

Pièce  
n°2

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : BOURGUIGNONS

# Plan Local d'Urbanisme

## P.A.D.D.

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération

du : *19 décembre 2025*

approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la mairie et signature du Maire :



Prescription de la révision du PLU le 06 juin 2023  
PLU approuvé le 16 décembre 2005

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES

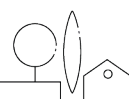
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

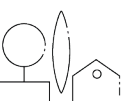
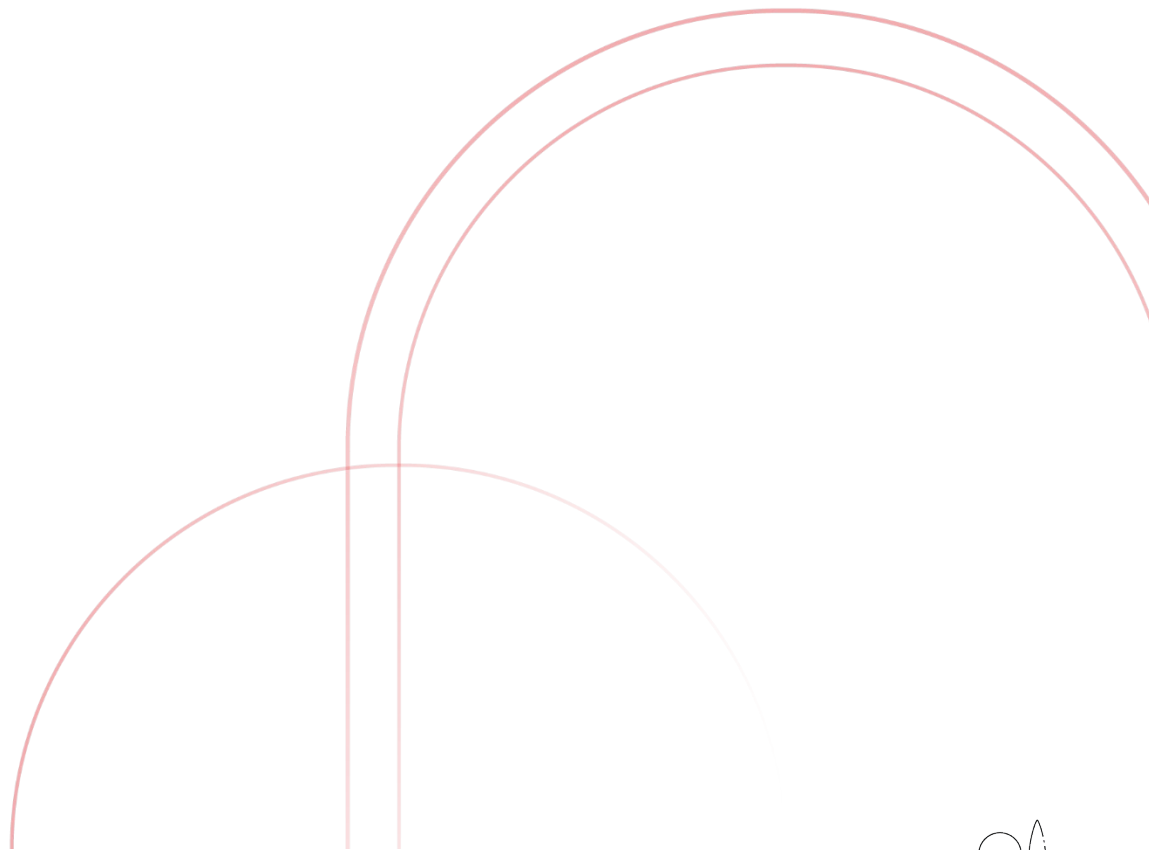
# Sommaire

