

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

COMMUNE DE LE PAVILLON-SAINTE-JULIE (10350)

Autorité compétente : commune

Projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 19 septembre 2024

Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la commune et signature du Maire



Première partie — diagnostic territorial	7
I. Contexte territorial	8
A. Contexte administratif, territoires de référence	8
B. Rapide historique de la commune	24
C. Les monuments historiques	25
D. Le petit-patrimoine de la commune	25
E. Le patrimoine archéologique	27
F. Les éléments remarquables protégés	28
II. Analyse démographique et socio-économique	32
A. Diagnostic démographique	32
B. L'habitat	37
III. Économie, actifs et activités	43
A. Activités, emplois, chômage diagnostic	43
B. Secteurs d'activités et économie de la ville	44
C. Les équipements et les services	52
D. Les déplacements	52
E. Les autres infrastructures de transport	54
IV. Réseaux, gestion des déchets, énergies et communications numériques	55
A. La gestion de l'eau	55
B. L'assainissement	58
C. Les énergies renouvelables	58
D. La gestion des déchets	61
E. La couverture numérique	62
Deuxième partie — état initial de l'environnement	63
I. L'environnement naturel et physique	64
A. La géologie	64
B. La topographie	66
C. Le climat	66
D. L'hydrologie	67
E. Les zones humides	67
F. L'environnement biologique	69
G. Protection des espaces naturels en réseaux cohérents	70
H. Les paysages urbains	78
I. Les paysages naturels	84
J. Les corridors écologiques	87
K. Les principales entrées de ville	90
II. Les ressources naturelles et leur gestion	91
A. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques	91
B. La gestion de l'eau	91
C. L'assainissement	91
D. La maîtrise du ruissellement	92
E. Bois et forêts relevant du régime forestier	93
III. Pollutions et nuisances	95
A. Qualité de l'eau	95
B. Pollutions et qualité des sols	95
C. Les risques naturels	96
D. Les risques industriels et technologiques	98
E. Le risque de transport de matières dangereuses	99
F. Les servitudes d'utilité publique	99

Troisième partie — choix retenus pour établir le projet d'aménagement	103
I. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années	104
A. Analyse via les autorisations d'urbanisme	106
B. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales	107
C. Le potentiel de développement dans les tissus urbains	108
D. Les sites potentiellement mutables	109
E. Dispositions qui favorisent la densification ou le renouvellement du tissu urbain	111
II. Hypothèses théoriques de définition du projet	117
III. Explication des choix retenus pour établir le PADD	123
A. Par rapport aux objectifs de la délibération de prescription	123
B. Justification des choix dans le projet de PADD	123
C. Traduction réglementaire	124
IV. La compatibilité du PADD avec les principes généraux définis dans le code de l'urbanisme	129
V. La compatibilité avec les plans, programme et schéma de rang supérieur	131
A. La compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale	132
B. La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	142
C. La compatibilité avec le plan de gestion des risques d'inondation	144
D. La compatibilité avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	144
E. La compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique de Champagne-Ardenne	144
F. La compatibilité avec le plan climat-air-énergie territorial	145
G. Justifications des dispositions réglementaires d'ordre général	145
VI. Motifs de la délimitation des zones, des règles applicables	146
A. Philosophie du projet	146
B. Organisation générale des pièces du règlement	146
C. Bilan global des surfaces	147
D. Les choix relatifs aux zones urbaines	150
E. Les choix relatifs aux zones à urbaniser	160
F. Les choix relatifs aux zones agricoles	168
G. Les choix relatifs aux zones naturelles	175
H. Justifications des choix pour le plan de zonage	183
I. Les différents secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)	186
J. Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation	186
K. Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination	187
L. Les espaces boisés classés	188
M. Les éléments architecturaux ou paysagers à préserver	190
VII. Justification établie dans les choix d'orientation d'aménagement et de programmation	192
A. Les principes retenus dans les OAP	192
B. Rapport d'opposabilité des OAP dans les autorisations d'urbanisme	193
C. Limites et avertissement	194
D. Locations des orientations d'aménagement et de programmation	194
E. Principes d'aménagements communs à l'ensemble des secteurs d'OAP	195
F. Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	197
G. Illustrations des OAP	198
VIII. Emplacements réservés	216
IX. Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation	218

Quatrième partie — incidences des orientations du plan sur l'environnement	220
I. Méthodologie	221
II. L'évaluation environnementale	222
A. Le principe de l'évaluation environnementale	222
B. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme	223
C. Les principes animant la démarche d'évaluation environnementale	223
III. Analyse des effets notables prévisibles sur l'environnement	224
A. Présentation des zones du plu	224
B. Évaluation des incidences du plan de zonage	225
C. Justification du choix des sites de développement 1AU	226
D. Analyse des incidences du PADD	226
E. Évaluation des incidences sur l'espace agricole et naturel	228
F. Évaluation des incidences sur la ressource en eau	228
G. Évaluation des incidences sur les déplacements	229
H. Évaluation des incidences sur la qualité de l'air	229
I. Évaluation des incidences sur les risques naturels, technologiques et les nuisances	229
IV. Synthèse des mesures éviter-réduire-compenser	230
V. Conclusion sur l'évaluation environnementale	231
VI. Évolution du paysage urbain	231
VII. Évolution du paysage naturel	231
VIII. Indication pour l'évaluation des résultats d'application du PLU	232
 Annexe 1 — document soumis à concertation publique et bilan de la concertation	 235
Annexe 2 — Fiche de recommandation liée à la prise en compte de l'aléa sur le retrait-gonflement des argiles	236
Résumé non technique — document à part	

Préambule

La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie a décidé de prescrire l'élaboration Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 5 Février 2021. C'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique à ce jour, le principe en matière d'urbanisation est l'inconstructibilité des terrains situés hors des parties urbanisées de la commune. Lors de la délibération de prescription, le Conseil Municipal a décidé les **objectifs poursuivis** dans le cadre de la révision de son PLU, à savoir :

- Des principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme ;
- Fixer les orientations de la commune en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable et de maintenir à minima le niveau de population ;
- Définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre son développement harmonieux ;
- Favoriser le renouvellement urbain ;
- Préserver l'environnement dans le respect des principes du développement durable ;
- Mettre en valeur les qualités architecturales présentes sur le territoire communal ;
- Rendre compatible le PLU avec les différentes évolutions législatives et réglementaires dont le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020.

Un certain nombre de documents, rapports, études et plans seront utilisés :

- Le « Porter A Connaissance de l'État » (PAC reçu en juin 2021) transmis par le préfet ;
- Les données de la Direction Générale des Finances Publiques pour les feuilles cadastrales.
- Il s'appuie également sur les travaux communs de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et des services de la commune ;
- Le diagnostic préalable et les études conduites par VICUS Urba ont permis d'établir la synthèse des projets et programmes de la commune et ont permis d'élaborer les objectifs urbains et programmatiques du PLU ;
- Les données de l'Inventaire national du patrimoine naturel (INPN) pour l'état initial de l'environnement.

Un glossaire des sigles utilisés et un lexique des termes techniques sont annexés au règlement. La définition des termes est essentielle pour la compréhension de tous les lecteurs (technicien ou non, habitants, instructeurs des permis de construire, ...)

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification et de prospective à l'échelle d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) dans le cadre d'une démarche intercommunale. Il établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol (les zones constructibles, les espaces naturels et agricoles à protéger, les formes urbaines attendues, ...) sur le territoire communal.

1. Un rapport de présentation

Il présente le diagnostic du territoire, analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il explique, au regard de ce diagnostic, les choix retenus, notamment en matière de consommation d'espace. C'est l'argumentaire du PADD et du règlement.

2. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il expose le projet d'aménagement retenu et définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. C'est la clé de voûte du PLU qui expose la vision politique du projet d'aménagement.

3. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles comprennent, sur des secteurs à enjeux, des dispositions concernant l'aménagement, l'environnement, les transports et les déplacements dans le respect du PADD.

4. Le règlement (écrit et graphique)

Il délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones naturelles et forestières (N) et les zones agricoles (A). Il fixe, pour chaque zone, les règles de constructibilité en cohérence avec le PADD.

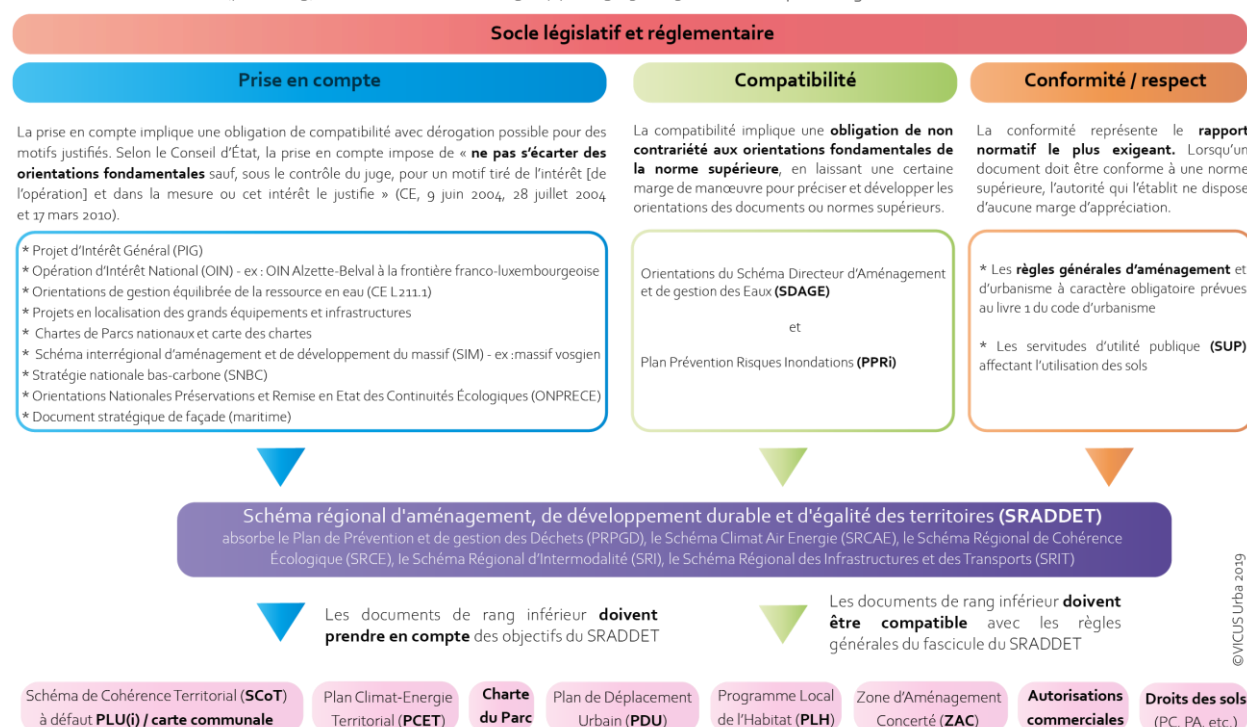
5. Les annexes

Les annexes qui indiquent à titre d'information les servitudes d'utilité publique, le réseau sanitaire (eau potable, assainissement, collecte et traitement des déchets), la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la liste des sites archéologiques, les zones de publicité, le droit de préemption, les plans de prévention contre les risques (inondation, aléa retrait gonflement, ...). En complément de son articulation avec les démarches volontaristes de développement durable, le PLU doit être en cohérence avec son environnement réglementaire. Dans une perspective de développement durable, sont particulièrement importants les liens entre SCOT et PLU, ainsi que les articulations avec les SDAGE et SAGE, les schémas nouvellement créés par les lois Grenelle (SRCE, PCET) et les PPR.

Le **schéma ci-après récapitule les principaux liens à prendre en compte**, liens qui ont une portée juridique. Il intègre les modifications apportées au code de l'urbanisme par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010.

Hiérarchie des normes des documents de planification (niveaux d'opposabilité)

suite à la loi NOTRe (7/08/2015) et à l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2019 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme



PARTIE I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL



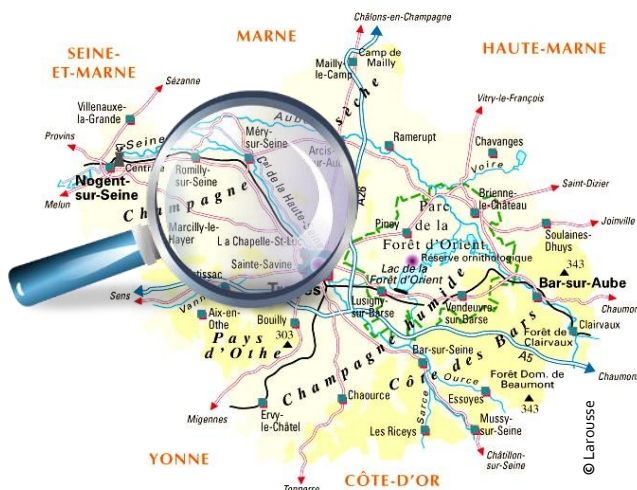
I. Contexte territorial

A. CONTEXTE ADMINISTRATIF, TERRITOIRES DE REFERENCE

1) La localisation géographique

Le Pavillon-Sainte-Julie est situé le long d'une des plus anciennes voies romaines de la région qui reliait Troyes à Beauvais, aujourd'hui route départementale 442, la commune ceinturée de terres agricoles n'est distante que de 16 km du cœur de Troyes, au nord-ouest. La commune est membre de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole et compte **291 habitants en 2019** (recensement INSEE entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020). On note que **la population est en léger déclin depuis 2013 (313 habitants en 2013)**. Elle fait partie de l'aire urbaine de Troyes, située dans la champagne crayeuse.

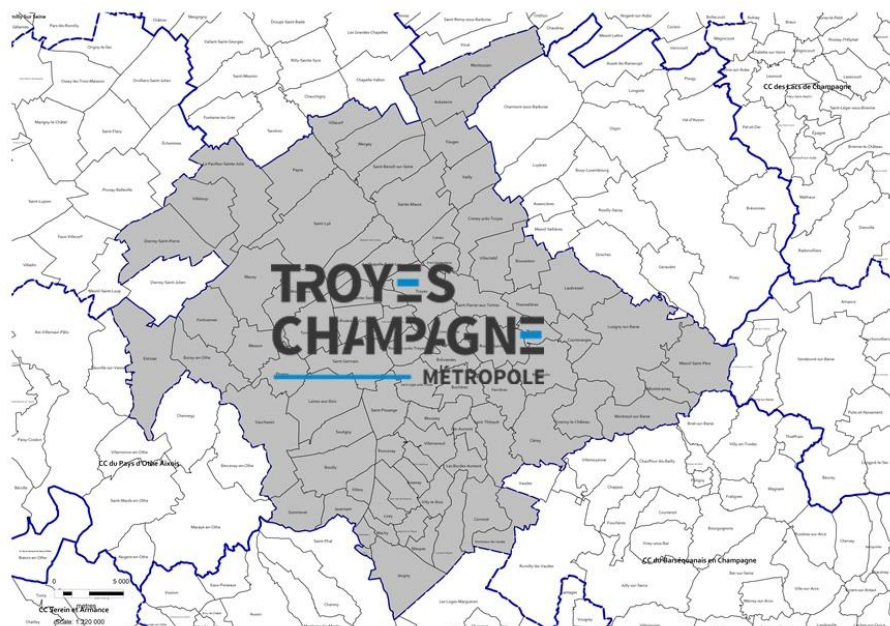
La commune s'étend sur 22,93 km². Sur le plan environnemental, même si la commune est dans un écrin de nature, **aucune zone n'est recensée** sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (pas même zone forestière d'un intérêt ordinaire). Même si la commune regorge de « petit-trésor » on peut en conclure que la biodiversité est ordinaire.



2) La situation administrative

La commune appartient à l'arrondissement de Troyes (244 communes dénombrant 228 010 habitants en 2018 pour une superficie de 3 540 km²). La commune est localisée dans le canton de Saint-Lyé (16 304 habitants en 2018 sur 33 communes pour une superficie de 580 km²).

Le Pavillon Sainte-Julie fait partie de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole dit TCM. Depuis janvier 2017, la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole est créée. Composée de 81 communes, elle est la fusion des 3 communautés de communes de Bouilly Mogne Aumont, de Seine Melda Coteaux et de Seine Barse, étendue et aux communes de Bucey-en-Othe, Estissac, Fontvannes, Messon, Prugny et Vauchassis (issues de la communauté de communes des portes du pays d'Othe). L'agglomération administre le quotidien de 172 900 habitants (Insee 2019) sur une superficie de 889 km².



► **Environnement et cadre de vie**

- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Lutte contre les nuisances sonores
- Lutte contre la pollution de l'air
- Gestion des eaux pluviales urbaines
- Autres actions environnementales

► **Services funéraires**

- Création, gestion , extension et translation des cimetières et sites funéraires
- Création, gestion et extension des crématoriums et sites cinéraires

► **Sanitaires et social**

- Action sociale
- Crèche, Relais assistance maternelle, aide à la petite enfance
- Maisons de santé pluridisciplinaires

► **Politique de la ville / Prévention de la délinquance**

- Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville

► **Développement et aménagement économiques**

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales

► **Développement et aménagement social et culturel**

- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs
- Programme de soutien et d'aides aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche et aux programmes de recherche
- Activités culturelles ou socioculturelles
- Activités sportives

► **Aménagement de l'espace**

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- Schéma de secteur
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Constitution de réserves foncières
- Organisation de la mobilité, au sens des articles L.1231-1 et suivants du code des transports

► **Voirie**

- Création, aménagement, entretien de la voirie
- Signalisation
- Parcs de stationnement

► Développement touristique

- Promotion du tourisme dont la création d'offices de tourisme

► Logement et habitat

- Programme local de l'habitat
- Politique du logement non social
- Politique du logement social
- Action et aide financière en faveur du logement social
- Action en faveur du logement des personnes défavorisées
- Amélioration du parc immobilier bâti
- Droit de préemption urbain (DPU) pour la mise en oeuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat
- - Actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre

► Autres

- Service public de défense extérieure contre l'incendie
- NTIC (Internet, câble...)
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Création et gestion des maisons de services au public
- Autres

Adhésion à des groupements :

Dept	Groupement (N° SIREN)	Nature juridique	Population
10	Syndicat départemental d'énergie de l'Aube (SDEA) (200093391)	SM fermé	318 455
10	Syndicat d'étude, de programmation et d'aménagement de la région Troyenne (251002085)	SM fermé	263 204
10	SM aérodrome de Troyes- Barberey (200004133)	SM ouvert	178 422
75	Établissement public territorial de bassin Seine Grands Lacs (200075224)	SM ouvert	2 398 515
10	Troyes Aube Habitat (200094357)	SM ouvert	178 422
10	Pôle métropolitain Bourgogne - Sud Champagne - Portes de Paris (200080893)	Pôle métrop.	354 610
10	SM d'élimination des déchets ménagers du territoire d'Orient (251002515)	SM fermé	34 125
10	SM pour l'aménagement et la gestion du Parc naturel de la Forêt d'Orient (SMAG PNRFO) (251001574)	SM ouvert	198 445
10	Syndicat départemental d'élimination des déchets de l'Aube (SDEDA) (251002531)	SM ouvert	318 352
89	SM du bassin versant de l'Armançon (200060861)	SM fermé	344 359
10	SM de l'eau, de l'assainissement collectif, de l'assainissement non-collectif, des milieux aquatiques et de la démoustication - établissement public d'aménagement et de gestion de l'eau (EPAGE) de la Seine Supérieure Champenoise (200062107)	SM ouvert	364 789

3) Les documents supra-intercommunaux

Les articles L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme introduisent une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, selon des rapports de compatibilité ou de prise en compte. Malgré une absence de définition juridique, la notion de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des documents de rang supérieur. En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte d'autres plans et programmes. La notion de **prise en compte** implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. Une disposition d'un document qui serait contraire à un document de rang supérieur doit être motivée. A noter que le PLU de la commune s'inscrit également dans la compatibilité avec le SCoT du syndicat DEPART approuvé le 10 février 2020. Les documents du PLU seront donc compatibles avec les orientations du SCoT DEPART. Selon les dispositions du code de l'Urbanisme, **le PLU sera également compatible avec :**

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie ;
- Le Schéma départemental des carrières ;
- Le Schéma de Cohérente Territorial ;
- Plan climat-ai-énergie territorial ;

a) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Issu de la loi sur l'eau de 1992, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) fixe pour six ans, pour chacun des grands bassins hydrographiques français, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. C'est un instrument de planification à portée juridique réelle. D'après l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, en l'absence de SCoT.

Le département de l'Aube est concerné par le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, approuvé par l'arrêté du 23 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin. Cet arrêté publié au journal officiel le 6 avril 2022 est entré en vigueur le lendemain de sa parution. En conséquence, le SDAGE approuvé par arrêté du 20 novembre 2009 est abrogé. Le Pavillon-Sainte-Julie n'est pas concernée par un SAGE.

Les objectifs majeurs de ce schéma sont d'obtenir :

- D'atteindre 52% de masses d'eau cours d'eau en bon état écologique à 2027,
- D'atteindre 32% des masses d'eau souterraine en bon état à 2027
- D'Inverser durablement la tendance sur les pollutions diffuses dues aux nitrates et aux pesticides : eau potable, eutrophisation marine
- De restaurer la continuité écologique des cours d'eau du bassin
- De rétablir l'équilibre quantitatif dans les secteurs déficitaires.

Le SDAGE est consultable à l'adresse suivante :

http://www.eau-seine-normandie.fr/sites/public_file/inline-files/AESN-Sdage_2022-HD_.pdf

<http://www.eau-seine-normandie.fr/domaines-d-action/sdage>

Le plan de gestion pour l'eau du bassin Seine-Normandie repose sur 5 orientations fondamentales :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Conformément aux articles L. 131-1 et L. 131-7 du Code de l'urbanisme, **le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.**

b) Plan de gestion des risques inondations (PGRI)

On distingue 3 types d'inondation : par débordement de cours d'eau, par remontées de nappes phréatiques et par ruissellement. Les objectifs de réduction des conséquences négatives des inondations de la directive européenne, dite « Directive Inondation »- ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement- dite loi Grenelle II-. Cette transposition en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) approuvée en octobre 2014, déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un plan de gestion du risque inondation (PGRI). Les PGRI et leur contenu sont définis à l'article L.566-7 du code de l'environnement.

Le PGRI du bassin Seine Normandie, document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine Normandie, a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté du 3 mars 2022. Il fixe, pour une période de six ans (202-2027), cinq grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Ces 5 orientations fondamentales, déclinées pour le bassin en 80 dispositions , sont :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque
- Orientation 1 : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation 2 : réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation 3 : pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation 4 : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation 5 : agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le PGRI est consultable sur le site internet de la DRIEAT: <http://www.driea.ile-defrancedeveloppement-durable.gouv.fr> à la rubrique : Accueil > Eau et milieux aquatiques > Comprendre les politiques territoriales liées à l'eau > Mise en oeuvre des directives européennes > Directive Inondation > Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) > Le PGRI 2022-2027 à la rubrique Eaux et milieux aquatiques/politiques territoriales liées à l'eau/directives européennes/directive inondation (<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plan-de-gestion-des-risques-dinondation-pgri-r820.html>).

Cet outil stratégique définit, à l'échelle de chaque grand bassin, les priorités en matière de gestion des risques d'inondation et fixe les dispositions permettant d'atteindre ses objectifs. Conformément à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme, qui fixe au PLU un objectif de prévention des risques, des nuisances et des pollutions de toute nature, le PLU devra déterminer les conditions permettant de se prémunir contre les risques naturels. Le rapport de présentation du PLU permettra notamment de mentionner l'existence de ces risques qui pourront également être retranscrits dans les documents graphiques.

Le PGRI et le SDAGE sont deux documents de planification à l'échelle du bassin Seine-Normandie dont les champs d'action se recouvrent partiellement. Certaines dispositions sont communes. Certaines orientations du SDAGE contribuent à la gestion des risques d'inondation, en particulier celles qui mettent en jeu la préservation des zones de mobilité des cours d'eau, la préservation des zones humides... Conformément aux articles L. 131-1 et L. 131-7 du Code de l'urbanisme, **le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations et les dispositions définis par le PGRI.**

c) Schéma départemental des carrières

La loi n°93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières, a modifié le régime juridique spécifique à ces installations et a institué la nécessité d'établir dans chaque département un schéma départemental des carrières. Ce schéma propose des orientations pour limiter l'impact des carrières sur l'environnement, tant au niveau de l'exploitation que de la remise en état des milieux.

Il doit permettre à la commission départementale des carrières de se prononcer sur toute demande d'autorisation de carrières dans une cohérence d'ensemble de données économiques et environnementales. Le schéma départemental des carrières de l'Aube a été approuvé le 20 décembre 2001 et mis à jour le 22 février 2007. Ce document est consultable à l'adresse suivante : <http://www.alsace-champagne-ardenne-lorraine.developpement-durable.gouv.fr/les-schemasdepartementaux-des-carrieres-r143.html>

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré les schémas régionaux des carrières. Le schéma régional des carrières du Grand Est est en cours d'élaboration. Dès lors, de nouvelles règles pourront être définies quant à l'implantation de nouvelles carrières. Dans l'attente, le schéma départemental des carrières de l'Aube continue à s'appliquer. Florent COLIN (03 51 37 62 36) est en charge à la DREAL à Châlons de suivre l'élaboration de ce schéma régional.

d) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Dans le cadre d'un même bassin de vie, le SCOT coordonne les politiques d'urbanisme, d'habitat, d'implantations commerciales, de loisirs, des déplacements, du stationnement de la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages et de la répartition du trafic automobile sur la base d'un projet global de territoire partagé : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Compte tenu de son échelle et de son caractère prospectif, il fixe des grandes orientations et des grands équilibres. **Le SCoT joue un rôle intégrateur, c'est-à-dire qu'il intègre les dispositions des documents supérieurs.** Ainsi, les documents de rang inférieur au SCOT, tels que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Schémas de Développement Commercial (SDC), les Plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales, **doivent être compatibles avec le SCOT** et les éventuels schémas de secteurs.

Le SCoT des Territoires de l'Aube, porté par le syndicat mixte D'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART), opposable depuis le 29 juillet 2020, ainsi les enjeux et objectifs du projet de PLU de la commune de Le Pavillon Sainte-Julie devront être compatibles . Le dossier de SCoT, le guide méthodologique pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le SCoT, ainsi que les différentes fiches déclinant les thématiques reprises dans sur le SCoT sont en libre accès sur le site internet du syndicat DEPART à l'adresse suivante : www.syndicatdepart.fr

Le SCoT des Territoires de l'Aube est approuvé le depuis le 10 février 2020 ainsi les enjeux et objectifs du projet de PLU de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie devront être compatibles dont les objectifs sont les suivants :

Volet 1 : des territoires qui jouent la complémentarité urbain / périurbain / rural

Conforter l'armature territoriale et une offre d'équipements et de services bien organisée et répartie

- Préserver la vie des communes, notamment à travers leur fonction résidentielle intergénérationnelle et d'animation du territoire.
- Favoriser l'offre de services de proximité de manière mutualisée à l'échelle de groupes de villages, ou encore de manière itinérante ou dématérialisée (services numériques), et en éviter tout phénomène d'opportunité ou de concurrence.
- Privilégier la localisation des équipements et services en centralité et développer et des liaisons et connexions aménagées (routières ou douces) vers ces centralités.
- Favoriser les opérations de requalification urbaine, de revitalisation des centres-bourgs, intégrant un travail sur l'espace public et le traitement paysager.

Agir pour adapter et diversifier l'offre d'habitat et pour réinvestir les logements anciens

- Prendre en compte les objectifs d'offre en nouveaux logements définis à l'horizon 2035 (à savoir 550 à 650 logements par an pour TCM (Troyes Champagne Métropole))
- Favoriser la diversité dans l'offre d'habitat et dans l'accès au logement afin de permettre les parcours résidentiels, une plus grande mixité sociale et générationnelle et ainsi favoriser le renouvellement de la population et le fonctionnement des équipements et des services.
- Veiller à ce que les documents d'urbanisme permettent ces formes d'habitat diversifiées en tenant compte de l'échelle des constructions existantes afin de ne pas créer d'incohérence dans le bâti du village.
- Inciter à la rénovation et à la réhabilitation du parc de logement existant (public et privé) et notamment du bâti ancien.
- Dans le cadre de la reconquête des grands ensembles bâtis anciens (fermes, bâtiment d'activité...), porter une attention particulière aux projets visant à créer plusieurs logements au sein d'une même unité, afin qu'ils ne dénaturent pas la composition existante, son unité, son harmonie et la qualité de son cadre.

Au sein de l'armature territoriale du futur SCoT des Territoires de l'Aube, Pavillon-Sainte-Julie s'illustre comme une « commune de niveau 4 », soit un village ne constituant pas une polarité en matière de structuration du territoire au-delà de ses limites communales. Dans ce village typique de Champagne crayeuse l'enjeu dans les domaines évoqués ici est essentiellement d'assurer la diversité de l'habitat et des fonctions urbaines, de chercher une reconquête des bâtis et espaces délaissés (dans le respect des harmonies en place) et de maintenir les travaux et réflexions engagés en matière d'équipement et de mise en valeur du centre bourg (notamment autour des liaisons douces et l'axe mairie / église - salle polyvalente / équipements sportifs). Le village dans sa physionomie actuelle et le centre bourg sont en effet à mettre au cœur du projet pour assurer à long terme son attractivité.

Miser sur la qualité de l'urbanisme et la cohérence des tissus urbains et villageois

- Analyser et prendre en compte les particularités du village, l'histoire de son développement, la logique d'implantation du bâti, les particularités du site.
- Veiller à limiter les extensions linéaires qui tendent à étirer les villages et les distances à parcourir pour donner la priorité à l'urbanisation des espaces libres au sein du village.
- Préserver des espaces de respiration (jardins, boisements, vergers...) qui participent à la qualité du paysage, de l'écologie et du cadre de vie, au sein du village et à ses pourtours. Développer les liaisons et la mise en cohérence des espaces, éviter les extensions de l'urbanisation déconnectées du reste du tissu urbanisé.
- S'engager dans l'objectif régional de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain d'au moins 50% à l'horizon 2035. Soit un potentiel foncier maximal d'urbanisation de 138 à 186 ha pour le secteur de TCM dont la commune fait partie (secteur D du PLH).
- Favoriser la mixité des fonctions (habitat, services, activité, loisirs...)
- Perpétuer la qualité des sites et des paysages villageois, notamment en respectant la manière dont les constructions s'inscrivent dans le site (en évitant ou adaptant l'urbanisation des zones pentues ou accidents du relief...), les hiérarchies en place dans le bâti, les équilibres entre espaces bâtis et paysagers.
- Maintenir l'authenticité et la diversité du patrimoine bâti par des restaurations respectueuses des architectures traditionnelles locales, des modes constructifs, ordonnancements, modénatures et décors existants.
- Favoriser l'intégration des constructions, y compris d'architecture contemporaine, en cohérence avec les implantations, orientations, formes, hauteurs, pentes, matériaux et couleurs du bâti traditionnel.
- Veiller à la qualité des interfaces entre espaces privé et public (façades sur rue, clôtures, place du végétal, configuration des accès...) pour maintenir la qualité des espaces communs, des paysages urbains et du vivre ensemble.
- Chercher la meilleure intégration possible des opérations d'aménagement dans le tissu urbain et le paysage.

En ce qui concerne l'objectif de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il conviendra à la commune d'en prendre sa part. En l'espèce, le potentiel foncier maximal d'urbanisation pour le secteur auquel appartient Pavillon-Sainte-Julie (secteur D du programme local de l'habitat de Troyes Champagne Métropole) est de 138 à 186 hectares. Au sein de ce secteur comptant 20 175 habitants, Pavillon-Sainte-Julie et ses 293 habitants représentent 1,45 % de la population. Son développement devra rester proportionné au poids et à la situation de la commune au sein de ce secteur soit entre 2.00 et 2.70 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (les espaces libres à l'intérieur du village comptent dans cette enveloppe étant donné qu'il s'agit la plupart du temps d'espace non artificialisé – ex. jardin, friche, pâture).

Volet 2 : des territoires qui s'appuient sur leurs identités et leurs spécificités

Préserver durablement nos paysages et nos patrimoines

- Identifier, cartographier et préserver les éléments structurants du paysage (massif boisé...) ainsi que les éléments identitaires plus ponctuels, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre remarquable, haie, allée ou alignement d'arbres, mare...) ou bâtis (bâti traditionnel typique, patrimoine religieux, petit patrimoine rural, édifice de mémoire, patrimoine lié à l'eau...).
- Respecter la diversité des identités locales en prenant en compte leurs particularités mentionnées au DOO et spécifiques à la Champagne Crayeuse.
- Lutter contre la banalisation des paysages, notamment en périphérie des espaces urbanisés, en évitant les architectures typiques d'autres régions (mas provençal, maison Pays de Loire) et constructions standardisées et sans rapport avec leur contexte. Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte paysager, en définissant des principes d'aménagement adaptés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.
- Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces, notamment entre zones urbanisées ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers... pouvant être traduits dans le PLU sous forme d'espaces boisés classés, de secteurs spécifiques de jardins et vergers (Uj, Aj, Nj...), d'identifications et mesures au titre de la loi paysage, d'OAP, de plantations à réaliser, d'emplacements réservés...).
- Favoriser le recours aux essences végétales issues du terroir, le maintien de la diversité des variétés locales et la mixité par la pluralité des essences locales et l'utilisation de végétaux de tous développements.
- Identifier et préserver les chemins ou les circuits (pédestres, cyclables, équestres...) constituant des potentiels de découverte des territoires, et veiller à préserver leur pérennité et leur continuité dans le cadre des documents d'urbanisme.
- Porter une attention particulière à la qualité paysagère des entrées de village (accompagnement paysager des constructions ...)
- Veiller à ce que les dispositions du PLU favorisent l'intégration paysagère des bâtis agricoles et économiques.
- La commune étant concernée par l'aire d'influence paysagère (zone d'exclusion) délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, il conviendra de maîtriser le développement éolien dans le respect des principes de la Charte éolienne (notamment en le limitant à l'extension des parcs existants).

Non loin des hauteurs de Montgueux qui s'estompent au sud, le village de Pavillon-Sainte-Julie s'est implanté au cœur de la vaste plaine cultivée de Champagne sèche à distance des cours d'eaux et de la vallée de la Seine qu'il domine à l'est. Abrité dans un léger repli du relief, ce village s'est développé au fil d'une ancienne voie de Troyes à Paris et plus récemment sur un axe perpendiculaire (RD 31).

Ce village se présente comme un village-rue typique de Champagne crayeuse. Le long de la rue principale s'alignent, à rythme régulier, les pignons des longères (tournées vers le soleil levant et perpendiculaires à la voie), entre lesquelles s'intercalent haies, jardins et vergers, donnant à la commune une belle tonalité rurale. Sur tous les pourtours du bourg, ces jardins vergers et bandes boisées forment un véritable écrin.

Cette perméabilité du tissu urbain due à l'alternance d'espaces bâtis et jardinés, la simplicité des clôtures, l'équilibre entre bâti et végétal et l'harmonie qu'entretient le village avec son site fondent l'identité et la qualité du cadre de vie.

Il en va de même de l'harmonie que présentent les constructions du village qui forment un ensemble cohérent, typique de l'architecture de Champagne crayeuse. Cette architecture se distingue par ses longères ou « maisons longues » en craie ou carreaux de terre couverts d'un enduit ton sable qui contraste avec les jeux décoratifs des briques dessinant les chaînages d'angles, les encadrements des baies, les listels des étages ou les corniches. Au fond des cours on remarque encore souvent d'imposantes granges champenoises généralement en pan de bois. Cela confère au village une palette de couleurs typique offerte par le terroir. Cette palette bien définie est aussi cohérente en ce qui concerne les toitures couvertes de tuile de terre cuite au sein desquelles déroge la flèche d'ardoise de l'église qui ainsi se démarque dans le paysage.

Notons cependant une tendance récente mais marquée à la banalisation des paysages notamment au nord-est du village, avec le développement d'un bâti peu organisé fait de constructions hétéroclites où se retrouvent des styles régionaux et architecturaux venus de tous horizons en rupture avec les harmonies en place. La fermeture des paysages villageois par le développement des murs de béton pleins en clôture reste contenue mais s'accroît alors que le végétal tient toujours une place forte dans la qualité des espaces publics. Cette prédominance du végétal est à maintenir.

Cela d'autant plus que la commune est riche de tout un petit patrimoine. A l'ensemble que forment l'église d'origine médiévale, la mairie et le monument aux morts s'ajoutent tout un réseau de puits, un calvaire et quelques corps de fermes remarquables. L'élaboration du document d'urbanisme sera l'occasion d'identifier et de préserver ces éléments qui participent à l'histoire, la particularité et l'intérêt de la commune.

En matière de grand paysage, la commune présente aussi les caractéristiques de la Champagne crayeuse avec sa grande plaine ouverte et fragile aux vastes horizons ici marquée par quelques ondulations plus vigoureuses du relief (en direction de Montgueux) et des bois ou langues boisés et haies particulièrement présents sur la commune. Par sa situation la commune offre aussi d'intéressantes vues sur la vallée de la Seine, la plaine de Troyes et la butte de Montgueux. Le maintien de la qualité et de l'originalité de ces paysages doit être entendu comme un enjeu d'aménagement. Surtout, le paysage communal est marqué par la présence d'un parc éolien dont l'éventuel développement devra se faire dans le respect de la charte éolienne UNESCO.

Faire de la trame verte et bleue un outil multi-facettes de valorisation des territoires

- S'approprier et prendre en compte la trame verte et bleue définie à l'échelle du SCoT et s'appuyant sur les différentes sous-trames.
- Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT dans les documents d'urbanisme, à travers :
- La protection des réservoirs de biodiversité par un classement et des dispositions réglementaires adaptées ;
- L'identification, la cartographie et la préservation des espaces participant aux corridors écologiques (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies, pelouses calcaires relictuelles...) afin d'assurer la continuité des déplacements des espèces (délimitation d'espaces boisés classés, identification en tant qu'éléments de paysage...).
- Préserver la naturalité des réservoirs de biodiversité et des espaces participant aux corridors écologiques en y limitant les occupations et utilisations du sol non appropriées à la sensibilité du milieu (abris de fortune, dépôts de matériaux...).
- Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser (par exemple via des principes d'espaces tampons, de transition, de coulées vertes, de liaisons douces... dans les OAP des PLU).
- Envisager la restauration ou la remise en bon état des continuités écologiques fragmentées ou non fonctionnelles.

- Privilégier une approche multifonctionnelle de la trame verte et bleue en prenant appui sur les continuités écologiques pour préserver ou valoriser des espaces contribuant à l'offre de loisirs de plein air, la vie sociale, les productions agricoles de proximité, la protection de ressources naturelles (eau, sol, forêt...), la prévention des risques d'inondation ou de ruissellement, la préservation des nuisances sonores...
- Prendre appui sur la trame verte et bleue pour valoriser l'offre de promenade, de loisirs, de découverte, d'accès à la nature et renforcer l'offre de liaisons douces.

Intégrer les enjeux agricoles et forestiers dans les réflexions d'aménagement

- Protéger la vocation des espaces agricoles à travers un classement adapté dans les documents d'urbanisme.
- Prendre en compte les données disponibles sur le potentiel pédo-agronomique et économique des terres, dans le cadre de la réflexion sur les développements urbains et villageois et du travail de zonage des documents d'urbanisme.
- Eviter l'enclavement des terres agricoles dans le cadre de la réflexion sur les développements urbains et villageois et notamment dans le cadre de la localisation des zones à urbaniser.
- Prendre en compte les problématiques de circulation des engins agricoles au sein des zones urbanisées et à urbaniser (itinéraires, emprises de voies, traversées...) et veiller à la continuité des itinéraires agricoles au sein des finages et à l'échelle intercommunale
- Favoriser le regroupement ou la mutualisation des sièges d'exploitation, des bâtiments et des matériels agricoles, par exemple à travers la délimitation de zones dédiées dans les documents d'urbanisme.
- Favoriser l'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage (choix du site et orientation du bâtiment, couleurs et matériaux, accompagnement végétal, intégration au relief, dimensions et volumes) à travers des dispositions qualitatives dans les documents d'urbanisme.
- Travailler la délimitation des zones agricoles dans les documents d'urbanisme en prenant en compte les enjeux de protection du paysage et des vues remarquables (classement en zone A indicée des espaces les plus sensibles...).
- Limiter les phénomènes d'altération ou d'érosion des sols par la préservation ou la création de bandes enherbées, de fossés, de couverts végétaux et de haies.
- Prévoir la gestion des interfaces entre zones agricoles et zones urbanisées et à urbaniser en intégrant un principe de transition paysagère et/ou environnementale dans les documents d'urbanisme (lisières paysagères, plantations, recul des constructions, liaisons douces...).
- Inciter à une réflexion globale sur les problématiques liées à l'agriculture dans le cadre de la phase diagnostic des documents d'urbanisme (accessibilité, foncier, reconversion/diversification, qualité des sols et des paysages...).
- Promouvoir la diversité culturelle en identifiant et en préservant les espaces de production spécifiques dans les documents d'urbanisme (maraîchage, jardinage, vergers, vignoble, horticulture, pépinière, prairie d'élevage, surface herbagée...).
- Protéger les massifs forestiers et les principaux boisements à travers un classement et/ou des prescriptions adaptés dans les documents d'urbanisme.
- Préserver les lisières des boisements à proximité des espaces urbanisés ou à urbaniser par l'instauration de zones « tampons » dans les documents d'urbanisme

Au-delà des éléments de paysage au sein et aux abords du village vus précédemment et qui participent aux qualités écologiques de la commune, Pavillon-Sainte-Julie se distingue par la présence d'un ensemble encore dense de bois relictuels de plaine (parfois importants) et de bandes boisées formant un véritable réseau écologique avec les boisements des communes proches et notamment avec la ZNIEFF de Villeloup. Cette continuité en « pas japonais » est distinguée au sein de la trame verte et bleue du SCoT comme un corridor écologique important et devra faire l'objet de mesures d'identification et de préservation en conséquence. La préservation des ressources qui constituent les terres agricoles couvrant la majeure partie du territoire relève d'un véritable objectif d'aménagement. De même, la question de l'intégration des bâtiments agricoles (couleurs, accompagnement végétal...) devra faire l'objet d'une attention particulière dans ce contexte de plaine ouverte aux paysages sensibles.

Volet 3 : des territoires qui organisent ensemble leur développement

Réduire la vulnérabilité de nos territoires

- Accompagner les collectivités, lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, pour l'intégration d'une réflexion sur la vulnérabilité du territoire vis-à-vis du risque inondation dans le cadre du diagnostic.
- Dans le cadre des documents d'urbanisme, concevoir le projet de territoire dans une logique de prise en compte renforcée du risque et d'une meilleure adaptation pour mieux résister en cas d'inondation, en prenant en compte dès l'amont de la réflexion, les connaissances locales (ruissellement remontées de nappe...) et en limitant l'imperméabilisation des sols.
- Mobiliser davantage la palette d'outils réglementaires à disposition des collectivités dans le cadre des PLU, en incitant à
 - ✓ Une information exhaustive sur la présence des différents risques locaux sous la forme graphique,
 - ✓ Un encadrement de l'imperméabilisation (espaces verts, coefficient de biotope, limitation des surfaces, préconisations en termes de traitement via des techniques perméables...),
 - ✓ Un encadrement des rejets d'eaux pluviales sur le domaine public (infiltration ou stockage sur la parcelle, limitation des débits de fuite...).
- Prendre en compte les capacités d'approvisionnement locales en eau potable dans le cadre de la détermination des enveloppes urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme.
- Sécuriser la ressource en eau potable (notamment en protégeant les captages et leurs périmètres de protection rapprochés par un classement adapté dans les documents d'urbanisme).
- Limiter les phénomènes de ruissellement en identifiant et protégeant les éléments ponctuels (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies...) par les mesures les plus adaptées dans les documents d'urbanisme (espaces boisés classés, éléments de paysage, emplacements réservés...).
- Favoriser la maîtrise des consommations et la performance énergétique des constructions à travers des règles adaptées permettant l'utilisation des énergies renouvelables, tout en veillant au respect de l'architecture, du patrimoine et du paysage (panneaux photovoltaïques, éoliennes domestiques, dispositifs de récupération des eaux de pluie etc.).
- Permettre la diversification des modes de production et des sources d'énergie sur le territoire du SCoT répondant aux filières les plus adaptées et sous réserve d'une gestion raisonnée et durable des ressources et de leur mode d'exploitation (méthanisation, solaire, éolien, hydro-électricité...).
- Encourager la réduction de la production de déchets, en demandant, dans les documents d'urbanisme, un espace pour le stockage des containers de tri et de collecte des déchets ménagers intégré dans son environnement, notamment pour l'habitat collectif

En Champagne crayeuse l'objectif sera principalement d'observer les problèmes pouvant être liés aux questions de remontées de nappe, de ruissellements et d'érosion des sols ainsi que d'assurer la qualité de la ressource en eau.

