

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°3

### Document 2

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)



Commune de Saint-Germain  
Mairie  
845, route de Troyes  
10 120 SAINT-GERMAIN

Vu pour être annexé à  
la délibération du 13. Février. 2018  
approuvant  
la modification n°3 du PLU

Cachet de la Mairie  
Signature du Maire :



Modification n°2 du PLU approuvée le 30 novembre 2015  
Modification n°1 du PLU approuvée le 19 novembre 2013  
PLU approuvé le 11 janvier 2011  
POS approuvé le 30 mars 1987

PLU réalisé par Espaces Territoires Conseil

Modifications n°2 et n°3 réalisées par :



2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

# Éléments de synthèse du diagnostic

DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS RECENSES / ENJEUX COMMUNAUX
<b>CONTEXTE GENERAL</b>		
<b>Évolution de la population</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Accroissement</b> important et régulier de la population lié à la situation de la commune par rapport à l'agglomération troyenne.</li> <li>- une <b>population jeune</b> et active.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoin de répondre à la demande locale toujours plus importante, inhérent au phénomène de décohabitation et à l'attractivité de la commune.</li> <li>- Nécessité de satisfaire les besoins d'une population jeune, en rapport avec des équipements adaptés.</li> </ul>
<b>Évolution du parc de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un <b>nombre de logements croissant</b> (près de 11 % d'augmentation en 5 ans), avec un <b>parc ancien relativement réduit</b> par rapport à la taille de la commune et au contexte local (moins de 40 % des constructions).</li> <li>- une diversité dans l'occupation des logements (propriétaires prépondérants mais, avec un parc locatif bien représenté).</li> <li>- Un <b>faible taux de vacance</b> (1 %, un taux de 7 % étant à atteindre pour assurer la fluidité du parc).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu de possibilités d'évolution du parc existant d'où besoin d'offrir de nouveaux terrains pour répondre à la demande.</li> <li>- Nécessité d'encadrer le développement urbain, afin que la commune conserve son caractère rural et que l'identité des hameaux soit préservée.</li> </ul>
<b>Équipements publics</b>	Niveau d'équipement satisfaisant.	A maintenir pour les besoins d'une population jeune et nouvelle, et à parfaire en s'adaptant à la demande (besoin en service de proximité).

DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES		BESOINS RECENSES / ENJEUX COMMUNAUX
<b>PAYSAGE NATUREL</b>			
	<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>	
<b>Espaces naturels sensibles</b>	<p>- ZNIEFF de type I, des marais de pâtures de Servet , correspondant à une zone de tourbières traditionnelles de la Champagne Crayeuse aux abords du ruisseau de la Fontaine aux Loups, en limites est du territoire communal.</p> <p>- Nombreux rus et canaux (ruisseau de Linçon, ru de Brabant, Fontaine aux Loups), et étangs, aux abords de cette zone marécageuse.</p> <p>- Réseau important de chemins ruraux et chemins de randonnées.</p>	<p>- Caractère inondable de la plupart des terrains situés à l'est des limites d'urbanisation actuelle.</p> <p>- Phénomènes de remontées de nappe sur autres secteurs en limite.</p> <p>- Fragilité des écosystèmes et des biotopes : risque de perte de diversité à long terme.</p> <p>- Une des rares zones boisées de la commune de St Germain.</p>	<p><b>Protéger la zone de tourbières correspondant à la ZNIEFF et ses abords immédiats, en les préservant de toute urbanisation ou activité polluante ; préserver la zone boisée.</b></p> <p><b>Maintenir le réseau de chemins ruraux et favoriser le maintien et l'aménagement des chemins de découverte.</b></p> <p><b>Assurer des liaisons entre le centre du village</b> et ces zones favorables au développement de loisirs verts.</p> <p>Valoriser les espaces de détente tout en préservant les zones les plus sensibles de toute atteinte extérieure.</p> <p>Créer des corridors verts dans le cadre des aménagements futurs, permettant d'assurer la biodiversité aux abords de ces biotopes fragiles.</p>

DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES		BESOINS RECENSES / ENJEUX COMMUNAUX
<b>PAYSAGE NATUREL (suite)</b>			
	<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>	
<b>Paysage agricole ouvert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Paysage agricole ouvert</b> de grandes cultures de la Champagne crayeuse.</li> <li>- Coteaux exposés à l'ouest du territoire accueillant des vignes et formant une limite paysagère.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Disparition progressive des alignements plantés</b>, mais subsistant cependant aux franges des zones urbanisées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prendre en compte l'environnement agricole qui cerne l'ensemble des hameaux et le bourg centre et contribue à lui conférer une partie de son identité.</b></li> <li>- <b>Préserver autant que possible les haies vives d'essences locales situées en zone périphérique de l'urbanisation des hameaux et du bourg centre.</b></li> <li>- <b>Assurer la diversité des essences de préférence locales</b>, afin de préserver la biodiversité.</li> </ul>
<b>PAYSAGE URBAIN</b>			
	<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>	
<b>Paysage urbain ancien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Habitat rural de bonne qualité architecturale</b> typique, Subsistance de quelques beaux alignements denses et de belles maisons de maîtres et fermes.</li> <li>- <b>Quelques réhabilitations de qualité</b> : préservation de l'aspect originel de la construction (respect des matériaux, des ouvertures,...).</li> <li>- <b>Présence d'éléments bâtis du petit patrimoine.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Coupure physique et urbaine opérée par la RN 77.</b></li> <li>- <b>Un centre-ville mal identifiable.</b></li> <li>- <b>habitat ancien isolé au cœur de vagues de développement disproportionnées.</b></li> <li>- <b>des extensions sans cohérence avec le tissu urbain existant.</b></li> <li>- <b>Des espaces publics peu valorisés.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver le patrimoine bâti traditionnel et la silhouette urbaine</b> encore épargnée au niveau des hameaux.</li> <li>- <b>Etablir un développement cohérent de chaque hameau et du centre bourg.</b></li> <li>- <b>Accentuer l'effort de requalification des places et rues structurantes du bourg</b>, dans le but de leur redonner <b>une identité propre et valorisante et d'homogénéiser le centre de la commune.</b></li> <li>- <b>Intégrer les éléments du patrimoine aux aménagements.</b></li> <li>- <b>Revalorisation des points d'identification de la commune</b> (église de St Germain et de Lépine, école de Lépine).</li> </ul>

DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES		BESOINS RECENSES / ENJEUX COMMUNAUX
<b>PAYSAGE URBAIN (suite)</b>			
	<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>	
<p><b>Extensions urbaines périphériques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelles libres, dents creuses : jardins, prairies, vergers au cœur du bourg.</li> <li>- Des équipements reliés à certains quartiers importants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation linéaire le long de la RN 77, accentuée par des extensions au coup par coup, posant par ailleurs des problèmes de sécurité et de fonctionnement au niveau des carrefours.</li> <li>- Banalisation de l'architecture pavillonnaire des lotissements.</li> <li>- Croissance disproportionnée et rapide conduisant à une implantation parfois artificielle de nouveaux quartiers et d'équipements, sans cohérence avec le centre historique, commercial ou administratif de la commune.</li> <li>- Imbrication des différentes extensions conduisant parfois à des cohabitations difficiles (activités, habitat).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer le maintien de la diversité urbaine, mais en prenant en compte les nuisances pouvant en résulter.</li> <li>- Maîtriser les extensions urbaines, en privilégiant autant que possible la densification des parcelles, plutôt que l'élongation de l'urbanisation le long des voies de communication / Prévoir le bouclage des quartiers entre eux.</li> <li>- Limiter le développement linéaire.</li> <li>- Favoriser les opérations de reconquête et le renouvellement urbain.</li> </ul>

DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS RECENSES / ENJEUX COMMUNAUX
<b>PAYSAGE URBAIN (suite)</b>		
	<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>
<b>Déplacements urbains et Infrastructures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commune directement accessible à partir de Troyes.</li> <li>- Desserte par les transports en commun de la CAT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omniprésence de la RN 77 dans l'organisation urbaine du bourg centre et de Chevillèle, occasionnant des problèmes liés au bruit, à la sécurité, à un cadre de vie globalement perturbé, et venant déstructurer le centre de la commune.</li> </ul>
<b>Activités économiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sources d'emplois et de dynamisme local, assurant une certaine autonomie à la commune et lui offrant par ailleurs une source de revenu.</li> <li>- Zone commerciale directement desservie par l'axe structurant (RN 77).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Activités locales encore insuffisantes pour limiter les déplacements pendulaires vers le centre de Troyes.</li> <li>- Centre commercial peu favorable aux consommations locales – Pas de véritable place du marché – Tissu commercial vivant sur ses acquis d'une consommation de passage.</li> </ul>

# Préambule à l'élaboration du P.A.D.D.

## □ Définition du P.A.D.D

**La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003** définit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D. ) dans son article 12, qui modifie l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

Le P.A.D.D. doit être envisagé sur **la globalité du territoire communal**, et intégrer des domaines variés : habitat, logement, déplacements, économie...

## □ Contenu du P.A.D.D.

Le P.A.D.D. traduit les objectifs et les ambitions politiques de la municipalité, concernant le développement futur du territoire communal.

*Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.* Le P.A.D.D. doit se construire sur la base d'un **dialogue partenarial** avec les différents partenaires concernés (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.

