> • La préservation et la restauration des éléments de la trame bleue et turquoise (dont la ripisylve des cours d'eau), des haies et boisements, facteurs essentiels de la préservation de la ressource en eau. • Le maintien de la qualité des masses d'eau superficielles et souterraines. • La sécurisation des usages de l'eau et de sa qualité (maîtrise des pollutions, protection des berges, valorisation ...). • La poursuite des actions d'amélioration et d'optimisation des réseaux d'eau potable, d'économie d'eau pour réduire la vulnérabilité et anticiper les besoins futurs. • Un développement urbain prenant en compte le cycle de l'eau (gestion intégrée des eaux pluviales, amélioration des performances des systèmes d'assainissement, renouvellement des réseaux...).
Milieus naturels - Trame verte et bleue
<ul style="list-style-type: none"> • La protection du patrimoine naturel remarquable (réservoirs de biodiversité, ZNIEFF...). • Des corridors écologiques à renforcer (des milieux humides, ouverts et boisés). • La restauration de la trame bleue (ripisylves). • La préservation des éléments de nature ordinaire et du patrimoine arboré, jusque dans l'espace bâti pour concilier densification et biodiversité, et renforcer la trame verte urbaine.
Risques majeurs
<ul style="list-style-type: none"> • Intégration du risque comme composante de l'aménagement (dispositions constructives, limitation de l'imperméabilisation, TVB). • Maintien des espaces d'habitat à distance des activités et infrastructures potentiellement dangereuses. • Prise en compte du risque associé au transport de matière dangereuse. • Prise en compte des établissements classés dans le cadre du développement urbain.
Qualité de l'air
<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite de la dynamique de réduction des déchets et d'amélioration du volume de tri sélectif. • Prise en compte des besoins d'équipements liés à l'évolution de la réglementation en matière de déchets. • Maintien des espaces d'habitat à distance des activités et infrastructures potentiellement dangereuses et bruyantes. • Limitation de l'exposition des populations à une qualité de l'air dégradée (particules fines, oxydes d'azote).
Energie et Climat
<ul style="list-style-type: none"> • Déploiement global de la production d'énergies renouvelables. • Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES. • Développement urbain durable basé sur des constructions nouvelles moins consommatrices en énergie. • Préservation des puits de carbone. • Adaptation au changement climatique qui augmente la fréquence et l'intensité des aléas.

1.5 LES CHOIX DE LA COMMUNE

Face à ces enjeux, la commune de Saint-Thibault a élaboré puis débattu son PADD en conseil municipal le 30 janvier 2025, et en conseil communautaire le 3 juillet 2025. Le PADD s'articule autour de 4 grands axes, déclinés en objectifs puis en actions :

- **AXE 1 : Garantir la qualité du cadre de vie**

Objectif n°1 : Assurer un développement maîtrisé et respectueux du patrimoine paysager et bâti

Cet objectif vise à poursuivre l'accueil de nouveaux habitants de façon plus modérée que la croissance connue lors des dernières années, afin de ne pas rencontrer des difficultés en matière d'offre d'équipements techniques et publics, et de capacité des réseaux ; mais aussi afin de garantir la qualité de la composition paysagère de son territoire.

Le territoire communal est intégré au périmètre du Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020 et exécutoire à compter du 29 juillet 2020. Dans l'armature urbaine définie par le SCoT, la commune de Saint-Thibault est considérée comme une « commune de niveau 4 », soit un village ne constituant pas une polarité en matière de structuration du territoire au-delà de ses limites communales. A ce titre, le PLU doit veiller à respecter l'objectif de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en privilégiant les espaces interstitiels laissés libres de construction et en rationalisant et hiérarchisant le développement urbain dans le respect du potentiel fixé par le SCoT.

« Le potentiel foncier maximal d'urbanisation moyen pour l'unité à laquelle appartient Saint-Thibault (secteur D du Programme Local de l'Habitat de TCM) est de 162 hectares à compter de l'approbation du SCoT. Au sein de ce secteur regroupant 555 habitants, la commune représente environ 2,74% de la population ». Extrait du PAC du SCoT des Territoires de l'Aube.

Ainsi, sur la base du contexte socio-démographique mis en évidence dans le diagnostic de territoire, des évolutions démographiques déjà engagées et de la prise en compte de la capacité des réseaux, la commune s'est attachée à envisager trois scénarios de développement, prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages :

- Une **croissance au fil de l'eau**, avec 0,56%/an de croissance démographique et la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages ; permettant la production d'une quarantaine de construction ;
- Une **croissance volontariste maîtrisée**, de l'ordre de 0,7%/an de croissance démographique et la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages ; permettant la production de près de 45 constructions ; ; cette dernière étant le scénario retenu par la commune de Saint-Thibault.
- Une **croissance engagée qui répond aux projections du SCoT des Territoires de l'Aube et à la tendance démographique actuelle**, tenant compte du phénomène de desserrement des ménages ; permettant la production d'une cinquantaine de construction.

A noter que la vacance sur la commune étant très faible (2,1% en 2022, soulignant la tension du marché de l'immobilier) aucun logement vacant n'a été envisagé en réintroduction.

Afin de maîtriser le développement de l'urbanisation, les élus ont réalisé un travail minutieux visant à recentrer toutes les capacités de développement de l'habitat dans les enveloppes urbaines du bourg et du hameau de Voves, là où les capacités des réseaux étaient suffisantes pour accueillir de nouveaux habitants, en confortement de l'existant.

En priorité, il s'agit de mobiliser les potentiels ne consommant pas de foncier en extension des espaces urbanisés par l'identification du potentiel de foncier disponible au sein des

enveloppes urbaines, en dent creuse (espace libre de construction entre deux parcelles bâties à moins de 50 mètres des constructions l'une de l'autres _ ref. DDT 10) ou en parcelles partiellement bâties pouvant être divisées. Enfin, des terrains en extension (il s'agit ici de grosses dents creuses, dont l'espace entre deux constructions est supérieur à 50 mètres), peuvent être mobilisés pour assurer le développement escompté, tout en restant dans l'enveloppe bâtie existante des espaces habités.

Un travail de terrain, et de cartographie a été réalisé par les élus pour identifier et préserver les espaces de respirations, identitaires sur le territoire communal. Il en est de même pour la prise en compte des cônes de vue/perspectives sur le paysage habité et le grand paysage. La commune a souhaité se limiter l'urbanisation aux enveloppes bâties existantes, ce qui permet notamment de garantir l'identité historique du hameau de Voves. Enfin, les élus ont travaillé le règlement écrit pour qu'il soit facilitateur, en plus d'accompagnateur, dans le cadre de la réhabilitation du bâti ancien et de l'installation de dispositif de récupération/production d'énergies renouvelables ; afin de veiller à l'intégration des constructions dans le paysage.

Objectif n°2 : Assurer un équilibre entre développement urbain, préservation du patrimoine et du paysage

Cet objectif vise à protéger et valoriser le paysage local en mettant préservant et accompagnant les évolutions du patrimoine et du paysage de Saint-Thibault, sculpté par la présence des vallées de la Seine et de l'Hozain aux extrémités Ouest et Est, lui offrant un patrimoine naturel et paysager singulier et sensible. De plus, son positionnement à cheval sur la Champagne Crayeuse et en Champagne Humide, lui confère un patrimoine bâti (village-rue) et une identité, hérités des anciens village et hameau que la commune s'est attachée à préserver. Pour autant, les nouveaux modes de constructions, et les nouvelles façons d'habiter, viennent parfois en rupture avec le bâti traditionnel, et manque d'accompagnement paysager leur permettant de mieux s'intégrer dans l'environnement proche et lointain.

Cet objectif est décliné en orientations visant à placer la richesse du patrimoine paysager au cœur du projet :

- en réussissant l'intégration dans le paysage des nouvelles constructions (habitations, activités économiques et activités agricoles) ;
- en préservant les espaces végétalisés au sein des espaces urbanisés et en frange ; espaces de respiration identitaire de la commune ;
- en prenant en compte les sensibilités majeures, en veillant à ce que le développement de l'urbanisation contribue à améliorer la qualité paysagère et ne dégrade pas la lisibilité du grand paysage et en étant attentif et prescriptif sur la qualité des transitions urbain / rural ;
- en garantissant une bonne lisibilité des entités paysagères du territoire ;
- en améliorant la qualité des clôtures et des haies, sur emprises publiques et en franges urbaines/paysagères ;
- en améliorant la qualité paysagère des entrées de ville, et en souhaitant leur sécurisation (voies départementales) ;
- en mettant en valeur les chemins permettant les accès à balade dans les grands espaces du territoire communal.

De plus, cet objectif permet de préserver le patrimoine historique et vernaculaire de la commune, par l'identification d'un ensemble d'éléments identitaires du patrimoine bâti et paysager et en les protégeant, tout en définissant des prescriptions particulières pour les préserver et accompagner leurs évolutions.

- **AXE 2 : Conforter l'attractivité économique**

Objectif n°1 : Garantir son rôle de bourg dynamique et équilibré aux portes de l'Agglomération Troyenne

Cet objectif conforte le maintien et le développement des activités présentes sur le territoire, porte d'entrée Sud-Est de l'agglomération Troyenne (et diffuseur autoroutier A5).

En effet, la commune ne compte aucun commerce de proximité (seulement deux restaurants). Pour autant elle a récemment installé un distributeur automatique de pain, et a souhaité identifier au sein du bourg, un périmètre de centralité pour l'accueil de commerce au sens du SCoT des Territoires de l'Aube ; bien qu'elle soit une commune résidentielle aux portes de l'Agglomération Troyenne, elle souhaite se laisser la possibilité de dynamiser le centre-bourg.

Malgré les difficultés énoncées lors de la concertation agricole, phénomène national, que rencontre la profession agricole depuis plusieurs décennies, la commune de Saint-Thibault demeure une commune rurale à vocation agricole avérée. La pérennisation (voire l'accueil) d'une économie agricole dynamique et diversifiée sur la commune est donc essentielle, tout comme la prise en compte des problématiques de déplacements et de conflits de voisinage.

La commune compte quelques activités artisanales, et se développent avec notamment la création de la zone artisanale des Marots, au Nord-Ouest du bourg. Elle héberge également la zone d'activités du Parc Sud Champagne (compétence intercommunale) est inscrite au document d'urbanisme et dans le DAAC du SCoT des Territoires de l'Aube.

Cet objectif du PLU vise à permettre aux activités existantes de se développer sur place autant que faire se peut et d'accueillir de nouvelles activités, sources d'emplois et de services à la population. Le projet communal met donc en place des conditions favorisant le maintien et le développement des activités économiques existantes.

Objectif n°2 : Maintenir le dynamisme de la commune

Cet objectif vise à favoriser le maintien et le développement des équipements et espaces publics / espaces de stationnement afin de l'adapter aux besoins et attentes des Théobaldiens, tout en portant une attention sur la facilitation des cheminements. Pour autant la configuration du bourg ne permet pas la réalisation de nouveaux cheminements doux intra-muros (hors les trois identifiés en centralité).

Toutefois, la commune a veillé à identifier et préserver un réseau de chemin agricole, connecté au circuit du chemin des écoliers (qui chemine dans les rues du bourg), pour conforter le réseau de liaisons douces. *A noter que le circuit touristique valorisé par Troyes Champagne Métropole « Le Chemin des écoliers » fait une boucle par l'intermédiaire des communes d'Isle-Aumont et des Bordes-Aumont.*

Enfin cet objectif aborde le thème des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication pour lesquelles la commune est favorable à leur développement.

- **AXE 3 : Développer le territoire en adéquation avec ses ressources et ses capacités**

Objectif n°1 : Assurer la cohérence entre l'aménagement du territoire et la ressource en eau potable

La commune dispose de **3 puits de captage d'eau potable** (1 800 m³/j), classés prioritaires et donc particulièrement sensibles aux pollutions diffuses. Le diagnostic a montré une **bonne qualité actuelle** mais une **forte vulnérabilité** liée à la géologie et aux activités environnantes. Il est donc justifié de fixer comme objectif la protection des périmètres de captage, la réduction des rejets polluants et l'économie de la ressource.

Objectif n°2 : Gérer durablement les eaux usées du territoire

L'assainissement collectif couvre déjà 98 % du territoire, mais les développements futurs doivent rester compatibles avec la **capacité nominale de la station d'épuration (700 EH)**.

Cela motive les orientations en faveur d'un dimensionnement raisonné des projets urbains et d'une gestion intégrée des eaux pluviales (infiltration, revêtements perméables, récupération des eaux).

Enfin, les zones humides et fossés constituent à la fois des régulateurs hydrauliques et des milieux à préserver pour la biodiversité. Cela fonde leur prise en compte dans les choix d'aménagement.

Objectif n°3 : Poursuivre une gestion de qualité des déchets

La compétence de collecte et de traitement des déchets est assurée par Troyes Champagne Métropole et le SDEDA. La commune de Saint-Thibault bénéficie déjà d'un service performant (collecte en porte-à-porte, points d'apport volontaire), mais elle ne dispose pas de déchetterie sur son territoire. Dans un contexte de croissance démographique et de création de nouveaux secteurs d'urbanisation, il est nécessaire d'**anticiper la gestion des déchets** afin d'éviter toute dégradation du cadre de vie.

La justification des objectifs du PADD en matière de déchets repose donc sur :

- l'adaptation des équipements et services aux besoins futurs,
- la promotion du tri et de la valorisation énergétique,
- la limitation des nuisances liées à la collecte et au stockage.

Ces orientations visent à assurer une gestion durable, cohérente avec les engagements intercommunaux et départementaux.

Objectif n°4 : Encourager la production d'énergies renouvelables pour les constructions

L'intercommunalité produit déjà une part notable d'énergie renouvelable (15 %), avec une prédominance de l'éolien, mais la commune de Saint-Thibault est située dans une **zone d'exclusion de la charte éolienne UNESCO**.

