

Pièce
n°2

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :
MESNIL-SELLIERES

Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

Vu pour être annexé à l'arrêté n° 30/2026
En date du 29 Septembre 2026
Soumettant à enquête publique la révision du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
signature du Maire :



Prescription de la révision du PLU le 27 Février 2024

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
1. Assurer l'avenir de la commune grâce à un projet démographique cohérent	9
1.1. Mesnil-Sellières, une commune attractive aux portes de Piney, Charmont et de l'agglomération Troyenne	9
1.2. Se projeter sur un objectif démographique ambitieux	10
1.3. Développer les équipements et les services en adéquation avec la démographie projetée	11
2. S'appuyer sur le projet intercommunal de valorisation du cadre de vie	13
2.1. Œuvrer pour un travail qualitatif sur le tissu urbain	13
2.2. Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	14
2.3. Être acteur d'une stratégie de valorisation touristique à l'échelle intercommunale	15
3. Anticiper les risques et les impacts du changement climatique	17
3.1. Anticiper les risques et protéger la population	17
3.2. Porter une réflexion sur les impacts du changement climatique	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.

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

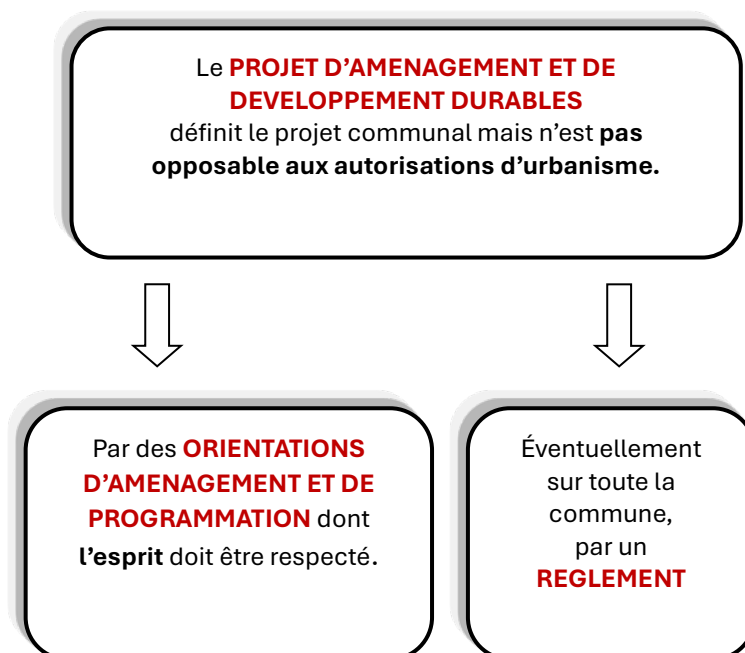
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial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

Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

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

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité ;
- Le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie ;
- Il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



Partie 02.

Objectifs du PADD



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

Axe 1 : Assurer l'avenir de la commune grâce à un projet démographique cohérent

Axe 2 : S'appuyer sur le projet intercommunal de valorisation du cadre de vie

Axe 3 : Anticiper les risques et les impacts du changement climatique

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.

