

Pièce
n°2

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :
GERAUDOT

Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

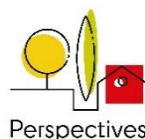
Vu pour être annexé à la délibération
n°24_2025
du 17 novembre 2025
approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme



Signature du Maire
et cachet de la mairie :

Date de prescription de révision du PLU : 13 février 2023
Approbation de la modification simplifiée le 6 avril 2018
Approbation de la modification du PLU 30 mai 2008
Approbation du PLU le 9 septembre 2005

Dossier du PLU réalisé par :



Perspectives

PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

PREAMBULE _____ **3**

OBJECTIFS DU PADD _____ **6**

LE PROJET COMMUNAL _____ **8**

AXE 1 : CONTRIBUER A LA MISE EN VALEUR ET A LA PROTECTION DU CADRE DE VIE __ **9**

- 1.1 Préserver la richesse environnementale du territoire _____ 9
- 1.2 Maintenir les grandes structures paysagères _____ 11
- 1.3 Adapter le développement urbain aux caractéristiques du village rue propre à Geraudot _____ 13
- 1.4 Mettre en valeur le patrimoine architectural _____ 13

AXE 2 : ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS DU VILLAGE _____ **14**

- 2.1 Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants _____ 14
- 2.2 Favoriser le développement des activités économiques et agricoles _____ 14
- 2.3 Développer le tourisme de manière contrôlée _____ 15
- 2.4 Adapter l'offre d'équipements et de mobilité aux caractéristiques et au projet du territoire _____ 16
- 2.5 Modérer la consommation d'espaces dans le cadre du développement communal _____ 18
- 2.6 Prendre en compte les risques et les nuisances dans le cadre du développement communal ____ 18



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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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



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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

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

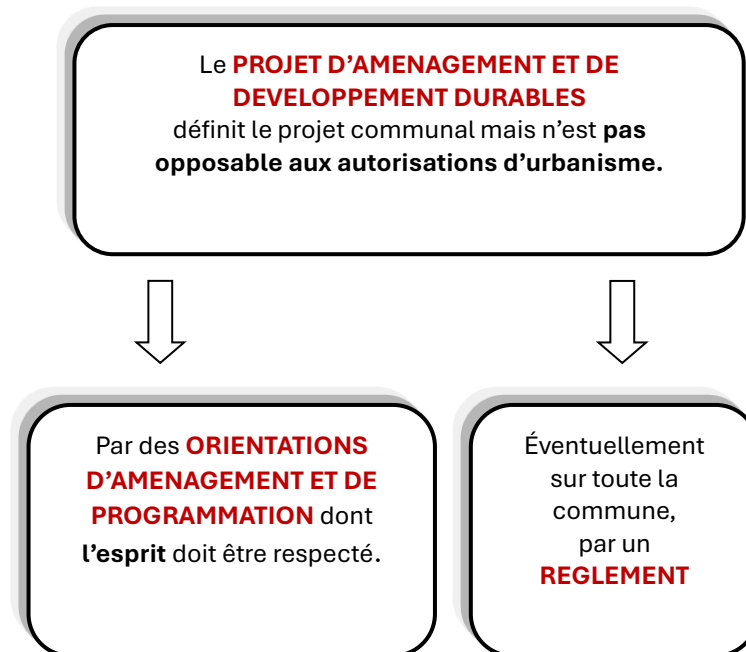
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial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

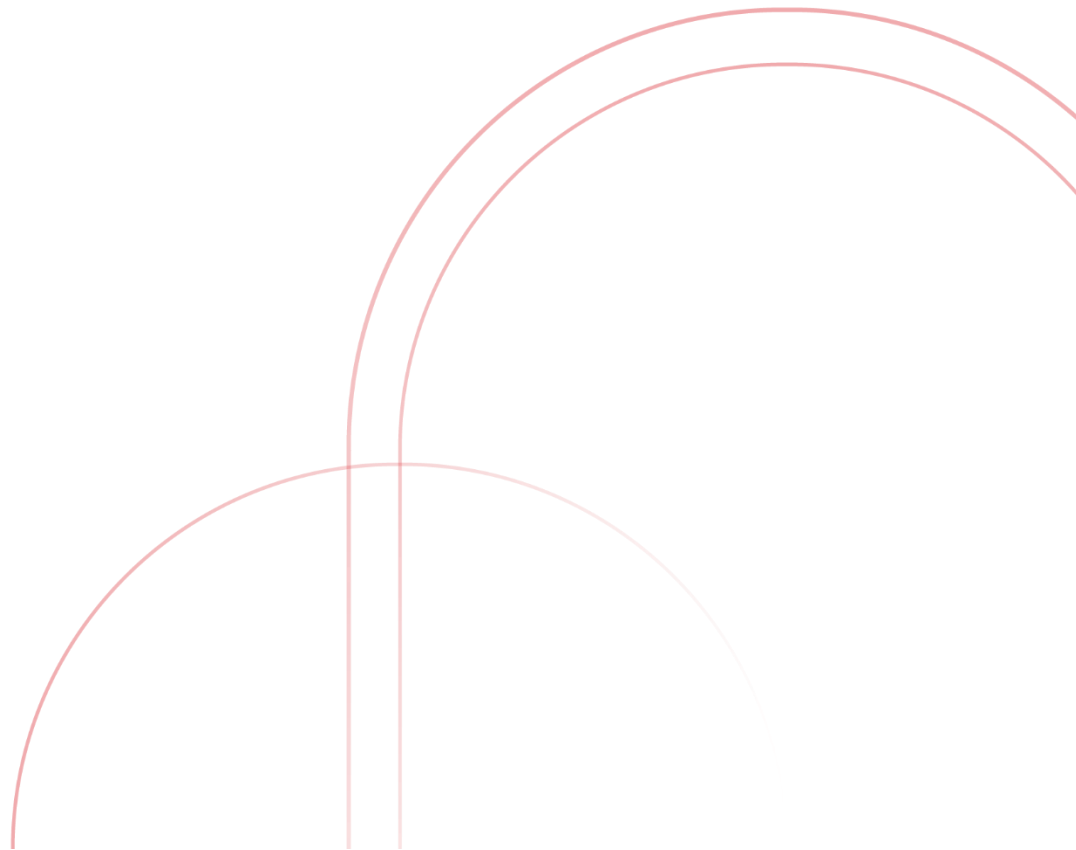
Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- 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 axes suivants :

