

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

PUBLICATION : 01/08/80
APPROBATION : 03/06/81
MODIFICATION 1 : 10/03/83
MODIFICATION 2 : 26/10/87
REVISION 1 : 12/04/94
MODIFICATION 3: 09/04/98
MODIFICATION 4: 20/12/01
MISE EN COMPA : 30/09/02
REVISION 2 : 13/12/05
MODIFICATION 5: 23/06/09
MODIFICATION 6 : 29/01/13

PLAN LOCAL D'URBANISME

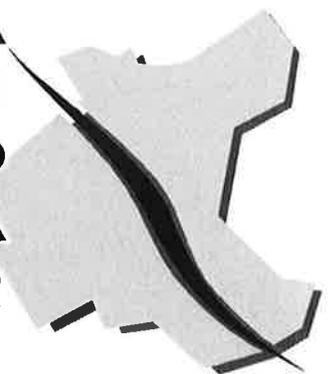
MODIFICATION N°6

DOCUMENT 0 bis

**Annexe au rapport
de présentation**

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

**A
U
D
A
R
T**



SOMMAIRE

- PREAMBULE
- EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU P.O.S./P.L.U.
- CHAPITRE 1 - MODIFICATION N°5
- CHAPITRE 2 - MODIFICATION N°6

PREAMBULE

Le document 0 BIS a pour but de réunir les annexes au rapport de présentation établies lors des différentes modifications du dossier de P.L.U. intervenues après la révision n° 2.

Il constitue en quelque sorte la mémoire de l'évolution de l'utilisation et de l'occupation du sol du territoire communal.

Chaque chapitre correspond à une intervention du type révision simplifiée, modification, mise à jour ou mise en compatibilité.

Aucune évolution du document n'ayant eu lieu depuis la révision n° 2, la première procédure figurant dans ce document est la modification n°5.

EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU P.O.S./P.L.U.
--

PUBLICATION	01.08.80
APPROBATION	03.06.81
MODIFICATION N°1	10.03.83
MODIFICATION N°2	26.10.87
REVISION N°1	12.04.94
MODIFICATION N°3	09.04.98
MODIFICATION N°4	20.12.01
MISE EN COMPATIBILITE	30.09.02
REVISION N°2	13.12.05
MODIFICATION N°5	23.06.09
MODIFICATION N°6	29.01.13

CHAPITRE 1

Modification n°5

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document évolutif qui peut être adapté lorsque le besoin s'en fait sentir.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à une adaptation du document afin de permettre à la commune de mieux gérer son développement.

Les adaptations proposées ne remettent pas en cause les options d'urbanisme du P.L.U. En conséquence, c'est la procédure de modification qui est utilisée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, les rectifications apportées étant partielles et limitées. En effet, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le P.L.U. évolue sur les points suivants :

LE REGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS 1A ET 1B)

Quelques modifications ponctuelles sont apportées au règlement graphique dans un souci de complément ou de mise à jour :

- la trame de « terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme » est étendue à quelques parcelles jouxtant la Vienne à l'entrée de la commune, dans le prolongement des aménagements paysagers réalisés dans le cadre du traitement du rond-point Robert Galley et du début de la voie verte des Viennes. L'objectif est de mettre en valeur la présence de jardins sur ce secteur, de préserver la vocation historiquement maraîchère et horticole du site, de s'inscrire dans la politique communautaire d'aide à la gestion et à la protection des jardins ouvriers ou familiaux. Cette extension de la trame « terrains cultivés » tend à conforter la mesure de protection déjà affirmée dans le P.L.U. dans le cadre de la préservation des composantes de la vallée des Viennes.
- à proximité, deux parcelles sont identifiées entre l'avenue du Président Wilson et la rue Charles Dernet pour faire l'objet d'un aménagement paysager dans le cadre de la valorisation de l'entrée de ville depuis Troyes. Une trame de « plantations à réaliser » est donc délimitée en ce sens.
- un correctif mineur est apporté à la délimitation du zonage sur une propriété composée de deux parcelles dont l'une est classée en zone UCA et l'autre en zone UCB. Il convient, afin que les règles applicables soient homogènes pour l'ensemble de la propriété, de reclasser l'ensemble en zone UCB (parcelles AL 477 et 343 avenue des Tilleuls).
- certains emplacements réservés ont été acquis et réalisés par la commune, ils n'ont donc plus lieu de figurer sur le règlement graphique et peuvent être supprimés : il s'agit des emplacements n°3 (élargissement à 8 mètres de la rue des Suivots), 4

