

Commune de

VIREY-SOUS-BAR

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 11/03/2026 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Virey-sous-Bar,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 01/04/2025

APPROUVÉ LE : 11/03/2026

Dossier 22101011
11/03/2026



réalisé par

Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

TABLE DES MATIERES

Préambule	3
Zone 1AU « rue du stade ».....	5
Zone 1AU au lieu-dit « Noyer de Fer ».....	7
Zone 1AU à l'entrée Est du village.	10
La Trame Verte et Bleue	13

PREAMBULE

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

- **Article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites « sectorielles » permettent à la Commune de Virey-sous-Bar de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Les OAP sectorielles définies dans le Plan Local d'Urbanisme concernent :

- La zone 1AU, en entrée Ouest du village, rue du stade ;
- La zone 1AU, au lieu-dit « Noyer de Fer » ;
- La zone 1AU, à l'entrée Est du village.

Les opérations de construction ou d'aménagement qui se réaliseront dans ces secteurs doivent être compatibles avec les OAP, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, les OAP ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Le PLU comprend également une OAP thématique portant sur la déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB). Elle définit les actions et les opérations pour protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

Zone 1AU « Entrée Ouest »

Localisation : rue du stade

Surface : environ 1 700 m²

Vocation de la zone : résidentielle

Densité moyenne : 12 logements/ha

Modalités de son aménagement : coup par coup

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : Sans objet



1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les franges Sud et Ouest de la zone doivent comprendre une frange végétale au contact des espaces agricoles.

L'usage d'essences végétales locales et variées est demandé.

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La densité moyenne à respecter est de 12 logements par hectare « utile », hors voiries, espaces de stationnement et espaces communs.

3. DEPLACEMENTS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Les constructions édifiées dans la zone se desserviront sur la rue du stade.



Commune de Virey-sous-Bar (10)
Révision du Plan Local d'Urbanisme



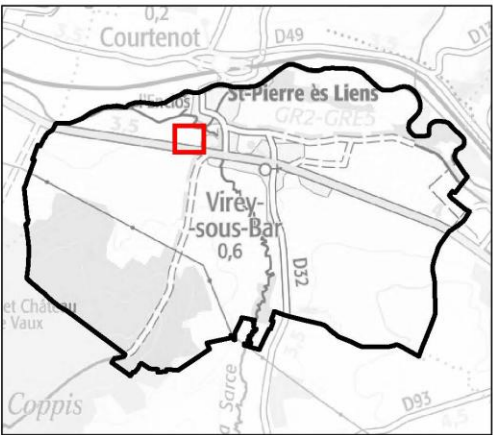
OAP à l'entrée Ouest du village



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2024

- Périmètre de l'OAP
- Réaliser une frange paysagère d'espaces verts (haies, plantations ...)
- Desserte des futures constructions



Zone 1AU au lieu-dit « Noyer de Fer »

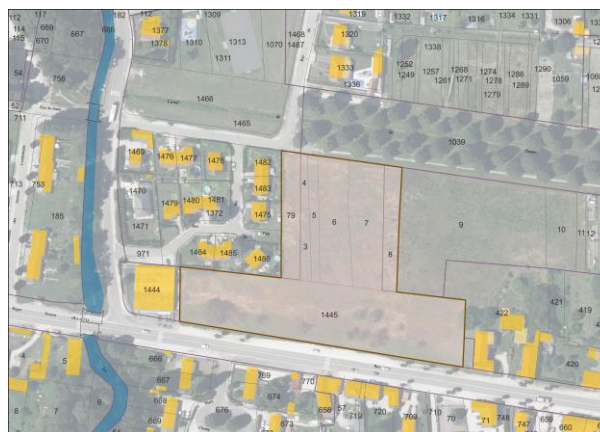
Localisation : lieu-dit « Noyer de Fer », centre-bourg

Surface : environ 1,3 ha

Vocation de la zone : résidentielle et commerciale

Densité moyenne : 12 à 20 logements/ha

Modalités de son aménagement : opération d'aménagement d'ensemble



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

L'aménagement se fera dans le cadre d'un projet global afin d'assurer la cohérence de l'opération. Les aménagements paysagers devront être réalisés indépendamment de l'échéancier de réalisation des constructions détaillé ci-après.