Axe 1 : Contribuer à la mise en valeur et à la protection du cadre de vie

Axe 2 : Assurer la diversité des fonctions au sein du village

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.

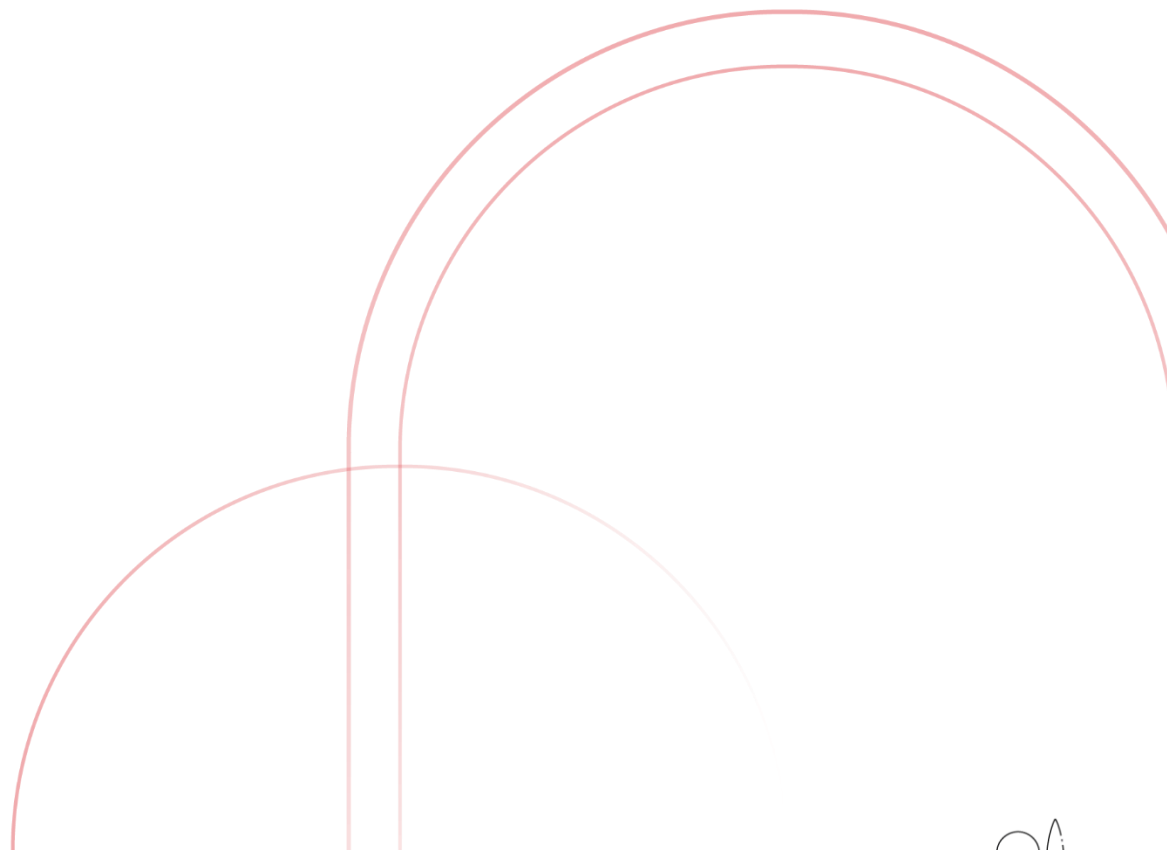
Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Géraudot 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 : CONTRIBUER A LA MISE EN VALEUR ET A LA PROTECTION DU CADRE DE VIE