(aménagement du carrefour chemin de Chavant et route d'Auxerre) et 6 (aménagement du carrefour avenue des Tilleuls et rue Baltet).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (DOCUMENT 2)

Afin de préciser les caractéristiques des différentes voies à créer dans le cadre de l'aménagement du secteur d'Echenilly, et de préciser les principes de hiérarchisation du réseau visant à répondre aux différents besoins de desserte, les orientations d'aménagement sont complétées afin de distinguer la voirie primaire, les voiries secondaires et les voiries tertiaires.

Ainsi, dans l'énoncé des principes d'aménagement du secteur, un paragraphe est ajouté comme suit :

« 7. Organiser un réseau de voies structuré de la manière suivante :

- une voirie primaire structurante comportant une piste cyclable, d'une emprise totale de 25 mètres de large composée d'une chaussée de 6 mètres ;
- des voiries secondaires d'une emprise totale de 13,50 mètres de large composées d'une chaussée de 5,50 mètres ;
- des voiries tertiaires de desserte interne, d'une emprise totale de 10 mètres de large composées d'une chaussée de 5 mètres. »

En complément, la légende du schéma est adaptée afin de distinguer les trois types de voiries : voirie primaire structurante, voiries secondaires, voiries tertiaires.

LE REGLEMENT (DOCUMENT 3)

Modifications particulières

Certaines dispositions réglementaires, qui, à l'usage, se révèlent inadéquates ou insuffisantes, sont adaptées ou complétées.

- **Article 2** : en zones UB, UCA et UCB, une règle nouvelle est introduite afin d'obliger à la prise en compte de la **gestion des déchets** dans les projets de logements : « Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. »
- **Article 3** : pour faciliter l'application de la règle relative à l'aménagement de l'extrémité des **impasses** en termes de dimensionnement, des schémas explicatifs sont intégrés dans l'annexe définitions, précisant les rayons de giration nécessaires pour la manœuvre des véhicules de collecte des déchets et de secours.
- **Article 10** : en matière de **hauteur**, le terme de sol existant sujet à interprétation est remplacé par le terme de « sol naturel ». L'annexe définitions est complétée comme

suit : « pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel c'est-à-dire le sol existant avant tout terrassement ou exhaussement ».

- **Article 11** : en ce qui concerne les **clôtures**, le règlement des zones concernées est adapté afin d'imposer l'édification de murs-bahuts et participer ainsi à l'harmonisation de l'aspect des clôtures en bordure des emprises publiques. De nombreux murs-bahuts existent en effet sur le territoire communal, qui contribuent à définir visuellement la rue et à participer au caractère urbain des lieux. Cette modification a pour objet de préserver cette caractéristique locale.
- **Article 12** : en matière de **stationnement**, les normes figurant en annexe du règlement sont réintégrées à l'article 12 du règlement de chaque zone, pour une lecture directe des dispositions à prendre en compte. En ce qui concerne l'habitat collectif, le nombre de places exigé est revu afin de prendre en compte les besoins en évolution pour ce type d'habitat. Ainsi, le seuil d'1 place par 60 m² de surface hors œuvre nette est réduit à 1 place pour 50 m² de SHON. Il est en outre précisé, conformément au code de l'urbanisme, qu'en cas de programmes locatifs aidés par l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place par logement. Enfin, l'article 12 est mis à jour avec l'introduction d'un paragraphe relatif au stationnement des deux roues.

