

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :
VERRIERES

Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération

En date du 12 février 2026

Approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme

Prescription de la révision du PLU le 05 Juillet 2023
PLU approuvé le 29 Novembre 2016

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

PREAMBULE _____ **3**

OBJECTIFS DU PADD _____ **5**

LE PROJET COMMUNAL _____ **6**

Orientation 1 : Affirmer l'attractivité du bourg tout en préservant son caractère rural _____ **7**

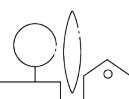
- 1.1. Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants _____ 7
- 1.2. Valoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale _____ 7
- 1.3. Maintenir le caractère rural de la commune _____ 8
- 1.4. Valoriser les espaces et les équipements publics et l'offre de services _____ 8
- 1.5. Développer et promouvoir l'accueil d'activités économiques _____ 9
- 1.6. Améliorer les déplacements et l'accessibilité _____ 10

Orientation 2 : Maintenir le cadre de vie et prendre en compte le patrimoine local _____ **10**

- 2.1. Protéger et valoriser le paysage urbain et le patrimoine bâti _____ 11
- 2.2. Protéger et valoriser le paysage naturel _____ 12

Orientation 3 : Protéger l'activité agricole et l'environnement naturel et prendre en compte les risques _____ **12**

- 3.1. Protéger l'activité agricole _____ 13
- 3.2. Protéger l'environnement naturel _____ 13
- 3.3. Prendre en compte les risques _____ 14



Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette procédure donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion est l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

1 / RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection, de mise en valeur et de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

2 / DEFINITION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit « PADD », est défini dans l'article suivants :

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

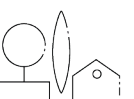
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

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 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 peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



3 / LE P.A.D.D., UN PROJET :

Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation.

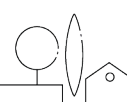
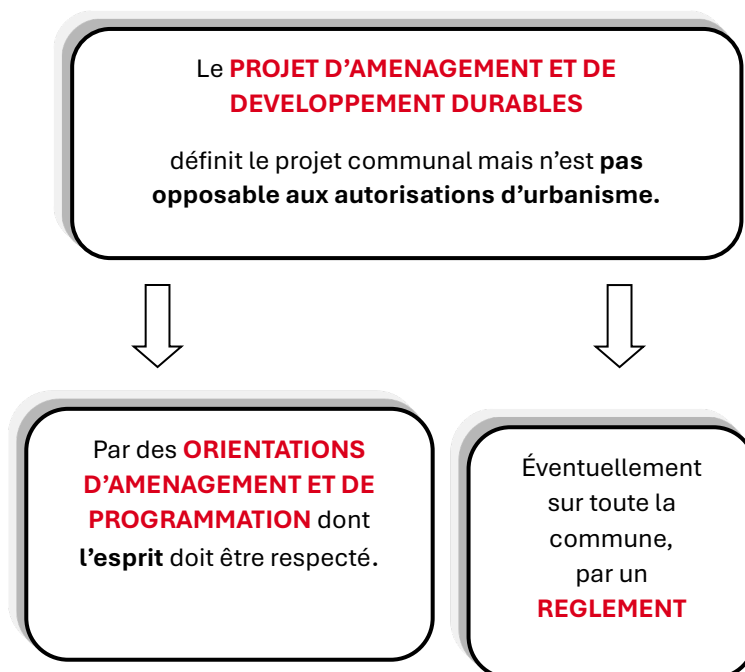
Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.

Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité ;
- Le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie ;
- Il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



Objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

Orientation 1 : Affirmer l'attractivité du bourg tout en préservant son caractère rural

Orientation 2 : Maintenir le cadre de vie et prendre en compte le patrimoine local

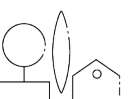
Orientation 3 : Protéger l'activité agricole et l'environnement naturel et prendre en compte les risques

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de révision du P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

