

Département de l'AUBE

Commune de SOULIGNY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé  
à l'arrêté n° 13/2021  
du 07 Avril 2021

soumettant à enquête publique

le projet du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

  
Michelle MALARMEY



Prescription du PLU le 19 Février 2019

Dossier du PLU réalisé par :

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



# A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé d'élaborer un 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 définition 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 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement 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 :

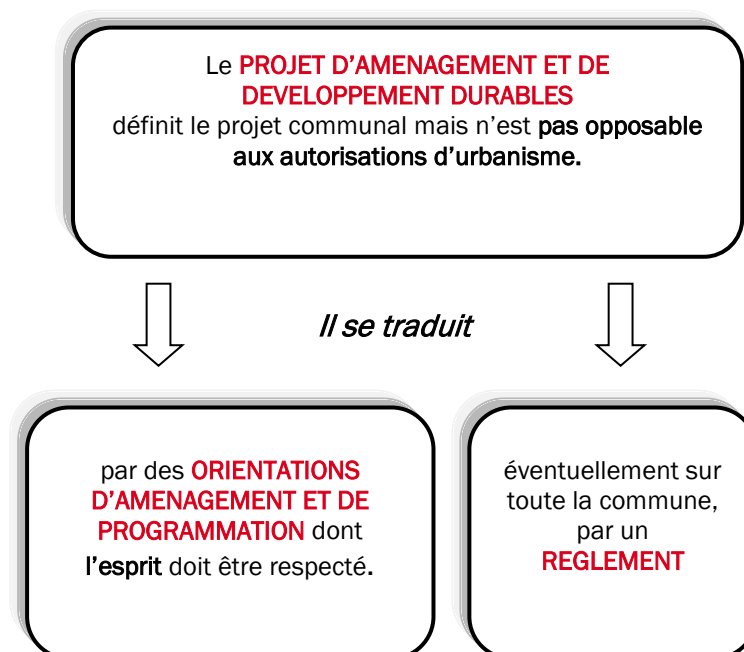
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial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



## **B/ Les objectifs du P.A.D.D.**

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 :

- 1- Assurer le maintien du dynamisme local**
- 2- Proposer des services cohérents avec le dynamisme local**
- 3- Préserver la qualité du tissu urbain du village et assurer la mise en valeur du paysage**
- 4- Assurer le dynamisme local dans le respect de l'environnement**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche d'élaboration du P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Souligny sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



# LE PROJET COMMUNAL

## **Orientation 1 : ASSURER LE MAINTIEN DU DYNAMISME LOCAL**

### **1.1 - Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants**

La commune connaît une croissance de sa population depuis 1990 avec une augmentation plus importante depuis 1999 (pour rappel : croissance moyenne de 1,1% par an entre 1999 et 2015).

La commune souhaite poursuivre l'accueil de nouveaux habitants de façon plus modérée afin de continuer à répondre aux demandes d'installations tout en préservant le cadre du village.

Ainsi, la commune souhaite permettre la construction de 1 à 2 logements par an sur les 15 prochaines années, soit un rythme de croissance moyen de 0,5% par an.

Il conviendra également de prendre en compte dans l'offre de logements, le phénomène de desserrement des ménages qui touche le territoire communal.

Afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants et de permettre l'accueil d'une population diversifiée en termes d'âges, de structure familiale, ..., la commune souhaite permettre la diversification de l'offre en logements en permettant aux nouveaux habitants de s'installer sur des terrains de tailles diverses.

De plus, afin de contribuer à une architecture diversifiée et présentant une certaine qualité environnementale, la commune souhaite permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiatives privées et l'utilisation de matériaux, de techniques et de formes architecturales durables (orientations, forme, gestion de l'eau, ...) permettant de limiter les déperditions énergétiques dans le respect du paysage urbain et naturel du territoire.

### **1.2 - Maintenir l'activité économique existante et permettre le retour des commerces de proximité**

La commune est actuellement concernée par une zone d'activités artisanales située à proximité de la Nationale 77 qui a permis l'implantation d'activités artisanales locales.