Modifications d'ordre général

La procédure de modification engagée par la commune est aussi l'occasion de mettre à jour le règlement du P.L.U. pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires et notamment de la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007. Ainsi, les modifications suivantes sont apportées :

- **dispositions générales et annexes** : mise à jour des rappels (champ d'application des autorisations d'urbanisme), actualisation des annexes code de l'urbanisme, espaces boisés, définitions.
- **articles 1 et 2** : les intitulés des paragraphes sont supprimés afin d'éviter toute référence à un régime d'autorisation ou de procédure qui ne serait plus identifié par le code de l'urbanisme depuis la réforme. Cette modification est sans incidence sur les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions particulières tels qu'ils ont été définis pour chaque zone dans le cadre de la révision n°2 du P.L.U.
- dans cette même optique, les règles d'ordre général relatives aux **démolitions** et figurant à l'article 2 des règlements de zone concernés sont supprimées, les dispositions générales rappelant les dispositions du code de l'urbanisme applicables en la matière.
- le décret du 5 janvier 2007 modifiant le code de l'urbanisme a introduit un **nouvel article R.123-10-1**, qui stipule que dans le cas d'un lotissement ou d'un permis valant division, les règles édictées par le P.L.U. sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Le règlement des zones concernées est complété afin que les règles relatives aux accès et voiries (article 3), à la superficie minimale des terrains (article 5), à l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8), à l'emprise au sol (article 9), aux clôtures (article 11), aux espaces libres et plantations (article 13) et au coefficient d'occupation des

sols (article 14) s'appliquent aux terrains issus de divisions. L'objectif est que ces différentes règles soient respectées par toutes les futures constructions, quelque soit le type d'opération retenu, en vue d'obtenir un tissu urbain relativement homogène.

- enfin, dans l'**article 13** (espaces libres et plantations), la règle qui demande un pourcentage d'espaces verts communs dans toute opération d'aménagement est modifiée dans sa formulation afin de ne pas imposer un régime d'autorisation particulier (permis d'aménager).

LES ANNEXES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (PLAN 2A ET DOCUMENT 4)

La procédure de modification est l'occasion de mettre à jour les servitudes d'alignement afin de prendre en compte :

- la suppression du plan d'alignement de la route d'Auxerre (RN77) pour laquelle le conseil municipal et le conseil général se sont prononcés (délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2006 et délibération de la Commission Permanente du Conseil Général en date du 15 janvier 2007 donnant son accord de principe). Il est à noter que l'enquête publique relative à la présente modification du P.L.U. porte également sur la suppression de ce plan d'alignement.
- la suppression des plans d'alignement communaux suivants : chemin du Bert Cortins, rue Carnot, rue Agénor Cortier, rue Albert De Mun, rue Voltaire. Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 au 22 janvier 2007, le conseil municipal a délibéré en faveur de la suppression de ces plans d'alignement lors de sa séance du 6 février 2007.

En conséquence, le plan n°2a sur lequel sont reportées les servitudes d'alignement et le document 4 « liste des servitudes d'utilité publique » sont modifiés.

LES ANNEXES SANITAIRES (DOCUMENT 5)

Zonage d'assainissement

Dans le cadre de la modification n°5 du P.L.U., les annexes sanitaires sont mises à jour afin d'intégrer le zonage d'assainissement de la commune.

En effet, l'article 35 de la loi du 3 janvier 1992 et son décret d'application 94-469 du 3 juin 1994 imposent aux communes la réalisation d'un zonage de leur territoire délimitant notamment les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux relevant de l'assainissement non collectif (individuel ou semi-groupé) en fonction des résultats d'études pédologiques.

En 2004, la Communauté d'Agglomération Troyenne (C.A.T.) a engagé les études relatives à la réalisation du zonage d'assainissement sur l'ensemble des communes de l'agglomération en vue de délimiter les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux relevant de l'assainissement non collectif.

Cette délimitation a été établie à partir d'études pédologiques et d'un examen des contraintes liées au milieu naturel environnant et, sur les secteurs actuellement urbanisés, aux caractéristiques des parcelles individuelles. Ce document a été approuvé le 14 décembre 2006.

Ainsi, le paragraphe relatif à l'assainissement est complété dans les annexes sanitaires et le plan du zonage d'assainissement est annexé au document.

