

Pièce  
n°2

TROYES  
CHAMPAGNE  
MÉTROPOLE

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :  
SAINT-POUANGE

# 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\_0066  
Du 25 Juillet 2025  
Soumettant à enquête publique la révision du PLU

Prescription de la révision du PLU le 14 Avril 2023  
PLU approuvé le 18 Mars 2014

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES

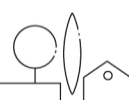
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

# Sommaire

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>OBJECTIFS DU PADD</b>	<b>5</b>
<b>LE PROJET COMMUNAL</b>	<b>6</b>
<b>Axe 1 : Préserver l'identité communale et le cadre de vie</b>	<b>7</b>
• 1.1. Maintenir le caractère rural de la commune et protéger le patrimoine bâti	7
• 1.2. Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu existant	7
• 1.3. Créer et préserver les liaisons entre les différents équipements, et améliorer la sécurité routière	8
<b>Axe 2 : Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant le développement de l'habitat</b>	<b>8</b>
• 2.1. Maîtriser le développement de l'habitat	8
• 2.2. Diversifier l'offre de logements sur la commune	9
• 2.3. Maintenir et développer l'offre d'équipements participant à la qualité du cadre de vie	9
• 2.4. Intégrer les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication	10
<b>Axe 3 : Favoriser le maintien, voire le renforcement du tissu économique local</b>	<b>10</b>
• 3.1. Préserver l'activité agricole et conforter la position du campus et de ses équipements	10
• 3.2. Conforter la zone d'activités, les commerces et les services itinérants	11
<b>Axe 4 : Protéger et renforcer la prise en compte des milieux naturels, agricoles, des qualités paysagères et des risques</b>	<b>12</b>
• 4.1 Préserver les continuités écologiques, les espaces naturels, agricoles et forestiers	12
• 4.2 Prendre en compte les enjeux liés à l'eau	12
• 4.3 Maintenir et mettre en valeur les qualités paysagères locales favorisant le cadre de vie	13
• 4.4 Prendre en compte les risques naturels et technologiques	13



# 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 suivants :

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

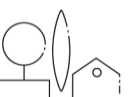
### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :**

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 :

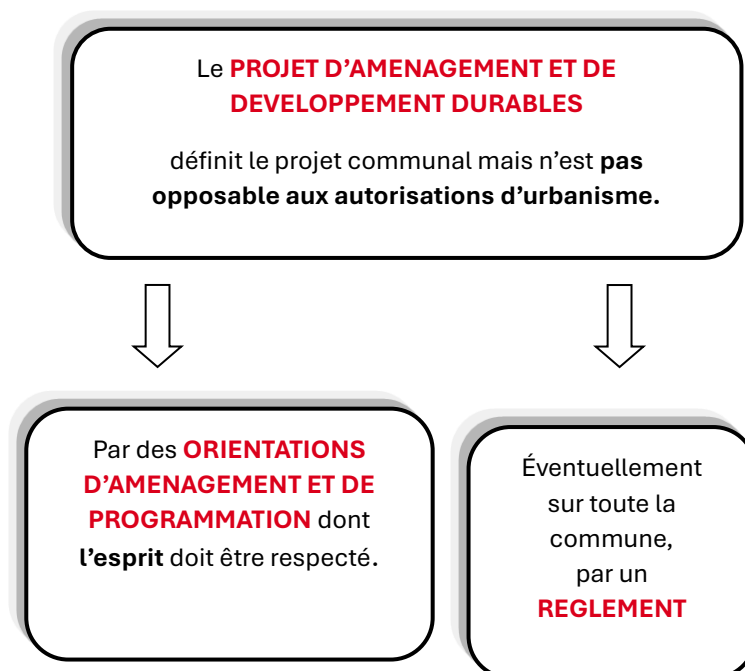
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial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

**Axe 1 - Préserver l'identité communale et le cadre de vie**

**Axe 2 - Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant le développement de l'habitat**

**Axe 3 - Favoriser le maintien, voire le renforcement du tissu économique local**

**Axe 4 - Protéger et renforcer la prise en compte des milieux naturels, agricoles, des qualités paysagères et des risques**

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 de révision 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.