La commune souhaite préserver cette zone d'activités artisanales pour y permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le confortement des activités existantes sans étendre son périmètre.

De plus, la commune compte quelques artisans ou entreprises au sein du village. Les activités économiques sont intégrées dans le tissu urbain puisqu'il s'agit parfois d'auto-entrepreneurs qui utilisent leur habitation comme local d'activités. La commune souhaite permettre le confortement des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités dont la proximité de la Nationale 77 peut être un atout, si celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du village.

Il s'agit en particulier de favoriser le maintien et le retour d'activités de services, tel que la reprise de l'ancien hôtel pour y permettre par exemple l'installation d'un commerce de proximité, d'un restaurant, d'un bar, ... et le maintien du siège de l'ADMR au cœur du bourg qui représente l'espace de centralité du village.

L'activité économique locale est également tournée vers les exploitations agricoles et sylvicoles et à plus long terme viticoles avec la révision de l'aire d'appellation Champagne et de son aire de production.

Il s'agit donc de permettre l'installation de nouvelles exploitations et le maintien des exploitations existantes et leurs éventuelles extensions en veillant à prendre en compte les éventuels périmètres sanitaires.

Au-delà des bâtiments agricoles, la commune souhaite identifier les terres agricoles, des zones forestières et des futures terres viticoles présentes sur son territoire afin d'afficher la vocation première de ces parcelles et ainsi préserver ces activités. Il s'agira donc de maintenir les zones de grandes cultures et les massifs forestiers.

De nouvelles exploitations pourront notamment prendre place au sein de l'espace agricole tout en assurant un équilibre entre les exploitations et les terres exploitées.

### **1.3 - Mettre en avant le potentiel touristique du territoire**

Un potentiel de développement touristique important existe sur le territoire communal en lien notamment avec les nombreux chemins de randonnées et parcours VTT qu'offre la forêt d'Othe.

Il s'agira de permettre le développement de certains sites touristiques et de leurs abords tel que le site de Montaigu en permettant notamment l'aménagement d'un arrêt avec des tables et bancs pour les randonneurs passant par le chemin de la Groyère.

Le développement de l'activité touristique devra se faire dans le respect du site naturel et des activités en lien avec l'espace naturel situé aux abords (activités sylvicoles, chasse, ...)

La commune souhaite également permettre le développement de l'offre touristique au sein du bourg. En effet, la commune note de nombreux passages de camping-cars et de véhicules de randonneurs et de cyclistes souhaitant se rendre dans la forêt d'Othe.

Il s'agira donc de favoriser l'arrêt de ces personnes en permettant le développement des hébergements touristiques et la réalisation d'un projet de création d'un parking camping-cars et de l'installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques au centre du bourg.

## **Orientation 2 : PROPOSER DES SERVICES COHERENTS AVEC LE DYNAMISME LOCAL**

### **2.1 - Maintenir le niveau des équipements en adéquation avec les besoins de la population**

La commune dispose de plusieurs équipements qui répondent aux besoins de la population et travaille à l'adaptation de ces derniers pour permettre de maintenir cette offre.

Il s'agit notamment de ne pas bloquer les projets en cours, tel que la construction d'une salle polyvalente à proximité du terrain de foot et l'extension du cimetière et son accessibilité, de veiller à la mise en accessibilité des équipements existants et futurs et d'assurer l'évolution des équipements dans le temps.

Il conviendra également de maintenir les équipements techniques de la commune constitués du réseau d'alimentation en eau potable, des équipements de défense extérieure contre les incendies et des équipements de traitement des déchets, ces derniers étant correctement dimensionnés pour accueillir de nouveaux habitants.

Enfin, le développement des communications numériques joue un rôle important dans le maintien et l'accueil de population et des activités économiques du territoire.

La commune souhaite donc permettre le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication telle que la fibre optique, dont les travaux doivent débiter à la fin de l'année 2019, en lien avec les opérations d'aménagement numérique.

