

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :  
LES BORDES-AUMONT

# Plan Local d'Urbanisme

## P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES

Vu pour être annexé à l'arrêté n° AH\_2025\_0063  
Du 29 juillet 2025  
Soumettant à enquête publique l'élaboration du  
PLU

Carte communale approuvée le 08 mai 2003  
Prescription de l'élaboration du PLU le 03 juillet 2023

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** \_\_\_\_\_ **5**

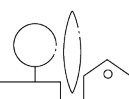
**LE PROJET COMMUNAL** \_\_\_\_\_ **6**

Axe 1 : Poursuivre un développement communal cohérent \_\_\_\_\_ **7**

- 1.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants \_\_\_\_\_ 7
- 1.2. Permettre l'accueil de commerces de proximité ou de services \_\_\_\_\_ 7
- 1.3. Maintenir et permettre le développement d'une offre d'équipements publics adaptée \_\_\_\_\_ 7
- 1.4. Agir pour le maintien et le développement du secteur agricole \_\_\_\_\_ 8
- 1.5. Intégrer la mobilité et l'accessibilité au développement communal \_\_\_\_\_ 8
- 1.6. Promouvoir le développement des NTIC \_\_\_\_\_ 8

Axe 2 : Favoriser un développement respectueux du cadre de vie et de l'environnement **9**

- 2.1. Offrir un traitement paysager qualitatif du territoire \_\_\_\_\_ 9
- 2.2. Prôner une harmonie du tissu urbain \_\_\_\_\_ 10
- 2.3. Veiller à une intégration qualitative des ENR dans le paysage \_\_\_\_\_ 10
- 2.4. Valoriser l'architecture locale \_\_\_\_\_ 10
- 2.5. Préserver les éléments environnementaux locaux \_\_\_\_\_ 11



# Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé d'élaborer 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 suivants :

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

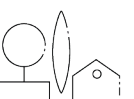
### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :**

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 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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



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

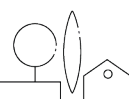
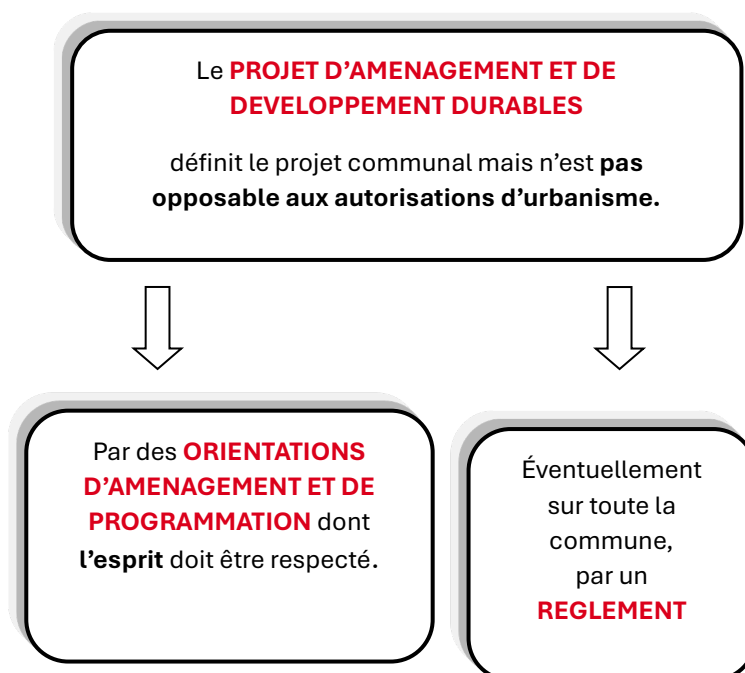
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial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



# 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 de deux axes majeurs :

- 1. Poursuivre un développement communal cohérent**
- 2. Favoriser un développement respectueux du cadre de vie et de l'environnement**

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 la commune sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

## Partie 01.

# Le projet communal



## Axe 1 : Poursuivre un développement communal cohérent

La commune des Bordes-Aumont offre un cadre de vie qualitatif notamment grâce à ses équipements et services publics destinés à tous, elle a ainsi su attirer des familles séduites par cette offre en milieu rural et à proximité de Troyes.

### ■ 1.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants

La commune a connu sur la dernière période intercensitaire une baisse démographique de -5,41% soit une baisse annuelle de -0,9%.

La commune vise un développement démographique de 1%/an, cela lui permettrait d'accueillir des nouveaux habitants à un rythme adapté au territoire.