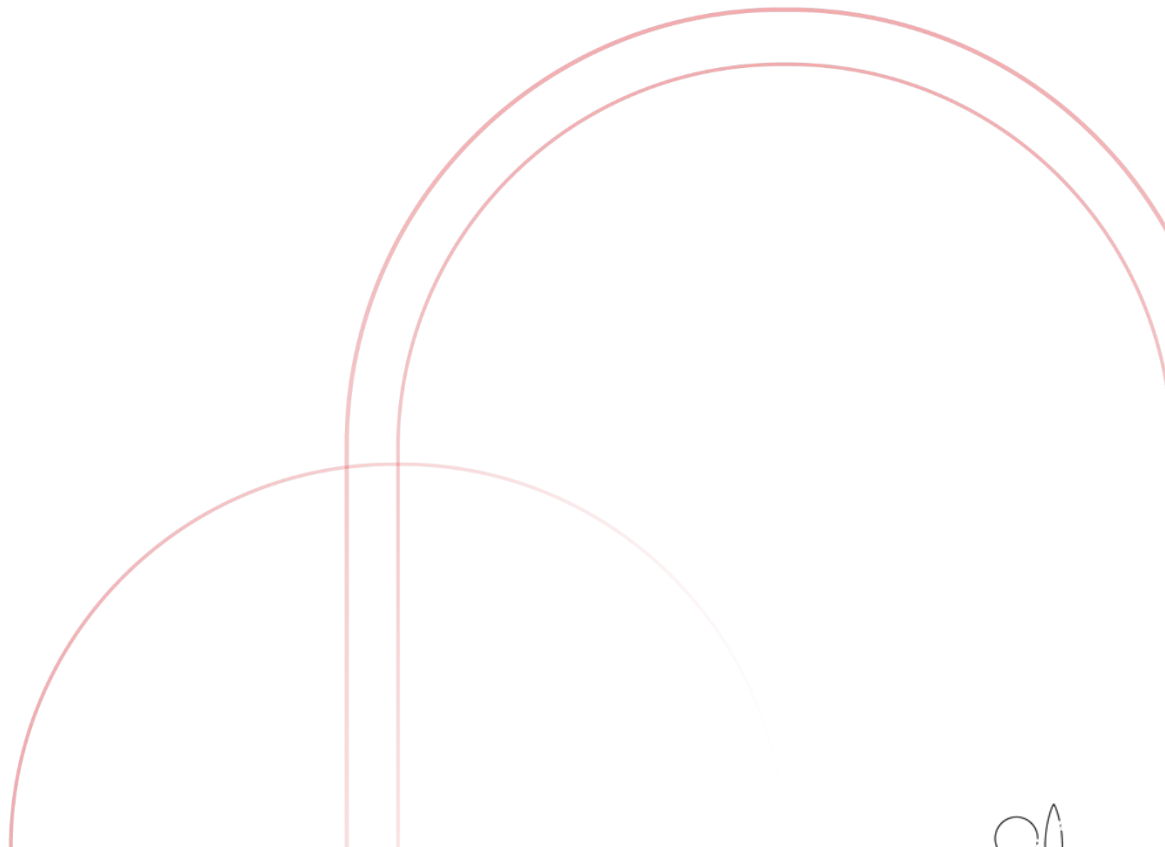
Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les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



1. Assurer l'avenir de la commune grâce à un projet démographique cohérent

■ 1.1. Mesnil-Sellières, une commune attractive aux portes de Piney, Charmont et de l'agglomération Troyenne

La population de la commune de Mesnil-Sellières croît régulièrement depuis le début des années 1960.