Il s'agit notamment d'anticiper la mise en place de ces NTIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

## **2.2 – Poursuivre les travaux engagés en matière de mobilité**

La commune est facilement accessible depuis la Nationale 77 et la RD94. Le territoire communal présente un maillage de voiries et de chemins qui permettent une desserte correcte du territoire. Le projet communal vise à préserver ce maillage existant pour développer l'urbanisation. En facilitant l'accès des nouvelles zones d'habitats aux axes majeurs, la commune vise à réduire l'étirement du maillage secondaire, les temps de trajet et donc les gaz à effet de serre.

La commune porte notamment une réflexion sur la réalisation d'un carrefour giratoire sur la nationale 77 pour permettre un accès plus sécurisé aux villages de Bouilly et de Souigny.

De plus, la commune souhaite prendre en compte les déplacements piétons au sein de son développement afin notamment de réduire les trajets automobiles sur la commune et ainsi favoriser les modes de déplacements « doux » (à pieds, à vélo, ...). Il s'agit donc d'identifier et de préserver les cheminements piétons existants qui maille le village ainsi que les chemins ruraux.

Il conviendra également de favoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, tel que le développement des transports collectifs en favorisant le projet offert par le Grand Est et Troyes Champagne Métropole permettant d'utiliser les bus de transports scolaires, comme transports collectifs, et l'utilisation des véhicules « moins polluants » au travers notamment de la mise en place d'une aire de co-voiturage sur le parking du cimetière par la Pays d'Othe et en permettant l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques au centre du bourg.

Afin de prendre en compte l'ensemble des composantes liées aux questions des déplacements, la commune souhaite porter une réflexion sur l'offre de stationnement en lien avec l'espace de centralité du village mais également sur le stationnement privé, la commune rencontrant des difficultés liées au stationnement sur l'emprise publique. De plus, il s'agit de maintenir l'espace de stationnement en lien avec le site touristique de Montaigu.

Enfin, la commune souhaite prendre en compte les déplacements agricoles en identifiant et en préservant les chemins agricoles utilisés par les exploitants tel que la rue d'Ymont et les chemins de la Groyère et de Montaigu.

## **Orientation 3 : PRESERVER LA QUALITE DU TISSU URBAIN DU VILLAGE ET ASSURER LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE**

### **3.1 - Assurer la mise en valeur du grand paysage**

Les éléments végétaux du territoire contribuent aux différentes ambiances paysagères de la commune et au cadre de vie de cette dernière. Il s'agit donc de préserver :

- les linéaires végétaux de la plaine agricole (alignements d'arbre, haies, ...),
- les boisements à l'Ouest du territoire,
- les franges végétales du tissu villageois (jardins, vergers, ...),
- les coteaux qui accueilleront à terme des vignes.

La qualité du paysage local est particulièrement liée à la qualité des franges urbaines qui permettent d'assurer la transition entre espace urbain et terres agricoles. Il conviendra donc de préserver les franges urbaines de qualité composées de jardins et vergers privés.

La commune se trouvant dans l'aire d'influence paysagère de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, maisons et caves de Champagne » inscrite sur la Liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Dans ce cadre, la commune souhaite préserver ce paysage Champenois local en interdisant notamment, les projets éoliens présentant une covisibilité avec les coteaux comme l'indique la charte éolienne.



### **3.2 - Participer à la préservation du patrimoine architectural et naturel**

La commune possède un patrimoine bâti et un patrimoine naturel riche qu'il convient de mettre en valeur. Ces éléments font partie de l'histoire locale et participent à l'identité de la commune.

La commune souhaite donc identifier ces éléments afin de les préserver lorsqu'ils se situent sur le domaine privé ou de les identifier à but informatif lorsqu'ils se situent sur le domaine public.

### **3.3 - Présenter un développement urbain maîtrisé**

Le développement du territoire doit se réaliser en limitant le développement urbain tentaculaire le long des axes de communication, accentuant le phénomène de « village-rue » et qui a pour effet d'étirer les réseaux d'énergie et de rallonger les temps de trajets.

Il s'agira de s'orienter vers un confortement du village.