L'ambition de la loi S.R.U. est de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme, qui auparavant était réglementaire ; il doit donc s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

*(Rappel\_ : modalités de concertation fixées dans la délibération du Conseil Municipal du 18 novembre 2008)*

## □ Phases d'élaboration du P.A.D.D.

### **Phase 1 : Traitement du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :**

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux premières parties du rapport de présentation du dossier de P.L.U., permettent :

- d'identifier **les besoins et problématiques actuelles de l'ensemble du territoire de Saint-Germain ;**
- ils servent de base de dialogue.

### **Phase 2 : Ambition politique, orientations, formulation de principes d'aménagements**

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix concernant le développement actuel et futur pour son territoire.

### **Phase 3 : Finalisation du projet global de territoire**

Les débats et échanges ont permis de faire "mûrir" le projet et de le rendre fécond. Le P.A.D.D. établi traduit les orientations générales et facultatives choisies par la commune de Saint-Germain.

## □ Caractères généraux

La législation en vigueur laisse les communes entièrement libres de l'élaboration et de l'énonciation de leur projet global de territoire.

**Toutefois, le P.A.D.D. doit respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (articles L.121-1 et L.111-1-1), et les orientations définies au niveau supra-communal (servitudes d'utilité publique et Programme Local de l'Habitat).**

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, **le P.A.D.D. demeure une pièce obligatoire du dossier de P.L.U., mais il n'est plus opposable aux permis de construire.**

**En revanche, les orientations d'aménagement et le règlement du P.L.U. doivent être cohérents avec lui.**

## Introduction

Le diagnostic socio-démographique, économique, urbain, paysager et environnemental a permis de déterminer les atouts et points faibles, et d'identifier en conséquence les principaux enjeux communaux.

Parallèlement, la commune doit formuler les objectifs à atteindre, et des actions à mettre en œuvre.

Quatre enjeux principaux sont inscrits et développés pour établir des orientations d'aménagement visant à assurer un développement harmonieux et durable du territoire :

1. Renforcer l'identité de la commune et favoriser la qualité du cadre de vie,
2. Gérer les nuisances générées par les déplacements pour une commune plus sûre,
3. Etablir un projet de développement garantissant la cohésion sociale,
4. Etablir un projet de territoire concerté et partagé dans un environnement préservé et valorisé.

## ENJEUX N° 1

# RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE ET FAVORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE



## Constat du diagnostic

Saint-Germain dispose d'un vaste territoire à prédominance rurale, sur lequel 2500 habitants se répartissent au sein de quatre entités distinctes :

- le bourg centre de Saint-Germain, à la périphérie immédiate de l'agglomération troyenne et dont les caractéristiques urbaines sont accentuées par la traversée de la RN 77, qui génère quotidiennement un trafic important,
- le hameau de Chevillèle, marqué lui aussi par la traversée de la RN77,
- le hameau de Lépine, traversé par la RD 141, et qui possède une identité qui lui est propre,
- et enfin le hameau de Linçon, de taille plus réduite, préservé des circulations de transit.

Implantées dans des contextes de ruralité ou d'urbanité différents, les entités composant Saint-Germain se sont développées différemment et indépendamment les unes des autres, les extensions au coup par coup le long de la route nationale, ou ultérieurement à la fusion contribuant à faire oublier les atouts paysagers et patrimoniaux de chacune.

Dans ce contexte, le bourg centre pourrait être un élément fédérateur, permettant de recréer de véritables échanges urbains, sociaux, commerciaux, et économiques ; celui-ci présente cependant des distorsions dans son organisation, et ne dispose dès lors pas d'une centralité suffisamment développée et mise en valeur pour s'affirmer en tant que tel :

- coupure fonctionnelle et nuisances occasionnées par la RN 77, n'encourageant pas la fréquentation de ses abords, où la majeure partie des commerces sont pourtant présents,
- part réduite du centre historique par rapport aux extensions ultérieures, et éclatement en deux centres originels (autour de l'église, et autour de la mairie),
- espaces de vie conviviaux absents au niveau de ces deux centres historiques.