■ 1.1 Préserver la richesse environnementale du territoire

LES MILIEUX NATURELS

La commune dispose d'un nombre important de sites naturels référencés et classés qu'il convient de protéger (cf. cartes page suivante) :

- **RAMSAR** : Etangs de la Champagne Humide
- **Parc naturel Régional** : Parc naturel régional de la Forêt d'Orient
- **N2000-ZPS** : Lacs de la Forêt d'Orient
- **N2000-ZSC** : Forêt d'Orient, Forêts et clairières des Bas-Bois
- **ZICO** : Lac de la Forêt d'Orient
- **ZNIEFF 2** : Bois et prairies de la vallée de l'Auzon entre Brévonnes, Piney et Molins-sur-Aube ; Forêts des bas-bois et autres milieux de Piney à Courteranges ; Forêt et lacs d'Orient
- **ZNIEFF 1** : Réservoirs Seine (lac d'Orient) et Aube (lacs du Temple et Amance) ; Bois des Astres et prairies humides au Sud de Piney ; Etang de Maurepaire à Piney.

Ces espaces sont des priorités de la commune dans leurs réflexions autour de la préservation des espaces naturels.

Il s'agit donc de préserver, voire protéger règlementairement, de façon à adapter aux milieux et aux besoins, ces espaces participant au développement et au maintien de la biodiversité sur le territoire.

LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Ces milieux, référencés ou non, s'étendent au-delà des limites communales ; il s'agit donc de prendre également en compte les enjeux environnementaux présents sur les communes limitrophes.

De plus, ces milieux constituent les principaux réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue qu'il convient de protéger.

La commune a planté une haie dans le cadre de la préservation de la TVB avec le PnrFO, elle pourrait en planter d'autres.

Dans ce cadre, la commune souhaite également préserver 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.

Enfin, il s'agira de ne pas créer de rupture entre les réservoirs de biodiversité au travers du développement de l'urbanisation.

LES RESSOURCES NATURELLES

La commune dispose de ressources naturelles ; notamment l'eau, le bois, l'argile.

Le projet communal vise également à porter une attention particulière à une bonne gestion de la **ressource en eau**. Il s'agit de veiller notamment à la protéger contre toute forme de pollution.



Concernant **le bois**, la quantité de cette ressource est plus limitée bien que la commune soit si proche des forêts. Elle envisage la plantation de peupleraie(s) sur des terrains lui appartenant.

L'argile est une ressource particulière du territoire.

A Géraudot il y eut une carrière et une tuilerie ; on façonnait ainsi l'argile récupérée à l'anse du Gaty dans la tuilerie du Gaty, aujourd'hui disparue ainsi que deux autres, sous les eaux du lac.

Il serait envisageable d'imager l'ouverture nouvelle d'une tuilerie/briqueterie sur le territoire avec une carrière ou un lieu d'extraction d'argile pour d'autres tuileries/briqueteries qui fonctionnent.



Photographie ancienne de la tuilerie du Gaty

L'exploitation de cette ressource, à l'échelle du village ne pose pas de difficulté. Elle peut même être un magnifique matériau à valoriser dans le cadre de construction ou de réhabilitation de bâtiments.



Plan IGN – Localisation de l'ancienne exploitation de l'anse du Gaty



Concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux énergies, la commune est favorable à l'implantation de nouveaux réseaux d'énergie, cependant, elle souhaite accompagner les projets publics et privés concernant l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables en vue d'une autonomie énergétique.

Il s'agit d'accompagner les projets de panneaux solaires sur toiture, en garde-corps au sol dans un jardin sur une petite surface, de favoriser la géothermie et/ou l'aérothermie. En revanche, il s'agit d'être plus vigilant quant aux installations de pompes à chaleur génératrices de bruit et dont l'impact visuel est important.

Quant à l'installation d'éolienne, de méthaniseur ou de parc solaire, la commune n'y est pas favorable.

D'une manière générale, l'installation de l'ensemble de ces dispositifs d'énergies ou d'utilisation des ressources, ne doit pas se faire au détriment du paysage, de l'activité agricole ou de la biodiversité.

Il s'agit aussi de permettre l'utilisation de matériaux, de techniques et de formes architecturales durables (orientations, forme, gestion de l'eau, ...).

■ 1.2 Maintenir les grandes structures paysagères

La commune de Géraudot se situe dans la « Champagne Humide » et plus précisément dans la Champagne des étangs.

Une importance particulière sera apportée au maintien de la structure de ce paysage particulier où l'eau est omniprésente sous forme d'étangs, de marécages, de ruisseaux sinueux ou de cours indécis.

