

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :
SAINTE-SAVINE

Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 18 décembre 2025
approuvant la révision du PLU

PLU approuvé le 21 novembre 2005
Révision du PLU prescrite le 03 février 2022
Révision du PLU approuvée le 18 décembre 2025
Mise à jour du PLU approuvée le 13 mars 2026

Dossier du PLU réalisé par :



Perspectives

PERSPECTIVES - **mandataire**
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes
03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com



MATHIEU BATY
ARCHITECTE DU PATRIMOINE

Mathieu BATY – Architecte
63-67 rue des Sources
10150 Charmont-sous-Barbuise
03 25 80 22 21
mathieu-baty@mathieu-baty.fr

Sommaire

PREAMBULE _____ **3**

OBJECTIFS DU PADD _____ **6**

LE PROJET COMMUNAL _____ **8**

AXE A : DEFINIR LES CONDITIONS D'EVOLUTION DE L'ESPACE URBAIN PERMETTANT

D'AMELIORER LE CADRE DE VIE _____ **10**

- 1.1. Organiser la mutation de l'espace urbain _____ 10
- 1.2. Permettre la rénovation et la mutation des équipements publics _____ 12
- 1.3. Maintenir l'offre de commerces et les activités économiques en place et permettre leur évolution _____ 13
- 1.4. Assurer un maillage d'espaces publics de qualité _____ 13

AXE B : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT FUTUR DU TERRITOIRE EN EXTENSION DE

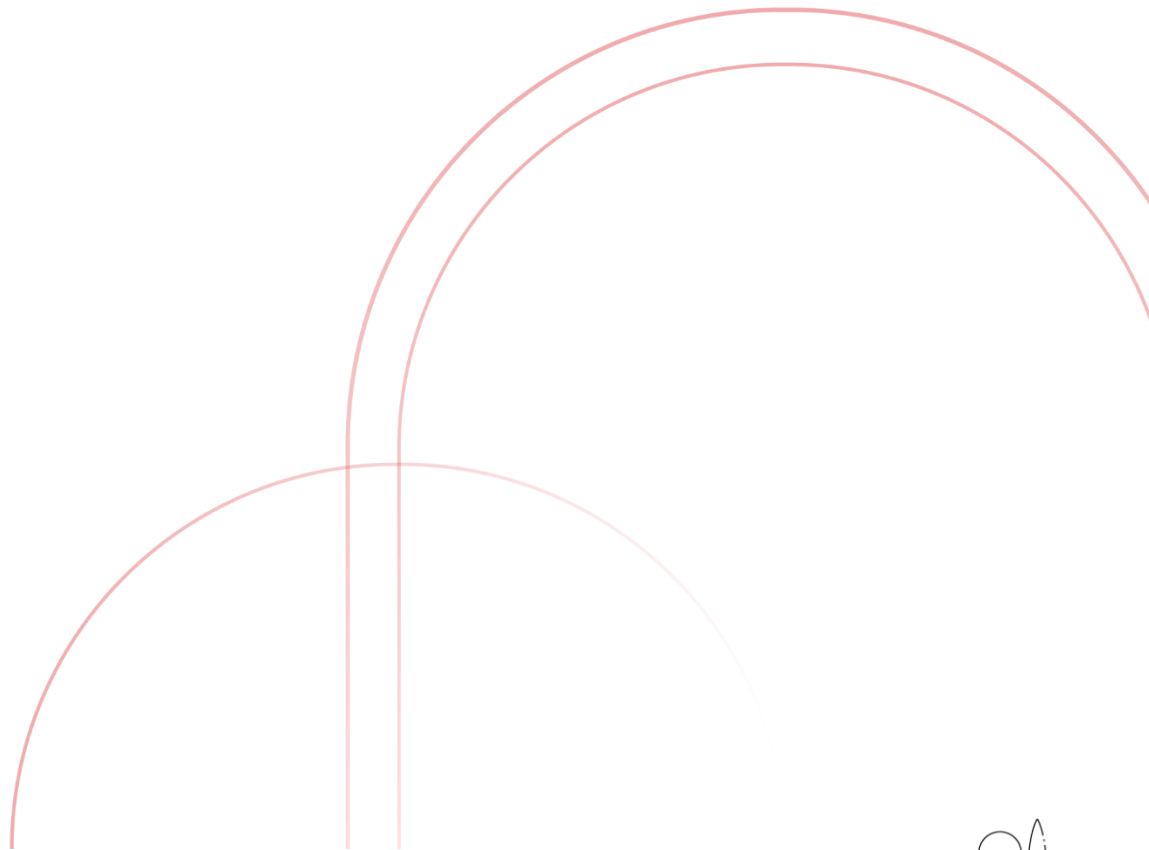
L'URBANISATION _____ **15**

- 2.1. Définir un nouvel espace de vie à l'Ouest de la rocade _____ 15
- 2.2. Assurer l'accessibilité du secteur de développement _____ 16
- 2.3. Assurer un développement permettant d'offrir un cadre de vie de qualité (paysager et environnemental) _____ 17
- 2.4. Prendre en compte les risques naturels et technologiques _____ 17



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 :