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>OBJECTIFS DU PADD</b>	<b>6</b>
<b>LE PROJET COMMUNAL</b>	<b>8</b>
<b>AXE 1 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ADAPTE AU TERRITOIRE</b>	<b>9</b>
• 1.1. Maîtriser la consommation d'espaces	9
• 1.2. Etablir un projet démographique approprié	9
• 1.3. Mobiliser les logements vacants et les dents creuses	9
• 1.4. Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs	9
<b>AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE</b>	<b>10</b>
• 2.1. Permettre l'installation et le maintien des entreprises	10
• 2.2. Développer les énergies renouvelables sur le territoire	10
• 2.3. Améliorer les déplacements et l'accessibilité	10
• 2.4. Gestion des risques	11
• 2.5. Poursuivre le développement des NTIC	11
• 2.6. Equipements et services	11
<b>AXE 3 : PROTEGER ET VALORISER LE CADRE DE VIE</b>	<b>12</b>
• 3.1. Protéger l'activité agricole	12
• 3.2. Identifier et protéger le maillage vert du territoire	12
• 3.3. Préserver les corridors écologiques	13
• 3.4. Assurer le maintien de la qualité paysagère des entrées de ville	14
• 3.5. Mettre en valeur et préserver le patrimoine local	14



## Partie 01.

# 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 suivant :

### 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 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.

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

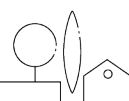
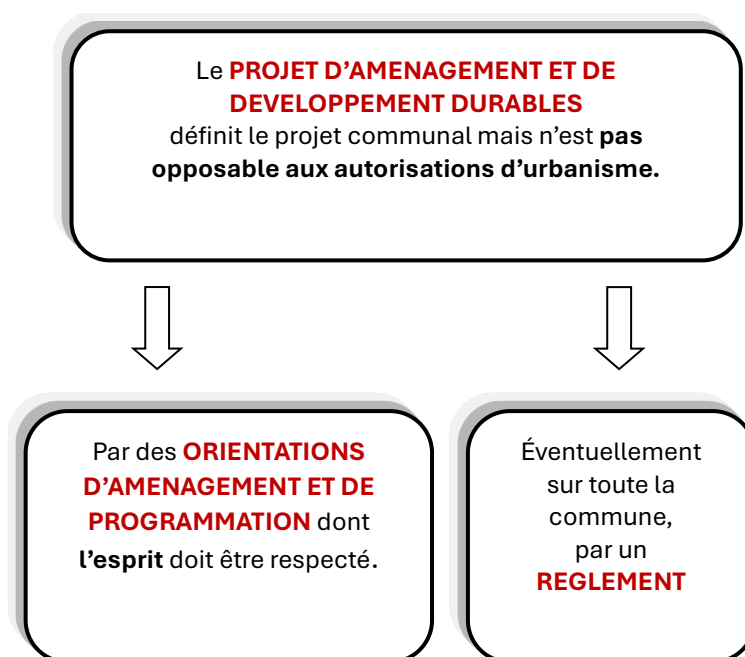
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial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