Dans ce contexte, il est justifié d'orienter les efforts vers d'autres filières comme le solaire, la géothermie ou le bois-énergie, dans les projets de construction et de réhabilitation. Les objectifs fixés dans le PADD répondent à trois enjeux principaux :

- contribuer à la **transition énergétique** locale en diversifiant les sources d'énergie,
- réduire la dépendance aux énergies fossiles et les émissions de gaz à effet de serre,
- garantir une **intégration paysagère et architecturale** des équipements, afin de préserver le patrimoine et la qualité des paysages.

Ces choix s'inscrivent pleinement dans la logique de sobriété énergétique et d'adaptation au changement climatique.

- **AXE 4 : Préserver la santé des habitants et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager**

Objectif n°1 : Protéger les éléments remarquables et constitutifs de la trame verte

Objectif n°2 : Protéger les éléments constitutifs de la trame bleue et turquoise

Le territoire communal est riche en biodiversité avec la présence d'une ZNIEFF de type I (« Marais et gravière de la reculée et des ballastières »), de réservoirs de biodiversité le long de la Seine et de l'Hozain, ainsi que de corridors écologiques boisés et agricoles. Le diagnostic souligne aussi une forte proportion de prairies et milieux ouverts (72 % du territoire). Dans ce contexte, les objectifs de protection et de valorisation des **trames verte, bleue et turquoise** sont justifiés par :

- la nécessité de préserver la fonctionnalité des continuités écologiques,
- l'importance des zones humides dans la régulation hydrique et la biodiversité,
- l'intérêt paysager et écologique de la mosaïque d'habitats (haies, boisements, bosquets, gravières renaturées).

Objectif n°3 : Limiter la fragmentation des espaces naturels et favoriser la diversité écologique et paysagère des grands espaces agricoles

La commune est marquée par des limites physiques liés aux réseaux routier et ferrée, mais aussi par la présence d'une ligne à haute tension. De ce fait, l'urbanisation doit veiller à **limiter la fragmentation des espaces agricoles et naturels**, en créant des transitions douces et en renforçant la trame végétale urbaine (plantations, haies fruitières, cheminements verts).

Objectif n°4 : Affirmer la trame verte urbaine

Saint-Thibault présente une couverture arborée importante, avec de nombreux espaces de jardins et vergers au sein des espaces habités. Il convient alors de préserver ces espaces tout en y permettant pour les tiers, le confortement de l'existant. La commune souhaite porter une attention particulière à la préservation du patrimoine paysage, sur l'intégralité du territoire communal.

Objectif n°5 : Renforcer la renaturation des gravières

La **renaturation des anciennes gravières** constitue un enjeu particulier : leur valorisation écologique et paysagère permet de réduire les pressions sur la nappe phréatique et d'offrir des habitats relais pour la faune. C'est pourquoi la commune souhaite encourager, bien que ce soit obligatoire, la renaturation des anciennes gravières ; et ce pour renforcer la trame verte et bleue local.

Objectif n°6 : Tenir compte des contraintes (risques naturels, infrastructures, nuisances) dans l'aménagement du territoire

Le diagnostic a mis en évidence des **nuisances sonores** liées à l'autoroute (classée en catégorie 2), aux activités d'extraction à proximité et à la départementale, la présence d'une **ligne à haute tension** traversant le territoire, un **site pollué recensé**, et des nuisances potentielles liées à la zone d'activités. Si la qualité de l'air est jugée globalement bonne, il reste nécessaire d'anticiper et de réduire les nuisances pour préserver la santé et le cadre de vie des habitants.

Cela motive les choix d'aménagement visant à limiter l'exposition des zones d'habitat aux nuisances, à respecter les servitudes existantes, et à résorber les sites pollués lorsque cela est possible.

2. CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

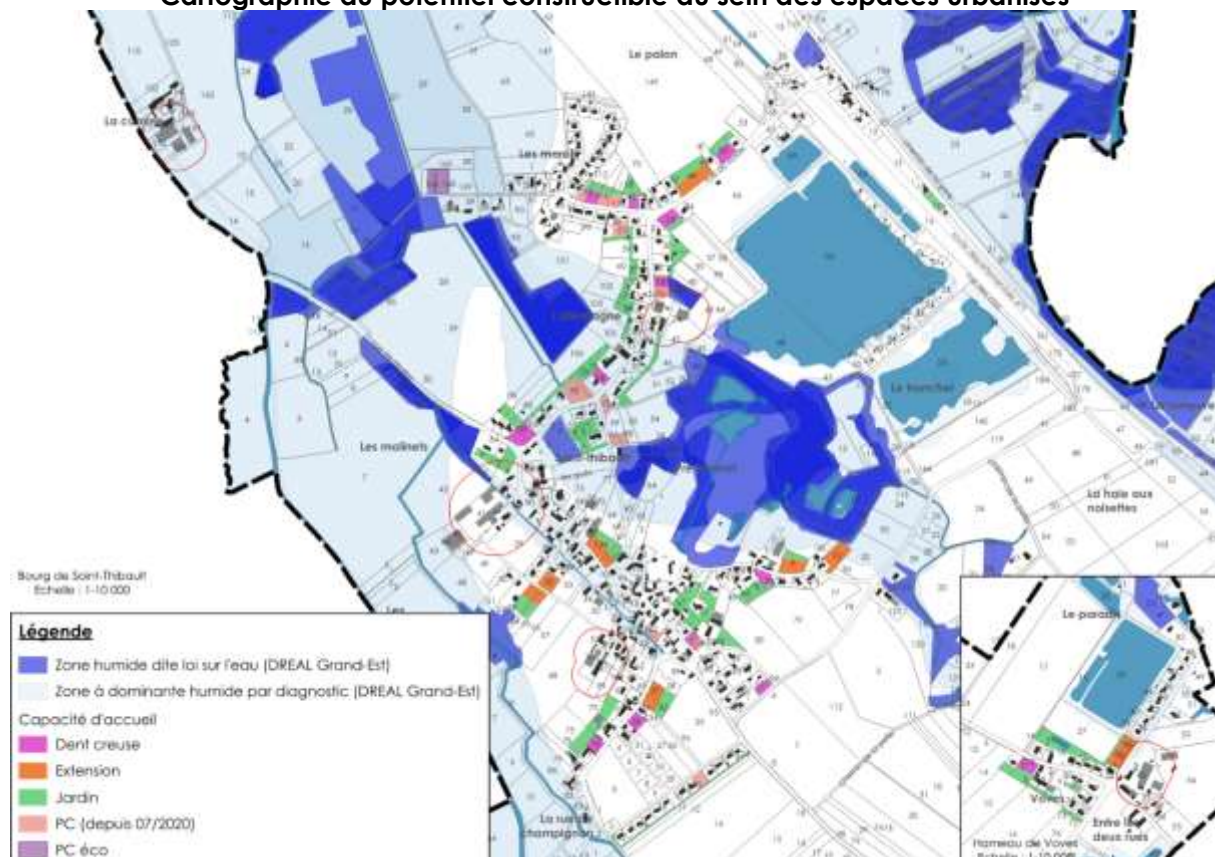
Un relevé de terrain, croisé aux données techniques et environnementales a permis d'évaluer de manière théorique mais réaliste, la localisation des futures constructions au sein du bourg, du hameau et du Parc Sud Champagne. Le paragraphe ci-après expose le potentiel lié au développement de l'habitat uniquement ; cela étant celui comptabilisé au sens du SCoT des Territoires de l'Aube.

Définitions d'une dent creuse et d'une extension, entendu par les partenaires, lors des réunions de travail ayant permis d'aboutir à cette cartographie :

- Une **dent creuse** est un espace libre de construction entre deux parcelles bâties, accessible et correctement desservi par les réseaux.
- Une **extension**, est :
 - o Soit une grosse dent creuse, dont les constructions environnantes sont à plus de 50 mètres ;
 - o Soit une parcelle accessible, située en dehors de l'enveloppe urbaine bâtie, desservie par les réseaux où à desservir pour être urbanisée.

En plus de veiller à la préservation de l'identité paysagère des espaces bâtis, l'identification du potentiel constructible tient également compte de la qualité/sensibilité des sols et contraintes techniques, avec notamment la prise en compte de la présence des zones à dominante humide et des périmètres ICPE. De ce fait, aucun potentiel n'est inscrit en zone humide dite loi sur l'eau. Le potentiel concerné par la présence de zone à dominante humide est quant à lui règlementé pour son emprise au sol et sur les exhaussements/affouillement dans la partie écrite du règlement écrit.

Cartographie du potentiel constructible au sein des espaces urbanisés



Conception, réalisation : Ô Lien

Tableau synthétique du potentiel au sein du bourg de Saint-Thibault et du hameau de Voves

Parcelles	Type	Occupation actuelle	Occupation future	Surface
Bourg de Saint-Thibault – lecture Nord-Sud				
AC50	Dent creuse	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,14 ha Espace jardin : 0,08 ha
AC48	Extension	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,29 ha Espace jardin : 0,25 ha
AC45	Dent creuse	Jardin	Habitat	Dent creuse : 0,07 ha
AC113	Permis de construire	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,09 ha Espace jardin : 0,03 ha
AC114	Dent creuse	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,08 ha Espace jardin : 0,05 ha
AC115	Permis de construire	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,08 ha Espace jardin : 0,05 ha
AC116	Permis de construire	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,06 ha Espace jardin : 0,02 ha
AC57	Division parcellaire - Permis de construire	Jardin	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,13 ha Espace jardin : 0,06 ha
AD32	Dent creuse	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,15 ha Espace jardin : 0,06 ha
AD101	Dent creuse	Espace naturel	Habitat	Dent creuse : 0,09 ha
AC73	Dent creuse	Jardin	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,1 ha Espace jardin : 0,08 ha
AC76	Dent creuse	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,05 ha Espace jardin : 0,04 ha
AC77	Permis de construire	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,05 ha Espace jardin : 0,04 ha
AC78	Permis de construire	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,16 ha Espace jardin : 0,1 ha
AD15	Permis de construire	Dépôt artisan	Habitat	Dent creuse : 0,08 ha
AD97-98	Permis de construire	Dépôt artisan	Habitat	Dent creuse : 0,1 ha
AC108	Dent creuse	Verger	Habitat	Dent creuse : 0,12 ha
AC107	Dent creuse	Verger	Habitat	Dent creuse : 0,12 ha
AE 9	Extension	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,20 ha Espace jardin : 0,09 ha
AE12	Extension	Jardin	Habitat (division parcellaire 2 lots)	Extension : 0,26 ha
AD104	Extension	Jardin/verger	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,17 ha Espace jardin : 0,14 ha
AD105-106	Extension	Jardin/verger	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,07 ha Espace jardin : 0,09 ha

AH35	Extension	Espace agricole	Habitat	Extension : 0,16 ha
AH 53-54-55	Extension	Parc avec linéaire d'arbres fruitiers	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé et linéaire arbres fruitiers protégé	Extension : 0,17 ha Espace jardin : 0,20 ha
AI73	Dent creuse	Jardin	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,11 ha Espace jardin : 0,03 ha
AI12	Extension – Division parcellaire avec découpage foncier	Jardin	Habitat	Extension 0,26 ha
AI102	Permis de construire	Jardin	Habitat	Dent creuse : 0,09 ha
AI103	Dent creuse	Jardin	Habitat	Dent creuse : 0,06 ha
AI104	Permis de construire	Jardin	Habitat	Dent creuse : 0,06 ha
AI98	Dent creuse	Jardin	Habitat	Dent creuse : 0,08 ha
AH76	Dent creuse	Jardin	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,11 ha Espace jardin : 0,11 ha
AI33	Dent creuse	Verger	Habitat	Dent creuse : 0,12 ha
AI 35-36	Extension	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,095 ha Espace jardin : 0,08 ha
AI 37-38	Extension	Espace agricole	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,127 ha Espace jardin : 0,10 ha
AI20	Permis de construire	Lot lotissement Charmiselles	Habitat	Dent creuse : 0,09 ha
Hameau de Voves				
AK2	Dent creuse	Jardin	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Dent creuse : 0,13 ha Espace jardin : 0,13 ha
AK34	Extension	Verger en friche	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,084 ha Espace jardin : 0,013ha
AK 35	Extension	Verger en friche	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,036 ha Espace jardin : 0,005ha
AK 36	Extension	Verger en friche	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,08 ha Espace jardin : 0,012ha
AK 37	Extension	Verger en friche	Bande constructible habitat avec fond de jardin protégé	Extension : 0,08 ha Espace jardin : 0,011ha

Légende : Les parcelles surlignées en bleu font l'objet d'un diagnostic de zone humide, dans le cadre de la présence révision du PLU – Sondage réalisé en octobre 2025. / Cf. pièce Evaluation Environnementale

Au travers de ce relevé cartographique, le **potentiel en densification** sur le bourg de Sain-Thibault et le hameau de Voves représente **1,63 hectares**. Le potentiel dit « **en extension** », représente quant à lui **1,67 hectares**. A noter que depuis juillet 2020 (entrée en vigueur du SCoT des Territoires de l'Aube), 13 permis de construire ont été déposés, et sont donc comptabilisés dans le potentiel constructible à hauteur de 1,17 hectares.

La commune connaît toutefois, comme toutes les communes rurales avec une prédominance du monde agricole, une problématique certaine de rétention foncière. De ce fait, au total, en appliquant un *phénomène de rétention foncière de l'ordre de 20%*, la commune présente un **potentiel constructible de 3,58 hectares.**

Un travail de préservation des jardins, en frange ou non, et des espaces végétalisés a également été réalisé. A ce titre, ces jardins sont identifiés en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (voir justifications zonage) avec des prescriptions liées ; ce qui a permis d'identifier, **préserver et valoriser 6,6 hectares au sein des espaces urbanisés (fond de jardin protégé et/ou existant)** en cohérence avec les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube sur la préservation des caractéristiques rurales et paysagères des communes.

Avec une densité 11 logements à l'hectare, la commune présente un potentiel constructible de l'ordre de 3,6 ha permettant l'accueil d'une quarantaine constructions, en cohérence avec la projection démographique envisagée d'ici 2035, ainsi qu'avec l'objectif de surface d'ouverture à l'urbanisation prévue par le SCoT des Territoires de l'Aube qui intègre les objectifs de modération de consommation d'espaces du SRADDET de la Région Grand Est.