## Objectifs communaux

Fort de ce constat, Saint-Germain souhaite forger une identité reconnue à la commune à travers deux objectifs principaux :

- **protéger et mettre en valeur** les atouts historiques et paysagers du territoire communal,
- **revitaliser et réaménager le centre** de Saint-Germain **pour le rendre attractif et accueillant, et résoudre les problèmes de stationnement en centre ville ;**
- **rénover le quartier de Courcelles :**
  - **en donnant vie à son espace vert et en créant un véritable parc urbain,**
  - **en redéfinissant ainsi l'accès à ce parc urbain,** pour en faciliter et redynamiser la fréquentation,
  - **en facilitant le stationnement.**

## Les orientations du P.A.D.D.

- **répertorier les points forts** du patrimoine naturel, paysager, historique et architectural de la commune, assurer leur protection ou accompagner leur connaissance ou fréquentation par des aménagements de mise en valeur ;
- **assurer la revitalisation du centre-ville** de Saint-Germain en recréant un **cadre de vie convivial, réapproprié par tous ses habitants** : pour ce faire, **restructurer l'organisation et le fonctionnement entre les points forts** du centre de Saint-Germain et en essayant **d'atténuer la présence de la RN 77, aménager des espaces publics favorisant les échanges et la fréquentation des lieux de rencontre majeurs existants ou à créer** (commerces, équipements, espaces de détente).

Ces choix sont déclinés dans les propositions d'aménagement inscrites dans les orientations d'aménagement :

- ☛ Aménagements pour la requalification du centre ville,
- ☛ Aménagement du parc urbain,
- ☛ Identification des éléments remarquables

## ENJEUX N° 2

### GERER LES NUISANCES GENEREES PAR LES DEPLACEMENTS POUR UNE COMMUNE PLUS SURE



## Constat du diagnostic

Le Bourg centre de Saint-Germain et le hameau de Chevillèle sont traversés selon une direction générale nord-est/sud-ouest, par la RN 77, qui enregistre un trafic de 18 000 véhicules jours ; ces chiffres importants s'expliquent notamment par les migrations pendulaires des actifs travaillant dans l'agglomération troyenne.

Ce trafic engendre ainsi de nombreux problèmes venant perturber la vie quotidienne dans la commune :

- engorgement aux heures de pointes,
- dangerosité liée à la circulation (vitesse excessive, cohabitation difficile entre les différents utilisateurs et notamment avec cyclistes et piétons, carrefours),
- pollutions sonores et olfactives, atteinte à la santé des usagers,
- utilisation alternative et anarchique d'itinéraires de substitution ne pouvant accueillir une circulation importante ;
- enfin, au niveau de l'organisation urbaine, la RN 77 constitue une coupure physique indéniable contribuant à couper le centre-ville en deux entités difficiles à mettre en rapport.

Cependant, par rapport à ces incidences majeures négatives, il apparaît cependant dans le bilan que cet axe est stratégique pour les commerçants qui bénéficient ainsi d'un effet de vitrine incontestable ; par ailleurs, il constitue également la voie de liaison privilégiée des habitants avec le centre de l'agglomération troyenne.

La traversée de Lépine présente également, dans une moindre mesure, des problèmes de fonctionnement et de sécurité à gérer.

## Objectifs communaux

La commune souhaite intégrer ses réflexions pour une organisation nouvelle du centre de la commune qui contribuerait à atténuer sinon la présence de la RN 77, au moins ses conséquences.

De manière générale, le but est d'assurer sur l'ensemble du territoire une sécurisation des déplacements, et une limitation des impacts négatifs sur le cadre de vie.

## Les orientations du P.A.D.D.

Pour ce faire, elle envisage :

- **d'établir des aménagements permettant d'améliorer la sécurité le long de la RN77,**
- **d'atténuer visuellement sa présence** en recréant l'unité d'un centre-ville unique,
- de **hiérarchiser les usages** en créant des circulations sécurisées pour les piétons et cyclistes,
- d'inciter à réduire la vitesse **en créant de véritables aménagements urbains**, et donc **moins routiers**, incitant à la prudence par la prise de conscience de la présence d'un village et non d'une simple circulation de transit,
- **relier les deux centres historiques du centre-ville** identifiés dans le diagnostic, en créant des liaisons transversales sécurisées et identifiables,
- d'assurer en complément, et pour accompagner les mesures visant au désengorgement de l'axe structurant du bourg centre, le **développement d'un réseau de liaisons douces** (piétons et cycles) sur l'ensemble du territoire communal, au vu de l'étude de mobilité établie dans le cadre du diagnostic, et assurer les aménagements et liaisons nécessaires avec le réseau de desserte par les transports en commun,
- de **traiter les zones accidentogènes** et en particulier d'améliorer les conditions d'accès par Chevillèle en venant de Saint-Pouange.
- En complément de ces actions, la commune souhaite **inscrire et prendre en compte un futur contournement de Saint-Germain**, et anticiper le développement de la commune par rapport à celui-ci.

Ces objectifs sont traduits à travers des choix d'aménagement inscrits dans les orientations d'aménagement, et reprenant les conclusions de l'étude de mobilité menée préalablement :

- Schéma de déplacement,
- Propositions d'aménagements de la traversée de Lépine et de la traversée du Bourg Centre,
- Assurer le développement de la commune entre la Racanette et le centre ville,
- Principes généraux d'aménagement de l'entrée de ville par Chevillèle en venant de Saint-Pouange.