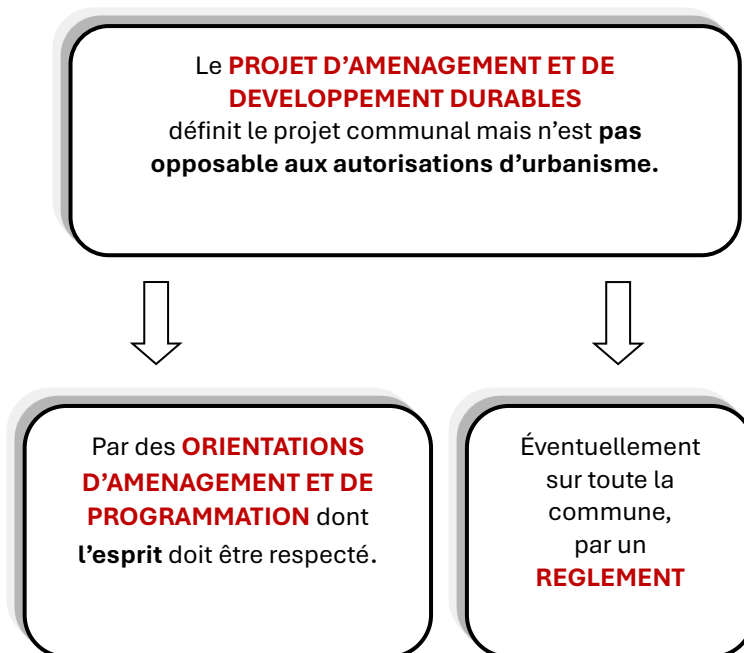
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial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

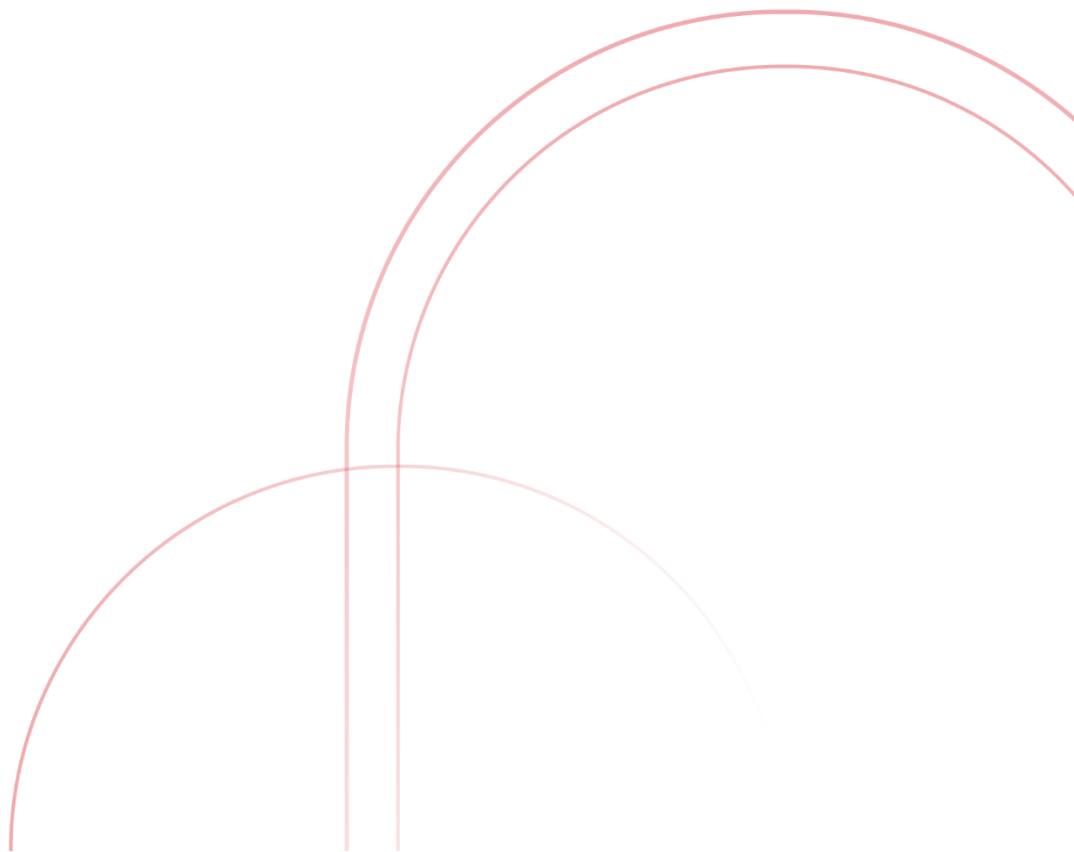
Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- 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 orientations suivantes :

Axe A :

**Définir les conditions d'évolution
de l'espace urbain permettant d'améliorer le cadre de vie**

Axe B :

**Maitriser le développement futur
du territoire en extension de l'urbanisation**

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.