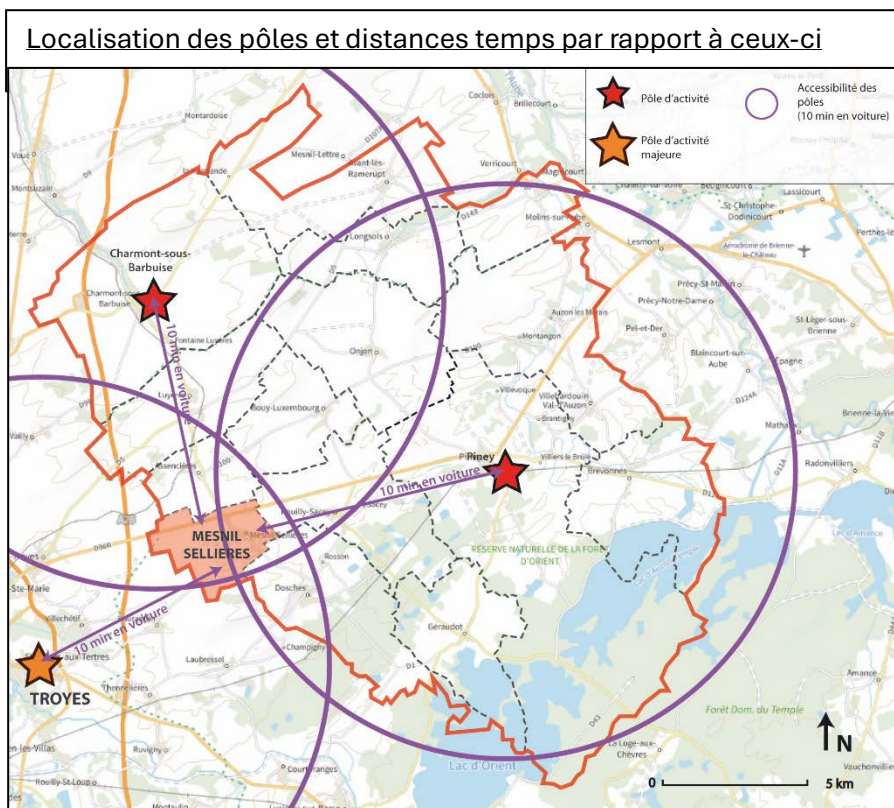
Ce dynamisme s'explique, d'une part, par la qualité de vie offerte sur la commune et, d'autre part, par sa proximité avec un ensemble de pôles d'intérêts qui répondent à des besoins particuliers de la population :

- La présence des lacs pour leur valeur paysagère et de loisirs ;
- La proximité avec l'agglomération troyenne pour le bassin d'emploi (18 minutes entre Mesnil-Sellières et le centre-ville de Troyes) ;
- La proximité avec les communes de Piney et Charmont-sous-Barbuise (une dizaine de minutes), pôles-centres de l'intercommunalité pour les commerces et les services ;
- L'intégration au périmètre du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pour sa valeur patrimoniale et paysagère.

De ce fait, la commune est passée d'un village extrêmement rural de 270 habitants, tourné essentiellement vers l'activité agricole, à un village rural aux accents périurbains de près de 600 habitants en l'espace de 60 ans.

L'accessibilité de la commune en distance, en temps et en foncier lui permet aujourd'hui d'être une commune attractive.

Aussi, c'est bien partant de ce constat que la commune estime pouvoir jouer un rôle dans l'intercommunalité en tant qu'interface entre les pôles d'intérêt du territoire.



Réalisation Perspectives sur fond IGN



■ 1.2. Se projeter sur un objectif démographique ambitieux

La commune souhaite donc se fixer un objectif de croissance ambitieux à l'avenir afin de pouvoir continuer à soutenir et maintenir la qualité des équipements et la densité du tissu associatif.

Pour cela, il est nécessaire de continuer à accueillir de nouveaux ménages sur le territoire et en particulier des ménages jeunes.

Par conséquent, les élus souhaitent se prononcer sur un objectif de croissance permettant d'atteindre 675 habitants d'ici à 2035.

Le projet de croissance tel qu'il est affiché envisage une croissance de 1,4 % par an.

Cette croissance correspond à l'accueil de **92 habitants supplémentaires** d'ici à 2035 afin **d'atteindre une population de 675 habitants**.

Cette croissance devra néanmoins s'inscrire dans le cadre du potentiel foncier défini par le SCoT à hauteur de 4,2 ha.

Ceci induit un besoin de **40 logements à l'horizon 2035** (92 habitants / 2,3 personnes par foyer = 40).

En plus, **10 logements** seront nécessaires pour compenser le desserrement des ménages (2,46 à 2,30 personnes par foyer).

Au total, le besoin en logements est donc estimé à 50 logements pour la période 2020-2035.

Si l'on se base sur une densité de l'ordre de 12 logements/hectare, le projet devrait pouvoir s'inscrire en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube sur la question du foncier.