## ENJEUX N° 3

### ETABLIR UN PROJET DE DEVELOPPEMENT GARANTISSANT LA COHESION SOCIALE



## Constat

Le contexte socio-économique de la commune est étroitement lié à sa situation en périphérie immédiate de l'agglomération troyenne :

- offrant un environnement rural encore fortement présent, elle subit une pression foncière forte,
- cette situation a donné lieu à diverses vagues d'extension de la commune, notamment au niveau du bourg centre et du hameau de Lépine, venant modifier de manière considérable l'organisation urbaine ;
- parallèlement, se sont implantées diverses activités artisanales, au sein d'une zone identifiée comme telle, mais arrivant à saturation, enserrée entre la RN 77 et un lotissement d'habitat, ou au coup par coup, à l'entrée de ville, en venant de St André-les-Vergers ;
- le degré d'équipement de la commune est par ailleurs important par rapport à sa taille ;
- dans ce cadre, l'activité agricole est encore représentée, et une extension de la zone d'appellation Champagne est en outre à l'étude.

## Objectifs communaux

- La commune souhaite au préalable **résoudre les problèmes d'enclavement et de fonctionnement des quartiers existants**, où de nombreuses impasses ont été créées : ces quartiers souffrent ainsi de leur manque de liaisons avec le centre, mais également entre eux ; l'objectif est ainsi de **redynamiser et de redonner une cohérence** à ces quartiers et de reconstituer un fonctionnement inter-quartiers.
- Parallèlement, pour éviter de nouveaux écueils de ce type, la commune veut **accompagner la forte demande de logements en maîtrisant son extension**, et sauvegarder une part de son identité, déjà fortement ébranlée par une image de commune dortoir, aux franges de l'agglomération troyenne.

Elle voudrait ainsi éviter les extensions anarchiques au coup par coup pouvant déstructurer l'organisation et le fonctionnement du bourg centre et de ses hameaux, mais également des opérations trop importantes et trop rapides par rapport aux besoins, négligeant de ce fait l'intégration des futurs habitants.

### Estimation des besoins

Evolutions enregistrées

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
<b>ENSEMBLE</b>	<b>71,5 %</b>	22,1 %	53,6 %	25,5 %	<b>18,7 %</b>
Résidences principales en %	<b>80,7 %</b>	22,7 %	53,8 %	28,2 %	<b>17,1 %</b>
Résidences secondaires et logements occasionnels en %	20,0 %	<b>- 50,0 %</b>	<b>133,3 %</b>	71,4 %	- 25,0 %
Logements vacants en %	- 23,1	50,0 %	33,3 %	<b>- 65,0 %</b>	<b>257,1 %</b>

Evolution prévue au niveau de l'ensemble des communes de la CAT : + 750 logements / an à l'échelle de la CAT.

Objectifs communaux pour Saint-Germain à l'horizon 2020 : + 300 logements (+ 35 %), soit 25 à 30 logements/an.

Besoins en terrains, pour une densité moyenne d'environ 20 logements / ha : 15 ha

Désireuse de donner droit aux demandes de logements, elle ambitionne cependant d'établir un projet à l'échelle de la commune prenant en compte notamment les liaisons avec le centre-ville de Saint-Germain, garantissant ainsi une vie sociale locale.