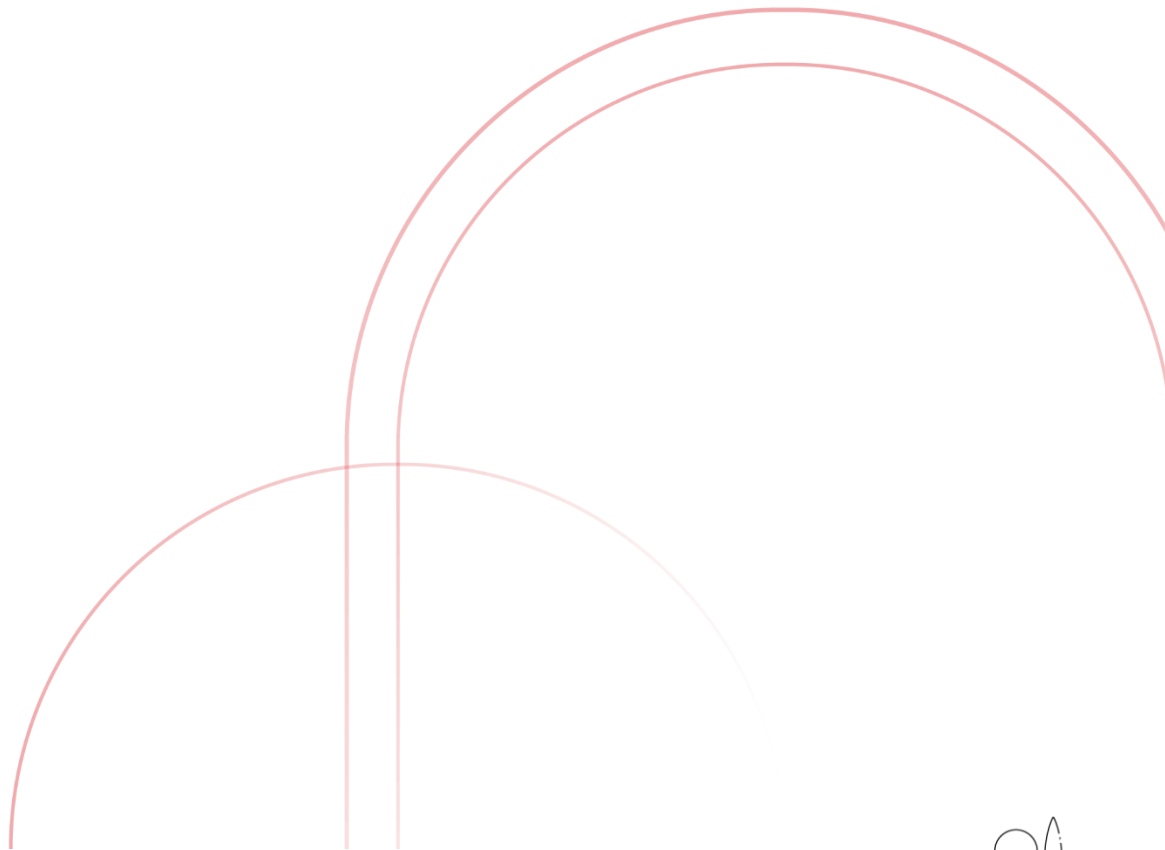
Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les 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



SCENARIO DEMOGRAPHIQUE

L'enjeu principal pour la commune est de diversifier l'offre en logements pour permettre le renouvellement de la population tout en privilégiant l'aspect qualitatif de cette nouvelle offre de logements et son intégration dans le territoire.

Entre 2013 et 2019, la commune connaît une croissance de sa population de l'ordre de 0,5% par an, soit + 325 habitants en 5 ans, après une phase de stabilité.

Cependant, cette augmentation s'est parfois faite au détriment de l'aspect qualitatif de l'aménagement du territoire, notamment au travers de la division d'anciens corps de ferme ou de grandes maisons bourgeoises en plusieurs appartements.

La commune fait donc le choix d'établir son scénario démographique sur la base des capacités de production de logements à prévoir pour le secteur A du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de Troyes Champagne Métropole.

Le PLH se base sur une projection de l'ordre de +0,36% par an sur l'ensemble du territoire de Troyes Champagne Métropole pour la période de référence du PLH, soit 2019 – 2025. Cette projection est déclinée sur le secteur A avec un taux d'accroissement de 0,2% par an.

Les objectifs du PADD s'appuient donc sur un scénario démographique défini pour les 10 prochaines années à partir des capacités de production de logements à prévoir du PLH, du dynamisme observé au cours des dernières années et de la volonté de la commune de privilégier l'aspect qualitatif plutôt que l'aspect quantitatif du PLU.

La commune souhaite maîtriser le dynamisme du territoire en se fixant une croissance inférieure à celle observée entre 2013 et 2019, soit un taux annuel de 0,2 %

Cet objectif démographique représente l'accueil d'environ 200 nouveaux habitants sur les 10 prochaines années et induit un besoin de 350 logements en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages.

Ce besoin tient compte de la nécessité de reconquérir une partie du parc de logements vacants et de maîtriser la mutation des espaces bâtis du territoire. Les modalités de reprise du parc de logements vacants, d'organisation de la mutation des espaces bâtis et de création de nouveaux logements sont déclinés et précisés au sein des axes et objectifs du présent PADD.

AXE A : DEFINIR LES CONDITIONS D'EVOLUTION DE L'ESPACE URBAIN PERMETTANT D'AMELIORER LE CADRE DE VIE

■ 1.1. Organiser la mutation de l'espace urbain

Ne plus subir la mutation de l'espace urbain pour offrir un habitat varié et de qualité