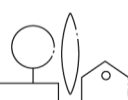
Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

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 : Préserver l'identité communale et le cadre de vie**

### **1.1. Maintenir le caractère rural de la commune et protéger le patrimoine bâti**

### **1.2. Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu existant**

### **1.3. Créer et préserver les liaisons entre les différents équipements, et améliorer la sécurité routière**

#### **Contexte :**

Saint-Pouange est une commune de 994 habitants (INSEE 2021) se développant à proximité de Troyes, avec un centre-bourg et un patrimoine ancien. De nombreuses familles avec enfants s'installent sur la commune depuis le milieu du XXème siècle, avec un phénomène d'étalement urbain : cela amène une banalisation de son caractère rural par l'apparition de haies et clôtures opaques, ainsi que de lotissements. Pour préserver son identité communale, Saint-Pouange se fixe les objectifs suivants :

#### **■ 1.1. Maintenir le caractère rural de la commune et protéger le patrimoine bâti**

Malgré l'impact de la pression foncière sur la commune, Saint-Pouange doit conserver ses caractéristiques de commune rurale. Le tissu urbain étant assez diffus, cela permet la présence d'espaces naturels et agricoles qui s'immiscent dans le tissu villageois urbanisé. Les arbres qui se développent dans les lotissements permettent de préserver ce caractère rural en prolongeant la trame verte à proximité des habitations. Il faut ainsi préserver tous les éléments qui s'articulent autour des éléments patrimoniaux, les murets anciens du centre-bourg, les arbres remarquables autour du centre-bourg et les fermes (notamment celles de Souleaux et des Blancs Fossés).

La commune possède donc un patrimoine bâti intéressant : une église communale, le château de Souleaux, un lavoir, des fermes traditionnelles champenoises, et ancien presbytère, qui participent à la qualité du cadre de vie. Il faut ainsi favoriser leur protection à travers des dispositions adaptées dans le PLU.

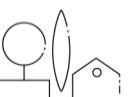
#### **■ 1.2. Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu existant**

Des constructions patrimoniales se trouvent sur la commune avec les fermes champenoises et le château de Souleaux qui induisent une trame verte ancienne à l'intérieur de ces dernières, qui sont ainsi intégrées au paysage et au tissu villageois depuis de nombreuses décennies. Cela n'est pas le cas pour les nouvelles constructions qui se développent sur des terres agricoles. Ces habitations sont souvent entourées de haies denses ou de clôtures qui ne permettent pas de bien s'intégrer vis-à-vis du tissu urbain et paysager. Les nouvelles habitations sont donc à intégrer au tissu urbain et paysager à travers le respect de la trame verte environnante et de la qualité du bâti par rapport à l'existant.

La commune de Saint-Pouange possède 5 entrées de villes sur son territoire, dont la plupart donnent à voir un point de vue paysager ou sont intégrées à la campagne environnante. Lorsque les entrées de villes se traduisent seulement par la présence d'habitations, il faut mieux les intégrer au tissu paysager et agricole à l'aide de plantations de haies ou d'arbres, pour ne pas créer de rupture nette entre le village et son territoire.

A cela s'ajoute la question des franges urbaines sur les parcelles privées qui contribuent à la lecture d'une entrée de ville ou du paysage environnant. Il faut ainsi planter des lisières entre le tissu résidentiel et agricole lors de l'implantation de nouveaux bâtiments, dans la mesure du possible, de la même manière que pour les entrées de ville.

Lorsque les entrées en ville et les franges urbaines sont plantées et qualitatives, il convient de les préserver et de les entretenir.



### ■ 1.3. Créer et préserver les liaisons entre les différents équipements, et améliorer la sécurité routière

La commune possède de nombreux équipements au centre-bourg, dont la plupart permettent l'accueil d'enfants. Les liaisons piétonnes entre ces équipements sont ainsi à préserver et développer.

La majorité des élèves et employés du lycée agricole se rendent sur le campus en voiture. Pour ceux habitants à Saint-Pouange, le passage de l'autoroute sur la commune ne facilite pas l'accès au campus agricole. La mise en place des nouvelles formations et de la zone maraîchère sur le campus créera davantage d'échanges des deux côtés de l'autoroute. Le passage sous l'autoroute sera donc à renforcer pour assurer cette liaison et le bon déplacement des piétons ainsi que des engins agricoles. Un emplacement réservé pourrait aussi être mis en place entre la route départementale et le chemin pour les brebis en cas de projet futur.