3. OUTILS REGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

Les éléments ci-après permettent de justifier des outils mobilisés par le PLU pour permettre la mise en œuvre des orientations et actions fixées par le PADD.

3.1 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

Le zonage du PLU a été réalisé pour répondre aux orientations, objectifs et actions fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le projet s'appuie sur le maintien des enveloppes urbaines existantes, tenant compte du potentiel et des espaces jardins à protéger.

Chaque zone du PLU présente donc un règlement écrit, qui a vu une évolution en termes d'organisation. En effet, la *loi pour l'Accès au logement pour un urbanisme rénové, dite Loi ALUR, du 24 mars 2014* a permis de faire évoluer certaines pièces du Plan Local d'Urbanisme, comme l'organisation et la portée du règlement écrit du PLU.

De ce fait, par décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme est dorénavant organisé en 3 parties, et non 15 articles, avec une nomenclature unique nationale flexible autour de trois thèmes issus de la loi, pour faciliter son usage et sa lisibilité :

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
Destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité
=> Qu'est-ce que je peux construire
- II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Implantation, volumétrie, espaces non-bâti, stationnement, aspect des constructions
=> Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
- III. Equipements et réseaux
Conditions de dessertes des terrains par les voies et réseaux
=> Comment je m'y raccorde ?

Dorénavant le règlement écrit peut être rédigé « à minima » ; ce qui n'a pas été retenu par les élus qui ont souhaités s'appuyer sur le règlement du PLU précédent pour garantir la cohérence architecturale, urbaine et paysagère sur le territoire communal. Toutefois, certaines règles ont été modifiées (ajout, suppression ou complément), permettant de décliner les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les définitions des termes urbanistiques issus du lexique national ont également été ajoutés au règlement écrit pour une meilleure lisibilité pour les pétitionnaires et interprétation lors de l'instruction.

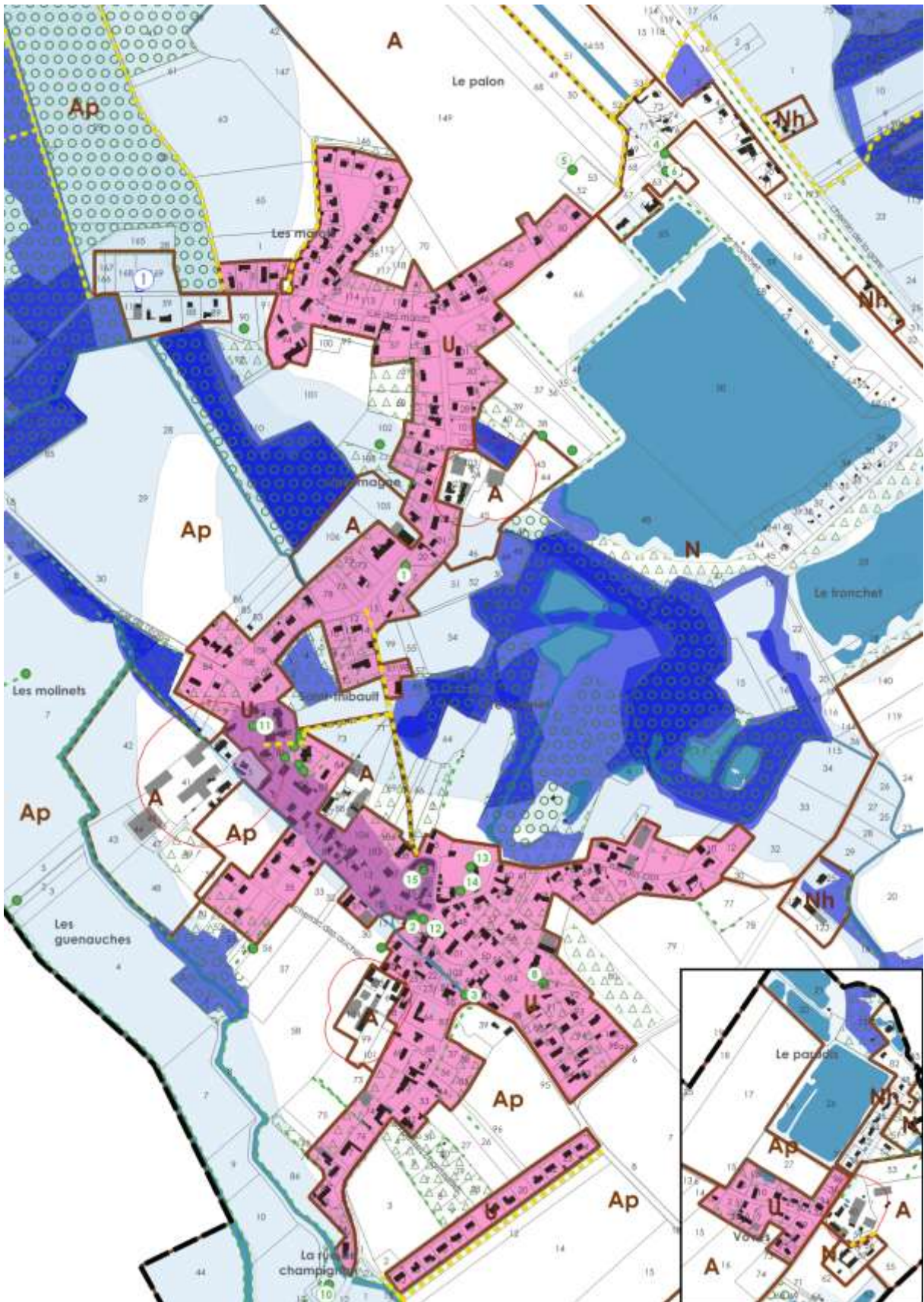
3.1.1 ZONE URBAINE – ZONE U

Règlement graphique de la zone urbaine - Zone U

La zone urbaine, zone U, est principalement résidentielle, elle comprend les secteurs déjà urbanisés du bourg et du hameau de Voves, où les équipements publics et réseaux existants ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions tout en s'intégrant dans le paysage.

La zone U correspond donc à une zone urbaine mixte, prenant en compte le tissu traditionnel et le tissu récent, les activités économiques non nuisantes et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Elle permet à de futurs commerces en centralité, et à de petites activités compatibles avec la vocation de la zone, de venir s'installer afin d'assurer une mixité et la diversité des fonctions, tout en veillant à préserver la qualité du cadre de vie.

Extrait du zonage du PLU – Zone U



Source : Plan de zonage du PLU

La zone U s'appuie sur la préservation des enveloppes bâties actuelles du bourg et du hameau de Voves, dans le but de préserver leur identité urbaine, architecturale et paysagère, mais aussi de limiter l'étalement urbain.

Les règles du PLU ont pour objectif de :

- Préserver le caractère urbain et traditionnel, tout en permettant une pluralité des fonctions urbaines (habitat, équipements, services etc.) ;
- Maintenir les habitants en place et en accueillir de nouveaux ;
- Maintenir l'attractivité du centre par une mixité fonctionnelle ;
- Préserver la morphologie urbaine et paysagère des espaces bâtis, tout en veillant à maintenir une cohérence architecturale.

Concernant la délimitation de la zone urbaine, le périmètre actuel s'attache à prendre en compte l'intégralité des unités foncières -limites parcellaires, et à privilégier le comblement des dents creuses, puis des extensions dans les espaces bâtis (grosses dents creuses) le long des rues et traversées actuelles ; et non en extension du tissu urbanisé ou le long des chemins.

Plusieurs évolutions sont donc à noter (lecture Nord-Sud) :

- Les constructions situées en entrée de bourg Nord-Est au carrefour de la RD66et de la RD671 n'ont pas été réintégrées à la zone urbaine, afin de ne pas permettre la densification. En effet, ces constructions se situent au droit d'un carrefour, et d'une voie à grande circulation à fort trafic. La commune ne souhaite pas proposer d'espaces constructibles au vu des nuisances occasionnés et de la distance du centre-bourg. Cette décision répond également sur la dénomination historique des espaces habités, ces constructions n'étant pas rattachées au bourg, du fait de la présence du stade de foot d'un côté de la voie, et du cimetière de l'autre.
- Les exploitations agricoles ont été retirées de la zone urbaine, pour être inscrite en zone A, afin de faciliter leur développement. Toutefois, des prescriptions architecturales et paysagères reprennent dans le règlement écrit, celles de la zone urbaine au vu de leur insertion dans le tissu bâti.
- En réponse aux objectifs de modération de la consommation d'espace, et pour répondre au projet de croissance démographique d'ici 2035, la commune a fait le choix de réduire et/ou supprimer certains secteurs actuellement constructibles, mais considéré comme en extension du bourg/hameau de Voves en consommation d'espaces agricoles et naturels :

Bourg de Saint-Thibault :

A noter que pour les unités foncières situées au Chemin des Auches, la révision du PLU a permis de prendre en compte les annexes des constructions situées sur les parcelles 51 et 52, au sein de la zone urbaine, dans un espace jardin permettant le confortement de l'existant de manière encadré.

Lieu-dit Bois Gallois (rue des Clos) : Pour répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace, et en lien avec les orientations du PADD, les élus ont fait le choix de réduire le potentiel constructible de ce secteur en entrée de bourg ; secteur notamment concerné pour partie par la zone à dominante humide ; puisque la doctrine demande à Eviter dans un premier temps. De ce fait, la zone urbaine prend en compte uniquement l'existant de la rive Nord de la rue des clos, comprenant la parcelle 9 qui a fait l'objet d'une demande lors de la concertation (bande constructible avec fond de jardin à l'arrière), ainsi que le découpage parcellaire pour deux lots à bâtir (autorisation d'urbanisme en vigueur) de la parcelle 12 ; bien qu'initialement les élus ne souhaitent pas étendre l'urbanisation au vu de la présence de la zone à dominante humide sur cette parcelle, du périmètre éloigné du captage la concernant également et de la proximité de la zone humide dite loi sur l'eau.

Les deux habitations isolées, d'entrée de bourg, Rue des Clos, ont quant à elles été retirées de la zone urbaine au vu de leur éloignement de l'entrée de bourg et de la qualité environnementale (zone à dominante humide, boisements). De plus les parcelles 30 et 32, qui étaient inclus dans la zone urbaine du PLU en vigueur sont des parcelles cultivées (RPG 2022 - Orge d'hiver) et concernée au ¼ par la présence de zones à dominante humide.

Lieu-dit Les Petites Charmiselles (rue Grande et Rue des Champignons) : Une nouvelle fois, pour répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace, et en lien avec les orientations du PADD, les élus ont fait le choix de réduire le potentiel constructible de ce secteur en entrée de bourg, sur des espaces agricoles cultivés (RPG 2022 – Tournesol). De plus, le cadastre n'est pas à jour, il n'y a plus de construction sur la parcelle 39 (laissée à l'abandon, en ruines, avec nuisances et procédure juridique insalubrité). Toutefois, afin de prendre une requête énoncée lors de la concertation, et pour palier à la non reprise de la parcelle 39 qui fait partie de l'unité foncière comprenant les parcelles 35 à 38, les élus ont décidé de maintenir en zone urbaine les parcelles 36 et 37, avec des fonds de jardins à l'arrière sur les parcelles 35 et 38.

Afin d'avoir une équité entre chaque habitant, et pour éviter le double voir triple front bâti, la commune a réduit la profondeur de l'enveloppe urbaine constructible pour les parcelles 75 (parcelle en jachère – RPG 2022), 78 et 79, tout en veillant à inscrire un espace jardin en frange paysagère à créer/poursuivre.

Concernant la parcelle 3, parcelle cultivée (RPG 2022 – Orge de printemps), une nouvelle fois, pour répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace, et en lien avec les orientations du PADD, les élus ont fait le choix de réduire le potentiel constructible de cette grande parcelle. Cela permet également de préserver le cône de vue d'entrée de commune, sur les vergers existants et les toitures du tissu traditionnel ancien.

Hameau de Voves :

Afin de garantir l'identité du hameau, les élus ont fait le choix de ne maintenir en zone urbaine l'entrée Nord du hameau, jusqu'au croisement avec les parcelles libres de constructions face à l'exploitation agricole, le long de la RD1 permettant ainsi la densification certaine du bâti, avec traitement de la frange paysagère ; le hameau n'ayant pas vocation à se développer au vu de son éloignement du centre-bourg notamment et de la qualité paysagère des parcelles présentes non bâties (vergers, boisements humides).

Règlement écrit de la zone urbaine – Zone U

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Toute comme dans le PLU précédent, les constructions autorisées dans la zone urbaine, correspondent aux constructions et activités **compatibles avec le caractère résidentiel** de la zone. Ainsi, au vu du travail précis réalisé sur le potentiel constructible en densification et prendre en compte les nuisances qu'ils risquent de générer vis-à-vis des zones résidentielles, les entrepôts (sans limite de surface), et les exploitations forestières sont interdits.

De plus, pour répondre à l'orientation du SCoT des Territoires de l'Aube visant à préserver les équilibres économiques et commerciaux, et plus précisément valoriser les potentiels économiques locaux, les commerces sont interdits dans toute la zone, sauf ceux, situés dans le périmètre de centralité défini sur le zonage du PLU, pour les commerces (selon la définition propre au SCoT des Territoires de l'Aube) et activités de service, dans la limite de 300 m² de surface de vente. En effet, le village de Saint-Thibault, qui a une vocation principalement résidentielle, n'est pas organisé pour recevoir des commerces importants, qui génère de l'emprise au sol pour ces constructions mais aussi pour le stationnement et le trafic lié. (Voir

partie 3.2 sur les justifications des choix des prescriptions graphique). Une permission pour les extensions des commerces existants est apportée, et pour les activités de type « vente directe » et magasin de producteurs, afin de favoriser la diversité des fonctions urbaines et poursuivre le dynamisme de la commune. Enfin, sont autorisés dans la zone, les dépôts liés et attenants à une activité existante et/ou autorisée, avec prescriptions paysagères pour veiller à leur bonne intégration.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II. 1. Volumétrie et implantations des constructions

La zone urbaine, zone U, est une zone constituée par un **tissu résidentiel relativement aéré**, du fait de la présence de jardins et vergers. Les constructions nouvelles viennent alors s'intégrer dans le tissu bâti, en **densification des enveloppes bâties**.