Afin de limiter ce développement tentaculaire, il conviendra de favoriser la reprise des dents creuses tout en tenant compte d'un éventuel phénomène de rétention foncière et de favoriser les réhabilitations de bâtiments existants ou issues de logements vacants remis sur le marché.

Dans le cas de la définition de nouveau secteur à urbaniser, la commune souhaite privilégier le développement de l'urbanisation dans le secteur du bourg, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'agit, en effet, d'éviter les phénomènes de « mitage » et d'étalement urbain.

Il conviendra également que cette évolution devra se concrétiser en conservant l'aspect villageois.

Les entrées de ville constituent des espaces sensibles qui participent à la dynamique locale par l'image qu'elles transmettent. Elles marquent l'entrée dans le village et donnent une première idée de la commune. La commune de Souligny présente des entrées de village dotées d'un traitement paysager de qualité qu'il conviendra de maintenir, et d'entrée de village, marquée par le caractère routier de la Nationale 77 et l'urbanisation récente, qu'il conviendra d'améliorer. Dans le cadre de projets de constructions autorisés à proximité de la Nationale 77, ces derniers devront s'assurer de leur insertion paysagère.

## **Orientation 4 : ASSURER LE DYNAMISME LOCAL DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT**

### **4.1 - Protéger les milieux sensibles et les continuités écologiques du territoire**

La commune tient à protéger les espaces naturels référencés sur son territoire ainsi que les éléments végétaux participant à la diversité de la biodiversité sur le territoire.

Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 « Pelouse et bois de la Vallée de la Gloire et côte d'Ymont à l'Ouest de Souligny et Bouilly » et de la ZNIEFF de type 2 : « Forêt d'Othe et ses abords » qui se concentre à l'Ouest du territoire et du bois de Sommard à l'Est du territoire.

Le projet communal vise également à préserver la ressource en eau au travers de la protection des zones humides, et du Ru de Sommard dans le respect des orientations du SDAGE Seine Normandie. La préservation de la ressource en eau passe également par la protection du captage d'eau potable de la « Vallée de Gloire » située sur les communes de Souligny et de Laines-aux-Bois, mais également du captage de la « Fontaine de Richebourg » situé sur la commune de Saint-Pouange et dont les périmètres de protection s'appliquent sur Souligny.

Ces milieux, référencés ou non, s'étendent au-delà des limites communales de Souligny ; il s'agit donc de prendre également en compte le contexte environnemental présent sur les communes limitrophes.

De plus, ces milieux constituent les principaux réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue qu'il convient de protéger.

Dans ce cadre, la commune souhaite également protéger les boisements relictuels et les haies qui participent au développement des corridors écologiques.

Enfin, la commune se situe sur un couloir aérien de migration à préserver, dans ce cadre des installations de taille importante pouvant avoir un impact négatif sur ce couloir aérien sont interdites.

## **4.2 - Modérer la consommation d'espaces dans le cadre du développement communal**

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de veiller à la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la commune se fixe comme objectifs chiffrés, pour les 15 années à venir, une consommation moyenne de 0,2 ha/an pour l'habitat, les équipements et les activités économiques.

Il s'agira également d'optimiser la densification des nouvelles opérations d'aménagement en fixant une densité moyenne de l'ordre de 10 logements/ha.

## **4.3 - Prendre en compte les risques et nuisances**

Le projet communal retranscrit la prise en compte de risques ou protections particulières dans le but d'informer la population de la présence de ces risques, mais également afin d'en tenir compte dans le cadre du développement futur de la commune.

Il conviendra ainsi :

- de prendre en compte l'impact du phénomène ponctuel de remontées de nappe principalement situées à l'Est du village,
- de présenter l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles,
- de prendre en compte les périmètres de protection liés à des risques et des nuisances causés par la présence d'activités agricoles,
- de prendre en compte les nuisances sonores engendrées par le passage de la Nationale 77,
- de prendre en compte le risque de transport de matières dangereuses sur la Nationale 77 et lié à la présence de la canalisation de gaz.

# Synthèse des orientations du PADD