Dans le cadre du développement de nouveaux logements au centre-bourg pour jeunes actifs, étudiants ou retraités, la commune souhaite mettre en place des continuités de cheminements piétons pour faciliter les déplacements au sein de son territoire :

- pour lier les équipements entre eux,
- pour lier le campus au centre-bourg et aux équipements,
- pour lier le campus vers Rosières-Près-Troyes et Saint-Léger-Près-Troyes,
- pour lier les équipements aux habitations.

Ceux-ci s'inscriront aussi dans le plan de mobilités douces en cours de création de Troyes Champagne Métropole.

## **Axe 2 : Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant le développement de l'habitat**

### **Contexte :**

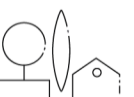
La commune se développe depuis les années 1960 et fait face à une attraction croissante du fait de sa position par rapport à Troyes. Cela se traduit par la construction de lotissements, de l'étalement urbain sur les zones agricoles, tout cela contraint par la présence de nombreuses zones humides sur la commune. La population atteint aujourd'hui 994 habitants, et le faible nombre de logements vacants (6 en 2020) ne permet pas une bonne rotation des ménages.

### ■ 2.1. Maîtriser le développement de l'habitat

La commune a connu une croissance assez soutenue sur les dernières années (pour rappel : 1,5 % de croissance par an connue sur les 20 dernières années) et souhaite ralentir celle-ci afin d'être en mesure de conserver sa structure villageoise et de respecter la capacité des équipements et du tissu associatif local.

La commune souhaite ainsi se projeter sur une croissance moyenne de 0,5 % par an à partir de 2025.

Cette croissance envisage donc un maximum de population compris entre 1000 à 1100 habitants à l'horizon 2035 (*Une croissance de 0,5% par an permettrait de porter le total de la population à 1071 habitants*).



Cette augmentation de 77 habitants d'ici à 2035 correspond à un besoin théorique de 39 logements.

Respectant ainsi une densité comprise entre 10 et 12 logements par hectare, la commune envisage donc de respecter un potentiel de foncier moyen d'urbanisation compris entre 3,4 et 4,1 ha.

*Pour rappel : Analyse du SCoT : potentiel moyen à 2035 : 4,5 ha.*

La commune souhaite ainsi limiter les extensions de l'urbanisation aux objectifs de développement démographique et économique de la commune en tenant compte en priorité de possibilités restantes que constituent les dents creuses, près du centre-bourg.

De plus, la commune souhaite éviter la consommation de terres agricoles en extension de l'enveloppe urbaine lors de la construction de nouveaux logements.

Pour terminer, la présence de zones humides sur la commune limite l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine et au sein du tissu bâti.

## ■ 2.2. Diversifier l'offre de logements sur la commune

La commune souhaite diversifier les typologies de logements afin d'offrir un nouveau parcours résidentiel sur son territoire. En effet, elle fait face à un vieillissement de la population, notamment dans les lotissements construits dans les années 70-80, qui représentent une grande partie du territoire.

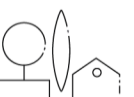
La commune souhaite ainsi créer de plus petits logements pour les personnes âgées, dont les actuels ne sont plus forcément adaptés à leur mode de vie. Cela permettrait de libérer certaines habitations qui accueilleraient à terme de nouvelles familles par exemple, et offrirait une meilleure rotation des logements ainsi qu'un parcours résidentiel.

Les personnes âgées ou seules pourraient être logées dans des espaces plus petits tout en leur permettant de rester sur la commune. En parallèle, les logements plus petits pourraient aussi profiter aux jeunes actifs et aux étudiants du lycée agricole, notamment si du locatif est mis en place dans ces bâtiments.

La commune propose ainsi un changement de destination des corps de ferme, en rénovant le bâti ancien, à travers plusieurs logements de taille plus réduite au sein de ces bâtiments. En raison de l'ancienneté des logements du centre-bourg, il peut parfois s'avérer complexe d'œuvrer à leur rénovation. Ainsi, des dispositions seront mises en place dans le PLU pour faciliter l'accueil de nouveaux ménages et régler leur rénovation.

## ■ 2.3. Maintenir et développer l'offre d'équipements participant à la qualité du cadre de vie

La commune possède de nombreux équipements près du centre-bourg : une école maternelle et primaire, un terrain de sport, un restaurant scolaire, une bibliothèque et une aire de jeu. La commune souhaite maintenir et renforcer ce niveau d'équipements en vue du projet de développement de l'école maternelle et primaire mais aussi vis-à-vis de l'augmentation de la population envisagée.