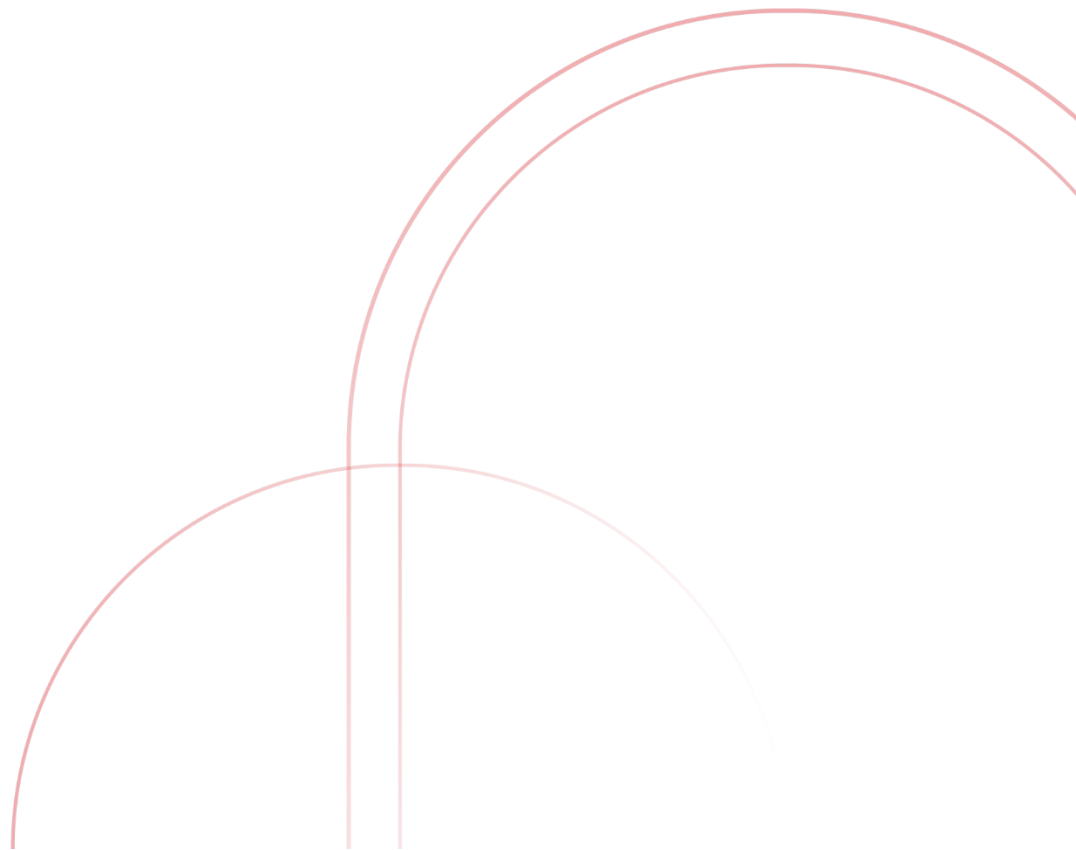
Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- 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.



## Partie 02.

# 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 :

## **AXE 1 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ADAPTE AU TERRITOIRE**

- 1.1. Maîtriser la consommation d'espaces**
- 1.2. Etablir un projet démographique approprié**
- 1.3. Mobiliser les logements vacants et les dents creuses**
- 1.4. Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs**

## **AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE**

- 2.1. Permettre l'installation et le maintien des entreprises**
- 2.2. Développer les énergies renouvelables sur le territoire**
- 2.3. Améliorer les déplacements et l'accessibilité**
- 2.4. Gestion des risques**
- 2.5. Poursuivre le développement des NTIC**
- 2.6. Equipements et services**

## **AXE 3 : PROTEGER ET VALORISER LE CADRE DE VIE**

- 3.1. Protéger l'activité agricole**
- 3.2. Identifier et protéger le maillage vert du territoire**
- 3.3. Préserver les corridors écologiques**
- 3.4. Assurer le maintien de la qualité paysagère des entrées de ville**
- 3.5. Mettre en valeur et préserver le patrimoine local**

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 d'élaboration 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.