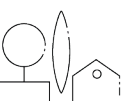
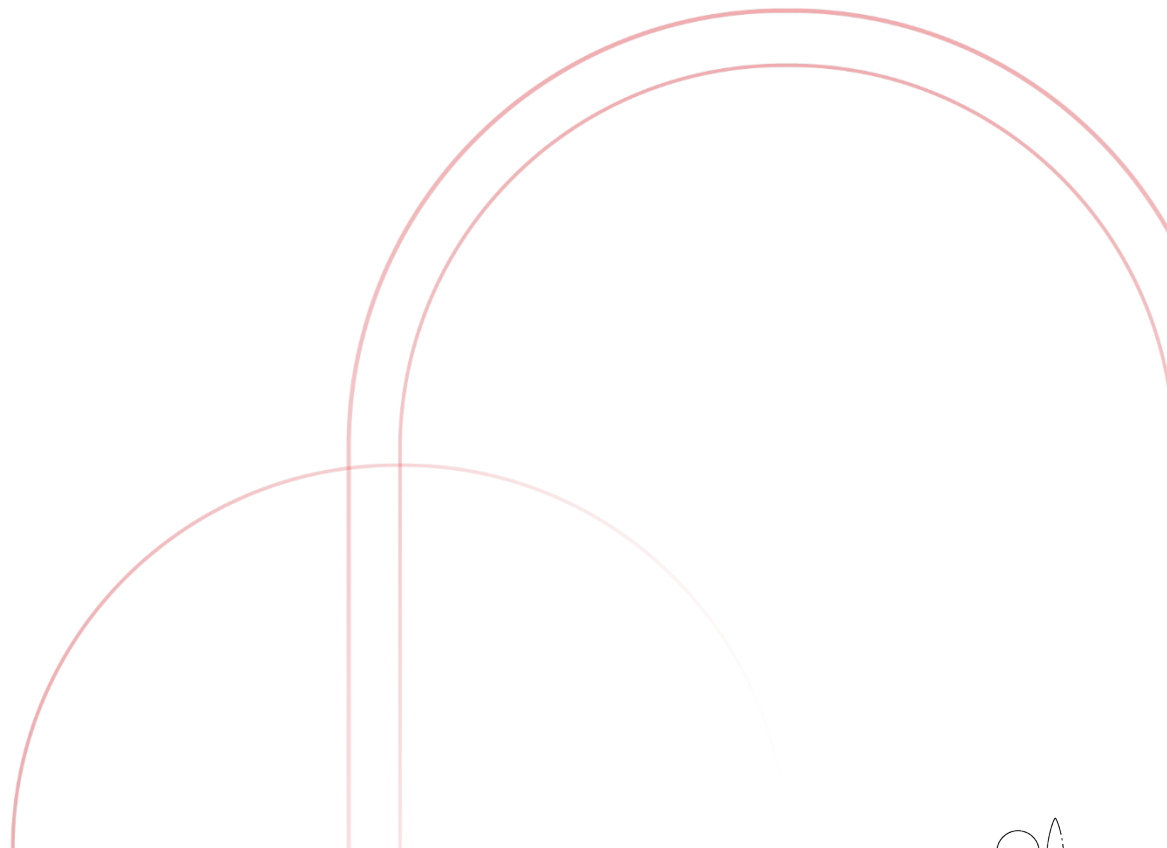
Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



Partie 01.

Le projet communal



Orientation 1 : Affirmer l'attractivité du bourg tout en préservant son caractère rural

Contexte :

Le caractère rural du bourg de Verrières et l'appartenance à l'agglomération Troyenne constituent les principaux critères de l'attractivité de la commune. La pression foncière qui en découle devra permettre le développement urbain du village sans altérer le cadre de vie rural.

■ 1.1. Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants

La commune a connu des périodes de croissance très importante : +888 habitants entre 1975 et 1982 soit une population multipliée par 2,6. La croissance est de 22% entre 1982 et 1990. Entre 1990 et 1999, la commune perd quelques habitants. Puis entre 1999 et 2009, elle gagne 19 habitants. Sur la période 2009-2014, la commune gagne de nouveau 143 habitants passant de 1740 à 1883.

Or, depuis 2014, et ce pour la première fois depuis les années 1970, la commune a perdu des habitants (de 1883 à 1858 en 2020).