Etude hydrogéologique

Afin de mieux apprécier les impacts de l'urbanisation potentielle du secteur Notre-Dame des Prés, et de proposer des éléments de réponse adaptés en terme de travaux de drainage, la commune de Saint-André-les-Vergers a fait réaliser, en 2008, une étude hydrogéologique.

Au vu des éléments collectés, l'étude conclut à la nécessité de rétablir un drainage des eaux souterraines sur le secteur Notre-Dame des Prés. L'étude propose un plan de drainage et édicte des préconisations techniques.

Un nouveau chapitre est introduit dans les annexes sanitaires afin de présenter les conclusions de cette étude. En outre, le règlement de la zone UCB, qui comprend le secteur Notre-Dame des Prés, est complété à l'article 2 afin que les constructions respectent les préconisations de l'étude hydrogéologique.

ETUDE D'ENTREE DE VILLE

Située le long de la Rocade Ouest, la zone à urbaniser 1AUY dite du Bas des Fourches aux Moines entre dans le champ d'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui interdit les constructions et installations dans une bande de 100,00 mètres par rapport à l'axe de la Rocade Ouest. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas lorsque les règles relatives à la zone sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages. Une étude d'entrée de ville a donc été réalisée dans ce sens.

L'objet de l'étude est d'assurer pour ce secteur la qualité de l'urbanisation à venir, de type économique et plus spécifiquement commercial. Le parti d'aménagement défini vise à construire le front urbain en s'appuyant sur les logiques de plantations existantes et de recul visuel.

Les principes d'aménagement retenus sont reportés dans le P.L.U. en terme d'orientation d'aménagement et de règlement. En outre, cette étude est annexée au présent document.

Orientations d'aménagement (document 2)

Une orientation d'aménagement est créée afin d'exposer les quatre principes d'organisation retenus pour la zone :

1. Le premier consiste à accrocher la desserte interne de la zone sur la RD677, afin d'organiser les circulations le plus en aval du giratoire de connexion avec la Rocade Ouest et d'assurer la sécurité des usagers et des riverains.

2. Le second principe est celui de créer une bande végétale d'une largeur de 10 mètres en bordure du front sud-est de la zone, afin de créer un espace de transition de qualité entre l'habitat et l'activité. Le choix retenu consiste à créer trois lignes de plantations fruitières en quinconce. Un schéma est présenté dans l'orientation d'aménagement à titre explicatif.
3. Le troisième principe s'inscrit dans la volonté de poursuivre les logiques végétales existantes, avec un profil de plantation en agrafe en front de zone permettant de créer un rythme dans la découverte visuelle du site.
4. Enfin, dans l'optique de réduire les nuisances sonores liées à la voie de contournement, une marge de recul est instituée et sera à respecter pour l'implantation du bâti.

Règlement graphique (plan n°1a)

Le plan du règlement graphique n°1a est complété afin de faire figurer la ligne de plantations à réaliser d'une largeur de 10 mètres en bordure du front nord-est de la zone, ainsi que la marge de recul fixée à au moins 70 mètres par rapport au point le plus proche du bord de la chaussée de la bretelle de la Rocade Ouest dans son tracé actuel.

Règlement écrit (document 3)

Article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :

Le paragraphe interdisant l'implantation des constructions à moins de 100,00 mètres de l'axe de la Rocade Ouest est supprimé, l'inconstructibilité étant levée du fait de la réalisation d'une étude d'entrée de ville en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Article 11 (aspect extérieur) :

La mention figurant dans le paragraphe relatif aux clôtures limitant la hauteur des haies est supprimée, les plantations n'étant pas considérées sur le plan du droit comme constitutives de clôtures. L'étude d'entrée de ville prévoit, de son côté, trois hauteurs de développement différenciées dans le cadre de la réalisation de la ligne végétale en bordure du front nord-est de la zone, dans le respect des principes de plantation définis.

Article 13 (espaces libres et plantations) :

L'article est complété afin de faire référence aux plantations à réaliser délimitées sur le règlement graphique et de préciser leur composition (essences fruitières).