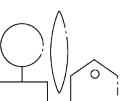
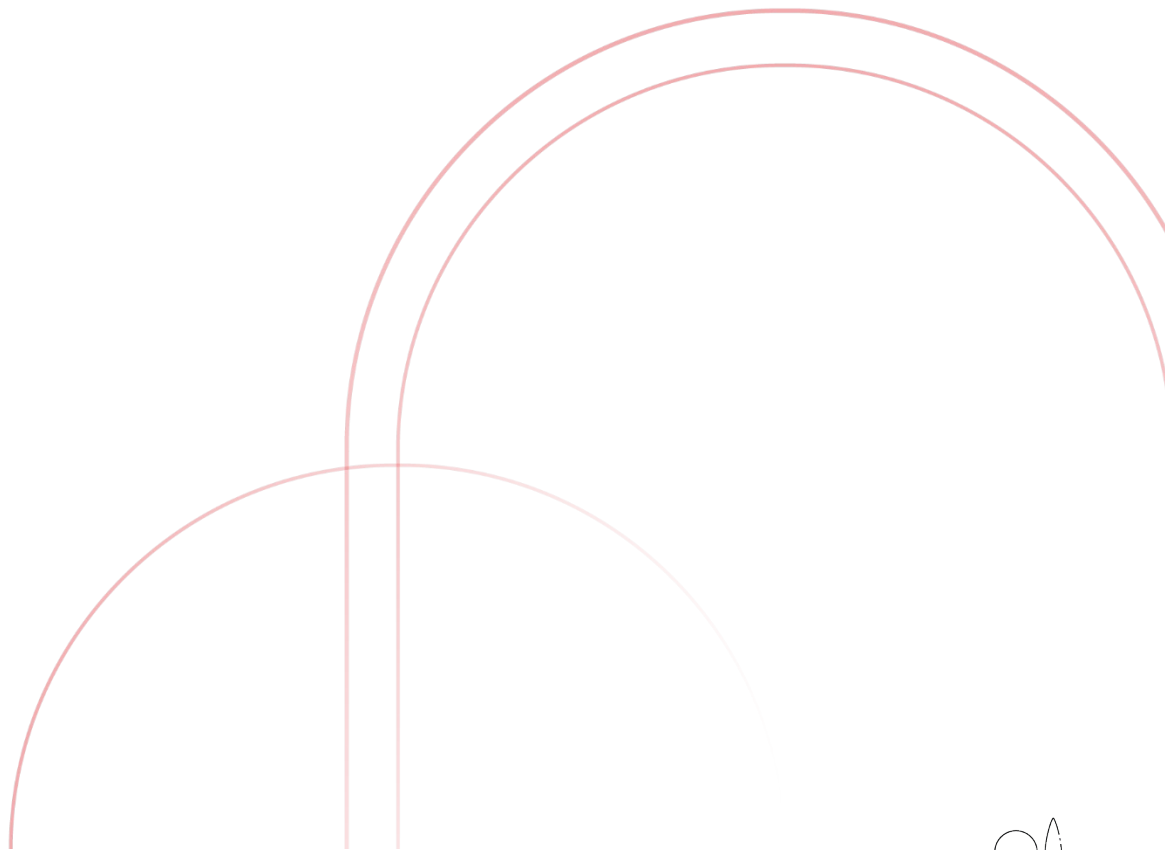
Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les 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 sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

## Partie 03.

# Le projet communal



## AXE 1 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ADAPTE AU TERRITOIRE

### ■ 1.1. Maîtriser la consommation d'espaces

Le projet de la commune se fera selon une urbanisation raisonnée et maîtrisée. Ainsi, elle s'engage à limiter sa consommation d'espaces à 2,6 ha. Cet effort de réduction de la consommation d'espace s'accompagne d'une réflexion sur d'autres modes d'aménagement permettant de répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

**Le développement de programme d'habitat, d'espaces ou d'équipements publics ne pourra pas se faire dans les zones d'effets de la servitude I1 notamment à proximité des deux canalisations de transport de gaz.**

### ■ 1.2. Etablir un projet démographique approprié

La commune envisage un développement démographique de 1%/an d'ici à 2035. Cela lui permettrait de gagner une trentaine d'habitants. Les équipements publics, réseaux et services ont la capacité d'absorber ce développement.

Pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, la commune projette un besoin total de 19 logements supplémentaires. Ces logements peuvent être produits selon un rythme de 2 logements construits/an.

Ce choix permet d'organiser l'arrivée de futurs foyers de façon maîtrisée et selon un rythme adapté à la situation de la commune.

### ■ 1.3. Mobiliser les logements vacants et les dents creuses

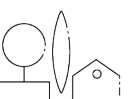
Un fléchage et une typologie des dents creuses et des logements vacants pourraient être réalisés afin de créer une base sur laquelle se fonder lors de la réflexion portant sur la densification du village. Les logements vacants et dents creuses fléchés comme pouvant être mobilisés pour un projet d'aménagement devraient être mobilisés prioritairement à des terres non-artificialisées lorsque cela est possible. Les terrains déjà aménagés seront également mobilisés en priorité pour répondre au besoin de logements.

Cependant la commune prône une densification maîtrisée, c'est-à-dire que la mobilisation des dents creuses ne se fera pas au détriment du maintien des jardins et vergers qui forment un maillage vert garant de la qualité du cadre de vie.