Cette absence de croissance s'explique aisément par une absence de constructions sur le territoire depuis une dizaine d'années.

Or, pour continuer à accueillir de nouveaux habitants, l'installation de cette population ne devra pas changer les caractéristiques les plus attractives de la commune dont principalement **son caractère rural** et **son cadre de vie**.



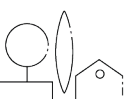
Ainsi, la commune souhaite redéfinir des objectifs de croissance positifs à l'avenir. Toutefois elle indique qu'elle ne souhaite pas dépasser le seuil des 2 000 habitants qui correspond au dimensionnement de ses infrastructures et aux capacités d'absorption du tissu associatif.

Ceci correspond à une augmentation d'environ 140 habitants à l'horizon 2035.

■ 1.2. Valoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale

Afin de maintenir la population actuelle en place et favoriser l'installation de nouveaux ménages, la commune souhaite mettre en avant un parcours résidentiel adapté à la diversité sociale des habitants. Pour cela, il convient de :

Prendre en compte les phénomènes de desserrement des ménages et de fluidité du parc des logements afin de **maintenir la population actuelle en place**. En effet, avec une hypothèse de baisse de la taille des ménages en cohérence avec le constat établi dans le diagnostic territorial, à raison de 2,3 personnes/ménage, la commune doit accueillir des logements pour compenser ce desserrement et maintenir le même niveau de population.



Répondre aux **besoins en logements** conformément aux **objectifs démographiques** par la création de **logements**.

Permettre la construction de **logements de tailles et de typologies différentes** afin d'assurer un parcours résidentiel favorisant l'installation de ménages et leur maintien sur le territoire.

Maintenir l'offre locative existante dans la commune et la renforcer.

■ 1.3. Maintenir le caractère rural de la commune

Les tissus urbains intermédiaires et récents représentent une surface plus importante que le tissu urbain ancien. Cette évolution du tissu urbain a été relativement maîtrisée par la commune à travers le POS, mais la commune souhaite mieux répondre aux besoins de développement en lien avec le caractère rural du bourg afin de préserver le caractère identitaire de la commune.

Afin de préserver le caractère rural de la commune, il convient de :

Poursuivre une évolution de la commune avec **une échelle adaptée** en termes de bâti, de voiries, d'équipements...

Maîtriser le tissu urbain récent et éviter les modes d'implantation favorisant un étirement de l'urbanisation.

Maintenir, au sein des espaces urbanisés, des **ouvertures sur les milieux naturels immédiats**.

■ 1.4. Valoriser les espaces et les équipements publics et l'offre de services

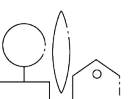
La commune de Verrières présente une offre en équipements et en espaces publics adaptée à sa population. Cependant, si le bourg est amené à évoluer proportionnellement à l'évolution démographique envisagée, la commune souhaite adapter cette offre aux nouvelles composantes territoriales.

Dans cette perspective, le conseil municipal souhaite :

Développer les équipements publics de sport et de loisirs en complétant l'offre existante et en créant une zone dédiée à ces activités.

Rapprocher ces équipements du bourg afin de faciliter leur accès, réduire les déplacements et éviter l'étalement de l'enveloppe urbaine. En premier lieu, la commune souhaite renforcer sa centralité en ne permettant pas la diffusion des commerces et des services au-delà du centre-bourg historique. Pour ce faire la commune définira un espace de centralité au titre du SCoT.

Développer l'offre de services médicaux, para-médicaux et de commerces de proximité dans le centre-bourg.



Maintenir et valoriser les espaces publics disponibles constituant des espaces de respiration et d'ouverture au sein du tissu urbain.

Promouvoir la création de nouveaux espaces publics au sein des extensions urbaines.

Faciliter l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication numérique (NTIC) et renforcer la collaboration avec la communauté d'agglomération avec qui elle partage cette compétence afin de répondre au mieux aux besoins de la population et notamment les activités économiques et artisanales.



