

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :  
SAINT-GERMAIN

# Plan Local d'Urbanisme

## P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération

En date du 12 Février 2026

Approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme

Prescription de la révision du PLU le 11 avril 2023  
PLU approuvé le 11 janvier 2011

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

# Sommaire

**PREAMBULE** \_\_\_\_\_ **3**

**OBJECTIFS DU PADD** \_\_\_\_\_ **6**

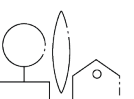
**LE PROJET COMMUNAL** \_\_\_\_\_ **8**

**AXE 1 : STRATEGIE URBAINE ET D'AMENAGEMENT – TRAVAILLER A UN DEVELOPPEMENT URBAIN PLUS COHERENT DE LA COMMUNE** \_\_\_\_\_ **9**

- 1.1 Limiter la consommation d'espaces en définissant un projet démographique cohérent \_\_\_\_\_ 9
- 1.2 Reconnaître les particularités de chaque hameau et écart... \_\_\_\_\_ 10
- 1.3 Tout en repensant les typologies de logements nécessaires sur la commune \_\_\_\_\_ 12
- 1.4 Permettre l'évolution de la trame viaire afin de réduire les nuisances induites par les déplacements et parallèlement développer les liaisons douces \_\_\_\_\_ 12
- 1.5 Travailler au confortement d'un axe structurant du point de vue des commerces et des services le long de la RN 77 \_\_\_\_\_ 13
- 1.6 Anticiper les besoins en termes d'énergie et de communication \_\_\_\_\_ 13

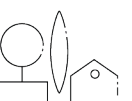
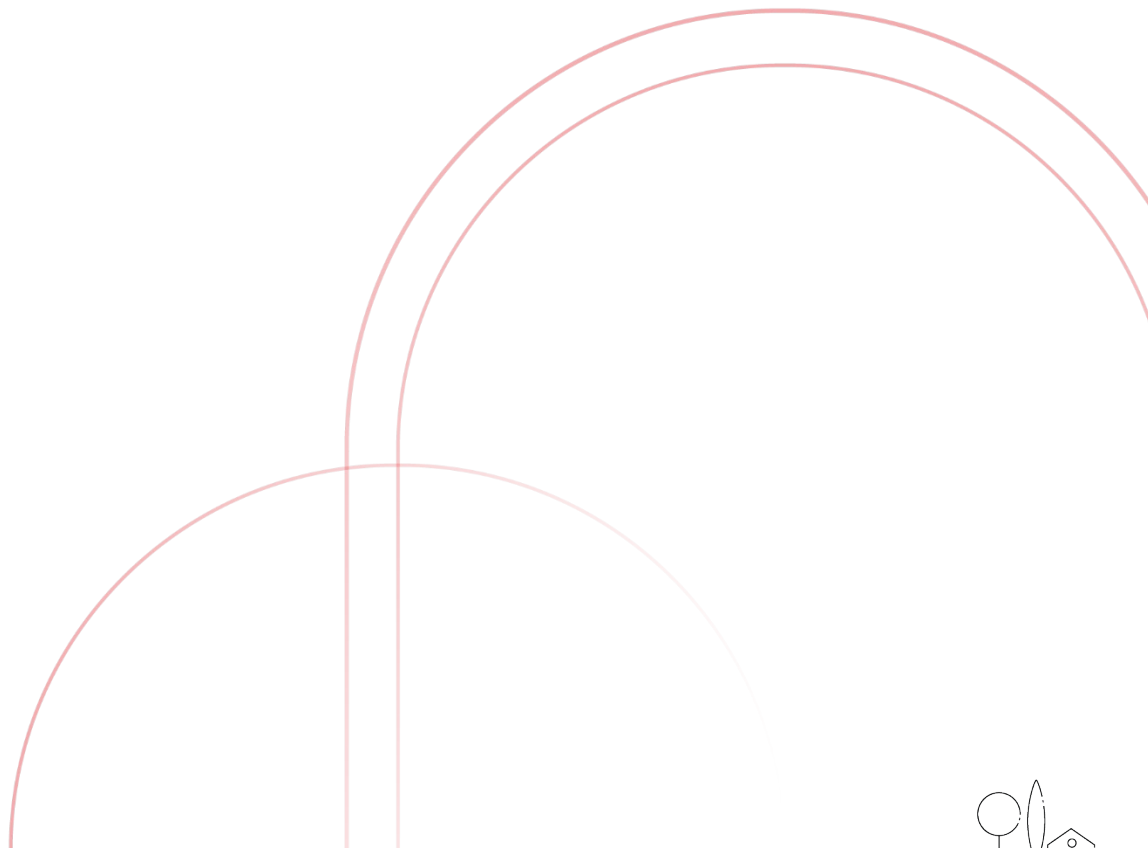
**AXE 2 : STRATEGIE DE VALORISATION TERRITORIALE – VALORISER L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE COMME VECTEURS D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE\_** **15**