La règle de hauteur maximale des constructions vise à assurer au tissu urbain le **maintien d'une densité et de formes urbaines cohérentes avec l'identité patrimoniale et rurale de la commune**. Il s'agit notamment de prendre en compte le caractère relativement aéré du tissu existant, la faible imperméabilisation des terrains, et une hauteur de bâti limitée généralement à R+1+combles et d'autoriser dorénavant, pour plus de souplesse dans la condition de réalisation, les constructions à toiture terrasse de tout type, avec une hauteur limitée à 3,50 mètres à l'acrotère, pour répondre aux nouveaux modes d'habiter (soumis à la RE2020).

La commune étant en zone d'exclusion pour le développement de l'éolien (pas de parc existant) conformément à la Charte UNESCO de la Mission Coteaux, Maisons et Caves de Champagne et au SCoT des Territoires de l'Aube, et ne souhaitant pas permettre l'installation d'antenne téléphonie au sein des espaces urbanisés (comme dans le PLU précédent), la hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques est limitée à 5 mètres.

En termes d'implantation des constructions, le tissu traditionnel se caractérise par une implantation à l'alignement de l'emprise publique. Pour autant les nouveaux modes d'habiter, et notamment l'habitat pavillonnaire privilégie une implantation en retrait d'emprise publique, pour avoir une petite cour en amont de la construction permettant notamment le stationnement sur la parcelle mais aussi d'avoir du jardin en créant un espace tampon entre la construction et la voirie (atténuation des nuisances sonores de la voie, co-visibilité limitée par la clôture). De ce fait, en continuité des règles du PLU précédent, afin de poursuivre la préservation de la morphologie urbaines de la commune la règle sur l'implantation des constructions principales, à l'alignement de la voie ou avec un recul de 4 mètres minimum est maintenue.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions du tissu ancien et du tissu récent sont en règle générale implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres de ces limites. Cette caractéristique permet de favoriser une certaine transparence visuelle des espaces (vues sur les cours, sur les jardins) et confère au tissu urbain un caractère assez aéré et une ambiance particulière. Elle a été maintenue dans le cadre de la révision du PLU, afin de respecter, encore une fois, la morphologie urbaine du bourg et du hameau. Cependant, la dérogation apportée pour les annexes de petites tailles (hauteur inférieure à 4 mètres à l'égout (notamment les abris de jardins) a été maintenue pour leur permettre une installation en limite parcellaire. La commune n'ayant pas de constructions traditionnelles mitoyennes, et ne souhaitant pas accentuer les conflits de voisinage (ensoleillement, bruits, etc.), une règle interdisant l'implantation des constructions de limite à limite a été ajoutée.

Il est à noter que la commune est concernée par des cours d'eau concernés par les bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE), imposant un recul de 5 mètres de ces derniers. Afin d'homogénéiser la réglementation du PLU, ce recul des constructions est imposé pour tous les cours d'eau sur la commune.

Enfin, tout comme dans le PLU précédent, en vue **d'optimiser l'ensoleillement des constructions et de privilégier la végétalisation (et le passage)**, une distance minimum de 4 mètres est requise entre des constructions non contiguës situées sur un même terrain. Cet espace est en cohérence avec le recul imposé pour l'implantation en limites parcellaires.

Afin de **préserver la morphologie bâtie et l'intérêt paysager** de la zone, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols, l'emprise au sol des constructions a été règlementé à l'unité foncière (espace jardin compris). Cette dernière est portée à 30% de la surface de l'unité foncière hors espace identifié en zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) et à 20% à l'inverse. De plus, l'emprise au sol des constructions autorisées dans les espaces jardins, afin de garantir leur vocation paysagère et de confortement limité de l'existant, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions dans cet espace est limitée par à 50 m² maximum de surface plancher cumulée de l'ensemble des constructions (voir partie justification des choix pour les prescriptions graphiques). Cette règle d'emprise au sol des constructions s'appuie sur la **réalité du territoire, en cohérence avec les proportions du bâti et des espaces jardins existants**.

Ces dispositions s'inscrivent **dans un objectif de préservation de l'identité communale**, car elle permettra de **favoriser le maintien des ambiances villageoises** et des **qualités paysagères** de la zone U, et contribuera à la **préservation du caractère rural de la commune**.

A noter que des dérogations sont apportées en cas de réhabilitation et/extension de bâtiments existants pour ne pas changer la physionomie des espaces.

II. 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de favoriser une **bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant, et d'accompagne la réhabilitation du bâti traditionnel**, les règles sur l'aspect des constructions permettent de s'appuyer sur les éléments architecturaux qui caractérisent le tissu traditionnel et de participer ainsi à la préservation de l'identité communale.

Dans cette optique, les constructions étrangères à la région sont interdites, et la pente de toit est règlementée avec précision sur la pente, comprise entre 30 et 45°, sauf s'il s'agit d'un toit terrasse ou à une pente. Les élus souhaitant laisser plus de perméabilité sur la forme de la construction, ils ne souhaitent plus imposer que les annexes soit compris dans le volume de la construction ou accolé (ce qui sans accès direct est une extension au titre du lexique national).

Afin de veiller à la *bonne intégration des constructions*, une palette de couleur a été ajoutée au règlement du PLU, pour tenir compte des dominantes, valeurs et ambiances chromatiques de la commune. Les nuances proposées pour toutes les constructions, sont proposées, en partenariat avec le SCoT des Territoires de l'Aube pour les tons des murs, des parements, des bardages, de toute menuiserie et boiserie. Des règles visant à intégrer les dispositifs de récupération d'énergie et d'eau ont également été ajoutées, et ce afin de ne plus être visible depuis le domaine public.

La **performance énergétique des constructions** étant incontournable pour répondre aux enjeux de développement durable, les règles favorisant l'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture ont été ajoutées. Il en est de même l'intégration des éléments techniques dans le paysage.

Concernant les clôtures, les règles sur leur composition et hauteur ont été reprise pour répondre aux actions du PADD, en veillant à privilégier un **traitement urbain et paysager de qualité qui permet également de prendre en compte le libre passage de la petite faune (TVB) et le phénomène de remontée de nappe et de ruissellement**. De plus, les élus ont souhaité réduire la hauteur des murets et murs de clôtures afin de limiter « l'effet couloir » le long de la traversée du bourg, sur emprise publique ; ce qui ne correspond pas à l'ambiance originelle des espaces. Pour accompagner la réalisation de haies d'essences locales mélangées, une liste

d'essences locales est annexée au règlement du PLU, liste présentée également au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Trame Verte et Bleue. Enfin, dorénavant les clôtures pleines seront interdites en limite séparative pour éviter les effets de cloisonnement ; et privilégier une composition de transitions et de franges paysagères qualitatives.

Le projet de territoire communal (PADD) veillant à **identifier, préserver et conforter la qualité paysagère de la commune** s'est également **engagé durablement à limiter l'imperméabilisation des sols**, en lien avec les contraintes et sensibilités environnementales liées à la ressource en eau. De ce fait, tout projet de construction devra dorénavant réserver au minimum 60 % de l'unité foncière, au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable ; cette règle étant portée à 70% dans les espaces identifiés en zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) avec une dérogation dans le cadre de la réhabilitation de l'existant. Afin de **garantir l'ambiance végétale du bourg et du hameau**, les prescriptions liées à l'aménagement paysagers sont complétées avec des prescriptions visant à maintenir la qualité des espaces et à les conforter.

Enfin concernant le stationnement privé (qui pour rappel est interdit sur emprise public, mais dans la pratique sur la commune est fréquent), il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations soit assuré en dehors des voies publiques. Par cette mesure, et en cohérence avec la taille de ménages, 2 places de stationnement perméables ou semi-perméables sont imposées sur l'unité foncière, en plus du garage ; sauf en cas de construction principale en front bâti.

III. Equipements et réseaux

Afin de **permettre un accès suffisant aux constructions**, il est maintenu que le passage conduisant à une construction de tout type, soit d'une largeur minimum de 4 mètres. Il s'agit notamment d'assurer un accès suffisant aux constructions pour les véhicules de lutte contre l'incendie et aux secours.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est précisé qu'aucun rejet d'eau pluvial ne doit être réalisé dans le réseau d'assainissement. Des prescriptions sur l'intégration des dispositifs de récupération des eaux de pluies ont été ajoutés, avec l'interdiction d'être visible depuis le domaine public.

En matière de réseaux, il est demandé l'enterrement des lignes publiques et privées d'électricité, téléphone et de réseaux câblés. L'enfouissement de ces réseaux contribue ainsi à **l'amélioration du paysage et du cadre de vie**.

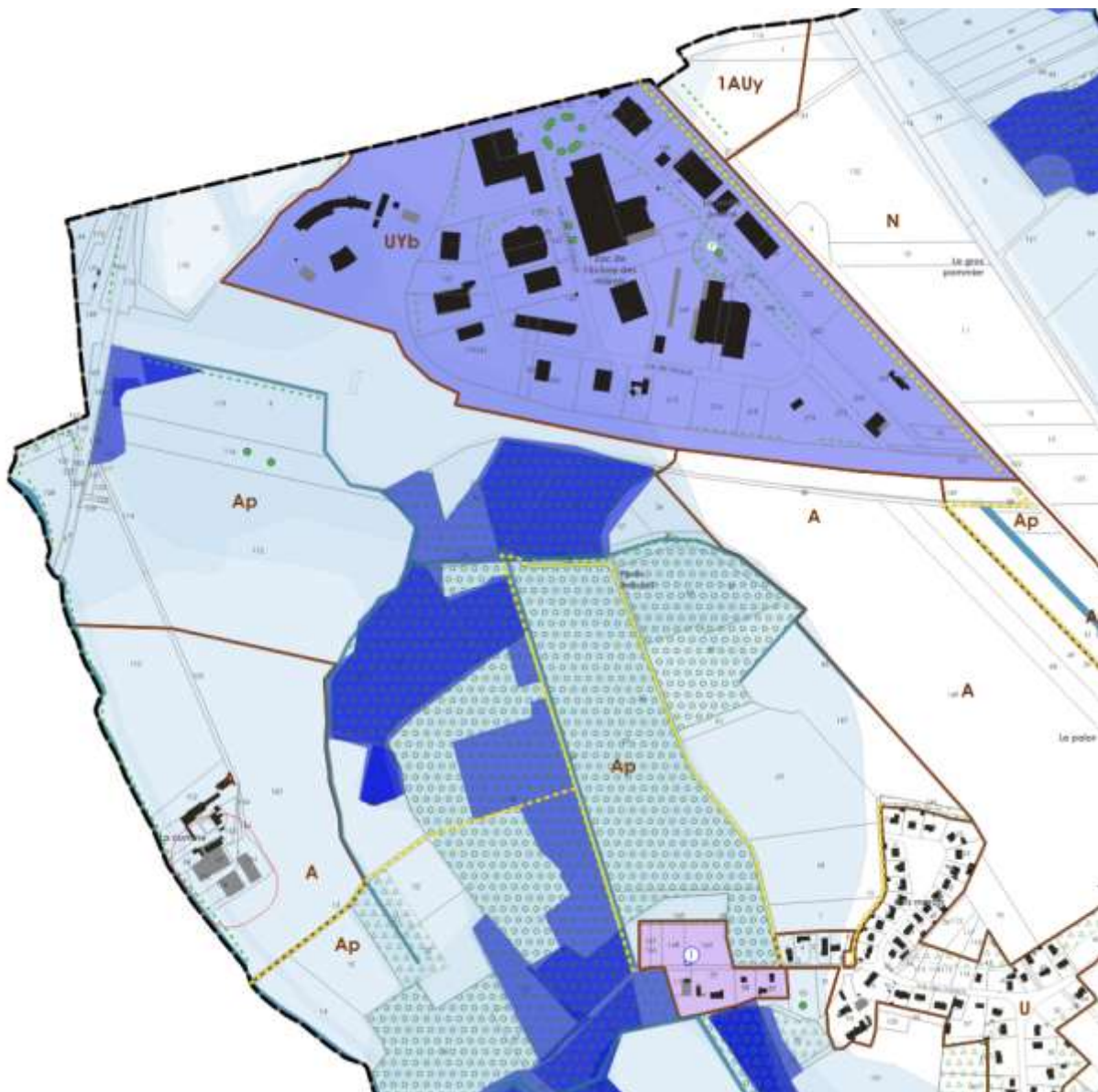
3.1.2 ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES – ZONE UY

Règlement graphique de la zone d'activités - Zone UY

La zone UY est une zone vocation d'**activités économiques**, qui comprend deux secteurs :

- Le **secteur UYa** : Secteur à vocation d'activités économiques lié au développement de la **zone artisanale des Marots** au Nord-Ouest du bourg.
- Le **secteur UYb** : Secteur à vocation d'activités économiques lié au développement du **Parc d'activités Sud Champagne** et à la réhabilitation de friches au croisement de l'autoroute A5 avec la RD671.

Extrait du zonage du PLU – Zone UY



Source : Plan de zonage du PLU

Les emprises de zones d'activités ont été légèrement reprises pour tenir compte de la réalité des terrains et des unités foncières. Le secteur UYa a été retravaillé pour prendre en compte la présence d'une zone humide dite loi sur l'eau, et donc réduit sur la partie Sud ; à l'inverse il prend en compte l'entièreté de la parcelle 165 à l'Ouest. A noter que 3 permis de construire

ont déjà été déposés pour permettre le développement de la zone. La construction située parcelle 111 est quant à elle le local pompiers.