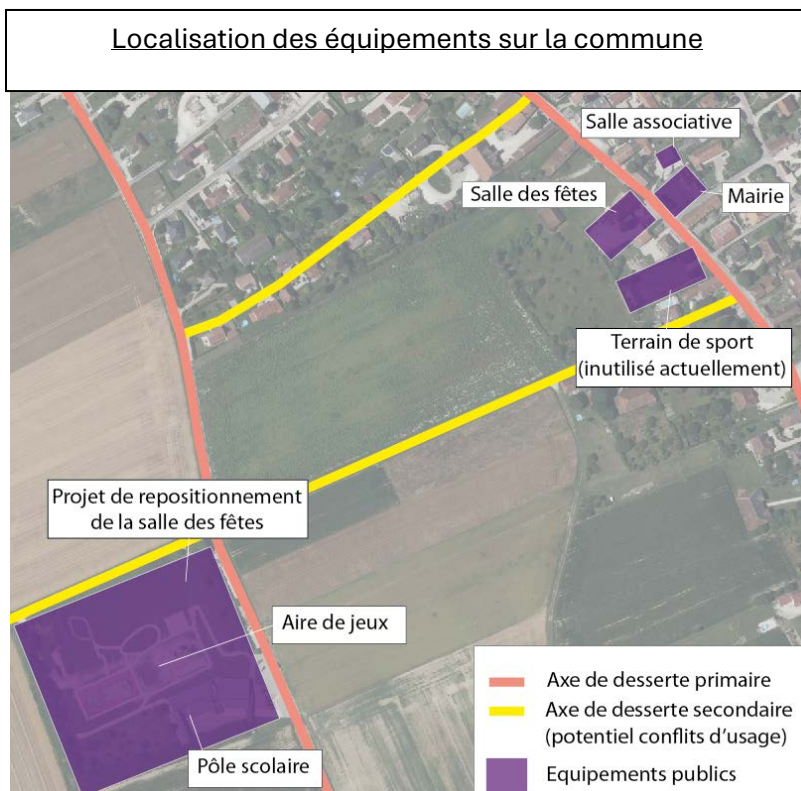
■ 1.3. Développer les équipements et les services en adéquation avec la démographie projetée

Conforter les équipements et services existants

Si la commune souhaite pouvoir assurer un rythme de croissance démographique soutenu, c'est en particulier pour continuer à maintenir les services scolaires qui sont une compétence de la communauté de communes.

En effet, la communauté de communes répartit les classes dans les différents pôles scolaires de l'EPCI sur les communes de Piney, Brévonnes, Charmont, Luyères, Onjon, Rouilly, Longsols et Mesnil-Sellières et il est constaté que les effectifs sont en recul d'environ 20% par rapport aux dix dernières années.

Mesnil-Sellières accueille sur son territoire un groupe scolaire pour le niveau élémentaire qui regroupait 99 élèves en 2024.



Réalisation Perspectives

La commune souhaite pouvoir maintenir les classes existantes et le nombre d'élèves à un niveau suffisant pour cela. Il s'agira donc de permettre à des ménages jeunes avec ou sans enfant de s'installer sur le territoire.

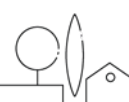
De même, la commune considère qu'il est vital de continuer à accueillir de nouveaux habitants pour agrandir et renouveler les rangs du tissu associatif communal.

Pour aller plus loin, la commune souhaite permettre un développement de ses services afin de tenir compte de l'augmentation de population.

Développer de nouveaux équipements et services

Ainsi, la commune envisage le déplacement de sa salle des fêtes à proximité du pôle scolaire sur le long terme afin de limiter les nuisances sonores induites par cet équipement.

De ce fait, l'actuelle salle des fêtes deviendra vacante, et les élus envisagent différentes solutions qui pourraient permettre de trouver une utilisation diurne à ce lieu.



Plusieurs solutions seront étudiées afin d'en faire un lieu accessible et utile à tous (comme un bar associatif par exemple).

La possibilité d'en faire un commerce associatif a également été évoquée. En effet, si la commune ne dispose pas, à ce stade, de projet particulier de développement commercial, le format associatif pourrait permettre d'accéder à une demande irrégulière, mais existante.