Deux tranches sont définies pour la réalisation des constructions. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à la double condition suivante : 100% des autorisations d'urbanisme délivrées et 50% des constructions édifiées dans la tranche inférieure.

1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Une surface comprise entre 15 % et 30 % de l'opération devra comprendre des aménagements paysagers et végétalisés. Les espaces de jardins privés réalisés sur les parcelles des futurs lots ne sont pas comptabilisés dans ce pourcentage d'espaces verts.

L'usage d'essences végétales locales et variées est demandé.

Les constructions principales devront s'implanter en retrait des abords du canal sans eau (zone de dégagement).

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La densité moyenne à respecter est de 12 à 20 logements par hectare « utile », hors voiries, espaces de stationnement et espaces communs.

Une partie de la zone sera réservée à l'implantation de commerces, services et autres activités de centre-bourg (*compatibles avec le secteur de centralité matérialisé au règlement graphique*) en rez-de-chaussée et des habitations à l'étage. L'autre partie accueillera des habitations individuelles.

3. DEPLACEMENTS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Les constructions se desserviront sur les voies internes à double sens de circulation qui seront réalisées au sein de l'opération. Ces voies internes se réaliseront dans le prolongement de la rue du Petit Pré à l'Ouest du secteur.

Les constructions situées le long de la RD671 pourront se desservir directement sur la route départementale. La création, ou la modification d'un accès existant, devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des Services de l'Agence Routière du Département de Bar-Sur-Seine.

Les voies internes réalisées dans l'opération d'aménagement pourront prendre la forme d'une voirie partagée.