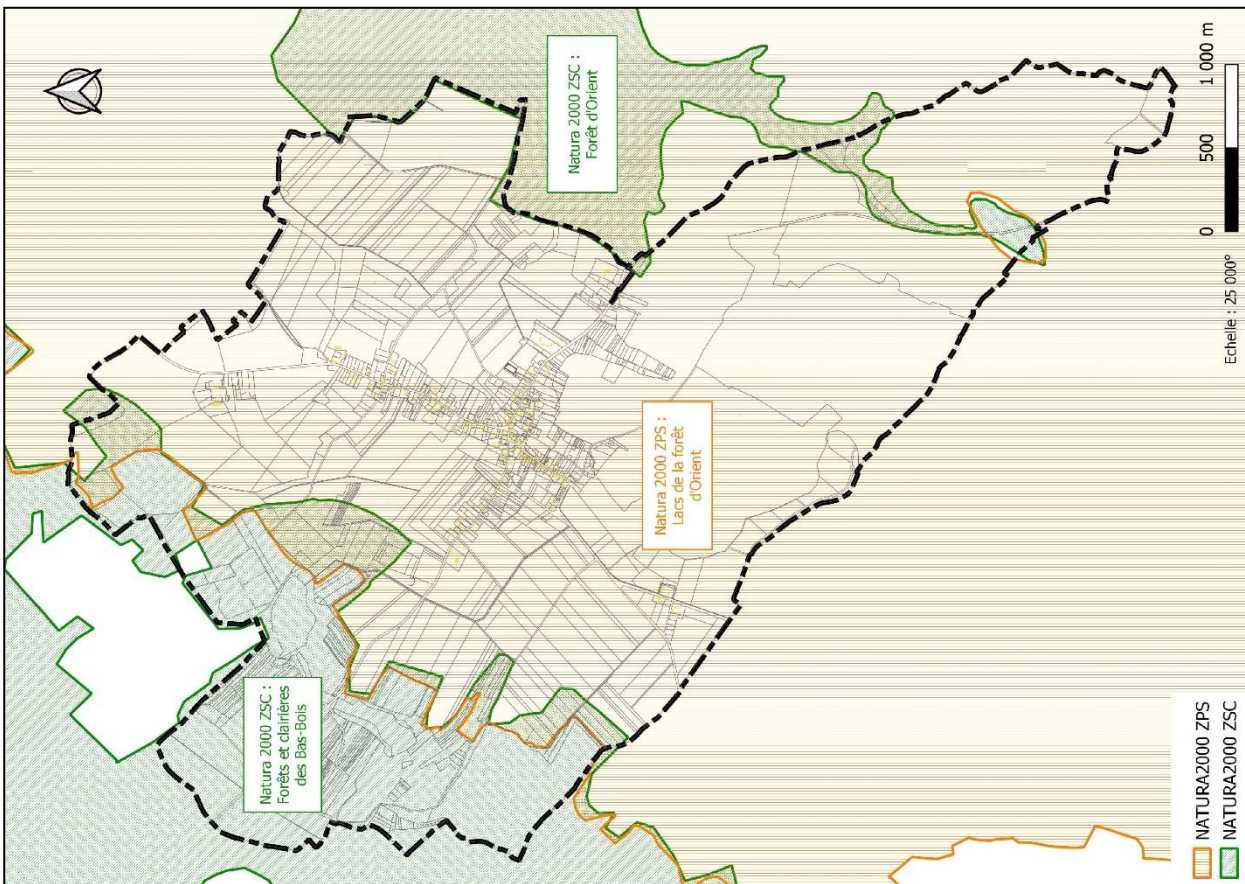
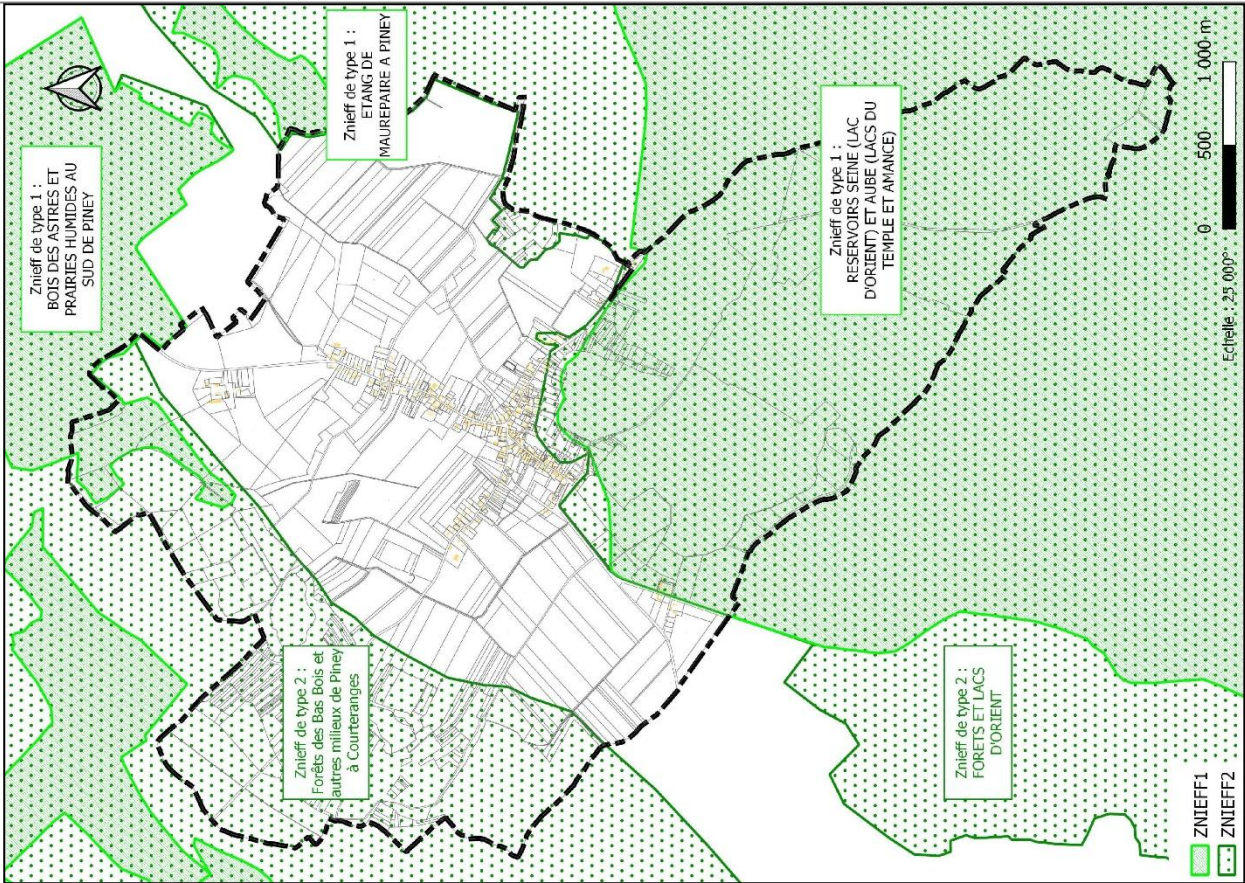
Plus finement, l'organisation paysagère de la commune s'articule autour de trois entités :