Enfin, la commune sera attentive aux évolutions des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication afin de permettre leur développement sur la commune. La fibre optique a été installée sur le territoire et enfouie en 2025. Les élus soulignent la nécessité à s'adapter enfin de maintenir un haut niveau de qualité de service sur la commune à l'avenir dans un contexte où la place de ces technologies dans le choix d'installation des ménages est grandissante.



Pôle scolaire intercommunal



Salle des fêtes communale

Enfin, concernant le développement des activités économiques, la commune ne dispose pas de zones d'activités. Le développement économique étant une compétence de l'intercommunalité, il a été décidé d'allouer le foncier dédié aux activités pour des secteurs structurants pour l'économie locale et en particulier sur la commune de Charmont-sous-Barbuise.



2. S'appuyer sur le projet intercommunal de valorisation du cadre de vie

■ 2.1. Œuvrer pour un travail qualitatif sur le tissu urbain

L'intégration de la commune dans le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient suppose la présence dans la commune d'un patrimoine bâti d'intérêt et d'une forme urbaine champenoise traditionnelle qu'il convient de préserver.

Préserver la forme urbaine et le bâti traditionnel



Grange à pan de bois

La commune dispose d'une forme urbaine en village-rue avec des typologies de construction classique des constructions agricoles de la Champagne.

Ainsi, on retrouve quelques propriétés en longueur avec une structure présentant en premier lieu la construction en façade sur rue, puis un jardin d'agrément et enfin un verger.

Aussi, il conviendra de conserver la forme urbaine telle qu'elle existe aujourd'hui lorsque cela est nécessaire.

De cette forme urbaine, découle la présence de rues et ruelles perpendiculaires à l'axe de la route qui sont des marqueurs forts de l'identité de la commune et qu'il convient de préserver.

Travailler sur la continuité et la cohérence du bâti

Il s'agira également pour les élus de porter une attention particulière sur la cohérence générale du bâti et en particulier sur les couleurs et les façades.

De même, et toujours dans cette optique, il apparaît qu'il semble préférable de développer la commune grâce ; dans un premier temps et dans la mesure du possible, au comblement des espaces libres existants actuellement dans la commune plutôt que de développer davantage de constructions en double ou triple rideau de l'urbanisation.

Ainsi, l'enveloppe urbaine de la commune, devra être maintenue à l'avenir.



Grange à pan de bois



■ 2.2. Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

L'intégration de la commune dans le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient suppose la présence dans la commune d'un patrimoine bâti d'intérêt et d'une forme urbaine champenoise traditionnelle qu'il convient de préserver.