Pour ce qui est du secteur UYb, il permet à la fois le développement du Parc Sud Champagne, mais aussi, incite à la réhabilitation des friches existantes. Pour rappel, ce secteur est concerné par le PPRi Seine Agglo (Cartographie et règlement en annexe du PLU) et tient compte des recommandations d'APPR aux abords de l'autoroute A5 (annexe du PLU).

Règlement écrit de la zone d'activités - Zone UY

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone UY étant **réservée aux activités économiques**, seules les constructions et occupations du sol liées aux activités économiques sont autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de zones voisines. Afin de garantir la vocation de cette zone, les habitations, même si elles sont liées et nécessaires au gardiennage ou à la direction de l'activité ne sont plus autorisées pour ne plus avoir de « dérive » et de conflits de voisinage lors de la revente.

Afin de répondre à l'orientation du PADD permettant **l'installation ou le développement des exploitants agricoles**, les exploitations agricoles sont dorénavant autorisées uniquement en secteur UYa ; cela peut permettre de répondre à un besoin de création d'un bâtiment de stockage également.

En outre, de manière à ne pas entraver le **bon fonctionnement** des activités autorisées, et dans un souci de maintien des **qualités paysagères** de la zone, les dépôts liés et attenants à une activité existante ou autorisée dans la zone, sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 100 mètres carrés et qu'ils soient masqués par un écran végétal.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II. 1. Volumétrie et implantations des constructions

Concernant la hauteur des constructions, les règles du PLU précédent sont maintenues, afin que les hauteurs des **nouvelles constructions s'harmonisent** avec les hauteurs des constructions existantes de la zone. Il a été précisé que cette dernière était mesurée à l'égout de toit le plus haut ou à l'acrotère, permettant ainsi la réalisation de toiture terrasse pour les activités économiques. De plus, tout comme pour la zone urbaine, la commune étant en zone d'exclusion pour le développement de l'éolien (pas de parc existant) conformément à la Charte UNESCO de la Mission Coteaux, Maisons et Caves de Champagne et au SCoT des Territoires de l'Aube, et ne souhaitant pas permettre l'installation d'antenne téléphonie au sein des espaces urbanisés (comme dans le PLU précédent), la hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques est limitée à 5 mètres.

Pour des raisons de **sécurité** (sécurité routière, lutte contre l'incendie), de **transparence visuelle des espaces**, de **prise en compte du stationnement**, il est demandé que les constructions s'implantent à au moins 4,00 mètres de l'alignement des voies, et à au moins 4,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, les règles sur les limites séparatives ont évolué :

- Pour le secteur UYa qui présente un parcellaire étroit. Dorénavant pour ce secteur, les constructions auront la possibilité d'être implantées sur une des limites ou avec un recul de 4 mètres.
- Pour le secteur UYb avec l'obligation d'être à 4 mètres minimum des limites séparatives, berges, fossés, plans d'eau et cours d'eau ; afin d'optimiser les conditions de passage pour les pompiers, secours ...

Enfin, afin de permettre la **réhabilitation des constructions, notamment pour les friches**, une dérogation est ajoutée visant à permettre de respecter les règles d'implantations initiales.

Dans la poursuite du enjeux liés à la ressource en eau, et notamment sur la perméabilité des sols, l'emprise des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière hors espace identifié en zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) et à 30% à l'inverse.

Tout comme pour la zone urbaine, des dérogations sont apportées en cas de réhabilitation et/extension de bâtiments existants pour ne pas changer la physionomie des espaces.

II. 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans toute la zone, les prescriptions visent à **assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et le tissu urbain**, privilégiant une volumétrie simple, s'appuyant sur la même palette de couleur que la zone urbaine.

Dans les **zones d'activités la clôture est l'élément situé en premier plan** et donc perçue avant la façade de la construction. De ce fait, le PLU impose pour les deux secteurs, la réalisation d'une clôture composée d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées ne pouvant excéder 3 mètres en limite d'emprise publique, piliers et portails compris. Une dérogation est apportée pour la zone artisanale des Marots, au vu de la dimension plus réduite des activités que le Parc Sud Champagne, avec une hauteur qui peut être réduite en cas de nécessité de type visibilité de carrefours et en autorisant l'installation des portails et autres systèmes de fermeture en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement de la voie pour ne pas gêner la circulation. Une règle est également ajoutée pour imposer l'intégration des armoires de branchements dans un muret technique.

Une dérogation est apportée en cas de réhabilitation et/extension de clôtures existantes pour ne pas changer la perception des espaces.

Conformément aux orientations du PADD, afin de **garantir la qualité paysagère de ces zones, et d'avoir une politique commune durable engagée, visant à limiter l'imperméabilisation des sols**, et en lien avec les contraintes et sensibilités environnementales liées à la ressource en eau, tout projet de construction devra dorénavant réserver au minimum 50 % de l'unité foncière, au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable dans les espaces identifiés ou non en zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) ; avec une dérogation dans le cadre de la réhabilitation de l'existant.

Le PADD s'attache à privilégier un soin particulier au traitement paysager de ses éléments de la composition urbaine. De ce fait, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations (maintien de l'existant). Il s'agit de **mettre en place une végétalisation qui participe à la constitution d'un paysage de qualité** dans la zone UY et qui la mette en valeur.

Concernant le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, il doit être assuré en dehors des voies publiques, en rapport avec les besoins de l'activité. C'est pourquoi, il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de la surface hors œuvre nette de plancher de la construction en secteur UYa, et 1 place de stationnement pour chaque salarié de l'entreprise. Il sera également réalisé, pour les visiteurs, un nombre de places représentant un pourcentage du total des places destinées aux salariés, tel que défini ci-dessous : entreprise de 1 à 50 salariés : 15%, entreprise de 50 à 150 salariés : 10%, entreprise de plus de 150 salariés : 5% en secteur UYb.

III. Equipements et réseaux

Afin de **prendre en compte la législation** des installations classées qui interdit le rejet dans les eaux souterraines des eaux susceptibles d'être polluées, la règle sur les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité qui doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration, est maintenue.

3.1.3 ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES – ZONE 1AUy

La commune de Saint-Thibault a souhaité permettre à l'entreprise DISLAUB (distillerie – SEVESO/PPrt) située sur la commune limitrophe de Buchères), de maintenir un potentiel pour son développement immédiat, hors contrainte environnementale liée au risque inondation, et notamment à la zone rouge du PPRi de l'Agglomération Troyenne. En effet, au sein du PLU en vigueur, le potentiel de développement était inscrit en zone 2AUy et s'étendait jusqu'à l'autoroute A5 (PPRi zone rouge). De ce fait, le projet de zonage dans le cadre de la révision du PLU est réduit pour ne prendre en compte que l'espace hors contraintes environnementales.

Extrait du zonage et de l'OAP sectorielle du PLU – Zone 1AUy



Source : Plan de zonage du PLU

Dans le cadre de la révision du PLU, dans la logique de préservation et de valorisation du paysage communal, la commune a identifié la haie parallèle à la limite de l'emprise du site, au droit de la RD671 au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette identification permet de garantir l'intégration d'un futur projet sur le site, tout en participant à la prise en compte de la trame verte et bleue ; avec en plus la prise en compte de la présence de la zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024).

La zone 1AUy est bordée par la RD671, voie classée à grande circulation par décret (concernée également par le transport de matière dangereuse et classée de voie bruyante), qui impose un retrait des constructions de 75 mètres de part et d'autre de son axe. De ce fait, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) rappelle les obligations réglementaires à savoir : la bande d'inconstructibilité et l'accès à prévoir uniquement depuis l'emprise du site de la distillerie actuel. Pour pouvoir déroger à ces règles il conviendra de réaliser une étude entrée de ville au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme ; ce qui n'est pas le cas ici rappelons-le.

Règlement écrit de la zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques - Zone 1AUy

Le règlement de la zone 1AUy s'appuie sur le règlement de la zone UY, tout en veillant à prendre en compte la bande d'inconstructibilité liée à la voie classée, la RD671.

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone 1AUy étant **réservée au développement de la distillerie, DISLAUB**, seules les constructions et installations liées à cette activité sont autorisées. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à l'exception des éoliennes (conformément à la Charte UNESCO de la Mission Coteaux, Maisons et Caves de Champagne et au SCoT des Territoires de l'Aube), sont également autorisés pour permettre à la commune sa gestion. Enfin les exhaussements de sols sont limités à 0,60m à condition d'être nécessaire à la construction et hors zones à dominante humide par diagnostic, comme cela était le cas dans le règlement du PLU précédent.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II. 1. Volumétrie et implantations des constructions

Concernant la hauteur des constructions, la règle du PLU précédent est maintenue, afin que les hauteurs des **nouvelles constructions s'harmonisent** avec les hauteurs des constructions existantes de la zone voisine. Il a été précisé que cette dernière était mesurée à l'égout de toit le plus haut **ou à l'acrotère**, permettant ainsi la réalisation de toiture terrasse pour les activités économiques.

Afin de prendre en compte le classement de la RD671, les constructions devront s'implanter avec un recul de 75 mètres minimum par rapport à son axe. Pour les autres emprises publiques, le recul est porté à 15 mètres minimum, tout comme dans le PLU précédent.

Tout comme pour les zones d'activités économiques du territoire, pour des raisons de **sécurité** (sécurité routière, lutte contre l'incendie), de **transparence visuelle des espaces**, de **prise en compte du stationnement**, il est demandé que les constructions s'implantent à au moins 4,00 mètres de l'alignement des voies, et à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

Afin de prendre en compte la présence de la zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024), l'emprise au sol des constructions dans cet espace uniquement est limité à 30% de la surface de l'unité foncière.

II. 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans toute la zone, les prescriptions visent à **assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et le tissu urbain**, privilégiant une volumétrie simple, s'appuyant sur la même palette de couleur que la zone urbaine.

Dans les **zones d'activités la clôture est l'élément situé en premier plan** et donc perçue avant la façade de la construction. De ce fait, le PLU impose pour les deux secteurs, la réalisation d'une clôture composée d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées ne pouvant excéder 2 mètres en limite d'emprise publique. Une règle est également ajoutée pour imposer l'intégration des armoires de branchements dans un muret technique.

Conformément aux orientations du PADD, afin de **garantir la qualité paysagère de ces zones, et d'avoir une politique commune durable engagée, visant à limiter l'imperméabilisation des sols**, et en lien avec les contraintes et sensibilités environnementales liées à la ressource en eau,

tout projet de construction devra dorénavant réserver au minimum 50 % de l'unité foncière, au maintien d'une couverture perméable ou semi-perméable dans les espaces identifiés ou non en zone à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024).

Le PADD s'attache à privilégier un soin particulier au traitement paysager de ses éléments de la composition urbaine. De ce fait, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations (maintien de l'existant). Il s'agit de **maintenir la végétalisation existante qui participe à la constitution d'un paysage de qualité** en limite Sud de la zone et qui la mette en valeur. Les espaces de dépôts et/ou stockage devront également faire l'objet d'une intégration paysagère.

Concernant le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, il doit être assuré en dehors des voies publiques, en rapport avec les besoins de l'activité. Les places seront réalisées en matériaux perméables et/ou semi-perméables, et matérialisées, sur l'unité foncière ; en cohérence avec la politique environnementale du PLU.

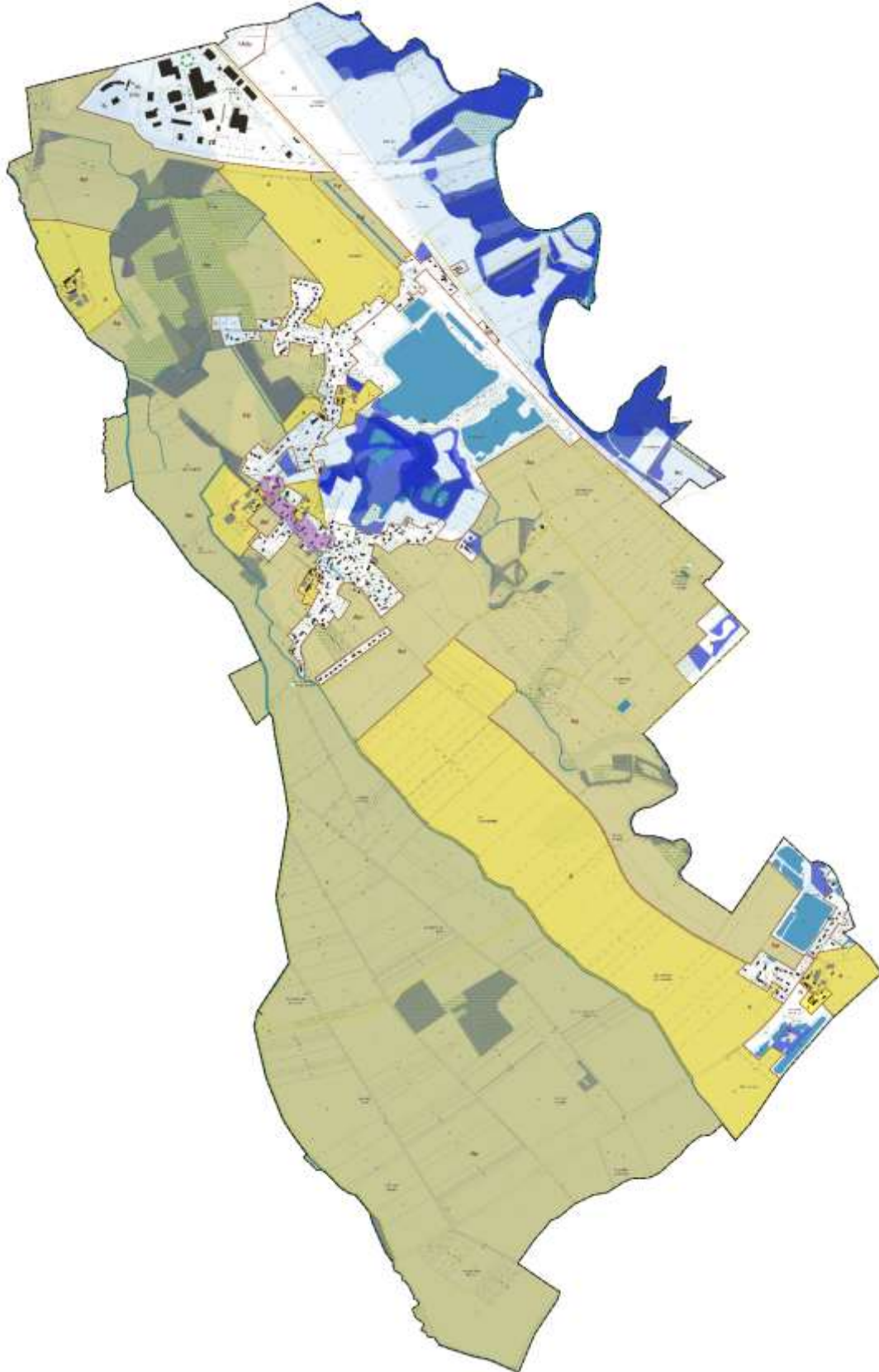
III. Equipements et réseaux

Afin de **prendre en compte la législation** des installations classées qui interdit le rejet dans les eaux souterraines des eaux susceptibles d'être polluées, la règle sur les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité qui doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration, est maintenue.