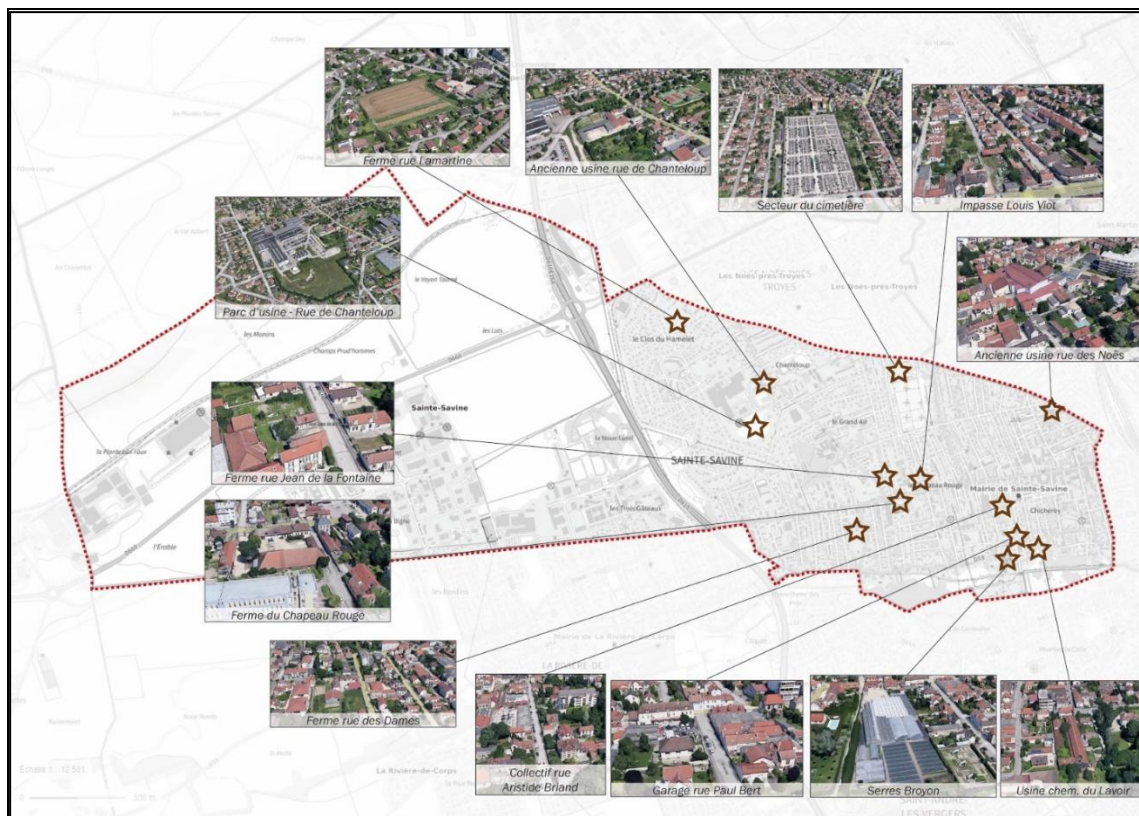
Le projet doit permettre d'organiser le développement urbain dans le temps, afin de garantir un équilibre entre les objectifs de production de logements et les capacités du territoire en privilégiant l'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti où subsistent quelques espaces disponibles et au sein duquel des espaces de mutation ont été identifiés.

Pour cela, le PLU doit servir d'outils afin de cibler les espaces en mutation et dents creuses et ainsi maîtriser leur évolution pour poursuivre son ambition de favoriser la densité ainsi que la mixité sociale et générationnelle, à l'intérieur du tissu urbanisé en recherchant un équilibre et une diversification des logements.

Il s'agira notamment de maintenir une proportion adaptée entre les logements familiaux et les logements de petite taille pour répondre aux besoins de la population vieillissante et des personnes seules de plus en plus représentées sur la commune.

La commune connaît un phénomène d'augmentation des appartements issue des divisions de grandes maisons ne répondant pas aux besoins identifiés ci-dessus. Il s'agira donc de maîtriser ce phénomène qui engendre des difficultés notamment en matière de gestion de l'espace public (ramassage des ordures, stationnement, problèmes de voisinage...).

Localisation des espaces en mutation à enjeux (identification non exhaustive)



Perspectives sur fond de carte IGN



Privilégier la préservation de l'identité de la commune dans le cadre de la mutation de l'espace urbain

La partie Est du territoire communal est aujourd'hui en totalité urbanisée et le foncier disponible est faible. L'enjeu pour la commune est celui de la densification maîtrisée et de l'anticipation du devenir des espaces de mutation qui auront à termes pour vocation d'accueillir des usages diversifiés répondant aux besoins des habitants.

Il s'agit ainsi donc de permettre cette densification et cette mutation de l'espace urbanisé tout en maintenant et en renforçant les spécificités des différents quartiers et en protégeant le patrimoine architectural.

Pour cela, le projet communal vise à préparer les conditions pour de nouvelles opérations de mixité urbaine dans le cadre du renouvellement de ces espaces particuliers et de la ville sur elle-même :

En encadrant les opérations de constructions nouvelles en densification et de renouvellement urbain en y permettant le développement d'une diversité de formes urbaines et architecturales adaptée aux différents quartiers de la commune.

En encadrant dans le temps, un renouvellement qualitatif des secteurs de mutation vers un urbanisme durable assurant la mixité des fonctions urbaines, l'aménagement paysager des espaces libres, en intégrant les réflexions sur les mobilités, ...

Il s'agira également de préserver le patrimoine bâti au travers du document d'urbanisme :

En protégeant réglementairement les bâtiments et ensembles remarquables de la commune en lien avec l'étude de mise en place du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

En permettant un renouvellement urbain respectueux des caractéristiques morphologiques, architecturales et paysagères des ensembles urbains remarquables et notamment des anciens corps de fermes et du patrimoine industriel

En définissant des règles assurant la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien. Il s'agira également de prendre en compte les nouveaux modes de constructions, d'implantation et d'aspect des constructions.

Organiser la mutation de l'espace urbain dans le respect du cadre environnemental du territoire

La commune souhaite préserver la vallée de la Vienne et la continuité écologique identifiées à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit d'assurer la gestion du milieu humide de la vallée des Viennes, caractérisé par une forte présence de l'eau, à travers la préservation des écoulements, l'entretien des cours d'eau et des berges.