- 2.1 Protéger le site du Carmel pour son caractère exceptionnel \_\_\_\_\_ 15
- 2.2 Valoriser le patrimoine bâti \_\_\_\_\_ 16
- 2.3 Préserver et développer la trame verte et bleue locale afin de créer un écrin naturel autour des différents ilots urbains \_\_\_\_\_ 16
- 2.4 Assurer la pérennité de l'activité agricole \_\_\_\_\_ 18



## Partie 01.

# Préambule



Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette procédure donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion est l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

## **1 / RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU P.A.D.D :**

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection, de mise en valeur et de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

## **2 / DEFINITION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :**

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit « PADD », est défini dans l'article suivant :

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

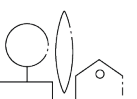
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.



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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

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

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

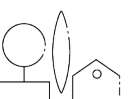
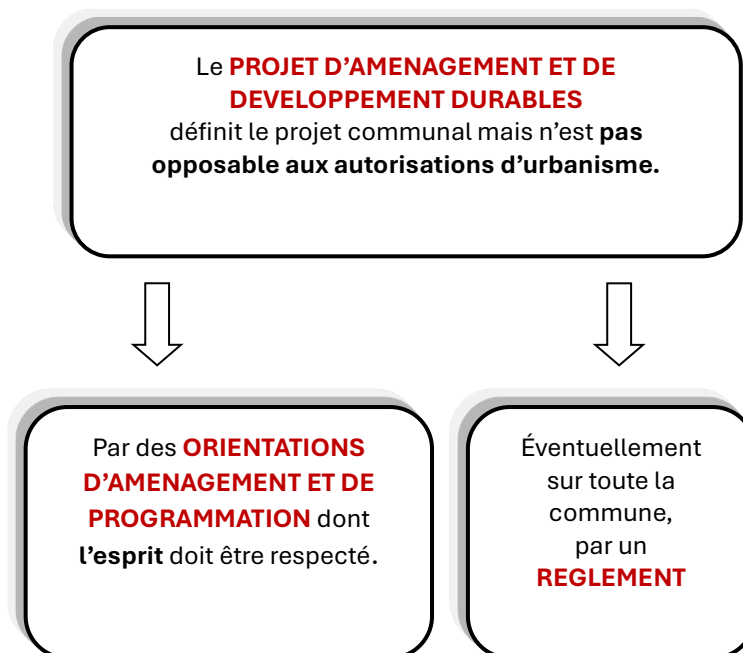
***Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.***

**Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

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

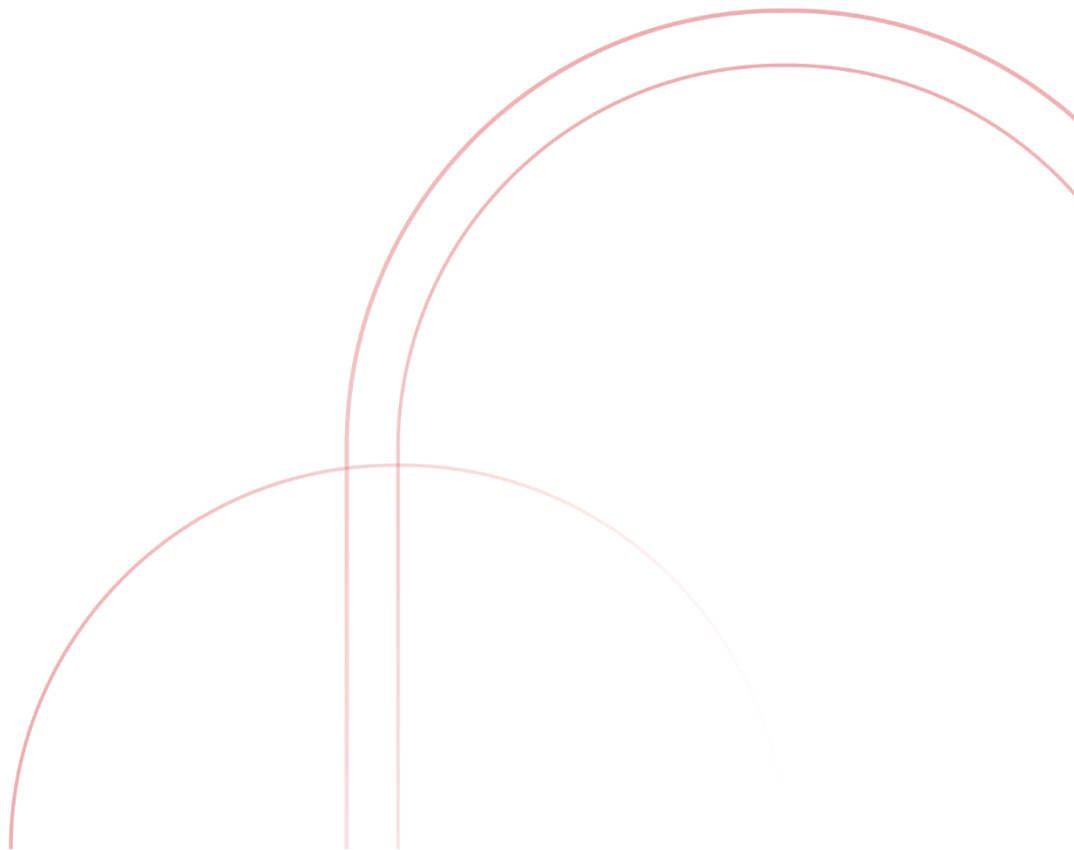
Le P.A.D.D. garde une place capitale :