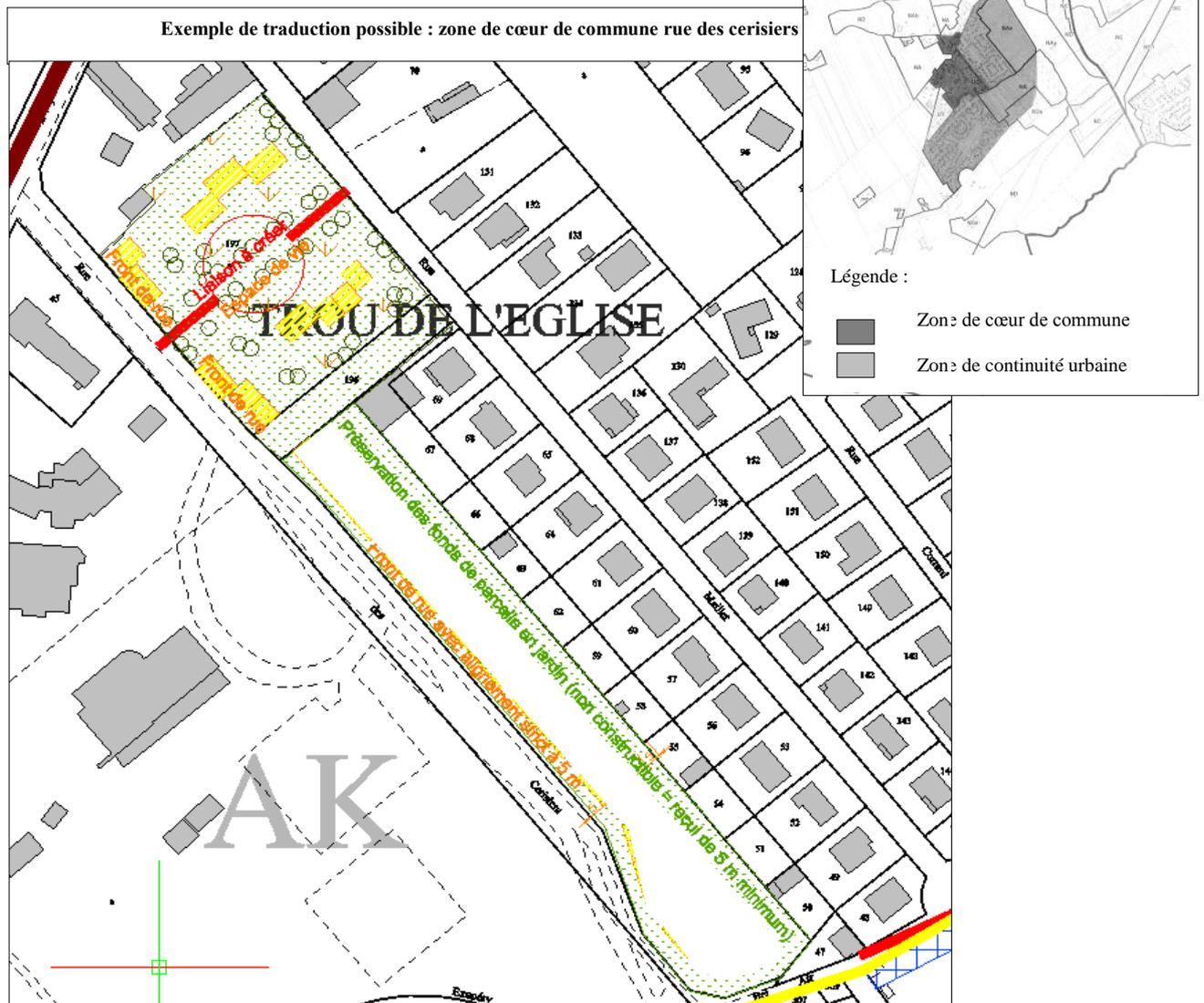
Par ailleurs, l'intégration paysagère, environnementale et urbaine de ces extensions doit permettre d'établir un projet offrant un cadre de vie préservé.

- Il s'agit également pour la commune de **développer des lieux de vie conviviaux favorisant les rencontres, et intégrés au tissu existant ou à venir.**
- La commune veut également pouvoir **offrir une vie économique dynamique et adaptée à son contexte** en établissant notamment une offre complémentaire à celle des communes environnantes :
  - elle doit pouvoir **faire face à toute opportunité d'accueil de petites activités ou de commerces restant à l'échelle de son territoire**, et pouvant lui permettre d'une part de développer une offre d'emplois locale, et d'autre part, de lui offrir des ressources budgétaires supplémentaires dans un contexte financier délicat : pour ce faire, la zone d'activités existante est aujourd'hui saturée et surtout enclavée, avec un potentiel de nuisances important à proximité de zones d'habitat relativement denses, et une nouvelle zone d'activités doit donc être créée ;
  - elle souhaite également **établir un développement cohérent avec les autres problématiques du territoire en favorisant le développement du commerce de proximité** qui doit ainsi contribuer à redynamiser le centre ville, tout en répondant aux besoins de la population, et **en développant le marché hebdomadaire avec des espaces publics adaptés.**
  - Par ailleurs, commune d'origine rurale, **les exploitations agricoles et viticoles** dessinent son paysage, et la municipalité souhaite pouvoir assurer leur pérennité.

# Les orientations du P.A.D.D.

Pour répondre à ces objectifs généraux, la commune a donc choisi :

- de **favoriser, développer et créer des liaisons entre les quartiers existants**, en développant notamment les **liaisons douces** et en favorisant le **bouclage** des différentes voies de liaisons ;
- de **développer une nouvelle zone d'urbanisation** dont elle puisse maîtriser le développement et l'organisation, en y favorisant également une optimisation des déplacements par le choix de son emplacement, le développement de liaisons douces en son sein, mais également avec le centre ville, et l'agglomération troyenne (proximité des transports en commun) ;
- de **prendre en compte les objectifs du programme local de l'habitat**, en cherchant à marquer le centre de vie de la commune, en s'appuyant sur les zones de cœur de ville et de continuité urbaine, définies par le PLH.