IMPACT DE CES MODIFICATIONS

Ces quelques modifications, peu conséquentes, ont pour objectif de garantir le maintien du cadre de vie dans la commune tout en permettant la poursuite d'un développement maîtrisé et durable. Elles participent à préserver l'identité de la commune.

ANNEXE : ETUDE D'ENTREE DE VILLE

CHAPITRE 2

Modification n°6

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document évolutif qui peut être adapté lorsque le besoin s'en fait sentir.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à une adaptation du document afin de permettre à la commune de mieux gérer son développement.

Les adaptations proposées ne remettent pas en cause les options d'urbanisme du P.L.U. En conséquence, c'est la procédure de modification qui est utilisée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, les rectifications apportées étant partielles et limitées. En effet, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le P.L.U. évolue sur les points suivants :

REGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS 1A ET 1B)

Des modifications ponctuelles sont apportées au règlement graphique :

- La zone d'activités 1AUY située au lieu-dit Le Bas des Fourches aux Moines est étendue vers l'Est, sur la zone 1AUA qui est contiguë. Cette zone s'est en effet développée récemment et l'objectif est de permettre l'accueil d'activités économiques complémentaires. L'extension est limitée et porte sur une surface de 5 951 mètres carrés.
Sur le règlement graphique, la plantation à réaliser prévue sur le front Sud-Est est décalée vers l'Est afin de maintenir la transition végétale prévue initialement entre les deux zones.
La flèche d'accroche est également décalée vers l'Est afin d'assurer la connexion de la zone 1AUA sur le chemin de la Reine Blanche.
- La zone 1AUA située au lieu-dit Les Fortunes et la zone située la plus à l'Est des Perrières sont aujourd'hui urbanisées et sont donc classées en zone UC.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (DOCUMENT 2)

- L'orientation d'aménagement portant sur la zone à urbaniser à vocation d'activités dite du Bas des Fourches aux Moines est modifiée en cohérence avec la modification du règlement graphique. Elle fait l'objet d'une nouvelle transcription dans le document. Le périmètre est donc modifié et étendu vers l'Est.
La plantation à réaliser prévue en frange Sud-Est de la zone est décalée afin de maintenir la bande végétale prévue initialement entre les deux zones d'activités et d'habitat. Cette bande est aussi inscrite en frange Nord de façon à constituer une transition végétale avec la zone d'habitat existante.

- L'orientation d'aménagement du secteur d'habitat dit Le Bas des Fourches aux Moines fait également l'objet d'une nouvelle transcription en cohérence avec la modification du zonage. Le périmètre est redéfini et la flèche d'accroche prévue sur le chemin de la Reine Blanche est décalée vers l'Est de façon à assurer la continuité de la voirie.
Un principe d'aménagement est ajouté : « prévoir un habitat diversifié », afin d'être en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne approuvé le 5 juillet 2011.
- L'orientation d'aménagement portant sur le secteur dit Les Fortunes est supprimée car la zone est aujourd'hui urbanisée et est classée en zone urbaine dans le cadre de la présente modification.
- Les orientations d'aménagement portant sur les secteurs dit Le Fileux et les Perrières sont complétées au niveau des principes d'aménagement. Afin d'être en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale, il est ajouté : « prévoir un habitat diversifié ».

REGLEMENT (DOCUMENT 3)

Modifications particulières

Certaines dispositions réglementaires, qui, à l'usage, se révèlent inadéquates ou insuffisantes, sont adaptées ou complétées.

✓ Règlement des zones d'activités

- **Article 2** : en zones d'activités UYA, UYB et 1AUY, les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées. Toutefois, afin d'encadrer davantage ce type de constructions, la règle est complétée de la façon suivante : « en aucun cas l'habitation ne doit constituer l'occupation dominante. »
- **Article 7** : les zones d'activités sont situées à l'intérieur du tissu urbanisé de la commune et sont donc contigües à des zones d'habitat. L'article 7 qui porte sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifié. La règle qui impose un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction est maintenue. Elle est complétée par la mention suivante : « cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres ». Il s'agit de permettre un accès suffisant à l'ensemble du bâtiment.