Ainsi, le réseau de haies, qui joue un rôle sur le plan écologique et paysager, devra aussi être préservé pour son rôle environnemental vis-à-vis du ruissellement et l'érosion des sols. Le PLU sera aussi l'occasion de matérialiser graphiquement l'ensemble des risques et nuisances (risques liés aux argiles, bruit, périmètres d'éloignement...)

Préserver les équilibres économiques et commerciaux

- 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), à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones dans lesquelles ou à proximité desquelles elles s'insèrent, et qu'elles n'induisent pas de nuisances particulières.
- Limiter géographiquement l'implantation de commerces (au sens défini par le SCoT) au seul espace de centralité (dont la délimitation sera réalisée si nécessaire lors de l'élaboration du PLU en fonction des critères détaillés au DOO). De plus les commerces qui s'implanteront en centralité ne devront pas excéder 300 m² de surface de vente.

À l'échelle de la commune, l'enjeu économique et commercial s'exprime en premier lieu dans la nécessité d'encourager la diversité des fonctions au sein du village et d'assurer le maintien, le développement et la diversification des activités en place. Il peut aussi être de conforter le centre bourg en favorisant l'apparition de commerces prioritairement. La question de nouvelles zones d'activité spécifiques se réfléchira elle dans un cadre plus large et stratégique à l'échelle intercommunale

Travailler sur les solutions de mobilité

- Dans le cadre des documents d'urbanisme, porter une attention particulière aux liaisons douces (piétonnes, cyclables), en :
 - ✓ Identifiant les cheminements et axes de circulations douces existants et/ou à créer (notamment vers les centres),
 - ✓ Évitant leur mutation ou leur disparition (en interdisant la création d'accès automobiles sur les chemins existants, en exigeant le maintien de leur continuité...),
 - ✓ Cherchant à les connecter, les compléter ou les poursuivre (par le biais d'emplacements réservés, de principes de connexions dans les OAP...), si possible en lien avec la trame verte et bleue et les continuités écologiques.
- Prévoir, dans les documents d'urbanisme, la réalisation d'un local et/ou d'un espace abrité pour le stationnement des deux-roues répondant aux besoins, notamment dans le cadre des constructions destinées à l'habitat collectif.
- Dans le cadre des documents d'urbanisme, travailler sur la hiérarchisation des voies afin d'adapter le gabarit à la fonction de la voie (structurante, secondaire, desserte interne, liaison douce...), ainsi que sur l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels des constructions et de la présence ou non de transports collectifs.

À l'échelle du village, le regroupement des équipements au cœur du bourg, les faibles distances et les possibilités de développement urbain à proximité directe du centre plaident pour le maintien et le développement des circulations douces. Cela se fera notamment en protégeant les parcours existants, en les complétant et les articulant.

[Extrait du Porter à connaissance du Syndicat DEPART – gestionnaire du SCoT]

e) Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et la Trame Verte et Bleue

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a été approuvé le 24 janvier 2020. Trente objectifs et règles générales y sont déclinées. Certaines de ces règles sont utiles pour décliner la Trame verte et bleue (règle n°7) et pour préserver et restaurer la Trame verte et bleue (règle n°8).

Le Grand-Est connaît une érosion de la biodiversité et une dégradation des milieux naturels en raison notamment de l'artificialisation des sols et des milieux (agriculture et sylviculture intensives), de la présence de fragmentations liées aux infrastructures linéaires de transport (ces enjeux liés aux continuités écologiques sont présentés dans l'état de lieux et détaillés dans le diagnostic thématique biodiversité. Le code de l'urbanisme (art. L141 -10, 2°) **demande aux SCoT, dans leur document d'orientation et d'objectifs, de déterminer les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.**



Lors de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanisme ou de chartes de parcs naturels régionaux, les collectivités doivent affiner la TVB régionale au niveau local en l'ajustant aux éléments paysagers du territoire. Le cas échéant des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité d'intérêt local complémentaires pourront être identifiés, **en s'appuyant notamment sur la bibliographie existante (diagnostic écologique, étude sur les continuités écologiques, atlas cartographies des SRCE des anciennes régions, etc.).**

► Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires de la région Grand-Est (SRADDET) adopté le 22 novembre 2019 dispose de règles pour décliner la Trame verte et bleue (règle n°7) et pour préserver et restaurer la Trame verte et bleue (règle n°8). Les orientations nationales préconisent de retenir a minima 4 sous-trames (les milieux humides, les milieux forestiers, les milieux ouverts, les milieux aquatiques).

La trame verte et bleue (TVB), ou continuités écologiques correspond à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler (corridors écologiques) et d'accéder aux zones vitales.

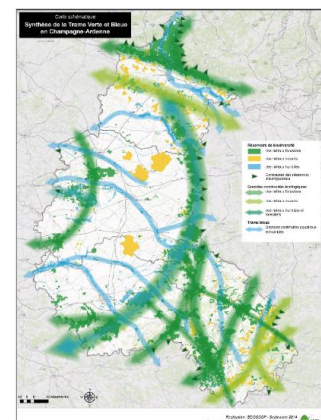
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et les habitants naturels, assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ils abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent. Ils sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Ils comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité régionale, nationale voire européenne.

Les corridors écologiques sont des liaisons fonctionnelles permettant des connexions (donc des possibilités d'échanges) entre des réservoirs de biodiversité. Ils offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement (dispersion et/ou migration) et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils correspondent aux voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore. Les corridors écologiques ne sont pas nécessairement constitués d'habitats « remarquables » et sont souvent des espaces de nature ordinaire.

Une sous-trame correspond, sur un territoire donné, à l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide ou pelouse calcicole, etc.) et au réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et d'autres espaces qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant. Diverses sous-trames peuvent être définies, on trouve ainsi la trame des milieux forestiers, la sous-trame aquatique, la sous-trame des milieux ouverts, etc.

Dans le SRCE dans l'ancienne Région Champagne-Ardenne les réservoirs de biodiversité ont eux aussi été délimités à une échelle du 1/100 000ème, avec des limites « lissées », dont les bordures devront faire l'objet d'une adaptation locale. Ces réservoirs concernent des espaces « remarquables », issus de zonages environnementaux de protection ou d'inventaire préexistants (Natura 2000, ZNIEFF...), et des espaces de nature plus « ordinaire », retenus pour leurs caractéristiques paysagères (diversité de structure, grande surface, compacité...). La prise en compte laisse donc une marge d'adaptation et de dérogation locale aux orientations du SRCE, à condition de pouvoir justifier de l'intérêt d'y déroger ; justification qui peut être apportée par :

- Le projet du territoire (projet de développement économique localisé, besoin d'aménagement en un lieu précis du territoire sans solutions alternatives...) ;
- Une étude locale de la TVB, permettant de préciser et d'adapter la cartographie des continuités écologiques proposées dans le SRCE : définition plus précise de la localisation et de l'emprise d'un corridor ou d'un réservoir, identification des milieux et parcelles qui composent les continuités écologiques, vérification de la pertinence locale des composantes cartographiées dans le SRCE



Adopté le 8 décembre 2015 par arrêté préfectoral du préfet de la région Champagne-Ardenne, après approbation par le Conseil régional le 26 octobre 2015, **le SRCE Champagne-Ardenne** est un document d'orientation régional qui a vocation à identifier les grandes continuités écologiques d'importance régionale et qui vise à préserver, gérer et remettre en bon état les milieux nécessaires aux continuités écologiques.

Le SRADDET Grand-Est a intégré le SRCE. Les éléments essentiels du SRCE sont présents au chapitre 2 des règles (n°7 à 11), l'axe 1 des objectifs (n°6 à 11) et les atlas sont intégrés aux annexes.

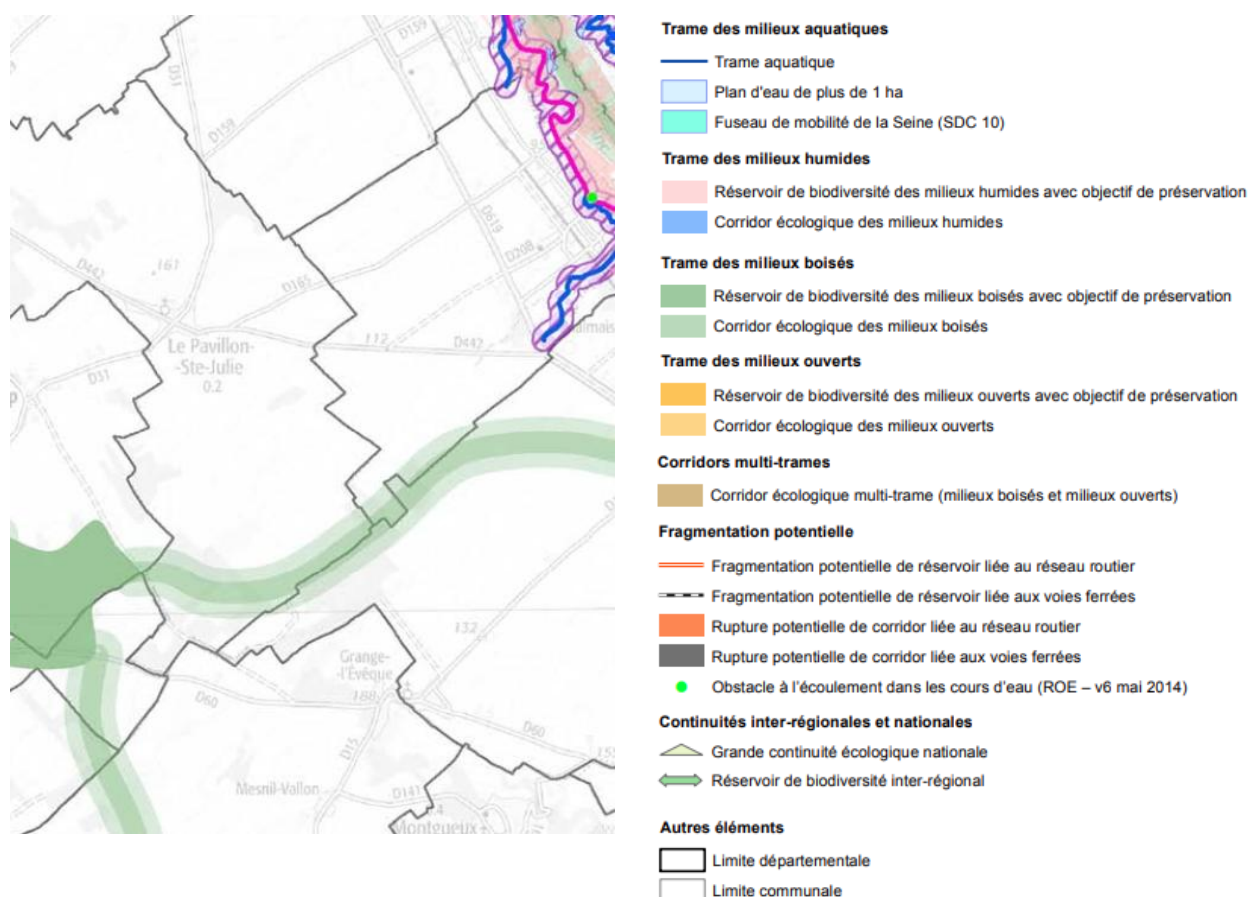
Les règles sont :

- Règle n°7 : Décliner localement la Trame verte et bleue,
- Règle n°8 : Préserver et restaurer la Trame verte et bleue,
- Règle n°9 : Préserver les zones inventoriées,
- Règle n°10 : Réduire les pollutions diffuses sur les aires d'alimentation de captage,
- Règle n°11 : Réduire les prélèvements d'eau.

Les objectifs sont :

- Objectif n°6 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel, la fonctionnalité des milieux et les paysages,
- Objectif n°7 : Préserver et reconquérir la Trame verte et bleue,
- Objectif n°8 : Développer une agriculture durable de qualité à l'export comme en proximité,
- Objectif n°9 : Valoriser la ressource en bois avec une gestion multifonctionnelle des forêts
- Objectif n°10 : Améliorer la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau,
- Objectif n°11 : Économiser le foncier naturel, agricole et forestier.

Conformément à l'article L371-3 du Code de l'environnement, il doit être pris en compte par les documents de planification et projets de l'État, des collectivités et de leurs groupements.



La trame verte et bleue (TVB) sera détaillée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

► À l'échelle du SCoT des Territoires de l'Aube

A l'échelle territoriale, le SCoT prévoit de :

- S'approprier et prendre en compte la TVB en s'appuyant sur les différents sous-trames
- Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT dans les documents d'urbanisme à travers :
 - La protection des réservoirs de biodiversité par un classement et des dispositions réglementaires adaptées
 - L'identification, la cartographie et la préservation des espaces participant aux corridors écologiques (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies, pelouses calcaires relictuelles ...) afin d'assurer la continuité des déplacements des espèces (délimitation d'espaces boisés classés, identification en tant qu'éléments de paysage...);
- Préserver la naturalité des réservoirs de biodiversité et des espaces participant aux corridors écologiques en y limitant les occupations et utilisations du sol non appropriées à la sensibilité du milieu (abris de fortune, dépôt de matériaux...);
- Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser (par exemple via des principes d'espaces tampons, de transition, de coulées vertes, de liaisons douces... dans les OAP des PLU);
- Envisager la restauration ou la remise en bon état des continuités écologiques fragmentées ou non fonctionnelles;
- Privilégier une approche multifonctionnelle de la TVB en prenant appui sur les continuités écologiques pour préserver ou valoriser des espaces contribuant à l'offre de loisirs de plein air, la vie sociale, les productions agricoles de proximité, la protection de ressources naturelles (eau, sol, forêt...), la prévention des risques d'inondation ou de ruissellement; la préservation des nuisances sonores;
- Prendre appui sur la TVB pour valoriser et enrichir l'offre de promenades, de loisirs, de découverte, d'accès à la nature et renforcer l'offre de liaisons douces.

PAVILLON-SAINTE-JULIE - Quelques enjeux et particularités de la morphologie urbaine et de la trame écologique et paysagère

 Un village-rue, des implantations, une architecture et une palette de teintes et matériaux typiques de Champagne crayeuse

 Des circulations douces à penser de manière connectée en complémentarité avec la trame verte et bleue

 Un remarquable ensemble de jardins, parcs et vergers (en écran du village ou en respirations internes)

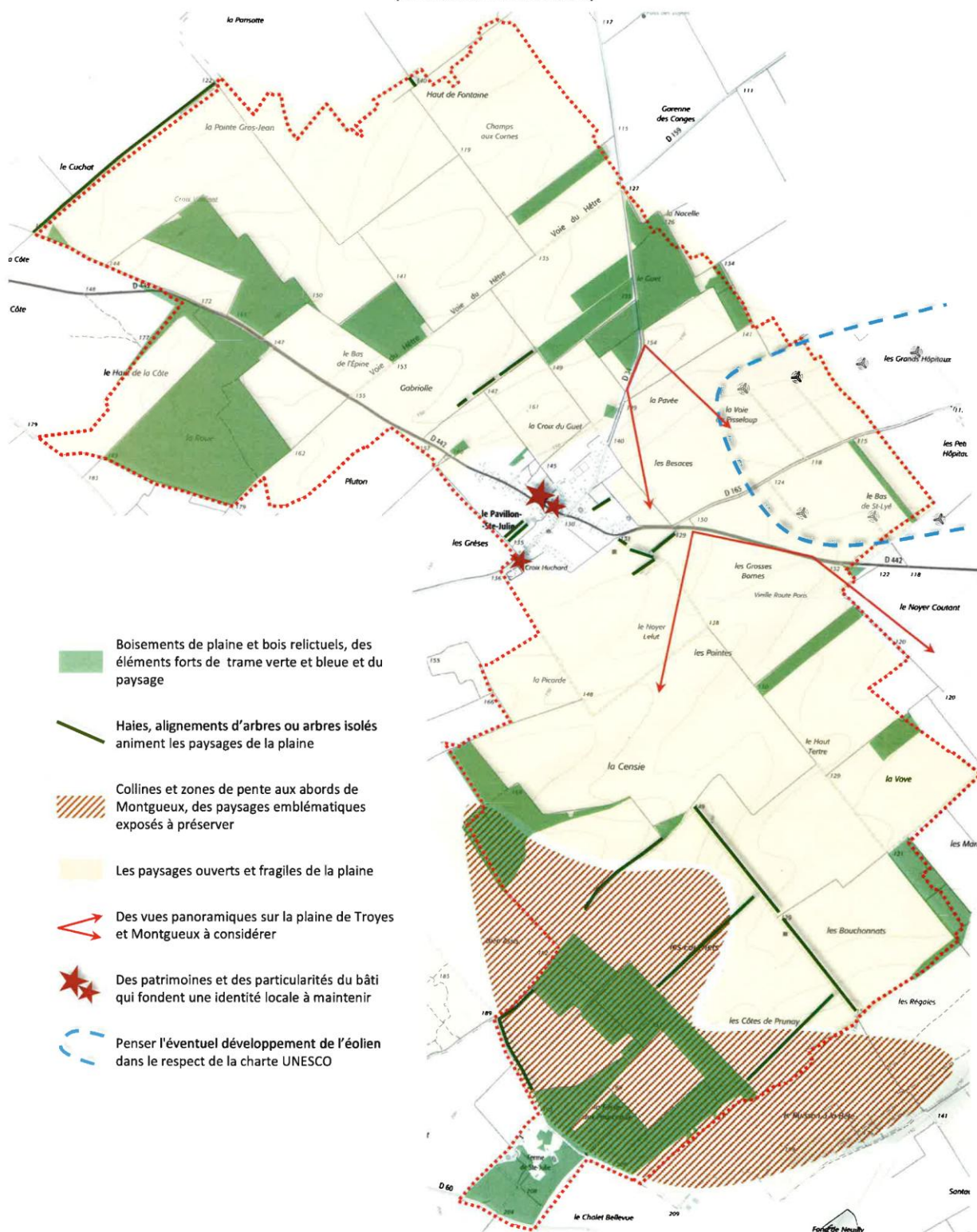
 L'arbre et le végétal (arbres isolés, alignements, bosquets...), un élément structurant fort

 Un grand et un petit patrimoine bâti vecteur d'une identité locale à préserver, un centre bourg à valoriser, conforter et mettre au cœur du projet



Source: SCoT DEPART

PAVILLON-SAINTE-JULIE - Quelques enjeux et particularités de la trame écologique et paysagère (à l'échelle territoriale)



Source: SCoT DEPART

f) Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

Les collectivités sont incitées, depuis le plan climat national de 2004, à élaborer des plans climats territoriaux. La loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 (LTECV) modernise les plans climat-énergie territoriaux existants (PCET) par la mise en place du plan climat-air-énergie territorial (PCAET). Les PCAET sont des outils d'animation du territoire qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie, en cohérence avec les engagements internationaux de la France. Il intègre pour la première fois les enjeux de qualité de l'air. Il doit être réalisé à l'échelle du territoire.

La LTEC, dans un esprit de mobilisation de tous les territoires dans la lutte contre le changement climatique, a renforcé le rôle des intercommunalités en rendant obligatoire, pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 20 000 habitants à la date du 1^{er} janvier 2017, l'adoption d'un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) au plus tard le 31 décembre 2018. À travers l'élaboration des PCAET, les EPCI deviennent véritablement les coordinateurs de la transition énergétique sur leur territoire (L. 2224-34 CGCT) et ont ainsi un effet levier dans la mobilisation des acteurs et de fonds sur les sujets climat-air-énergie.

La commune de Le Pavillon Sainte Julie est comprise dans le PCAET de Troyes Champagne Métropole dont l'élaboration a été approuvée par délibération communautaire du 6 avril 2023. La commune n'est pas située en zone sensible pour les polluants atmosphériques (voir détails sur l'observatoire régional Climat-Air-Energie : <https://observatoire.atmo-grandest.eu/> . **Quelques actions phares du plan climat :**

- Le pôle européen du chanvre ;
- Ecotoit, plateforme d'accompagnement des particuliers à la rénovation énergétique ;
- Le cadastre solaire et les panneaux solaires photovoltaïques sur les bâtiments publics ;
- Les réseaux de chaleur de TCM ;
- La commande publique durable ;
- La plantation de haies dans les espaces agricoles ;
- Le pollinier au Parc des Moulins et le capteur à pollens sur le toit de TCM : le suivi des pollens allergisants.

B. RAPIDE HISTORIQUE DE LA COMMUNE

Le nom viendrait du latin papilio désignant une construction isolée, voire un abri de chasse, d'après G. Taverdet dans Les noms des lieux de l'Aube. Le mot pavillon désignait au moyen âge, une tente, d'après S. Gendron dans L'origine des noms de lieux en France et serait à l'origine du nom de notre village. Les Conseils municipaux furent donc invités, le cas échéant, à préciser le nom de leur commune. Chez nous, le Conseil de l'époque (voir : Les Maires et les Conseils Municipaux) choisit, lors de sa réunion du 21 juillet 1918, d'ajouter Sainte-Julie, en référence au domaine de sainte Julie, situé à l'écart de la commune, donnant ainsi le nom actuel : LE PAVILLON SAINTE-JULIE. L'origine de la commune se perd dans la nuit des temps. Elle était traversée par la voie romaine qui reliait Troyes à Paris. On y a découvert quelques sarcophages actuellement exposés au musée de Troyes. La commanderie du Temple de Payns y avait une maison dont les vestiges ont été démontés et reconstruits au Centre Médiéval de St Julien les Villas ; elle possédait également une pièce de terre d'environ 450 arpents. Jusqu'en 1740, Le Pavillon fut un relais de poste. La commune ne dispose pas de blason.



Le Pavillon Sainte-Julie est une commune d'une superficie de 2 293 ha qui comptait 219 habitants au dernier recensement. Mais depuis, les mouvements de population ont été (relativement) importants. De nombreuses constructions nouvelles (dont un nouveau lotissement) sont venues augmenter le nombre de foyers. Elle fait partie de la Communauté de Communes Troyes Champagne Métropole. La route départementale D442 forme la rue principale dénommée « Rue Royale » et « Rue des Templiers ». Au centre du village, vous trouverez la mairie qui abrite également l'école communale du regroupement pédagogique. Et, comme dans toutes les communes de France, le monument aux morts à la mémoire de ceux qui ne sont pas revenu.

La commune a toujours eu une vocation agricole. On y cultive principalement des céréales et des betteraves. Depuis le dernier remembrement de nombreuses parcelles ont été reboisées. L'augmentation de sa population en a changé progressivement sa composition en diversifiant ses activités. Maintenant, beaucoup de ses habitants travaillent dans l'agglomération troyenne et ont décidé de construire leur demeure dans cette paisible commune. Petite par la taille, la commune fait pourtant preuve de vitalité ; après l'aménagement des trottoirs, le renforcement du réseau d'eau, l'extension de l'éclairage public, une des réalisations les plus marquantes fut la construction de la salle polyvalente et des terrains de sports, puis du local des pompiers et la construction du nouveau cimetière (et oui, il faut penser à tout !). Sans ambition démesurée, Le Pavillon Sainte-Julie est prêt à vous accueillir.

Source : <https://le-pavillon-sainte-julie.fr/lacommune/>

C. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Selon la loi du 31 décembre 1913 sur la protection des monuments historiques, les procédures réglementaires de protection des édifices sont de deux types :

- Le classement parmi les monuments historiques, qui constitue le plus haut niveau de protection
- L'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Le classement ou l'inscription de monuments historiques génèrent des servitudes d'utilités publiques. Il est à noter que dans certaines communes, des objets mobiliers sont classés et inscrits au titre des monuments historiques. Avant toute intervention de travaux sur un objet mobilier classé ou inscrit, il appartient au propriétaire de se rapprocher des services de l'État en charge des monuments historiques (les directions régionales des Affaires culturelles - DRAC).

A ce jour, la commune de Le Pavillon Sainte Julie, n'est concernée par aucun édifice protégé.

D. LE PETIT-PATRIMOINE

Le petit patrimoine est représenté par l'ensemble des témoignages, d'hier et d'aujourd'hui, d'une civilisation et qui n'est pas classé comme patrimoine national. Les éléments constitutifs du petit patrimoine sont :

- Les points d'eaux : les fontaines, les pompes, les puits, les lavoirs, les abreuvoirs.
- Le petit patrimoine sacré : les croix, les calvaires, les chapelles, les statues, les gargouilles.
- Les ouvertures : les portes, les portails, les portiques, les vitraux.
- La signalisation : les enseignes suspendues, les enseignes en pierre.
- La délimitation : les bornes de limite.
- La mesure du temps, de poids et de l'espace : les horloges, les cadrans solaires, les tables d'orientation, les poids de ville.
- Le petit patrimoine agricole et viticole : les cabanes, les moulins, les fours à pains.
- Le petit patrimoine de commémoration : les monuments aux morts.
- Les bâtiments du petit patrimoine : les tours, les ponts, les pigeonniers, les maisons à pans de bois.
La restauration du petit patrimoine ne prend pas en compte les travaux d'aménagement mais seulement les travaux d'entretien ou de réfection.
- Les éléments végétaux : arbre isolé, alignement d'arbres, vergers, haies.

► **Le petit-patrimoine civil et religieux**

L'église Sainte-Basle

L'église, consacrée à la nativité de la Vierge, a la forme d'une croix latine.

La porte principale est un arc plein cintre surmonté d'une ogive à double moulure, à l'origine supportée par deux colonnes ornées de chapiteaux du 13ème siècle. La nef rectangulaire et sans collatérale date du 12ème siècle. Elle ne comporte pas de voûte, mais un plancher cloué sur des solives. Le transept et l'abside à 5 pans datent du 16ème siècle.



Le maître-autel en bois est du 19ème siècle. Il comporte un retable portant un tableau représentant la Vierge Marie avec l'enfant Jésus sur ses genoux. De part et d'autre du retable se trouvent deux colonnes corinthiennes. Le retable est surmonté d'une niche cintrée contenant une statue de la Vierge et l'enfant du 16-ème siècle (œuvre classée au registre des monuments historiques depuis octobre 1908).

Dans la chapelle de la Vierge, à droite de la nef, se trouve une Piéta du 16ème siècle. Cette œuvre a été sculptée dans la pierre avec une finesse remarquable (classée au registre des monuments historiques en février 1908). Des statues de Saint Jacques, Saint Nicolas, Sainte Thérèse la Vierge Marie et du Sacré Cœur ornent également l'église. Le sol est couvert à quelques endroits de divers carreaux de terre cuite décorée. Les vitraux, partiellement détruits, datent du 16ème siècle (classés au registre des monuments historiques en avril 1894) (voir le détail des vitraux – photos de M. Denis Krieger).



[La croix Huchard \(calvaire\)](#)

En vous dirigeant vers Villeloup, vous trouverez « la Croix Huchard » érigée en 1870 par la Famille Huchard ; elle est dédiée à St Hilaire.

Source : <https://le-pavillon-sainte-julie.fr/lacommune/>



► Le petit-patrimoine architectural

[Les puits situé Rue Royale](#)

Un des rares éléments réellement indispensables à tous les êtres vivants : l'eau, semble n'avoir jamais été apparente dans notre village : pas de source, pas de rivière. Et pourtant nos ancêtres s'y sont fixés ! Peut-être préféraient-ils la soif au risque d'inondation ?

Bien sûr, il y avait de l'eau de pluie que leur robuste constitution supportait ; bien sûr, ils en conservaient un peu dans des outres ; bien sûr, ayant vite observé que l'eau s'accumulait dans les creux, ils ont certainement aidé la nature en creusant et tapissant de glaise les endroits propices jusqu'à y constituer des mares. Mais l'eau de pluie était parfois rare et pour trouver de quoi subsister, il leur fallut creuser des puits, assez profonds, car ici l'eau se trouve en abondance, mais à 30, 40, 50 voire à 80 mètres de profondeur. Alors nos ancêtres ont creusé !

Source : <https://le-pavillon-sainte-julie.fr/lutilisation-de-leau/>



[Le monument aux morts](#)

Le 4 août 1914, les Français apprennent que l'Allemagne a déclaré la guerre à la France. Dix jours plus tard, 3.700.000 jeunes français sont au front ; parmi eux, 2.000.000 d'agriculteurs, en pleine moisson ! (Voir : L'incidence des guerres) Le 11 novembre 1918, après la signature de l'armistice dans le fameux wagon de Rethondes, sonne la fin des combats ; il est 11 heures. Mais, 1.400.000 soldats français ne l'entendront. Ils sont morts. **Treize d'entre eux habitaient notre village.**



Leurs noms figurent sur le Monument que la Municipalité de l'époque a fait ériger, au beau milieu du village, pour qu'ils ne tombent pas dans l'oubli. Le 25 février 1923, le Conseil Municipal accepte le devis de M. Rapin, alors marbrier à Estissac, et décide ensuite de l'acquisition d'une parcelle de terrain jouxtant la cour de la Mairie-École. Le 15 juin 1924, a eu lieu une cérémonie religieuse solennelle à la mémoire de ces hommes Morts pour la France, suivie d'une première réunion devant le monument. On n'imagine facilement que l'assemblée était plus dense qu'elle ne l'est de nos jours...

Source : <https://le-pavillon-sainte-julie.fr/le-monument-aux-morts/>

[La mairie-école](#)

Par délibération du 26 mai 1839, Le Conseil Municipal a adopté le projet de construction d'une Maison d'école établi par M. Portet, architecte. Il faut se souvenir, en effet, qu'à cette époque l'enseignement était souvent assuré par les prêtres et il est vraisemblable que la première école a fonctionné dans le presbytère, ce qui expliquerait les travaux de 1843/44. Puis la laïcisation de l'enseignement a obligé à éloigner l'école de l'église. C'est (peut-être) à ce moment-là (vers 1850/1862) que l'école avait lieu dans des locaux aujourd'hui disparus, mais que les plus anciens ont connus, et qui se situait à l'actuel 27 de la rue Royale, chez Bouzy. Cette école et cette mairie, tous les plus de 50 ans originaires du village les ont connues dans leur état d'origine, jusqu'à ce que, compte tenu de l'accroissement de la population scolaire, le Conseil Municipal décide, le 27 mars 1959, d'agrandir la salle de classe en y ajoutant une petite aile côté jardin.



En 1978 le Conseil Municipal s'inquiète de la disposition des lieux : la mairie est d'un accès difficile puisqu'elle est située à l'étage et le logement de fonction de l'instituteur est réparti sur les deux niveaux ; profitant d'une disponibilité en 1979 il est donc décidé de modifier la répartition des locaux ; les locaux publics sont installés au rez-de-chaussée et les locaux privés à l'étage.

En 1984, Le Conseil, prenant en compte l'évolution des effectifs, les méthodes pédagogiques et les normes d'hygiène, décide d'un réel agrandissement du bâtiment permettant d'installer des toilettes et des vestiaires près d'une salle de classe plus spacieuse et d'ajouter des toilettes et une salle d'archives à la mairie ; l'accueil du public lors des permanences des mardis et vendredis se fait maintenant dans de bonnes conditions.

Source : <https://le-pavillon-sainte-julie.fr/la-mairie-ecole/>

► Le petit-patrimoine naturel

Un réseau de haies, d'arbres isolés tapisse le village. Au printemps et en été, la trame végétale y est dense et abrite les constructions. Les champs font aussi partie du petit-patrimoine naturel, la mosaïque de couleurs au grés des saisons façonne le paysage.



E. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sont considérés comme éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité dans le passé, dont à la fois : la sauvegarde et l'étude permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel, les principaux moyens d'information sont constitués par des fouilles ou des découvertes, ainsi que par d'autres méthodes de recherche concernant l'humanité et son environnement

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prévoit que toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de travaux susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent être soumises à des travaux de détection.

Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

- Ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques ;
- Les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement.

Sur le territoire de la commune, plusieurs sites ou indices de site archéologique ont été recensés. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.

F. LES ELEMENTS REMARQUABLES PROTEGES

La préservation et la mise en valeur du bâti ancien à travers l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, il s'agit de :

- Deux puits sur la Rue Royale à préserver ;
- Des maisons agricoles à cour fermée, de type longère champenoise, grange, etc.

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.** Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

La commune est empreinte de verdure, sa trame boisée est assez conséquente. La nature en ville y est omniprésente. Il a été décidé de préserver certains de ces îlots. **Sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, il s'agit la plupart du temps d'élément en fond de jardin ou un élément ponctuel (arbre isolé).**

La conception du projet (habitat, activité économique, agriculture, équipement public, etc.) devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération. A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants s'ils sont en bonne santé (développement de l'arbre).

En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des éléments remarquables (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Localisation	Édifice protégé	Nature de la protection	Illustration
8 rue Royale	Puit (élément bâti)	Déclaration préalable en cas de travaux et permis de démolir pour la démolition du puit	

Localisation	Édifice protégé	Nature de la protection	Illustration
Entre le 18 et le 24 Rue Royale	Puit (élément bâti)	Déclaration préalable en cas de travaux et permis de démolir pour la démolition du puit	
Secteur 1 localisé au 51 Rue Royale - Secteur 2 localisé au 43 Rue Royale - Secteur 3 localisé au 37 Rue Royale	Localisation des maisons agricoles à cour fermée, de type longère champenoise, grange, etc.	Déclaration préalable en cas de travaux sur la façade et permis de démolir Mentions complémentaires dans l'OAP et dans le règlement écrit	
Secteur 4 localisé au 30 Rue Royale - Secteur 5 localisé au 24 Rue Royale - Secteur 6 localisé au 21 Rue Royale			
Secteur 7 localisé au 7 Rue Royale - Secteur 8 localisé au 3 Rue Royale - Secteur 9 localisé au 12 Rue Royale - Secteur 10 localisé au 10 Rue Royale - Secteur 11 localisé au 8 Rue Royale - Secteur 12 localisé au 4-4 Rue Royale - Secteur 13 localisé au 3 Rue des Templiers			

Localisation	Édifice protégé	Nature de la protection	Illustration
Secteur 14 localisé au 7 Rue de la Pavée	Localisation des maisons agricoles à cour fermée, de type longère champenoise, grange, etc.	Déclaration préalable en cas de travaux sur la façade et permis de démolir	
Secteur 15 localisé au 18 Rue de la Croix Huchard			
Cf. plan de zonage 	Espaces remarquables à préserver recensés soit à travers des visites de terrain, photo- interprétation ou dans la carte à enjeux du SCoT DEPART	Déclaration préalable en cas de travaux ou d'abatage Obligation de re- plantation à proximité	
	Alignement d'arbre multi-essences		
	Arbres isolés en fond de jardin ou en front bâti		

À retenir sur la situation géographique, administrative et historique de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie

Atouts

- Héritage du passé et dynamique de protection du patrimoine (entretien, restauration)
- Une structure intercommunale motrice dans l'Aube
- Des partenariats avec divers organismes et association d'acteurs locaux
- Une identité communale affirmée
- Fonction de village résidentielle avec des équipements de proximité

Faiblesses

Opportunités

- Une plus grande mise en valeur du patrimoine par des actions ou aménagements (signalétiques, panneaux, circuit touristique, outil de préservation de la Trame Verte)

Menaces

Banalisation progressive du paysage s'il n'y a pas d'outils de préservation de la Trame Verte

II. Analyse démographique et socio-économique

La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie fait partie de l'aire urbaine de Troyes en sens de l'INSEE en 2010. La Commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est rattachée au bassin de vie de Troyes et à sa zone d'emploi au sens de l'INSEE.

A. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

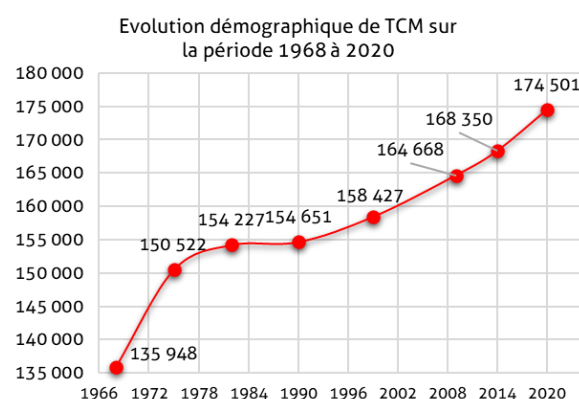
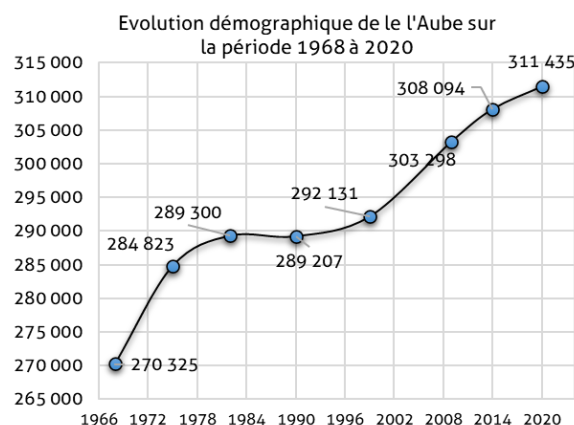
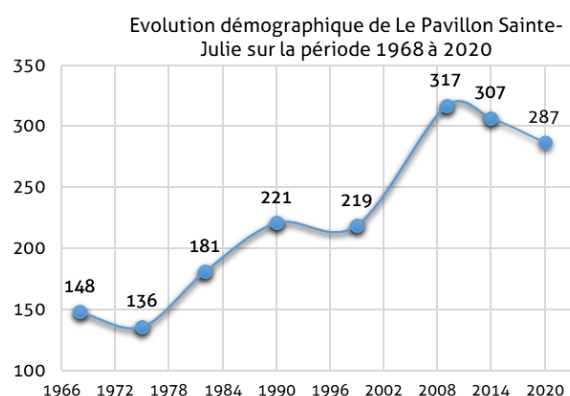
1) La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, une croissance irrégulière de la population

L'analyse démographique de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est essentiellement fondée sur les résultats des recensements de l'INSEE, recensement réalisé en 2020 dans sa version complète. **Nous prendrons comme référence la population municipale** (c'est-à-dire la population totale moins les personnes comptées à part). La population comptée à part de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie comprend les personnes recensées sur d'autres communes et qui ont conservé une résidence sur la commune. Le chiffre de la population municipale sera utilisé comme base de calcul, car la population totale ne reflète pas le nombre d'habitants au quotidien dans les communes. La population communale est en croissance régulière depuis les années 1990 malgré le creux entre 2009 et 2020. **En 2020, la population communale s'élevait alors à 287 habitants.**

Beaucoup plus qu'auparavant, les ménages n'hésitent pas à changer de territoire en fonction des opportunités d'emplois (longue période de chômage, jeunes actifs et locataires). Cette décroissance est certainement due à la conjoncture de plusieurs phénomènes : délocalisation de l'emploi industriel, secteur agricole en déclin, un secteur des services très fluctuant (emploi facilement délocalisable), le non-remplacement des départs à la retraite. La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie étant liée au bassin d'emploi de Troyes. Les regains de population correspondent principalement aux époques de création de lotissement. Les années 2000 sont fortement caractérisées par le phénomène de néoruraux, les citadins recherchent la qualité de vie à la campagne et font quotidiennement jusqu'à 40 km pour aller travailler dans une agglomération.

Avec du recul, l'économie numérique amorcée dès le début des années 2000 a détruit des emplois, mais en a créé d'autres, le modèle économique est de nouveau en train de changer depuis les années 2008. Cette situation est certainement due à une amélioration des conditions de déplacement qui ont permis l'installation de néoruraux dans le cadre de diverses opérations de lotissements, permettant de limiter le recul démographique de certains territoires en déclin.

La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie joue un rôle de commune rurale, agricole et résidentielle. Les services n'y sont pas nombreux (malgré la présence d'une école), seuls des commerces ambulants / bornes de click et collect sont disponibles. Son positionnement géographique fait que la commune n'est pas isolée et attractive pour les ménages souhaitant habiter à la campagne proche des villes. Elle reste connectée aux principaux services du quotidien à condition d'être véhiculée.



Période intercensitaire	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Variation de la population	-8,1%	33,1%	22,1%	-0,9%	44,7%	-3,2%	-6,3%
Variation globale (52 ans)	81,3 % entre 1968 et 2020 (soit 139 habitants en plus)						
Variation moyenne tous les ans	1,56% de variation annuelle moyenne sur 52 ans (1968 – 2020)						

LES CAUSES POSSIBLES :

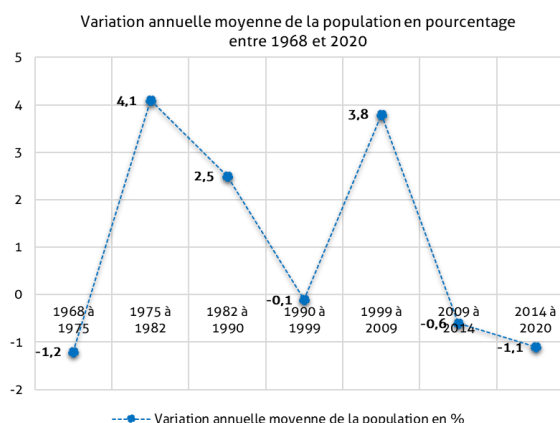
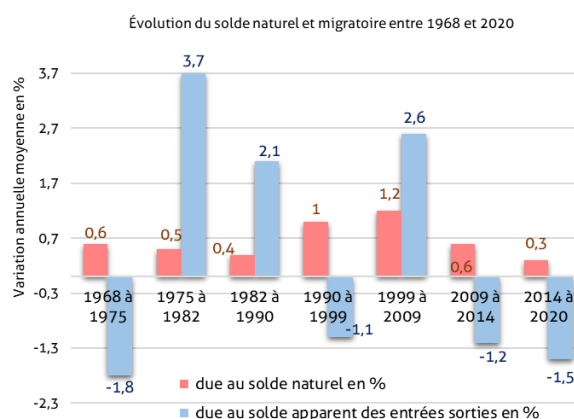
- La faible croissance démographique sur le long terme traduit des irrégularités.
- L'exode d'une partie des ruraux vers les villes-relais de type commune périurbaine (pôle de vie, attractivité économique, services de proximité) a conduit à une baisse de la population de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie.
- La crise du monde agricole a également fait perdre des habitants, des fermes n'ont pas trouvé de repreneurs par exemple.
- La trajectoire résidentielle - exemple 1 enfant grandi à la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, puis travaille et réside dans une agglomération plus grande ou plus pourvoyeuse d'emploi (ex. Troyes). Le départ des étudiants n'est pas conformément comblé en 5 ans (ils ne reviennent pas forcément sur la commune).

La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est aussi touchée par l'exode rural, la population est attachée au territoire et apprécie le cadre de vie de type « petite ville à la campagne ». Contrairement à certains secteurs du département, la croissance démographique de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est régulière (hormis 2-3 période de creux). L'attractivité du bassin d'emploi de Troyes y ait pour beaucoup.