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



## Partie 02.

# Objectifs du PADD



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

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

**Axe 1 : Stratégie urbaine et d'aménagement – Travailler à un développement urbain plus cohérent de la commune**

**Axe 2 : Stratégie de valorisation territoriale – Valoriser l'environnement, le paysage et le patrimoine comme vecteurs d'un cadre de vie de qualité**

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.

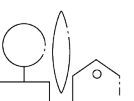
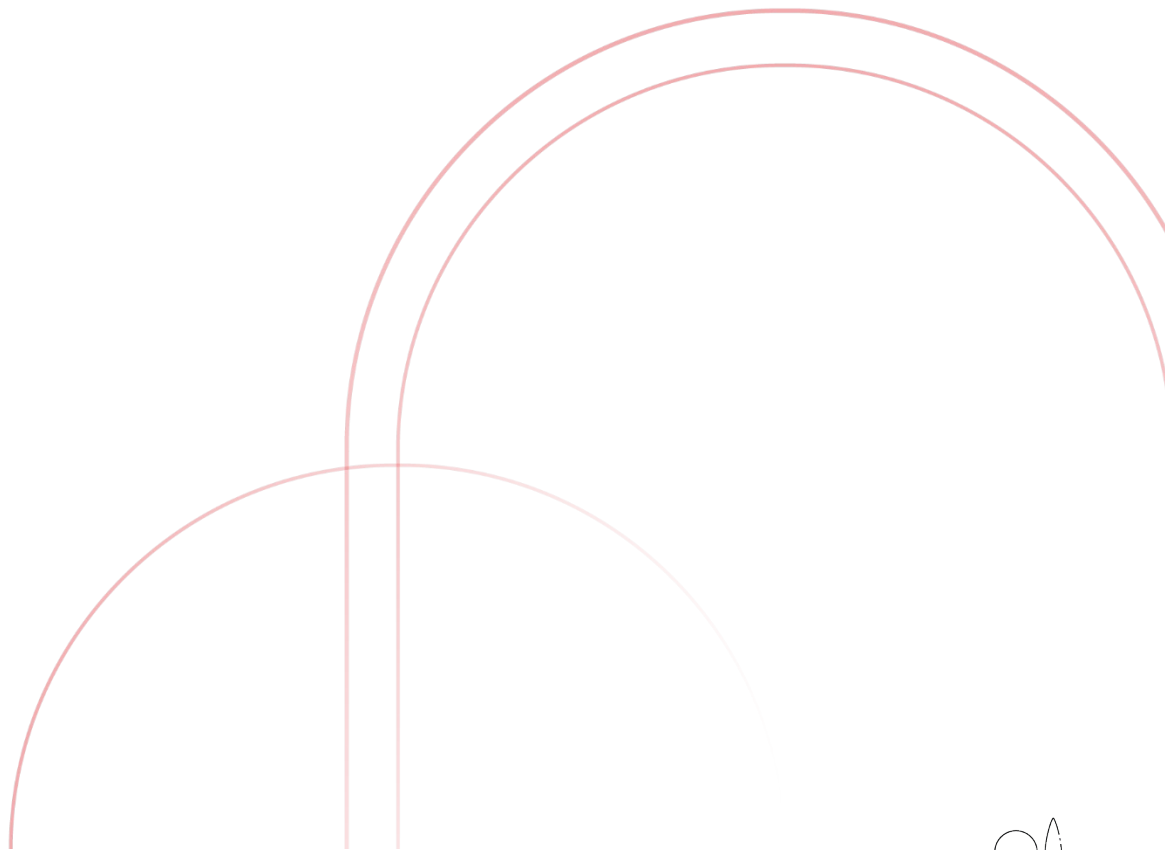
Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les 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 Saint-Germain sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