Pour accueillir ces nouveaux habitants, la commune est favorable à une opération d'aménagement, cependant dans un souci de réduction de la consommation d'espaces, la reprise des dents creuses est également au cœur du projet communal (conformément aux objectifs fixés par le SCoT des Territoires de l'Aube). De plus, les élus souhaitent permettre la diversité des parcours résidentiels afin de favoriser l'intergénérationnalité sur le territoire.

Afin de pouvoir accueillir les nouveaux foyers dans les meilleures conditions la commune est disposée à procéder aux adaptations des réseaux (eau, assainissement, pluvial, sécurité incendie, ...) équipements et services nécessaires au maintien de la qualité de vie dans la commune.

### ■ 1.2. Permettre l'accueil de commerces de proximité ou de services

Le principal commerce de la commune est le « Bar de l'Amitié » qui offre plusieurs services aux habitants et usagers de passage. La commune est favorable à l'installation d'un commerce de proximité de type épicerie afin de compléter l'offre de proximité sur la commune, cela permettra de répondre aux besoins des habitants mais également des usagers empruntant la RD444 un axe très fréquenté traversant le centre-bourg. Cette offre de commerce devra se développer dans la centralité de la commune.

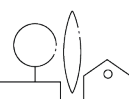
Les élus souhaitent également favoriser l'installation de services sur la commune. Ainsi l'ancienne mairie est en cours de rénovation afin d'accueillir un cabinet infirmier temporairement installé dans l'ancienne poste. Une cabine de télé-médecine viendra prochainement renforcer l'offre de soins sur la commune.

### ■ 1.3. Maintenir et permettre le développement d'une offre d'équipements publics adaptée



#### Pérenniser et développer l'offre d'équipements de loisirs

Au-delà du commerce, l'offre de loisirs est également un atout de la commune. En effet, elle a aménagé ces dernières années plusieurs espaces permettant à chacun de se divertir et se dépenser : aire de jeux, terrains de tennis, city stade, parcours de santé. Les élus souhaitent maintenir ces structures et équipements de loisirs et permettre leur développement selon les besoins des habitants.



*Aire de jeux près de la rue du Grenier à Grain*

### **Maintenir le groupe scolaire**

La présence d'une école est une force pour la commune et représente un véritable critère d'attractivité. C'est pourquoi les élus souhaitent maintenir le groupe scolaire.



*Groupe scolaire, rue des Herbues*

### **■ 1.4. Agir pour le maintien et le développement du secteur agricole**

Les élus souhaitent permettre le maintien des exploitations en place sur la commune ainsi que leur développement afin que l'activité agricole demeure.

De plus les terres agricoles de la commune ont, pour beaucoup, un bon potentiel pédo-agronomique qu'il convient de préserver.

### **■ 1.5. Intégrer la mobilité et l'accessibilité au développement communal**

Les Bordes-Aumont est traditionnellement un village-rue, cela signifie que la trame urbaine s'est développée le long de l'axe de la RD444. Cette morphologie urbaine implique une réflexion particulière sur les mobilités et la sécurité aux abords des axes de circulation et ce pour tous les usagers.

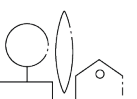
Les élus souhaitent poursuivre les efforts engagés depuis plusieurs années concernant la sécurisation des axes de circulation et notamment la création de cheminement doux lisibles et sécurisés, ainsi que l'entretien des chemins ruraux. Ces derniers font d'ailleurs l'objet d'une inventarisation menée par la commune. Il faut garantir la libre circulation sur ces chemins pour l'ensemble des usagers.

La commune est favorable au développement des transports en commun sur son territoire, cette volonté s'inscrit dans la lignée du développement du transport à la demande par Troyes Champagne Métropole.

Par ailleurs, la commune souhaite maintenir les places de stationnement implantées le long de la RD444 afin de garantir les possibilités de stationnement pour les habitants. En effet de par la morphologie du village plusieurs habitations n'offrent aucune possibilité de stationnement sur la parcelle. Il est donc important pour les élus de garantir l'accès à un stationnement sécurisé nécessaire à l'installation de foyers motorisés. Cela est d'autant plus important dans la commune des Bordes-Aumont où une majorité des foyers est motorisée notamment car beaucoup d'actifs travaillent en-dehors de la commune.

### **■ 1.6. Promouvoir 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). Les élus soulignent cependant que des dysfonctionnements du réseau de téléphonie mobile ont été constatés.



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. En ce sens la commune est favorable au développement de la vidéosurveillance et de la 5G.