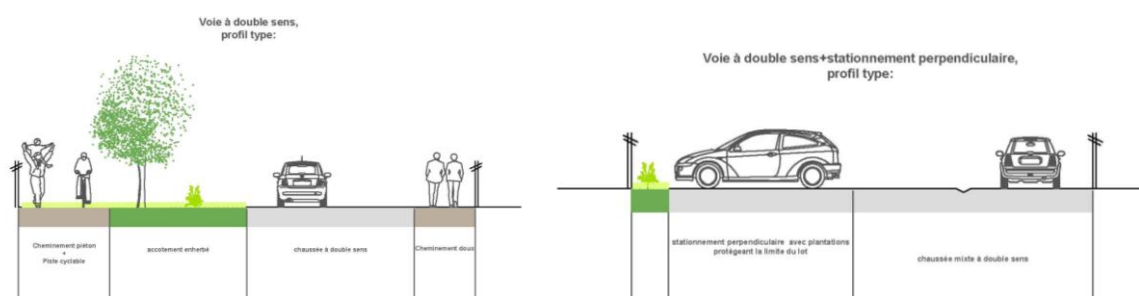


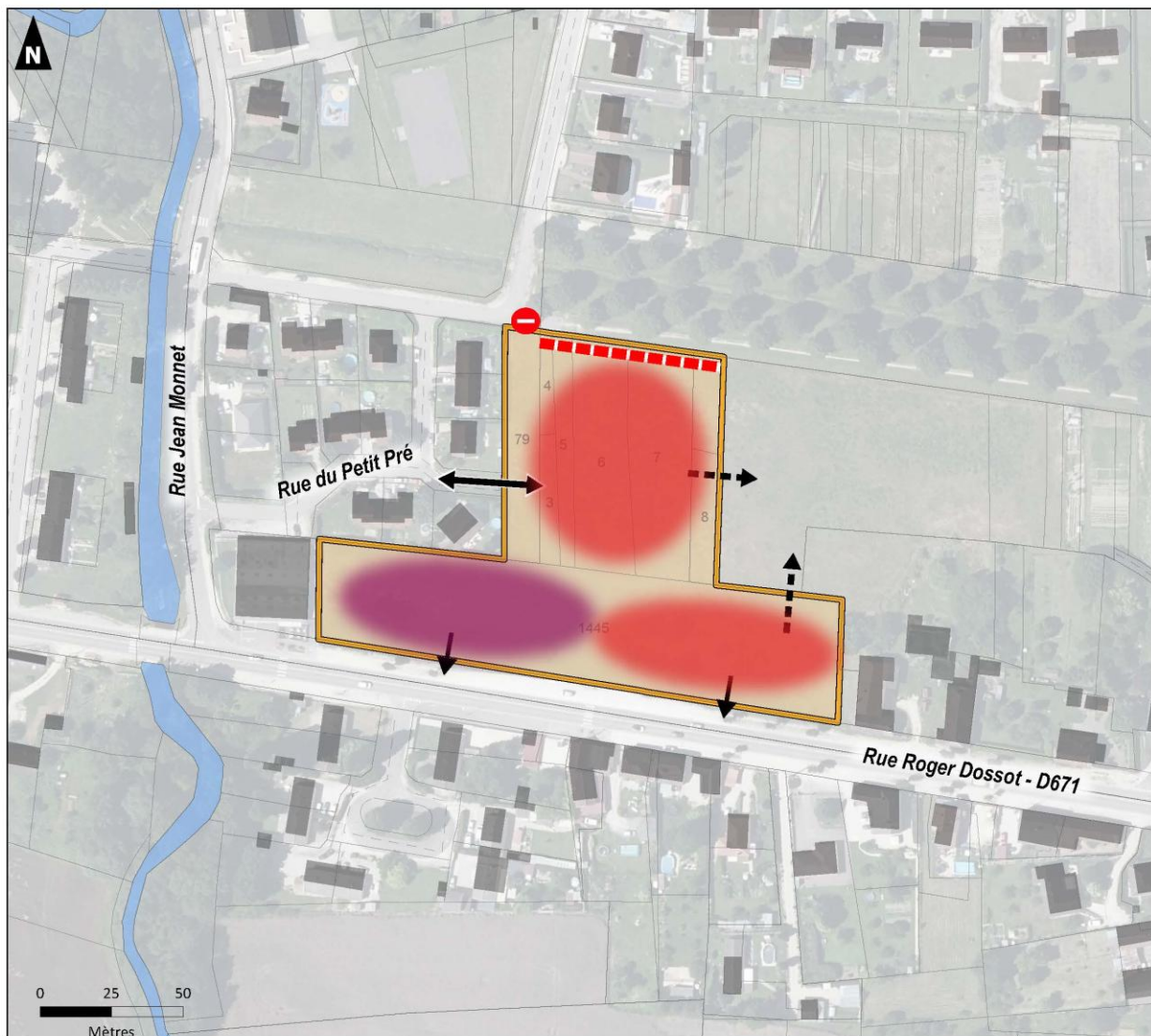
Figure 1. Exemple de coupes de voiries

Des amorces de voiries devront être réalisées à l'Est du secteur dans l'hypothèse d'un aménagement à long terme des parcelles adjacentes.

Les accès véhicules par la rue du Petit Pré, qui borde la zone au Nord, sont interdits. Seul un accès piéton sera possible depuis cette voie.

Une liaison douce sera également réalisée afin de relier les futures constructions à l'espace de promenade du canal sans eau. Elle permettra également de connecter le centre-bourg avec les zones résidentielles au Nord du territoire.

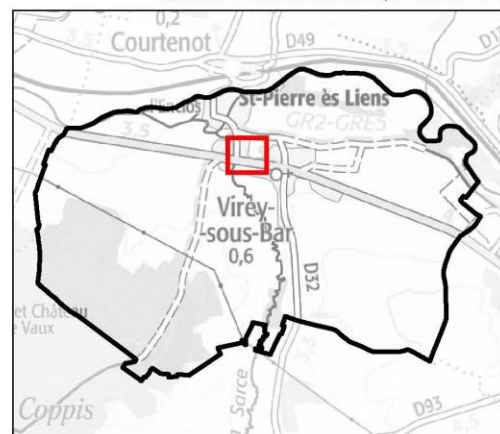
OAP au lieu-dit "Noyer de Fer"



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2024

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone de dégagement pour les constructions par rapport au canal sans eau
-  Espace à privilégier pour l'implantation de petit collectif et commerces
-  Espace à privilégier pour l'implantation de logements individuels
-  Aménager une voirie interne à double sens de circulation dans le prolongement de la rue du Petit Pré
-  Amorce de la voirie dans le cadre d'une urbanisation future
-  Desserte des futures constructions
-  Interdire les accès véhicules



Zone 1AU « Entrée Est »

Localisation : entrée Est du village, le long de la RD671

Surface : environ 0,5 ha

Vocation de la zone : résidentielle

Densité moyenne : 10 à 16 logements/ha

Modalités de son aménagement : coup par coup

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : Sans objet



1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les constructions principales devront s'implanter en retrait des abords de la route départementale 671 (zone de dégagement). Cette zone de dégagement reprendra la même configuration que celle des espaces déjà urbanisés dans le prolongement à l'Est de la zone 1AU.