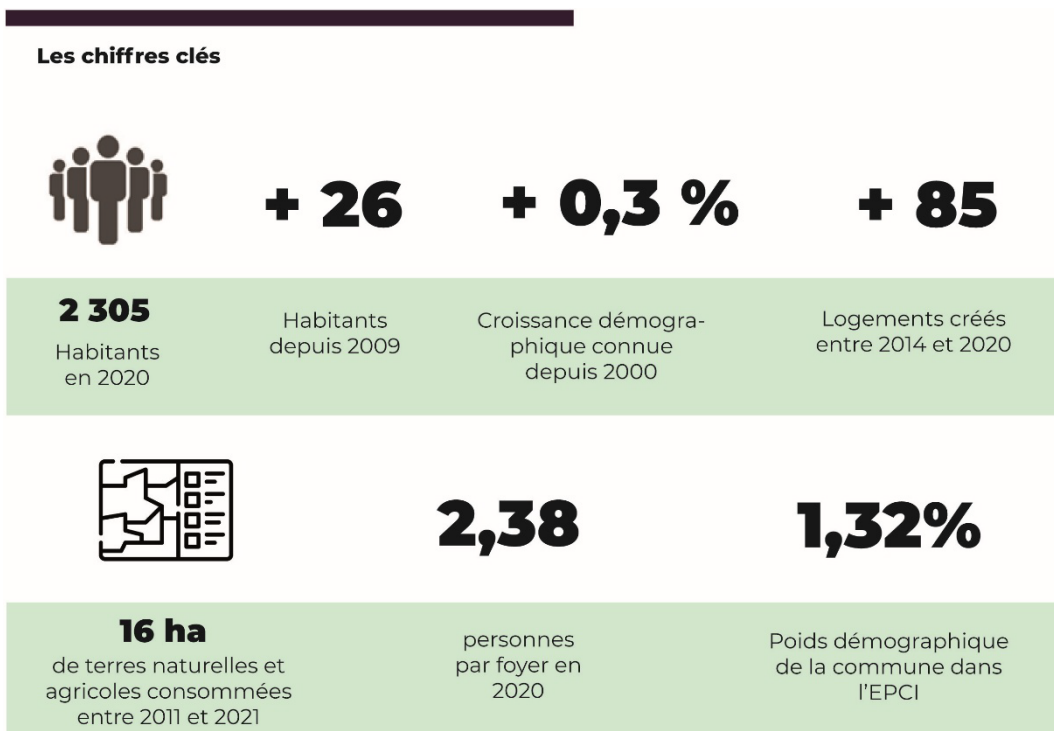
## Partie 03.

# Le projet communal



## AXE 1 : STRATEGIE URBAINE ET D'AMENAGEMENT – TRAVAILLER A UN DEVELOPPEMENT URBAIN PLUS COHERENT DE LA COMMUNE

### ■ 1.1 Limiter la consommation d'espaces en définissant un projet démographique cohérent



Pour rappel, la commune de Saint-Germain a consommé environ 16 ha de terres agricoles et naturelles entre 2011 et 2021 selon l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols.

Cette consommation a été allouée à 97% à de l'habitat (soit environ 15,7 ha).

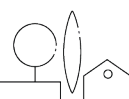
Sur les dix dernières années écoulées (2014-2024), 14 ha ont été consommés.

Or, cette consommation ne s'est pas accompagnée d'une dynamique démographique forte sur la période (+26 habitants sur les dix dernières années). Les constructions, si elles ont pu servir à compenser le desserrement des ménages, ne justifient pas un nombre aussi important. Aussi, il existe une décorrélacion entre l'artificialisation constatée et la dynamique démographique réelle.

Par conséquent, il ne s'agit pas, pour la commune, de construire plus, mais de construire différemment pour enclencher une nouvelle dynamique.

L'enjeu est donc d'indexer directement (en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages) la consommation d'espaces et la hausse démographique.

Pour ce faire, la commune souhaite se projeter sur une croissance moyenne de 0,5 % par an (pour rappel : 0,3% de croissance par an connue sur les 20 dernières années) correspondant à une reprise de la dynamique démographique et une sortie de la stagnation tout en conservant un objectif raisonnable en raison de la position de la commune dans l'agglomération de Troyes Champagne Métropole.



Cette croissance envisage donc un **maximum de population de 2 470 habitants à l'horizon 2035** qui semble plus conforme aux communes alentours telles que fléchées dans le Plan Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole pour le développement du secteur B du PLH.

Cette augmentation de 167 habitants d'ici à 2035 correspond à un besoin théorique de 76 logements auquel il convient d'ajouter 79 logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages passant de 2,38 à 2,2 personnes par foyer.

Soit, un besoin total de 155 logements.

**L'objectif est de tendre vers une densité de 20 logements par hectares. La commune envisage donc de respecter un potentiel de foncier moyen d'urbanisation de 11,5 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.

### ■ 1.2 Reconnaître les particularités de chaque hameau et écart...

Comme indiqué plus haut, la commune devra respecter une densité moyenne de 20 logements par hectare dans le cadre de son PLU.

Pour autant, cette densité doit permettre d'identifier des secteurs plus ou moins denses pour reconnaître les différentes périodes et les différents modes d'urbanisation.

La commune de Saint-Germain possède la particularité de se diviser en 4 entités urbaines distinctes aux identités marquées :

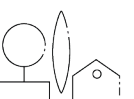
- Le bourg de Saint-Germain
- Le hameau de Lépine
- Le hameau de Linçon
- Le hameau de Chevillèle

En plus de ces entités, on trouve plusieurs fermes isolées qu'il convient également de prendre en compte.