- Le paysage de **boisements alluviaux** au Nord du finage, formant un corridor arboré de boisements humides de la forêt de Putemusse et de la forêt du Petit Orient ;
- Le paysage de **plaine agricole centrale** où s'est implanté le village, caractérisé par la présence de prairies humides ;
- Le paysage lacustre du **lac d'Orient** occupant la moitié du territoire communal.

Chaque entité présente des caractéristiques particulières en matière de présence d'éléments végétaux, d'enjeux de préservation et de potentiel d'évolution.

Ainsi, la commune souhaite que les outils réglementaires du PLU permettent d'adapter les dispositions applicables à ces espaces pour en garantir les spécificités tout en permettant la mise en valeur touristique et la sensibilisation à l'environnement.





■ 1.3 Adapter le développement urbain aux caractéristiques du village rue propre à Géraudot

La commune de Géraudot illustre bien les caractéristiques de la Champagne Humide, en ce qui concerne son développement sous forme de village rue et d'un village « à l'image jardinée où l'on rencontre un débordement de l'espace de jardin sur l'espace public, une transparence des clôtures et des espaces publics plantés » (Source : Référentiel des Paysages de l'Aube).

Afin de maintenir cette structure typique qui contribue fortement au cadre de vie du territoire, une attention particulière sera apportée aux éléments suivants :

- les entrées de village, en limitant les extensions linéaires,
- les espaces de jardins et vergers au sein du village, en maîtrisant la densification du tissu urbain,
- les franges paysagères de qualité, en organisant les besoins de développement en épaissement du tissu urbain,
- les ruptures urbaines historiques offrant des percées visuelles ou correspondant à des réalités environnementales (zones humides, ...),
- les cônes de vue ainsi que les percées visuelles.

Le respect de ces éléments et la réflexion globale menée sur le tissu urbain du village-rue permettra de favoriser le comblement des dents creuses et le développement du village au sein d'une enveloppe urbaine maîtrisée, tout en maintenant une couverture végétale importante, notamment, en cœur d'îlot et sur les franges paysagères.

■ 1.4 Mettre en valeur le patrimoine architectural

La commune de Géraudot présente un patrimoine architectural communal singulier important. Il s'agit notamment d'édifices publics tels que l'église Saint Pierre et Saint Paul inscrite aux Monuments Historiques (*photo ci-contre*), la mairie et également un patrimoine appartenant à des propriétaires privés tels que des puits, des croix/ calvaires et des constructions présentant des caractéristiques typiques de la champagne humide (pans de bois, granges, ...).



Ces éléments architecturaux du territoire contribuent à la qualité et au cadre de vie. La commune souhaite donc développer et encourager par tous moyens ces formes bâties du village en assurant une protection réglementaire de certaines constructions existantes et de garantir le maintien des caractéristiques architecturales (volumes, couleurs, matériaux, ...).

Outre la protection du patrimoine bâti, les élus souhaitent également que le PLU permette une amélioration de ce dernier en favorisant et encourageant la rénovation du bâti ancien de façon qualitative répondant aux enjeux de réduction des consommations d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre.