### ■ 1.4. Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs

Le projet démographique de la commune implique une réflexion sur le parc de logements et ses évolutions. Afin de pouvoir accueillir de nouveaux foyers et de pouvoir palier au phénomène de desserrement des ménages, la commune souhaite adapter l'offre de logements sur son territoire. Actuellement, Bourguignons offre des logements majoritairement adaptés à des couples avec enfants, or, d'autres typologies de foyers de plus en plus importantes cherchent à se loger : couple sans enfant, famille monoparentale, etc... **La commune souhaite pouvoir adapter le parc de logements, notamment ancien, aux besoins des personnes âgées afin qu'elles puissent être maintenues à domicile.**

Ainsi Bourguignons est favorable au développement d'une offre de logements plus diversifiée et intergénérationnel.



## **AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE**

### **■ 2.1. Permettre l'installation et le maintien des entreprises**

#### **METTRE EN PLACE UNE OFFRE DE COMMERCES DE PROXIMITE**

Aucun commerce de proximité n'est installé à Bourguignons ; les commerces les plus proches sont implantés à Bar-sur-Seine. La commune est favorable à l'implantation d'activités de commerces et de services destinés aux habitants. Ces activités pourront s'implanter dans le centre-bourg afin de maintenir une centralité dynamique.

#### **FAVORISER LE DYNAMISME DES ENTREPRISES LOCALES**

Concernant les entreprises du secteur tertiaire et secondaire, la commune est prête à envisager l'extension des entreprises déjà implantées dans la zone d'activités dans les limites parcellaires actuelles de cette dernière. Le développement de la zone d'activités sera donc possible, mais sans extension.

#### **DEVELOPPER LES ACTIVITES D'HOTELLERIE, RESTAURATION ET DE LOISIRS**

La commune est favorable à un développement des activités d'hôtellerie, restauration et loisirs. Ainsi, elle souhaite soutenir les activités du domaine de Foolz, un complexe d'hôtellerie-restauration disposant également d'une offre de sports motorisés. Cette entreprise est un atout pour le village car elle entretient et développe un pôle touristique. Par conséquent, la commune souhaite permettre la diversification des activités de cette dernière.

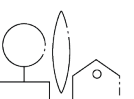
La commune veillera à ce que les éventuelles extensions et travaux envisagés par l'entreprise prennent en compte l'environnement et le paysage avoisinant.

### **■ 2.2. Développer les énergies renouvelables sur le territoire**

La commune est favorable au développement de l'agrivoltaïsme. Les sites retenus pour l'implantation de tels projets seront identifiés avec les exploitants agricoles. Cependant, Bourguignons veillera à garantir la qualité paysagère sur son territoire. En effet, la commune est intégrée à l'aire du bien UNESCO « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne ».

### **■ 2.3. Améliorer les déplacements et l'accessibilité**

La commune souhaite poursuivre les efforts de développement de cheminements qualitatifs au sein de la commune ainsi que vers les communes limitrophes.



#### ■ 2.4. Gestion des risques

Plusieurs risques naturels et technologiques sont présents sur le territoire communal, notamment avec un risque inondation présent dans la vallée de la Seine, un risque de transport de matières dangereuses sur la RD671, un aléa retrait-gonflement des argiles présent à différents degrés sur le territoire communal et un risque mouvement de terrain.

L'objectif de la commune est de limiter au maximum l'exposition des biens et des personnes aux risques.

Ainsi, il s'agira de :

- Limiter les activités sources de nuisances à proximité des habitations ou du cœur de bourg (risques industriels et technologiques, ICPE, pollutions sonores – olfactives – visuelles).
- Veiller à ne pas renforcer le risque inondation au sein de la vallée de la Seine.
- Ne pas développer l'urbanisation vers et dans les secteurs à risques.