De ce fait, il est nécessaire de reconnaître les particularités d'aménagement du bourg-centre, de chaque hameau et des constructions isolées.

Cette identification doit permettre de différencier des secteurs avec une densité plus ou moins importante.

Ainsi, les différentes entités urbaines devront pouvoir conserver leur identité et la densité historique qui est inhérente au cadre de vie sur la commune.



**Evolution du bâti sur le bourg de Saint-Germain**

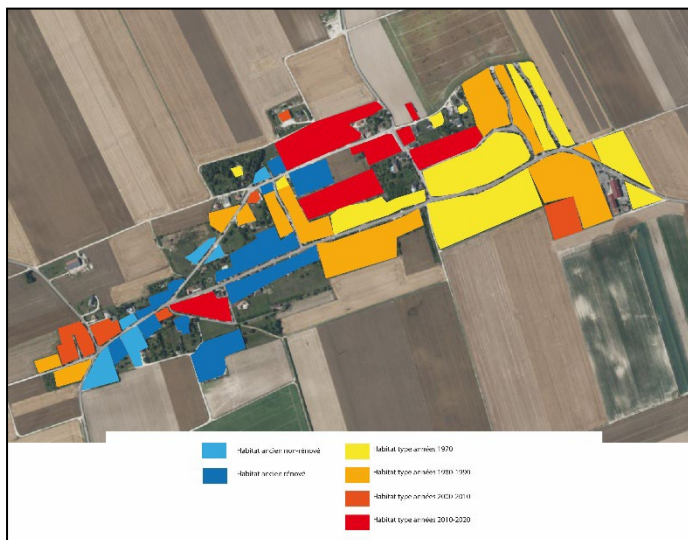


**Evolution du bâti sur le hameau de Linçon**

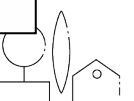
Réalisation Perspectives sur fond de photographie aérienne



**Evolution du bâti sur le hameau de Lépine**



**Evolution du bâti sur le hameau de Lépine**



### ■ 1.3 Tout en repensant les typologies de logements nécessaires sur la commune

Le constat effectué par la commune est le suivant : la consommation d'espaces (même importante) est décorrélée de la démographie de la commune.

Aussi, et en lien avec le point évoqué ci-avant, il convient dans un premier temps d'effectuer un travail sur la densité sur la commune.

Toutefois, ce travail seul n'est pas suffisant et doit s'accompagner d'une réflexion sur les typologies de logements et donc sur les typologies de ménages accueillis.

La réflexion à mener est donc celle de la diversification des parcours résidentiels en étoffant le spectre des types de logements disponibles.

La commune souhaite pouvoir accueillir plus de ménages jeunes avec ou sans enfant(s). Ce type de ménage requiert des besoins particuliers et par conséquent des constructions de petites maisons en primo-accession. La priorité est donc de flécher ce type d'habitations.

Il y a lieu également de tenir compte d'une offre de logements tournée vers une population âgée, demandeuse d'accessibilité et de proximité des services et des commerces.

Afin de favoriser en centre bourg la création d'habitations horizontales constituées de maisons en mitoyenneté par le garage ou de maisons individuelles avec jardin et terrasse, ceci doit être au cœur des réflexions de la commune de façon à préserver l'aspect architectural existant.

Les orientations d'aménagement prendront en compte la problématique de diversification des différents types de logements (pavillons individuels, maisons mitoyennes...).

### ■ 1.4 Permettre l'évolution de la trame viaire afin de réduire les nuisances induites par les déplacements et parallèlement développer les liaisons douces

Lors de l'élaboration de son PLU en 2011, la commune avait souhaité faire de la gestion des nuisances induites par la route un des axes majeurs de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

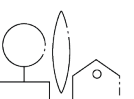
En effet, la traversée de la RN 77, l'organisation générale du bâti et le trafic important sur la commune engendrent des nuisances et des risques de plusieurs natures :

- Engorgement aux heures de pointe
- Dangerosité de la circulation (conflit d'usage entre les différents modes de transport, vitesse, ...)
- Nuisances sonores et olfactives induites par le bruit des moteurs et les échappements des véhicules
- Détour vers des itinéraires de substitution ne pouvant accueillir une circulation trop importante

L'axe de la RN 77 apparaît également comme une barrière physique séparant le village en deux.

La commune souhaite donc permettre l'évolution de la trame viaire afin de réduire les nuisances induites par les déplacements et parallèlement développer les liaisons douces en priorité entre le bourg et le hameau de Lépine d'une part, et entre le bourg et le hameau de Chevillèle, d'autre part.

Ainsi, elle permettra de **hiérarchiser les usages en créant des circulations sécurisées pour les piétons et les cyclistes en s'appuyant sur des chemins traversant pour être le support à des liaisons douces** tout en maintenant et développant les sentiers de randonnées.