## ■ 2.4. Intégrer les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication

Le maintien et l'accueil des activités économiques du territoire dépendent fortement des services qui peuvent être offerts aux professionnels et aux particuliers. La commune souhaite donc permettre le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication. Il convient également d'anticiper la mise en place de ces NTIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement, étant importants à la fois pour l'économie et la population. L'installation d'antennes sur la commune sera réglementée.

## Axe 3: Favoriser le maintien, voire le renforcement du tissu économique local

### ■ 3.1. Préserver l'activité agricole et conforter la position du campus et de ses équipements

La commune souhaite protéger l'activité agricole sur la commune et permettre son développement.

Pour cela, le premier enjeu est celui de la modération de la consommation d'espaces agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire.

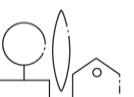
Il conviendra d'anticiper autant que possible, les besoins d'installations des structures agricoles existantes et futures (par exemple, la mise en place des serres et du maraichage sur la commune, en lien avec Troyes Champagne Métropole et le campus agricole) et permettre leur changement de destination si nécessaire. Enfin, il s'agit d'assurer la continuité dans les déplacements des engins agricoles en préservant les chemins agricoles sur la commune, ainsi que le passage sous l'autoroute, les exploitants n'ayant pas leur siège à proximité.

La réflexion sur le PLU peut s'accompagner d'un développement sur les productions adaptées au changement climatique afin de promouvoir des modes de culture plus résilients et des pratiques agricoles durables valorisant les circuits-courts et l'autosuffisance. Cela est déjà impulsé par le lycée agricole avec son projet de transformation de légumes en circuit court avec les maraichers locaux. La commune souhaite ainsi accompagner ces démarches auprès des exploitants et du lycée agricole.

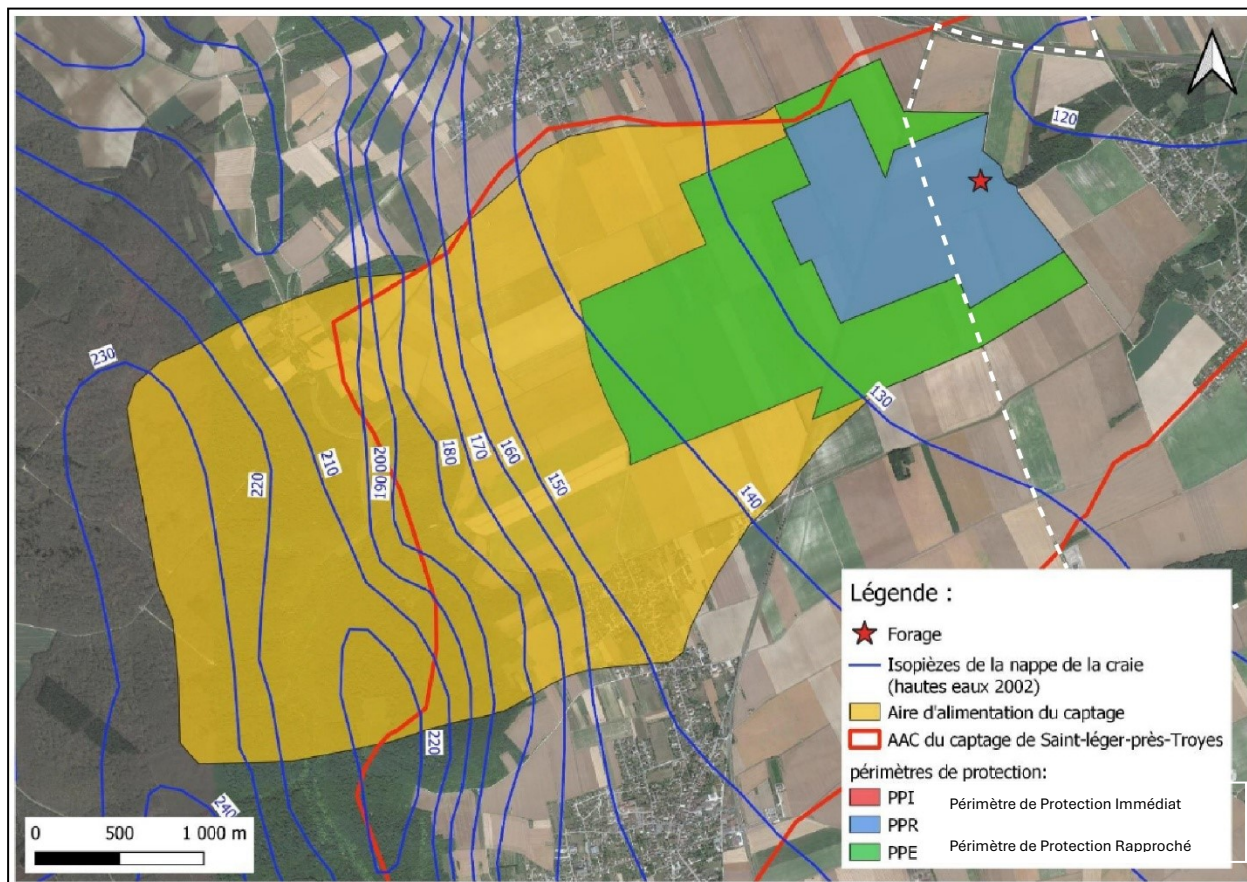
Le campus agricole et ses activités liées demeurent importants pour l'économie locale et l'attractivité de Saint-Pouange. De cette manière, la commune souhaite accompagner le lycée dans son développement, notamment avec l'arrivée de nouvelles formations. Elles sont notamment à l'origine de la création de serres pour du maraichage avec la participation de Troyes Champagne Métropole.