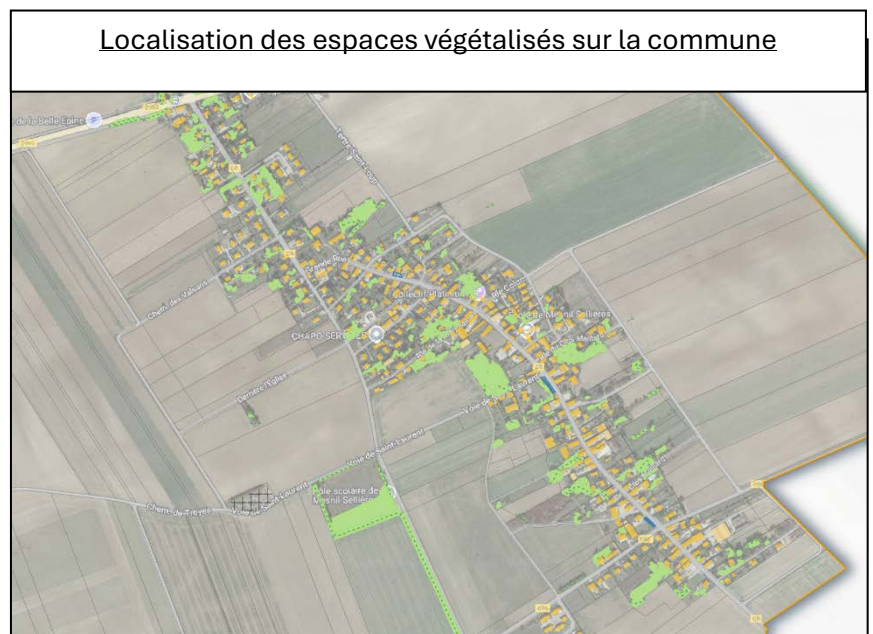
Préserver les espaces naturels

En raison d'une géologie des sols propice à la culture, la commune a eu un développement essentiellement agricole et les espaces naturels existants sont peu nombreux.

Il n'en demeure pas moins que ceux-ci sont importants et constitutifs de l'identité communale avec, en particulier, les mares qui sont identifiées comme des zones humides.

De même, la commune dispose d'éléments ponctuels à préserver qui sont à la fois des marqueurs du paysage et des éléments naturels comme l'arbre du bicentenaire, le tilleul à proximité de la salle des fêtes, les alignements d'arbres le long de la Chaussée. Ces éléments devront être conservés à l'avenir.

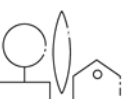
De plus, les élus souhaitent que ces espaces naturels puissent être considérés comme des espaces tampons afin d'aménager des franges naturelles sur les pourtours de la commune et ainsi éviter les conflits d'usage avec le monde agricole.



Réalisation Perspectives sur fond Google Satellite

Enfin, la commune envisage de densifier davantage ces espaces grâce à la création d'une haie le long de la route de Bouranton par exemple.

Cette protection des paysages et des espaces naturels explique la position de la commune concernant le développement des énergies renouvelables sur le territoire avec une volonté ferme d'interdire le développement de parcs photovoltaïques (à l'exception du secteur de la ferme de l'espérance), de projets de méthanisation et de parcs éoliens.



Préserver les espaces agricoles

Tel que cela a été évoqué ci-avant, l'immense majorité de la commune est concernée par la présence d'espaces agricoles cultivés.

En cela, il est nécessaire de reconnaître la vocation agricole des terres.

Ainsi, il s'agira de :

- Garantir la préservation des terres agricoles en limitant la consommation d'espaces ;
- Permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles et le maintien de l'exploitation existante ;
- Préserver et développer des haies dans la plaine dans le cadre de la préservation du paysage et de l'environnement.

Il conviendra également de porter une attention particulière aux zones de non-traitement afin de celles-ci puissent être intégrées dans les réflexions sur l'urbanisation plutôt qu'à la défaveur des exploitants agricoles.

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

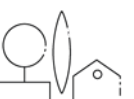
De la même façon, afin de conserver l'harmonie existante, il est important que l'intégration des bâtiments agricoles soit pensée en termes de couleurs, mais aussi en termes d'intégration paysagère.

Concernant la protection de l'activité agricole, il conviendra également de porter une réflexion sur les zones de non-traitement afin que l'impact de celles-ci sur les exploitations soit réduit. De la même manière, l'urbanisation sera priorisée sur les parcelles intégrées dans le tissu urbain afin d'éviter les conflits d'usage au maximum.

■ 2.3. Être acteur d'une stratégie de valorisation touristique à l'échelle intercommunale

L'intégration de la commune au sein de différents circuits de valorisation touristique invite aujourd'hui le territoire à porter une réflexion sur le développement touristique et en particulier l'accueil de touristes et leur hébergement.

En effet, même si la question du tourisme reste une compétence de l'intercommunalité, la commune peut être un acteur.