#### ■ 2.5. Poursuivre le développement des NTIC

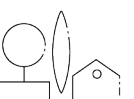
Actuellement, la commune est déjà desservie par la fibre optique, et souhaite ainsi permettre le développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC). Cette couverture pourrait s'avérer indispensable dans les années à venir non seulement pour le confort des populations, mais aussi, et surtout, dans le cas où le monde du travail connaîtrait une révolution durable de son fonctionnement vers davantage de télétravail.

Il convient également d'anticiper la mise en place de ces TIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement. Ceci s'incarne dans le fait d'anticiper les technologies futures et de permettre leurs développements éventuels sur le territoire communal.

#### ■ 2.6. Equipements et services

Il faudra veiller au maintien d'une offre d'équipements et de services pouvant répondre aux besoins de toute la population.

Le maintien de ces équipements et de leur qualité peut conditionner le maintien du tissu associatif local et de l'organisation d'événements dans la commune. Les équipements peuvent donc être des vecteurs importants de liens sociaux, maintenir l'offre au niveau de la demande permettra de maintenir un cadre de vie de qualité. Ainsi, la commune est favorable à un développement de son offre d'équipements sportifs à proximité de l'actuel terrain de football. Cela permettra de créer un pôle communal de sports et loisirs.



## **AXE 3 : PROTEGER ET VALORISER LE CADRE DE VIE**

### **■ 3.1. Protéger l'activité agricole**

L'activité agricole représente une part importante de l'économie locale, mais est également un marqueur fort de l'identité rurale du territoire. Ainsi, la commune souhaite pérenniser et développer les exploitations existantes si cela est nécessaire.

De plus, l'emprise paysagère des activités agricoles dans le paysage est un marqueur fort de l'identité locale. Il faudra cependant veiller à ce que les éventuels développements des activités agricoles n'engendrent pas une banalisation du paysage.

La commune souhaite :

- Garantir la préservation des terres agricoles.
- Permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles et le maintien des exploitations existantes.
- Préserver et développer des franges vertes dans le cadre de la préservation du paysage et de l'environnement.

De plus, il conviendra d'anticiper tant que possible, les besoins d'évolution des structures agricoles existantes et futures (diversification, valorisation du bâti traditionnel, ...) et permettre leur changement de destination, si nécessaire.

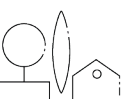
Par ailleurs, la commune est favorable au développement de projets ENR sur les terres agricoles et notamment des sites d'agrivoltaïsme. Un fléchage des terres éligibles à ce type de projet sera à réaliser conjointement avec les exploitants agricoles. Le développement des ENR est important, mais ne doit pas pour autant entrer en concurrence avec la production de denrées alimentaires.

### **■ 3.2. Identifier et protéger le maillage vert du territoire**

#### **PRESERVER LES ESPACES DE RESPIRATION DU CENTRE-BOURG**

Dans le cadre de l'identification des dents creuses, il serait intéressant de produire une typologie de ces dernières et notamment de différencier celles qui représentent un intérêt paysager et de biodiversité de celles représentant un potentiel foncier pour la densification du village. En effet, certaines parcelles identifiables comme dents creuses à Bourguignons sont des jardins et/ou vergers qui participent à l'identité paysagère du territoire et au maintien d'un maillage vert vertueux autant pour la faune et la flore que pour le cadre de vie des habitants.

Une identification de ces espaces de respiration permettra d'assurer une meilleure protection de ces derniers et un maintien de leur qualité paysagère et de biodiversité.