Ainsi, leur accès sera facilité au sein du tissu urbain, et ces éléments seront mis en valeur à travers le territoire pour promouvoir ces pratiques.

Enfin, l'implantation de haies au sein du parcellaire agricole pourrait être envisagée à la fois pour favoriser la biodiversité, limiter l'érosion et préserver la qualité de la ressource en eau. En effet, une partie des cultures se situe sur l'aire de captage de la fontaine de Richebourg.



Aire d'alimentation du captage de la fontaine de Richebourg

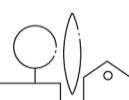


### ■ 3.2. Conforter la zone d'activités, les commerces et les services itinérants

La commune de Saint-Pouange comprend une zone d'activités artisanales au sein de laquelle sont notamment présents des établissements économiques spécialisés dans la production de biens d'équipement et/ou de services.

Le PLU visera donc à conforter cette zone d'activités artisanale qui contribue à la diversité des fonctions sur le territoire communal. Il pourrait également être pertinent de s'interroger sur leur superficie, leur implantation et leur intégration paysagère afin de permettre à la commune de se développer tout en s'intégrant harmonieusement dans le tissu bâti et le paysage.

La commune est favorable à l'accueil de services et commerces itinérants sur le centre-bourg sans pour autant prévoir leur installation, sa proximité avec les zones commerciales ne lui permettant pas de développer de commerces de centre-bourg. Un bâtiment près du centre pourrait toutefois être mis à disposition d'un commerçant, à travers un AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt).



## **Axe 4 : Protéger et renforcer la prise en compte des milieux naturels, agricoles, des qualités paysagères et des risques**

### **4.1. Préserver les continuités écologiques, les espaces naturels, agricoles et forestier**

### **4.2. Prendre en compte les enjeux liés à l'eau**

### **4.3. Maintenir et mettre en valeur les qualités paysagères locales favorisant le cadre de vie**

### **4.4. Prendre en compte des risques naturels et technologiques**

#### **Contexte**

Saint-Pouange est une commune avec de nombreux boisements et zones humides, traversée par plusieurs cours d'eau : la Fosse Centrale, le ruisseau de l'Etang l'Abbé, le ruisseau de Neuville et la Hurrande. Ces cours d'eau se situent en majorité sur des zones humides au titre de la « Loi sur l'eau » ainsi que d'autres dites « par diagnostic », dans la continuité des ruisseaux. Ces éléments posent la question de la ressource en eau sur le territoire, à l'origine de plusieurs risques naturels.

#### **■ 4.1 Préserver les continuités écologiques, les espaces naturels, agricoles et forestiers**

La commune dispose d'un patrimoine paysager rare en plaine champenoise. Ses boisements (dont un au Nord classé et identifié en tant que ZNIEFF), font partie de corridors écologiques et de réservoir écologique au titre de la trame verte et bleue, qu'il conviendra de préserver.