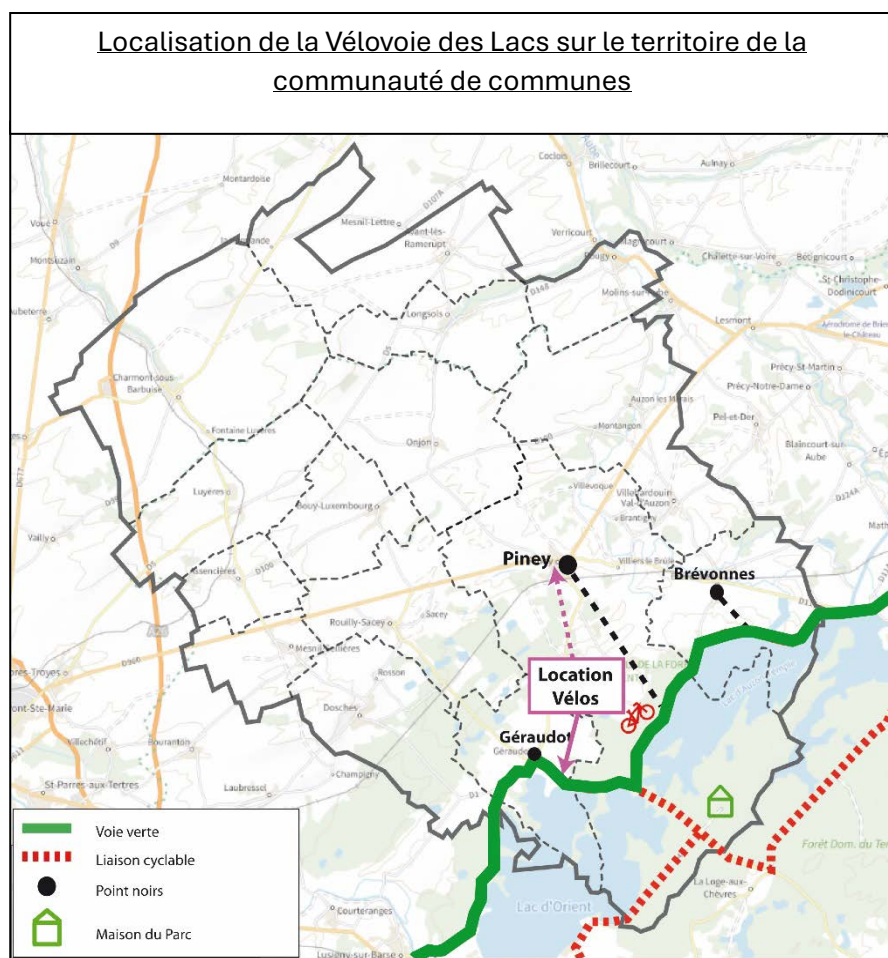


Penser le tourisme au prisme de la porosité entre les territoires

La communauté de communes, en lien avec le Conseil Départemental, réfléchit à des itinéraires permettant de relier la Vélovoie des lacs depuis toutes les communes de l'EPCI.

La commune y est particulièrement favorable et souhaite pouvoir être intégrée dans ces réflexions et bénéficier, le cas échéant, des aménagements.

Cela permettrait de créer des continuités cycles et piétonnes sur l'ensemble du territoire intercommunal pour une plus grande fluidité de déplacements et la mise en valeur d'un tourisme décarboné.



Réalisation Perspectives sur fond IGN

Au-delà de la question touristique, les maillages entre les communes de l'intercommunalité sont un enjeu majeur dans la mesure où cela permettrait un désengorgement de la RD960 et de meilleures interconnexions entre les communes.

Participer à la diversité de l'offre en hébergement sur le territoire de l'intercommunalité et du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

La commune souhaite pouvoir permettre le développement de l'offre en hébergements au travers de formes diversifiées : hébergement chez l'habitant, gîtes, chambres d'hôtes.

Ces formules privilégiées par les touristes actuels, ont pour but de répondre à une demande réelle sur le territoire et qui, aujourd'hui, n'est pas intégralement pourvue. Cela permettra également de compléter l'offre déjà existante en hôtels et offres de loisirs à l'échelle du PnrFO.