## **Axe 2 : Favoriser un développement respectueux du cadre de vie et de l'environnement**

La qualité de vie des Bordes-Aumont repose également sur son environnement urbain. Le bâti traditionnel offre de nombreux espaces de respirations et crée un lien entre l'urbain et les terres agricoles garant de l'identité rurale du village. Le développement qu'a connu la commune ses dernières années l'a contrainte à s'étendre en-dehors de sa forme de village-rue traditionnelle.

De plus, les hameaux de Bray et Virloop représentent eux aussi un intérêt architectural et paysager.

### **■ 2.1. Offrir un traitement paysager qualitatif du territoire**

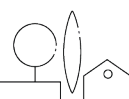
Le village des Bordes-Aumont est localisé dans la plaine de Troyes, toute construction a donc un impact paysager direct sur la plaine agricole environnante d'autant plus lorsqu'il s'agit de réalisations imposantes. Il s'agit donc de prôner une urbanisation harmonieuse avec le paysage environnant afin de maintenir la qualité du bourg.

Pour se faire la commune souhaite généraliser un traitement qualitatif des franges paysagères du bourg, si cela est globalement le cas pour les constructions existantes il convient de veiller à ce que cette dynamique perdure pour les futures constructions. Il en va de même pour les jardins et les vergers qui sont des éléments clés de la qualité paysagère du village qui doivent être protégés.

Par ailleurs le traitement des entrées de ville gagnerait à être plus qualitatif, en effet la commune constate que la construction d'habitation récentes en bordure de village impacte la qualité et la lisibilité des entrées de village. Ainsi des efforts devront être réalisés sur l'intégration des constructions récentes au paysage, d'autant plus lorsque celles-ci sont implantées dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager tel qu'une entrée de village.



*Vue sur Les Bordes-Aumont depuis la RD444*



La commune se caractérise également par une organisation particulière, elle est constituée d'un bourg-centre et de deux hameaux : Virloop est éloigné du bourg-centre et s'est peu étendu, Bray quant à lui est à proximité directe du bourg-centre et s'est développé en direction de ce dernier. Les constructions futures devront s'implanter de façon à respecter la coupure d'urbanisation entre le centre-bourg et les hameaux afin de maintenir l'organisation historique du village.

## ■ 2.2. Prôner une harmonie du tissu urbain

La forte croissance démographique que la commune a connu jusque dans les années 2010 a induit la réalisation de nombreux logements afin de pouvoir accueillir ces nouveaux foyers. L'essentiel des constructions les plus récentes a été réalisée sous la forme de lotissement, le restant ayant été réalisé de façon ponctuelle et individuelle. La réalisation du grand lotissement a permis de garder une cohérence de l'ensemble et sa localisation n'a pas eu d'impact sur la trame viaire principale.

La commune remarque cependant que certaines constructions ponctuelles, dans le bourg et les hameaux, dénotent de l'ensemble dans lequel elle se trouve. Ainsi, la commune souhaite renforcer l'harmonie du tissu bâti notamment pour que les futures constructions s'intègrent plus aisément à la trame urbaine préexistante.

## ■ 2.3. Veiller à une intégration qualitative des ENR dans le paysage

La commune des Bordes-Aumont est favorable à un développement des énergies renouvelables sur son territoire.

Les élus ont adopté une carte des zones d'accélération des ENR, ils sont notamment favorables à la géothermie et à l'agrivoltaïque. Concernant l'éolien la commune a pris en compte la charte éolienne de l'UNESCO, en effet elle est intégrée à la zone d'exclusion de cette dernière.

L'aménagement d'un site de méthanisation implique une réflexion sur l'intégration paysagère de ce dernier d'autant plus au vu de son implantation au cœur de la plaine agricole et donc de l'impact sur les vues paysagères. Ainsi la commune est défavorable à toute extension du méthaniseur.

## ■ 2.4. Valoriser l'architecture locale

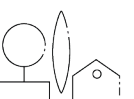
Le village des Bordes-Aumont donne à voir une architecture traditionnelle de village-rue champenois dans la plaine de Troyes. Les briques et le bois y sont de rigueur et marquent indéniablement la spécificité du village.

Au-delà de son charme et de son caractère, ces formes bâties lient l'espace agricole à l'espace urbain et participent donc à la qualité paysagère du village et à la mise en avant de son identité rurale.

Il est donc important de préserver les éléments bâtis traditionnels ainsi que de favoriser l'emploi de matériaux et de formes architecturales locales lors de la rénovation voire la construction dans le cœur historique du village. Les constructions récentes doivent également être conçues de sorte à s'intégrer à la trame urbaine originelle du village.