Il convient également de protéger la diversité de ce milieu naturel en préservant ses composantes paysagères qui y sont associées. Il s'agit notamment de la présence de boisements et d'une activité maraîchère qui joue un rôle important pour l'entretien des abords de la Vienne.

Ces milieux constituent les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue à travers la commune, et façonnent un cadre paysager et naturel spécifique à Sainte-Savine.



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.

La commune souhaite porter cette réflexion au-delà de la vallée de la Vienne en privilégiant le maintien de la présence de la nature en ville en identifiant les parcs, jardins, vergers et cœurs d'îlots au sein de l'espace urbain.

Dans ce cadre, le PLU a pour objectif de :

- Limiter l'imperméabilisation des sols permettant l'infiltration des eaux pluviales, ainsi que la végétalisation des opérations d'aménagement.
- Préserver les espaces végétalisés, les cœurs d'îlots et l'ambiance végétale de certains quartiers, tant sur le domaine privé que sur le domaine public, créant de véritables poches de respiration dans les tissus denses, porteuses d'îlots de fraîcheur et d'aération de la perception visuelle sur les cœurs d'îlots.

■ 1.2. Permettre la rénovation et la mutation des équipements publics

La commune dispose de plusieurs équipements au sein de son tissu urbain qui répondent aux besoins de la population.

L'enjeu pour la commune est d'assurer aujourd'hui le maintien de ces équipements et leur évolution dans le temps.

Pour cela, la commune souhaite donc :

- Restructurer les pôles d'équipements de la commune dans le but de donner plus de lisibilité à l'offre d'équipements du territoire et de faciliter l'accès à cette offre.
- Définir les conditions règlementaires propices à l'amélioration énergétique de ces constructions via l'isolation, mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables, etc....
- Permettre la mutation d'équipements existants afin de s'adapter aux nouveaux usages et besoins des habitants sans être dans l'obligation de réaliser de nouvelles constructions pouvant être consommatrices d'espaces et de matériaux.

Il s'agira notamment d'accompagner la mutation de l'espace forum, de permettre la rénovation et l'extension des équipements existants (Art Déco, ...) et de permettre la reprise d'équipements existants pour leur donner une nouvelle fonction (piscine, ...).



Le maintien de ces équipements pour la commune passe également par leur accessibilité. Il s'agira donc de s'assurer de l'accessibilité des secteurs d'équipements via les mobilités douces et le numérique.



■ 1.3. Maintenir l'offre de commerces et les activités économiques en place et permettre leur évolution

La commune de Sainte-Savine compte un pôle commercial de périphérie identifié au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT et un espace de centralité commerciale pré-identifié dans la continuité du centre-ville de Troyes.

La commune souhaite assurer l'équilibre des activités commerciales et de services, entre le centre-ville, les quartiers et le pôle commercial de périphérie afin d'accueillir des entreprises diversifiées et complémentaires.

Il s'agira donc de :

- Identifier les centralités commerciales du territoire ;
- Maintenir les RDC commerciaux le long des axes stratégiques ;
- Valoriser les commerces de proximité le long de l'axe Gallieni/Leclerc ;
- Distinguer l'offre commerciale de proximité et l'offre « mass market » pour ne pas créer de concurrence.



De plus, la commune compte des artisans ou entreprises au sein de l'espace urbain mixte ; les activités économiques sont intégrées dans le tissu urbain. La commune souhaite permettre le confortement des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités si celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du tissu urbain.