Une frange végétale, d'une épaisseur minimum de 5 mètres, doit être aménagée sur les pourtours de l'opération au contact des espaces agricoles. L'usage d'essences végétales locales et variées est demandé. La composition de la frange végétale pourra respecter les principes détaillés dans le schéma ci-dessous afin d'assurer une véritable transition paysagère entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.

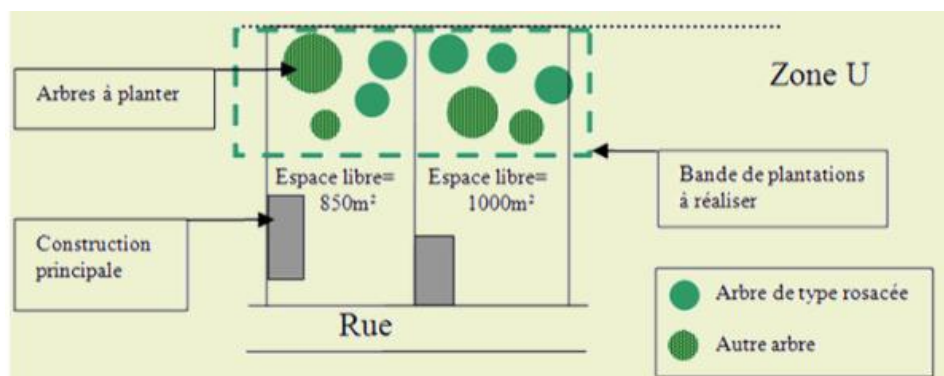


Figure 2. Schéma explicatif de l'implantation des plantations sur une parcelle – Source : SCot des Territoires de l'Aube (Fiche outil n°2 : La clôture et le jardin)

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La densité moyenne à respecter est de 10 à 16 logements par hectare « utile », hors voiries, espaces de stationnement et espaces communs.

3. DEPLACEMENTS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Les constructions se desserviront directement sur la route départementale.

Les accès sur la RD671 devront être réalisés dans de bonnes conditions de sécurité et de visibilité pour l'ensemble des usagers. La zone de dégagement permettra de garantir cet accès sécurisé pour entrer et sortir des terrains. La création, ou la modification d'un accès existant, devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des Services de l'Agence Routière du Département de Bar-Sur-Seine.



Commune de Virey-sous-Bar (10)
Révision du Plan Local d'Urbanisme



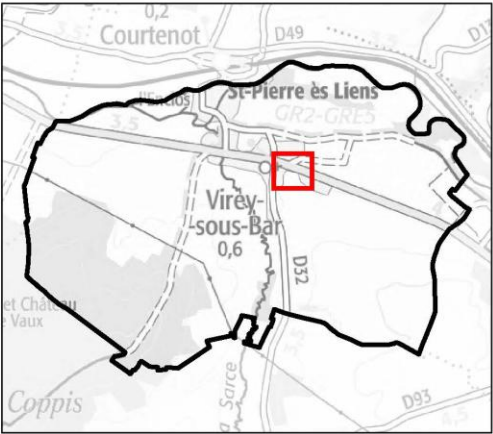
OAP à l'entrée Est du village



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2024

- Périmètre de l'OAP
- Réaliser une frange paysagère d'espaces verts (haies, plantations ...)
- Zone de dégagement pour les constructions par rapport à la D671
- Desserte des futures constructions