La préservation des paysages passe également indirectement par une réflexion sur le développement des Energies Renouvelables. La commune se situe dans la zone d'exclusion du périmètre UNESCO, elle n'est ainsi pas en mesure d'installer des éoliennes.

La commune souhaite en parallèle développer des énergies photovoltaïques sur des bâtiments non résidentiels, notamment sur sa zone artisanale. De plus, les abords de l'autoroute étant considéré comme « friche » pourraient aussi accueillir ce genre d'énergie. Elle souhaite aussi que la constitution de tout projet puisse être étudiée et ne vienne pas en contradiction avec les objectifs de préservation des structures et vues paysagères. Il s'agira surtout de ne pas porter atteinte aux parcelles agricoles, à la qualité des paysages et aux zones humides.

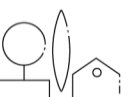
#### **■ 4.2 Prendre en compte les enjeux liés à l'eau**

La commune est traversée par un réseau hydrographique dense, notamment en termes de milieux humides, à l'origine de ripisylves (végétation qui accompagne les cours d'eau), qu'il convient de préserver.

Il conviendra de respecter les périmètres de protection autour du captage de la fontaine de Richebourg.

De plus, de nombreuses zones humides au titre de la loi du l'eau ainsi que celles dites « par diagnostic » se situent sur la commune et devront être préserver et prises en compte lors de la mise en place de futures constructions.

Le risque important de remontées de nappes qui se trouve sur la commune doit être pris en compte lors d'une urbanisation potentielle.



#### ■ 4.3 Maintenir et mettre en valeur les qualités paysagères locales favorisant le cadre de vie

La commune dispose de plusieurs lieux avec des qualités paysagères remarquables dont les habitants peuvent profiter, et qu'il convient de préserver. Tout d'abord, près de l'aire de jeu au centre-bourg, près du ruisseau de Neuville en sous-bois, ainsi que la mare boisée au nord sur la commune.

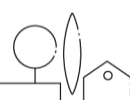
Ensuite, les points de vue paysagers en sortie de commune vers la plaine agricole et les collines du pays d'Othe au loin seront préservés.

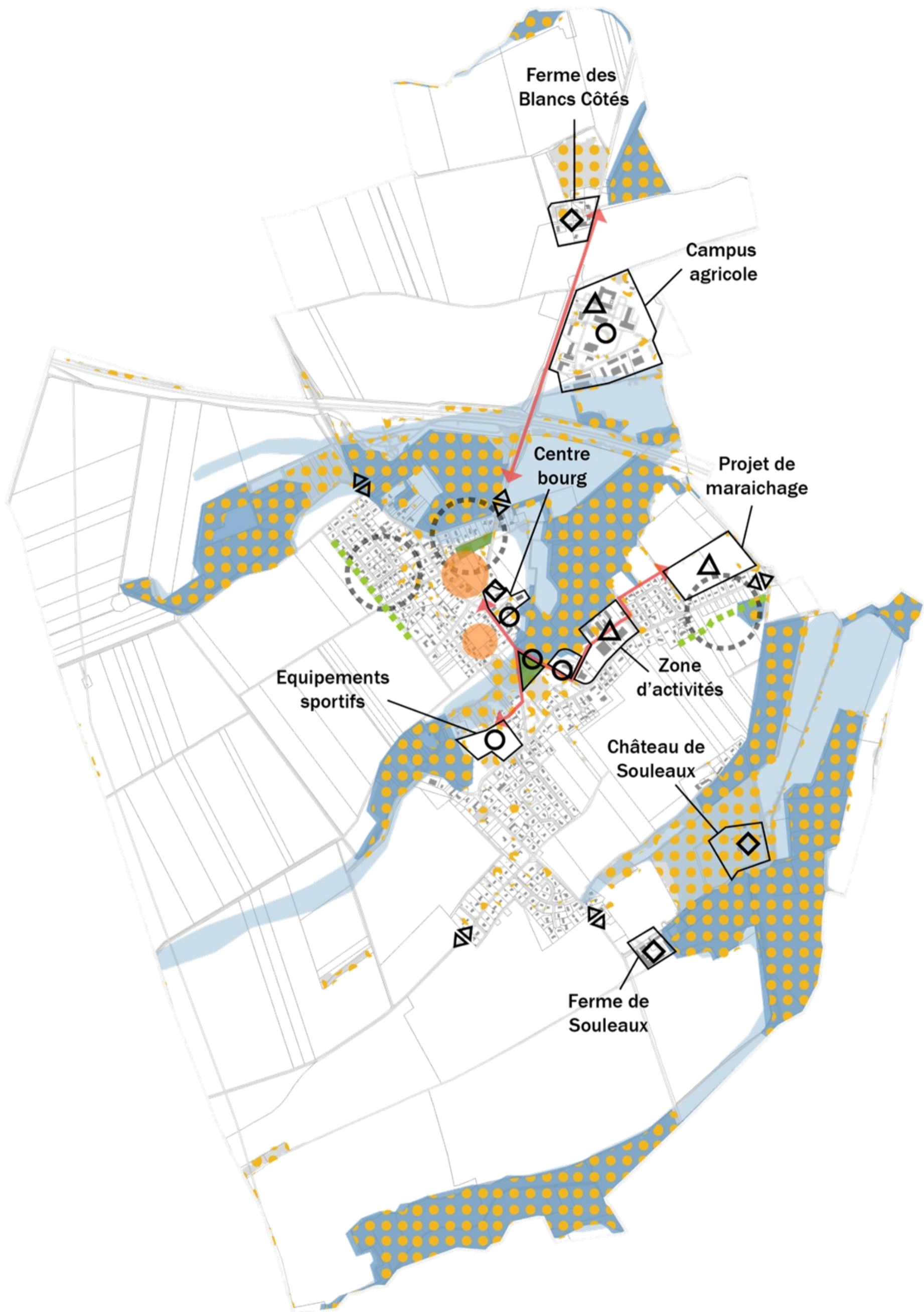
#### ■ 4.4 Prendre en compte les risques naturels et technologiques