L'évolution de la trame viaire doit également s'accompagner d'une transformation des habitudes des automobilistes qui ne peut être mesurée précisément sur un horizon de temps. Toutefois, le PLU peut-être facilitateur de la transformation des habitudes en fléchant des aménagements urbains de bords de route qui inciteront à réduire la vitesse le long des axes principaux.

### ■ 1.5 Travailler au confortement d'un axe structurant du point de vue des commerces et des services le long de la RN 77

Le développement économique et les Zones d'Activités sont des compétences de Troyes Champagne Métropole. Cela ne doit pas empêcher la commune de Saint-Germain de réfléchir aux abords des commerces, à leur intégration paysagère et urbaine ainsi qu'à la trame bâtie alentour.

Ainsi, et malgré les nuisances et risques évoqués plus haut, il ne faut pas négliger l'aspect « vitrine » offert par la RN 77 aux commerces.

De cette façon, **la commune souhaite permettre le développement et la reprise des commerces de centre-bourg**. Ces commerces sont un point non-négligeable de la vie villageoise. Ils sont des lieux de rencontres, d'échanges et de dynamisme économique locale.

Afin de « *favoriser l'accueil des activités économiques au sein des tissus urbanisés, dans un objectif de mixité des fonctions et d'animation des centralités urbaines et villageoises (artisanat, commerce, services)* » conformément aux objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT des Territoires de l'Aube, un espace dans le centre bourg à proximité des commerces existants sera défini.

Le travail sur le confortement de l'axe de la RN77 doit donc permettre de définir un espace de centralité. Il s'agira ainsi de ne pas créer de concurrence entre les structures commerciales situées sur les communes voisines de l'agglomération tout en répondant aux besoins de la population.

De la même façon, il paraît nécessaire de regrouper les services d'utilité publique dans le centre du bourg à proximité de la mairie et de l'école (crèche, école, résidences seniors, salle des fêtes, médecin, professions paramédicales...).

Ces services pourront faire l'objet d'un développement à l'avenir. La commune flèche en particulier la création d'une maison de retraite/résidence sénior.

De plus, la commune envisage la création d'une salle polyvalente ainsi qu'un transfert des services techniques dans le centre-bourg pour des questions de praticité.

### ■ 1.6 Anticiper les besoins en termes d'énergie et de communication

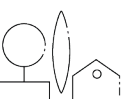
L'aménagement de la commune passe également par une anticipation des besoins en termes de réseaux d'énergie, d'énergie renouvelable et de nouvelles technologies de l'information et de la communication.

#### **Réseaux d'énergie**

La commune souhaite que les réseaux électriques et de communication soient enfouis sous la voie publique.

#### **Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (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).



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 en prévoyant notamment la mise en place de fourreaux suffisamment dimensionnés.

Ceci s'incarne dans le fait d'anticiper les technologies futures et de permettre leur développement éventuel sur le territoire communal.

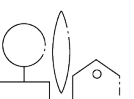
### **Développement des énergies renouvelables**

La commune souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables d'initiative privée en autorisant l'installation de panneaux solaires et de chauffe-eau en toiture sur les bâtiments d'habitation, sur les hangars agricoles et industriels, mais également sur les commerces et les bâtiments de services publics.

Les nouvelles constructions devront prioriser un recours aux énergies renouvelables.

Concernant les projets de développement des énergies renouvelables, la commune (dans le respect du SCoT des Territoires de l'Aube) ne permettra pas le développement de parcs éoliens dans un souci de conservation de ses paysages de coteaux exceptionnels inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO sous l'appellation « Coteaux, maisons et caves de Champagne ».

De la même façon, la commune exclut la possibilité de créer des parcs photovoltaïques aux abords des paysages de pente afin de ne pas créer de co-visibilité et dénaturer les paysages.



## AXE 2 : STRATEGIE DE VALORISATION TERRITORIALE – VALORISER L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE COMME VECTEURS D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE

### ■ 2.1 Protéger le site du Carmel pour son caractère exceptionnel



Photographie Aérienne – Carmel de St-Germain

Le carmel de Saint-Germain, aussi appelé couvent de carmélites Notre-Dame de Pitié, est un site exceptionnel dans un état de conservation remarquable.

Ce site était à l'origine une briqueterie transformée en carmel en 1948 grâce à l'ajout de toute la partie monacale.

En 1997, le site devient une « Maison de retraite pour sœurs carmélites âgées » en accord avec le Conseil Général.

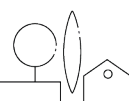
Jusqu'en 2012, 23 carmélites vivent et entretiennent le lieu à la suite de quoi il est définitivement fermé.

Il accueille depuis 2018 des demandeurs d'asiles à travers l'association Aurore et le Hu relais du Carmel.

Intégralement rénové au sortir de la Seconde Guerre Mondiale pour remplacer le Carmel Notre-Dame de Pitié de Troyes détruit en 1940, ce carmel est un lieu hautement symbolique de l'histoire religieuse et de l'histoire de la Seconde Guerre Mondiale à Troyes.