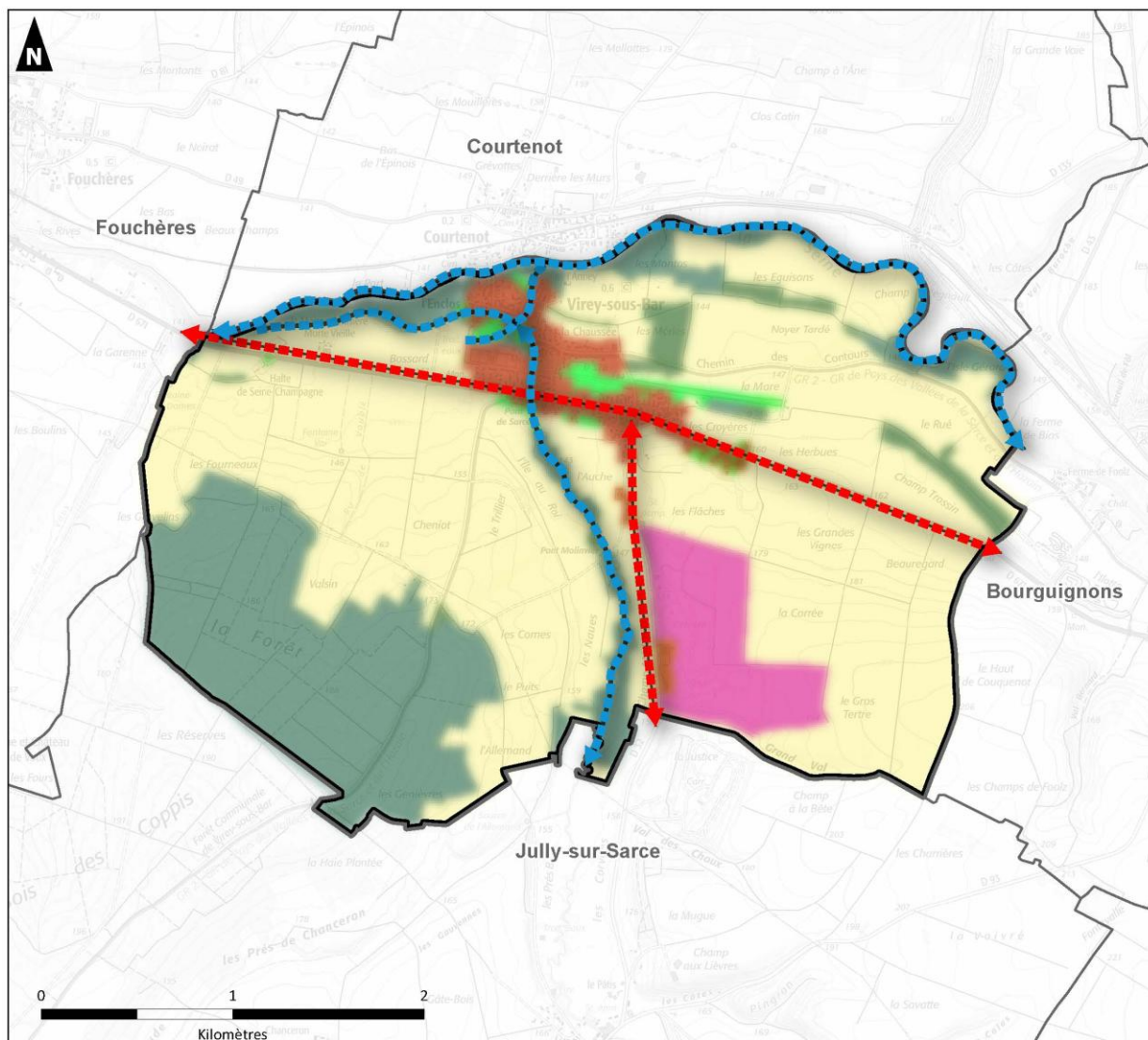
La Trame Verte et Bleue



Commune de Virey-sous-Bar (10)
Révision du Plan Local d'Urbanisme



OAP Trame Verte et Bleue



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2024

Corridors et réservoirs :

- Protéger les corridors écologiques et de la Trame Verte et Bleue représentés par la Seine et la Sarce
- Protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue intra-urbaine (fonds de jardin, alignement d'arbres, espace de respiration ...)
- Protéger les massifs boisés et les haies au sein des espaces urbanisés, au sein des espaces agricoles et aux abords de la vallée de la Seine et de la Sarce
- Préserver les espaces agricoles avec des milieux ouverts

Fragmentation potentielle :

- Infrastructures routières
- Secteur de carrières
- Espaces urbanisés ou à urbaniser