■ 1.4. Assurer un maillage d'espaces publics de qualité

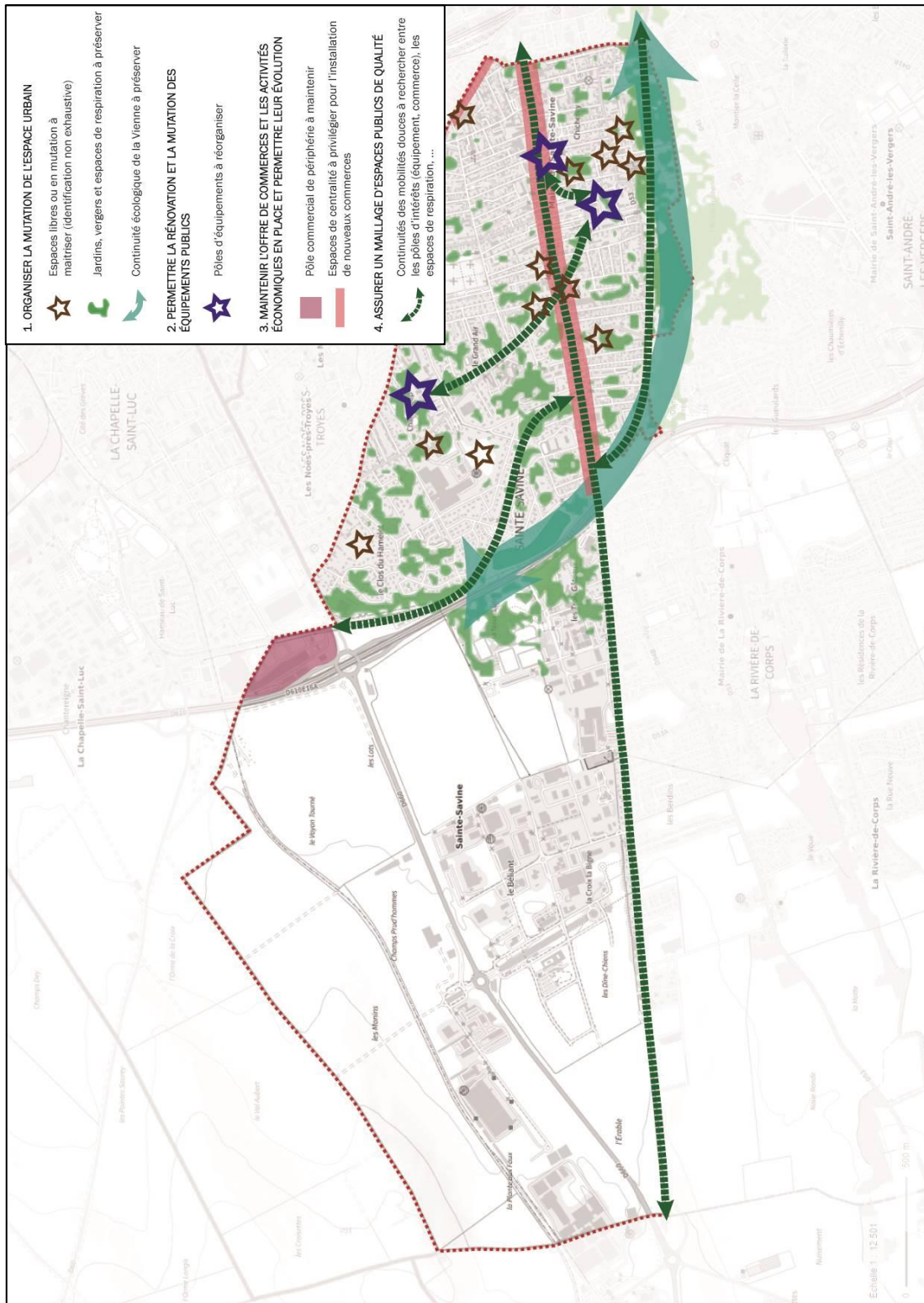
De la même façon que pour les opérations d'aménagement liées à l'habitat, la commune souhaite garantir le maintien de la présence de la nature en ville assurant la végétalisation des espaces publics en limitant l'imperméabilisation, en préservant et en créant de véritables poches de respiration dans les tissus denses, porteuses d'îlots de fraîcheur et d'aération.

Le maintien et la création d'espaces publics de qualité passe également par une organisation cohérente des flux et des usages (piéton, cycle, véhicule, ...) afin de garantir une place pour chaque utilisateur de cet espace. Pour cela, la commune souhaite permettre le partage sécurisé de la voirie entre différents usages, notamment sur les axes majeurs de la ville.

D'une façon plus globale, la commune souhaite, au travers de ces différents aménagements et projets (maillage de voies douces, réseau de transports en commun, réflexion sur l'intermodalité, ...), favoriser un maillage pour relier les quartiers entre eux, faciliter l'accès aux équipements communaux, sportifs et, en particulier, assurer les liaisons intercommunales depuis l'entrée d'agglomération identifiée à l'Ouest du Parc du Grand Troyes jusqu'à l'entrée du centre-ville de Troyes.



Synthèse des enjeux liés à la mutation de l'espace urbain



Perspectives sur fond de carte IGN et Corine Land Cover



AXE B : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT FUTUR DU TERRITOIRE EN EXTENSION DE L'URBANISATION

■ 2.1. Définir un nouvel espace de vie à l'Ouest de la rocade

Permettre la création d'un site de vie entre les activités économiques et de loisirs existantes

La partie Ouest du territoire est aujourd'hui principalement occupée par une zone d'activités économiques et industrielles stratégique à l'échelle de l'agglomération Troyenne (Parc du Grand Troyes et zone industrielle de la Maladière) et un espace de loisirs/équipements (Parc de la Noue Lutel et Lycée Edouard Herriot).

Cette partie du territoire ne présente donc pas de véritable vie urbaine et présente des difficultés en termes de desserte et de sécurité.

La commune souhaite donc porter une réflexion sur l'isolement de ce secteur et y favoriser une mixité d'usage (habitat adapté, équipements, loisirs, ...) pour créer un véritable secteur de vie.

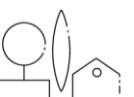
Pour cela il s'agira de :

- Poursuivre le développement économique du site en cohérence avec sa position stratégique de pôle économique structurant de l'agglomération ;
- Permettre le développement des activités de loisirs et sécurisé en lien avec le parc existant ;
- Permettre l'installation de services diversifiés (restauration, hébergement, ...), d'habitat et d'équipements pour favoriser la mixité des usages ;
- Limiter l'installation d'activités économiques pouvant engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), perceptibles au-delà des limites du terrain d'implantation de l'activité en cause, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines ou étant de nature à gêner le bon déroulement des activités implantées au sein du Parc du Grand Troyes.

Mais pas au détriment agricole

Les réflexions portées autour de ce nouvel espace de vie, doivent assurer la pérennité de l'activité agricole :

- En limitant la consommation des espaces agricoles pour tendre vers une consommation moyenne de 100 ha pour les 10 années à venir et ainsi maintenir une surface viable, dédiée à l'agriculture ;
- En limitant tant que possible les conflits d'usages rencontrés quotidiennement par les agriculteurs (circulation d'engins, espace tampon entre les zones urbanisées et les terres cultivées, ...).



■ 2.2. Assurer l'accessibilité du secteur de développement

Un site en rupture avec la partie Est à cause de la rocade

La partie Ouest du territoire présente une rupture avec la partie Est du territoire due au passage de la rocade et à l'usage actuel du secteur principalement tourné vers les activités économiques.