Il est ainsi nécessaire de procéder à une analyse fine des différents ensembles bâtis, de leur état de conservation et des éléments de patrimoine bâti et historiques qui y demeurent. Il est tout à fait possible d'envisager que ce site permette de raconter l'histoire des sœurs carmélites et l'histoire de la guerre.

La commune souhaite donc que le site soit **conservé dans son état actuel**, qu'il puisse faire l'objet de **rénovations ponctuelles** lorsque l'état de certaines parties menace la structure générale du site mais également qu'une réflexion puisse être menée sur la mise en valeur patrimoniale et culturelle du lieu.



## ■ 2.2 Valoriser le patrimoine bâti

Au-delà du Carmel, la commune de Saint-Germain dispose d'un patrimoine bâti et d'un petit patrimoine qu'il convient d'identifier, de protéger et, le cas échéant, de mettre en valeur.



Ainsi, d'un point de vue religieux, il est intéressant de noter que l'histoire de la commune l'amène à accueillir deux églises sur son territoire communal avec l'église Saint-Germain d'Auxerre sur le bourg de Saint-Germain, mais également l'église du hameau de Lépine.

Le patrimoine religieux est également étoffé par plusieurs croix de chemins ou calvaires.

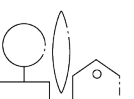
Les châteaux pourraient également être identifiés. Il s'agit du Château de Courcelles, du Château du Petit Courcelles, du Château Raguet.

La commune de Saint-Germain dispose également de plusieurs éléments de patrimoine architectural typiquement champenois qu'il convient de préserver afin de permettre le maintien de l'identité historique du village et de ses hameaux. On entend par là la préservation des constructions en ossature bois de type « chaumine » ou « longère », les granges à pans de bois (exemple, le Puit de la Chalonne...).

Des bâtiments plus récents et constitutifs de l'histoire locale méritent également une attention particulière comme l'ancien Café de la Poste, la mairie, école, l'ancienne école de Lépine etc...

## ■ 2.3 Préserver et développer la trame verte et bleue locale afin de créer un écrin naturel autour des différents îlots urbains

Réalisation Perspectives, Données IGN et Kermap



### **Préserver la trame verte locale**

La commune de Saint-Germain demeure une commune principalement agricole. Aussi, les éléments constitutifs de la trame verte sont plutôt des plantations qui suivent les cours d'eaux. Ils sont donc logiquement présents dans la vallée du Linçon et le long du Ru de la Fontaine aux Loups et du Ru de Brébant.

Le couvert arboré et enherbé est très présent (32 % des zones urbaines sont arborées).

Par conséquent, le maintien et le développement de la trame verte locale est un enjeu principalement urbain.

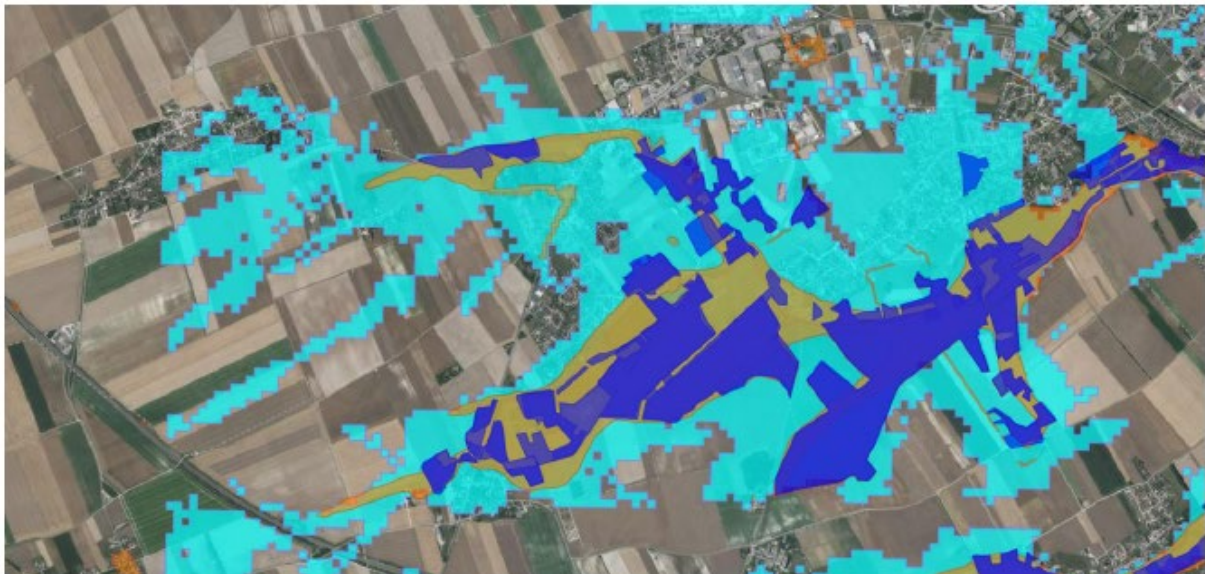
Le PLU devra donc proposer des solutions afin de développer l'écrin végétal déjà présent sur la commune en créant de nouveaux espaces verts et en améliorant les existants.