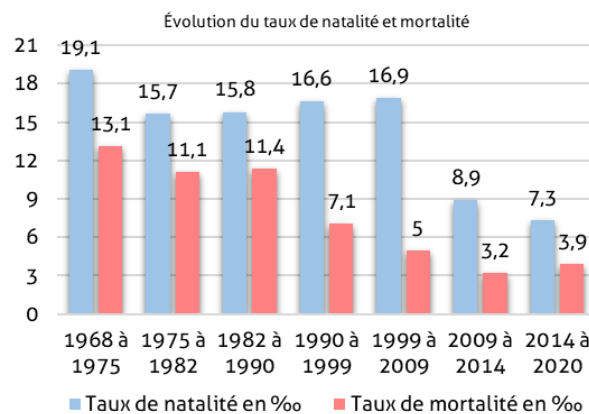
L'augmentation de la population ces dernières années est également vérifiée avec les évolutions des soldes naturels et migratoires. Ceci est révélateur de la situation locale de l'emploi. Les créations d'emploi et la proximité des services publics et des commerces attirent la population ayant une perspective de vie à la campagne.

On observe un solde naturel légèrement positif et un solde migratoire négatif depuis les 20 dernières années. L'une des explications vient du fait que les logements ne se libèrent pas assez facilement (succession, ruines, vacances, etc.). Les ménages qui voudraient s'installer sur la commune ne le peuvent pas toujours. L'emploi est toujours présent dans le bassin d'emploi, mais les actifs ne trouvent pas forcément des logements adaptés à leurs besoins (matériels et financiers).

En comparaison avec le département de l'Aube, la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est nettement moins dynamique, son éloignement par rapport à l'agglomération troyenne ne lui fait pas assez bénéficier des effets d'attractivité résidentielle. La variation annuelle de la population auboise traduit la bonne santé du département par rapport à ses départements voisins. Selon les prévisions démographiques de l'INSEE à l'horizon 2025, seul l'Aube gagnerait des habitants sur l'ancienne région Champagne-Ardenne, les Ardennes et la Haute-Marne subiraient un déclin démographique, tandis que la population marnaise stagnerait.



La baisse continue du solde naturel peut être expliquée par la fin du « baby-boom ». En effet, selon l'INSEE, le taux de natalité à La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie depuis 1968 s'élevait environ à 16‰ (c'est-à-dire 1,6%) alors qu'il était de 7,3‰ (c'est-à-dire 0,8%) entre la période 2014-2020. Globalement les naissances couvrent toujours le nombre de décès sur la commune, ce qui explique le solde naturel neutre. Aussi, les Français en général vivent plus longtemps, l'espérance de vie en moyenne entre 2010 et 2015 selon l'INSEE pour les hommes est de 78,2 ans et de 85,1 ans pour les femmes.



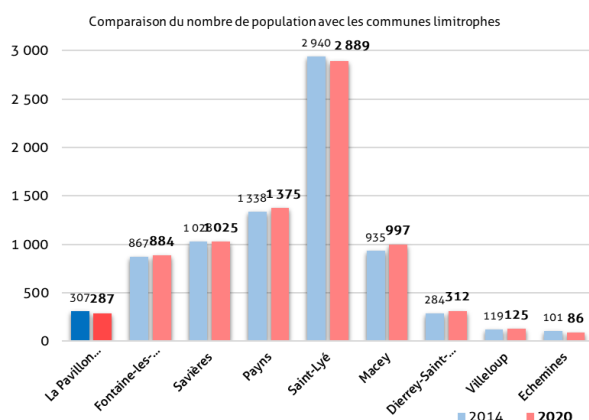
Il arrive quelquefois que le nombre de décès soit plus important que le nombre de naissances comme en atteste le tableau ci-après (2018, 2019 et 2020). L'augmentation du nombre de naissances et donc d'habitants est liée à la création de logements et le renouvellement du parc immobilier (trajectoire résidentielle).

	2014	2015	2016	2020	2018	2019	2020	2021	2022
Décès domiciliés	0	0	1	1	2	3	2	3	1
Naissances domiciliées	5	2	1	2	1	2	0	3	5

2) Contexte territorial et zone de comparaison

En 2020, la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie ressemble aux communes voisines avec des profils similaires. Le territoire est très marqué par la ruralité et l'agriculture. Plus, on se rapproche de Troyes, plus les communes connaissent une attractivité résidentielle forte et plus ils sont peuplés.

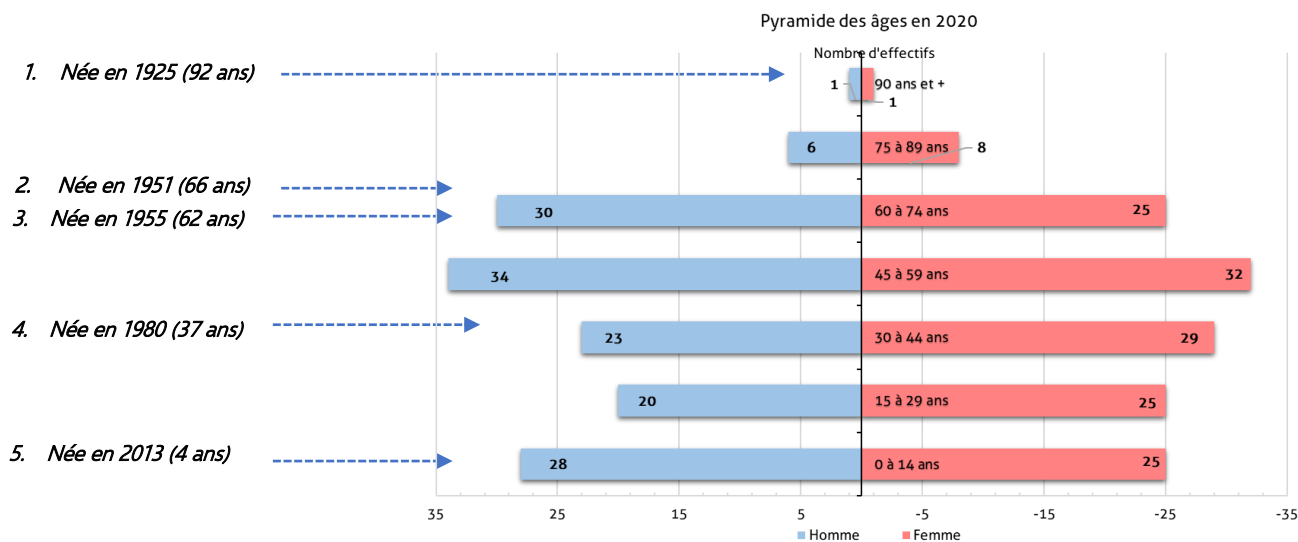
Malgré tout, la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie occupe une place stratégique dans son bassin de vie. En effet, les habitants des centres-villes vétustes des agglomérations ont préféré se diriger vers ses communes voisines alors attractives avec l'arrivée en masse du modèle pavillonnaire. Sur l'ensemble des communes limitrophes, la croissance démographique est plutôt modeste entre 2014 et 2020. Sur les 6 dernières années, la croissance cumulée des communes limitrophes (y compris Le Pavillon-Sainte-Julie) est seulement de 0,32%. Ce chiffre s'explique par le fait que certaines communes ont perdu des habitants sur cette même période. Malgré tout, la population est plutôt stable sur le secteur.



3) La structure de la population par âge

La population de La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie en 2020 était équilibrée. En effet, 52% des personnes vivants sur le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie ont moins de 45 ans et 48% ont plus de 45 ans. La collectivité n'échappera pas au phénomène de vieillissement global de la population dans les années à venir (augmentation de l'espérance de vie due à de meilleures conditions de vie). Ainsi, 25 % de la population ont plus de 60 ans, cette population engendre déjà et va générer dans un avenir proche des besoins quant aux services à la personne.

La commune dispose d'un socle jeune puisque 34% de la population ont moins de 29 ans. Sur 100 habitants de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, 25 sont en âge théoriques d'être parent (20-40 ans), mais certains d'entre eux ont déjà des enfants. En tout état de cause, le socle jeune et de personne en âge d'être parents montre que les établissements scolaires peuvent survivre à long terme. L'enseignement supérieur se fait la plupart du temps dans les grosses agglomérations telles que Troyes, Reims ou encore Dijon.



Pyramide en as de pique



Pyramide en toit de pagode évoluée

Le ré-élargissement de la base traduit une reprise de la natalité, un rajeunissement de la population. Ce qui est le cas pour la commune. **A contrario un rétrécissement de la base traduit un vieillissement de la population.**

La pyramide des âges informe ensuite sur la composition des différentes classes d'âge de la population. La population est jeune et dynamique. Cette population jeune et dynamique induit une part importante de population active ou d'écoliers, ce qui entraîne une **place importante vouée aux déplacements dans les communes.**

De plus, **cela induit un besoin d'équipements voués à une population jeune et dynamique** (équipement de loisirs, culturel, sportif). Avec 23% d'habitants âgés entre 45 et 59 ans, cela induit également un vieillissement. **Ainsi, il faut prévoir parallèlement les besoins des futurs seniors.**

4) Composition des ménages

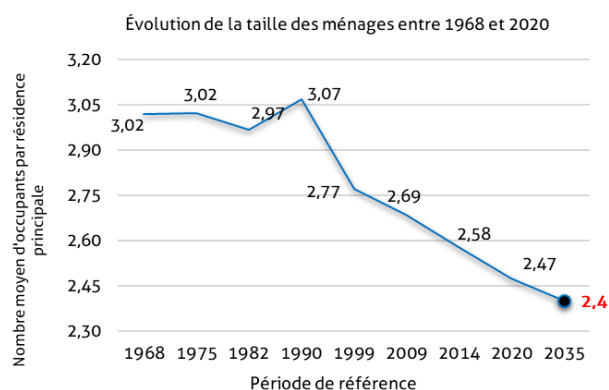
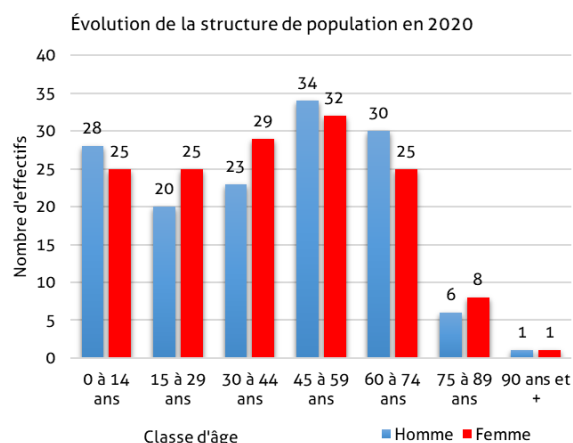
La taille des ménages en 2020 à la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie était de 2,47 personnes en moyenne par foyer contre 2,58 personnes en moyenne par foyer en 2014. La taille moyenne des ménages baisse sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie.

La taille des ménages plus importante dans le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie que dans l'Aube traduit aussi le profil familial du territoire qui accueille plus facilement de grandes familles (il y a proportionnellement plus de grands logements dans le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie).

Ce chiffre illustre plusieurs phénomènes nationaux, dont la chute du nombre d'enfants, par femme en France.

Dynamiques

- 1920 – Déficit des naissances dû à la guerre de 1914 à 1918 (classes creuses)
- 1950 – Passage des classes creuses à l'âge de fécondité (déficit des naissances dû à la guerre 1939 à 1945 et aux morts 1914-1918)
- 1946 – « Baby-boom »
- 1980 – Passage de la fécondité en dessous de 2 enfants par femme
- Né en 2010 – Augmentation légère du nombre d'enfants par femme (2,02 enfants par femme).



L'augmentation continue depuis 1975 du nombre de ménage composé d'une seule personne rapportée à d'autres faits explique une tendance nationale du « desserrement des ménages ». En suivant la dynamique observée entre 1999 et 2020, selon les prévisions en 2030 la taille moyenne des ménages dans l'Aube serait de 2,01 personnes par ménages et sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie de 2,4 ménages, ce qui induit un besoin plus important de logement pour accueillir le même nombre d'habitants.

À retenir sur l'analyse démographique et socio-économique à Le Pavillon-Sainte-Julie

Atouts

- Une population qui se stabilise
- Un socle jeune : 34% ont moins de 29 ans (génération qui pourrait renouveler la population communale)

Faiblesses

- Croissance démographique irrégulière la plupart du temps à cause du solde migratoire négatif (plus de sorties que d'entrée sur la commune)
- Desserrement des ménages traduisant la dynamique départementale (2,4 en 2035)

Opportunités

- Maintenir l'attractivité de Troyes Champagne Métropole
- Conserver des capacités d'accueil de jeunes couples actifs désirant des enfants (services, logements, travail, ...)
- Maintenir le réseau d'infrastructures intercommunales spécialisées pour les personnes âgées et isolées (maintien à domicile et EHPAD notamment)

Menaces

- Disparition des services à la personne à destination des retraités et des personnes âgées alors que 25% de la population à plus de 60 ans
- Départ des jeunes du foyer familial (14 à 29 ans) dû à la recherche d'un emploi, la recherche d'un cursus d'étude ou l'impossibilité technique de se loger (absence de logements adapté ou abordable)

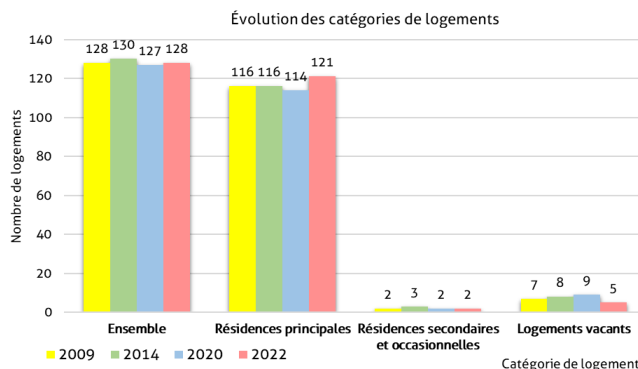
B. L'HABITAT

1) Caractéristique du parc de logements

a. Des résidences principales nombreuses

Le parc de logements a augmenté de 40% entre 1999 et 2010, soit environ 3,4 logements par an. Les résidences principales représentent 89,7 % du parc dans la commune contre 84,7 % dans l'Aube en 2020. La part des résidences secondaires qui est de 1,6% est en constante diminution depuis 1999. Ainsi, en 2020, il y a 2 résidences secondaires. Cette diminution peut s'expliquer par des changements de statut de résidences secondaires à résidences principales à la suite d'installation de jeunes retraités par exemple ou de ventes immobilières via des successions.

Une autre hypothèse serait la vente à de jeunes actifs consécutivement aux augmentations de prix des logements (lentement entre 1997 et 2001, plus fortement entre 2002 et 2008) ; les propriétaires de résidences secondaires souhaitant profiter de prix élevés pour vendre leurs biens.



b. Le taux de vacance

Selon le recensement INSEE de 2020, la commune de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie compte 9 logements vacants. Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- ▶ Proposé à la vente, à la location ;
- ▶ Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- ▶ En attente de règlement de succession ;
- ▶ Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- ▶ Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Les logements vacants de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie représentent 7% du parc en 2020. La part des logements vacants est fluctuante, essentiellement dû aux successions (vente) et au marché de la location. Ces chiffres sont à relativiser puisque la situation en 2020 a encore évolué. De nombreux logements ont trouvé preneurs par des particuliers. Certains sont en cours de rénovation.



Selon un recensement au niveau communal en 2022, il y aurait environ 5 logements vacants soit 4% du parc immobilier en 2020. Ce chiffre est relativement acceptable compte tenu de la nécessité de ne pas avoir un parc de logements à flux tendu. Il faudra néanmoins veiller à ce que l'augmentation des dernières années ne se généralise pas.

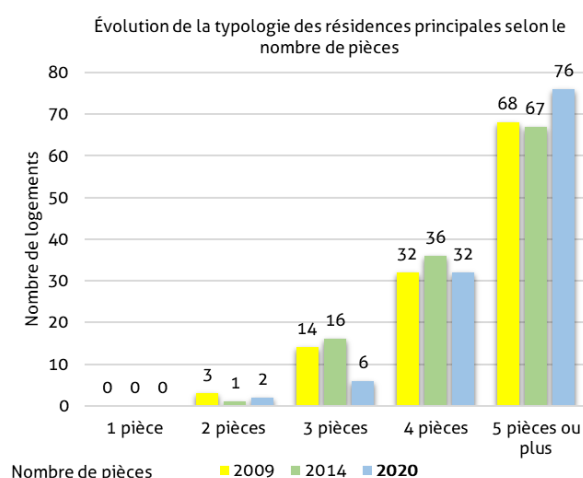
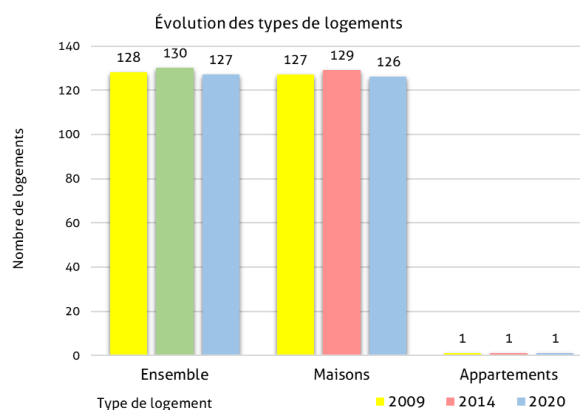
c. La typologie des logements

Sur le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, 99% des logements sont des maisons et 1% sont des logements collectifs de type appartement. Le parc de logements s'est développé majoritairement sous forme longitudinale le long des grands axes de communications. La plupart des logements sont en alignement sur le front bâti, sauf extensions récentes (après les années 1970) de type lotissements de pavillons individuels qui peuvent générer une consommation d'espace importante.

Une réflexion sur le parcours résidentiel semble essentielle, car il permet d'accompagner les changements dans une vie à travers ses diversités : petits logements pour les jeunes étudiants, pour faire face à la vieillesse ou à la séparation..., plus grands logements pour une vie de couple, une vie de famille... À chaque type de logement correspond une étape de la vie. La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie doit donc veiller à ce que ce parcours résidentiel puisse s'effectuer aisément.

Dans le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, ce sont les grands logements de type 4 et 5 qui sont le plus représentés, soit 93% du parc de logements en 2020 contre 64% dans l'Aube. Il paraît donc difficile pour de nouveaux ménages jeunes, âgés ou seuls de vivre à la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, car il y a peu de petits logements à leur disposition sur le marché et assez peu en location. Les grands logements ne correspondent plus aux besoins des personnes âgées et ne correspondent pas non plus aux besoins de jeunes ménages sans enfants.

Comme le démontre, le graphique ci-contre, les T5 sont les plus nombreux, on pourrait qualifier l'enveloppe urbaine de résidentielle et familiale. Les plus petits logements sont les T2 et T3 en 2020, seuls 7% des ménages peuvent y séjourner. Cette tendance s'observe en parallèle du faible nombre d'appartements sur la collectivité. À noter que les studios sont absents du parc de logements à la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie en 2020. Plus la commune va avoir un profil rural sans services, entreprises, équipements publics, moins il y aura de petits logements.



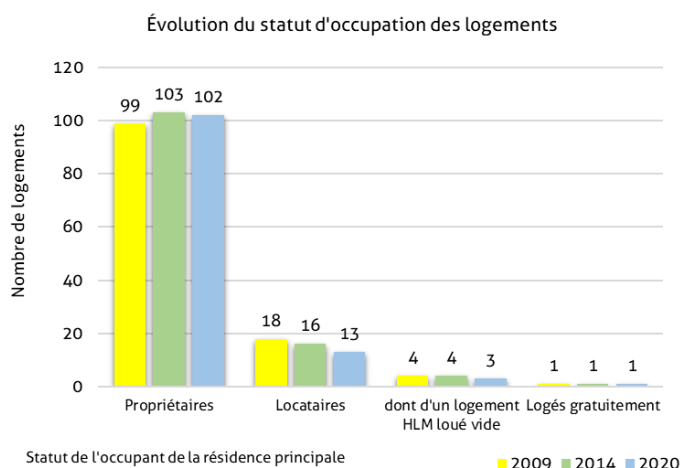
d. Statut d'occupation des logements

Les propriétaires sont très nombreux dans le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, ils représentent 85,7% des résidences principales contre 10,9% de locataires. À titre de comparaison, la part des propriétaires des résidences principales dans l'Aube s'élève à 60%. Ces chiffres montrent sûrement que l'offre de logements est basée **davantage sur l'accession à la propriété que sur la location**, même si la collectivité bénéficie de quelques logements en location (y compris un parc de logement social).

On observe cependant une tendance sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, le développement du modèle français « tous-propriétaires ». En effet un certain nombre de ménages en France a pu avoir l'opportunité de fuir les centres-villes et espaces urbains pour faire construire son pavillon à la campagne, le rêve de 9 Français sur 10.

Par ailleurs, la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie n'est pas concernée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 qui prévoit 25% de logements sociaux dans une ville (seuil de 3 500 hab. hors Île-de-France).

Dans les communes rurales où les bailleurs sociaux et divers offices publics de l'habitat ne sont pas souvent présents (hors opération de réhabilitation), « les logements HLM » sont le plus souvent des logements communaux. Sur la commune il existe 3 maisons mitoyennes gérées par un bailleur social.



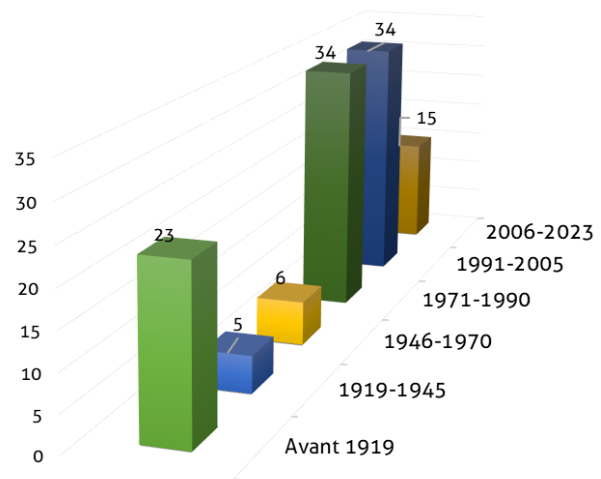
e. Des résidences principales anciennes

Comme la majorité des territoires aubois, une grande partie des logements datent d'après 1946 sur la commune, soit 76% du parc. On peut supposer que le développement de la collectivité s'est fait principalement après la Seconde Guerre Mondiale avec l'avènement du modèle pavillonnaire dans les années 60's à 80's. Sauf rénovation thermique, les logements d'avant 1970 sont très énergivores et n'utilisent pas d'énergie d'origine renouvelable. Ces logements ont été construits avant la réglementation thermique et se caractérisent souvent par de mauvaises performances énergétiques.

Devenu un enjeu national, cette problématique sera un enjeu lors de la rénovation du parc de logements. C'est pourquoi l'État met en œuvre depuis plusieurs années une politique d'aides financières à la rénovation thermique (subventions, prêt à taux zéro pour les travaux de rénovation, crédit d'impôt).

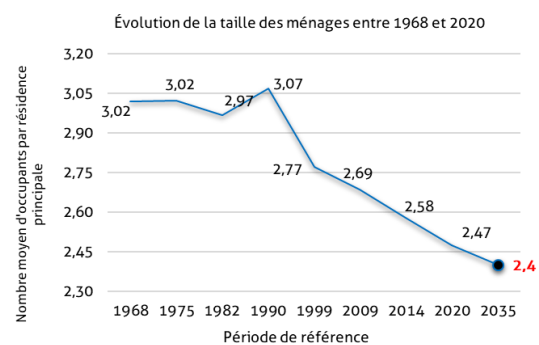
Ce parc ancien est également une piste de réflexion concernant les lacunes observées dans le parcours résidentiel ; les logements anciens ne correspondant plus forcément aux besoins fonctionnels des jeunes générations qui souhaitent alléger leur facture énergétique avec des logements RT 2014 par exemple.

Ancienneté de construction des résidences principales



f. Une sous occupation du parc de résidences principales

Depuis 1968, la taille des ménages connaît une diminution. Elle passe de 3,02 à 2,47 soit près d'une demi-personne en moins en moyenne sur la période 1968-2020. Cette diminution peut s'expliquer par exemple par le départ des enfants de la résidence principale et du fait que la population devient plus vieillissante. Le profil des ménages sur la commune est plus familial que la moyenne du département de l'Aube. Logiquement les étudiants (parfois originaire de Le Pavillon-Sainte-Julie) de l'agglomération troyenne composant généralement un ménage d'une seule personne (hors collocation) font chuter la taille des ménages.



Une réflexion sur les besoins en matière de logements accompagne généralement un desserrement des ménages aussi important que celui observé à la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie.

La collectivité n'échappe pas à la tendance nationale, les résidents de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie sous-occupent leurs logements. En effet on constate une sous-occupation du parc des résidences principales. On estime (aucune données chiffrées) qu'environ 50% des logements sont habités par des ménages qui pourraient occuper un logement plus petit au vu de leur composition.

Outre le constat objectif, cette tendance peut difficilement s'expliquer du point de vue de l'humain. Exemple : un ménage avec un enfant fait construire une maison F5 (taille moyenne du ménage = 3), le ménage n'a pas besoin de 4 chambres, mais il pense à l'avenir (naissance d'autres enfants, occupation d'une chambre en bureau, ...). Les primoascendants souhaitent également de grands espaces, de nombreuses pièces pas forcément en adaptation avec leur besoin actuel ou leurs besoins quand ils seront en retraite. Les propriétaires de logements anticipent leurs besoins, quand ils font construire ou achètent une maison, dans certains cas un peu trop ayant pour conséquence de sous-occuper leur logement.

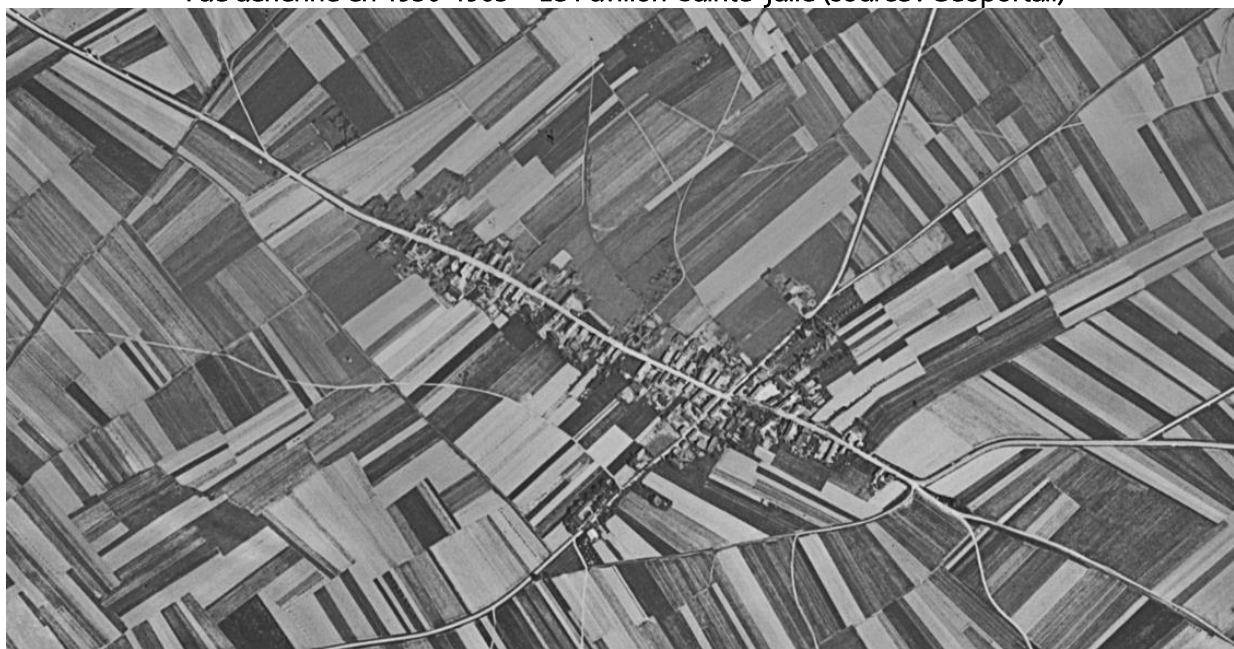
De plus il apparaît tout à fait compréhensible qu'une personne âgée n'ait pas envie de se séparer de son logement familial en le mettant en vente pour la seule raison que le logement n'est plus adapté à ses besoins. Le facteur affectif et la transmission des biens immobiliers rentrent en compte dans ce choix. D'autant plus que les collectivités, et la société en général s'organisent pour mettre en place des services à la personne pour maintenir les personnes âgées à domicile (CCAS, CIAS, ADMR, ...).

2) Le marché foncier et immobilier

a. Une construction neuve progresse toujours

Sur le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, 1,4 logement en moyenne a été construit chaque année depuis 1975. Ce sont 63 logements au total qui sont sortis de terre entre 1975 et 2020. Toutefois, ce chiffre cache des disparités. On pourrait considérer que ce sont entre 6 et 10 ha d'espaces consommés sur 45 ans, soit environ 1,5 ha en 10 ans. En 1975, ces terres utilisées étaient sans doute des cultures ou des prairies agricoles. L'urbanisation depuis 1975 s'est faite de la manière suivante : la construction relativement proche de la rue, un jardin d'agrément puis une zone de verger, potager en fond de parcelle avant la zone de culture. Il n'est pas rare de trouver la zone de culture en retrait de 75 mètres par rapport à la rue.

Vue aérienne en 1950-1965 – Le Pavillon-Sainte-Julie (source : Géoportail)



Vue aérienne en 2024 – Le Pavillon-Sainte-Julie (source : Géoportail)



Le village a connu en l'espace de 50-60 ans des développements urbains le long des grands axes de communication avec parfois la création de nouvelles rues (lotissement allée du noyer lelut, lotissement allée des besaces, lotissement rue Chamonnoise, rue de la pavée). Durant cette période, le village s'est fortement agrandi (+100% environ passant de 148 habitants en 1968 à 282 en 2021). Le Pavillon-Sainte-Julie est aussi passé d'un habitat agricole avec le corps de ferme à l'avènement de la maison individuelle, la très grande majorité des constructions ont été réalisés dans les lotissements.

On constate un écart entre le rythme de construction en observant les données SITADEL et en demandant les informations à la commune. Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ».

Sit@del2 Logements commencés par type et par commune (2008-2018)					
	Nb de logts commencés individuels purs	Nb de logts commencés individuels groupés	Nb de logts commencés collectifs	Nb de logts commencés collectifs en résidence	Total nombre de logements
2008	1	0	0	0	1
2009	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
2010	0	0	0	0	0
2011	1	0	0	0	1
2014	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
2013	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
2014	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
2015	1	0	0	0	1
2016	1	0	0	0	1
2017	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
2018	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
Total	4	0	0	0	4

Recensement communal avec le tableau de suivi des permis de construire (maison neuve) :

Année	Surface du terrain	Nombre d'habitants
2010 (dent creuse)	4 712	
2015 (dent creuse)	800	
2016 (dent creuse)	700	
2019 (lotissement)	942	
2019 (dent creuse)	1 150	
2019 (lotissement)	771	
2019 (dent creuse)	702	
2020 (lotissement)	659	2 occupants
2020 (dent creuse)	745	3 occupants
2020 (lotissement)	785	4 occupants
2021 (dent creuse)	854	2 occupants
2021 (dent creuse)	782	2 occupants
2021 (dent creuse)	854	3 occupants
2022 (permis d'aménager)	4 264	Projet pas encore réalisé
2022 (permis d'aménager)	1 849	Projet pas encore réalisé

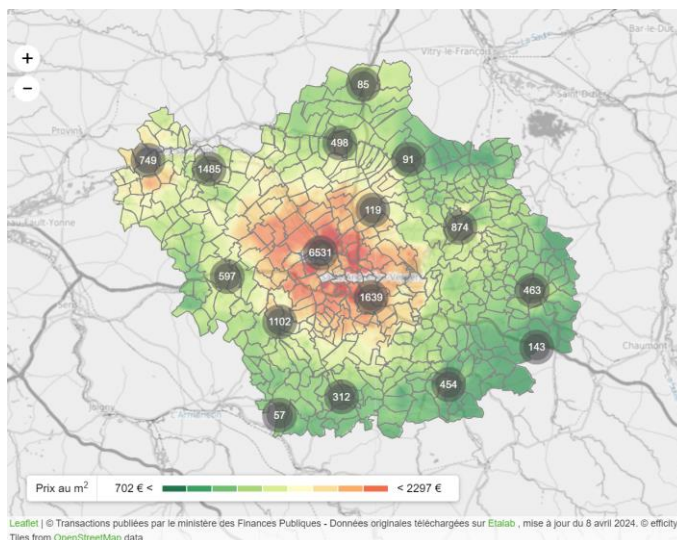
En dehors des permis d'aménager qui n'ont pas donné lieu à des constructions à ce jour, on peut considérer que la seule consommation d'espace en extension urbaine se situe dans le lotissement. La majeure partie des constructions se trouvent dans les enveloppes urbaines (la commune étant actuellement au Règlement National d'Urbanisme).

b. L'évolution du prix de l'immobilier

A l'échelle de la commune, le prix du m² varie en fonction du cachet du bien, de la superficie du terrain et du confort du logement. Le prix de l'immobilier dans la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est parmi la moyenne haute de l'Aube.

Il varie entre 1 310€ / m² bâti et 2 560 / m² pour une maison. Le prix moyen observé pour une maison d'habitation des années 80's, 90's est de l'ordre de 1 940 € / m² bâti soit environ 232 800€ pour une maison de 120 m².

La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie de par son patrimoine bâti ancien et sa composante rurale est de plus en plus touchée par l'augmentation des prix de l'immobilier relative à la proximité de l'agglomération troyenne. La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie a un patrimoine immobilier abordable pour des actifs troyens, ce qui en fait un de ses atouts pour les ménages venant s'installer.



À retenir sur l'analyse de l'habitat à Le Pavillon-Sainte-Julie

Atouts

- Cadre de vie attractif (« vivre à la campagne »)
- Nombreux équipements pour les enfants

Faiblesses

- Performance énergétique en retrait dû à un parc de logements anciens
- Offre de logement pas toujours adapté pour les jeunes couples, les personnes âgées et seules

Opportunités

- Une offre de logements plus diversifiée
- Densifier les villages en remplissant les dents creuses (ce qui suppose une rétention foncière basse)

Menaces

- Consommation foncière trop importante pour l'habitat individuel des années 90's (des efforts ont été faits depuis les années 2010)
- Habitat vétuste qui va engendrer des coûts de rénovation et donner une image vieillissante à la commune
- Taille des ménages en diminution engendrant des conséquences sur les besoins en logements

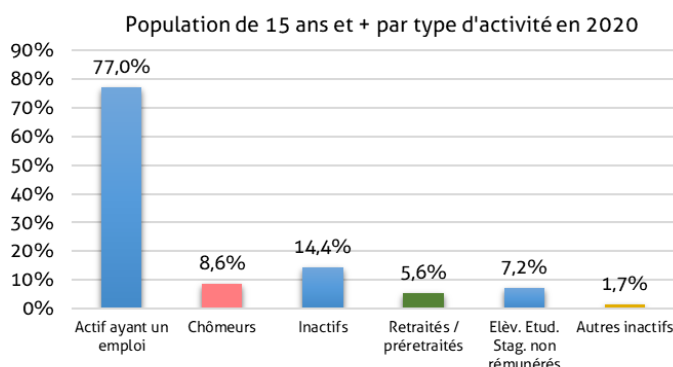
III. Économie, actifs et activités

A. ACTIVITES, EMPLOIS, CHOMAGE

1) Population active

La population active reflète le dynamisme de la commune et le profil des habitants. Ils sont en majorité en activité. Il y a très peu de retraité 5,6% en 2020.

Depuis peu il n'est plus possible d'analyser les catégories socioprofessionnelles avec les données INSEE. De même, 97% des salariés travaillent de dehors de leur commune de résidence. Par conséquent on ne peut pas faire de parallèle entre les unités légales domiciliées à Le Pavillon-Sainte-Julie et le secteur d'activités des salariés.

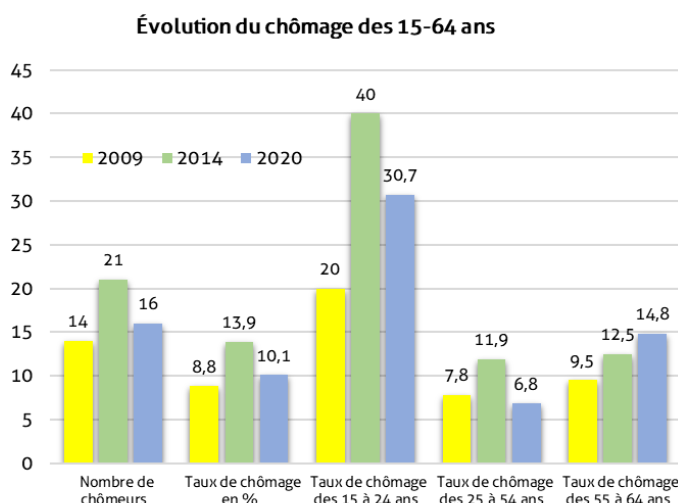


En observant les dynamiques de la commune et en échangeant avec les élus, on peut en déduire que le profil socio-professionnel de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est proche de celui du département de l'Aube. La relative proximité de l'agglomération troyenne montre que les salariés du secteur tertiaire sont les plus représentés. Le secteur industriel et le secteur agricole occupent de moins en moins de place dans l'économie locale.

3) Chômage

Selon l'INSEE en 2020, 16 personnes sont sans activité professionnelle dans le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie. Nous ne disposons pas de chiffre plus récent à une échelle locale, mais en interrogeant les élus il semble que ces chiffres de 2020 soient proches de la réalité (la définition du chômage est différente entre l'INSEE et Pôle Emploi).

Le taux de chômage au sens de l'INSEE (personnes de 15 ans et plus, privées d'emploi et en recherchant un) est de 10,1% soit légèrement inférieur à la moyenne départementale.

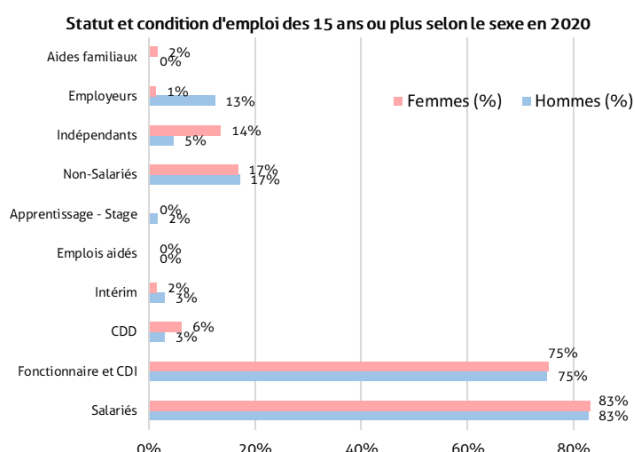


Les jeunes sont plus sévèrement touchés par la précarité dans le nombre de personnes au chômage (premier emploi, difficulté à trouver un emploi sans voiture, manque d'expérience professionnelle, etc.). Le taux de chômage des 15 à 24 ans dans le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est de 30,7% en baisse par rapport à 2014.

4) Emplois

75% de la population active occupée en 2020 de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est en CDI ou titulaire de la fonction publique. La majeure partie de la population active est salariée (83%) ou en CDI (75%).

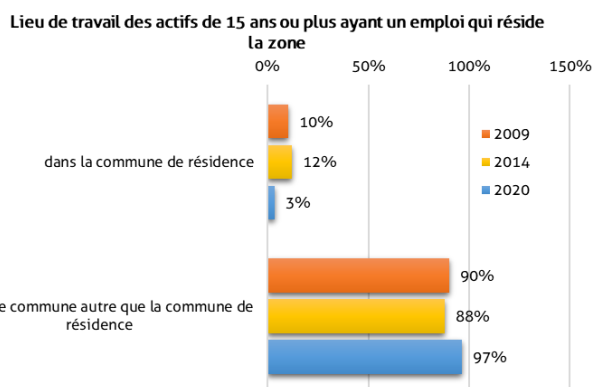
À noter la faible part des emplois en intérim ou emplois aidés, mais aussi les non-salariés tels que les indépendants, employeurs (essentiellement les artisans et agriculteurs exploitants).



5) Lieu de travail des actifs

Sur 100 actifs résidents sur Le Pavillon-Sainte-Julie, seulement 97 travaillent dans une autre commune du département, selon l'INSEE en 2020. Cette proportion augmente en 2020, mais aujourd'hui cet indicateur ne reflète plus vraiment la réalité avec la généralisation du télétravail (pour certains emplois) au moins une partie de la semaine.

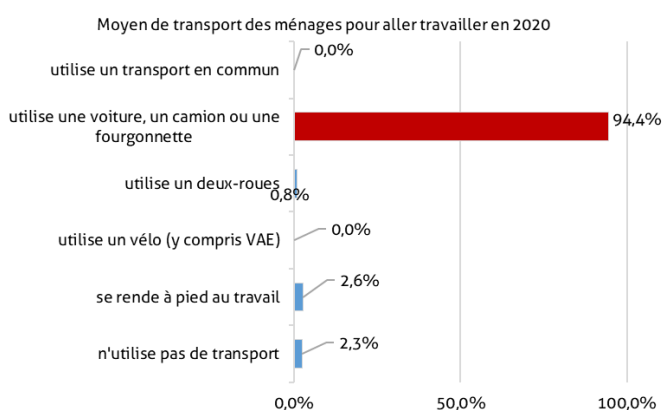
Les migrations pendulaires (trajets domicile / travail) sont donc très nombreuses, en témoigne le taux de motorisation élevé des ménages. En revanche nous ne disposons plus auprès de l'INSEE, les directions des trajets domicile / travail, il nous est donc impossible de tirer une quelconque conclusion sur les distances parcourues. Le relatif éloignement des centres urbains (le centre-ville de Troyes est à 20 minutes) pourvoyeurs d'emplois, grosses entreprises du secteur, le manque d'infrastructures (transport en commun ou mobilité douce) nous fait dire que les ménages utilisent majorité leur voitures pour aller travailler.



6) Moyen de transport des actifs

Sur 100 actifs à la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, la majeure partie utilise une voiture (94,4%), un camion ou une fourgonnette.

2,3% n'utilisent pas de moyen de transport (ex : agriculteur, artisans, ...). Globalement le territoire est très orienté vers le transport automobile, le co-voiturage se développant de plus en plus pour les trajets domicile-travail. À noter que seulement 0% de la population utilise un moyen de transport en commun (manque d'infrastructure).



B. SECTEURS D'ACTIVITES ET ECONOMIE LOCALE

1) Les entreprises

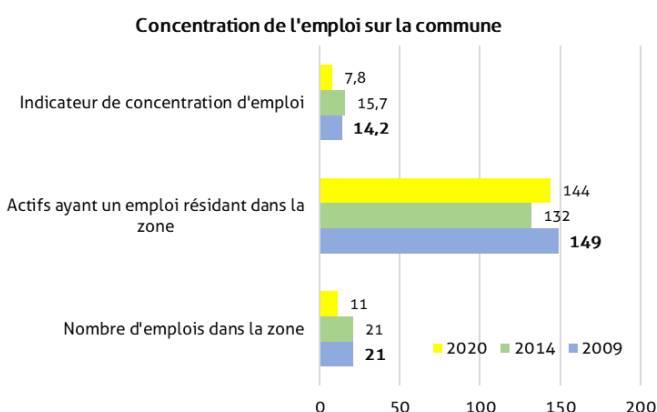
La commune compte 18 établissements actifs au 31 décembre 2020. Le tissu économique de la commune est dominé par la sphère productive et l'économie de services.