3. Anticiper les risques et les impacts du changement climatique

■ 3.1. Anticiper les risques et protéger la population

La commune est sujette à plusieurs risques présents localement sur le territoire. En particulier, les risques liés à l'eau et aux coulées de boues ont été identifiés comme un enjeu sur lequel il conviendra de porter une attention particulière.

En effet, il est rappelé que la commune a obtenu la reconnaissance d'arrêtés de catastrophes naturelles pour inondations/coulées de boues (en 1999, 2005, 2013 et 2022 dernièrement). Il s'agira donc de répertorier les sites sensibles afin de protéger au mieux les populations.

La traversée de la commune par la RD960 augmente les nuisances (bruit, poussière, 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.

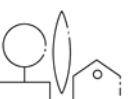
Il s'agira donc de ne pas définir de nouvelle zone d'urbanisation sur des espaces soumis à des risques ou contraintes importantes et de définir le cas échéant des règles permettant de limiter l'impact de ces risques et contraintes sur les populations.

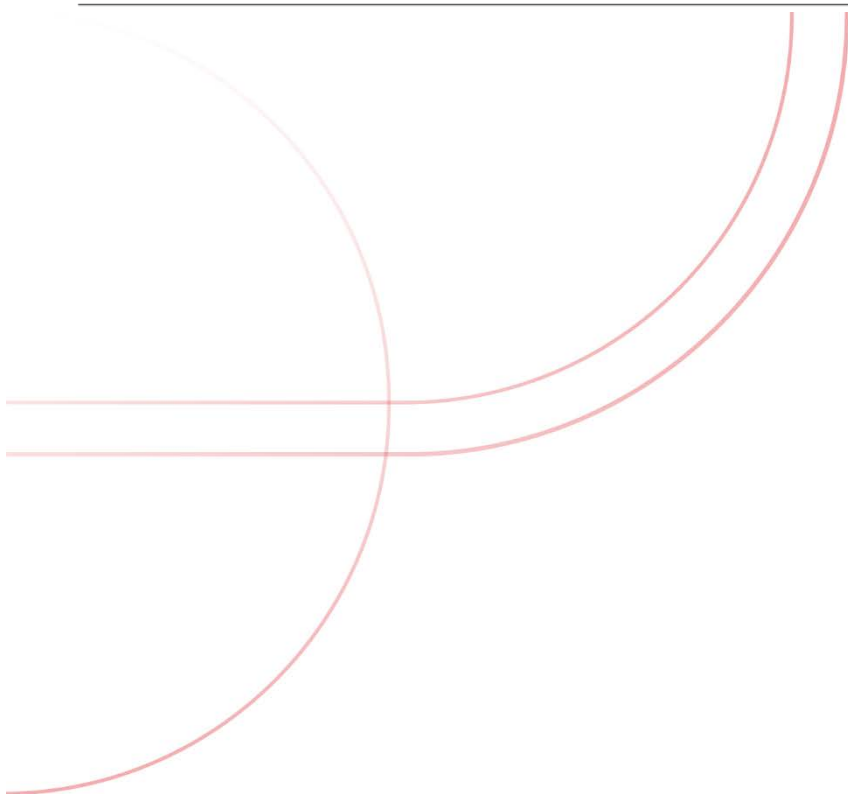
■ 3.2. Porter une réflexion sur les impacts du changement climatique

Les élus sont sensibles à la question du changement climatique et souhaitent que la commune puisse anticiper autant que possible les évolutions du climat.

Ceci passe par la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiatives privée et publique dans le respect du territoire et des contraintes environnementales mais également l'utilisation de matériaux, de techniques et de formes architecturales durables (orientations, forme, gestion de l'eau, ...) permettant de limiter les déperditions énergétiques pour les projets de construction et de rénovation, à même de permettre la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Il s'agira, de la même manière, de s'interroger sur les réseaux d'énergie afin de rationaliser leur utilisation et éviter les multiplications de lignes sur le territoire communal.





www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