3.1.4 **ZONE AGRICOLE – ZONE A**

Règlement graphique de la zone agricole - Zone A

Extrait du zonage du PLU – Zone A



Source : Plan de zonage du PLU

La **zone A** est une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture. C'est la zone la plus importante en termes de superficie (3/4 du territoire communal).

La zone agricole comprend 2 secteurs :

- Le **secteur Ap**, secteur agricole paysager, inconstructible.
- Le **secteur Ah**, secteur identifiant les constructions isolées.

D'une manière générale, la zone A délimitée sur le règlement graphique la zone agricole du PLU précédent a été agrandie pour prendre en compte l'entièreté des espaces tenant compte de la valeur agronomique des terres.

La commune a fait le choix de ne maintenir une **zone agricole A** constructible, uniquement autour des exploitations existantes (cf. concertation agricole) ainsi qu'au Nord du bourg, entre la RD671 et l'autoroute A5, là où il n'y avait pas d'enjeux particuliers ou de contraintes environnementales ou techniques avérées. Cette nouvelle proposition de zonage permet de répondre à l'orientation du PADD pour les exploitants et futurs exploitants agricoles, tout en veillant à prendre en compte la qualité des paysages et des sols. La zone A, est donc imbriquée ponctuellement dans la zone urbaine, ainsi qu'au hameau de Voves et à la Ferme de la Cumine (Nord-Ouest du territoire communal). Les bâtiments d'élevage, qui génèrent un périmètre d'éloignement, sont indiqués sur le règlement graphique.

Le **secteur Ap** a été créé pour permettre de protéger les terres agricoles de toute constructibilité du fait des enjeux et sensibilités énumérés dans le diagnostic de territoire à savoir :

- La préservation des cônes de vue (perspectives remarquables sur le grand paysage) identifiés dans le diagnostic de territoire et, orientation du PADD.
- La préservation des franges Nord et Sud de la zone urbaine, en termes de co-visibilité, et donc d'intégration dans le paysage, orientation du PADD.
- La trame verte et bleue locale, avec notamment les corridors écologiques dont la vallée agricole humide de l'Hozain et les zones humides dites loi sur l'eau, ainsi que les zones à dominante humide par diagnostic – DREAL Grand-Est 2024, orientation du PADD.
- La présence du captage (ancien secteur NK du PLU précédent), vulnérabilité importante de la nappe phréatique vis-à-vis des pollutions par infiltration, servitude d'utilité publique.
- La prise en compte de l'ancien canal sans eau, le long de la RD671, espace inconstructible de fait au vu de la qualité des sous-sols.
- La prise en compte des zones à dominante humide et zones humides dites loi sur l'eau, DREAL Grand-Est 2024.
- La prise en compte du tracé de la servitude PT2, la protection des faisceaux hertziens contre les obstacles, et du passage de la servitude I3, relative à la canalisation de transport de gaz (GRT gaz Arc de Dierrey) pour sa grande majorité.

Ce secteur Ap permet donc d'interdire la réalisation de toute construction, même agricole ou d'équipement public sur des secteurs à enjeux environnementaux, paysagers et techniques. Il répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le **secteur Ah** quant à lui, permet d'identifier les constructions isolées en zone agricole, pour permettre uniquement le confortement de l'existant. Il concerne uniquement les trois constructions situées à l'entrée Est du hameau de Voves, de part et d'autre de la RD93 – Route de Vaudes.

Règlement écrit de la zone agricole – Zone A

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La **zone A** permet le maintien et le développement des exploitations agricoles et la préservation des terres agricoles. Ainsi, les possibilités de constructions sont fortement limitées ; seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole y compris les logements nécessaires à l'exploitation, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à l'exception des éoliennes.

De plus, la commune étant concernée par la zone d'exclusion de la Charte UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne (intégrée au sein du SCoT des Territoires de l'Aube), les éoliennes sont interdites.

La zone A comprend un secteur Ap, secteur paysager à protéger rendu presque qu'intégralement « inconstructible » au vu des sensibilités paysagères et environnementales le concernant. Toutefois, seuls les dépôts et aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès ... liés à l'activité autoroutière sont autorisés en zone A et secteur Ap, en plus des affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, conformément à la demande du gestionnaire APRR.

La zone A comprend également un secteur Ah, permettant d'identifier les constructions de tiers zone agricole pour lesquelles le confortement de l'existant est autorisé sous conditions, pour les annexes et extensions des constructions existantes, de manière limitée.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II. 1. Volumétrie et implantations des constructions

Tout comme en zone urbaine, afin d'être en cohérence dans la morphologie urbaine de la commune, la hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée comme pour la zone urbaine. La hauteur pour les bâtiments agricoles est reprise (limitée à 15 mètres), puisqu'elle permet de répondre aux évolutions de la profession dont le matériel et les capacités de stockage peuvent évoluer. La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée afin de ne pas créer de contradictions avec les besoins de ces équipements.

Les règles d'implantation des constructions du PLU en vigueur n'ont pas été modifiées, en limite de l'emprise publique et des limites séparatives. Les porteurs de projets agricoles définissant une implantation correspondant à leur besoin en matière de stationnement et de manœuvre des engins. Toutefois en limite de la zone urbaine, et en limite séparative, un recul des constructions est porté à 8 mètres au lieu de 4 mètres, pour limiter les conflits de voisinage et prendre en compte le cas échéant les zones de non-traitement (ZNT).

De plus, la règle d'implantation pour les constructions sur une même unité foncière a été complétée pour les annexes des constructions à usage d'habitation uniquement. Ces derniers devront respecter un recul maximum de 15 mètres, par rapport à la construction principale et ceux pour ne pas favoriser le mitage de l'espace.

Dans la poursuite du enjeux liés à la ressource en eau, et notamment sur la perméabilité des sols, l'emprise au sol des constructions a été définie en tenant compte de la présence ou non des zones à dominantes humides par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024), à hauteur de 50% de la surface de l'unité foncière dans le cas le plus favorable et de 30% à l'inverse. Ces règles permettent aux porteurs de projets agricoles qui ont des besoins particuliers de présenter des projets équilibrés entre développement de leur activités et protection des espaces agricoles.

A noter que pour chaque règle d'implantation et d'emprise, des dérogations sont apportées dans le cadre de la réhabilitation (conformément au PADD), et aux extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecterait pas les règles définies, dans en aggraver la non-conformité.

II. 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans toute la zone, les prescriptions visent à **assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain**, privilégiant une volumétrie simple, s'appuyant sur la même palette de couleur que la zone urbaine.

Afin de veiller à l'intégration dans le paysage, un des enjeux du PADD, la commune s'est appuyée sur la fiche du SCoT des Territoires de l'Aube « *Intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage* », tant pour le nuancier de couleur des constructions, que pour les préconisations qui y sont présentées (notamment pour les clôtures). A ce titre, la commune a souhaité maintenir l'interdiction de créer des murs pleins en bordures des emprises publiques ; tout en maintenant les règles du PLU en vigueur, privilégiant des clôtures paysagères et perméables pour l'eau et la petite faune (hors domaine autoroutier).

A noter que pour le secteur d'habitat isolé, les règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, reprennent celles de la zone urbaine (hormis pour l'emprise des constructions et la perméabilité des sols (à hauteur de 60%) ; au vu de leur isolement sur le territoire communal.

Le PADD s'attache à privilégier un soin particulier au traitement paysager de ses éléments de la composition urbaine. De ce fait, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations (maintien de l'existant). Il s'agit de **maintenir voire renforcer la végétation en place, végétalisation qui participe à la constitution d'un paysage de qualité et de sa trame verte et bleue**. De plus, une disposition a été définie visant à veiller à l'intégration paysagère des constructions d'activités et leurs dépôts, en s'appuyant sur la fiche du SCoT des Territoires de l'Aube précédemment citée.

Enfin, concernant le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations soit assuré en dehors des voies publiques, en rapport avec les besoins de l'activité ; ce qui était le cas auparavant.

III. Equipements et réseaux

Les dessertes des terrains par les voies publiques ou privées ne sont pas réglementées ; ces dispositions ne correspondant pas aux besoins de l'espace agricole propre au territoire. Il est précisé qu'une création d'accès n'est autorisée au droit de l'autoroute A5 et de la RD671.

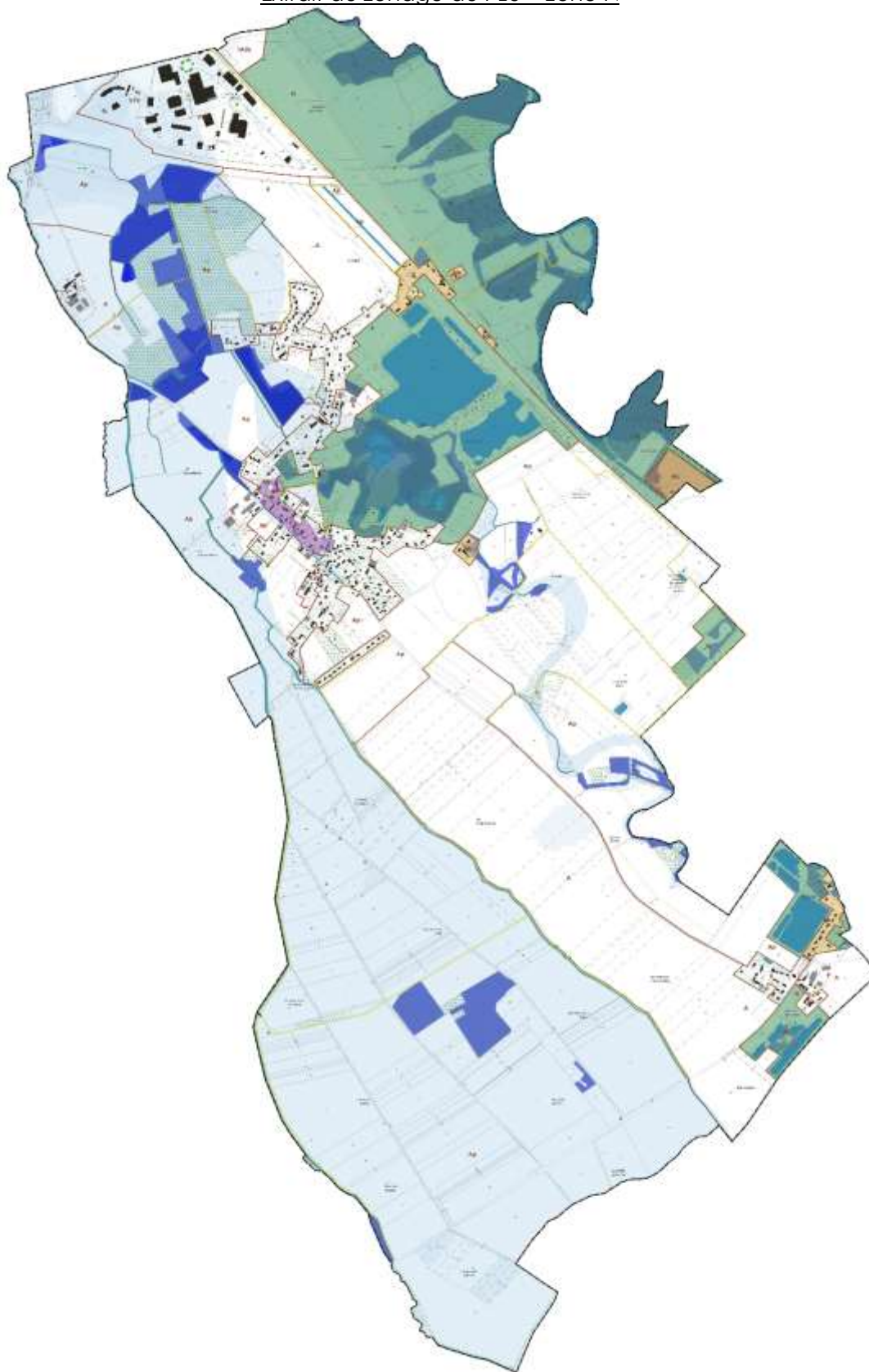
Seuls les **voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme** figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée, sujet abordé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube, et traduit dans le PADD pour faciliter les déplacements et la découverte du territoire en modes doux.

Enfin, le respect de l'environnement impose des règles de qualité des réseaux d'alimentation en eau potable et en assainissement. La commune privilégie une gestion des eaux pluviales à l'unité foncière pour tout aménagement, conformément à l'objectif fixé dans le projet de territoire (PADD) de protéger les ressources en eau et aux orientations du SDAGE Seine-Normandie.

3.1.5 ZONE NATURELLE ET FORESTIERE – ZONE N

Règlement graphique de la zone naturelle et forestière - Zone N

Extrait du zonage du PLU – Zone N



Source : Plan de zonage du PLU

La **zone naturelle et forestière, zone N**, est une zone à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau et de ses ressources forestières.