Enfin, les élus souhaitent que la densification et le développement du village au sein du tissu urbain déjà existant soient réglementés de façon à assurer une insertion cohérente des nouvelles constructions.

L'objectif principal est de préserver la cohérence d'ensemble et la qualité architecturale et urbaine du village.



AXE 2 : ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS DU VILLAGE

■ 2.1 Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants

DEFINIR LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

La commune connaît une attractivité importante grâce à son cadre de vie lié à la qualité du bâti, à son cadre naturel, son inscription au sein du PnrFO. De plus, la commune est correctement desservie, à 7 kms de Piney et 10 kms de Lusigny-sur-Barse qui offrent toutes deux des services, commerces et équipements.

De plus, en passant par Lusigny, les usagers rejoignent Troyes en moins de 30 mns.

De par cette situation, la commune attire une population extérieure et une population locale cherchant à s'installer dans un cadre de vie singulier non loin de l'agglomération troyenne et du bourg-centre offrant les services et commerces de première nécessité. Elle attire aussi une population à la recherche de résidences secondaires et voit sa population presque doubler en période estivale lorsque les touristes investissent le camping, les différents hébergements et aussi les camping-caristes.

Cette situation a permis à la commune d'augmenter sa population régulièrement depuis 2009.

Afin de maintenir cette croissance tout en maîtrisant le développement urbain, la commune se fixe **un objectif de croissance « au fil de l'eau » de 1,2% par an pour atteindre un peu plus de 400 habitants d'ici 2035.**

Cet objectif induit un besoin d'environ 25 logements auquel il faut ajouter environ 8 logements pour compenser le desserrement des ménages et ainsi satisfaire l'accueil de ces habitants (or résidences secondaires) en tenant compte de la reprise des logements vacants.

■ 2.2 Favoriser le développement des activités économiques et agricoles

PERMETTRE L'ACCUEIL DE COMMERCES DE PROXIMITE

L'offre en commerces et services est peu développée au sein du village. Cependant, la commune profite d'un dynamisme touristique lié au lac, à la présence de la plage, du camping et des commerces et loisirs qui se sont développés (bar, restaurant, location de vélos, mini-golf, ...).

La commune souhaite que ce dynamisme se répercute au sein du centre du village et souhaite voir s'y installer des commerces de proximité dont la population pourra bénéficier toute l'année.

PERMETTRE LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune compte des artisans et des entreprises sur son territoire. La commune souhaite permettre le maintien de ces dernières et souhaite également permettre l'accueil de nouvelles activités, si celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du village.

Afin d'assurer la mixité des fonctions dans le village et de ne pas être un village « dortoir », la commune souhaite accueillir des activités (secondaires, tertiaires, artisans, professions libérales, télétravail, ...).

La reprise de bâtiments anciens et notamment de granges, ou la construction dans des dents creuses, permettraient ce développement.

La commune et la communauté de communes souhaitent pouvoir redonner une fonction au bâtiment face au lac. Ce dernier est aujourd'hui la propriété de la communauté de communes qui est en contact avec des investisseurs. Le PLU doit accompagner un projet innovant qui sera créateur d'emplois directs et indirects.



ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

D'une façon générale, il s'agira de :

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

Concernant les prairies humides du territoire, il s'agira de porter une réflexion sur leur préservation dans le cas où ces dernières ne seraient plus utilisées dans le cadre d'une activité agricole afin que ces espaces ne deviennent pas des friches.

Enfin, 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.

■ 2.3 Développer le tourisme de manière contrôlée

La commune de Géraudot fait partie du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient. Elle présente un patrimoine naturel riche favorisant un cadre de vie de qualité et servant de levier pour le dynamisme touristique du territoire.

Ainsi, la commune profite d'un potentiel de développement touristique important tourné aujourd'hui vers le lac, la plage et les activités de loisirs et d'hébergement (camping, chambres d'hôtes, gîtes, ...).

La commune est donc favorable au développement des activités touristiques et de loisirs à proximité du lac et des espaces naturels dans le respect de l'environnement et du paysage local, mais également au sein du village pour y permettre une véritable diversité des fonctions.

Il s'agit notamment de créer une aire d'accueil de camping-cars en complément de l'accueil disponible au camping face au lac.

Il s'agit également de permettre le développement et l'installation d'activités économiques en lien avec l'offre touristique au sein du village, tels que les hébergements, la restauration, la location de matériel, commerces afin de conforter la mixité des fonctions villageoises afin que ces installations bénéficient aussi aux habitants toute l'année.

Ce développement touristique aux abords du lac doit également être un atout pour le reste du territoire, il s'agira donc de le lier avec les potentialités de développement touristique et de valorisation de la commune (découverte des milieux, cheminements piétons, ...).

Ainsi, il est nécessaire de trouver, avec le Conseil Départemental une solution pour favoriser l'accessibilité de la vélovoie au centre du bourg (cf. paragraphe 2.4 suivant).

La commune souhaite mener une réflexion sur l'ancien camping municipal afin de ne pas laisser en friche ce lieu correctement desservi, mais d'y installer une activité de loisirs, de tourisme complémentaire aux activités existantes.