2) Les secteurs d'activités

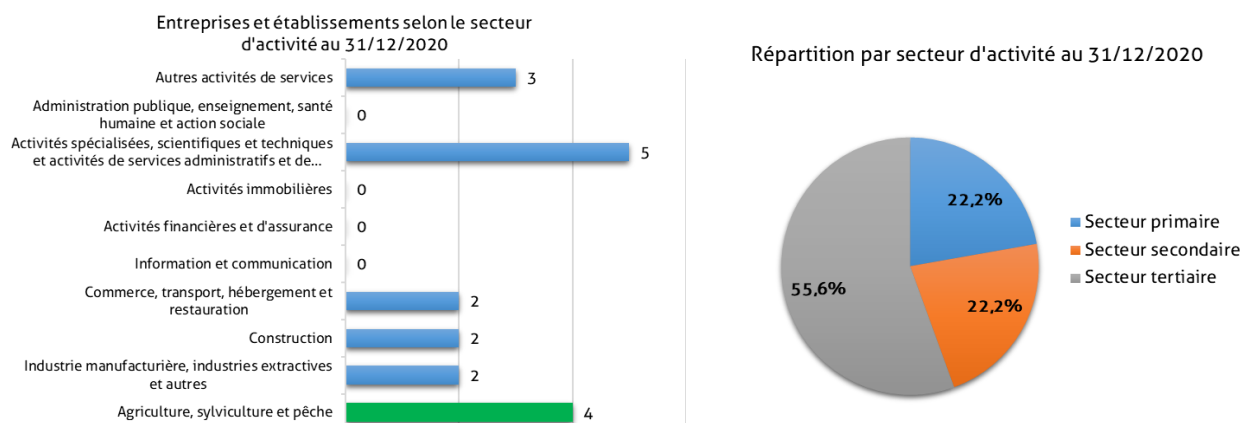
Spécificités locales : une économie agricole et de service

Le bassin économique de Troyes concentre la majeure partie des travailleurs. Ceux-ci attirent de plus en plus d'actifs, expliquant la fuite des actifs vers d'autres communes plus attractives. Le peu d'entreprises sur site ayant des salariés fait que l'indicateur de concentration d'emploi est bas (14,2% en 2020).

Le bassin de vie et la zone d'emploi de Troyes attirent de plus en plus d'actifs, expliquant la fuite des actifs vers d'autres communes plus attractives et avec une offre de services / logements plus adaptés. À noter que le niveau de création d'entreprise est correct avec au moins 4 entreprises qui se créent en 2022, toute en entreprise individuelle.



Les agriculteurs exploitants connaissent également de grandes difficultés avec la concurrence européenne dont en témoigne la baisse croissante du nombre d'exploitations agricoles (la dureté des conditions de travail, l'exode des jeunes sont aussi des facteurs à prendre en compte). On observe un regroupement des exploitants agricoles, des agriculteurs qui font de la prestation de services ou diversifient leurs activités dans la production d'énergie renouvelable (ex. : unité de méthanisation, agri photovoltaïque, etc.)



Grâce à un savoir-faire traditionnel préservé, des industries et une activité commerciale dense, le département de l'Aube dispose d'un tissu économique diversifié. Aujourd'hui le département de l'Aube souhaite conforter, mais surtout développer ces activités pour un nouvel essor économique conciliant les plus hautes technologies à un développement durable fondé sur la gestion des ressources naturelles.

Les bassins de vie et la zone d'emploi à proximité attirent de plus en plus d'actifs, expliquant la fuite des actifs vers d'autres territoires plus attractifs sur le département de l'Aube (bourgs-centres et sa périphérie) ou même sur des territoires frontaliers.

7) Le tourisme

À 2 heures de Paris en voiture, la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie se trouve en léger retrait des zones d'affluence touristiques de l'Aube : le patrimoine bâti de Troyes (20 minutes), le Champagne (Montgueux se trouve à 20 minutes) ou encore le Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient à 1 heure.

La commune ne bénéficie pas directement des retombées des grands sites touristiques aubois. On note la présence d'un établissement faisant des chambres d'hôtes avec 3 chambres pour 6 couchages.

8) Diagnostic agricole

Le diagnostic agricole vise à dresser un état des lieux de l'ensemble des bâtiments agricoles. Les bâtiments sont recensés selon l'exploitant qui les gère, leurs usages, leur localisation (dans le village, en périphérie ou à l'extérieur du village), et leurs statuts juridiques (règlement sanitaire départemental (RSD) ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)).

Sur ce dernier critère, les cercles d'éloignement sont indiqués et permettent à la commune de bien visualiser « l'impact des bâtiments agricoles » notamment sur les zones constructibles. Ils permettent ainsi de mieux réfléchir sur le périmètre des zones ouvertes à la construction ou constructibles.

Ils montrent également les précautions à prendre par les agriculteurs pour ne pas impacter, lors d'une construction ou une extension, l'espace constructible. Selon le statut de l'exploitation (RSD ou ICPE), le cercle autour du bâtiment est de 50 ou 100 m.

CONTEXTE RÉGIONAL

Peu diversifiée, l'agriculture lorraine produit surtout du lait, de la viande bovine, des céréales et du colza. L'industrie agroalimentaire est en grande part le prolongement des exploitations agricoles, mais élabore aussi des eaux minérales. Ses 882 000 hectares de forêt placent la région Lorraine au 8ème rang des 22 régions françaises de métropole par la superficie boisée. La région Grand-Est est la première région française pour les superficies et la production des céréales et des oléoprotéagineux.

Deuxième région française pour la production de blé tendre, de maïs, de betteraves et de pommes de terre. Les chiffres clés de l'agriculture dans la région Grand-Est :

- 3 060 800 ha de SAU – 54 % du territoire – 10.7 % de la SAU France entière
- 45 800 exploitations agricoles dont 16 160 exploitations viticoles
- 30 241 chefs d'exploitation sur des exploitations de culture et d'élevage
- 9 136 chefs d'exploitation sur des exploitations viticoles
- 722 chefs d'exploitation sur des entreprises de travaux agricoles
- 34 465 salariés sur des exploitations de culture et d'élevage
- 123 027 salariés sur des exploitations viticoles
- 22 902 salariés sur des entreprises de travaux agricoles
- 22 980 ETP salariés sur les exploitations agricoles

[Source : <https://grandest.chambre-agriculture.fr/>]

CONTEXTE DÉPARTEMENTAL

La surface totale du département est de 602 749 ha. La surface agricole est de **380 000 ha** soit 64% de la surface totale du département.

- 91% de terres arables (terre qui peut être labourée ou cultivée, les terres arables comprennent les terrains en jachère, les cultures maraîchères et céréalières et les prairies artificielles).
- 7% de surfaces toujours en herbe ;
- 2% de vignes ;

Une domination des **grandes cultures** :

- Plus de 200 000 ha de céréales ;
- 64 000 ha d'oléo protéagineux (Dont les graines, les fruits sont riches en huile (lipides) et en protéines) ;
- À peine 7000 ha de vignes, surface appelée à s'agrandir avec l'extension de la zone A.O.C Champagne (source : Terres&Vignes de l'Aube). Une procédure d'extension de la zone AOC est en cours auprès de l'INAO, mais les résultats ne sont pas encore connus.

ENJEUX

L'agriculture reste une activité économique très présente dans la majorité des communes limitrophes et la plus grande utilisatrice de l'espace. La **mise en place d'un document d'urbanisme**, qui va générer de nouvelles orientations en matière d'utilisation des sols, **peut avoir un impact préjudiciable sur cette activité et sur l'équilibre des territoires et des paysages qu'elle entretient.**

Pour s'assurer d'un développement harmonieux et équitable, les caractéristiques de l'activité agricole communale doivent être connues et analysées. Ce diagnostic agricole est pour la commune un outil d'aide à la décision, pour orienter ses choix de développement et de protection en fonction des enjeux agricoles qui auront été identifiés.

ACTIONS

La réalisation d'un document de planification est l'occasion de porter un regard sur la pluralité des fonctions que rassemble un territoire. L'agriculture doit être considérée comme une thématique à part entière, à l'égale de toutes celles étudiées dans un diagnostic de territoire. Le diagnostic de l'activité agricole de la commune a pour objectifs de :

- Dresser un état des lieux des caractéristiques de l'agriculture ;
- Identifier et prendre en compte les enjeux pour l'agriculture.

L'AGRICULTURE DANS LA COMMUNE

L'agriculture fait partie intégrante de l'économie locale : les paysages de grandes cultures sont prédominants sur la commune du Pavillon-Sainte-Julie. Il y avait en 6 exploitations agricoles selon les données du Ministère en 2020, chiffre en diminution commune la surface agricole utile (-22,6% entre 2020 et 2010). L'agriculture de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est dominée par les cultures céréalières et la polyculture / polyélevage.

<i>Caractéristiques / Années</i>	2020	2010	2000	1988
Nombre d'exploitations agricoles	6	11	18	22
Travail dans les exploitations agricoles (En unité de travail annuel)	nd	9	16	29
Surface agricole Utile (SAU) en ha	709	916	1 071	1 278
Cheptel (en unité de gros bétail, tous aliments)		0	43	79
Orientation technico-économique de la commune	Cultures générales (autres grandes cultures)			
Surface en terres labourables (en ha)	709	916	1 062	1 260
Surface en cultures permanentes (en ha)	nd	0	0	0
Surface toujours en herbe (en ha)	nd	0	9	17

*Sources : données Agreste chiffres 2010 (*chiffres non fournis) et données communales
nombre d'exploitations qui ont leur siège sur la commune concernée

Définition, critère de classement :

Exploitation agricole : unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées ou 1 vache ou 6 brebis-mères ou une production supérieure à 5 veaux de batterie...) et de gestion courante indépendante.

Superficie agricole utilisée : superficies des terres labourables, superficies des cultures permanentes, superficies toujours en herbe, superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

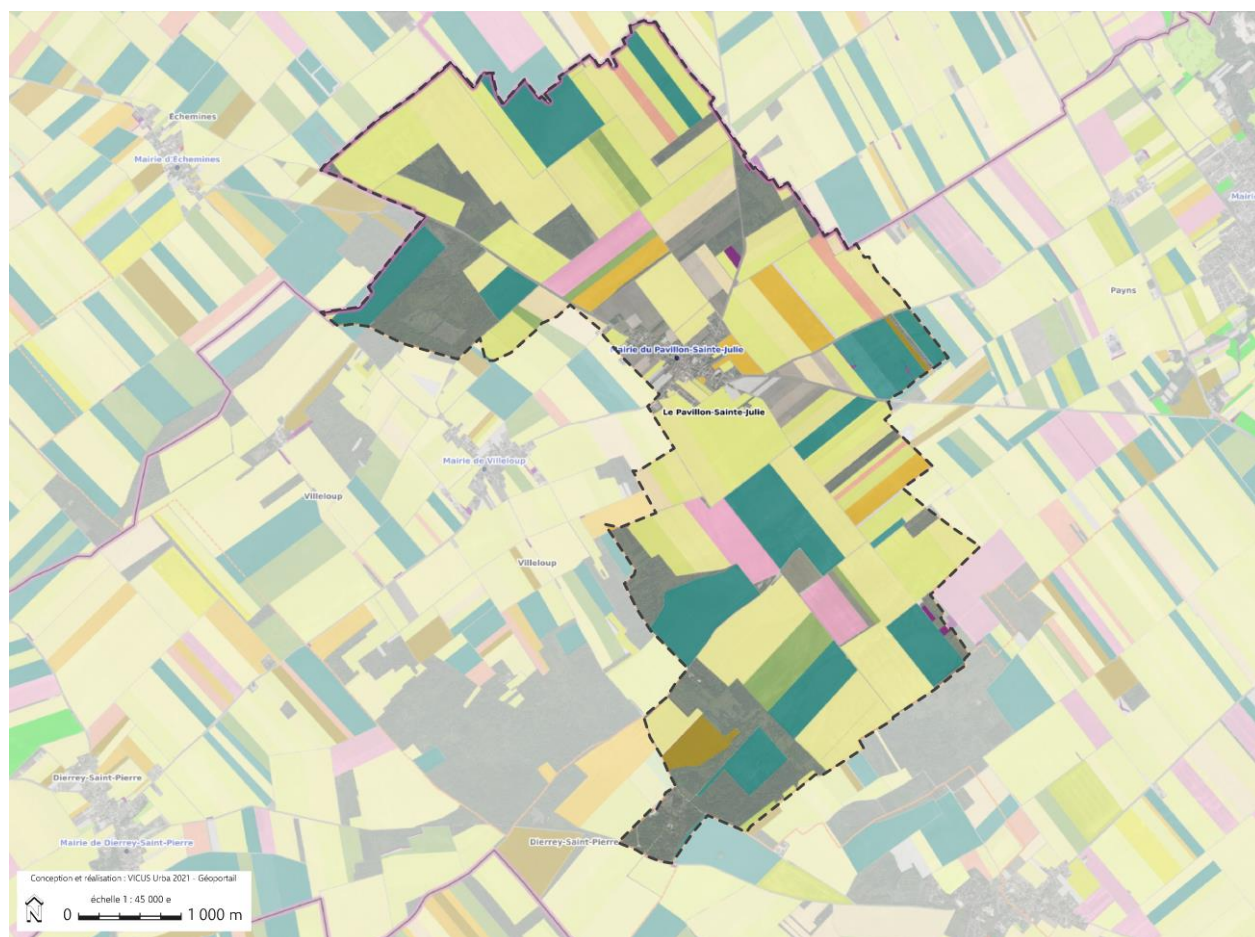
Orientation technico-économique de la commune : production dominante de la commune, déterminée selon la contribution de chaque surface ou cheptel de l'ensemble des exploitations agricoles de la commune à la production brute standard.

Superficie en terres labourables : superficie en céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages (hors superficie toujours en herbe), tubercules, légumes de plein champ, jachères.

Superficie en cultures permanentes : superficie en vignes, vergers, pépinières ornementales, fruitières et forestières, cultures de miscanthus, jonc, mûrier, osier, arbre truffier, auxquels s'ajoute la superficie en arbres de Noël en 2010.

Superficie toujours en herbe : prairies naturelles ou semées depuis six ans ou plus.

En observant le registre parcellaire graphique, on constate que le territoire est dominé par la culture générale et les grandes cultures. Ces diversités de productions agricoles font la renommée de la commune et de ses paysages. **À noter que la situation a encore évolué**, selon les chiffres de la PAC il y a 6 exploitations agricoles.



■ Blé tendre	■ Semences	■ Vergers
■ Maïs grain et ensilage	■ Gel (surface gelée sans production)	■ Vignes
■ Orge	■ Gel industriel	■ Fruit à coque
■ Autres céréales	■ Autres gels	■ Oliviers
■ Colza	■ Riz	■ Autres cultures industrielles
■ Tournesol	■ Légumineuses à grains	■ Légumes ou fleurs
■ Autre oléagineux	■ Fourrage	■ Canne à sucre
■ Protéagineux	■ Estives et landes	■ Arboriculture
■ Plantes à fibres	■ Prairies permanentes	■ Divers
	■ Prairies temporaires	■ Non disponible

L'omniprésence de l'activité agricole et viticole sur le territoire communal induit la présence d'un grand nombre de bâtiments agricoles. La qualité de l'architecture de ces constructions et de leurs abords, ainsi que leur accompagnement paysager constitue un enjeu important. D'un volume imposant, ils sont souvent visibles à partir des voies de circulation. Ils contribuent à la mise en valeur des paysages ruraux lorsqu'ils bénéficient d'un traitement de qualité tant au niveau du bâti qu'en termes d'insertion paysagère.

La viticulture proche de Le Pavillon-Sainte-Julie :

Le vignoble de Champagne (AOC) est relativement proche de Le Pavillon-Sainte-Julie. Les premiers coteaux champenois se trouvent à Montgueux à moins de 10 kilomètres à vol d'oiseau de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie. À ce titre Le Pavillon-Sainte-Julie se situe dans la zone d'exclusion de la Charte éolienne de 2018 travaillés notamment avec la Mission Coteaux, Maisons et Caves de Champagne – UNESCO. Les nouveaux projets de parcs éoliens au sein de la zone d'exclusion sont interdits sauf en cas de non co-visibilité avec le vignoble (ce qui n'est pas le cas de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie). La commune abrite 4 éoliennes sur son ban communal, pour tout projet d'extension dans la zone d'exclusion, il convient de se reporter aux méthodologies de la Charte et en suivant ses préconisations. À ce titre une zone de protection des paysages est à l'étude sur le Plan Local d'Urbanisme.

L'urbanisation autour des bâtiments agricoles

La gestion de l'urbanisation autour des bâtiments d'élevage est assurée selon un principe de réciprocité de distance d'éloignement entre les bâtiments d'élevage et les constructions habituellement occupés par les tiers. Ce principe résulte des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

Aujourd'hui les exploitations agricoles ne sont soit soumises à aucune réglementation locale (absence d'élevage, par exemple) ; soit soumis au régime du règlement sanitaire départemental (RSD), soit soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). À noter qu'au sein d'une même exploitation agricole, il est possible qu'une partie des bâtiments relève des ICPE, et l'autre partie du RSD.

Quels sont les bâtiments concernés ?

Les bâtiments les plus importants relèvent des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et sont systématiquement déclarés en préfecture. Tout bâtiment agricole ne relevant pas des ICPE est soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

- ▶ Les locaux ayant vocation à héberger des animaux, même temporairement (boxes destinés aux chevaux à l'occasion de courses), doivent être regardés comme destinées à l'entretien de ces animaux et donc comme élevage. En conséquence, ils doivent se conformer au RSD (*CE, 14 juin 2004, Commune d'Ecouflant*).
- ▶ Un parc de stabulation en plein air, accueillant de façon régulière 50 vaches laitières, est assimilé à un bâtiment d'élevage, compte tenu des nuisances que ces animaux et leurs effluents peuvent causer aux tiers. Son implantation doit alors respecter les distances d'éloignement (*JO Sénat, 2 février 2006, n° 20027*).

Zoom sur un « élevage de type familial » : selon la circulaire du 10 août 1984 relative au titre VIII du RSD type, les élevages de type familial sont ceux « dont la production est exclusivement destinée à la consommation (lapin, volaille, porc, chèvre, mouton) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats) et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.

Qu'est-ce que la règle de réciprocité ?

Selon l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Règle d'implantation des bâtiments soumis au régime de l'ICPE

Selon l'article L. 511-1 du Code de l'environnement, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont « **les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues** par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».



Cas particulier : l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous les rubriques nos 2101-1, 2101-2, 2101-3, 2102 et 2111.

Les bâtiments d'élevage et leurs annexes sont implantés à une distance minimale de :

100 mètres des habitations ou locaux habituellement occupés par des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'installation, des hébergements et locations dont l'exploitant a la jouissance et des logements occupés par les anciens exploitants), des stades ou des terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers ; cette distance est réduite à 50 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments mobiles d'élevage de volailles faisant l'objet d'un déplacement d'au moins 100 mètres à chaque bande ; cette distance peut être réduite à :

a) 50 mètres* lorsqu'il s'agit de bâtiments d'élevage de bovins sur litière accumulée ; [...].

À noter aussi qu'il peut exister des bâtiments à l'intérieur des tissus urbains (bénéficiant d'une antériorité ou d'une évolution de la structure). L'existence de ces bâtiments induits des périmètres de réciprocité entre les tiers et les exploitants agricoles.

Élevages particuliers non agricoles

Les élevages détenus par des particuliers non-inscrits à la MSA ne sont pas considérés comme des exploitations agricoles. La DDASS doit appliquer le règlement sanitaire départemental et imposer le recul de 50 mètres, encore faut-il qu'elle ait connaissance de l'existence de ces élevages. Les centres équestres sont, depuis peu, considérés comme des exploitations agricoles.

Zoom sur l'agriculture à Le Pavillon-Sainte-Julie

Selon les données du Porter à Connaissance de l'État (avril 2021), il n'existe pas d'établissement (d'élevages, abattoirs, équarrissages ou centres d'incinération d'animaux domestiques) soumis à la réglementation des ICPE.

Toujours selon ces mêmes données, La DDCSPP informe, d'après leurs bases de données « SIGAL et S3IC » qu'il existe deux établissements soumis au Règlement Sanitaire Départemental de l'Aube (RSD) :

- M. Maudoux Didier - Ferme de Sainte Julie (élevage bovins)
- M. Ulman Ladislav - 5, rue Royal (élevage bovin allaitant)

Pour résumé, Le Pavillon-Sainte-Julie a un patrimoine agricole très fort du fait de son histoire rurale et paysanne. Une attention particulière sera portée à l'élaboration du plan de zonage et du règlement écrit dans les respects des réglementations en vigueur.

La qualité de l'architecture de ces constructions et de leurs abords, ainsi que leur accompagnement paysager constitue un enjeu important. D'un volume imposant, ils sont souvent visibles à partir des voies de circulation. Ils contribuent à la mise en valeur des paysages ruraux lorsqu'ils bénéficient d'un traitement de qualité tant au niveau du bâti qu'en termes d'insertion paysagère.

La commune souhaite classer les exploitations agricoles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en zone constructible, si les exploitations agricoles n'ont pas de repreneur, les bâtiments pourront changer facilement de destination (exemple : transformation d'une exploitation en logement d'habitation). En revanche, plusieurs corps de ferme et longères champenoises sont recensés en tant qu'élément du patrimoine, ses composantes architecturales seront maintenues ou remplacées (cf. OAP patrimoniale).

À retenir sur l'économie, les emplois et les activités à la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie

Atouts

- Taux de chômage contenu
- 3/4 de la population active occupée est en CDI
- Secteur agricole et artisanal se maintient malgré la conjoncture
- Population jeune et dynamique
- Le bassin de vie troyen fait vivre les ménages

Faiblesses

- Taux de chômage conséquent des 15 à 24 ans
- Un taux de concentration de l'emploi dans la commune assez faible (peu d'emplois à Le Pavillon-Sainte-Julie) – prédominance de la voiture pour aller travailler

Opportunités

- Reconversion des bâtiments agricoles (granges, longères champenoises) et accueil d'autres activités dans la limite des activités autorisées par le SCoT dans l'armature territoriale
- Diversification de l'offre de service (projet de résidence pour personnes âgées autonomes)
- Diversification des pratiques agricoles (ex : maraichers, bio, ventes directes, agritourisme, ...)

Menaces

- Manque de repreneur pour la succession des exploitations agricoles
- L'économie de service mange peu à peu la diversité des emplois (2/3 de l'économie provient du secteur tertiaire)

C. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

1) Les équipements liés à la santé

Il n'y a pas de professionnels de santé sur la commune. Il existe un cabinet infirmier à Payns (7 km). Les médecins généralistes sont situés sur les communes environnantes (-10 km) à Fontaine-les-Grès ou Saint-Lyé. On note la présence d'un centre de secours (pompiers volontaires).

2) L'enseignement

La commune se compose d'une école (accolé à la mairie) membre du RPI Les Dierrey Pavillon Villeloup. Un car pour le ramassage scolaire du RPI prend en charge les élèves de la commune, à l'arrêt de bus près de la salle des fêtes. Les horaires sont publiés dans la presse (ou renseignements en mairie). Une cantine scolaire est à votre disposition à Dierrey Saint Julien. Un ramassage scolaire dessert également l'établissement privé de Mesnil Saint Loup.

Commune	Classes
Dierrey Saint Julien	Maternelles (PS et MS)
Le Pavillon Sainte-Julie	GS et CP
Dierrey Saint Pierre	CE1, CE2, CM1 et CM2

La commune ne dispose pas de collège et de lycée sur la commune, les élèves se dirigent vers l'agglomération troyenne. Un ramassage scolaire emmène les élèves vers le collège Albert Camus de La Chapelle-Saint-Luc.

D. LES DEPLACEMENTS

1) Les routes classées à grande circulation

La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie n'est traversée par aucune voie classée à grande circulation au vu du décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

2) Les autres axes de circulation structurants

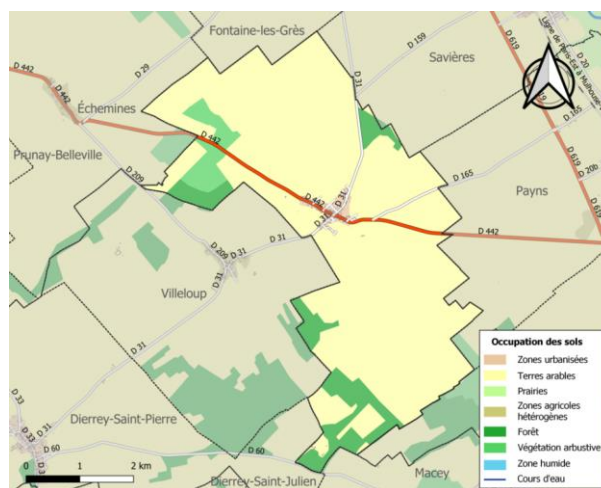
Les autres axes de circulation structurants non identifiés comme routes à grande circulation sont souvent les points de convergence Est – Ouest et Nord – Sud. Il s'agit notamment de la RD 31 et de la RD 442.

3) L'accidentologie

Au regard de la circulation importante, notamment des poids lourds sur la commune, le fait que le village soit étalé en longueur, les élus en concertation avec le Département ont jugé opportun d'installer des chicanes.

La commune n'est pas particulièrement exposée à l'accidentologie. On recense 2 accidents graves non mortels sur le territoire de Le Pavillon-Sainte-Julie durant la période 2013-2022, induisant un bilan de 2 blessés hospitalisés (le premier en mai 2017 et le second en janvier 2020). À noter que les 2 accidents étaient sur la RD 442.

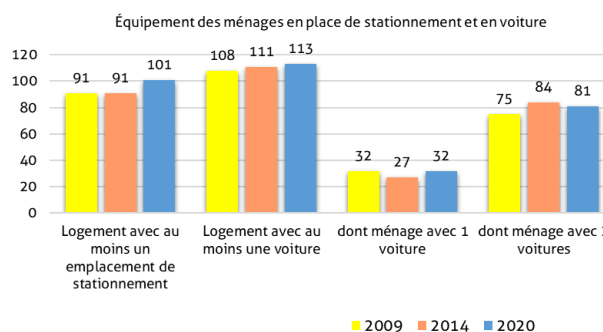
Source : <https://www.onisr.securite-routiere.gouv.fr/cartographie-des-accidents-metropole-dom-tom>



4) Le stationnement

89% des résidences principales en 2020 permettent à l'habitant de stationner son véhicule sur sa parcelle. Certaines habitations, surtout les plus récentes, permettent également une deuxième place de stationnement pour la possibilité d'un deuxième véhicule ou d'un visiteur.

À noter que la situation globale s'améliore légèrement puisqu'en 2009, la part disposant d'un parking s'élevait à 78%. Le taux de motorisation des ménages est passé de 93% en 2009 à 99% en 2020.



Cependant certains logements anciens ont tout juste un emplacement de stationnement quand le ménage est équipé de 2 voire 3 voitures. Certains logements très anciens n'ayant pas de cours intérieures, ou de garage et ne peuvent accueillir de place de stationnement, c'est également le cas des quelques logements situés en impasse. **Malgré un taux de motorisation de 99%, ce sont près de 89% des résidences principales qui disposent d'un emplacement de stationnement (soit pas moins de 12 logements).**

Aujourd'hui les ménages ont le plus souvent 2 voitures (72% des ménages motorisés à Le Pavillon-Sainte-Julie), les trottoirs sont parfois occupés par des véhicules en stationnement. La situation n'est pas problématique, cependant les personnes à mobilités réduites (PMR – fauteuil roulant, malvoyant, personne en béquille, personne avec une poussette, ...) sont parfois obligées de **marcher sur la voirie, ou des véhicules sont souvent en excès de vitesse. Actuellement, il n'existe pas de borne à la disposition du public** pour les voitures électrifiées sur le territoire de la commune.

La majeure partie du stationnement dans l'espace public se fait sur les voies et places publiques. Que les trottoirs y soient étroits ou larges, selon la législation en vigueur, la voiture n'y a plus sa place selon l'article R.417-11 du code de la route. Le stationnement à cheval sur un trottoir peut être autorisé par arrêté municipal selon l'article L 2213-2 du CGCT à condition de laisser un espace de cheminement piétonnier suffisant (1,4 m sans obstacle avec des réductions ponctuelles).

Inventaire des capacités de stationnement

Lieu	Véhicule léger (VL) motorisé sur voie publique (hors trottoir)	Électrique	Vélos	Bus
11 rue des Templiers	4 places (dans les chicanes)	0	0	0
3 rue des Templiers	4 places (dans les chicanes)	0	0	0
10 rue Royale	4 places (dans les chicanes)	0	0	0
16 rue Royale	3 places (dans les chicanes) + 3 au niveau de la mairie / école	0	0	0
23 rue Royale	7 places (dans les chicanes)	0	0	0
30 rue Royale	3 places (dans les chicanes)	0	0	0
41 rue Royale	5 places (dans les chicanes)	0	0	0
40 rue Royale	2 places (dans les chicanes)	0	0	0
46 rue Royale	3 places (dans les chicanes)	0	0	0
RD 31 - nouveau cimetière	100 places environ	0	0	0
Rue de la Croisette - parking de la salle polyvalente	23 dont 1 PMR – 1 emplacement pour le bus scolaire qui dépose les enfants au dos de l'école (plus sécurisé que sur la RD 442)	0	0	1
TOTAL	Environ 161 places	0 borne de recharge	0	1

E. LES AUTRES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

La commune est traversée par 2 routes départementales (RD 31 et RD 442). L'accès à l'autoroute se situe au sud à 20 kilomètres à Torvilliers (A5) ou à l'est à 20 kilomètres à Charmont-sous-Barbuise (A26).

1) Le réseau ferré

La commune n'est pas traversée par une voie de chemin de fer. La voie de chemin de fer la plus proche, en cours d'électrification, se situe à Payns. Pour le moment, la SCNF affrète des bus en remplacement du train en direction de Nogent-sur-Seine ou de Troyes.

2) Le réseau de bus

Hormis le bus scolaire, la commune n'est pas concernée par un arrêt de bus avec une ligne régulière ni par le réseau de transport à la demande. En dehors du réseau de bus scolaire, la commune ne dispose pas de moyens de transport collectif.

3) Le co-voiturage

Si le covoiturage est une pratique qui a toujours existé entre parents pour acheminer les enfants à des activités, entre voisins pour emmener les personnes âgées faire leurs courses... elle semble se développer pour les trajets domiciles-travail. Cependant, à l'échelle de la commune, il n'existe pas de covoiturage organisé (plateforme, aire de co-voiturage, ...). Peu, voir aucune offre d'utilisateurs de co-voiturage n'existe sur le périmètre de la commune sur les plateformes les plus connues. On peut en déduire que celui-ci s'organise, en partie pour le bouche-à-oreille (entre, parents d'élèves, entre collègues, entre amis ...). Les utilisateurs via les grands parkings publics (ex. nouveau cimetière ou salle polyvalente) peuvent déjà bénéficier d'aires de covoiturage sur le territoire et ainsi participer à la réduction des émissions de GES.

4) Les déplacements doux

La desserte des piétons est globalement bonne dans la commune avec de larges trottoirs. Il existe quelques fois des trottoirs assez étroits le long de la RD 442, les piétons ne se sentent pas forcément en sécurité. Pour remédier à cela, la commune a créé un cheminement piétonnier au dos de la mairie-école depuis le dépôt du bus scolaire sur le parking de la salle polyvalente. Les enfants, parents, promeneurs peuvent aller de l'école vers la salle polyvalente, les aires de jeux. La commune bénéficie d'un large réseau de sentier rural permettant de bénéficier de cheminements piétons. Malgré tout, le territoire n'est pas parcouru par des chemins de randonnée notamment recensés comme le GRP (ex. GR E5 « Au fil de la Seine », GR 654 « Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle »).

5) L'accessibilité

La Loi sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, promulguée le 11 février 2005 et récemment complétée par l'ordonnance gouvernementale du 26 septembre 2014 précise les obligations en matière d'accessibilité et de prise en compte de tous les types de handicaps sur la continuité des déplacements. Pour ce qui concerne la voirie et les espaces publics, deux décrets et un arrêté viennent en préciser l'application. Ces règles contraignantes sont assorties de délais relatifs à la programmation et à la réalisation d'une véritable accessibilité.

Seules les communes de plus de 1 000 habitants sont dans l'obligation de réaliser un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE). Globalement l'accessibilité est traitée soit lors de la réfection de voirie et de trottoir soit via les opérations neuves, les communes respectent les bonnes pratiques (1,40 m libre de circulation piétonne avec des rétrécissements ponctuels). Dans le cas où cela s'avère impossible, de nombreuses communes ont recours à une zone de rencontre avec un traitement de la circulation « apaisée ».

Concernant les établissements recevant du public (ERP), ceux-ci sont traités par l'ensemble des communes petit à petit via les dossiers d'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap). Initialement, l'Ad'AP devait être déposé avant le 27 septembre 2015, mais il est toujours possible de le faire auprès de l'autorité compétente (mairie ou préfecture) en justifiant le retard. La mairie-école et la salle polyvalente sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).



III. Réseaux, gestion des déchets, énergie et communication numériques

A. LA GESTION DE L'EAU

Le réseau d'adduction d'eau potable de la commune, dessert environ 290 habitants et, est alimenté par un puits (code BSS 02974X0005) d'une profondeur d'environ 85 mètres, situé lieudit « les Accins de Villeloup » sur la commune de Le Pavillon Sainte-Julie. L'eau brute subit un traitement au chlore par injection d'eau de javel au niveau de la station de pompage puis elle est dirigée dans deux réservoirs semi-enterrés de 120 m³ et 80 m³. L'eau dessert également la commune de Villeloup par l'intermédiaire d'un réservoir semi-enterré de 150 m³. Pour rappel, ce captage d'eau potable n'a pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique. Toutefois, un avis d'un hydrogéologue agréé en date du 20 juillet 2012 a permis d'établir trois périmètres de protection.

Selon les éléments de connaissance de l'ARS, le territoire communal de Le Pavillon Sainte-Julie n'est concerné par aucun captage privé déclaré auprès de la mairie. Les résultats du contrôle sanitaire de la qualité de l'eau potable commune par commune et pour chaque réseau de distribution sont accessibles à l'adresse suivante : <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau>

L'eau desservie ne respecte pas les valeurs des limites réglementaires pour le paramètre nitrate. En effet, durant ces cinq dernières années sur 118 analyses la moyenne est de 49 mg/l avec un maximum de 75 mg/l.

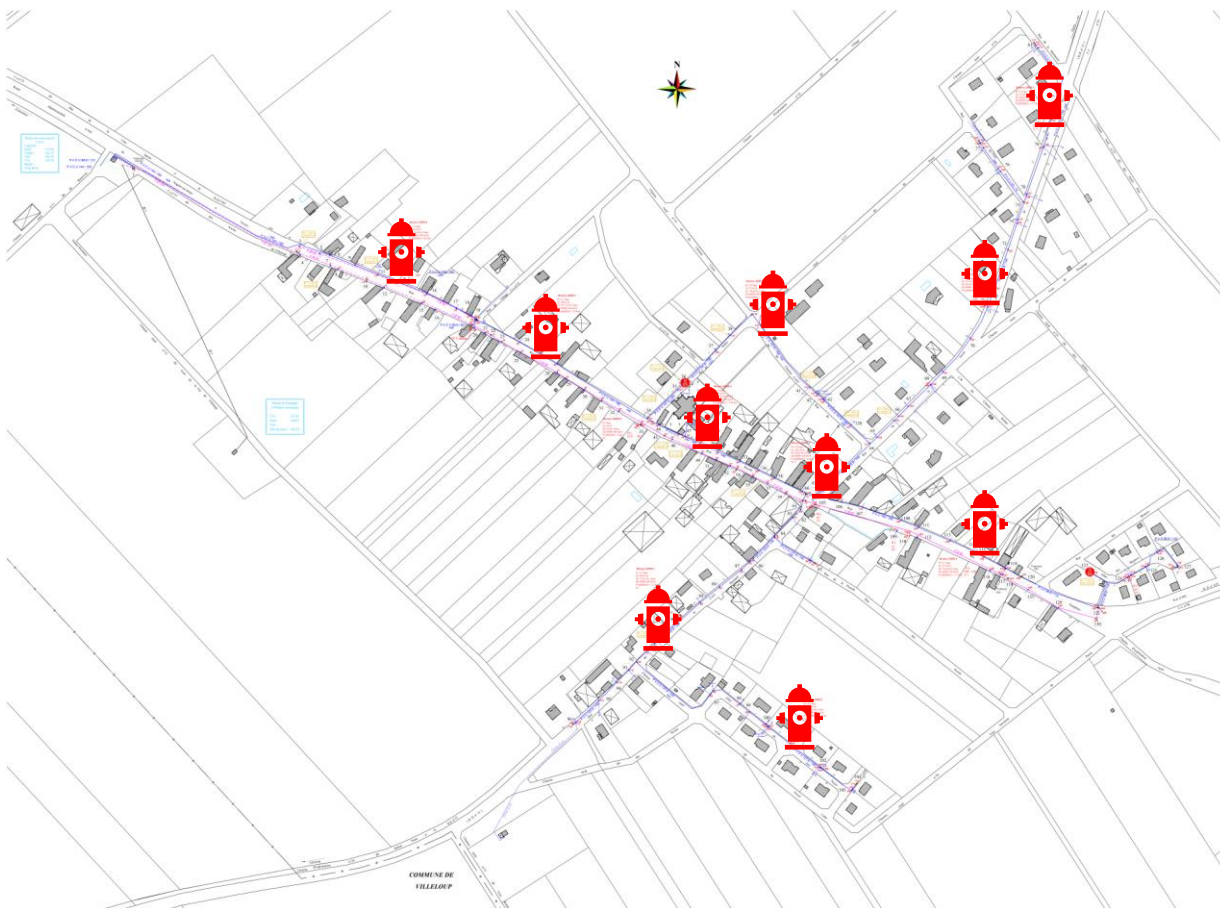
Prélèvement du 18/09/2024 : Cette eau est non conforme aux limites de qualité chimique de par une teneur excessive en nitrates de 52 mg/l, la concentration maximale admissible étant de 50 mg/l. Il en résulte donc que la consommation régulière d'une eau présentant une teneur excessive en nitrates est susceptible à long terme d'engendrer des risques pour la santé du consommateur et plus particulièrement, pour les femmes enceintes, les enfants de moins de deux ans (méthémoglobinémie du nourrisson ou « maladie bleue ») et pour toute personne fragilisée par une maladie. Dans cette situation, les recommandations de l'Agence Régionale de Santé, en termes de restriction d'usage alimentaire, doivent être impérativement respectées pour les populations à risques. Conformément aux dispositions de l'article R.1321-26 à 30 du code de la santé publique, il vous appartient d'informer la population et, plus particulièrement, les personnes à risques et de mettre à disposition une eau de source embouteillée pour les populations concernées.

La situation actuelle

Après avoir échangé avec les élus, la station de pompage devrait être arrêtée pour laisser place à un maillage avec d'autres communes face aux problèmes réguliers de pollution (nitrate). Par ailleurs les volumes mis en distribution s'évaluent autre de 12 651 m³ pour 2019 soit 43,47 m³ / habitant / an. Le gestionnaire de la compétence nous confirme que le niveau de consommation et de capacité de production est compatible avec le nombre d'habitants sur la commune.

La situation future

Les faibles changements opérés dans l'élaboration du PLU et la baisse de la consommation d'espace laissent penser que les orientations du PLU ne bouleverseront pas les besoins d'alimentation en eau potable. Aucune zone d'extension n'est prévue avant longtemps, la première étape étant de remplir les dents creuses (parcelles libres de construction à l'intérieur de la commune). Selon le gestionnaire de réseaux, la capacité de production sera toujours suffisante pour absorber le flux d'habitants supplémentaire.



La défense incendie

La défense contre l'incendie est placée sous l'autorité du maire au titre de ses pouvoirs de police administrative, en application de l'article L. 2212-2 (5°) du code général des collectivités territoriales. Les solutions techniques doivent être définies sur le plan local. Elles doivent être adaptées au risque à défendre et être de nature à résoudre les difficultés opérationnelles rencontrées par les sapeurs-pompiers dans la mise en œuvre des moyens d'extinction. La défense extérieure doit ainsi être réglée au niveau local en partenariat avec les sapeurs-pompiers et le distributeur d'eau.

Principes de base pour lutter contre un incendie :

- L'estimation du débit horaire d'eau, dont il est nécessaire de disposer à proximité de chaque risque considéré isolément, est en fonction du nombre de lances que comporte le plan d'intervention des sapeurs-pompiers a priori ;
- Le débit nominal d'un engin de base de lutte contre l'incendie est de 60 m³/h ;
- La durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen peut être évaluée à deux heures :
 - > L'attaque et l'extinction simultanées des foyers principaux : 1 heure,
 - > La neutralisation des foyers partiels et le déblai : 1 heure ;
- Comme corollaire immédiat, il en résulte que les sapeurs-pompiers devraient trouver sur place, en tout temps, 120 m³ d'eau utilisables en deux heures. La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité puisse être utilisée sans déplacement des engins ;
- Ce volume est une valeur moyenne, qui peut se trouver modifiée suivant la nature et l'importance du risque à défendre.

Classification des risques :

Le risque particulièrement faible : construction d'une surface développée inférieure à 250 m² ayant 2 niveaux maximum et distante de 8 m de tout autre risque.

Le risque moyen (risque courant) : les habitations individuelles (R+1 max) et collectives (R+3 max), les bureaux et autres constructions ($H \leq 8$ m et $S \leq 500$ m²).

Le risque important (risque particulier ou spécifique) :

- > Les immeubles de 3^e famille A : $H \leq 28$ m, R+7 maximum, distance escalier-logement ≤ 7 m et accès escalier par voie échelle.
- > Les immeubles de 3^e famille N : $H \leq 28$ m et l'une des trois conditions de la 3^e famille A non respectée.
- > Les immeubles de 4^e famille : $28 < H \leq 50$ m.
- > Mais aussi les IGH (immeuble de grande hauteur) à usage d'habitation : $H > 50$ m.
- > Les ERP (établissement recevant du public)
- > Les industries
- > Les autres constructions : $H \geq 8$ m ou $S \geq 500$ m².

Certains projets d'urbanisme ou de construction peuvent présenter des risques particuliers. Le Service Départemental d'Incendie et de Secours est alors en mesure de demander la mise en œuvre de mesures constructives (murs coupe-feu, désenfumage, ...) et de demander des aggravations à la règle dans les cas suivants : **Zones d'activités industrielles ou commerciales ; Lotissements ; Industries à risques d'incendie ou d'explosion ; Installations classées pour la protection de l'environnement ; Établissements recevant du public.**

Etant donné la grande distance nécessaire entre deux constructions à usage d'habitation, **le risque le plus courant pour des habitations est le risque moyen**. Ainsi, les services d'incendie et de secours souhaitent disposer sauf réglementation local différente (au niveau communal), de **120 m³ minimum utilisables en 2 heures (soit 60 m³/h sous une pression de 1 bar)**.

Le calcul des distances :

Le calcul des distances est fixé entre le risque et le point d'eau par les cheminements praticables par les moyens des sapeurs-pompiers.