La zone N comprend deux secteurs :

- Le **secteur Nc** identifiant le site de la centrale à béton en exploitation, à cheval sur les communes de Saint-Thibault et de Cléry ;
- Le **secteur Nh**, secteur identifiant les constructions isolées.

D'une manière générale, la zone N délimitée sur le règlement graphique correspond à la délimitation des zones naturelles du précédent PLU ; à la différence que les boisements épars ne sont pas en poche de N, au vu de leur protection réglementaire en tant qu'Espace Boisé Classé (suffisante pour les préserver). Cela n'empêche pas de mettre en valeur leur rôle essentiel au sein de la zone agricole.

La **zone N** comprend la majorité des espaces concernés par la présence de zones humides dites loi sur l'eau ; certains étant en secteur Ap inconstructible au niveau du bois des Marots notamment et de la vallée agricole humide de l'Hozain. La zone N comprend également les plans d'eau (anciennes carrières) ponctuant le territoire communal, dont deux ceinturés d'abris de loisirs (espaces privés, autorisés sous le POS et le PLU précédent).

Le **secteur Nc** a été créé pour permettre à l'activité de la centrale à béton, de poursuivre son développement et sa mise aux normes notamment. En effet, la société CRBPE dispose d'un site industriel soumis à enregistrement pour la rubrique 2518 de la nomenclature des ICPE (installation avec une capacité de malaxage supérieure à 3m³). Dans le PLU précédent, le site était classé en zone naturelle et forestière, ce qui empêchait la poursuite de l'activité. L'entreprise, s'est engagée à la réhabilitation du terrain lors de l'arrêt définitif.

Enfin, tout comme le secteur Ah, le **secteur Nh** quant à lui, permet d'identifier les constructions isolées en zone naturelle et forestière, pour permettre uniquement le confortement de l'existant. Il concerne les constructions situées au droit de la RD671 et au carrefour de la rue de l'Allemagne avec la RD671 ; ainsi que les constructions situées au Nord du hameau de Voves.

Règlement écrit de la zone naturelle et forestière – Zone N

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La **zone N** correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels. De ce fait, les possibilités de construire sont limitées. A noter que la zone N comprend les anciennes gravières, transformés en plans d'eau autour desquels des abris de jardins ont été installés (autorisés dans le PLU précédent). De ce fait, dans la continuité de l'existant, seuls les abris de loisirs de moins de 20 m² de surface plancher ou d'emprise au sol sont autorisés, dans la limite d'un abri par unité foncière. Cela permet notamment de maintenir la vocation actuelle de la zone, sans pour autant la dénaturer et/ou l'imperméabiliser ; le site n'ayant pas vocation à se développer.

A noter que seuls les dépôts, aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès... liés et nécessaires à l'activité autoroutière sont autorisés en zone N, conformément à la demande du gestionnaire APRR.

Dans le **secteur Nh**, tout comme dans le secteur Ah, seul le confortement de l'existant est autorisé, dans les mêmes conditions, c'est-à-dire en permettant le confortement de l'existant sous conditions, pour les annexes et extensions des constructions existantes, de manière limitée.

Dans le **secteur Nc**, sont autorisées uniquement les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité de la centrale à béton (ICPE).

Enfin, la commune étant en zone d'exclusion pour le développement de l'éolien (pas de parc existant) conformément à la Charte UNESCO de la Mission Coteaux, Maisons et Caves de Champagne et au SCoT des Territoires de l'Aube, les éoliennes sont interdites dans toute la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II. 1. Volumétrie et implantations des constructions

La hauteur n'a été règlementée que pour les constructions mineures autorisées dans la zone, et le secteur Nh. Elle s'appuie sur les règles de la zone urbaine.

Des règles d'implantation en bordure d'emprise publique, et en limites séparatives reprennent celles du PLU en vigueur. Elles sont imposées afin de ne pas engendrer de conflit d'usage ou de nuisance sur l'emprise publique et, notamment, en termes de circulation. Les règles d'implantation définies permettent alors la bonne intégration paysagère des constructions.

De plus, la règle d'implantation pour les constructions sur une même unité foncière a été complétée pour les annexes des constructions à usage d'habitation uniquement. Ces derniers devront respecter un recul maximum de 15 mètres, par rapport à la construction principale et ceux pour ne pas favoriser le mitage de l'espace.

Tout comme dans les autres zones du PLU, l'emprise au sol des constructions est règlementée, dans les espaces concernés par les zones à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024) et inversement. A noter que la règle sur l'emprise des constructions en zone N, dans le PLU en vigueur reprenait la règle du PPRi, alors que c'est une servitude d'utilité publique, il n'y a pas lieu de la reprendre dans le PLU.

Dans la poursuite du enjeux liés à la ressource en eau, et notamment sur la perméabilité des sols, l'emprise au sol des constructions a été définie en tenant compte de la présence ou non des zones à dominantes humides par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024), à hauteur de 50% de la surface de l'unité foncière dans le cas le plus favorable et de 30% à l'inverse. Ces règles permettent aux porteurs de projets agricoles qui ont des besoins particuliers de présenter des projets équilibrés entre développement de leur activités et protection des espaces agricoles.

A noter que pour chaque règle d'implantation et d'emprise, des dérogations sont apportées dans le cadre de la réhabilitation (conformément au PADD), et aux extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecterait pas les règles définies, dans en aggraver la non-conformité.

II. 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout comme pour la zone agricole, la zone naturelle présente des prescriptions qui visent à **assurer la bonne intégration des nouvelles constructions autorisées dans la zone, dans l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain**, privilégiant une volumétrie simple, s'appuyant sur la même palette de couleur que la zone urbaine.

Afin de veiller à l'intégration des constructions dans le paysage, un des enjeux du PADD, la commune a également annexé le nuancier de couleur des constructions, et la fiche sur « la clôture et le jardin » du SCoT des Territoires de l'Aube, notamment pour les constructions annexes et les clôtures. A ce titre, tout comme en zone agricole, la commune a souhaité maintenir l'interdiction de créer des murs pleins en bordures des emprises publiques ; tout en maintenant les règles du PLU en vigueur, privilégiant des clôtures paysagères et perméables pour l'eau et la petite faune (hors domaine autoroutier).

A noter que pour le secteur d'habitat isolé, les règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, reprennent celles de la zone urbaine (hormis pour l'emprise des constructions et la perméabilité des sols (à hauteur de 60%) ; au vu de leur isolement sur le territoire communal.

Le PADD s'attache à privilégier un soin particulier au traitement paysager de ses éléments de la composition urbaine. De ce fait, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations (maintien de l'existant). Il s'agit de **maintenir voire renforcer la végétation en place, végétalisation qui participe à la constitution d'un paysage de qualité et de sa trame verte et bleue**. De plus, une disposition a été définie visant à veiller à l'intégration paysagère des constructions d'activités et leurs dépôts, en s'appuyant sur la fiche du SCoT des Territoires de l'Aube précédemment citée. Il en est notamment le cas pour le secteur Nc, lié à l'activité de la centrale à béton, pour lequel un accompagnement paysager est fortement demandé.

Enfin, concernant le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations soit assuré en dehors des voies publiques, en rapport avec les besoins de l'activité ; ce qui était le cas auparavant.

III. Equipements et réseaux

Les dessertes des terrains par les voies publiques ou privées ne sont pas règlementées ; ces dispositions ne correspondant pas aux besoins de l'espace agricole propre au territoire. Il est précisé qu'une création d'accès n'est autorisée au droit de l'autoroute A5 et de la RD671.

Tout comme en zone agricole, seuls les **voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme** figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée, sujet abordé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube, et traduit dans le PADD pour faciliter les déplacements et la découverte du territoire en modes doux.

Enfin, le respect de l'environnement impose des règles de qualité des réseaux d'alimentation en eau potable et en assainissement. La commune privilégie une gestion des eaux pluviales à l'unité foncière pour tout aménagement, conformément à l'objectif fixé dans le projet de territoire (PADD) de protéger les ressources en eau et aux orientations du SDAGE Seine-Normandie.

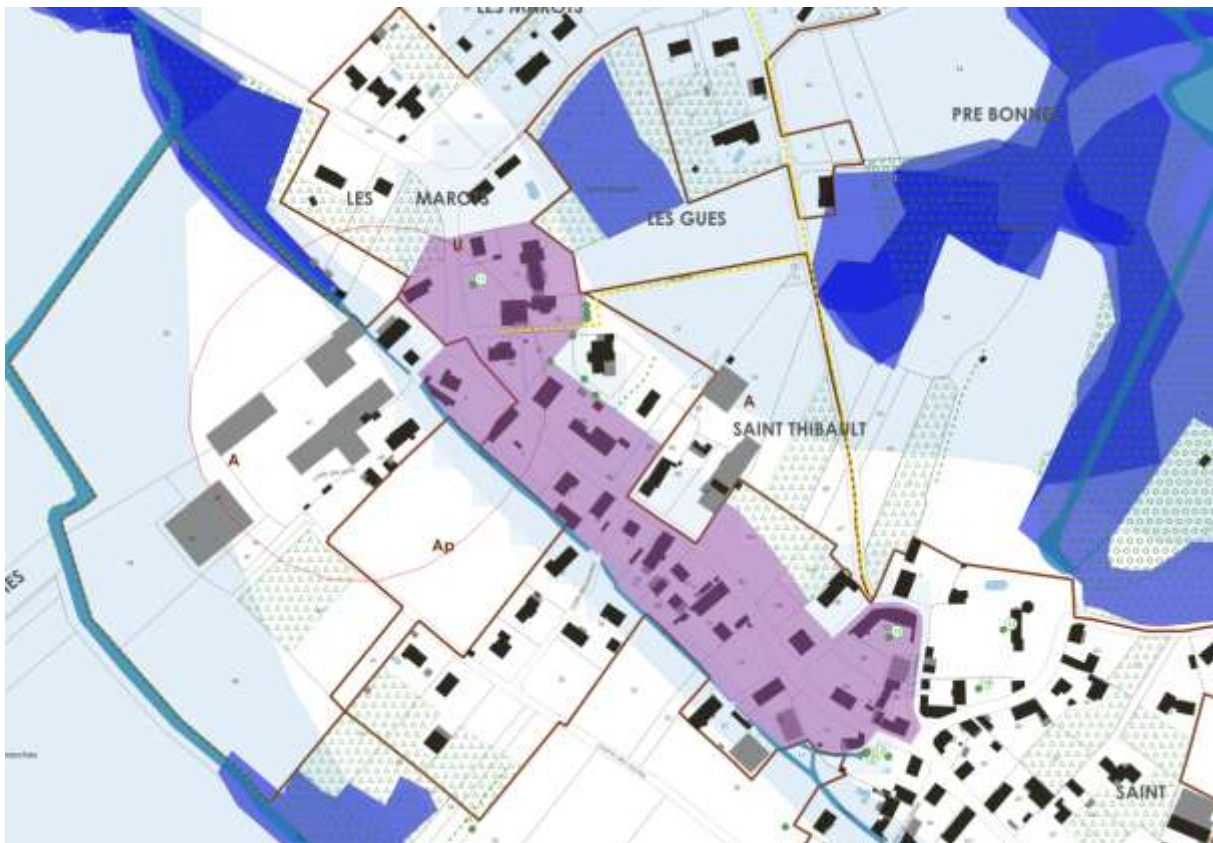
3.2 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

3.2.1 L'ESPACE DE CENTRALITE

Dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube, afin de « favoriser l'accueil des activités économiques au sein des tissus urbanisés, dans un objectif de mixité des fonctions et d'animation des centralités urbaines et villageoises (artisanat, commerce, services) » conformément aux objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT des Territoires de l'Aube, un espace de centralité est présent sur le plan de zonage.

En effet, dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube, il est indiqué que : « Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité de fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ce sont les centres-bourgs, centres-villes, centres de quartiers, centres de villages. Une commune peut avoir plusieurs centralités et de nouvelles centralités ».

La commune a fait le choix d'identifier un espace de centralité au sein du village, en centre-bourg, le long de la traversée principale, du croisement de la Grande rue avec la rue du Château jusqu'au croisement avec la rue de l'Allemagne, pour permettre principalement le développement de commerces de proximité.



Source : Extrait du plan de zonage du PLU

En ce qui concerne la réglementation associée à cet espace de centralité, les élus ont suivi les objectifs du SCoT : dans le périmètre de centralité, identifié en zone urbaine, les commerces selon la définition du SCoT des Territoires de l'Aube (première partie du règlement écrit) sont autorisés avec une limite d'une surface de vente de 300m² (Objectif 3.2.10 du DOO).

3.2.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

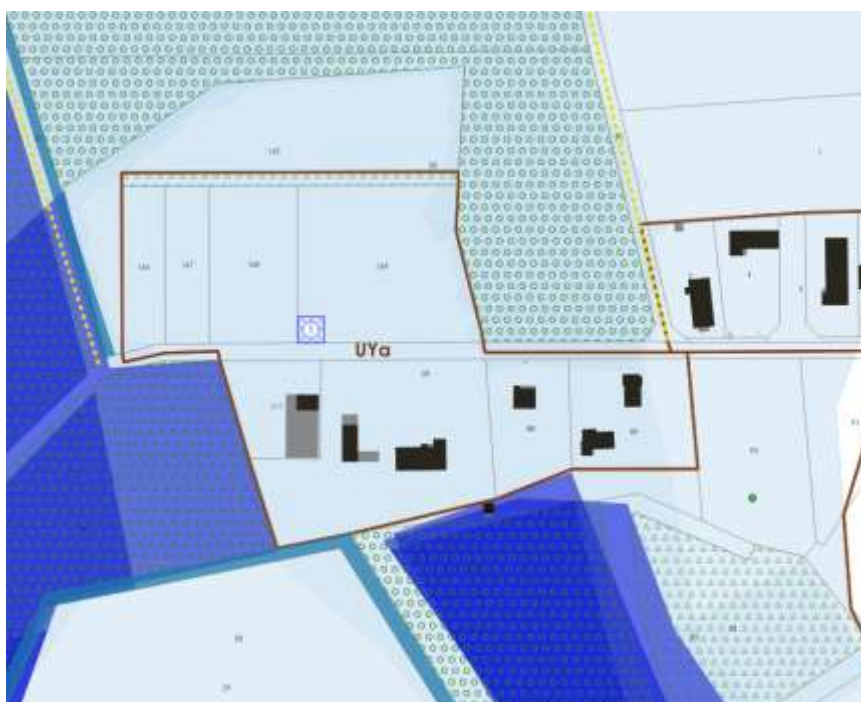
Le Plan Local d'Urbanisme instaure des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général. Ces emplacements réservés assurent la programmation d'une utilisation rationnelle des futurs équipements publics, dont le bénéficiaire est la commune.