L'église et la bibliothèque



Espace vert au sein d'un lotissement récent

■ 1.5. Développer et promouvoir l'accueil d'activités économiques

La commune dispose actuellement d'une zone rassemblant les bâtiments d'activité les plus importants du bourg. Les élus souhaitent pérenniser l'ensemble des activités économiques et permettre leur développement par :

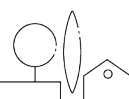
L'accueil de nouvelles activités en continuité avec celles existantes.

Le développement des activités artisanales.

La simplification de la cohabitation des fonctions économique et résidentielle en **prenant en compte les différentes nuisances et contraintes** relatives à la nature des activités.

La **protection de l'activité agricole** en tant que levier économique important.

Le **maintien** et le **développement des activités touristiques et de loisirs.**



■ 1.6. Améliorer les déplacements et l'accessibilité

La commune de Verrières accorde une grande importance aux modes et moyens de déplacements au sein du bourg et dans l'ensemble de son territoire. Elle a effectué différents travaux de valorisation des modes de déplacements doux, d'entretien de la voirie et d'amélioration de la sécurité routière. Elle souhaite poursuivre ces efforts à travers son PLU.

Pour cela, les élus veulent :

Optimiser les déplacements privés et agricoles afin de fluidifier la circulation,

Etudier la **mise en place de certaines rues à sens unique** pour fluidifier le trafic.

Améliorer la gestion du stationnement afin d'éviter l'encombrement de la voie publique.

Permettre une **meilleure accessibilité** notamment au regard des **déplacements des PMR**.

Améliorer la sécurité routière au droit des accès aux propriétés privées et aux croisements de voirie.



Aménagements à l'entrée Nord du bourg en provenance de Rouilly-Saint-Loup

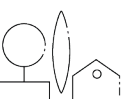
Orientation 2 : Maintenir le cadre de vie et prendre en compte le patrimoine local

Contexte

La commune de Verrières se distingue par un patrimoine naturel et architectural de qualité bénéficiant en plus d'un cadre naturel exceptionnel lié aux paysages de la plaine de Troyes, de la vallée de la Seine et la Champagne humide. Une symbiose entre ces éléments confère à Verrières une qualité du cadre de vie supplémentaire. L'évolution de l'ensemble de ce patrimoine et les mutations apportées au paysage local devront toutefois préserver ces qualités et permettre leur transmission aux générations futures.

Objectifs & Moyens

La commune témoigne de sa prise de conscience de la valeur patrimoniale et paysagère de son territoire. Elle souhaite mettre en œuvre les moyens nécessaires à sa préservation et sa mise en valeur.



■ 2.1. Protéger et valoriser le paysage urbain et le patrimoine bâti

Afin d'atteindre cet objectif, il convient de :

Favoriser et encourager la réhabilitation et la réinsertion des logements vacants, notamment pour les **constructions anciennes et de bonne qualité architecturale**.

Réduire les extensions de l'enveloppe urbaine et travailler plutôt sur **l'épaississement du tissu urbain le long de la RD49**.

Travailler sur **l'équilibre de l'urbanisation de part et d'autre de la RD 147**

Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville situées sur la limite du ban communal ainsi que les entrées de transition entre les différentes entités urbaines de Verrières. Ces dernières devront bénéficier d'un traitement spécifique affirmant notamment le côté sécuritaire et paysager. Une attention particulière sera accordée aux entrées de Saint-Aventin en provenance de Clérey et rue des Acacias, en provenance de Montaulin.

Favoriser des modes d'implantations des constructions proches des **formes urbaines traditionnelles**, et de la typologie du bâti ancien. **Cet enjeu est prioritaire pour la commune**.

Limiter les hauteurs de constructions autorisées afin d'assurer une **harmonie des volumes** des nouvelles constructions avec celles existantes

Identifier les éléments du paysage urbain et les **préserv**er au regard de leur importance dans le paysage local, voire les **valoriser** quand c'est possible.