Le développement touristique des abords du lac tiendra compte des objectifs d'ouverture à l'urbanisation autorisés et des réglementations supérieures s'appliquant à ce site particulier (Loi Littoral, charte du PnrFO, SDAGE, ...).

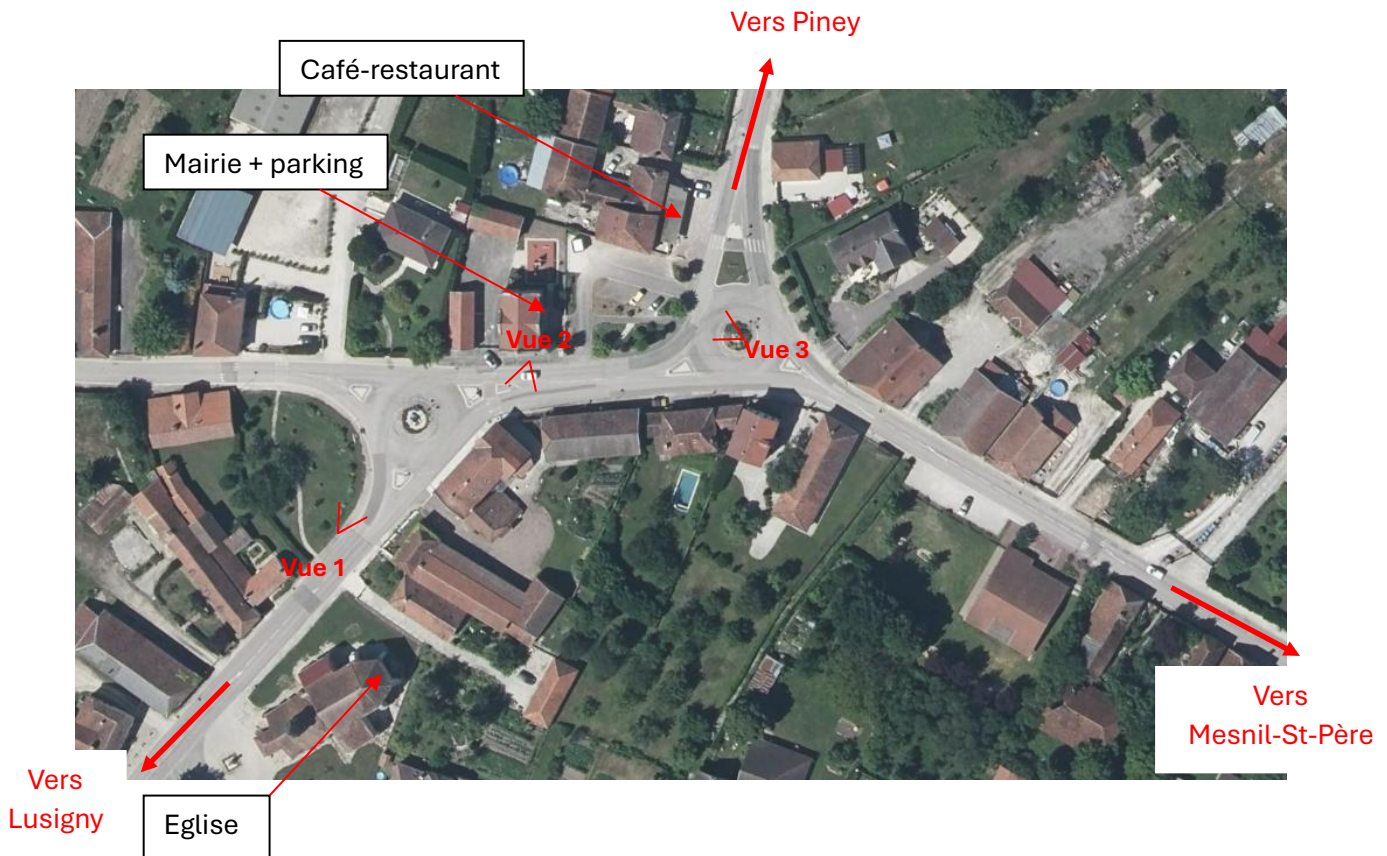


■ 2.4 Adapter l'offre d'équipements et de mobilité aux caractéristiques et au projet du territoire

Il s'agit pour la commune d'**adapter son niveau d'équipements à sa démographie** afin d'optimiser ces équipements, en permettant notamment la réhabilitation de bâtiments (exemple de la Mairie en cours de réhabilitation) dans le but d'améliorations thermiques ou autres.

Du point de vue des mobilités et de l'aménagement du bourg, la commune souhaite :

- **Améliorer les déplacements doux.**
- **Valoriser et développer les « chemins de brouettes »** ceinturant le village afin d'offrir une première couronne piétonne proche du centre bourg.
- **Améliorer l'accessibilité à la vélovoie au centre-bourg** car aujourd'hui les usagers ne sont pas en sécurité sur la partie du centre-bourg et doivent emprunter la RD.
- **Aménager les carrefours au centre-bourg** pour réduire la partie imperméabilisée liée à la présence des ronds-points dont l'effet est trop routier au centre du village et ainsi créer un espace public à part entière marquant le centre et ainsi mettre en valeur tout l'espace église/mairie jusqu'au café.