Ils sont soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet général, et permettent d'assurer à leur bénéficiaire, l'inconstructibilité à titre privé des terrains concernés. En contrepartie, le propriétaire des terrains peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir. En cas de non-réponse, l'emplacement réservé tombe.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien.

L'emplacement réservé est repérable sur le plan de zonage par surfacique quadrillé bleu sur les parcelles, affecté d'un numéro. Une légende accompagne cette prescription graphique sur les plans de zonage.

La commune a inscrit 1 emplacement réservé dans le cadre de la révision du PLU, pour permettre la création d'un espace de retournement en entrée de la zone d'activités des Marots pour les services de récolte des déchets, pompiers, etc.



N°	EMPLACEMENT RESERVE
1	Création d'une plateforme 10x10m pour le retournement des véhicules

Source : Extrait du plan de zonage du PLU

Superficie : 100 m²

Acquéreur : Commune de Saint-Thibault

3.2.3 LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME


Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Ces éléments font partie intégrante du patrimoine historique et de la qualité paysagère de Saint-Thibault. La commune s'est attachée dans son PADD à les préserver, ce qui a été traduit règlementairement sur le zonage et dans le règlement écrit par des prescriptions permettant en cas de suppression, leurs remplacements pour le maintien de leur vocation. Ils sont identifiés sur le plan de zonage, soit :


- Par un figuré de triangle vert, pour les jardins, vergers, parcs, boisements ...
- Par un rond vert, pour les arbres isolés et/ou le patrimoine vernaculaire ...
- Par un linéaire pointillé vert, pour les alignements d'arbres, ripisylves, haies ...

Et, pour certain, un numéro permet de mieux localiser le patrimoine à préserver.

Prescriptions paysagères

 Elément de paysage L. 151-19 CU (jardin, verger, boisements...)

 Elément de paysage L. 151-19 CU (Arbres isolés, patrimoine vernaculaire, mâre...)

 Elément de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres...)

La commune a donc souhaité identifier le patrimoine bâti singulier du village afin d'assurer sa protection ainsi que le patrimoine paysager et bâti ponctuant le territoire communal avec notamment :

- Le patrimoine vernaculaire et liés à l'eau, comprenant
 - o les trois lavoirs ponctuant le bourg,
 - o l'ancien local pompiers bordé de tilleuls,
 - o l'histoire du canal sans eau (maisons, canal, ancien tracé...),
 - o les unités foncières singulières du patrimoine bâti historique de la commune avec le château, le prieuré, et une ancienne ferme traditionnelle
 - o un ancien calvaire trônant au bout de l'allée centrale du cimetière.

N°	ELEMENT DE PAYSAGE
1	Lavoir
2	Lavoir
3	Lavoir
4	Canal
5	Croix
6	Maison éclésièrè
7	Ancienne écluse
8	Ancien local pompiers
9	Maison éclésièrè
10	Trou à Collot (étang)
11	Marronnier bicentenaire
12	Noyer
13	Château et son parc
14	Prieuré et son jardin
15	Ferme et son jardin

- Les ensembles de jardins, vergers et haies composantes intégrales des espaces bâtis du bourg et du hameau de Voves. Ces éléments naturels participent fortement à l'ambiance paysagère du territoire en assurant des franges végétales de qualité et une transition douce entre espaces urbains et espace agricoles ;
- Un espace public paysager (le Trou à Collot), en entrée de commune Ouest (entrée secondaire),
- Les alignements d'arbres, arbres isolés remarquables, la ripisylve de l'Hozain et réseaux de haies ponctuant le territoire communal ;
- Un ensemble de boisements (non identifiés et/ou classés en tant qu'espaces boisés classés dans le PLU en vigueur) et vergers ponctuant le territoire communal ;

L'identification de ces éléments de patrimoine et de paysage répond aux orientations paysagères du PADD, qui sont intégrées dans chacun de ses axes, portant la thématique du paysage comme atout incontournable dans la qualité du cadre de vie de la commune, tout comme la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et des secteurs de développement urbain et la mise en valeur des éléments emblématiques du territoire et la préservation du cadre de vie.

3.2.4 LES ESPACES BOISES CLASSES


Afin d'assurer la préservation de la trame verte sur le territoire communal, la protection des boisements présents ponctuellement sur le territoire communal, le classement au titre des articles L.113-1 à L.113-4 du code de l'urbanisme a été maintenu sur la quasi-intégralité des boisements identifiés dans le PLU en vigueur. Ce dispositif vise à conserver le caractère boisé des sites, en complément des zones naturelles et des secteurs naturels à protéger. Il permet de préserver les boisements qui présentent un intérêt écologique et paysager.

Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, sauf procédure de modification du document d'urbanisme décidant de déclasser de son PLU les EBC en question.

Modifications d'ordre général :

- Suppression des EBC sur les chemins et dans les plans d'eau.
- Suppression d'EBC dans des lieux où il n'y a pas de boisements, et il n'y a pas de volonté d'en
- Créer => cas de l'entrée du hameau de Voves (espace stockage artisan et pré)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont identifiés sur le plan de zonage par un figuré de rond vert :  Espace Boisé Classé L. 113-1 CU

Superficie des EBC dans le PLU en vigueur : 107,9 hectares

Superficie des EBC dans le cadre de la révision du PLU : **106,5 hectares**

3.2.5 LES VOIES DE CIRCULATIONS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire communal de Saint-Thibault est traversé par un ensemble de chemins agricoles permettant de rejoindre les espaces naturels (berges de l'Hozain, vallée de la Seine, Trou à Collot) et agricoles mais aussi de rejoindre le bourg de Saint-Thibault pour parcourir le « Chemin des écoliers ».

Afin d'identifier ces itinéraires et d'assurer le maintien de ces derniers en espaces piétons, le règlement précise que les chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus comme sentiers piétonniers et leur continuité doit être assurée. De cette façon, aucun accès véhicules ne peut y être autorisé pour des projets de constructions.

Les chemins identifiés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par des lignes pointillées de couleur jaune :

 Chemin à préserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme

CHAPITRE 2 : INDICATEURS DE SUIVI

Conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, « Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29. »

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme indique que : « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.(...) »

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape dans la démarche d'évaluation. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée, au cours de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Les indicateurs retenus dans le cadre de la présente révision du PLU s'appuient sur les grandes thématiques du diagnostic de territoire à savoir :

- Socio-démographie,
- Habitat
- Foncier
- Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Pour chaque indicateur, il s'agit de présenter l'évolution entre l'année N (données INSEE lors de l'approbation du PLU) et l'année N+6.

1. Socio-démographie

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observations
		Année N	Année N+6	
Population municipale	INSEE	2022 : 551		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2022 : 2,37		
Variation annuelle moyenne de la population en %	INSEE	2016 - 2022 : 0		
% population de 0 – 14 ans	INSEE	2022 : 20,7%		
% population de 75 ans et plus	INSEE	2022 : 9,1%		

2. Habitat

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observations
		Année N	Année N+6	
Nombre total de logements	INSEE	2022 : 241		
Nombre total de résidences principales	INSEE	2022 : 233		
Nombre total de résidences secondaires	INSEE	2022 : 3		
Nombre total de logements vacants	INSEE	2022 : 5		
% de propriétaires des résidences principales	INSEE	2022 : 90,9 %		
% de locataires des résidences principales	INSEE	2022 : 6,1 %		
% de locataires des résidences principales dont logement HLM loué vide	INSEE	2022 : 0%		
% de logé gratuitement	INSEE	2022 : 3 %		

3. Foncier

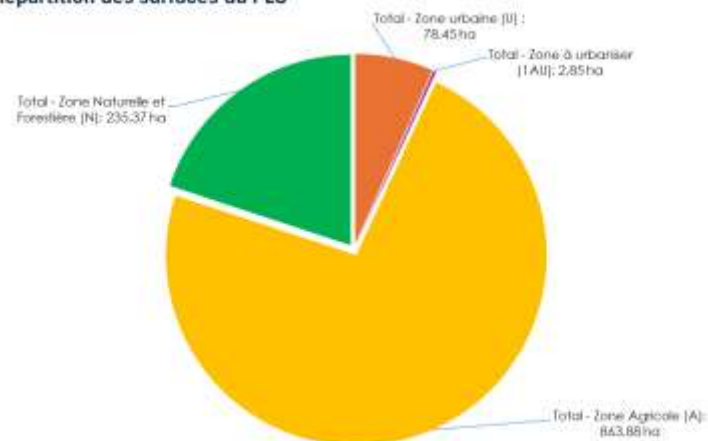
Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observations
		Année N	Année N+6	
Dynamique de construction : nombre moyen de PC/an	SITADEL / commune	2 à 3 PC/an		
Consommation d'espace à vocation d'habitat	Commune / Portail de l'artificialisation	Bilan 2009 – 2020 : 2,25 ha		

4. Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observations
		Année N	Année N+6	
Potentiel constructible mobilisé : dent creuse ou extension selon cartographie	Commune / Portail de l'artificialisation Commune	2022 : 3,94 ha		

CHAPITRE 3 : TABLEAU SURFACE PLU**Tableau des surfaces dans le cadre de la révision du PLU**

Zone / Secteur	Définition de la zone / du secteur	Superficie (ha)
U	Zone urbaine	40,96
Secteur UYb	Zone d'activités économiques - Parc Sud Champagne	35,22
Secteur UYa	Zone d'activités économiques - Zone des Marots	2,27
Total - Zone urbaine (U)		78,45
1AUy	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques	2,85
Total - Zone à urbaniser (1AU)		2,85
A	Zone agricole	178,46
Ap	Secteur agricole paysager	684,58
Ah	Secteur d'habitat isolé en zone agricole	0,84
Total - Zone Agricole (A)		863,88
N	Zone naturelle et forestière	224,4
Nh	Secteur d'habitat isolé en zone naturelle et forestière	7,31
Nc	Secteur dédié au développement de la carrière	3,66
Total - Zone Naturelle et Forestière (N)		235,37
Total des zones / superficie de la commune		1180,55

Répartition des surfaces du PLU

BILAN AVANT – APRES / PROCEDURE DE REVISION DU PLU**Tableaux de comparaison des surfaces**

PLU EN VIGUEUR			PLU EN REVISION GENERALE			Différence
Zone / Secteur	Définition de la zone / du secteur	Superficie (ha)	Zone / Secteur	Définition de la zone / du secteur	Superficie (ha)	
UC	Zone urbaine	68,11	U	Zone urbaine	40,96	- 27,15 ha
Zone UY	Zone d'activités économiques - Zone des Marots	5,89	Secteur UYa	Zone d'activités économiques - Zone des Marots	2,27	- 3,62 ha
Zone UYZ - UYR	Zone d'activités - Parc Champagne Sud	26,21	Secteur UYb	Zone d'activités économiques - Parc Sud Champagne	35,22	9,01 ha
Zone UL	Zone sports et loisirs	2,98				
Total - Zone urbaine (U)		103,19	Total - Zone urbaine (U)		78,45	- 24,74 ha
1AU	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat	12,35				
Total - Zone à urbaniser (1AU)		12,35				
2AUA	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat bloquée	9,14				
2AUY	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques bloquée	17,45	1AUy	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques	2,85	
Total - Zone à urbaniser (2AU)		26,59	Total - Zone à urbaniser (1AU)		2,85	- 36,10 ha
A	Zone agricole	748,11	A	Zone agricole	178,46	
Total - Zone Agricole (A)		748,11	Ap	Secteur agricole paysager	684,58	
N	Zone naturelle et forestière	203,75	Ah	Secteur d'habitat isolé en zone agricole	0,84	
Nh	Secteur d'habitat isolé en zone naturelle et forestière	0,79	Total - Zone Agricole (A)		863,88	115,77 ha
NLA	Secteur naturel à vocation de loisirs	2,54	N	Zone naturelle et forestière	224,40	
NLB	Secteur caractérisée par la présence de plans d'eau, à protéger en raison de la qualité des milieux et des paysages.	57,81	Nh	Secteur d'habitat isolé en zone naturelle et forestière	7,31	
Nk	Secteur à protéger en raison de ses ressources en eau et de la présence de captage(s) en eau potable	24,43	Nc	Secteur dédié au développement de la carrière	3,66	
Nt	Secteur de loisirs réservé au camp de naturalistes	1,34				
Total - Zone Naturelle et Forestière (N)		290,66	Total - Zone Naturelle et Forestière (N)		235,37	- 55,29 ha
Total des zones / superficie de la commune		1 180,91	Total des zones / superficie de la commune		1 180,55	

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune de Saint-Thibault a réintroduit près de 27 hectares de la zone urbaine à vocation mixite (U) comprenant le bourg et le hameau de Voves, au profit de la zone agricole (pour la majorité). Il en est de même pour les zones à urbaniser (1AU et 2AU), puisque la commune a supprimé près de 36 hectares de zones d'urbanisation future au profit des espaces agricoles.

Quant à la différence entre les deux procédures de PLU pour la zone naturelle et forestière, cela est lié à la réintroduction du secteur Nk lié au périmètre de captage d'eau potable au sein de la zone agricole (avec prise en compte la servitude) et de la suppression des pastillages de N comprenant des boisements classés en tant qu'espace boisé classé, réintroduit en zone agricole avec cette même protection.