- de **créer des espaces de vie conviviaux et de rencontre, ouverts à tous** (emplacement, liaisons, **accessibilité**), et de manière générale de favoriser et faciliter la fréquentation des équipements, services et commerces (personnes à besoins spécifiques) ;
- de **créer une nouvelle zone d'activités** susceptible d'accueillir des activités non nuisantes, dont l'emplacement prend en compte une optimisation future des déplacements sur le territoire (grande couronne, contournement).

Ces principes sont en partie développés dans les propositions inscrites dans les orientations d'aménagement :

- Principes de développement entre la Racanette et le centre ville,
- Création d'espaces de détente de proximité à Lépine,
- Création de nouvelles liaisons.

## ENJEUX N° 4

### ETABLIR UN PROJET DE TERRITOIRE CONCERTÉ ET PARTAGE DANS UN ENVIRONNEMENT PRESERVE ET VALORISE



## Constat du diagnostic

La commune de Saint-Germain obéit à une logique de développement important, à la périphérie de l'agglomération troyenne ; cependant, la vitesse de développement observée dans les extensions, tant en termes d'habitat que d'équipements, laisse apparaître des faiblesses quant à leur appropriation par les habitants :

- une image de commune-dortoir, avec des quartiers entiers fonctionnant majoritairement avec la ville de Troyes, voisine,
- en conséquence, une désertion du centre-ville de Saint-Germain, et de ce fait une cohésion sociale fragile,
- et une désappropriation des espaces et des richesses du territoire, oubliés ou négligés.

Face à ces menaces, la commune dispose parallèlement d'un patrimoine naturel fragile qu'il est nécessaire de préserver (zones humides).

## Objectifs communaux

- La municipalité est de ce fait désireuse que le projet de développement de la commune soit partagé avec la population, et requiert en conséquence son adhésion par une information continue et un recueil des remarques formulées ; la démarche entreprise est également l'occasion de faire connaître les richesses du territoire et de permettre à ses habitants de s'y identifier et de s'y ancrer, l'objectif principal étant effectivement d'intégrer tous les habitants. Cette démarche participative doit dès lors s'étendre de la connaissance du territoire aux projets qui y sont associés.
- Par ailleurs, dans un souci de valorisation du cadre de vie et de l'environnement, une démarche environnementale est adoptée du diagnostic au projet, conduisant à des choix en termes de développement durable, qui demandent l'adhésion de la population pour obtenir le succès escompté.
- De manière générale, la commune souhaite assurer la protection et la valorisation de

l'environnement naturel.

## Les orientations du P.A.D.D.

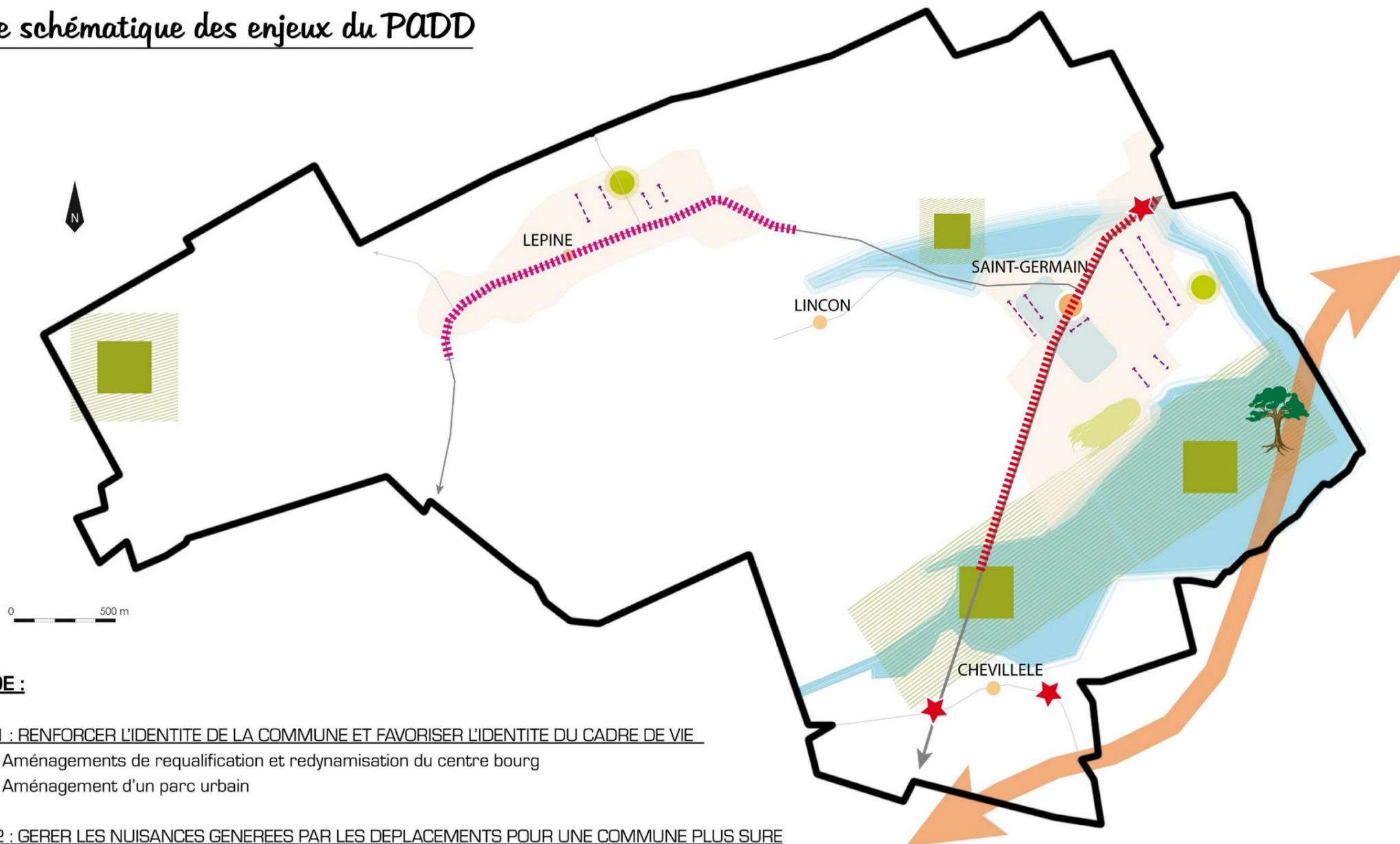
La commune a choisi d'établir une concertation accrue allant au-delà de ses obligations.