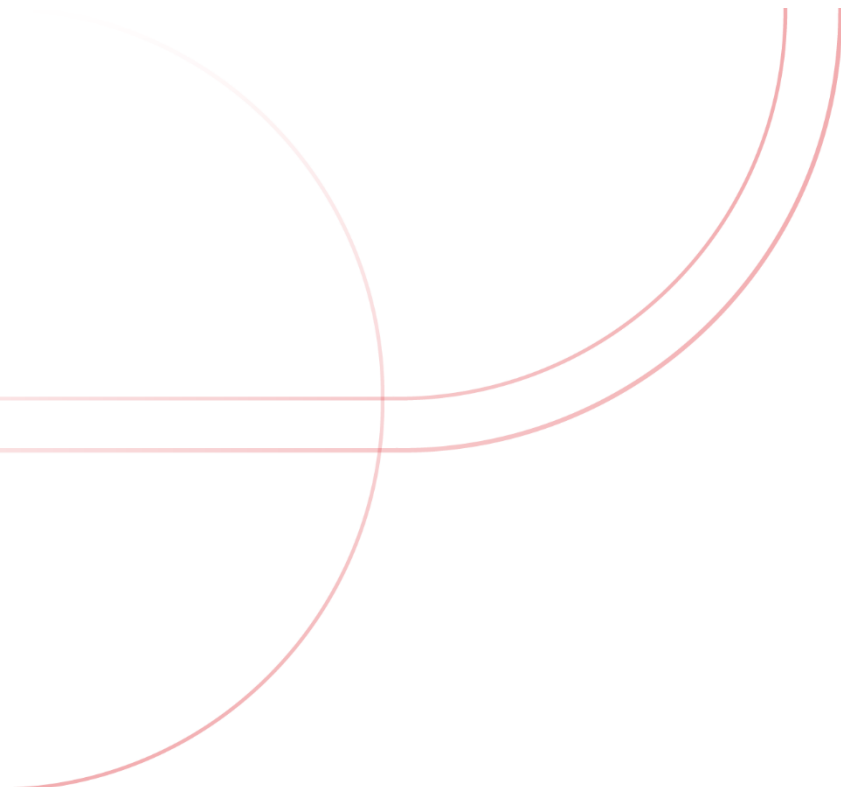
Plusieurs risques se trouvent sur la commune, qu'il convient de prendre en compte :

- l'aléa remontée de nappes,
- l'aléa retrait-gonflement des argiles,
- le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) routier au niveau de l'autoroute, et la canalisation de gaz naturel au sud de Saint-Pouange.

Les zones comportant des nuisances ne seront pas urbanisées, ou si cela n'est pas possible, les effets en seront amoindris.







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)