Pour un risque moyen

Points d'eau incendie	Distance entre un point d'eau et un risque
Prise d'eau	200 m maximum
Point d'eau naturel	400 m maximum
Réserve artificielle	400 m maximum

Si le réseau est suffisamment dimensionné pour fournir le débit demandé par le SDIS, il convient de s'appuyer sur les Poteaux d'Incendie (PI) ou les Bouches d'Incendie (BI) existants. Ils restent le moyen de mise en œuvre le plus rapide. Si la faiblesse du réseau d'eau ne permet pas de fournir le débit demandé, **des mesures équivalentes devront être mises en place après avis du SDIS.**

Pour un risque moyen, le SDIS envisage des solutions équivalentes :

Débit demandé pour un risque moyen	Solutions équivalentes
soit 60 m ³ /h pendant 2 heures	- une réserve de 120 m³ - un P.I. ou B.I. de 30 m³/h et une réserve de 60 m³ - une réserve réalimentée

La localisation des prises d'eau :

Concernant la localisation sur plan des points et des prises d'eau, le SDIS tient et met à jour une base de données départementale recensant l'ensemble des PEI publics et privés. Cette base est mise à jour après réception des éléments provenant des services concourant à la DECI. Ces services peuvent avoir accès aux données qui les concernent. Elle a pour objectif premier de suivre la mise en service et la disponibilité des PEI à des fins opérationnelles. La commune dénombre 10 poteaux d'incendie. Les poteaux suivants ne couvrent pas **60 m³/h sous une pression de 1 bar** : au 23 rue de la Pavée, au 9 allée du Noyer Lelut, 38 rue Royale et au 18 rue Royale.

B. L'ASSAINISSEMENT

La commune de Le Pavillon Sainte Julie ne bénéficie pas d'assainissement collectif. Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est annexé au Plan Local d'Urbanisme. Pour plus d'information, merci de contacter la Régie du SDDEA - Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) 4 rue Jean Monnet 10600 La Chapelle-Saint-Luc - E-mail : spanc@sddea.fr - Site internet : <https://www.sddea.fr/> - Coordonnées téléphoniques : Tél : 03 25 72 19 68

C. LES ENERGIES RENOUVELABLES

La directive 2009/28/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2009 relative à la promotion de l'utilisation de l'énergie produite à partir de sources renouvelables fixe, à l'horizon 2020, des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 20 % (par rapport à 1990), de 20 % d'énergies renouvelables dans la consommation totale de l'Union européenne et de 20 % d'amélioration de l'efficacité énergétique. L'objectif européen attribué à la France est de 23 % d'énergies renouvelables en 2020. Cela signifie que la France doit plus que doubler sa production d'énergies renouvelable. La commune, indirectement avec ses usagers et ses habitants abrite quelques sites de production d'énergie renouvelables.

Le soleil :

C'est l'énergie provenant du rayonnement solaire (issu de la fusion nucléaire qui se produit au centre du soleil). En une heure, l'énergie solaire captée par la terre pourrait suffire à couvrir les besoins énergétiques mondiaux pendant un an. Les principales utilisations sont :

- Le solaire thermique : production d'eau chaude sanitaire principalement et chauffage plus rarement. Il s'agit de récupérer de chaleur par capteur solaire et circuit d'eau.
- Four solaire d'Odeillo dans les Pyrénées Orientales : un des plus grands au monde (Hauteur 54 m, Largeur 48 m, puissance 1 MW)
- Solaire thermodynamique, les rayons permettent par l'intermédiaire d'un fluide caloporteur la production de vapeur transformée en électricité via une turbine.
- Solaire photovoltaïque, transformation en électricité d'une partie du rayonnement solaire via une cellule photoélectrique

Potentiel : assez élevé par sa mise en application relative facile.

Limites : Les ménages sont intéressés pour l'autoconsommation (à condition que l'équipement soit abordable et rentabilisable), mais moins pour la revente (les prix de rachat ont diminué). Le recyclage des modules photovoltaïques est assez complexe, mais la situation va s'améliorer, la première usine européenne de recyclage s'est installée en France dans les Bouches-du-Rhône. L'intégration des modules photovoltaïques est difficile depuis l'espace public, dans les secteurs avec des monuments historiques, il est même parfois impossible d'en installer.

Il n'existe pas de bâtiment d'envergure utilisant le photovoltaïque sur la commune. À noter que de nombreuses fermes photovoltaïques sont en projet en France, le plus souvent dans d'anciennes bases militaires ou dans des friches industrielles. Depuis peu, l'autoconsommation par simple injection sur une prise domestique permet au particulier de s'équiper facilement, mais sans pouvoir stocker l'énergie ou la revendre. Le but est d'effacer le « talon électrique » de votre logement.



Le vent :

1 éolienne a une puissance d'environ de 2 MW, son fonctionnement est possible entre 10 km/h et 90 km/h généralement. On atteint la puissance nominale atteinte pour des vents de 50 km/h par au-dessus pas en dessous. Le vent est proportionnel au carré de la hauteur (plus on monte haut plus il y a du vent). Le développement envisagé dans le futur : fermes éoliennes en mer, le rendement est d'environ 25% supérieur aux installations terrestres. La disponibilité = productivité annuelle / puissance d'utilisation (2000 heures / an par éolienne). En comparaison, on estime le fonctionnement du photovoltaïque à environ 1 000 heures / an, 5 000 heures / an pour l'hydroélectricité, 6 000 heures / an pour le nucléaire) Sur une année, on pourrait produire avec un rendement de 100% (24h/24) 8 760 heures dans 1 année.

Potentiel : élevé dans les zones où il n'y a pas de couloir de circulation d'oiseaux. Le potentiel est déjà atteint avec l'installation d'éoliennes.

Limites : l'esthétisme (« qualité des paysages »), les quelques nuisances sonore, l'imperméabilisation de terres agricoles pour celer les pylônes.

Il existe un parc éolien (Seine Rive-Gauche Sud) sur les communes de Le Pavillon-Sainte-Julie, Payns, Savières, 4 éoliennes sont situées sur les franges est de la commune. Chacune d'entre elle fait a une puissance de 2 000 kW pour un diamètre de 90 m. **Le conseil municipal** émet donc un avis défavorable à l'implantation de nouvelles éoliennes sur le territoire de la commune, sachant que celle-ci dispose déjà d'un parc important et que, par ailleurs, elle se situe en zone d'exclusion Unesco du fait de la proximité d'une zone en appellation Champagne (Montgueux).



L'eau :

Il existe différentes techniques pour produire une énergie d'origine renouvelable avec l'eau :

- L'hydroélectricité : barrages ou centrales au fil de l'eau (ex. : Barberey-Saint-Sulpice – Equipée de deux turbines dont la puissance totale est de 350 kW, elle produit en moyenne 1.500.000 kWh/an) ;
- Energie marémotrice (ex. : à côté de Saint-Malo) le mouvement de la marée est transformé en électricité ;
- L'hydrolienne (turbines sous-marines) = exploitation des courant des marées (marée basse et haute avec 2 sens de fonctionnement) ;
- L'énergie thermique des mers (ETM) produite par l'exploitation d'une différence de température entre l'eau de surface et l'eau profonde d'un océan. La différence permet de chauffer un fluide caloporteur et de le porter à ébullition coupler un alternateur qui produit de l'électricité ;
- L'énergie houlomotrice : produite par les vagues exploitées par des pelamis ;
- L'énergie osmotique issue d'un mélange d'eau douce et d'eau de mer. Une membrane perméable entre les 2, le déplacement ionique entre les 2 types de mers créé un courant électrique.

Potentiel : nul, aucun cours d'eau n'est présent sur la commune.

Limites : l'esthétisme (« qualité des paysages »), les quelques nuisances sonore, l'imperméabilisation de terres agricoles pour celer les pylônes

La commune de part des caractéristiques géographiques ne peut utiliser ces techniques.

La chaleur de la terre dite « énergie géothermique » :

La géothermie a de tout temps été utilisée par l'homme (ex. : découverte des sources thermales). En creusant, la température augmente en moyenne de 3°C tous les 100 mètres. La géothermie est la source d'énergie principale de l'Islande et représente 33% du mix énergétique des Philippines. Il existe plusieurs types de géothermie :

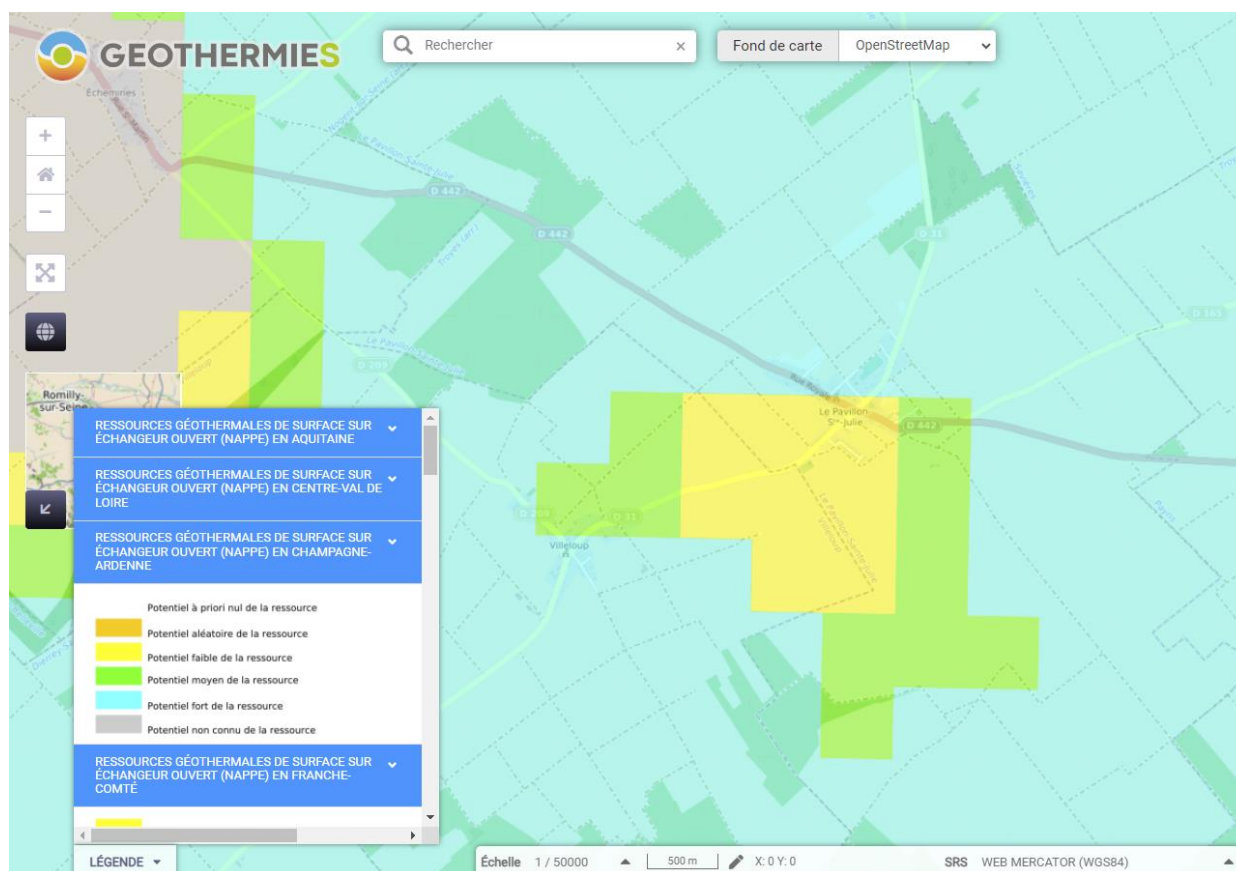
- Peu profonde à basse température - utilisée pour le chauffage (et aussi la climatisation) ; à 4,5m de profondeur, température constante de 12°C toute l'année. Cette technique nécessite un fluide caloporteur.
- Profonde à haute température : également pour le chauffage, mais transfert thermique sans fluide caloporteur.

Depuis l'avènement de la RT2012, de nombreuses constructions ont recours à la pompe à chaleur, une des solutions les plus simples et les plus économiques pour avoir recours à l'énergie renouvelable. Il existe plusieurs types, parmi elles les plus connues sont les pompes à chaleur air-air (qui puise des calories dans l'air extérieur pour les restituer à l'intérieur de votre habitation en diffusant de l'air chaud) et air-eau (récupère les calories contenues dans l'air, les transforme en chaleur qui va chauffer de l'eau, ensuite diffusée dans votre installation de chauffage).

Potentiel : pour la géothermie, le potentiel assez élevé sur certains territoires, pour la récupération de la chaleur dans l'air, le potentiel est très élevé dans la mesure où la technique est facile à mettre en place et devenu peu coûteux.

Limites : utilisation de fluides frigorigènes à base d'HFC pour les climatisations (air-air), substances à pouvoir de réchauffement 1.300 fois plus élevé que celui du CO2

L'ancienne Région Champagne-Ardenne et le BRGM ont fait une étude sur le potentiel géothermique <http://infoterre.brgm.fr/rapports/RP-60024-FR.pdf> A Le Pavillon-Sainte-Julie, le potentiel géothermique est « fort » sur la rue de la Pavée, dans d'autres secteurs le potentiel est faible à moyen. Dans tous les cas une étude de sol finement réalisé est primordiale pour ce type d'énergie renouvelable.



Source : https://www.geothermies.fr/viewer/?al=autolayer_ressource_surface_ouvert

La biomasse :

La biomasse est selon l'article 19 de la loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture, y compris les substances végétales et animales issues de la terre et de la mer, de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers.

La biomasse est utilisée pour la production de chaleur, d'électricité et de biocarburant (production d'huile ou d'alcool à partir de matériaux organiques non fossiles). La biomasse est la première énergie renouvelable utilisée dans le monde, pour chauffage (ex. : chauffage par combustion de bûches, plaquettes, granulés, pellets, ...) et cuisson principalement. Pour produire de l'électricité à partir de biomasse ligneuse (bois, bagasse - fibre de canne -, paille, ...) ou de biomasse fermentescible (lisiers, déchets transformés par fermentation en absence d'oxygène en biogaz).

Les principaux gisements qui pourraient être utilisés sont :

- Les gisements agricoles : effluents d'élevages (fumiers et lisiers), résidus de cultures, résidus d'ensilage, cultures intermédiaires, marcs de raisons, ...
- Déchets issus d'activités industrielles ou agro-industrielles : déchets d'industries agroalimentaires, d'abattoirs, graisses, marcs, industries pharmaceutiques et papetières ...
- Collectivités : fraction organique des déchets ménagers, déchets végétaux des espaces verts, déchets de la restauration ...
- Traitement des eaux : boues issues du traitement dans les stations d'épuration ...

Potentiel : assez élevé au vu de la caractéristique agricole et viticole du territoire

Limites : capacité des gisements au niveau local (manque d'entrant provenant de l'activité d'élevage) et manque de recul sur la méthanisation (technique assez récente).

Il existe différentes unités de méthanisation dans le secteur dont une lagune sur le sud de la commune (l'unité de méthanisation est à Dierrey-Saint-Pierre.

D. LA GESTION DES DECHETS

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de l'Aube (approuvé par arrêté préfectoral du 4 janvier 2005) est désormais remplacé par le plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux de l'Aube (PPGDND), lequel a été adopté le 20 octobre 2014 par le conseil général. Le plan est consultable à l'adresse suivante : <http://www.cg-aube.fr/261-environnement.htm#par7076>

La collecte sélective des déchets nécessite l'utilisation de plusieurs conteneurs individuels qui doivent être stockés dans chaque propriété.

1) La collecte des ordures ménagères et du tri

La Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole est compétente en la matière. La collecte des ordures ménagères et du tri se fait :

- Bac de tri et/ou sac de tri collecté le : Mardi semaine impaire
- Bac et/ou sac à ordures ménagères collecté le : Mardi semaine impaire

Des points d'apport volontaires sont situés Rue des Templiers.

2) La collecte en déchetterie

Une déchetterie est à disposition des habitants sur le territoire de Saint-Lyé (la plus proche à 8 kilomètres). Elle se situe au 23, route de Grange-l'Évêque ZA du Pilaout 10180 Saint-Lyé.

Plus d'informations : <https://troyes-champagne-metropole.fr/annuaire-de-lieux/decheterie-de-saint-lye/>

SAINT-LYÉ 23 route de Grange-l'Évêque- ZA du Pilaout	
PRINTEMPS / ÉTÉ 01/04 au 30/09	AUTOMNE / HIVER 01/10 au 31/03
Lundi 14h-18h	Lundi 14h-18h
Mercredi 10h-13h et 14h-18h	Mercredi 10h-13h et 14h-18h
Jeudi 14h-18h	Jeudi 14h-18h
Vendredi 14h-18h	Vendredi 14h-18h
Samedi 9h-13h et 14h-18h	Samedi 9h-13h et 14h-18h
Dimanche 10h-13h	Dimanche 10h-13h

Déchets acceptés



Déchets acceptés



Déchets refusés



E. LA COUVERTURE NUMÉRIQUE

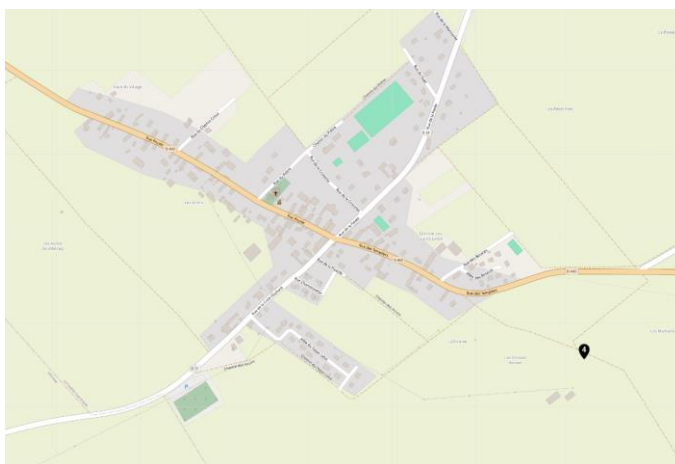
1) La couverture téléphonique

L'autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP) publie la carte de couverture du territoire français par les opérateurs téléphoniques.

Longtemps la commune ne disposait pas d'antenne téléphonique et était considérée comme une zone blanche.

La commune est depuis le 16 janvier 2023 dépourvue d'une couverture 3G et 4G avec 4 opérateurs disponibles. La couverture téléphonique est bonne sur toute la commune. Plus d'informations sur :

<https://www.couverture-mobile.fr/>

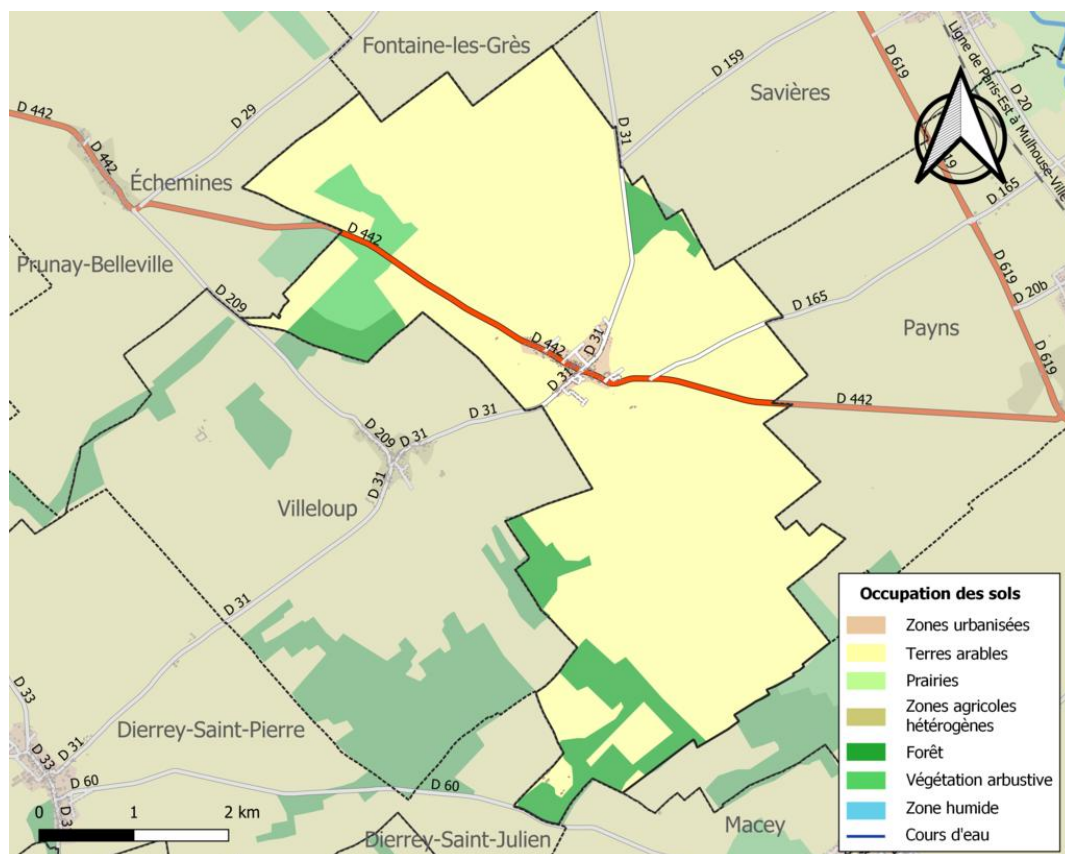


2) La couverture numérique

Aujourd'hui très limité sur la majorité du territoire, l'accès Internet s'est amélioré d'ici 2023. Cette phase sera menée par la région Grand Est dans le cadre de son projet LOSANGE, en partenariat avec les Départements. La Communauté de communes, au titre de sa compétence aménagement numérique du territoire, participera au financement du déploiement de la fibre au domicile.

Avec la DSP Losange, Le Pavillon-Sainte-Julie a fait partie des communes pour le déploiement du très haut débit. L'ensemble des constructions sont éligibles au très haut débit. Il y a 143 locaux raccordables en FttH selon le site internet : <https://www.lafibreoptique.fr/deploiement-carte-fibre-optique>

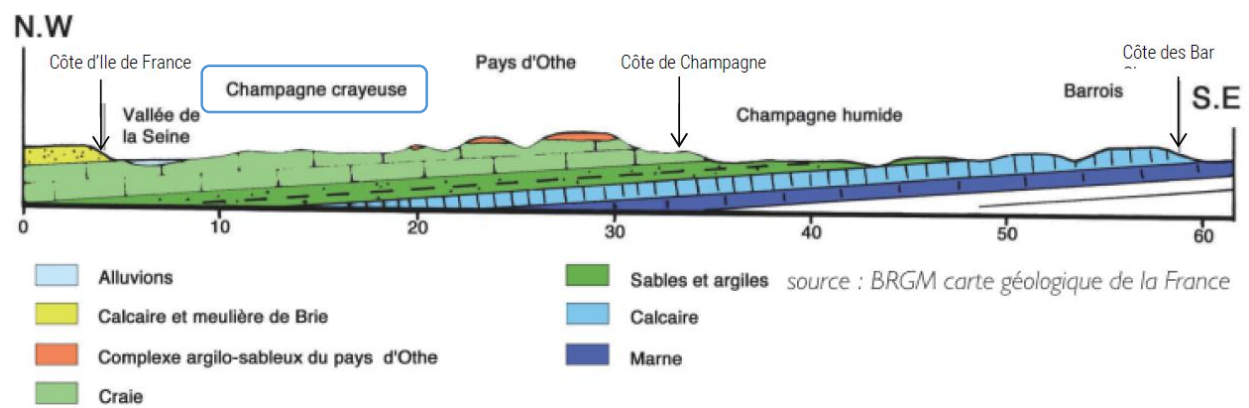
PARTIE II. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



I. L'environnement naturel et physique

A. LA GEOLOGIE

N.W



La Champagne crayeuse

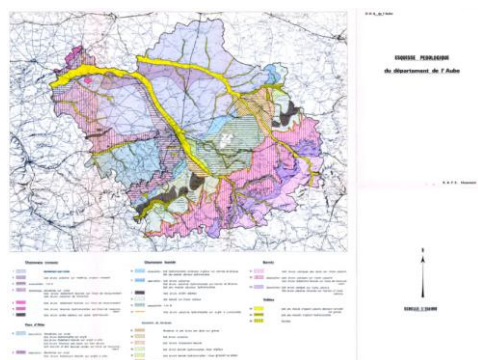
Elle correspond aux Porm

En bordure des vallées de l'Aube et de la Seine

Localement on observe de petits placages de "graveluche" : d $\acute{e}$ pos glaciaires de petits graviers de craie

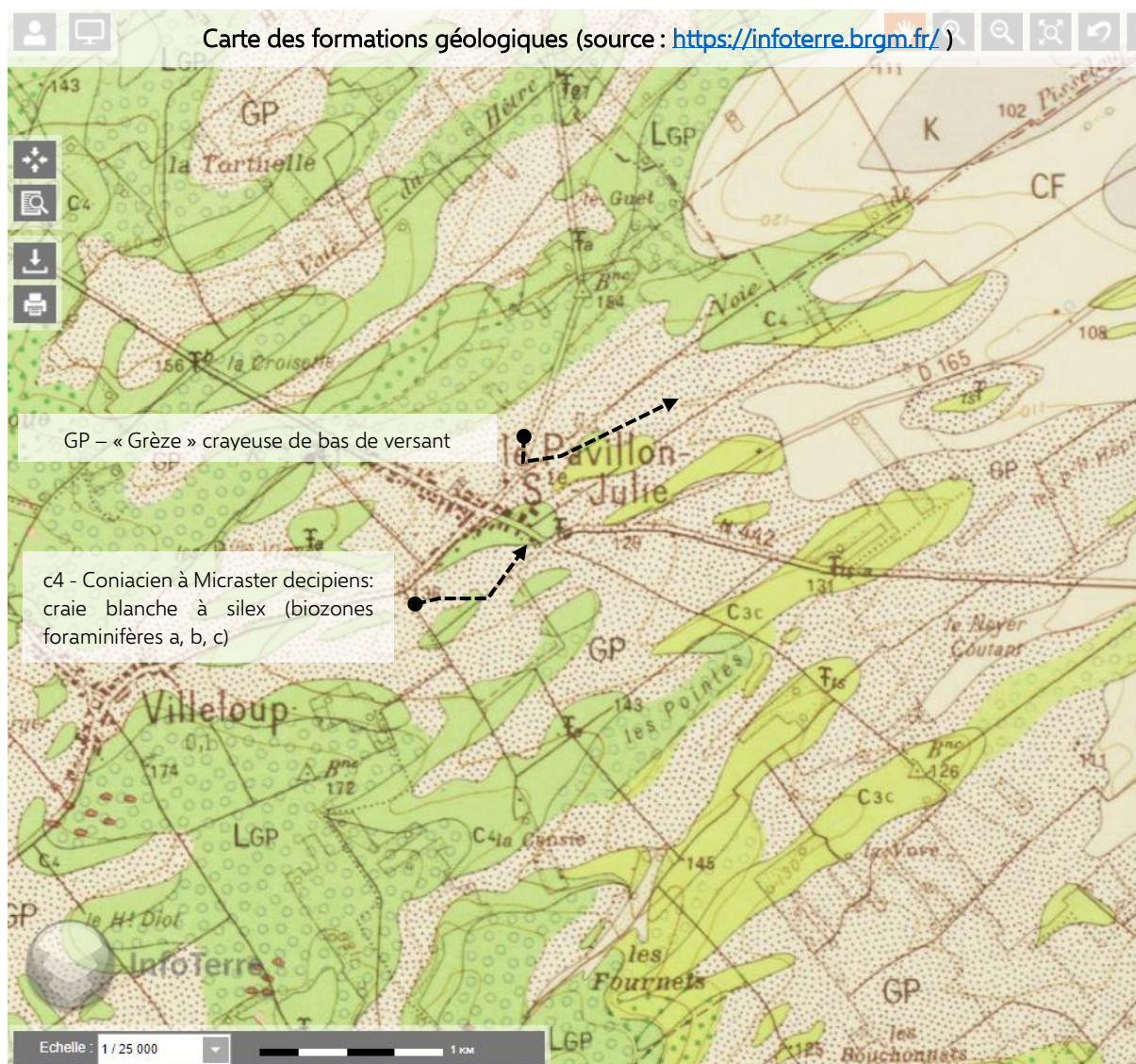
[illegible]

Selon l'esquisse pédologique du département de l'Aube, la commune est traversée par des **rendzines sur craie**. Ces rendzines grises ou brunes ont une potentialité réduite en raison de leur faible taux d'argile et de minéraux. **Leur faible épaisseur et leur capacité réduite de rétention en eau, en font des sols sensibles à la sécheresse**. Sur les zones arides, l'évapotranspiration renforce le dessèchement de la craie sous-jacente, dont la capillarité très active est essentielle pour les végétaux. Le sol typique de la Champagne Crayeuse est la rendzine grise: sol peu épais (20 - 40 cm), limoneux très Portement calcaire, reposant directement sur la craie.



Les 2 principales formations géologiques sur la commune sont :

- ▶ GP – Grèze crayeuse et argileuse des plateaux, Certaines zones de plateaux, proches des collines de la partie sud de la carte (région de Mesnil-Saint-Loup, Dierrey-Saint-Pierre...) sont recouvertes de grèzes crayeuses aux caractéristiques assez voisines de la formation LGP (1), mais avec une proportion plus grande d'éléments fins argileux ou limoneux et de silex, certains à patine blanche et parfois branchus. Les deux formations LGP (1) et LGP (2) se distinguent par leur couleur: de gris-blanc pour la grèze crayeuse des plateaux, elle devient plus foncée (brunrouge) pour LGP (2) avec toutes les transitions possibles suivant l'importance de la fraction argileuse.
- ▶ c4 – Coniacien (craie blanche avec silex dissimulé). Le Crétacé supérieur de faciès crayeux s'étend sur l'ensemble de la feuille Estissac à 1/50 000. Le Turonien affleure dans la vallée de la Vanne et dans le quart sud-est de la feuille, où le relèvement des assises crayeuses porte sa partie supérieure à l'altitude de 250 mètres. Ailleurs, ce sont les différentes assises du Sénonien qui affleurent largement.



A la lecture de différentes études de sol réalisées sur la commune dans le cas de vente de parcelles dans une zone d'aléa fort ou moyen vis-à-vis du retrait gonflement des argiles on constate que les sols sont généralement composés de grèzes crayeuses de bas de versant et de substratum crayeux. On trouve successivement :

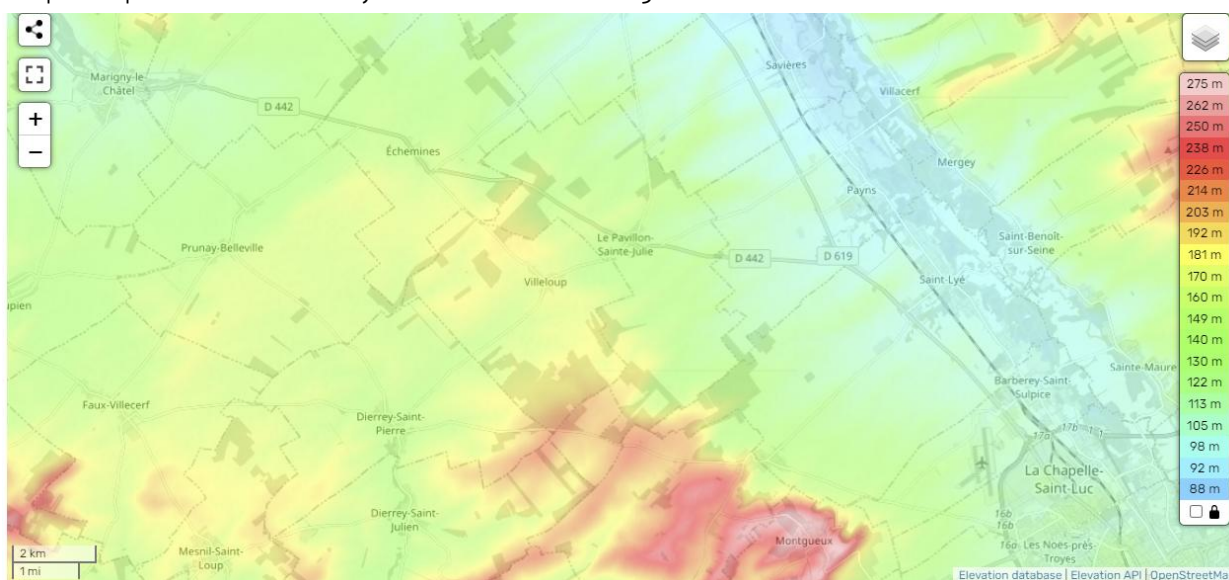
- Environ 0,3 mètre de terre végétales ;
- Entre 0,3 et 0,5 m des limons marrons plus ou moins sableux avec des cailloux de craie et silex (la teneur en eau constaté était de 17,5% en décembre 2021) ;
- Au-delà de 1 m de la craie blanchâtre ;



Il a été constaté que ces sols étaient peu sensibles au phénomène de retrait-gonflement et sensibles à l'eau de par leur fraction fine.

B. LA TOPOGRAPHIE

Le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est assez étendu l'axe nord-sud (7 kilomètres). La topographie du territoire communal est simple avec un point bas à 113 mètres (RD 165 vers Payns) et le point le plus haut à 214 mètres sur la Ferme Sainte-Julie. Malgré une apparence vallonnée la commune est plutôt plane. L'altitude moyenne sur la trame villageoise est de 140 mètres.



C. LE CLIMAT

Les conditions météorologiques de Troyes sont caractérisées par un climat doux et modéré. Les niveaux de précipitations dans Troyes sont remarquables, car il y a des précipitations même pendant le mois le plus aride. Le climat est classé comme Cfb selon Köppen et Geiger. Troyes affiche 11.5 °C de température en moyenne sur toute l'année. Chaque année, environ 827 mm des précipitations descendent. La zone spécifiée est située dans l'hémisphère nord de notre planète. Le début de l'été commence vers la fin du Juin et se termine vers le Septembre. La saison est caractérisée par une séquence de mois, à savoir : Juin, Juillet, Août, Septembre. Il existe une variation notable des niveaux de précipitations entre les mois les plus secs et les plus humides, qui s'élève à 24 mm. La fluctuation des températures au cours d'une année est appelée variation de température.

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sep- tembre	Octobre	Novembre	Décembre
Température moyenne (°C)	3.6	4	7	10.5	14.3	17.9	20	19.6	16.2	12.5	7.5	4.4
Température minimale moyenne (°C)	1.2	0.8	2.8	5.7	9.6	13.1	15.3	14.9	11.9	9	4.8	1.9
Température maximale (°C)	6.2	7.5	11.3	15	18.5	22.3	24.4	24.1	20.7	16.2	10.4	6.9
Précipitations (mm)	71	62	60	67	75	63	65	64	64	76	76	84
Humidité(%)	84%	80%	76%	71%	73%	68%	65%	66%	71%	79%	85%	85%
Jours de pluie (jrée)	10	9	9	9	9	8	8	7	7	9	10	10
Heures de soleil (h)	3.1	4.1	6.1	8.4	9.0	10.0	10.4	9.3	7.3	5.4	3.6	3.0

Data: 1991 - 2021 Température minimale moyenne (°C), Température maximale (°C), Précipitations (mm), Humidité, Jours de pluie. Data:

1999 - 2019: Heures de soleil

D. L'HYDROLOGIE

La commune est dépourvue de réseau hydrologique. Les cours d'eau les plus proches sont à 15 kilomètres à Payns en se rapprochant de la Seine.

E. LES ZONES HUMIDES

Définition

Les zones humides sont définies et protégées dans le droit français. Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. A cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides, dont il donne la définition réglementaire. L'article L. 211-1 du code de l'environnement définit une zone humide comme un *« terrain, exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »*.

L'article R. 211-108 du code l'environnement précise que *« Les critères à retenir pour la définition des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide »*.

L'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 explicite les critères techniques pour caractériser et délimiter les zones humides réglementaires sur le terrain et établit notamment les listes des types de sols et de plantes. Il précise qu'une zone peut être considérée comme humide si elle présente **au moins l'un des critères suivants** :

- **La végétation**, si elle existe, est caractérisée soit par des espèces identifiées appartenant à la liste d'espèces indicatrices (détaillées à l'annexe 2.1. de l'arrêté), soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées habitats, appartenant à la liste figurant à l'annexe 2.2. de l'arrêté ;
- **Les sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques** (histosols, réductisols, rédoxisols, fluvisols), figurant à l'annexe 1.1. de l'arrêté ;
- **L'hydrogéomorphologie**, dans certains cas où les deux principaux critères ne peuvent être complètement retenus (ex : fluvisols avec matériaux pauvres en fer, toit des alluvions peu profond), permet de trancher selon la durabilité du degré d'engorgement des sols dans les cinquante premiers centimètres (plus de la moitié du temps, notamment entre mars et juin selon les préconisations de la DREAL Champagne-Ardenne).

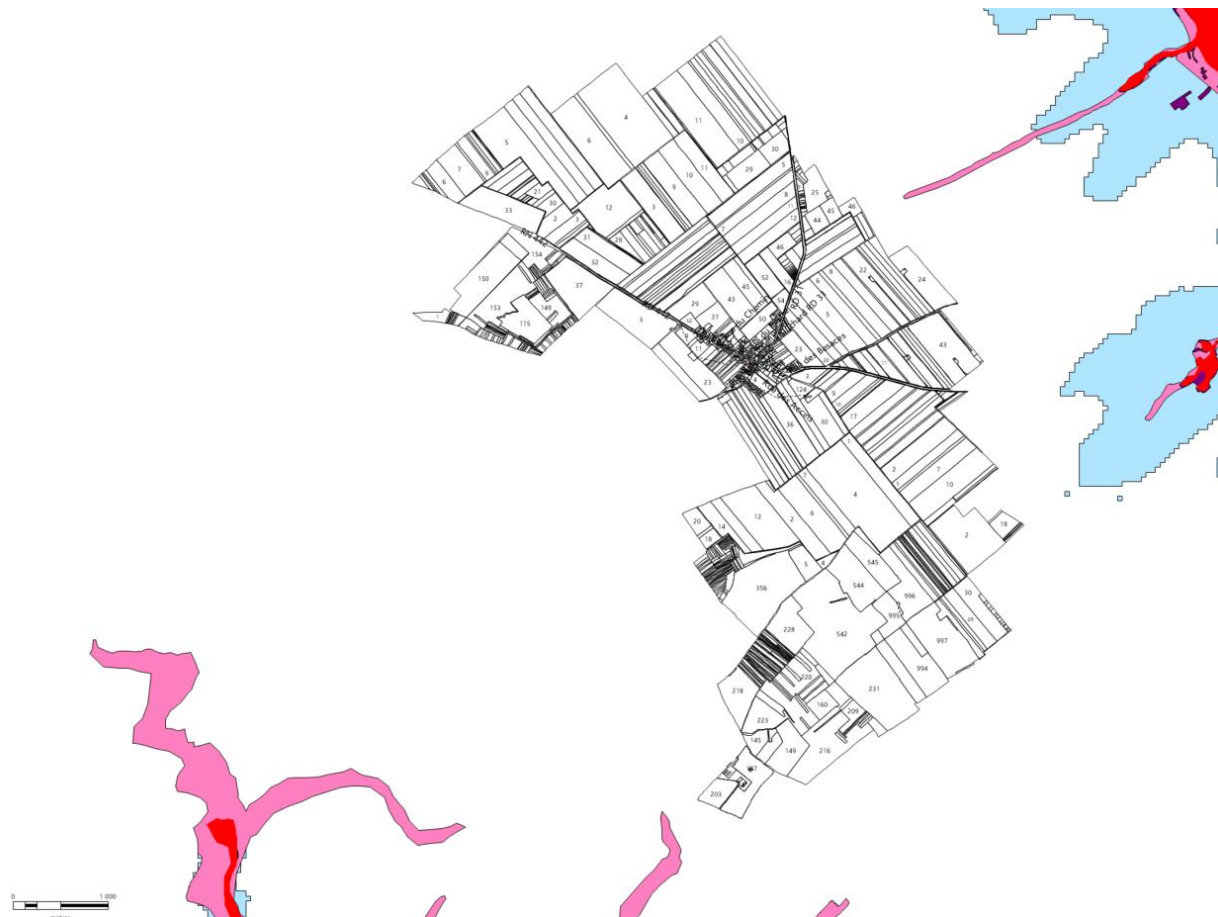
La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité, parue au Journal officiel du 26 juillet 2019, a repris dans son article 23, la rédaction de l'article L. 211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides afin d'y introduire un "ou" qui permet de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique. **L'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 est donc désormais caduc.** L'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 interprétait le point virgule comme un "et", amenant ainsi à la conclusion que les deux critères (pédologie et végétation) étaient cumulatifs pour la définition des zones humides. Cette décision a pris fin avec la loi du 24 juillet 2019 portant la création de l'OFB. D'où une nouvelle définition à l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019 : *"on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."*

Objectifs du pré-diagnostic

Le **pré-diagnostic** vise ainsi à identifier des éléments permettant d'infirmer ou de confirmer la probabilité de présence de zone humide. La méthode de pré-diagnostic est celle citée dans la note « Intégration de l'enjeu zone humide dans les documents d'urbanisme en Champagne-Ardenne » de la DREAL Champagne-Ardenne. Il s'agit d'une analyse documentée ou d'un simple passage sur le terrain permettant d'infirmer ou de confirmer la probabilité de zone humide.

- Une analyse documentée peut s'appuyer par exemple sur les données remontées de nappe (BRGM), topographiques, piézométriques, géographiques (lit majeur, tête de bassin versant...)
- Un passage sur le terrain consiste à identifier succinctement la végétation (ex : prairie humide ou Prairies mésophiles à méso-xérophiles) ou d'effectuer un seul sondage pédologique par secteur homogène du point de vue topographique, ou à démontrer que le sol est fortement anthropisé voire anthropique. Ces propositions de pré-diagnostic ne sont pas exhaustives.

Analyse et résultats



Localisation des zones humides en important les couches SIG

	Zone humide loi sur l'eau la DREAL Champagne-Ardenne dit « ZH_LEMA_S_D10 » - (étude réalisée entre 2009 et 2015 – échelle 1 / 5 000 ^e)
	Forêts alluviales anciennes des vallées de la Seine, de l'Aube, de la Marne et de leurs affluents de la DREAL Champagne-Ardenne dit « BoisAlluv_S_D10 » - (étude réalisée entre 2009 et 2015 – échelle 1 / 25 000 ^e)
	Zone à dominante humide de l'Agence de l'Eau Seine Normandie dit « ZDH_AESN » - formation forestières humides et / ou marécageuses
	Zone à dominante humide par diagnostic de la DREAL Champagne-Ardenne dit « ZDHd_S_D10 » - Corridors fluviaux du bassin Seine-Normandie en Champagne-Ardenne (étude réalisée en 2005 – échelle 1 / 25 000 ^e)
	Zone à dominante humide par modélisation de la DREAL Champagne-Ardenne dit « ZDHm_S_D10 » - Milieux potentiellement humides de France (étude réalisée en Février 2014 – échelle 1 / 100 000 ^e)

Au regard de l'analyse bibliographique conséquente sur la commune (inventaires de la DREAL, inventaires de l'agence de l'eau, étude de sol du BRGM, étude de sol au niveau local, dires d'élus, visites de terrains sur les zones ouvertes à l'urbanisation, etc.), **il n'a pas été observé de zones humides répondant à la définition de l'article 23 de la loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité.**

Les terrains sont tous très fortement anthropisés par l'action de l'homme et reposent sur **un lit de craie** qui n'est pas propice à l'apparition de zones humides (les alluvions sont absentes de la commune). Aucune végétation dominée par des plantes hygrophiles n'a été relevée lors des relevés de terrain. **Par conséquent aucun zonage « zones humides » n'est présent sur la commune en l'absence de zones humides. Cette information est d'ailleurs confirmée par le Porter à connaissance de l'État.**

Extrait des terrains constructibles sur Le Pavillon-Sainte-Julie dominé par des plantes herbacées
(dont notamment pelouses, herbes et adventices)



Il existe néanmoins une mare récoltant les eaux pluviales. Celle-ci est gorgée d'eau de façon temporaire (épisode pluvieux) mais la végétation, n'y est pas dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.