- Elle met donc en œuvre une information continue pour un suivi permanent de la démarche d'étude par la population, et donne la possibilité à celle-ci de s'exprimer régulièrement ; boîte à idées, coupons-réponses, affichages en mairie, réunions publiques, cocktail urbain et permanences.
- La démarche environnementale menée et présentée pour une adhésion de la population et tous les partenaires est calée sur celle de l'ADEME et vise à établir des choix par rapport à différentes cibles étudiées : énergie, eau, déchets, déplacements, bruit et autres nuisances ayant par ailleurs des incidences au niveau de la santé et de la sécurité, et maintien de la biodiversité. Cette démarche est particulièrement développée dans le projet de nouveau quartier, avec des choix d'ores et déjà établis en amont : optimisation énergétique dans la conception du futur quartier (orientation des constructions, optimisation bioclimatique), gestion pragmatique des déchets en limitant les déplacements dans le nouveau quartier et en favorisant le regroupement, le tri et le recyclage, maîtrise des consommations d'eau et de ruissellement).
- Sur l'ensemble du territoire, dans un but de valorisation et de protection de son environnement, la commune a choisi d'aménager des espaces de proximité verdoyants, constituant des lieux de détente et de rencontre : aire de jeux de Lépine, aménagement des zones vertes des marais en espaces ludiques, mise en valeur de la ZNIEFF en y soulignant son intérêt pédagogique et paysager, préservation des zones humides, telle que figuré au document graphique (document 2b).

Certains des choix établis sont repris et détaillés dans les orientations d'aménagement :

- Choix effectués en termes de développement durable dans les principes de développement de la commune entre la Racanette et le centre ville
- Principes de contournement de Saint-Germain,
- Création d'espaces de détente de proximité - Lépine.

## Carte schématique des enjeux du PADD



### LEGENDE :

#### ENJEUX 1 : RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE ET FAVORISER L'IDENTITE DU CADRE DE VIE

- Aménagements de requalification et redynamisation du centre bourg
- Aménagement d'un parc urbain

#### ENJEUX 2 : GERER LES NUISANCES GENEREES PAR LES DEPLACEMENTS POUR UNE COMMUNE PLUS SURE

- Aménagement de la traversée du bourg et de Lépine
- Aménagement des entrées de ville

#### ENJEUX 3 : ETABLIR UN PROJET DE DEVELOPPEMENT GARANTISSANT LA COHESION SOCIALE

- Désenclavement et liaisons inter-quartiers à développer
- Création d'espaces de vie conviviaux

#### ENJEUX 4 : ETABLIR UN PROJET DE TERRITOIRE CONCERTÉ ET PARTAGÉ DANS UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ ET VALORISÉ

- Sauvegarde et découverte du patrimoine
- Principe de contournement de Saint-Germain
- Boisements à protéger
- Zones humides à préserver