## PROTEGER ET DEVELOPPER LES ESPACES VERTS DE LA COMMUNE

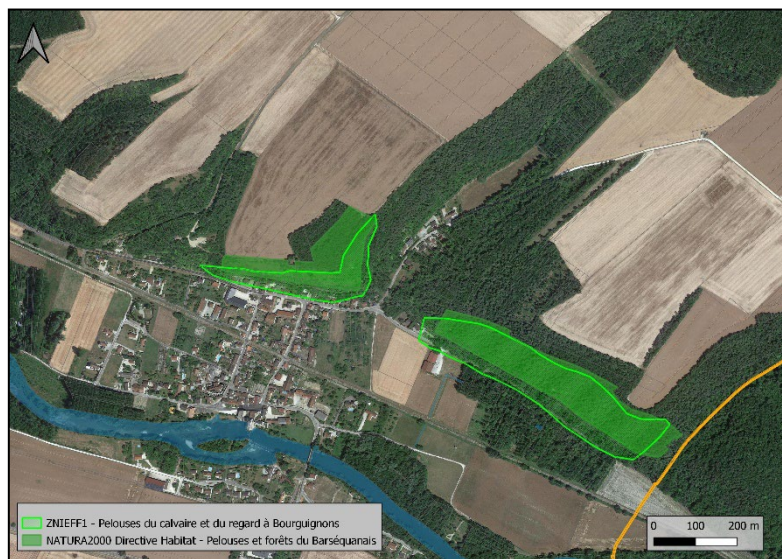
De façon plus générale, les espaces verts devront faire l'objet d'une attention particulière. La commune souhaite garantir leur préservation, et ce peu importe la typologie d'espaces verts. Cela permettra de garantir le maintien et le développement d'espaces végétalisés qualitatifs.

### ■ 3.3. Préserver les corridors écologiques

La commune de Bourguignons offre une variété de milieux naturels riches et sensibles. Elle abrite notamment une zone Natura 2000 « Pelouses et Forêts du Barséquanais » ainsi qu'une ZNIEFF et des zones à dominante humide.

Le passage de la Seine induit la présence de milieux particuliers à préserver : la végétation de rive, les zones humides, les boisements nécessitent d'être protégés en vue de préserver la biodiversité et l'ambiance végétale du cadre paysager.

Zone Natura 2000 et ZNIEFF



Source : Perspectives via données DREAL

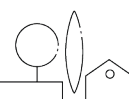
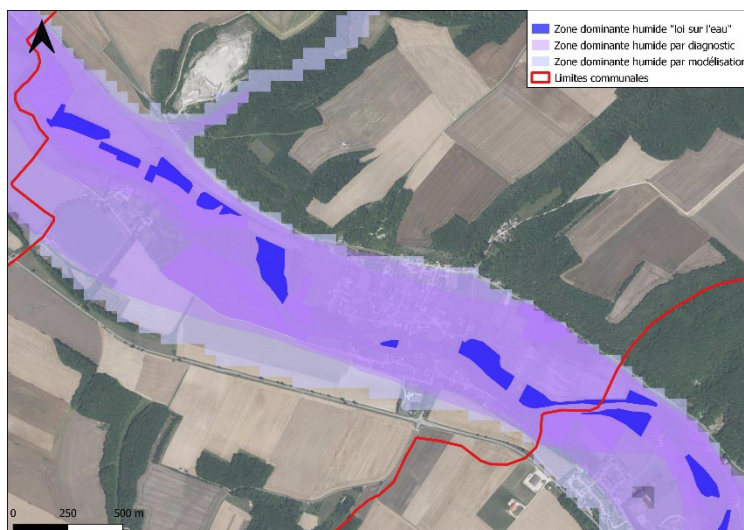
Ces milieux constituent les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue à travers la commune.

Zones humides et à dominante humide

Source : Perspectives via données DREAL

Dans ce cadre, le PLU a pour objectif d'assurer le maintien et la restauration des grandes connexions écologiques à l'échelle du territoire communal et en lien avec les territoires voisins. Pour cela, il s'agira de :

- Protéger les espaces et éléments physiques formant les continuités écologiques du territoire. Il s'agit de boisements relictuels et de haies qui participent au développement des corridors écologiques.
- Ne pas créer de rupture entre les réservoirs de biodiversité au travers du développement de l'urbanisation.
- Prendre en compte les zones humides, en protégeant les zones humides directement liées à la Seine et en maîtrisant l'urbanisation sur les zones à dominante humide au sein de la zone urbaine en permettant de façon raisonnée la réalisation de projets.



### ■ 3.4. Assurer le maintien de la qualité paysagère des entrées de ville

#### **GARANTIR LA LISIBILITE DU BOURG**

Les entrées de ville constituent des espaces sensibles qui participent à la dynamique locale par l'image qu'elles transmettent. Elles marquent l'entrée dans le village et fonctionnent comme une vitrine paysagère de la commune.