Le projet communal et les réflexions autour du nouvel espace de vie doit permettre d'assurer les continuités viaires et des mobilités douces entre les espaces urbains existants et les lieux de développement. En facilitant l'accès des nouvelles zones de développement et de renouvellement urbain aux axes majeurs et réseaux de transports en commun et modes doux, la commune vise à réduire l'étirement du maillage secondaire, les temps de trajet et donc les gaz à effet de serre.

Le projet communal vise également à favoriser les modes alternatifs à la voiture en poursuivant l'aménagement des réseaux sécurisés au profit des cycles et piétons. Pour cela, la commune souhaite :

- Faciliter l'accès à ce nouveau site de vie en développant les liaisons douces depuis l'entrée d'agglomération identifiée à l'Ouest du Parc du Grand Troyes jusqu'à l'entrée du centre-ville de Troyes ;
- Faciliter les déplacements piétons entre les lieux de résidences et les services, commerces et équipements de proximité, en réservant des espaces dédiés aux modes doux structurants liés à des aménagements qualitatifs végétalisés ;
- Permettre le partage sécurisé de la voirie entre différents usages, notamment sur les axes majeurs de la ville.

Enfin, la commune en lien avec les services de Troyes Champagne Métropole porte une réflexion sur une possible reprise de la voie ferrée au Nord du site pour la mise en place de transports en commun et/ou d'un axe de mobilité douce. L'aménagement du secteur devra permettre l'intégration de ce projet en réflexion.

Assurer l'accessibilité au numérique et aux réseaux

Il conviendra également de maintenir les équipements techniques de la commune et de s'assurer de la compatibilité de leur capacité avec la future croissance démographique, en particulier concernant l'assainissement et l'alimentation en eau potable.

Enfin, la commune souhaite donc encourager le développement des Technologies de l'Information et de la Communication afin d'assurer l'accès au très haut débit sur le territoire. Il s'agit notamment d'anticiper autant que possible la mise en place de ces TIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement.



■ 2.3. Assurer un développement permettant d'offrir un cadre de vie de qualité (paysager et environnemental)

La qualité du paysage et de l'environnement de la partie Ouest du territoire est particulièrement liée à la qualité des franges urbaines qui permettent d'assurer la transition entre espace urbain et terres agricoles. Il conviendra donc de préserver la frange urbaine Sud de qualité composée et d'assurer la création de franges de qualité autour et au sein de l'espace urbain.

Il s'agira pour cela :

- De préserver les grandes entités paysagères et cônes de vues ;
- D'assurer la place du végétal dans les aménagements ;
- De construire le paysage de l'entrée d'agglomération ;
- D'assurer la perméabilité des terres.
- D'assurer une transition paysagère de qualité entre le secteur en développement et la rocade Ouest en s'appuyant sur le Parc de la Noue Lutel existant ;
- D'améliorer la frange paysagère Nord du secteur en visant notamment à créer un corridor vert le long de la voie ferrée pour accompagner son éventuelle transformation en axe de transports en commun et/ou de mobilité douce.

La commune souhaite également assurer la qualité environnementale de cette partie du territoire en développement en assurant l'économie des ressources naturelles. Ainsi, la commune souhaite présenter un projet permettant une maîtrise de la demande en énergie en promouvant le recours aux énergies renouvelables. Pour cela, le projet communal favorisera :

- La recherche de sobriété énergétique, notamment à travers l'orientation et l'implantation des bâtiments, l'utilisation de matériaux adéquats.
- La mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiative privée et publique dans le respect des activités du territoire et des contraintes environnementales. Ainsi, l'installation de telles activités ne doit pas se faire au détriment de l'activité agricole ou de la biodiversité locale.

Cependant, il ne sera pas autorisé l'implantation de parc éolien sur le territoire communal afin de prendre en compte la zone d'engagement pour la protection des paysages viticoles définie par rapport au paysage de Montgueux.

Il s'agira également de maîtriser le développement des activités agri-photovoltaïques, notamment en matière d'impact sur le paysage et la prise en compte de la zone d'engagement pour la protection des paysages viticoles.