F. L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

La loi n°76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature stipule que : « Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte, dans le cadre des procédures qui leur sont propres, les préoccupations d'environnement telles que la protection et la préservation des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre les causes de dégradation qui les menacent ».

L'élaboration du PLU prend en compte des politiques de protection de la nature dont les objectifs premiers sont d'assurer la conservation des espèces sauvages animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire.

Pour rappel la commune est concernée par **une évaluation environnementale obligatoire**. La loi ASAP avec son décret d'application du 13 octobre 2021. Le décret « Asap » du 13 octobre 2021 assure la conformité du droit français avec la directive « plans et programmes ». Celle-ci sera donc proportionnée aux enjeux du projet et à ses atteintes sur l'environnement.

G. PROTECTION DES ESPACES NATURELS EN RESEAUX COHERENTS

Il convient de signaler quelques secteurs intéressants définis par le conservatoire d'espaces naturels de Champagne-Ardenne (CENCA), essentiels au maintien de la biodiversité du territoire :

- les boisements, bosquets, haies, arbres (en alignement ou isolés), mares, friches... doivent pouvoir rester connectés ; il conviendrait d'interdire les aménagements et les constructions entre ces espaces
- les espaces verts, vergers, haies, bandes herbeuses, bordures de chemins et prairies présents dans le bourg ou à proximité sont autant d'atouts pour la connexion des zones précitées
- la capacité de déplacement des poissons et autres organismes aquatiques ne doit pas être contrainte par la création d'aménagements à l'intérieur des cours d'eau ; la ripisylve et les prairies qui bordent la rivière sont à préserver.

Les codes de l'environnement et de l'urbanisme confèrent aux documents d'urbanisme un rôle important **en termes de préservation des continuités écologiques**. Aussi, il est indispensable d'analyser dans le rapport de présentation les enjeux fonctionnels liés à ces différents espaces en termes de continuités écologiques. L'ensemble des milieux recensés à Le Pavillon-Sainte-Julie constitue un réservoir de biodiversité qui abrite une faune et une flore **ordinaire puisque le petit patrimoine « naturel » ne dépend d'aucun classement en réseau organisé (ex. Natura 2000, ZNIEFF, etc.)**. Ces milieux ordinaires ne sont pas connus pour abriter une faune et une flore fragile mais leur rôle la biodiversité communale et les paysages sont très importants dans la Champagne Crayeuse où domine les étendues agricoles.

1) Les espèces protégées (faune / flore)

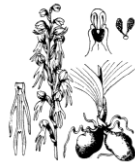
Les informations ci-après proviennent du porter à connaissance de l'État. Les illustrations sont issues du site <https://www.tela-botanica.org/> sous licence CC-BY-SA 2.0 FR. **Plusieurs espèces végétales patrimoniales sont recensées sur le territoire communal de Le Pavillon Sainte Julie, à savoir :**

1.1. Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (modifiée par la Directive 97/62/CEE du Conseil du 27 octobre 1997, le Règlement (CE) n° 1882/2003 du Parlement et du Conseil du 29 septembre 2003 et la Directive 2006/105/CE du 20 novembre 2006) :

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Orchis pyramidal, Anacamptis en pyramide	2018	

1.2. Règlement (CE) N° 338/97 (modifié par le Règlement (UE) N° 101/2012 du 6 février 2012) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce :

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Orchis pyramidal, Anacamptis en pyramide	2018	
Céphalanthère à grandes fleurs, Helléborine blanche	2010	

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration	
Céphalanthère rouge, Elléborine rouge	2000		
Épipactis rouge sombre, Épipactis brun rouge, Épipactis pourpre noirâtre, Helléborine rouge	2010		
Épipactis de Müller	2005		
Goodyère rampante	2015		
Gymnadénie moucheron, Orchis moucheron, Orchis moustique	2018		
Orchis bouc, Himantoglosse à odeur de bouc	2010		
Néottie nid d'oiseau, Herbe aux vers	2018		
Ophrys araignée, Oiseau-coquet	2004		
Orchis homme pendu, Acéras homme pendu, Porte-Homme, Pantine, Homme-pendu	2018		

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Orchis vert, Orchis verdâtre, Platanthère à fleurs verdâtres	2010	

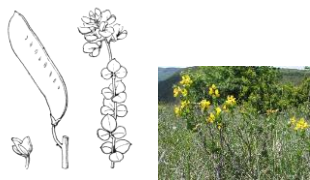
1.3. Arrêté interministériel du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire, modifié par les arrêtés du 15 septembre 1982 (JORF du 14 décembre 1982, p.11147), du 31 août 1995 (JORF du 17 octobre 1995, pp. 15099-15101), du 14 décembre 2006 (JORF du 24 février 2007, p. 62) et du 23 mai 2013 (JORF du 7 juin 2013, texte 24)

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Odontite de Jaubert, Odontitès de Jaubert	2015	

1.4. Arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire, modifié par les arrêtés ministériels du 5 octobre 1992 (JORF du 28 octobre 1992, p. 14960) et du 9 mars 2009 (JORF du 13 mai 2009, p. 7974)

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Pulsatille vulgaire	2015	

1.5. Arrêté interministériel du 8 février 1988 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Champagne-Ardenne complétant la liste nationale

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Céphalanthère rouge, Elléborine rouge	2000	
Cytise à feuilles sessiles, Cytisophylle à feuilles sessiles	2008	
Lin des Alpes, Lin français	2015	
Pyrole verdâtre, Pyrole à fleurs verdâtres, Pirole à fleurs verdâtres	2015	

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Lin des Alpes, Lin français	2015	 
Pyrole verdâtre, Pyrole à fleurs verdâtres, Pirole à fleurs verdâtres	2015	 

1.6. Espèces végétales déterminantes dans le Bassin parisien Flore vasculaire (Validation CSRPN en avril 2007)

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Pâturin rigide, Desmazérie rigide	2010	 
Baguenaudier, Arbre à vessies	2005	 
Cytise à feuilles sessiles, Cytisophylle à feuilles sessiles	2018	 
Gaillet de Fleurot	2015	 
Gaillet de Paris	2014	 
Lin des Alpes, Lin français	2015	 
Odontite de Jaubert, Odontitès de Jaubert	2015	 

Nom vernaculaire	Dernière observation	Illustration
Ophrys araignée, Oiseau-coquet	2004	
Orobanche violette, Orobanche du Panicaud	2008	

L'ensemble des données sont disponibles sur le site du conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP) : <https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/communeAction.do?action=prot&cdInsee=10281>. Cette liste n'est pas exhaustive, mais elle permet une approche a minima de la richesse floristique de la commune.

Aussi, il est nécessaire que les informations concernant les espèces patrimoniales soient inscrites dans le rapport de présentation et communiquées le cas échéant aux propriétaires concernés. Des informations complémentaires sont disponibles sur internet aux adresses suivantes :

- Sur le site de l'inventaire national du patrimoine du muséum national d'histoire naturelle : <http://inpn.mnhn.fr>
- Sur le site faune-flore de la DREAL Champagne-Ardenne : <http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/protection-et-gestion-de-la-faune-et-de-la-flore-r1227.html>
- Sur le site de la ligue pour la protection des oiseaux (LPO) Champagne-Ardenne : <http://champagne-ardenne.lpo.fr/>

2) Le réseau Natura 2000

Histoire

Depuis les années 1970, la préservation de la biodiversité est devenue une préoccupation majeure de la politique environnementale de l'Union européenne (UE). Natura 2000 est une réponse de l'UE à la Convention internationale sur la diversité biologique souscrite lors du Sommet de la Terre à Rio en 1992. Natura 2000 est un dispositif de l'Union européenne qui vise à conserver et rétablir la biodiversité tout en prenant en compte les activités économiques et socioculturelles des territoires. Constitué de 27 308 sites, soit 18,6 % du territoire terrestre des 28 pays européens, Natura 2000 est un réseau écologique unique au monde identifié pour la rareté et la fragilité des habitats et des espèces qu'ils abritent. Ces habitats et espèces menacés sont dits « d'intérêts communautaires » (IC), car représentatifs de la biodiversité européenne. Vous pourrez trouver une cartographie interactive de tous les sites Natura 2000 en Europe en [cliquant ici](#).



Connaître le patrimoine naturel : les inventaires initiaux en France

Depuis 1979, à la demande du ministère chargé de l'Environnement, le Muséum national d'histoire naturelle (MNHN) collecte et concentre des données sur la faune et la flore. Les observations sont transmises par l'ensemble du réseau naturaliste : Office national des forêts (ONF), Office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), Agence Française pour la biodiversité (AFB), Réserves naturelles de France (RNF), Conservatoires des espaces naturels, associations d'études et de protection de la nature et conservatoires botaniques nationaux. **Ces observations ont permis de recenser les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sur lesquelles s'appuie la désignation des sites.** La France s'est aussi appuyée sur un inventaire scientifique initié dès les années 1980 afin de mettre en œuvre la directive Oiseaux du 2 avril 1979. La ligue pour la protection des oiseaux (LPO) a listé, pour le compte du ministère chargé de l'environnement, **les zones d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO, hébergeant des espèces d'intérêt communautaire) sur le territoire français.** Ce travail d'inventaire scientifique a préfiguré la désignation des zones de protection spéciale (ZPS).

Définir le périmètre des sites Natura 2000 : critères de sélection des territoires à préserver

Deux procédures distinctes de désignation des sites ont été mises en place, l'une pour la sélection des sites Oiseaux correspondant aux zones de protection spéciale (ZPS), l'autre pour la sélection des sites Habitats naturels et autres espèces correspondant aux zones spéciales de conservation (ZSC).

Un élément commun les unit pour le choix des zones et la définition de leurs périmètres : **l'analyse du territoire sur la base de critères scientifiques**. L'annexe III de la directive Habitats fixe les principaux critères de sélection :

- Pour les habitats naturels ou semi-naturels, il s'agit essentiellement de la représentativité de l'habitat dans le site, de sa surface et de son état de conservation ;
- Pour les espèces animales et végétales, il s'agit essentiellement de l'importance des populations présentes dans le site par rapport aux populations évaluées sur le territoire national. Le degré de conservation de l'habitat et sa fonctionnalité (aire de repos, de reproduction, d'alimentation, d'hivernage, d'estivage) entre aussi en jeu.

Lorsqu'il s'agit d'espèces mobiles comme les oiseaux migrateurs, les mammifères marins ou les poissons, l'identification et le choix des sites sont plus complexes. Les représentants des États membres s'efforcent alors de prendre en compte les lieux présentant des facteurs essentiels à la survie et à la reproduction de ces espèces.



La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie ne fait pas partie d'un site Natura 2000. Aucun habitat ou oiseaux qui ont fait l'objet de désignation d'un site communautaire n'a été recensé lors des visites de terrains. Le site le plus proche se situe vers Villemaur « Natura 2000 Marais de la Vanne a Villemaur (zone spéciale de conservation) » à 16 kilomètres de Le Pavillon-Sainte-Julie. Il s'agit d'une tourbière calcique à mésotrophique, reposant sur des alluviaux quaternaires formés d'une grave à silex et d'argiles.

Ce type d'habitat est absent sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie. Les coteaux de Montgeux représentent d'ailleurs une interface géographique entre le site Natura 2000 le plus proche et la commune de référence. Au regard de l'éloignement vis-à-vis du site, de l'absence d'espèces et d'habitats communautaires présents sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, **le projet de PLU n'aura aucune atteinte au site Natura 2000 le plus proche.**

Par ailleurs, durant les 16 km se succèdent plusieurs variétés de cortèges d'espèces et d'habitats faisant une transition douce vers les tissus urbains de Le Pavillon-Sainte-Julie. Comme évoqué dans le porter à connaissance de l'État, l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000 n'est pas nécessaire mais l'évaluation environnementale des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine au sens large est obligatoire depuis la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite « loi ASAP ») et son article 40 a modifié les articles L.104-1 et L.104-2 du code de l'urbanisme.

3) ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)

La commune n'est pas concernée par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux. Généralement les ZICO sont présents sur les sites Natura 2000, cependant 22% de ces ZICO sont classés en ZPS (site Natura 2000). Ce sont des ZICO abritant des espèces d'oiseaux communautaire méritant un classement en site Natura 2000.

4) ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, faunistique et Floristique)

L'inventaire du Patrimoine naturel dénommé inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) a notamment **pour but de vous aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de votre commune.** Cet inventaire national, initié en 1982 par le Ministère chargé de l'Environnement, a été financé en Champagne-Ardenne par l'État et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003. Les zones naturelles inventoriées dans les ZNIEFF sont comparables aux monuments et aux œuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures.

Elles correspondent à des inventaires scientifiques. Elles n'ont donc pas de caractère réglementaire. Toutefois, en tant qu'élément d'expertise, **elles doivent être prises en compte dans la définition des politiques d'aménagement du territoire dans la mesure où elles mentionnent l'existence d'enjeux environnementaux.**

Une ZNIEFF est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un **point de vue paysager, géologique ou hydrologique** par exemple. Il n'a pas de valeur juridique directe, mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : sites particuliers généralement de taille réduite qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- Les ZNIEFF de type II : ensembles géographiques généralement importants incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I et qui désignent un grand ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes dont les équilibres généraux doivent être conservés.

La commune de Le Pavillon Sainte Julie n'est concernée par aucune de ces ZNIEFF. Pour information, une ZNIEFF de type 1 « PINEDES DE LA GAUDINE ET DE CORVAU » est présente, sur le finage de la commune de Villeloup, en limite de la commune de Le Pavillon Saine Julie. Les ZNIEFF de type 1 étant extrêmement localisée, l'absence de zonage sur la commune indique qu'un habitat ou espèce significatif n'est présent sur Le Pavillon Sainte Julie motivant un classement en Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF).

5) Les réserves naturelles nationales et régionales

La commune n'est pas incluse dans une réserve naturelle.

6) Les arrêtés de protection du biotope.

La commune n'est pas concernée par un arrêté de protection de biotope.

H. LES PAYSAGES URBAINS

1) La morphologie urbaine

La commune est un territoire rural. Elle est structurée autour d'un bourg ancien et de pôles périphériques (en allongeant au fur et à mesure les rues). Ils présentent des formes urbaines concentrées à certains endroits, mais également étendues (village rue avec peu d'axes routiers perpendiculaires). Le nombre de hameaux est assez limité, il n'y a qu'un écart, celui de la ferme Sainte-Julie. L'urbanisation s'est rarement développée dans les hameaux du fait de la présence de fermes avec du foncier non mobilisable.

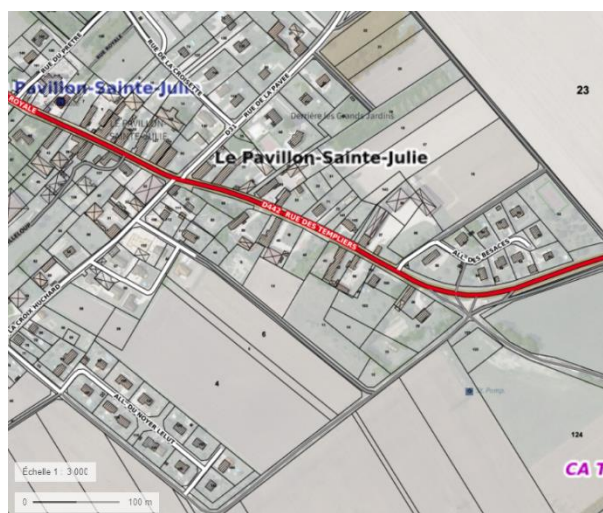
Le village s'est développé en plusieurs phases, d'abord autour de l'habitat champêtre, paysan, agricole puis après l'avènement du modèle pavillonnaire dans les années 60 et 70's autour de lotissements. Au gré du temps et des opportunités foncières, quelques parcelles libres à l'intérieur du village (ex. vergers, jardin trop grand pour les ménages, ...) se sont comblées, c'est ce que l'on appelle communément les dents creuses. Un autre phénomène s'est développé également, il s'agit de la division parcellaire de grand terrain souvent en longueur (héritage du bâti agricole bordé de vergers ou de potagers), on dénombre aujourd'hui quelques constructions en second rideau (ou parcelle en drapeau).

Ces constructions bénéficient d'un accès de fait par la division parcellaire, mais les parcelles ont beaucoup de vis-à-vis, les riverains tous les jours les ménages le long de leurs propriétés, les branchements aux réseaux publics sont souvent compliqués, les sorties parfois dangereuses par manque de recul ou de visibilité (murs sans pans coupé), le ramassage des déchets mérite des ajustements. Ce mode d'habitat est né d'une opportunité foncière, mais ne correspond pas à la morphologie urbaine des villages traditionnels.

Le parcellaire

La taille des parcelles renseigne sur les effets de l'activité humaine sur le foncier urbain et non urbain, les tendances d'évolution des tissus, anciens et en cours. La répartition spatiale des tailles de parcelles nous éclaire sur la nature du foncier à l'échelle du territoire. L'habitat ancien est particulièrement homogène, organisé autour d'un bâti agricole avec une cours intérieur, des étables, écuries, et des longères champenoises accueillant les pièces dévolues au logement. Selon sa position, le parcellaire ancien présente différentes figures, généralement très redécoupées en bord de voie, il présente des parcelles en lanière en arrière des constructions. Le bâti s'est installé systématiquement en limite de parcelles ; même la limite entre les parcelles n'est plus perceptible dans l'usage actuel.

Les extensions plus récentes ont fait apparaître des plus grandes parcelles en centre-bourg. Le bâti à usage d'habitation est systématiquement implanté à distance des limites séparatives, en léger recul par rapport à la voie de desserte (stationnement du véhicule en avant ou accès au garage). Les parcelles suivent un dessin rigoureux et géométrique. Elles correspondent à la colonisation d'une parcelle agricole pour réaliser un lotissement pour disposer d'une composition d'ensemble. Le bâti est aussi en retrait de la voirie, parfois composée autour d'une voie en impasse avec différentes orientations.



La densité urbaine au cœur du village est d'environ 8 logements / ha (1 250 m² par parcelle y compris jardin) et celle des extensions récentes (post 1960) oscille entre 10 et 12 logements / ha (850 à 1 000 m²). Souvent la surface prévue pour accueillir une habitation est surdimensionnée, même si cette tendance s'inverse petit à petit. **C'est le principe de gestion économe des espaces qui prévaut désormais :**

- D'une part pour assurer les besoins des générations futures (le foncier est de plus en plus rare, ce qui explique en partie le recul de la surface agricole) ;
- D'autre part, une partie des ménages qu'ils soient jeunes ou non ne souhaitent plus avoir un terrain de 1 000 m² à s'occuper. Il est apparu qu'une densité de 11 à 13 logements / ha en milieu rural serait acceptable soit des terrains proches de 770 à 900 m².

La position du bâti par rapport à la rue

Sur le cadastre (actuel ou ancien), on s'aperçoit qu'une **grande majorité des constructions est placée le long de la rue Royale et de la Rue des Templiers**, par le petit côté appelé mur pignon. La position du bâti (hors extension du village de type lotissement) est restée stable depuis le XVI^{ème} siècle. **Cette disposition est héritée de la coutume** : maison d'habitation avec un espace de culture domestique sur la longueur de la parcelle (parcelle en lanière). Le bâti n'est pourtant pas continu : la position perpendiculaire à la rue ménage des transparences vers les cours et vers les cultures. Le cadastre actuel montre que les constructions resserrées de part et d'autre de la rue se sont étoffées (comblement progressif des dents creuses – autrefois des espaces de cultures, potagers ou des espaces naturels).

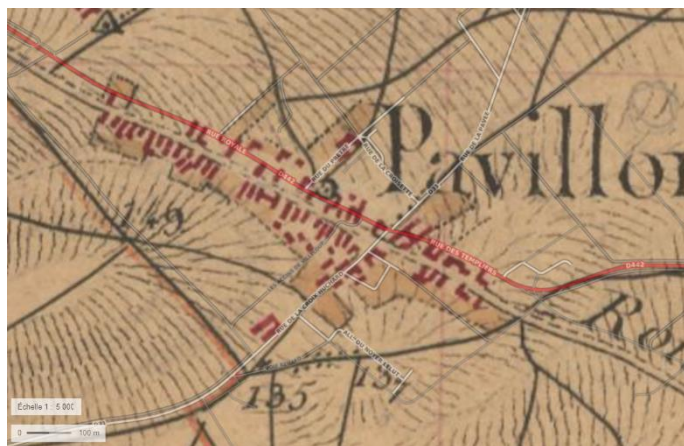
Au milieu du XX^e siècle, quelques constructions commencent à déroger à la règle ancestrale, on commence à observer des maisons avec façade sur rue (mitoyenneté). Enfin, le bâti pavillonnaire réalisé à partir des années 1970 cesse de contribuer à la définition de l'espace de la rue (pignon sur rue).

Les différents tissus urbains

La qualification des tissus est le résultat du croisement entre les **considérations morphologiques (site d'inscription, relief, hydrographie...), fonctionnelles (desserte, occupation des sols, implantation bâtis) et environnementales (espaces verts, ...)**. Il s'agit de repérer des entités cohérentes qui partagent des caractéristiques et des problématiques communes et d'aborder la question de leur évolution.

- Les villages rues

Les constructions se succèdent à rythme régulier le **long de la rue**, chacune à partir d'une parcelle en longueur. Les murs pignons sur rue des constructions définissent le volume de la rue. Au début du XIX^e siècle la ferme s'organise autour d'une cour ouverte sur la voie. Les villages rues se trouvent souvent le long des grands axes routiers, le long des cours d'eau, aux pieds des coteaux (plaine de Brienne, vallée de l'Aube, Barrois viticole).



Vue aérienne sur Epothémont (village-rue)



Source : Guide Architectural et Paysager (GAP) du Parc naturel régional de la Forêt d'orient – annexe du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube

Le village de Le Pavillon-Sainte-Julie en est un parfait exemple, si on regarde les anciennes cartes (ex. carte d'État-Major 1820-1866 – Géoportail), on s'aperçoit que le village est quasi exclusivement développé autour de la Rue des Templiers et la Rue Royale.

2) La typologie du bâti

Regard sur l'évolution du bâti

Le village a évolué sans changement majeur jusque vers 1850. Après 1850, une baisse de la population s'amorce et connaît un pic à la première guerre mondiale. La perte de population essentiellement masculine a pour conséquences l'abandon de nombreuses habitations, de fermes et de maisons d'artisans et la disparition des savoir-faire ancestraux en particulier dans le domaine de la construction. **Après 1950, une vague de retour à la campagne s'opère sous des conditions nouvelles** : des maisons individuelles « modernes » sont bâties en périphérie des bourgs et villages situés à une quinzaine de kilomètres des villes.

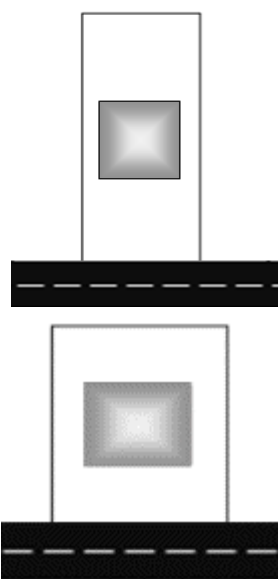
Dans les années 1970, des défenseurs du patrimoine profitent de l'essor de la télévision pour convaincre de la nécessité de **restaurer le bâti ancien**. La tendance s'inverse, mais l'économie peine à suivre. Les savoir-faire ancestraux qui permettent une restauration dans les règles de l'art ont été oubliés et les matériaux traditionnels remplacés par une production industrielle.

Le dernier quart du XXe siècle connaît un double mouvement : tandis que la restauration du bâti ancien progresse en particulier grâce à l'action des architectes des bâtiments de France, **la construction pavillonnaire s'installe aux franges des agglomérations**. Les villages de plus en plus éloignés des centres urbains cèdent à la pression grâce à la mise en place de liaisons routières efficaces. Depuis le début des années 1990, **la construction pavillonnaire connaît une accélération importante**. Ce qui se construit aux franges des villages et des bourgs et qui forme les entrées de villes n'a plus rien à voir avec le village d'accueil. La rupture de composition urbaine entre les centres anciens et leurs périphéries s'accroît.



Implantation du bâti individuel à travers le temps

Anciens habitats individuels séparés

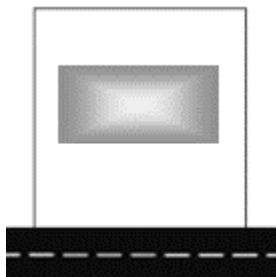


Caractéristiques des anciens habitats séparés :

- Une parcelle rectangulaire avec une largeur assez petite et une longueur plutôt grande ;
- Une maison située en limite séparative ;
- Une maison située au milieu de la parcelle ;
- Une clôture de type végétal.

Dans les années 1970/1980 :

- Une parcelle qui apparaît plus petite qu'auparavant ;
- Ne maison située à distance de la limite séparative ;
- Une clôture diversifiée avec des clôtures végétales ou minérales.



Actuellement :

- Une parcelle rectangulaire possédant une surface plus grande que celle des anciens habitats séparés ;
- Une maison située en limite séparative ou à distance de celle-ci ;
- Une maison située au milieu de la parcelle ;
- Une clôture soit végétalisée ou soit minérale ou encore mixte. Les clôtures rigides avec des brises vues (lames occultantes ou autre dispositif) se sont banalisées, y compris sur les espaces publics.

La maison agricole à cour fermée

Issue du mode d'exploitation des terres agricoles, **la maison agricole à cour fermée représente une forme très présente dans les communes rurales champenoises** (en Champagne Humide comme en Champagne Crayeuse, disposition que l'on retrouve plus rarement dans le Barrois). L'habitation en longère et les bâtiments d'exploitation, écuries, étables et bergeries s'organisent en ordre plus au moins serré autour d'un espace central nécessaire aux travaux agricoles et aux manœuvres des véhicules.

Les maisons présentent une disposition intérieure constante avec un rez-de-chaussée surmonté d'un grenier aménageable. Les toitures sont de fait assez pentues pour accueillir des pièces à l'étage sous les combles, mais l'égout du toit est relativement bas (similaire à une maison en plain-pied). Il est fréquent que ces anciens corps de ferme appartiennent à des tiers (non-exploitant agricole) et aient connu es phases de rénovation et d'extension, **cependant l'aspect longère est resté.**

On a affaire à un ensemble organisé sur un plan en U avec un bâtiment en fond de cour, servant en principe d'habitat avec parfois la présence d'une cave, et deux bâtiments fonctionnels en retour dont les murs pignons sont sur la rue. Des distinctions peuvent être observées dans cette organisation spatiale et dans la qualité du logis selon que la cour est totalement ouverte ou qu'elle est partiellement close par la présence d'un mur de clôture ou le plus souvent d'un petit mûr bahut (muret surmonté d'une grille), qui la sépare ainsi de l'espace public.



Il est important pour la commune de **conserver certains traits de l'architecture champenoise** extrêmement **reconnaissable sur la Rue Royale et la Rue des Templiers.**

[Les autres types de construction](#)

La maison bloc : Sous le même toit habitent hommes et bêtes. Cette forme d'habitat correspondait à un mode de vie en autarcie de petits exploitants, paysans sans terre, artisans ou ouvriers ayant une activité agricole d'appoint. La maison possède trois ou quatre travées : logis, écurie-étable, grange, remise ou bergerie.

Le logement d'employé agricole : Type d'habitat modeste édifié au cours du XIXe siècle abritait les employés des grandes fermes. Il a été abandonné au fil des restructurations de l'agriculture, les techniques actuelles nécessitant beaucoup moins de main d'œuvre qu'autrefois.

La maison bourgeoise : Le développement des bourgs commerçants entre le dernier quart du XIXe siècle et la première guerre mondiale a créé les conditions d'un habitat affranchi des usages agricoles. Les maisons urbaines prennent de la hauteur pour s'accorder au tissu bâti plus dense des bourgs et consacrent leur façade principale à la rue.

La maison individuelle (contemporaine post 70's) : Les pavillons actuels ne tiennent plus compte des données du site auxquelles les anciens étaient attentifs : rapport à la rue, à la topographie, à l'ensoleillement, à l'utilisation de matériaux locaux, etc. Leur assemblage en lotissement n'a plus rien de commun avec la succession des fermes dans le village. Les plantations qui pourraient améliorer leur intégration dans le paysage manquent le plus souvent.



Les constructions actuelles doivent être obligatoire conforme à la réglementation environnementale en vigueur (RE 2021), les constructions consomment de moins en moins d'énergie primaire et sont plus confortables à vivre (acoustique, isolation, aération, ...).

Le bâti patrimonial : la commune n'abrite aucun monument historique. En revanche le bâti patrimonial de la commune prend la forme de l'habitat agricole traditionnel qui prend souvent la forme de longère champenoise avec une cour fermée. Ce « petit-patrimoine » bâti fait d'ailleurs l'objet de mesure de préservation dans le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

Observations : au fil des années (post-1950), la plupart du temps par manque d'espace (interstitiel, dents creuses étroites), mais aussi motivé par un réel désir de s'éloigner de ses voisins, les habitations se sont construites de plus en plus en retrait de la limite séparative (les constructions mitoyennes sont plus rares à la campagne). On observe aussi une tendance à l'implantation en retrait de la voirie (cela permet d'avoir des emplacements de stationnement). Enfin les habitations sont plus modestes utilisant la plupart du temps une volumétrie plus légère (du point de vue de la hauteur). Autrefois il n'était pas rare de voir un logement en R+1+combles).

[Les teintes et les matériaux](#)

À travers les territoires, leurs matériaux et leurs couleurs, l'homme a su tirer parti des ressources locales pour produire un habitat, une architecture et un environnement qui traduit la géologie. Ce sont ces identités qui forgent la spécificité de nos paysages, et composent aujourd'hui des éléments de patrimoine face à l'architecture banalisée ou contemporaine. On parle d'architecture vernaculaire pour qualifier l'architecture propre à un territoire [source : SCoT DEPART].

Diverses ressources locales ont été utilisés sur Le Pavillon-Sainte-Julie, parmi elles :

La terre cuite

La terre est le matériau emblématique de la [Champagne humide](#) qui était, encore au siècle dernier, constellée de tuileries produisant tuile plate et nombreux modèles à emboîtement locaux côtelés, losangés ou violons. Sur les constructions anciennes, [la brique est associée aux matériaux locaux plus fragiles](#) (craie enduite ou non, carreaux de terre, silex, lumachelle...). Ce matériau solide, relativement bon marché et facile à mettre en œuvre, permet d'assurer la stabilité des parties les plus stratégiques et sensibles (encadrement des baies, soubassements, angles et couronnements).

Le contraste de ces matériaux offre aussi un effet décoratif recherché. La terre cuite se trouve également utilisée pour le [remplissage de pans de bois](#) ou pour couvrir et protéger ses colombages. On voit ainsi des planchettes de terre cuite posées sur champ, formant une paroi fine et légère protégeant la structure de bois des bâtis les moins prestigieux (granges, souillardes, annexes). Surtout, la terre cuite est omniprésente sur l'ensemble du territoire pour les toitures sous forme de tuiles plates petit moule, mais aussi de tuiles mécaniques à emboîtement qui leur ont souvent succédé. Les briques sont aussi utilisées pour souligner certains éléments de la façade. Cette technique a longtemps été utilisée pour laisser place à un enduit de projection.



Le bois

Le bois est un matériau de construction important en [Champagne humide](#), pays de vastes forêts, et bien au-delà. Les colombages de chêne sont ici d'utilisation très ancienne et répandue. Ainsi, les maisons à pans de bois au fort pittoresque sont même devenues le symbole de toute une région et de la capitale auboise. À tel point qu'au début du XXe siècle, avec le développement du train et l'apparition du tourisme, les services des chemins de fer choisirent une maison à colombages pour représenter la ville.

Le pan de bois champenois est généralement simple (assemblages verticaux avec jambages). Cependant, il est fréquent de voir des assemblages plus originaux dans la région comme des colombages en épis (ou chevrons), en forme de croix de Saint André ou plus complexes encore. **Sur la commune il y a très peu de maison avec des colombages, mais il en existe quelques-unes, le plus souvent issus d'un bâti agricole.**

Les toitures

Historiquement dans les tons orangés à bruns, les toitures prennent différentes formes :

Tuile plate : Les toitures de tuiles plates présentent quatre pans lorsqu'elles couvrent un bâtiment isolé, ou deux pans dans le cas de maisons de bourgs mitoyennes. La terre cuite est largement répandue, **associée aussi bien au pan de bois qu'à la maçonnerie de pierre**. Les arêtières, ligne de rencontre entre deux pans de toiture, sont fréquemment couverts de zinc, parfois peints de la couleur de la terre cuite.

Tuile mécanique : Apparu en Alsace en 1841, elle est d'abord employée pour la réfection des toitures, puis la tuile mécanique **devient un véritable produit industriel qui propose de nombreuses formes et couleurs**.

Quelques édifices et maisons de maître bénéficient d'une couverture en ardoise (clocher de l'église, ...). Depuis les années 2000, on observe également un style basé sur un enduit clair avec des touches (menuiserie, toiture, gouttières, etc.) foncé. La tuile en argile de ton ardoisé voit le jour dans de nombreuses constructions récentes en lotissement ou en dent creuse. Dans les extensions périphériques, l'architecture environnementale bénéficie déjà de ce style d'habitat, mais dans les rares parcelles libres de construction proche du centre-bourg, l'ensemble des toitures sont dans les tons rouge à brun.



I. LES PAYSAGES NATURELS

Le paysage constitue une composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun et fondement des identités locales. La nature géologique des terrains détermine les types de sols et le relief, ceux-ci permettent de mettre en évidence les régions naturelles.

L'analyse ci-après est basée sur une observation du terrain et sur le Référentiel des Paysages de l'Aube venant prolonger et décliner l'Atlas Régional des Paysages de Champagne-Ardenne, édité en 2003 par la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement) et l'ancien Conseil Régional de Champagne-Ardenne. **Le Pavillon-Sainte-Julie se situe dans l'unité paysagère de la Champagne crayeuse plus précisément dans la sous-unité « la plaine bosselée ».**



La palette de couleur :



Les mots clés qui décrivent le paysage sont les vallonements successifs, les lignes sans fin, la vue lointaine et une variation saisonnière importante.

Les valeurs paysagères :

Les structures végétales dans l'espace agricole : quelques alignements, bouquets d'arbres mélangés et arbres isolés qui animent les bords de routes et les paysages de grandes cultures

Les reliefs singuliers :

- les talwegs : de petites vallées verdoyantes qui séquent les immensités agricoles du plateau
- les buttes-témoins : petites collines isolées au milieu de la plaine, souvent coiffées de bois

Le parcellaire agricole : une mosaïque de couleurs au fil des saisons

Le paysage de savarts : Vaste ensemble semi-naturel isolé au cœur d'un paysage de grande culture, ce territoire est occupé par les militaires depuis la première Guerre Mondiale, ce qui a permis à la végétation d'évoluer assez librement depuis 90 ans.

Le patrimoine architectural et urbain : une qualité architecturale indéniable, liée aux matériaux et aux volumes des fermes (présence d'une petite tuile arrondie particulière)

Les ceintures végétales des villages : des villes et des villages groupés à l'image rurale, ceinturés de végétal.

Les problématiques :

La perte de la diversité écologique et paysagère des plaines agricoles :

- par des modes de production intensifs ;
- par une grande monotonie des paysages après les labours ;
- par la disparition et la non-valorisation des chemins agricoles ;
- par la pollution des eaux souterraines (engrais...) ;
- par la suppression des arbres d'alignement le long des routes ou en limite de parcelles.

La standardisation des villages :

- par la disparition progressive des lisières végétales entre village et espace agricole ;
- par des extensions peu soignées qui « sortent » des villages ;
- par la pauvreté des formes architecturales ;
- par des traversées de villages mal adaptées aux piétons.

La saturation des paysages par les réseaux aériens :

- par l'implantation de pylônes très visibles dans ce vaste « paysage horizon » ;
- par l'accumulation de parcs éoliens associés aux lignes à haute tension.

La Champagne Crayeuse : La plaine bosselée

- Un relief régulier qui fait alterner douces ondulations et vastes étendues planes ;
- Un paysage dominé par la grande culture ;
- Une eau peu visible, mais toujours source de variations paysagères ;
- Une quasi-absence de l'arbre ;
- Des villages groupés, implantés régulièrement, maillant le territoire.



Le paysage naturel de la commune est fortement marqué par la topographie de la commune. Le manque de relief de la commune est autant un atout qu'un inconvénient. L'atout principal est le fait d'avoir des longues perspectives (ex. on peut voir les coteaux de Montgueux) où village, végétation et culture céréalières se côtoient facilement. L'inconvénient avec un relief plat est le fait de chaque élément majeur peut dénoter dans le paysage naturel (ex. teintes utilisées, gabarit trop important, élément de rupture comme une éolienne ou un pylône).



Le rôle important des arbres qui anime les grands paysages de culture

Certains paysages sont marqués par des ponctuations qu'il importe de reconnaître et de préserver. Au-delà de leur rôle de relais écologique, ces arbres offrent une échelle de mesure au cœur des grands plateaux cultivés. Ils ont tous une valeur, qu'ils soient groupés ou isolés, qu'il s'agisse d'arbres à grand développement ou de petits arbres fruitiers. La végétation permet aussi de mettre en valeur les éléments forts de la commune et visite de loin comme les entrées de ville, le clocher de l'église. La végétation crée une véritable ambiance champêtre et chaleureuse pour les villages.

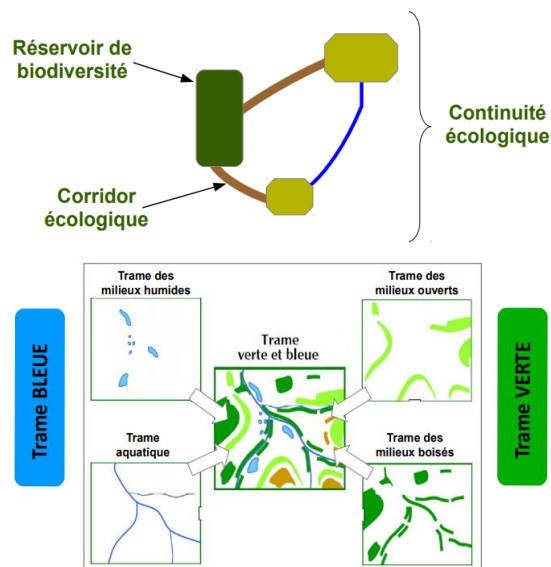
L'élaboration du PLU est l'occasion de se pencher sur la question de la place du végétal au sein de la commune et éventuellement prendre des mesures pour leur préservation. Il suffit de regarder la cartographie ci-dessus pour s'apercevoir facilement de la **place importante du végétal dans le village de Le Pavillon-Sainte-Julie**.

J. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES (TRAME VERTE ET BLEUE)

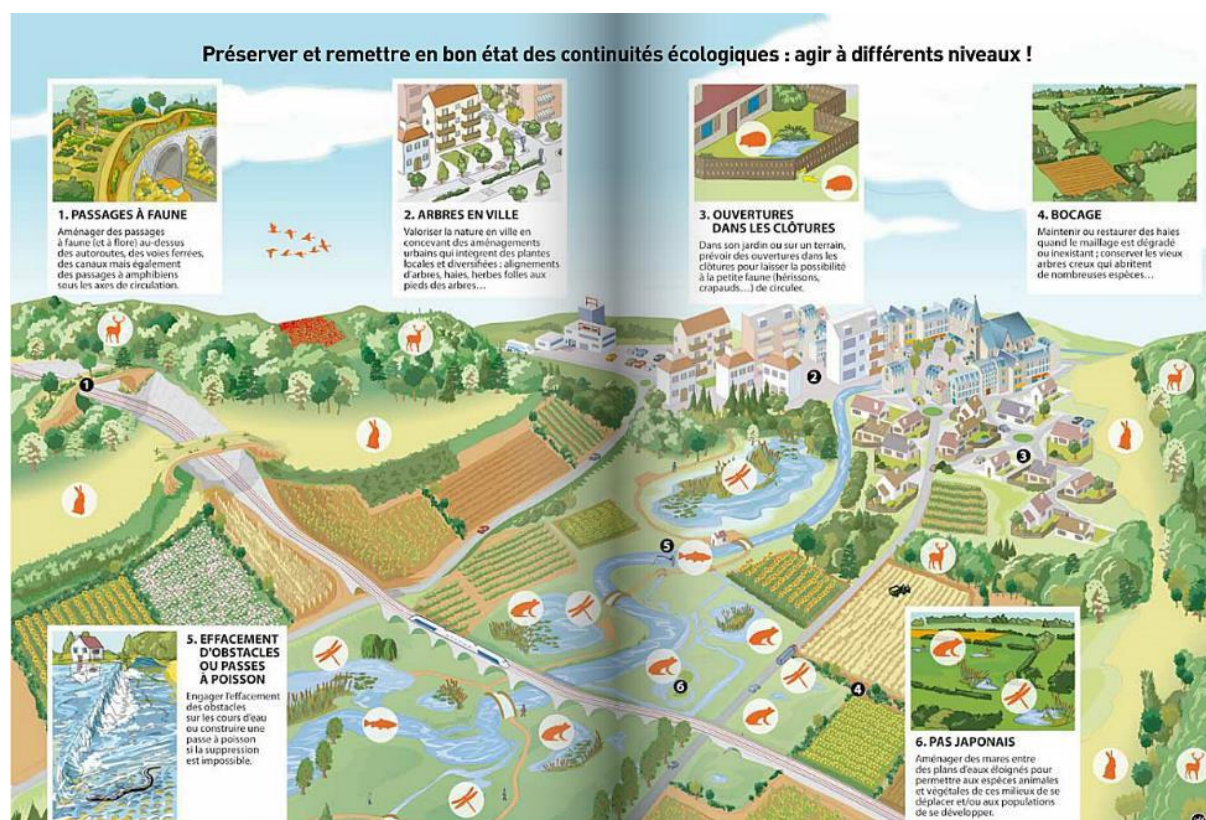
La Trame verte et bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle Environnement (juillet 2010) qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Elle est définie comme un "outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales".

Ce réseau écologique, terrestre (« trame verte ») et aquatique (« trame bleue »), se compose de :

- « Réservoirs de biodiversité », accueillant une biodiversité riche et diversifiée, et permettant la dispersion d'individus vers d'autres espaces ;
- « Corridors écologiques », espaces plutôt linéaires assurant une liaison entre milieux naturels et permettant les déplacements des espèces, pour la migration ou la dispersion d'individus.
- Un ensemble de réservoirs de biodiversités interconnectés par un ou plusieurs corridors écologiques constitue une « continuité écologique ».



C'est pour ces raisons que les stratégies actuelles de conservation de la biodiversité mettent l'accent sur les échanges entre milieux et non plus uniquement sur la création de sanctuaires préservés, mais clos et isolés. (Définitions issue de www.futura-sciences.com).



L'analyse suivante porte principalement sur les données recueillies lors des visites de terrain et lors de l'analyse du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté par le Préfet de la région Champagne-Ardenne le 8 décembre 2015.