La commune de Bourguignons présente des entrées de village dotées d'un traitement paysager de qualité. Dans le but de préserver ce paysage, et éventuellement de l'améliorer, il convient d'éviter une déstructuration urbaine des entrées de village grâce à l'imposition de règles spécifiques (recul par rapport à la voie, clôtures, ...). De surcroît, la mise en place d'un traitement végétal au niveau de certaines entrées de village pourra être envisagée.

#### **PERMETTRE LA REVALORISATION DES ABORDS DU BOURG**

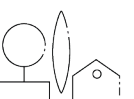
La commune de Bourguignons dispose d'une carrière encore exploitée dont l'activité tend cependant à décroître. Ainsi, la commune souhaite permettre la future revalorisation de cette carrière. Cela permettra de mobiliser un espace d'une surface importante et de maîtriser la qualité paysagère des abords du bourg. Cependant de par sa qualité actuelle de carrière, les futurs usages du site seront limités mais on peut notamment y imaginer un point de production d'énergies renouvelables.

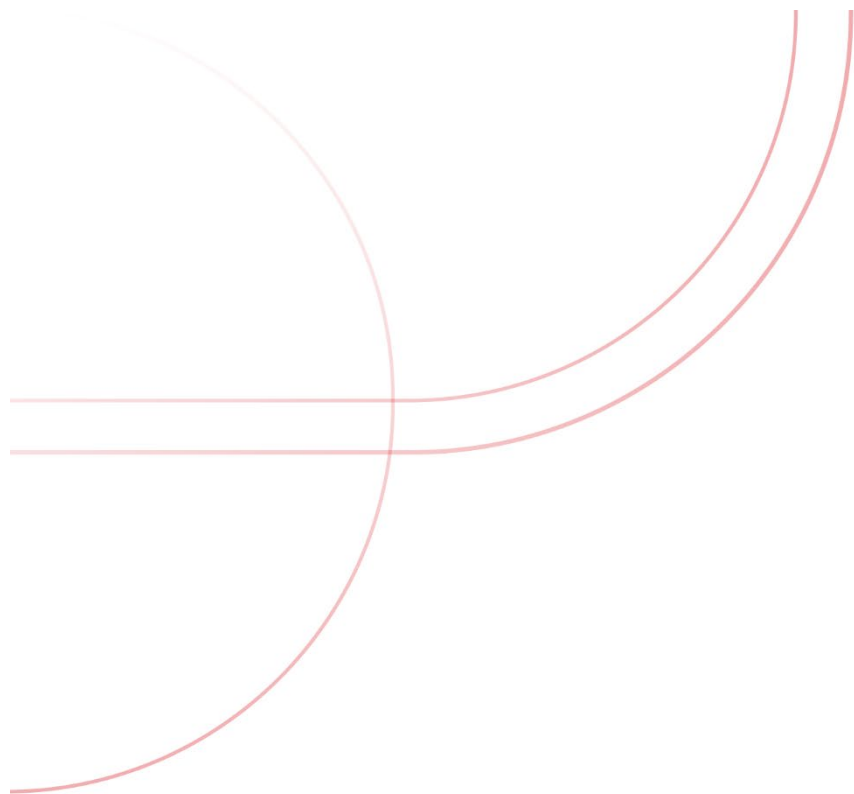
### ■ 3.5. Mettre en valeur et préserver le patrimoine local

La commune de Bourguignons possède un patrimoine matériel important et reconnu en grande partie notamment son église et des éléments qu'elle abrite.

On pourrait envisager une patrimonialisation du site de l'ancienne minoterie afin de mettre en avant le patrimoine lié à l'eau de Bourguignons.

Le recensement des éléments de petit patrimoine pourra à ce titre être remis à jour afin d'avoir une photographie récente de l'état du patrimoine de la commune.





Perspectives

[www.perspectives-urba.com](http://www.perspectives-urba.com)

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

[perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)