■ 2.4. Prendre en compte les risques naturels et technologiques

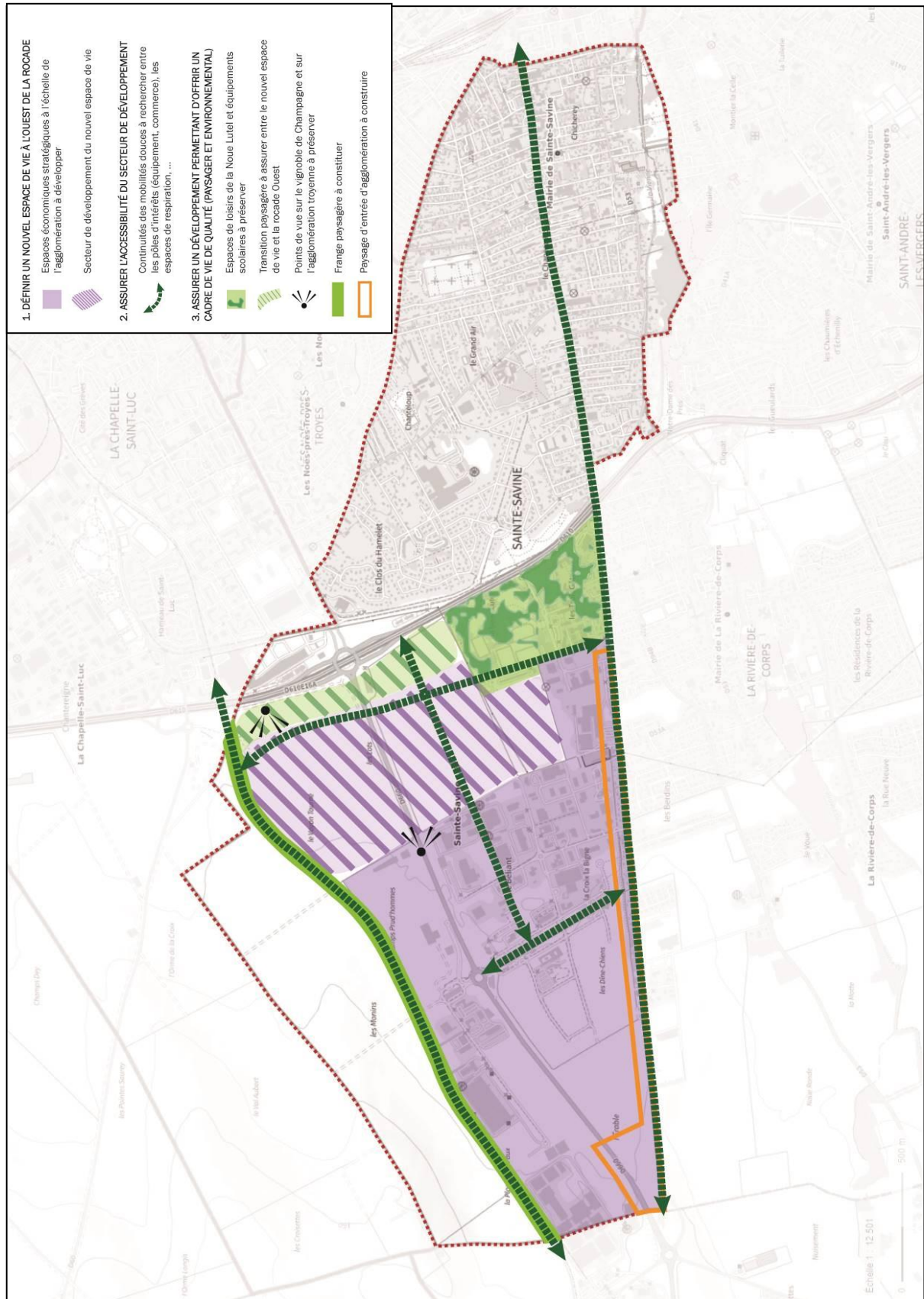
Le projet communal retranscrit la prise en compte de risques ou protections particulières dans le but d'informer la population de la présence de ces risques, mais également afin d'en tenir compte dans le cadre du développement futur de la commune.

Il s'agira donc d'intégrer aux réflexions les risques naturels (inondations par remontées de nappes, aléa retrait gonflement des argiles, ...) et technologiques (sites pollués, sites industriels, ICPE, ...) dans les choix d'urbanisation et les modalités de construction :

- En ne définissant pas de nouvelle zone d'urbanisation sur des espaces soumis à des risques ou contraintes.
- En définissant des règles permettant de limiter l'impact de ces risques et contraintes sur les populations.

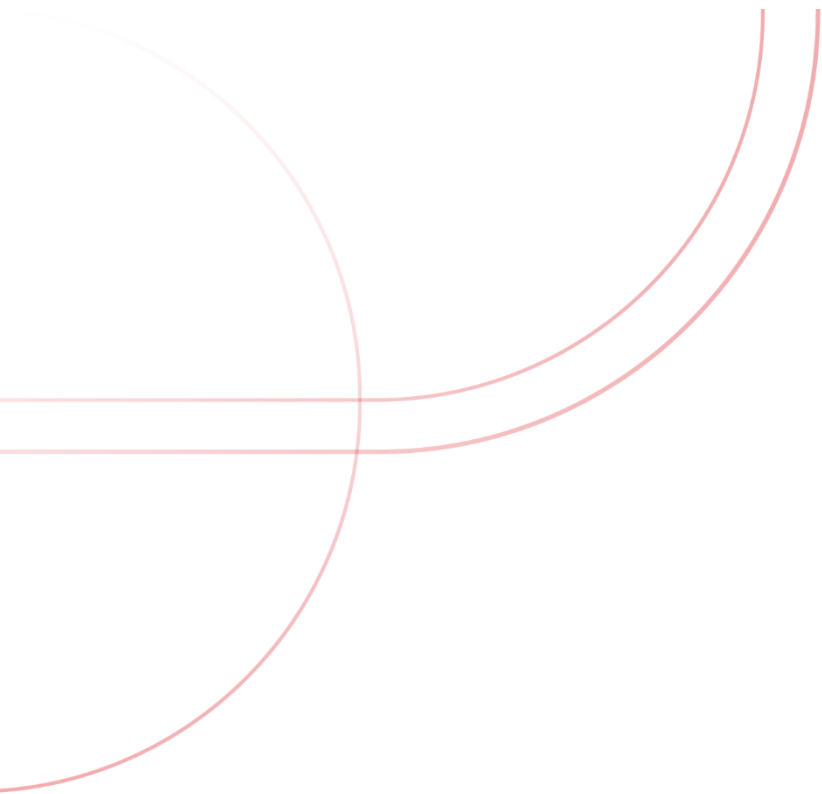


Synthèse des enjeux liés au développement de la partie Ouest du territoire



Perspectives sur fond de carte IGN et Corine Land Cover





Perspectives

www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