Vue 1



Vue 2



Vue 3

Il conviendra également de **prendre en compte les besoins de stationnements** liés à ces équipements en permettant notamment l'aménagement d'espaces de stationnement à proximité des équipements ou facilement accessibles depuis des cheminements doux (exemple de la salle des fêtes).



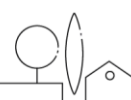
La commune souhaite **prendre en compte les déplacements agricoles** en préservant les chemins agricoles utilisés par les exploitants.

Le maintien et l'accueil de population et des activités économiques du territoire dépendent fortement des services qui peuvent être offerts.

La commune souhaite donc **permettre le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)** telle que la fibre optique en lien avec les opérations d'aménagement numérique.

Il convient également d'anticiper la mise en place de ces NTIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

Il conviendra d'assurer un niveau adapté et correctement dimensionné, **des équipements techniques** (eau potable, assainissement, défense incendie, ...) pour accueillir de nouveaux habitants et les touristes.



■ 2.5 Modérer la consommation d'espaces dans le cadre du développement communal

Le projet de la commune vise à permettre le maintien de sa population tout en favorisant l'accueil de nouveaux habitants. Le choix de définir le potentiel de renouvellement urbain au sein du village pour estimer les besoins en création de logements participe à la diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels du territoire communal.

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de veiller à la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la commune se fixe comme objectifs chiffrés, pour les 10 années à venir, une consommation de 4 ha pour l'habitat, les équipements et les activités économiques.

Il s'agira également d'optimiser la densification des nouvelles opérations d'aménagement en fixant une densité moyenne de l'ordre de 10 à 12 logements/ha.

■ 2.6 Prendre en compte les risques et les nuisances dans le cadre du développement communal

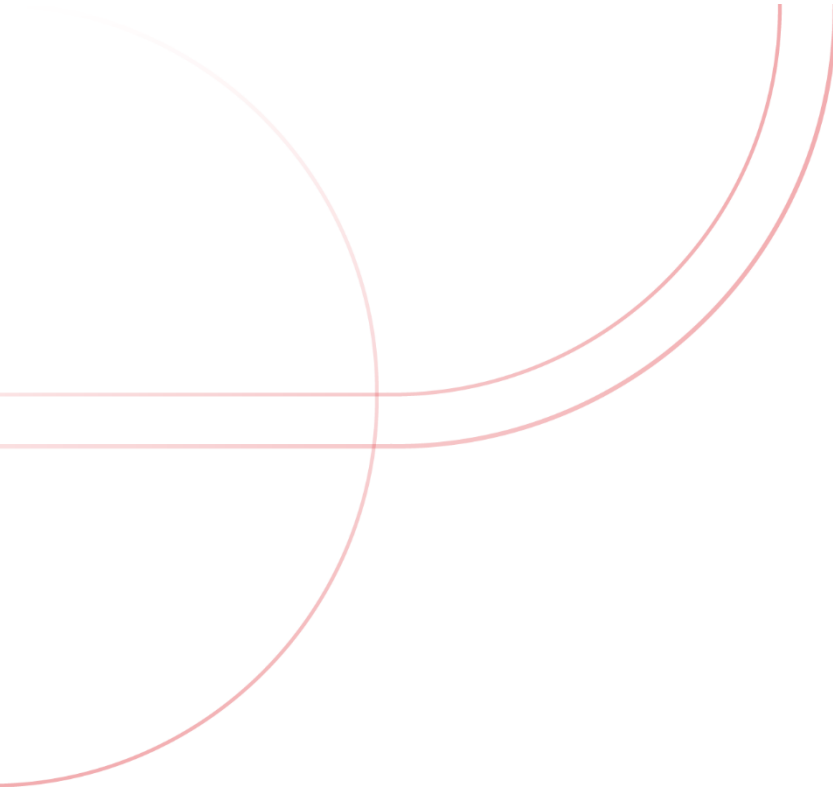
La commune de Géraudot est soumise à des risques naturels (aléa retrait-gonflement des argiles, remontée de nappe, ...) et d'autres risques (rupture de barrage, transport de matière dangereuses sur les RD, ...).

La traversée de la commune par les routes départementales augmente les nuisances (bruit, poussières, dégradation de qualité de l'air) et les risques pour les déplacements doux.

Le projet communal retranscrit la prise en compte de risques ou les protections particulières mises en place dans le but d'informer la population de la présence de ces risques, mais également afin d'en tenir compte dans le cadre de l'organisation future de la commune.

Il s'agira donc de ne pas définir de nouvelle zone d'urbanisation sur des espaces soumis à des risques ou contraintes importantes et de définir le cas échéant des règles permettant de limiter l'impact de ces risques et contraintes sur les populations.





www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com