La déclinaison de la TVB au niveau de la commune

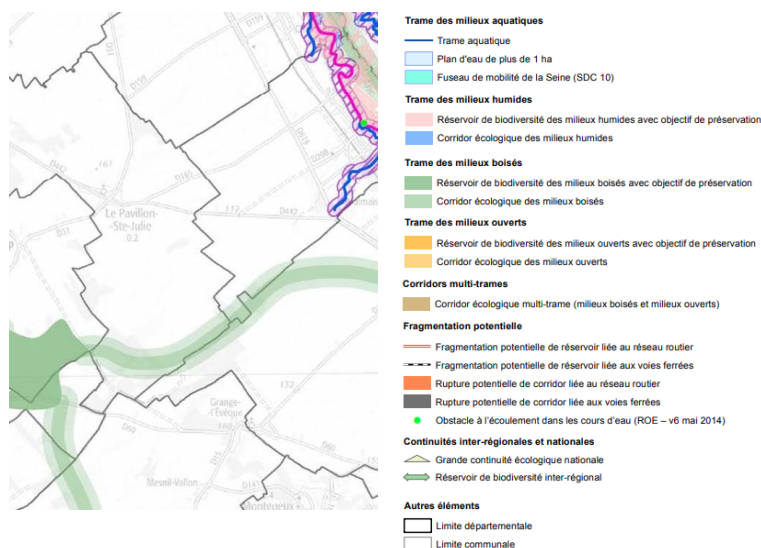
Cette déclinaison s'appuie sur les diagnostics écologiques existants et sur une analyse du SRCE. Il s'agit donc ici de construire un projet de territoire intégrant les continuités écologiques :

- En prenant en compte les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE et en les précisant au niveau local. La cartographie du SRCE, élaborée au 1/100 000e, ne peut en effet être utilisée tel quel dans un document d'urbanisme. Elle nécessite d'être affinée par une analyse qui permet de préciser localement l'emprise des réelles continuités écologiques (réservoirs et corridors) et d'adapter si besoin l'objectif assigné regionalement à celles-ci ;
- En s'intéressant aux enjeux de continuités propres au territoire de la commune ainsi qu'à celles des territoires adjacents. Le SRCE n'identifie en effet que des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, qui peuvent être complétés, à une échelle plus fine, par des enjeux locaux.

Ainsi, la TVB régionale traduite par le SRCE peut être complétée par l'identification, le cas échéant, de continuités écologiques

complémentaires (réservoirs ou corridors), d'échelle plus locale et non répertoriée dans le SRCE. L'ensemble des réservoirs de biodiversité renseignés par le SRCE sont repris à l'échelle communautaire sur leurs limites reconnues (zones Natura 2000, zones humides et à dominantes humides de la DREAL ...). La traduction locale de la TVB porte donc sur une réflexion sur la fonctionnalité des continuités écologiques. A l'échelle de

la commune, la TVB se traduit par des traductions opérationnelles et réglementaires dans le document d'urbanisme (intégré aux OAP, au plan de zonage, au règlement écrit, ...). **A la lecture de la carte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, la Trame Verte et Bleue sur le grand territoire est quasi-inexistante, il n'y a que le réseau de boisement non continu au sud entre Villeloup, la Ferme Sainte-Julie et Dierrey-Saint-Pierre.**

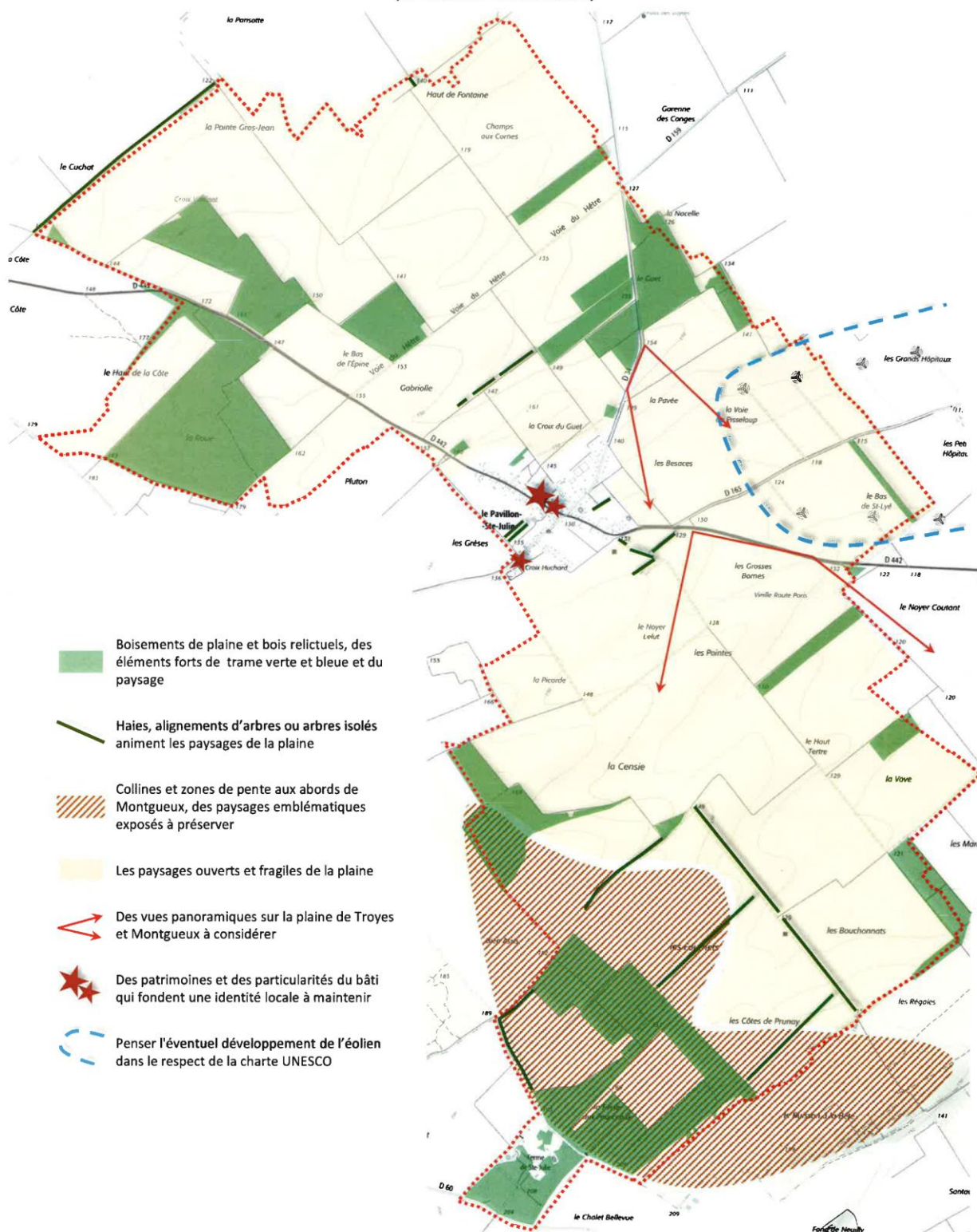


La **trame verte** est principalement présente sur les massifs boisés ou boisements, les ensembles de prairies et pelouses calcicoles mésophiles (formations herbacées basses et denses) et plus secondairement sur les prés, jardins et vergers en périphérie des bourgs et villages. Les prés, arbres isolés, bosquets ou plantations, haies, vergers... représentent une mosaïque d'habitats favorables au cheminement de la faune en limite de la zone urbaine.

La **trame bleue** est présente essentiellement via le réseau de cours d'eau, ruisseaux et fossés, mais aussi par les milieux aquatiques et les milieux humides (prairies, roselières, autres ceintures de végétation humide, ...).

Les corridors écologiques peuvent être interrompus naturellement (cours d'eau infranchissable) ou artificiellement par la trop grande fragmentation des habitats (isolement de petits éléments prairiaux, ...). Cette fragmentation peut être liée aux infrastructures de circulation ou ouvrages hydrauliques (réseau routier, lit aménagé), de transport ou de production d'énergie (ligne aérienne haute tension, parc éolien) à l'intensification agricole (grandes surfaces parcellaires), à l'urbanisation, voire au mitage par l'édification de clôtures infranchissables pour la faune. Certains territoires agricoles très ouverts n'apparaissent pas comme très fonctionnels en termes de continuités écologiques.

PAVILLON-SAINTE-JULIE - Quelques enjeux et particularités de la trame écologique et paysagère
(à l'échelle territoriale)



Source: SCoT DEPART – BD Haie

À travers les travaux du Schéma de Cohérence Territorial et des relevés de terrains, la Trame Verte et Bleue ont été identifiés et les milieux naturels **caractérisés par des éléments ponctuels ou contigus**. A noter que la trame bleue est inexistante puisqu'il n'y a pas de cours d'eau ni de zones humides.

La trame verte se situe essentiellement dans les **massifs forestiers, mais aussi autour de la trame de jardin** (végétation le plus souvent en fond de parcelle). La mosaïque d'éléments de Trame Verte permet de donner une identité naturelle au village. Le réseau de Trame Verte est régulièrement classé en Espace Boisé Classé si ce n'est en zone naturelle. **Il n'est pas rare que des éléments de végétations soient classés en élément remarquable** au regard de leur rareté (sur la globalité de la commune), le risque d'appauvrissement des paysages et leur importance pour le paysage naturel.

K. LES PRINCIPALES ENTREES DE VILLE

Une entrée de ville constitue un espace de référence représentant la première perception de l'utilisateur dans l'entrée de la ville. Ainsi une attention particulière doit être portée en termes de qualité urbaine et paysagère de ces secteurs dans le but d'affirmer l'identité communale. Le traitement de ces secteurs permet aussi de renforcer la limite communale favorisant une diminution de la vitesse des automobilistes.

Entrée n° 1

Cette entrée correspond à l'entrée de ville est depuis la RD31 depuis Fontaine-les-Grès



ATOUTS	CONTRAINTES
- Lente découverte du village avec une vue plongeante - Végétation présente en entrée de ville - Vue dégagée	- Entrée de ville roulante (topographie descendante)

Entrée n° 2

Il s'agit ici de l'entrée ouest par le biais de la RD31 depuis Villeloup.



ATOUTS	CONTRAINTES
- Lente perceptive sur le village - Entrée de ville confidentielle (moins empruntée)	- Entrée de ville valorisée par les aménagements paysagers autour du cimetière

Entrée n° 3 et 4

L'entrée n° 3 correspond à l'entrée nord par le biais de la RD442 depuis Echemines. L'entrée n° 4 par le biais de la RD 442 depuis la Malmaison (Saint-Lyé). Les deux entrées de ville partagent les mêmes caractéristiques.



ATOUTS	CONTRAINTES
- Sentiment de découverte du village - Chicanes pour limiter la vitesse dans cette longue ligne droite	- Entrées de ville roulantes (topographie descendante) - Entrées extrêmement passantes (voitures et poids-lourds) - Entrées de ville peu valorisée

II. Les ressources naturelles et leur gestion

A. LA LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

La loi sur l'eau du 16 décembre 1964 qui a organisé la gestion décentralisée de l'eau par bassin versant. C'est cette loi qui a créé les agences de l'eau et les comités de bassin. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 consacre l'eau en tant que « patrimoine commun de la Nation ». Elle a renforcé l'impératif de protection de la qualité et de la quantité des ressources en eau. Elle a mis en place de nouveaux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE et les SAGE.

Par ailleurs, une grande partie de la réglementation française découle des directives européennes et notamment de la directive cadre sur l'eau qui a été transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004. La directive organise notamment la gestion de l'eau en s'inspirant largement de ce qui a été fait depuis plusieurs décennies en France.

Consultable sur : http://www.eaufrance.fr/IMG/pdf/DGALN-Loi_sur_l_eau_cle01b31b.pdf

Les différentes lois sur l'eau s'inscrivent dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire. Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau. Cette loi a de ce fait des incidences sur les documents d'urbanisme, tant au niveau de l'assainissement que de la maîtrise du ruissellement.

B. LA GESTION DE L'EAU

La loi n° 2006-1772 modifiée du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire. Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.

Les obligations des communes en matière de zonage des eaux sont quant à elles fixées par le code général des collectivités territoriales à l'article L.2224-10. Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

C. L'ASSAINISSEMENT

Le décret 94-469 du 3 juin 1994 impose aux communes la réalisation d'un zonage de leur territoire, distinguant notamment les secteurs relevant de l'assainissement collectif de ceux relevant de l'assainissement non collectif (autonome ou semi-groupé). L'assainissement des eaux usées domestiques est indispensable (et obligatoire) afin de participer à l'effort général pour préserver nos ressources en eau et pour éviter les risques sanitaires.

Deux solutions sont possibles, toutes aussi efficaces, mais adaptées à des contextes différents :

- **L'assainissement collectif**, qui consiste à raccorder l'ensemble des habitations à un réseau d'assainissement et une station d'épuration, adapté aux secteurs d'urbanisation dense ;
- **L'assainissement non collectif (ANC)**, qui consiste à équiper chaque habitation de sa propre installation d'assainissement, adapté aux secteurs où l'habitat est dispersé, et où il serait trop coûteux d'étendre des réseaux de collecte d'eaux usées.

La commune de Le Pavillon Sainte Julie **ne bénéficie pas d'assainissement collectif**. L'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales impose à ces communes qui ne bénéficient pas d'assainissement collectif qu'elles délimitent, après enquête publique du 01/10/2003, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, ce qui a été réalisé par arrêté municipal le 01/11/ 2003. C'est la régie du Syndicat Départemental Des Eaux de l'Aube (SDDEA) qui s'occupe de la gestion du **Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)**. **Pour plus d'information vous pouvez les contacter** : Régie du SDDEA – SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (SPANC) 4 rue Jean Monnet, 10600 La Chapelle-Saint-Luc - Tél. 03 25 72 19 68 - spanc@sddea.fr .

La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales de voirie sont collectées par des caniveaux et fossés le long des routes et rejoignent principalement la mare située au croisement de la RD31 et de la RD442. La question du rejet des eaux pluviales en provenance des opérations d'aménagement doit être examinée avec soin dans le PLU afin de répondre aux dispositions contenues dans le code de l'environnement. **Les eaux pluviales de toitures seront traitées à la parcelle** par le biais de dispositif permettant leur réutilisation ou leur infiltration dans le sol. Lorsque la surface totale desservie est comprise entre 1 et 20 ha, le rejet d'eaux pluviales est soumis à déclaration. Il est soumis à autorisation lorsque la surface desservie est égale ou supérieure à 20 ha. **Le milieu récepteur est tout à fait capable de recevoir les eaux pluviales de toiture par infiltration lente.**

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à **la récupération des eaux de pluie** et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, **hors consommation alimentaire pour les cas suivants** :

- Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
- Laver les sols ;
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

D. LA MAITRISE DU RUISSELLEMENT

La loi sur l'eau fait obligation aux communes :

- Définir les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Définir les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, si nécessaire, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La qualité biologique est satisfaisante sur l'ensemble de l'unité hydrographique. Afin de maîtriser au mieux les ruissellements et les écoulements des eaux, la commune doit porter une attention particulière sur l'entretien des bandes enherbées le long des fossés.

E. BOIS ET FORETS RELEVANT DU REGIME FORESTIER

Les espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Pour information, avec plus de 700 000ha de forêts, le taux de boisement en Champagne-Ardenne est de 28% (33% dans le Grand Est).

Sur le territoire de la commune, Le Pavillon Sainte Julie soumis au projet d'aménagement urbain, **la préservation des surfaces boisées, ainsi que des boisements linéaires, bosquets, vergers et haies d'intérêt paysager sont essentiels au regard d'enjeux importants ou présumés d'intérêt général**, notamment :

- **Protection des populations** : abords immédiats des tissus urbains denses, préservation de la qualité paysagère, diminution des nuisances sonores causées par les infrastructures routières, atténuation des pics de chaleurs estivales,
- **Protection des sols** : rôle majeur dans la lutte contre l'érosion des sols situés sur pentes et prévention contre le ruissellement des eaux ou autres risques naturels,
- **Protection de la ressource en eau** : préservation de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine (rôle auto-épurateur des formations boisées alluviales ou autour des captages d'eau potable), régulation des flux et de l'alimentation des nappes et des rivières,
- **Protection de la qualité de l'air** : fixation du carbone, production d'oxygène, rôle épurateur,
- **Protection du patrimoine biologique** : préservation des corridors boisés présentant un intérêt écologique répertorié en présence d'espèces à protéger, qualité de l'écosystème (articles L.121-23 et L.121-24 du code de l'urbanisme),
- **Rôle économique de développement durable** : ressource énergétique (chauffage, cogénération), production du matériau bois (bâtiment), lorsque l'accessibilité est suffisante,
- **Protection des sites naturels classés et monuments historiques** : renforcement de la protection des formations boisées notamment pour pérenniser le critère du champ de covisibilité ou de préservation de la qualité de l'aspect du paysage

[Source : Porter à connaissance de l'Etat]

À travers le régime forestier, l'ONF assiste les collectivités en tant que gestionnaire de leur patrimoine forestier. En partenariat avec l'ONF, les communes forestières exercent un rôle essentiel dans la mise en œuvre de la politique forestière et la structuration de la filière bois locale.

Les fondements du régime forestier :

- Un plan de gestion de la forêt appelé aménagement forestier, préalable indispensable à toutes les actions qui y seront réalisées et à l'obtention de la certification de gestion durable
- Un programme annuel de travaux d'entretien et d'infrastructures en forêt
- Un programme annuel de coupes
- La surveillance et la conservation du patrimoine.

Les 4 grandes fonctions de la forêt sont :

- Fonction économique (production de bois : bois d'œuvre, bois d'industrie, bois-énergie)
- Fonction environnementale (protection de la biodiversité)
- Fonction sociale (paysage, accueil du public, protection de la ressource en eau)
- Fonction de protection contre les risques naturels tels que chutes de blocs, avalanches, glissements de terrain, érosion...

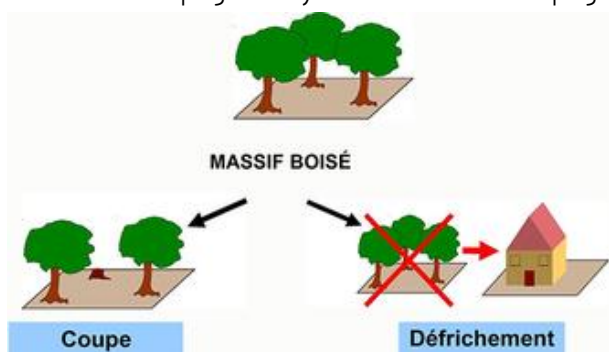
Aucune forêt publique relevant du régime forestier ou forêt privée sous convention, dont l'office national des forêts (ONF) assure la gestion, ne se situe sur le territoire communal de Le Pavillon Sainte Julie.

L'article L.211-1 du code forestier définit le champ d'application du régime forestier : « I. - Relèvent du régime forestier, [...] et sont administrés conformément à celui-ci : [...] 2° Les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution qui appartiennent aux collectivités [...] ».

Aussi, toute commune propriétaire de bois et forêts non gérés par l'ONF qui remplissent ces conditions doit demander le bénéfice du régime forestier. L'ONF suggère que les forêts appartenant à des collectivités soient classées à minima en zone naturelle et éventuellement en espace boisé classé, si la commune y est favorable. Les documents d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis du centre national de la propriété forestière. Il en va de même pour la modification ou la révision de ces documents.

Le projet de PLU ne prévoit aucune réduction de ces espaces. Le schéma régional de gestion sylvicole de Champagne-Ardenne, approuvé en août 2006, fixe les orientations d'une gestion durable de la forêt privée sur la base d'une description fine de la forêt et de son environnement. Ce schéma est disponible à l'adresse suivante : <http://www.crfp.fr/crfpchampagne/pdf/SRGS.pdf>

L'arrêté n°03-2524A du 3 octobre 2003 définissant le seuil départemental de surface minimale du massif boisé au-delà duquel une **autorisation de défrichement est nécessaire**. Un massif forestier est une étendue continue de bois pouvant appartenir à plusieurs propriétaires. Cet arrêté est annexé au dossier de PLU. Pour les régions forestières départementales de la Champagne crayeuse et de la Champagne sénonaise comprenant les communes ou parties de communes mentionnées à l'annexe 1 du présent arrêté, et dans le périmètre de la zone viticole d'appellation d'origine contrôlée « Champagne », **tout défrichement quel qu'en soit la surface, à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou dépasse 0,5 hectare, nécessite d'obtenir une autorisation préalable** selon les modalités prévues au livre III du Code Forestier.



Coupes :

Hors espaces boisés classés (EBC), il n'y a pas d'autorisation à solliciter au titre du Code de l'urbanisme, sauf autres réglementations le prévoyant (sites inscrits, périmètre de captage d'eau potable, Code forestier (art L.124-5 – autorisation pour les coupes prélevant plus de 50% du volume sur pied et sur une surface supérieure à 1 ha)).

Dans les espaces boisés classés (EBC) : régime déclaratif - déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme. Il existe quelques exceptions ne faisant l'objet d'aucune déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres dangereux, chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et bois morts ;
- Les coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière ;
- Toutes coupes ne faisant pas partie des catégories du régime déclaratif sus-cité.

Défrichement :

Dans les espaces boisés classés (EBC) : dossier irrecevable, rejet de plein droit au titre du Code forestier. Changement d'affectation du sol interdit au titre du Code de l'urbanisme.

Hors espaces boisés classés (EBC) : régime d'autorisation préfectorale préalable- autorisation de défrichement de la compétence du préfet (DDT - service eau environnement)

La réglementation en vigueur suivant les articles L. 341-1 et L. 341-3 du Code forestier, ainsi que l'arrêté préfectoral n° 03-3524 A du 3 octobre 2003 réglementant le seuil de superficie boisée pour lequel le défrichement nécessite une autorisation **sont joints en annexe du PLU**.

III. Pollutions et nuisances

A. QUALITE DE L'EAU

Les dispositions prises par le SDAGE Seine-Normandie permettent de garantir une bonne qualité de l'eau notamment en diminuant les pollutions et en préservant les ressources. L'État, par l'intermédiaire du Ministère chargé de la Santé, organise le contrôle sanitaire des eaux d'alimentation. Dans ce cadre, il inspecte les installations de production, de traitement et de distribution d'eau et vérifie la qualité de l'eau utilisée puis distribuée. Les résultats des contrôles sanitaires sont affichés en mairie, avec l'indication du lieu où toutes les données (dont l'historique des résultats) peuvent être consultées. Tous les abonnés au service de distribution d'eau doivent recevoir des informations sur la qualité de l'eau qui sont jointes à la facture. Le maire présente également au conseil municipal un rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable.

L'eau desservie ne respecte pas les valeurs des limites réglementaires pour le paramètre nitrate. En effet, durant ces cinq dernières années sur 118 analyses la moyenne est de 49 mg/l avec un maximum de 75 mg/l. Prélèvement du 18/09/2024 : Cette eau est non conforme aux limites de qualité chimique de par une teneur excessive en nitrates de 52 mg/l, la concentration maximale admissible étant de 50 mg/l. Il en résulte donc que la consommation régulière d'une eau présentant une teneur excessive en nitrates est susceptible à long terme d'engendrer des risques pour la santé du consommateur et plus particulièrement, pour les femmes enceintes, les enfants de moins de deux ans (méthémoglobinémie du nourrisson ou « maladie bleue ») et pour toute personne fragilisée par une maladie. Dans cette situation, les recommandations de l'Agence Régionale de Santé, en termes de restriction d'usage alimentaire, doivent être impérativement respectées pour les populations à risques. Conformément aux dispositions de l'article R.1321-26 à 30 du code de la santé publique, il vous appartient d'informer la population et, plus particulièrement, les personnes à risques et de mettre à disposition une eau de source embouteillée pour les populations concernées.

Plus d'information sur le site internet du Ministère chargé de la Santé <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau>.

B. POLLUTIONS ET QUALITE DES SOLS

1) Pollutions agricoles

Concernant les pollutions agricoles, le risque est faible à Le Pavillon-Sainte-Julie. En effet l'activité agricole peut occasionner quelques pollutions. La craie retient longtemps les substances potentiellement polluantes, les engrais utilisés peuvent être à l'origine de ces pollutions sur le captage. Pour plus d'information, il convient de se rapprocher des services compétents de l'Agence Régionale de la Santé. Selon le porter à connaissance de l'Etat, il y a 2 exploitations agricoles faisant de l'élevage à Le Pavillon-Sainte-Julie :

- M. Maudoux Didier - Ferme de Sainte Julie (élevage bovins - RSD)
- M. Ulman Ladislav - 5, rue Royal (élevage bovin allaitant - RSD) ;

Définition du nitrate (source : <https://aires-captages.fr/glossaire/nitrates>) : principaux aliments azotés des plantes, dont ils favorisent la croissance, ils jouent un rôle important comme engrais. Toutes les eaux naturelles contiennent normalement des nitrates à des doses variant selon les saisons (de l'ordre de quelques milligrammes par litre). Dans de nombreuses eaux souterraines et de surface, on observe aujourd'hui une augmentation de la concentration en nitrates d'origine diffuse (entraînement des nitrates provenant des engrais minéraux ou organiques non utilisés par les plantes) ou ponctuelle (rejets d'eaux usées domestiques, agricoles ou industrielles). L'enrichissement progressif des eaux en nitrates peut conduire à compromettre leur utilisation pour la production d'eau potable et conduit, dans certains cas, à des développements importants d'algues. Ce phénomène d'eutrophisation est accentué par la présence de phosphore.

Il n'y a pas suffisamment de boisement ou de milieux naturels qui pourraient jouer un rôle important facilitant l'autoépuration naturelle, en piégeant notamment les pollutions azotées (nitrates).

2) Pollution des sols

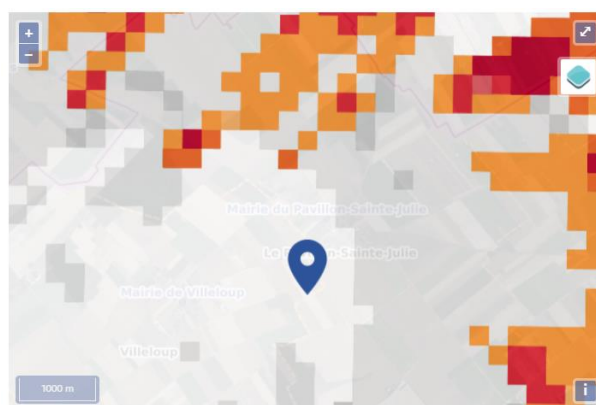
Le terme de « site pollué » fait référence à toute pollution du sol, du sous-sol et/ou des eaux souterraines, du fait d'activités anthropiques. Le type de contamination, sa gravité et sa cause sont donc très variables. Peuvent être concernés, par exemple, les sites d'anciennes usines à gaz, des carrières reconverties en décharges, des zones anciennes d'enfouissement des déchets ou encore des entrepôts de produits toxiques. **À la connaissance de la mairie, aucune pollution des sols n'est répertoriée à Le Pavillon-Sainte-Julie.** Selon la base de données BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) **aucune pollution des sols n'est recensée sur la commune.**

C. LES RISQUES NATURELS

Un arrêté de catastrophe naturelle concernant la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie a été pris le 25 décembre 1999 correspondant une tempête de vent puissante. Source : <http://www.georisques.gouv.fr/>

1) Le risque inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Vous êtes situé dans une commune où il y a de **fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe**, ou au moins des inondations de cave. Votre niveau d'exposition est : Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe. L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FORTE. Certains secteurs agricoles sont plus sensibles au phénomène d'inondation par remontée de nappe. **A noter qu'un secteur proche des tissus urbains n'est concerné par ce phénomène.**

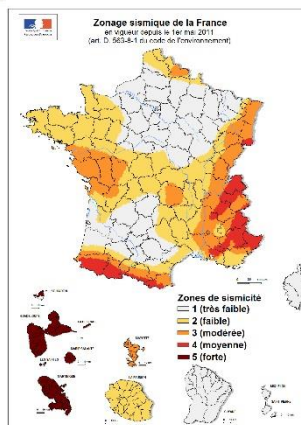


2) Le risque sismique

Un séisme ou un tremblement de terre est une fracturation brutale des roches en profondeur créant des failles dans le sol et parfois en surface, et se traduisant par des vibrations du sol transmises aux fondations des bâtiments. Les dégâts observés sont fonction de l'amplitude, de la fréquence et de la durée des vibrations. Les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 fixent le nouveau zonage et les nouvelles règles de construction parasismique avec une mise en application au 1^{er} mai 2011. Contrairement au précédent zonage qui était fondé sur des limites cantonales, ces limites sont désormais communales. Le territoire national est ainsi divisé en 5 zones de sismicité croissante :

- Zone 1 : sismicité très faible
- Zone 2 : sismicité faible
- Zone 3 : sismicité modérée
- Zone 4 : sismicité moyenne
- Zone 5 : sismicité forte

La commune est en zone de sismicité de type 1 (très faible), ne requérant aucune mesure particulière à adopter dans le cadre du PLU. Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique. Pour plus d'information : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/seismes/alea-et-risque-sismique>

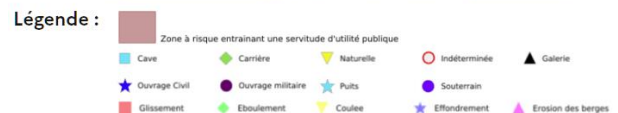


3) Le risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

La commune est connue pour avoir des phénomènes de tassements différentiels. Aucun plan de prévention du risque naturel (PPRn) mouvement de terrain ne couvre la commune comme c'est le cas dans de nombreux secteurs argileux.

Pour plus d'information : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/mouvements-de-terrain/>



4) Le risque retrait-gonflement des sols argileux

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.

En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-1991 et 1996-1997, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

Tous les tissus urbains sont en aléa moyen, le reste du village est en aléa faible ou moyen. Pour plus d'information :

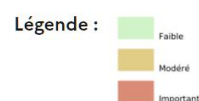
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 **impose la réalisation de deux études de sol** dans les zones d'exposition **moyenne ou forte** au retrait-gonflement des argiles :

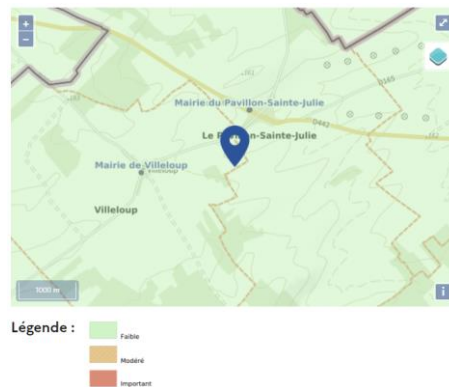
- À la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

C'est pourquoi la commune dispose de quelques études de sol réalisées dans la trame villageoise.



5) Le risque lié au radon

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments. Le risque est faible sur la commune. En effet, le département de l'Aube n'a pas été identifié comme l'un des 31 départements jugés prioritaires quant à ce risque. Aucune recommandation est liée à ce risque faible.



D. LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et/ou l'environnement. Les générateurs de risques sont regroupés en deux familles :

- **Les industries chimiques** fabriquent des produits chimiques de base, des produits destinés à l'agroalimentaire (notamment les engrais), les produits pharmaceutiques et de consommation courante (ex. : eau de javel)
- **Les industries pétrochimiques** produisent l'ensemble des produits dérivés du pétrole (essences, goudrons, gaz de pétrole liquéfié). Tous ces établissements sont des établissements fixes qui produisent, utilisent ou stockent des produits répertoriés dans une nomenclature spécifique.

La réglementation « installations classées »

La loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement du 19 juillet 1976, dite loi ICPE, concerne toute activité ou stockage pouvant générer des nuisances ou des risques pour l'environnement. Cette réglementation donne lieu à un classement des entreprises concernées selon quatre « régimes » :

- Soumis à la déclaration ;
- Soumis à l'enregistrement ;
- Soumis à autorisation préfectorale d'exploiter ;
- Soumis à autorisation préfectorale d'exploiter avec servitude d'utilité publique.

La réglementation prévoit un régime spécifique pour toutes les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances à leur environnement physique et humain. Ce sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). En fonction du degré de risque ou d'inconvénient couru, elles sont soumises à déclaration, autorisation ou autorisation avec servitudes.

À Le Pavillon-Sainte-Julie, selon le porter à connaissance de l'État, **1 établissement est soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il s'agit de la SARL LARBALETIER** située sur le territoire de la commune Le Pavillon Sainte Julie relève du régime de la déclaration au titre des rubriques 2515 et 2517 de la nomenclature des ICPE (Stockage, transit, transformation déchets).

*Service gestionnaire : Préfecture de l'Aube
Bureau de l'environnement
2 rue Pierre Labonde - CS 20372 - 10025 Troyes cedex*

La réglementation « SEVESO »

La directive européenne Seveso 2 de 1996 remplace, depuis le 3 février 1999, la directive européenne Seveso 1 de 1982. Cette directive, reprise en France au travers notamment de l'arrêté du 10 mai 2000, concerne certaines installations classées pour la protection de l'environnement utilisant des substances ou des préparations dangereuses en quantités telles qu'elles présentent un potentiel de danger important. Contrairement à la réglementation ICPE, la réglementation européenne ne concerne que les risques industriels majeurs. Elle ne traite pas la question des nuisances. **Il n'y a pas d'établissement SEVESO recensé sur la commune.**

E. LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. Les produits dangereux sont nombreux. Ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. On peut observer trois types d'effets, qui peuvent être associés : une explosion, un incendie ou un dégagement de nuage toxique. **La commune n'est pas traversée par une canalisation de gaz ou d'hydrocarbure. Il n'existe pas non plus de titre minier sur votre territoire. La commune n'est pas concernée par le risque de transport de matières dangereuses.**

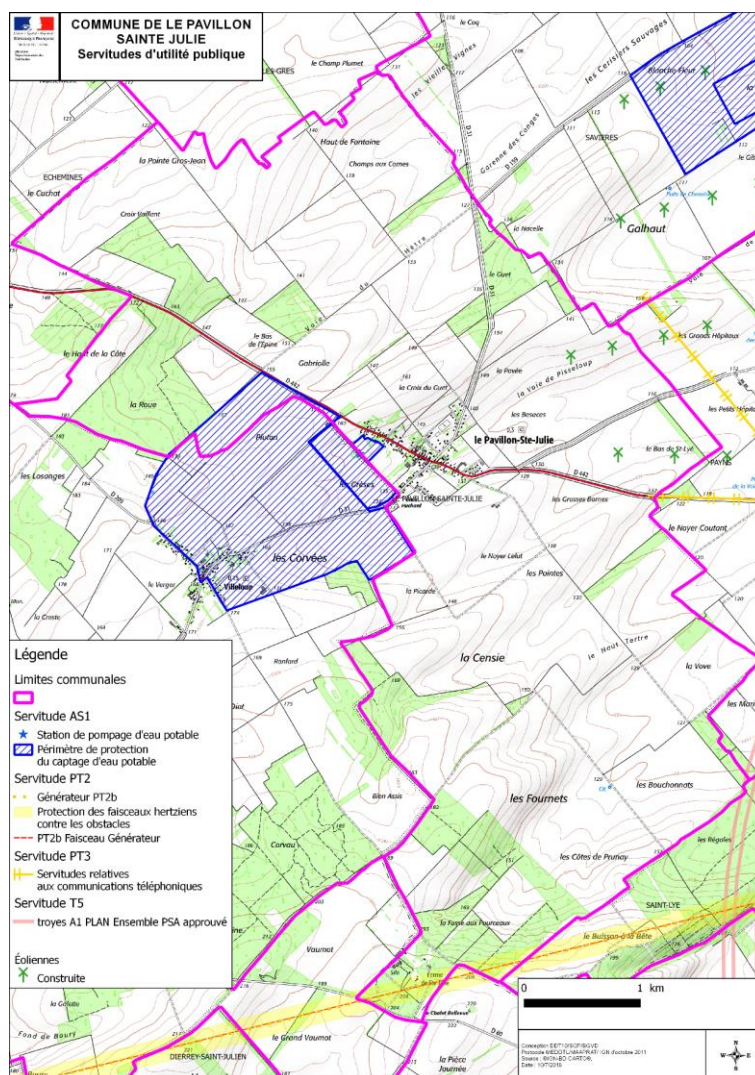
F. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L.151-43, L.152-7 et L.153-60, R.151-51 et R.153-18, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, ...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations...).

Leur liste, dressée par décret du Conseil d'État et annexée au code de l'urbanisme, les classe en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes à la défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.



Le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est concerné par les servitudes suivantes :

AS1 : Servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau

Elle concerne le captage d'eau potable situé sur la commune de **Le Pavillon Sainte Julie** situé au lieu-dit « les Accins de Villeloup ». Ce captage d'eau potable n'a pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique. Toutefois, un avis d'un hydrogéologue agréé en date du 20 juillet 2012 a permis d'établir trois périmètres de protection.

Les parcelles incluses dans le périmètre de protection rapprochée peuvent être préemptées par la collectivité afin de faciliter la mise en place des prescriptions définies. L'élaboration du PLU est l'occasion pour la commune de se positionner sur l'opportunité de mettre en œuvre. Ces limites de protection de captage d'alimentation en eau potable devront être prises en compte dans le PLU.

*Service gestionnaire : Délégation Territoriale Départementale de l'Agence Régionale de Santé (ARS)
Service Santé Environnement
Cité Administrative des Vassaulles - BP 763
10000 TROYES*

EL7 : Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales

La commune de Le Pavillon Sainte Julie est concernée par les plans d'alignement sur les routes départementales n° 442 et n° 31. Il est nécessaire de solliciter le service gestionnaire lors de la :

- Construction d'un bâtiment ou d'une clôture en limite du domaine public départemental (délivrance de l'alignement individuel) ;
- Création d'un accès ou modification d'un accès existant sur le domaine public départemental (permission de voirie).

Le Conseil Départemental et la commune souhaitent que ces plans d'alignement soient abrogés suite à une enquête publique conjointe à celle du PLU.

*Service gestionnaire : Conseil Départemental
Direction des Routes et de l'Action Territoriale Service Local d'Aménagement de Troyes
17 Place de la Libération
10000 TROYES*

PT2 (ou PT2LH) : Servitudes relatives à la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception des transmissions radioélectriques

Selon les informations fournies par le site officiel de l'Agence Nationale des Fréquences, la commune de **Le Pavillon Sainte Julie** est concernée par la station suivante :

PT2LH N° de la ligne	Date du décret	Nom de la station et N°ANFR	Communes grevées
2777	02/02/1978 (J.O. n° 81 du 05/04/2001)	LUYERES/LES VERMILLONNES n° 100220002Extrémité FH : MARCILLY-LEHAYER/LES CENT ARP n° 100220003	CRENEY-PRES-TROYES (10115), DIERREYSAINTE-JULIEN (10124), DIERREY-SAINTPIERRE (10125), FAUX- VILLECERF (10145), MACEY (10211), MESNIL-SAINT-LOUP (10237), PALIS (10277), LE PAVILLON-SAINTE-JULIE (10281) , SAINT-LYE (10349), SAINTE- MAURE (10352), VAILLY (10391)

Sur le domaine privé, la présence d'artères entraîne une servitude non aedificandi de 3 mètres à raison d'1,50 mètre de part et d'autre de l'axe de l'artère. Sur le domaine public, tous travaux de construction, de plantation d'arbres ou de tranchée à moins d'1,50 mètre du câble doivent faire l'objet d'une déclaration de projet de travaux (DT) ou d'une demande d'intention de commencement de travaux (DICT) (cf. décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011) auprès de :

*ORANGE – UI Nord Pas de Calais
Rue Paul Sion - SP1 – 62307 LENS CEDEX*

Il est à noter cependant que depuis le 1er janvier 1997, date à laquelle ORANGE est devenue société anonyme, il n'y a plus d'instauration de servitudes d'utilité publique pour quelque câble que ce soit. Les servitudes qui existaient avant cette date restent donc valables. Pour se prévaloir de tous risques et se maintenir dans la légalité, les nouvelles artères créées depuis par ORANGE sont portées à la connaissance des entreprises ou des particuliers lors de toute demande de renseignement.

Ainsi, conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de ses ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du code de l'environnement.

Droit de passage sur le domaine public routier :

Orange à la charge de la fourniture du service universel sur l'ensemble du territoire national et bénéficie, en tant qu'opérateur de réseaux ouverts au public d'un droit de passage sur le domaine public routier. L'article L.47 du CPCE mentionne en effet que « l'autorité gestionnaire du domaine public doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des opérateurs autorisés qu'en vue d'assurer dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles, la protection de l'environnement et le respect des règles d'urbanisme ».

Dès lors, le PLU ne peut imposer d'une manière générale à Orange une implantation en souterrain des réseaux sauf à faire obstacle au droit de passage consacré par la disposition susvisée. Dans son arrêt « Commune de la Boissière » (20/12/1996), le Conseil d'État a ainsi sanctionné une interdiction générale des réseaux aériens édictée par le POS. En conséquence, Orange s'opposera, le cas échéant, à l'obligation d'une desserte des réseaux téléphoniques en souterrain sur les zones suivantes :

- Zones à urbaniser identifiées AU,
- Zones agricoles identifiées A,
- Zones naturelles identifiées N.

En effet, seules les extensions sur le Domaine Public en zone urbaine identifiée U ou dans le périmètre des sites classés ou espaces protégés sont susceptibles de faire l'objet d'une obligation de mise en souterrain. De la même façon, l'interdiction générale d'installer des antennes relais sur l'intégralité du territoire de référence constituerait une disposition abusive.

Par ailleurs, il convient également de rappeler que les aménageurs publics dans le cadre des zones à aménager pour répondre aux besoins des futurs usagers et habitants en termes de réseaux de communication électronique peuvent être à la charge des aménageurs. Enfin, il appartient au bénéficiaire d'un permis de construire d'aménager ou de lotir de prendre en charge la réalisation de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement en ce qui concerne les réseaux de communications électroniques. Le PLU doit en conséquence veiller à la prise en compte de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

T5 : Plan de servitudes aéronautiques de dégagement

Le plan de servitudes aéronautiques (PSA) de dégagement a pour but de protéger la circulation aérienne de tout obstacle dangereux situé dans l'emprise ou aux abords d'un aérodrome. Il est établi en application du code des transports, notamment ses articles L.6350-1 et L.6351-5, du code de l'aviation civile, en particulier les articles R.241-3 et R.242-1 et les articles D.241-4 à D.242-14, et de l'arrêté du 7 juin 2007 modifié, fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques.