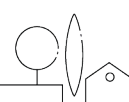
Bibliothèque



Croix de chemin



Monument aux morts



■ 2.2. Protéger et valoriser le paysage naturel

L'espace urbanisé de Verrières ne représente qu'environ 10% de la surface totale du ban communal. Les terres agricoles et naturelles constituent la principale composante modelant le grand paysage local. La commune souhaite préserver ce paysage et le valoriser à travers :

Le traitement des **transitions entre les espaces naturels et urbains** en créant des franges végétales.

Appuyer le **traitement paysager au niveau des autoroutes** afin de **valoriser les perceptions paysagères** de l'espace naturel et agricole vers et depuis ces axes qui offrent parfois des vues panoramiques sur le territoire.

Concernant le développement des énergies renouvelables, la commune souhaite s'inscrire dans les recommandations émises par l'UNESCO et le SCoT en interdisant les parcs éoliens. Elle favorisera le développement de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments mais souhaite avant tout que la valeur paysagère et le rôle nourricier des terres agricoles soit préservée. Aussi, le développement de parcs de grandes envergure doit être à proscrire.

Protéger les vergers communaux et les espaces naturels.

Favoriser la plantation de haies en bordure de chemins (en lien avec les projets de l'AFR).



La Seine, rue de la Gare



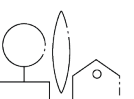
Les étangs et leur enveloppe boisée

Orientation 3 : Protéger l'activité agricole et l'environnement naturel et prendre en compte les risques

Contexte

Disposant d'un patrimoine naturel important, dont une grande partie référencée, et d'une étendue de terres agricoles couvrant la moitié du ban communal, Verrières présente une haute sensibilité à ces composantes de son territoire. En effet, outre l'importance de la surface que couvrent les espaces naturel et agricole, ils représentent un levier économique de taille. La valeur environnementale qui leur est liée représente un enjeu de taille pour le territoire local.

De plus, la traversée de la Seine qui structure le paysage et la nature des sols à Verrières peut se montrer menaçante vis-à-vis de la sécurité de la population lors d'épisodes d'inondations ou de sécheresse. L'état de catastrophe naturelle liée aux phénomènes d'inondations et de retrait-gonflement des argiles a été reconnu plusieurs fois à Verrières.



Objectifs & Moyens

La prise en compte des composantes naturelles, environnementales et économiques du territoire a toujours été un enjeu pour Verrières. Les évolutions règlementaires soulignent davantage la nécessité d'équilibre entre ces éléments, ce qui motive les élus à prendre des mesures spécifiques à chaque volet et notamment au sujet de l'activité agricole et l'environnement naturel.

■ 3.1. Protéger l'activité agricole

L'agriculture est une activité sensible qui mérite une protection particulière. La commune souhaite la préserver et limiter les impacts de l'évolution urbaine sur ce secteur.

Cette protection est possible par :

La protection de l'activité agricole **en maintenant les terres agricoles.**

Le maintien des exploitations agricoles maraichères en favorisant leur développement.

La **modération de la consommation des espaces agricoles et naturels** selon l'ensemble des paramètres à prendre en compte dans la définition du projet démographique permettra de ne pas dépasser une enveloppe foncière totale de 9,5 ha pour la période 2020-2035.

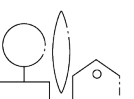
La **limitation de l'étalement urbain** notamment par la **densification du tissu urbain** en favorisant la **résorption des dents creuses.**



Un pré à Saint-Aventin



Les terres agricoles en lisière de l'espace urbanisé



3.2. Protéger l'environnement naturel

L'espace naturel représente une ressource de richesse écologique. Il est composé par des éléments sensibles de la faune et de la flore s'articulant autour des composantes physiques et géomorphologiques du territoire. La protection de ces éléments se fera en :

Continuant les efforts faits par la commune pour l'**amélioration de l'évacuation des eaux pluviales**.

Incitant à la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin d'éviter le drainage d'eaux polluées vers la nappe phréatique.

Préservant des périmètres de protection du captage d'eau potable par l'interdiction d'installation d'activités ou de constructions pouvant porter atteinte à la qualité de l'eau alimentant le captage,

Protégeant les zones humides pour leurs caractéristiques écologiques notamment par l'inconstructibilité des parcelles susceptibles d'en être concernées.