### **Préserver la trame bleue locale et en particulier les zones humides**

La préservation des zones humides est un autre enjeu majeur du PLU de la commune. En effet, la présence d'un marais tourbeux à l'Est de la commune et d'un étang indique clairement la présence de sols humides sur le territoire.

Ces zones humides présentent un intérêt écologique et rendent des services écosystémiques précieux pour le cycle du carbone, le cycle de l'eau et le développement de la faune et la flore en général.

*Ci-dessous : extrait SIG/données DREAL : cartographie des ZDH*

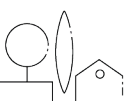


### **Conserver et développer les franges vertes**

Un travail qualitatif peut également être réalisé sur la conservation et le développement des franges vertes particulièrement en entrée de ville et sur les franges extérieures de la commune.

En effet, si le couvert arboré est bien présent (voir plus haut), il pourrait être pertinent de densifier davantage le maillage arboré afin de renforcer l'aspect villageois de la commune. Ces plantations rendent non seulement des services écosystémiques certains, mais sont également profitables du point de vue de la tranquillité visuelle et auditive des riverains.

Les sites d'entrées de ville et particulièrement l'entrée de ville Nord-Est depuis Rosières-près-Troyes et la Zone d'Activités, gagneraient ainsi à être retravaillés sur leur aspect paysager.



## ■ 2.4 Assurer la pérennité de l'activité agricole

Les ambitions sont diverses mais tendent au maintien de l'activité agricole **en conservant l'activité de polyculture** qui est majoritairement présente sur le territoire et **en confortant l'activité de maraîchage** qui existe sur les terres les plus humides à l'Est.

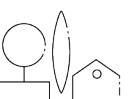
Les exploitants sont nombreux sur la commune de Saint-Germain et un déclin de l'activité agricole n'est pas à envisager puisque les exploitants sont relativement jeunes ou ont déjà des repreneurs.

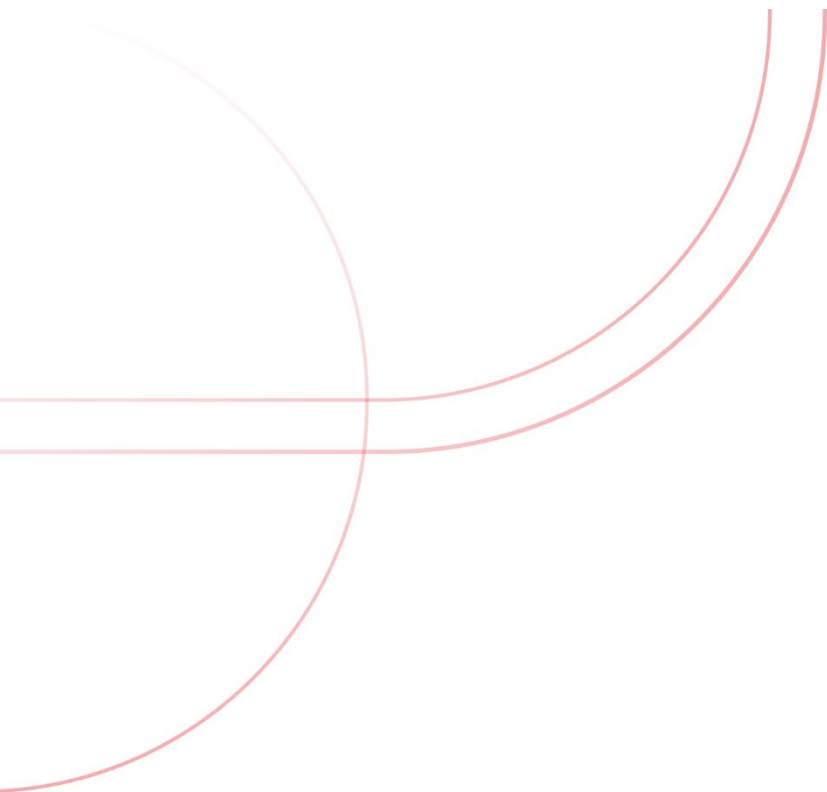
Pour cela, le PLU doit assurer la pérennité de l'activité agricole.

Il s'agit également :

- **D'assurer la continuité dans les déplacements des engins agricoles** afin de limiter les conflits d'usages ou d'engendrer des déplacements supplémentaires et ce particulièrement sur le hameau de Lépine avec des chemins agricoles à préserver au Nord du hameau ;
- De promouvoir des pratiques agricoles durables.

A l'avenir, la viticulture pourrait être amené à se développer sur la commune. Il conviendra d'anticiper ce développement éventuel.





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)