*Mairie, ancienne école, rue des Herbies*

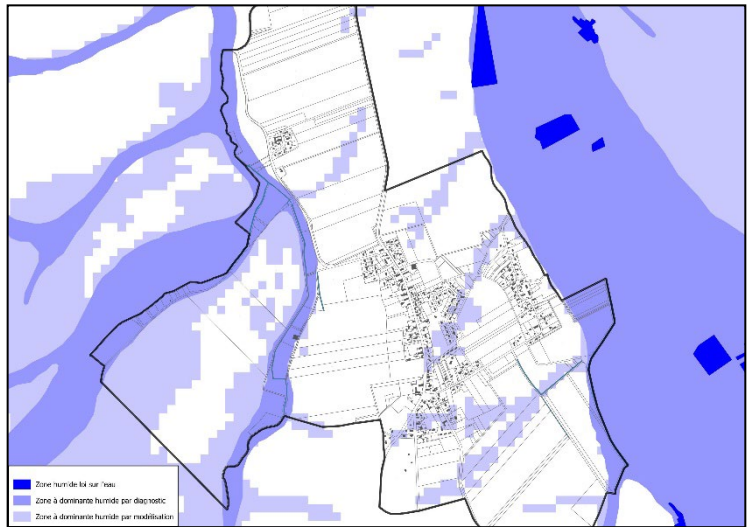


## ■ 2.5. Préserver les éléments environnementaux locaux

La commune des Bordes-Aumont n'est concernée par aucun site naturel inscrit de type ZNIEFF ou Natura2000. Cependant cela ne signifie pas qu'aucun enjeu environnemental n'existe sur le territoire communal.

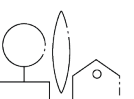
La commune est notamment concernée par le passage d'un corridor de zones humides à l'ouest de son ban, cela implique une vigilance quant aux activités sur ces sites en l'occurrence sur l'impact des activités agricoles sur les zones humides.

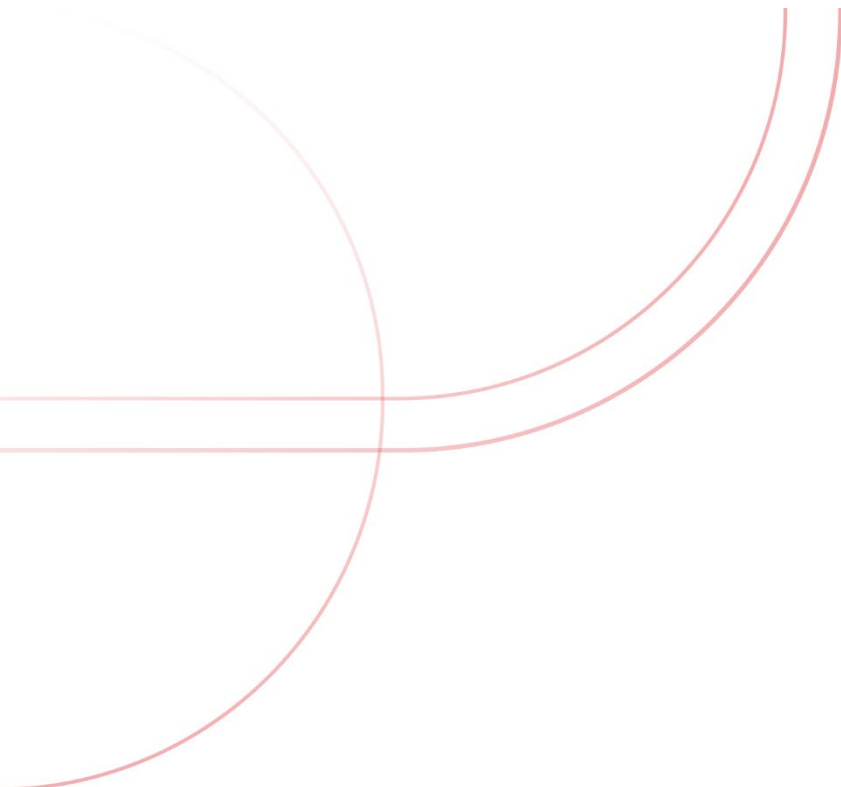
De plus, les haies autrefois très répandues dans le village ont fortement diminuées. Au-delà de l'impact paysager que cela a, cet amaigrissement de la trame verte a également des répercussions d'un point de vue environnemental. Les autres éléments constitutifs de la trame verte tels que les vergers, les ripisylves, etc représentent un fort enjeu environnemental.



Zones humides et à dominante humide, données DREAL

Ainsi, la commune souhaite redévelopper la trame verte du bourg et des hameaux afin de préserver la biodiversité locale et la qualité paysagère du village.





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)

