

Commune de

NOGENT-SUR-SEINE

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 27/05/2026 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Nogent-sur-Seine,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 06/03/2025

APPROUVÉ LE : 27/05/2026

Dossier 21071018
27/05/2026



réalisé par

Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME	5
1.1 Permettre l'installation de nouveaux ménages dans la commune	5
1.2 Proposer une programmation en logements qui réponde aux besoins des nogentais	5
1.3 Accompagner les projets du programme <i>Petites Villes de Demain</i>	5
1.4 Préserver les principales caractéristiques urbaines	5
1.5 Développer et renforcer le bon niveau d'équipements et de services de proximité	6
1.6 Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances	6
CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	6
2.1 Développer le transport fluvial.....	6
2.2 Faciliter les déplacements en contexte rural	6
2.3 Compléter le réseau de liaisons douces	6
2.4 Faciliter le recours aux modes de transports alternatifs aux véhicules individuels.....	7
CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	7
3.1 Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables.....	7
3.2 Prendre en compte les projets de développement d'EDF en lien avec la centrale nucléaire	7
CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....	8
4.1 S'inscrire dans l'armature économique du PETR de la Seine en Plaine Champenoise	8
4.2 Conforter les activités touristiques et de loisirs.....	8
CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	9
5.1 Renforcer la qualité du cadre de vie par la préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue	9
5.2 Révéler, préserver et valoriser la palette paysagère du territoire	9
5.3 Assurer la disponibilité de la ressource en eau à long terme.....	9
CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	10

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

1.1 Permettre l'installation de nouveaux ménages dans la commune

- Développer deux scénarii de croissance démographique à horizon 2044 :
 - Scénario 1 sans EPR : permettre une croissance démographique de l'ordre de 0,3% par an soit un objectif de population de 6 159 habitants ;
 - Scénario 2 avec EPR : proposer un développement urbain en cohérence avec les projets d'envergure nationale et régionale (centrale nucléaire, port de l'Aube, mise à grand gabarit de la Seine) soit une croissance démographique estimée à 0,6% par an et un seuil démographique d'environ 6 545 habitants.
- Attirer des jeunes ménages pour équilibrer la pyramide des âges et répondre aux enjeux démographiques

1.2 Proposer une programmation en logements qui réponde aux besoins des nogentais

- Conserver une dynamique de construction
- Conforter le parcours résidentiel et la mixité du parc de logements
- Compléter l'offre avec un programme résidentiel mixte haut de gamme et répondant à des performances énergétiques et environnementales renforcées
- Agir sur la vacance, notamment en centre-ville, en accompagnant la réhabilitation et la transformation des bâtiments
- Mobiliser des leviers, des outils et des actions pour accompagner le renouvellement urbain et la densification

1.3 Accompagner les projets du programme *Petites Villes de Demain*

1.4 Préserver les principales caractéristiques urbaines

- Densifier en conservant les formes urbaines actuelles : centre ancien, quartier pavillonnaire en périphérie, zones d'activités économiques, etc.
- Renforcer l'identification et la protection du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine
- Rechercher la qualité architecturale et la qualité d'usage dans les projets et concevoir les opérations en répondant aux enjeux du développement durable
- Aménager des espaces publics qualitatifs

1.5 Développer et renforcer le bon niveau d'équipements et de services de proximité

- Etoffer l'offre en équipements sportifs, culturels, sociaux, scolaires, médicaux
- Adapter la capacité des équipements d'intérêt collectif et de services publics à la croissance et aux besoins du territoire

1.6 Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances

- Prendre en compte les risques naturels (inondation, retrait gonflement des argiles)
- Prendre en compte les risques technologiques (rupture de barrage, industriel, nucléaire, transport de matières dangereuses)
- Tenir à distance les projets de développement des sources de risques et des nuisances

CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

2.1 Développer le transport fluvial

- Donner une dimension nationale, voir même européenne, au transport fluvial en permettant la réalisation du projet de mise à grand gabarit de la Seine et l'extension du port de l'Aube
- Asseoir l'intérêt économique de la voie d'eau, vital pour les départements de l'Aube, de l'Yonne et le Sud de la Marne

2.2 Faciliter les déplacements en contexte rural

- Conforter les infrastructures routières structurantes et les principaux axes de circulation
- Réorganiser le stationnement en centre-bourg dans le cadre du projet de la requalification urbaine
- Développer un panel de mobilités des salariés et des autres usagers des espaces d'activités économiques : mobilités actives, transports collectifs, aires de covoiturage, etc.

2.3 Compléter le réseau de liaisons douces

- Intégrer les circulations douces dans les nouveaux aménagements, en lien avec les services et les équipements
- Créer de nouvelles liaisons douces fonctionnelles
- Conforter et entretenir les sentiers de randonnées

2.4 Faciliter le recours aux modes de transports alternatifs aux véhicules individuels

- Accompagner le renforcement de la desserte en transports collectifs (lignes de bus, transport à la demande)
- Inciter au covoiturage

CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

3.1 Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables

- Puiser dans les ressources naturelles du territoire pour produire de l'énergie :
 - Le biogaz, à partir des déchets des cultures végétales ou des boues des stations d'épuration
 - L'hydrogène
 - Le solaire ou la géothermie dès lors qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale et paysagère
 - L'éolien, à condition de ne pas porter atteinte à la sensibilité paysagère locale et à la fonctionnalité des continuités écologiques
 - Le bois-énergie en utilisant les ressources locales