Toutefois, une règle est ajoutée dans l'article 7. Lorsque la zone d'activités est limitrophe avec une zone d'habitat, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée mais leur hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout. L'objectif est d'éviter que des bâtiments d'activités, dont la hauteur maximale est de 15 mètres en UYA et 20 mètres en UYB, ne s'implantent en limite d'une zone d'habitat, où des maisons d'habitation sont existantes.

Cette règle est également ajoutée en 1AUY.

✓ Règlement des zones urbaines et à urbaniser

- **Article 3** : Concernant les accès, l'emprise du passage conduisant à une construction d'habitation ou d'activités doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres. Cette règle qui demandait auparavant un accès de 4,00 mètres a été modifiée dans le cadre de la révision n°2 du P.L.U. Or cette modification empêche la construction de terrains dont la division avait été réalisée avant la révision n°2 et qui avait prévu l'accès à 4 mètres.

La règle est donc complétée par une disposition qui précise qu'elle ne s'applique pas aux divisions effectuées avant la révision n°2 du PLU approuvée le 13 décembre 2005. Dans ce cas, l'emprise du passage doit être de 4,00 mètres.

L'article 3 est complété par une disposition qui précise que le stationnement doit être réalisé en dehors de l'emprise du passage. Il s'agit de garantir un accès suffisant aux constructions.

Ces dispositions sont introduites dans le règlement des zones UCA et UCB.

- **Article 9** : en zones UCA et UCB, l'article est complété par une disposition qui précise que la règle ne s'applique pas aux aménagements des constructions existantes dont l'emprise au sol dépasse l'emprise fixée. Il s'agit de permettre l'aménagement de constructions existantes.
- **Article 11** : dans la règle sur la hauteur des clôtures, il est ajouté la précision suivante : « mesurée à partir du sol naturel ». Il s'agit de définir un cadre précis pour le calcul de la hauteur des clôtures.
Cette règle est introduite dans tous les règlements concernés.
- **L'article 11** comporte la règle suivante : « d'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Cette disposition dérogatoire est supprimée pour éviter que des projets soient acceptés alors qu'ils sont par ailleurs manifestement contraires aux articles du règlement. L'objectif est d'éviter que cette disposition ne soit source de divergences d'interprétation dans l'instruction des dossiers.

Modifications d'ordre général

La procédure de modification engagée par la commune est aussi l'occasion de mettre à jour le règlement du P.L.U. pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires et notamment de l'ordonnance du 22 décembre 2011 et du décret du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme qui est entré en vigueur au 1^{er} mars 2012.

Ainsi, les modifications suivantes sont apportées :

- **dispositions générales et annexes** : mise à jour des rappels (champ d'application des autorisations d'urbanisme), actualisation des annexes code de l'urbanisme, et définitions.
- L'annexe « définitions » est complétée. Les définitions des procédures de lotissement et de permis valant division, modifiées par le décret, sont mises à jour.

La définition du groupe ou groupement d'habitation est ajoutée. Il s'agit de la réalisation sur un même terrain de plusieurs constructions à usage d'habitat individuel, d'habitat collectif ou d'activités.

- La distinction entre construction à usage individuel et construction à usage d'habitat collectif est introduite afin de permettre à la commune de se baser sur cette référence pour l'application des règles. « Une construction à usage d'habitat individuel comporte un seul logement ». Il est aussi précisé que « les constructions accolées sont considérées comme des constructions individuelles. »
« Une construction à usage d'habitat collectif est une construction comportant au moins 2 logements. »
- **L'article R 123-10 1°** a été modifié par le décret du 28 février 2012. Il est donc mis à jour dans tous les articles concernés. La mention : « sur un même terrain » est remplacé par : « sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües ». L'article est ainsi rédigé : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet. »
- Dans tous les règlements de zone, il convient de remplacer la S.H.O.N par la surface de plancher, qui est entrée en vigueur depuis le 1er mars 2012. Celle-ci est ajoutée dans l'annexe définition.