Préservant les continuités écologiques de la trame verte et bleue qui concernent essentiellement la vallée de la Seine, les étangs et les boisements.

Identifiant et protégeant des éléments ponctuels supplémentaires contribuant à renforcer la trame verte et bleue : arbres isolés, haies, vergers, alignements d'arbres, espaces jardins particuliers, etc.) **au titre de l'article des articles L.151-19 et L.151-23** du Code de l'Urbanisme.

Favorisant l'usage des modes de déplacements doux en créant des chemins piétons afin de permettre la réduction des émissions de gaz à effet de serre tout en valorisant le cadre de vie.

Encourageant **le recours aux dispositifs d'économie d'énergie** et les **constructions aux normes environnementales** dans le respect du patrimoine local et du paysage naturel et urbain. Par exemple, la commune souhaite favoriser le développement de panneaux photovoltaïques en toiture dans le respect des paysages et du patrimoine.

■ 3.3. Prendre en compte les risques

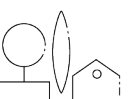
La prévention des risques et la protection de la population locale est une préoccupation majeure pour la commune qui a connu des états de catastrophe naturelle récurrents et récents. La commune a décidé de prendre les mesures nécessaires afin de limiter les dégâts éventuels qui peuvent être engendrés par ces phénomènes naturels, soit :

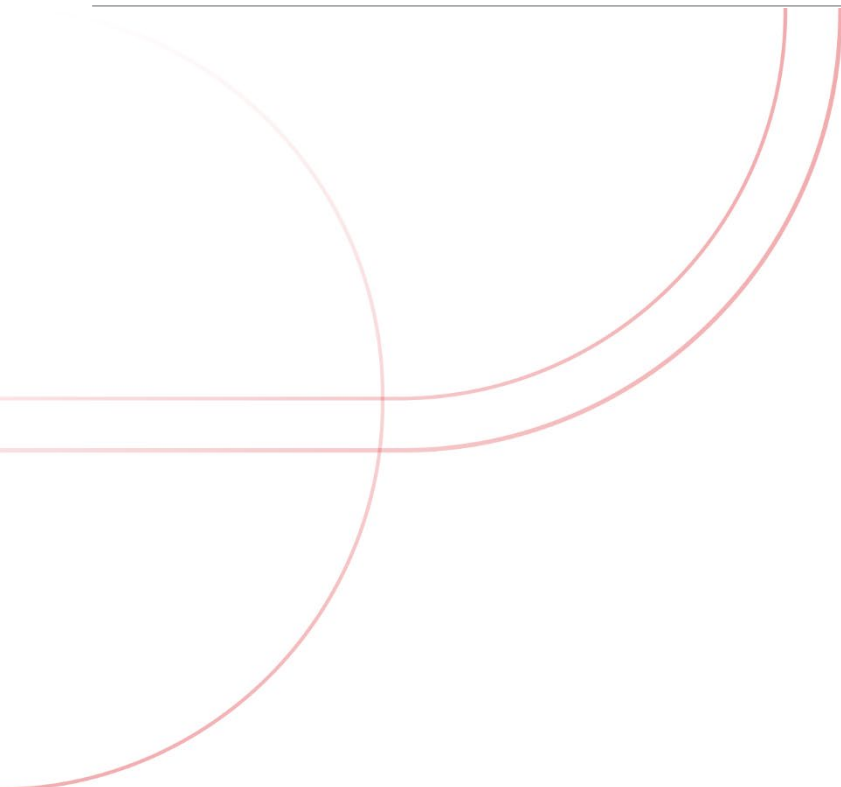
Rendre inconstructibles les secteurs identifiés en **zones inondables** par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** et prendre en compte les mesures définies par **l'étude « Seine HYDRATEC »** en termes de constructibilité interdite ou limitée.

Prendre en compte le risque de **rupture du barrage Seine**.

Prendre en compte le risque lié à **l'aléa retrait gonflement des argiles**.

Prendre en compte le risque lié **aux remontées de nappes et aux débordements de cave**.





Perspectives

www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