3.2 Prendre en compte les projets de développement d'EDF en lien avec la centrale nucléaire

CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

4.1 S'inscrire dans l'armature économique du PETR de la Seine en Plaine Champenoise

- Libérer du foncier pour accueillir de nouvelles entreprises et accompagner le développement économique du territoire, notamment en réponse aux dynamiques impulsées par le transport fluvial et la centrale nucléaire
- Bénéficier de l'effet vitrine des RD619 et RD951 pour aménager de nouveaux espaces économiques pour des activités artisanales, industrielles et mixtes
- Créer des zones d'activités économiques complémentaires à celles existantes répondant à une incapacité de développement en extension et en densification
- Phaser les extensions et les créations de zones d'activités économiques
- Amplifier l'armature du centre-ville (Halle, avenue Pasteur, rue des Ponts, grande rue Saint-Laurent, rue Saint Epoing, rue Hôtel Dieu) au travers de sa diversité commerciale : commerces de proximité, activités de services, restaurants, hôtellerie, tourisme, etc.
- Structurer le commerce de périphérie et l'implantation de nouveaux restaurants en dehors du centre-ville
- Continuer d'accueillir des activités artisanales et tertiaires (commerces, services, etc.) dans le tissu urbain sous condition d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère, mais également d'absence de nuisance
- Permettre l'exploitation des carrières et leur développement sous condition d'une bonne insertion paysagère, environnementale, de bonne cohabitation avec les populations et de reconversion exemplaire

4.2 Conforter les activités touristiques et de loisirs

- Développer l'attractivité touristique du territoire au niveau culturel, sportif, naturel et patrimonial
- Conforter les hébergements hôteliers et touristiques

CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

5.1 Renforcer la qualité du cadre de vie par la préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue

- Protéger les espaces naturels remarquables, les corridors écologiques et les principaux réservoirs de biodiversité : site Natura 2000, réserves naturelles nationales « Seine Champenoise », milieux boisés, prairies
- Préserver le réseau hydrographique (les cours d'eau, les mares...) et la ripisylve qui les accompagne quand elle existe
- Préserver et mettre en valeur le plan d'eau du Monteuil
- Identifier et protéger les zones humides
- Maintenir les éléments de nature ordinaire dans la ville en conservant les jardins et promouvoir l'utilisation des essences locales pour les plantations

5.2 Révéler, préserver et valoriser la palette paysagère du territoire

- Préserver les principaux cônes de vue
- Proposer une démarche qualitative d'intégration paysagère des futures opérations résidentielles et économiques, notamment au contact des axes routiers et des zones agricoles et naturelles
- Mettre en valeur les entrées de ville
- Préserver et mettre en valeur les parcs urbains
- Identifier et protéger les arbres remarquables
- Concevoir un programme de restauration des berges de Seine

5.3 Assurer la disponibilité de la ressource en eau à long terme

- Protéger les périmètres de captage d'eau potable
- Gérer les eaux pluviales en favorisant l'infiltration et le retour aux nappes phréatiques

CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

❖ Développement résidentiel

L'objectif est d'optimiser les capacités constructibles dans la commune pour répondre aux besoins de croissance démographique et de décohabitation.

Le développement démographique est projeté à horizon 2044 pour répondre à la dynamique et à l'attractivité du territoire. Deux scénarii de croissance démographique sont établis sur la base des dispositions du SCOT Seine en Plaine Champenoise. Ils sont déterminés par le déploiement de la centrale nucléaire de Nogent-sur-Seine.

Pour le scénario 1 (sans EPR), l'objectif démographique pour la commune de Nogent-sur-Seine est de 6 159 habitants, soit une croissance annuelle de 0,3% et un gain de population d'environ 350 habitants par rapport à la population municipale estimée en 2025 (5 809 habitants). Le besoin est estimé à 270 logements, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages. Considérant les potentiels en résorption des logements vacants, les opérations en renouvellement urbain et en densification, une consommation foncière de l'ordre de **3 ha** est nécessaire pour atteindre les objectifs fixés.

Pour le scénario 2 (avec EPR), l'objectif démographique pour la commune de Nogent-sur-Seine est de 6 545 habitants, soit une croissance annuelle de 0,6% et un gain de population d'environ 736 habitants par rapport à la population municipale estimée en 2025 (5 809 habitants). Le besoin est estimé à 457 logements, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages. Considérant les potentiels en résorption des logements vacants, les opérations en renouvellement urbain et en densification, une consommation foncière de l'ordre de **12 ha** est nécessaire pour atteindre les objectifs fixés.

❖ Structuration en équipements publics et d'intérêt collectif

Pour structurer les équipements publics et d'intérêt collectif, la commune prévoit une consommation foncière de **8 ha** correspondant à la réalisation du complexe sportif et de la gendarmerie.

❖ Développement économique communal

Le développement économique communal est également déterminé en fonction du déploiement de la centrale nucléaire.

Dans le scénario 1 (sans EPR), la consommation foncière est de **40 ha** pour le développement économique. Elle doit permettre d'accompagner les acteurs économiques dans leurs projets de développement et de soutenir l'installation de nouvelles entreprises.

Dans le scénario 2 (avec EPR), le projet de PLU prévoit une surface supplémentaire de **29 ha** dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'extension de la centrale nucléaire, soit **une consommation foncière totale de 69 ha**.

❖ **Projets d'envergure nationale***

L'extension du Port de l'Aube nécessite de prévoir une consommation foncière de **33 ha**.

Une surface de **40 ha** est dédiée au développement de la centrale nucléaire à horizon 2044.

** Les projets d'envergure nationale ne sont pas comptabilisés dans les objectifs de consommation foncière du PLU. Ils sont mentionnés ici à titre informatif.*