ANNEXES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (PLAN 2A ET DOCUMENT 4)

La procédure de modification est l'occasion de mettre à jour les servitudes d'alignement afin de prendre en compte :

- la suppression des plans d'alignement départementaux de :
 - la RD 41 : la rue Pierre de Celle
 - la RD 41B : la rue Jules Didier,
 - la RD 53 : la rue Paul Doumer
 - la RD 85 : la rue Notre Dame des Prés, la rue Gilbert Médéric, la rue de la Croix Blanche, la rue de la Croix Rouge
 - la RD 85A : la rue Frédéric Mistral
 - la RD 85B : l'avenue du Maréchal Leclerc
- pour lesquels le conseil municipal et le conseil général se sont prononcés (délibération du conseil municipal en date du 2 octobre 2012 et délibération de la Commission Permanente du Conseil Général en date du 17 septembre 2012 donnant son accord de principe). Il est à noter que l'enquête publique relative à la présente modification du P.L.U. porte également sur la suppression de ces plans d'alignement.
- la suppression des plans d'alignement communaux suivants :

- rue Raymond Aron, rue des Frères Gillet, rue de la Fontaine Saint Martin, rue Lucien Leblanc, chemin de la Linchère, rue Benoît Malon, chemin de Maraye, rue St Michaut, rue des Pituites (partie), rue de la Reine Blanche, rue de la République et chemin des Roises
- La RD 41A correspondant aux rues Moret, Baltet et une partie de la rue de l'abbaye de Montier la Celle a été transférée par le département de l'Aube à la communauté d'agglomération du Grand Troyes par délibération du conseil communautaire du 5 février 2009 : la RD 41 A du rond-point des Abbayes jusqu'à l'avenue Anatole France. Dans la liste des servitudes d'utilité publique, ces rues sont encore indiquées en tant que route départementale car elles ont été intégrées postérieurement à la révision 2 du PLU dans la voirie communautaire.
- Toutefois, par délibération du 2 juillet 2010, le conseil communautaire a décidé de supprimer les plans d'alignement des voiries communautaires sur l'ensemble des communes concernées, et notamment sur les rues mentionnées ci-avant sur la commune de Saint-André-Les-Vergers.
- L'enquête publique relative à la modification du P.L.U. porte donc également sur la suppression de ces plans d'alignement.

En conséquence, le plan n°2a sur lequel sont reportées les servitudes d'alignement et le document 4 « liste des servitudes d'utilité publique » sont modifiés.

ANNEXES BRUIT (DOCUMENT 6)

Les voies bruyantes sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes selon le classement défini par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001. Or ce classement a fait l'objet d'une mise à jour défini par plusieurs arrêtés préfectoraux datant du 20 février 2012 qui modifient le classement de certaines voies. Au regard des changements apportés, le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes est supprimé. En outre, les arrêtés préfectoraux qui sont chacun accompagnés en annexe d'une cartographie des voies concernées sont insérés dans le document 6 : « annexe Bruit ».

ANNEXES REGLEMENT INTERCOMMUNAL DE PUBLICITE(DOCUMENT 7)

Conformément à l'article R 123-14 6° du code de l'urbanisme, les annexes comprennent également les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L 581-10 à L 581-14 du code de l'environnement.

La commune s'est dotée d'un règlement communal de publicité adopté par arrêté municipal du 16 juillet 2010. Cet arrêté et les cartes du règlement local complètent l'annexe relative à la publicité concernée, qui comprend déjà l'arrêté préfectoral approuvant le règlement intercommunale de publicité de l'agglomération troyenne et la carte qui s'y réfère. L'annexe s'intitule : « règlements intercommunal et communal de la publicité ».

ANNEXES ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB
(DOCUMENT 8)

En outre, suite à la modification des articles R 1334-1 à R1334-13 du code de la santé publique, l'arrêté préfectoral du 7 mars 2002 classant l'ensemble du département de l'Aube à risque d'exposition au plomb est devenu obsolète et est donc supprimé.