La commune est concernée par les servitudes aéronautiques de dégagement (T5) de l'aérodrome de TROYES Barberey approuvées le 02/02/2014 pour une petite partie, au sud-est, de son territoire. Textes de référence : Arrêté ministériel du 21 janvier 2015 (A.M. du PSA de dégagement de l'aérodrome de Troyes-Barberey en annexe)

*Service gestionnaire : Service National d'ingénierie Aéroportuaire
Pôle de Lyon
210 rue d'Allemagne
BP 606
69125 Lyon Saint-Exupéry Aéroport
snia-lyon-bf@aviation-civile.gouv.fr*

À retenir sur l'état initial de l'environnement à Le Pavillon-Sainte-Julie

Atouts

- Un cadre de vie champêtre relativement préservé
- Absence relative de risques majeurs
- Absence de sites pollués

Faiblesses

- Environnement biologique ordinaire avec aucun site d'intérêt recensé
- Urbanisation longiligne le long des grands axes de communication

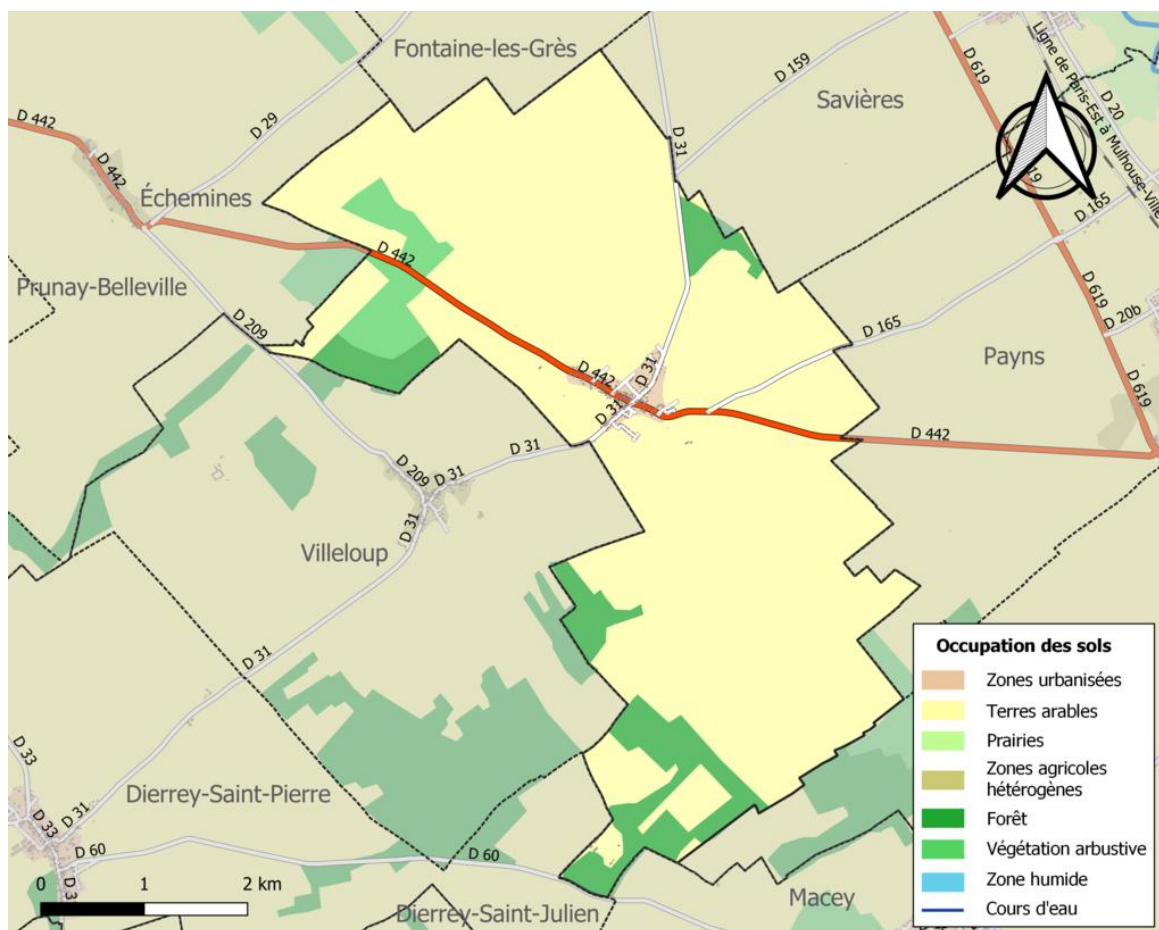
Opportunités

- Un réseau de Trame Verte à préserver et à mettre en valeur avec des fonctions écologiques ordinaires, mais avec une grande qualité pour le paysage local de la Champagne Crayeuse (terre de grande culture et de banalisation du paysage)

Menaces

- Image du village rural à préserver
- Appauvrissement de la qualité paysagère

TROISIÈME PARTIE – CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT



I. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années

Sur la décennie 2011-2021, 24 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés chaque année en moyenne en France, soit près de 5 terrains de football par heure. Les conséquences sont écologiques mais aussi socio-économiques. La France s'est donc fixée, dans le cadre de la [loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#) dite « Climat et résilience » complétée par la [loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023](#), l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente. Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

Cette trajectoire est mesurée, pour la période 2021-2031, en consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers), définie comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » ([article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience](#)). Le bilan de consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) s'effectue à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme. A partir de 2031, cette trajectoire est également mesurée en artificialisation nette des sols, définie comme « le solde de l'artificialisation et de la désartificialisation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés » ([article L.101-2-1 du code de l'urbanisme](#)). L'artificialisation nette des sols se calcule à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme.

La loi ENE du 13 juillet 2010 impose aux documents d'urbanisme de réaliser une estimation relativement exhaustive de la consommation foncière sur une période d'environ 10 ans. Le travail a été réalisé selon plusieurs leviers :

- En comparant les différentes photographies aériennes ;
- En listant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du 1er janvier 2009 au 1er janvier 2023 COENAF 2009-2023 (portail de l'artificialisation) ;
- En analysant les autorisations d'urbanisme sur les dernières années disponibles auprès des registres des autorisations d'urbanisme délivrées et sur la base de données SITADEL ;
- En écoutant les élus et acteurs locaux sur les développements récents.

La méthodologie complète, ainsi que les définitions considérées et les limites du traitement sont disponibles sur le portail national : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr> . En prenant en compte les données du portail de l'artificialisation sur la période 2009 à 2023, l'occupation des espaces s'établit de la manière suivante :

Années	Flux entre surfaces naturelles, agricoles et forestières (NAF) et artificialisée (en m²)	Destiné à l'activité	Destiné à l'habitat	Destiné au mixte	Destiné à inconnue	Destiné aux infrastructures routières
2009-2010	948	0	948	0	0	0
2010-2011	948	0	948	0	0	0
2011-2012	0	0	0	0	0	0
2012-2013	0	0	0	0	0	0
2013-2014	8 966	5 000	0	0	3 966	0
2014-2015	1 582	0	1 573	0	0	9
2015-2016	0	0	0	0	0	0
2016-2017	0	0	0	0	0	0
2017-2018	0	0	0	0	0	0
2018-2019	2 329	0	2 321	0	0	8
2019-2020	7 401	0	6 758	0	0	643
2020-2021	0	0	0	0	0	0
2021-2022	0	0	0	0	0	0
2022-2023	0	0	0	0	0	0
TOTAL entre 2010 et 2020 inclus	21 226	5 000	11 600	0	3 966	660
Objectif de -50% du flux NAF entre 2021-2031 par rapport à la décennie précédente						10 613
Reste à réaliser entre 2024-2031 (pour cela on retrace 2021-2022-2023)						10 613

Selon les données du portail de l'artificialisation des sols la consommation à l'échelle de la commune s'élève à 2,21 hectares de surface naturelle agricole ou forestière entre 2010 et 2020 (inclus). En reprenant la traduction à la lettre de l'objectif de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023, **l'objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente serait de 10 613 m²**. Il est important de préciser que durant les années écoulées 2022, 2023 aucune consommation d'espace n'a eu lieu. **Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.** A ce stade aucune zone d'extension urbaine ne peut s'ouvrir avant le 1^{er} janvier 2035 (une zone 1AU faisant 13 830 m² est planifiée dans le plan de zonage et conditionné à un échancier à travers les OAP).

Selon les définitions issues des décrets n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées est évalué au regard des catégories listées par la nomenclature annexée au présent article R 101-1 du code de l'urbanisme.

Catégories de surfaces		Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m ² d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	Supérieur ou égal à 2 500 m ² d'emprise au sol ou de terrain
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

(*) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.

(**) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré.

La consommation d'espaces à Le Pavillon-Sainte-Julie s'explique par le fait que la situation foncière est en partie bloquée. Les zones fléchées dans le PLU en vigueur en zone 1AU ne se sont pas toutes libérées / aménagées. Les données du CEREMA s'intéressent aux surfaces naturelles, agricoles et forestières (NAF). Les NAF sont les terres, prés, vergers, vignes, bois, landes, eaux cadastrées.

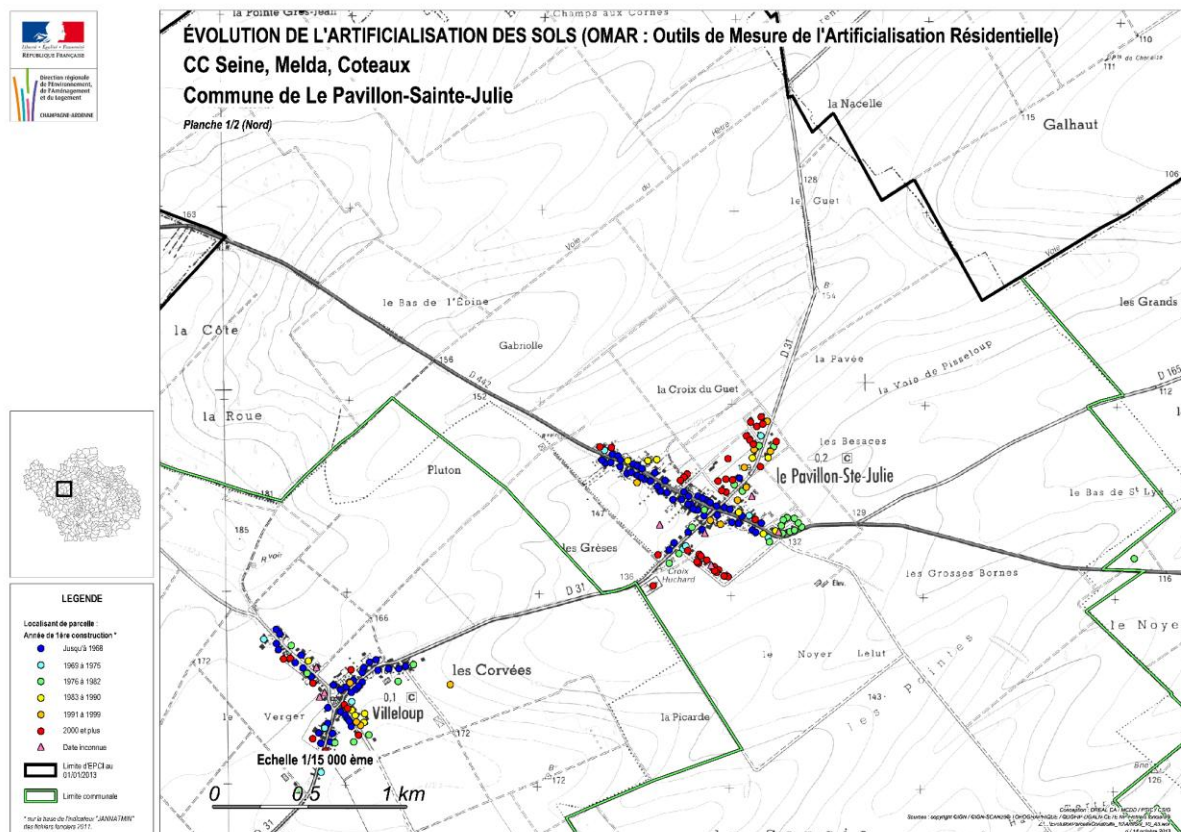
A. ANALYSE VIA LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Pour l'année 2010				
Type de porteur de projet	Catégorie de projet	Surface de plancher	Taille du terrain	Nombre de personnes vivant dans le foyer
Privé	Création d'une maison d'habitation	154	4 712	
Pour l'année 2015				
Privé	Création d'une maison d'habitation	175	800	
Pour l'année 2016				
Privé	Création d'une maison d'habitation	90	700	
Pour l'année 2019				
Privé	Création d'une maison d'habitation (lotissement)	147	942	
Privé	Création d'une maison d'habitation	138	1 150	
Privé	Création d'une maison d'habitation (lotissement)	103	771	
Privé	Création d'une maison d'habitation	138	702	
Pour l'année 2020				
Privé	Création d'une maison d'habitation (lotissement)	103	659	2 habitants
Privé	Création d'une maison d'habitation	110	745	3 habitants
Privé	Création d'une maison d'habitation (lotissement)	139	785	4 habitants
Privé	Création d'une maison d'habitation	98	854	2 habitants
Pour l'année 2021				
Privé	Création d'une maison d'habitation	≈ 130	782	2 habitants
Privé	Création d'une maison d'habitation	≈ 130	854	3 habitants
Pour l'année 2022				
Privé	Permis groupé avec la création d'un lotissement privé en dehors des parties actuellement urbanisées (avec CUB positif)	≈ 500	≈ 1 849 Projet avorté	

Selon les données de la commune concernant les autorisations d'urbanisme, la consommation à l'échelle de la commune s'élève 12 880 m² d'espaces naturels agricoles ou forestiers entre 2010 et 2020 (uniquement pour l'habitat). Il reste encore quelques dents creuses dans le village. Au total, sur les dix dernières années, il y a 11 logements qui ont été construits. Les constructions se font à l'intérieur de la commune. La faible consommation d'espaces à Le Pavillon-Sainte-Julie s'explique par le fait que la situation foncière est relativement bloquée (les dents creuses ne font souvent l'objet de ventes).

Avant l'élaboration du PLU, en tenant compte de la consommation d'espace issue des autorisations d'urbanisme, la consommation moyenne est de 1 112 m² par ménage / foyer. Demain après l'élaboration du PLU, pour chaque secteur d'OAP et de zone 1AU, la densité sera de 11 logements par hectare soit environ 900 m² par ménage / foyer. Cette densité constitue une moyenne, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.

La baisse serait de 19% de consommation d'espace en moins, par ménage / foyer créé dans les zones d'extensions urbaines, après adoption du PLU. Le PLU permet à la collectivité d'organiser son territoire en prenant en compte l'historique de la commune (zone UA par exemple), la situation actuelle de la commune (zone UB) et les projets de développement de la commune, à la nécessaire comptabilité du PLU avec le SCoT. Également la commune a diminué ses réserves foncières en renonçant à l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle communale d'environ 1 hectare située dans une zone d'extension urbaine. La priorité sera de combler les quelques dents creuses avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.



B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS EN TENANT COMPTE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Depuis la loi ALUR, le rapport de présentation du PLU doit comporter une « analyse de la capacité de **densification** et de **mutation** de l'ensemble des espaces bâtis » (article L.151-4 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, « [le rapport] expose les dispositions qui favorisent la **densification** de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. » Il s'agit de distinguer la consommation foncière entre les tissus urbains (ou mixtes) et les tissus urbains liés uniquement aux bâtiments d'activité, et de décrire la nature du bâti qui les compose. Concernant le bâti, outre les logements générés par **les extensions** et ceux générés par **la densification**, la distinction porte également sur des logements créés sans donner lieu à une consommation foncière issue de **la mutation** du tissu.

► **La densification**

Le terme de densification renvoie à une évolution des espaces bâtis aboutissant à une densité supérieure à une densité initiale de référence. Il s'agit de l'urbanisation des unités foncières composées exclusivement de terrains nus et situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

► **La mutation**

La capacité de mutation des espaces bâtis, ou mutabilité, renvoie à leur capacité à changer d'**usage**. On parle également de dureté foncière, un foncier « dur » étant un foncier peu mutable (phénomène de rétention foncière). Il s'agit de l'urbanisation des unités foncières déjà urbanisées soit par modification de la structure des bâtiments déjà existants, soit par démolition reconstruction soit encore par rajout de bâtiments (division parcellaire).

► L'extension

Il s'agit des unités foncières situées en bordure de l'enveloppe urbaine qui indique l'accroissement périphérique de l'emprise spatiale de cette enveloppe urbaine.

Enjeux : en termes de consommation foncière, les **principaux enjeux concernent la préservation des ressources, notamment agricoles et naturelles**, la modération de la consommation de l'espace et la poursuite de la dynamique observée de lutte contre l'étalement et l'extension en dehors de l'enveloppe urbaine. Cela implique la limitation et l'optimisation de la consommation foncière et conduit à devoir trouver un équilibre entre le renforcement de l'agriculture à travers la pérennisation des espaces agricoles et le développement économique et démographique de l'agglomération nécessitant des extensions urbaines. D'autre part, un **autre enjeu passe par la disponibilité d'une offre foncière et immobilière adaptée selon les caractéristiques des territoires**.

L'analyse permet de répondre aux questions suivantes :

- Quantifier la consommation foncière ;
- La localiser ;
- La qualifier par destination (habitat, activités) ;
- La qualifier par type de consommation (densification, extensions) ;
- Faire le lien entre les surfaces consommées et les logements créés ;
- Mesurer les densités générées par l'urbanisation ;
- Repérer les endroits où la création de logements ne donne pas lieu à une consommation foncière.

La consommation foncière pour le développement urbain est en progression depuis les années 1999, traduisant un rythme de construction soutenu. Entre 1999 et 2011 l'artificialisation par l'habitat a augmenté moins vite que les ménages : il y a donc une augmentation de la densité résidentielle sur ce territoire qui témoigne d'une gestion foncière adaptée et d'une stratégie économe en espace ;

Sur la période 1999-2011, le territoire a artificialisé 1083 m² par nouveau ménage Espace moyen artificialisé par alors que sur la période 1982-1999 cette valeur était de 1485 m² par ménage (Fichiers Fonciers 2013 (DGFIP) / INSEE / Traitements DREAL-SAHB et MCDD).

C. LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DANS LE TISSU URBAIN

La capacité de densification d'une unité foncière dépend notamment de ses caractéristiques morphologiques. Elle est liée à la capacité d'urbanisation. **Plusieurs critères sont à prendre en compte :**

- **La taille** : en deçà d'une certaine surface, l'unité foncière ne permettra pas la réalisation d'une opération ou ne trouvera pas preneur et l'unité foncière restera en jardin ;
- **La forme** : elle ne doit pas être trop complexe (par exemple, les délaissés « en lanières » sont difficilement urbanisables) ;
- **Le coefficient d'emprise au sol (CES)** qui exprime le rapport entre l'emprise au sol du bâti et la surface de l'unité foncière : un faible CES peut par exemple permettre une division parcellaire de type Bimby (traduit par construire dans mon propre jardin : l'idée est de diviser sa propriété en vue d'en céder une partie constructible),
- **Le coefficient d'occupation du sol (COS)** qui exprime la surface de plancher et la surface de l'unité foncière : un faible COS peut permettre l'extension ou la surélévation d'un bâtiment. Le COS est supprimé depuis la loi ALUR.
- **Les contraintes techniques ou réglementaires** (surface nécessaire pour réaliser un dispositif d'assainissement individuel, nature du sol, existence d'un périmètre de réciprocity inconstructible autour d'un bâtiment agricole ou industriel)

La ville est en transformation permanente : sous forme d'expansion (phénomène d'étalement urbain très marqué ces dernières décennies) et sous forme de renouvellement sur elle-même (par le biais de rénovation ou de reconquête des espaces délaissés – les dents creuses). C'est par ce dernier type de développement, au sein de l'enveloppe urbaine, que la collectivité a vu un bon nombre de permis de construire déposés et entend bien privilégier ce type de développement dans les années qui viennent afin de ménager les ressources naturelles que forment le sol, la végétation, l'eau, l'énergie...

Le potentiel de densification dans le tissu urbain se situe au niveau des dents creuses, certains critères peuvent facilement être retenus pour définir une dent creuse constructible et pour accueillir convenablement un logement :

- avoir une largeur de parcelle supérieur à 15 mètres ;
- avoir une surface (en zone constructible) supérieure à 450 m² afin de disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ;
- avoir un accès privatif.

Par conséquent toutes les fractions de parcelles, terrains ne respectant pas ces conditions ne peuvent pas être comptées dans le calcul des dents creuses et du potentiel de densification. Pour autant ces parcelles demeureront constructibles mais leurs caractéristiques permettront sans doute uniquement que des annexes ou extensions du bâti existant.

Pour le cas des dents creuses en arrière-partie des constructions existante on ne parle pas de densification du bâti mais d'extension (ex. garage, véranda, etc.). **Le potentiel de densification se situe parfois dans les espaces en front bâti c'est à dire** en extension urbaine avec la présence de VRD.

D. LES SITES POTENTIELLEMENT MUTABLES

L'analyse de la capacité de mutation peut ainsi répondre en particulier à l'objectif de densification. Par exemple, un terrain nu de type dent creuse, non soumis à contrainte particulière, est à la fois susceptible de muter vers un nouvel usage via sa construction et de participer à la densification du tissu urbain existant. De manière générale, l'analyse de la dureté foncière permet d'identifier les secteurs stratégiques qui pourraient faire l'objet d'une acquisition publique ou d'une négociation avec des propriétaires privés, afin d'y mener une opération d'aménagement. **Plusieurs critères permettent d'appréhender le fait qu'un foncier est plus ou moins susceptible de changer d'usage :**

- **Le type de propriétaire** : un bien en copropriété est moins mutable qu'un bien détenu par la collectivité ;
- **Le morcellement de la propriété** : sur un même site, plus les propriétaires sont nombreux pour de faibles surfaces foncières, plus la capacité à muter est faible ;
- **L'absence de bâti** : les terrains vacants, les parcs ou jardins, les parcs de stationnement, les surfaces en herbe non agricoles constituent un foncier plus mutable qu'un espace bâti ;
- **L'occupation** : pour les activités, plus le nombre d'emplois est faible, plus le site est mutable ; pour l'habitat, plus le nombre de logements est faible, plus le site est mutable ;
- **L'usage** : certains usages sont plus mutables que d'autres ; par exemple, les cimetières ou les emprises hospitalières sont généralement considérés comme non mutables.

D'autres facteurs, tenant à l'environnement du site, influencent sa mutabilité :

- La présence de pollution, de risque ou d'enjeux environnementaux et patrimoniaux limite la mutabilité ;
- La desserte en transports en commun ou par la route peut augmenter l'attractivité et ainsi faciliter la reconversion ;
- L'existence de servitudes d'utilité publique (canalisation de gaz, secteurs inondables) ;
- L'existence de projets à l'étude ou programmés favorise la mutabilité.

En s'inspirant du gradient de mutabilité théorique selon la nomenclature de SIGALE (Source : EPF Nord-Pas-de-Calais, Quelleville ?, novembre 2010), on peut qualifier le degré de mutabilité ainsi :

	Indice	Usage	Surface estimée	Indice	Usage	Surface estimée
+ mutable 	1	Friches industrielles	0 ha	4	Habitat individuel rural	Environ 25 ha
	2	Décharges et dépôts	0 ha	4	Habitat collectif	0 ha
	2	Emprises industrielles	0 ha	4	Emprises commerciales ou mixtes : commerçant / habitat	0 ha
	2	Axes ferroviaires principaux et espaces associées	0 ha	5	Carrières	0 ha
	3	Cultures annuelles	1 894 ha	5	Chantiers	0 ha
	3	Prairies : naturelles et permanentes (inondables)	0 ha	5	Collines / merlons / Talus	0 ha
	3	Parcelles complexes	Inconnue	5	Emprises publiques (écoles, églises, mairies, ...)	2 ha
	3	Vignes / Vergers	0 ha	5	Axes routiers	Inconnue
	3	Golfs	0 ha	5	Plan d'eau / Marais / zones humides	0 ha
	3	Jardins	Environ 7,6 ha	5	Bois	378,5 ha
- mutable	3	Camping, caravanning	0 ha	5	Cimetière	1 ha

Les sites potentiellement mutables sont des sites actuellement occupés par des fonctions non pérennes ou avec une occupation des sols facilement mutable. La collectivité défend le principe de la ville de proximité, basée sur un tissu urbain diversifié, mixte, où travail et habitat savent cohabiter. **La commune bénéficie d'un seul site mutable à l'intérieur du village, il s'agit d'un groupement de bâtiment agricoles qui ne sera plus forcément utilisé dans les années à venir, les bâtiments pourraient être démolis et les parcelles diviser en moins 2 à 3 lots à bâtir.**

Un des principaux gisements fonciers affichés dans le PLU est localisé dans l'enveloppe urbaine existante.

Certains tissus urbains constitués seront appelés à muter et à se densifier. Les tissus les moins denses, par nature peu intenses, présentent un potentiel de mutabilité non négligeable. **C'est le cas du tissu diffus et du tissu de maisons individuelles de type lotissement.**

Le tissu diffus et le tissu de maisons individuelles représentent un véritable gisement foncier. C'est ce que démontre la démarche Bimby (« Build in my back yard » est une démarche qui vise à densifier les tissus pavillonnaires existants), initiée à l'échelle nationale, **dont l'objectif est de promouvoir la densification des zones pavillonnaires.** L'importance des superficies occupées par les maisons individuelles montre tout l'enjeu du renouvellement urbain. **D'une manière générale, la collectivité ne dispose pas de nombreux sites mutables de type friches urbaines ou industrielles.**

D'une manière générale, la commune ne dispose pas de nombreux sites mutables de **type « friches urbaines »**. 9 logements étaient recensés comme vacants selon l'INSEE en 2021. Selon un recensement de la commune, le nombre de logements vacants s'élève à 5 unités en 2024. Dans le PADD il est inscrit qu'aucun d'entre eux ne pourrait être remis sur le marché étant donné la remise sur le marché de nombreux logements vacants sur les 3 dernières années. **Il y a bien des bâtiments agricoles mutables qui pourrait faire l'objet d'un changement d'occupation sur les prochaines années mais nous n'en avons pas la certitude. A ce stade aucun autre bâtiment en friche ne pourra faire l'objet d'un changement d'usage.**

E. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION OU LE RENOUVELLEMENT DU TISSU URBAIN

Pour atteindre l'objectif de densification et grâce à une réglementation adaptée, la collectivité utilisera les leviers à sa disposition, à savoir la **mutation des tissus constitués (dont la démolition / reconstruction), la transformation du bâti existant, les changements d'affectation, la mixité des fonctions, la reconquête des friches urbaines, éventuellement la construction en cœur d'îlots...** Nous entrons donc dans l'aire de la modification de la ville existante. La ville dont nous héritons a été construite très rapidement (par exemple, la superficie de la tâche urbaine a doublé entre 1960 et 2000), souvent au détriment de la qualité urbaine.

Les préoccupations environnementales actuelles et les principes du développement durable nous donnent l'opportunité d'enrichir le territoire, d'améliorer, voire de réparer la ville produite dans la seconde moitié du XXème siècle, de lui apporter l'urbanité qui lui fait souvent défaut. **Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain à l'extension urbaine.** Le renouvellement urbain, contrairement à l'extension urbaine, consiste à reconstruire la ville sur elle-même. Il consiste à saisir les nombreuses opportunités qui se présentent en milieu urbain pour adapter la ville (le contenant) aux nouvelles demandes sociétales (le contenu). En revanche il convient de s'accorder sur un site favorable au renouvellement urbain, nous avons décidé de retenir la définition en page 110

Une dent creuse constructible pour accueillir convenablement un logement :

- avoir une largeur de parcelle supérieur à 15 mètres ;
- avoir une surface (en zone constructible) supérieure à 450 m² afin de disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ;
- avoir un accès privatif.

Par conséquent toutes les fractions de parcelles, terrains ne respectant pas ces conditions ne peuvent pas être comptées dans le calcul des dents creuses et du potentiel de densification. Pour autant ces parcelles demeureront constructibles mais leurs caractéristiques permettront sans doute uniquement que des annexes ou extensions du bâti existant.

Un travail d'identification de ce secteur a été réalisé en distinguant à chaque fois les parcelles qui pourraient être mobilisées et celles qui ne nous pourraient pas l'être. Par exemple, quelques zones de jardin, les parcelles connaissant un phénomène de rétention foncière ...

Dans le cadre du PLU, un examen de la **rétention foncière** a été établi, cet examen appelle les conclusions suivantes :

	Surface totale en ha	Rétention foncière moyenne pour l'habitat	Surface potentiellement non mobilisable	Surface potentiellement mobilisable	% potentiellement mobilisable
Surface « potentiel densifiable » pour l'habitat	2,48 ha	33%	0,81 ha	1,67 ha	67%

On désigne une dent creuse comme, une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties (unité foncière), insérées dans un tissu construit. Parmi les espaces repérés dans le potentiel densifiable cohabitent des dents creuses qui peuvent facilement accueillir un ou des logements au regard des critères spécifiés au-dessus.

> La mobilisation des espaces densifiables et mutables

Il s'agit de classer en zone urbaine les terrains situés dans l'enveloppement urbaine, sauf impossibilité technique. Les orientations générales fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la collectivité sont tournées vers :

- Optimiser les espaces déjà urbanisés : ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou au renouvellement urbain, sans altérer le bourg et le cadre de vie, par une mobilisation des dents creuses.
- Préserver l'image du centre ancien notamment par le biais de réhabilitations cohérentes en mobilisant les anciennes fermes et les logements vacants.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en permettant à minima, voire en encourageant la cohabitation entre les activités résidentielles et les activités tertiaires et artisanales, domestiques et les équipements publics.

> La maîtrise de l'étalement urbain

La collectivité affiche clairement sa volonté de maîtriser l'étalement urbain et de fait protéger les espaces agricoles et naturels. Une moindre partie de développement résidentiel se fait par extension urbaine. Le PLU est estimé économe en termes de consommation d'espace à l'horizon 2035.

> Le respect des objectifs du SCoT en matière d'habitat

Il faut savoir que la commune est actuellement au Règlement National d'Urbanisme ce qui veut dire que les dents creuses figurant dans le Plan Local d'Urbanisme sont quasiment ces mêmes zones constructibles en situation de RNU. La commune bénéficie de plus d'outils comme la possibilité de faire un règlement écrit, des OAP, une protection de trame verte, etc.

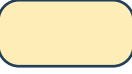
En termes de consommation d'espace, le SCoT des Territoires de l'Aube vise à répondre à la règle n°16 du projet de SRADDET sur la période de référence 2003-2012. Pour ce faire le syndicat DEPART a analysé la consommation des territoires sur la période considérée et le besoin en logements :

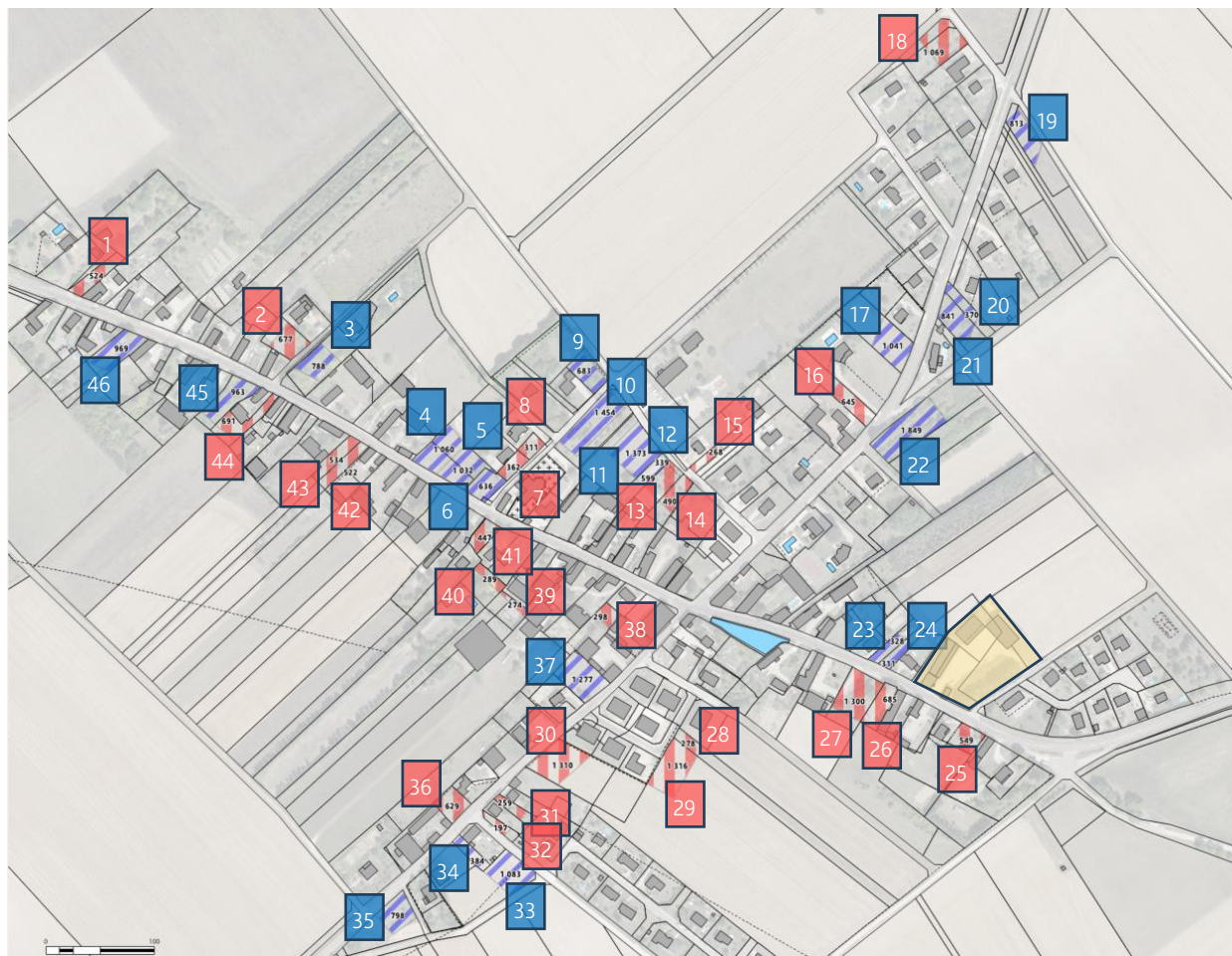
« Définir les projets de développement communaux ou intercommunaux et délimiter les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat dans les documents d'urbanisme dans le respect du potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT à l'horizon 2035, selon la répartition suivante : Secteur D du PLH de Troyes Champagne Métropole – entre 138 à 186 ha de potentiel foncier maximal d'urbanisation soit une moyenne de 2,55 à 3,44 ha – dents creuses comprises (138 ha / 54 communes concernées).

« Opter pour un scénario de développement démographique mesuré à l'échelle du SCoT à l'horizon 2035, basé sur un taux de variation de la population des ménages de +0,1 à +0,2 % par an, et prenant en compte des hypothèses différenciées selon les EPCI afin d'accompagner les dynamiques des territoires »

Au regard des chiffres de la construction neuve ces dernières années, l'effort de production de logements apparaît adapté et répond bien à un objectif « mesuré ». Sur la base de ce scénario, les besoins fonciers sont estimés à l'horizon 2035. Il en résulte ainsi une réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour les années futures par nouveau logement avec ce nouvel objectif de développement fixé et des densités de logements plus importantes. Concernant la capacité de densification, elle va essentiellement se localiser au niveau de l'enveloppe urbaine en dents creuses. La mutabilité des espaces bâtis est assez restreinte puisqu'il s'agit d'une collectivité extrêmement résidentielle avec très peu de friches urbaines ou industrielles.

Légende :

	Potentiel densifiable non mobilisable (soumis à rétention foncière)	8 140 m ² soit 0,81 ha
	Potentiel densifiable mobilisable – environ 19 logements	16 660 m ² soit 1,67 ha
	Site potentiellement mutable	6 000 m ² soit à 0,6 ha



N°	Parcelle exclues vis-à-vis des critères de la page 110	Non mobilisable (rétention foncière)	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
	Surface (en m ² et zone du PLU)				
1	X	524 m ² en UB	-	-	46 Rue Royale - Il s'agit de l'accès à la parcelle en arrière-plan n°34. Par ailleurs la parcelle est trop étroite et mesure 11,5 mètres de largeur. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site.
2		677 m ² en UB	-	-	2 rue du chemin creux - Il s'agit du jardin de la parcelle riveraine. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe.
3			788 m ² en UB	1	La parcelle étant propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains. Les riverains sont suffisamment éloignés pour espérer que la parcelle soit divisée et construite à l'avenir.
4			1 060 m ² en UB	1	La parcelle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains. Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'un projet de division parcellaire et d'un certificat d'urbanisme opérationnel.

N°	Parcelle exclues vis-à-vis des critères de la page 110	Non mobilisable (rétention foncière)	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
Surface (en m² et zone du PLU)					
5			1 032 m² en UB	1	La parcelle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains. Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'un projet de division parcellaire et d'un certificat d'urbanisme opérationnel.
6			636 m² en UB	1	La parcelle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains. Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'un projet de division parcellaire et d'un certificat d'urbanisme opérationnel.
7	X	362 m² en UB		-	3 rue du prêtre - Il s'agit d'une parcelle correspondant à l'accès de la parcelle 149 en arrière-plan. Dans ces conditions et avec une surface inférieure à 450 m² on ne peut pas imaginer une construction sur site (hormis une extension du bâti existant).
8	X	311 m² en UB		-	5 rue du prêtre - Il s'agit d'une parcelle correspondant à l'accès de la parcelle 148 en arrière-plan. Dans ces conditions et avec une surface inférieure à 450 m² on ne peut pas imaginer une construction sur site (hormis une extension du bâti existant).
9			683 m² en UB	1	La parcelle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains.
10			1 454 m² en UB	2	La parcelle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains.
11			1 372 m² en UB	2	La parcelle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains. Elle fait d'ailleurs fait l'objet d'un projet de division parcellaire.
12	X		339 m² en UB	-	10 rue de la croisette – la parcelle étant trop étroite (10 mètres) pour imaginer une construction sur site en dehors d'un regroupement avec les parcelles riveraines. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (hormis une extension du bâti existant ou un regroupement de parcelle).
13		599 m² en UB		-	10 rue Royale - Il s'agit du jardin de la parcelle traversante n°11. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'un regroupement de parcelle.
14.	X	490 m² en UB		-	10 rue de la croisette – la parcelle étant trop étroite (15 mètres) pour imaginer une construction sur site en dehors d'un regroupement avec les parcelles riveraines. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d'une annexe ou d'un regroupement de parcelle).
15	X	268 m² en UB		-	10 rue de la croisette – la parcelle étant trop étroite (8 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (hormis une extension du bâti existant).
16	X	645 m² en UB		-	7 rue de la pavée – la parcelle étant trop étroite (14 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d'une annexe ou d'un regroupement de parcelle).
17			1 041 m² en UB	1	9 rue de la Pavée - La parcelle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains. Elle fait d'ailleurs fait l'objet d'un projet de division parcellaire

N°	Parcelle exclues vis-à-vis des critères de la page 110	Non mobilisable (rétention foncière)	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
Surface (en m² et zone du PLU)					
18		1 069 m² en UB		-	1 rue de la Marmerée – Il s'agit d'une parcelle divisée dans le but de bâtir. Aujourd'hui il s'agit d'un verger desservi par les réseaux. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'un regroupement de parcelle.
19			813 m² en UB	1	18 Rue de la Pavée - La parcelle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains.
20	X		370 m² en UB	-	12 rue de la pavée - la parcelle étant trop étroite (12 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d'une annexe ou d'un regroupement de parcelle).
21			841 m² en UB	1	12 rue de la Pavée - La parcelle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains.
22			1 849 m² en UB	2	8 rue de la Pavée - La parcelle en longueur bénéficie d'un accès sur la RD31, elle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains. En revanche les sorties de véhicules ne peuvent se faire sur la Voie de Pisseloup.
23	X		328 m² en UB	-	9 rue des Templiers - la parcelle étant trop étroite (10 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d'une annexe ou d'un regroupement de parcelle).
24	X		311 m² en UB	-	9 rue des Templiers - la parcelle étant trop étroite (10 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d'une annexe ou d'un regroupement de parcelle).
25		549 m² en UB		-	12 rue des Templiers - Il s'agit du jardin de la parcelle n°100. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension
26	X	685 m² en UB		-	10 rue des Templiers - la parcelle étant trop étroite (15 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d'une annexe, d'une extension ou d'un regroupement de parcelle).
27		1 300 m² en UB		-	14 rue des Templiers - Il s'agit de la cour intérieure de et d'une partie du jardin de la parcelle 45. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'un regroupement de parcelle.
28	X	278 m² en UB		-	Rue Chamonnoise – la parcelle étant trop étroite (10 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d'une annexe, ou d'un regroupement de parcelle).
29		1 316 m² en UB		-	Rue Chamonnoise – il s'agit d'une parcelle agricole, cultivée mais desservi par les réseaux et en lien direct avec le lotissement. Aujourd'hui la vocation agricole prime et la parcelle n'est pas disponible.

N°	Parcelle exclues vis-à-vis des	Non mobilisable (rétention foncière)	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
----	--------------------------------	--------------------------------------	-------------	---------------------------	--------------

	critères de la page 110				
	Surface (en m ² et zone du PLU)				
30		1 310 m ² en UB		-	15 rue de la Croix Huchard – il s’agit d’une parcelle agricole, cultivée mais desservi par les réseaux et en lien direct avec le lotissement. Aujourd’hui la vocation agricole prime et la parcelle n’est pas disponible.
31	X	259 m ² en UB		-	17 rue de la Croix Huchard - la parcelle étant trop étroite (8 mètres) pour imaginer une construction d’un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d’une annexe ou d’un regroupement de parcelle).
32	X	197 m ² en UB		-	19 rue de la Croix Huchard - la parcelle étant trop étroite (7 mètres) pour imaginer une construction d’un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d’une annexe ou d’un regroupement de parcelle).
33			1 083 m ² en UB	1	Rue du Noyer Lelut – Il s’agit d’une parcelle agricole cultivée mais propice à la construction du fait de la proximité immédiate de constructions et sa desserte en réseau.
34	X		384 m ² en UB	-	21 rue de la Croix Huchard – la parcelle étant trop étroite (8 mètres) pour imaginer une construction d’un nouveau logement. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (hormis une extension du bâti existant).
35			798 m ² en UB	1	27 rue de rue de la Croix Huchard – La parcelle accueillant aujourd’hui un verger est propice à la construction par le biais d’une densification des tissus urbains.
36		629 m ² en UB			16 rue de la Croix Huchard - Il s’agit du jardin de la parcelle n°27. À ce stade il est inimaginable d’espérer une construction sur site en dehors d’une annexe ou d’une extension.
37			1 277 m ² en UB	1	6 rue de la Croix Huchard - La parcelle est propice à la construction par le biais d’une densification des tissus urbains.
38	X	298 m ² en UB		-	1 rue Royale – la parcelle était trop petite en surface pour accueillir un nouveau logement. Elle se situe en arrière-plan de la propriété. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d’une annexe ou d’une extension du bâti existant).
39	X	274 m ² en UB		-	9 rue Royale – la parcelle était trop petite en surface pour accueillir un nouveau logement. Elle se situe en arrière-plan de la propriété. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d’une annexe ou d’une extension du bâti existant).
40	X	289 m ² en UB		-	11 rue Royale – la parcelle était trop petite en surface pour accueillir un nouveau logement. Elle se situe en arrière-plan de la propriété. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d’une annexe ou d’une extension du bâti existant).
41	X	447 m ² en UB		-	11 rue Royale – la parcelle était trop étroite (9 m) pour accueillir un nouveau logement. Elle se caractérise par une forme en lanière. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d’une annexe ou d’un regroupement de parcelle).
42	X	522 m ² en UB		-	27 rue Royale – la parcelle était trop étroite (15 m) pour accueillir un nouveau logement. Elle se situe en arrière-plan de la propriété. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d’une annexe ou d’une extension du bâti existant).

N°	Parcelle exclues vis-à-vis des critères de la page 110	Non mobilisable (rétention foncière)	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
	Surface (en m² et zone du PLU)				
43	X	534 m² en UB		-	27 rue Royale – la parcelle était trop étroite (15 m) pour accueillir un nouveau logement. Elle se situe en arrière-plan de la propriété. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer une construction sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension du bâti existant).
44		691 m² en UB		-	37 rue Royale - Il s'agit du jardin de la parcelle n°63 en amont. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension.
45			963 m² en UB	1	39 rue Royale - La parcelle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains.
46			969 m² en UB	1	49 rue Royale - La parcelle est propice à la construction par le biais d'une densification des tissus urbains.

En tenant compte de la faisabilité technique et des comportements individuels, environ **16 660 m² de potentiel densifiable peuvent être mobilisés dans le projet de PLU**. Toutes les parcelles parmi les 16 660 m² sont localisées dans ce que l'on appelle communément dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU) les Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Ces parcelles pourraient accueillir **19 logements** soit une densité proche de 10 logements par hectare. Les autres parcelles sont naturellement restées dans le tracé de la zone constructible du fait de la présence des VRD ou des possibilités de créer des annexes ou des extensions.

II. Hypothèses théoriques de définition du projet

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'opportunité pour la commune de mener une réflexion d'ensemble sur son territoire prenant en compte plusieurs problématiques : démographie, attractivité, densité, cadre de vie, morphologie urbaine, paysages, etc. L'élaboration des orientations générales qui constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) découle :

- Des objectifs initiaux des procédures définies par la délibération du 5 février 2021 décidant de prescrire l'élaboration du PLU, qui en ont constitué un premier cadrage ;
- De la mise en œuvre des grands principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme ;
- Du respect des objectifs du développement durable et de protection de l'environnement en général.

Le projet et les choix opérés se sont nécessairement renforcés au regard des enjeux et besoins identifiés au cours du diagnostic territorial. Ils ont été affinés sur la base des différentes politiques sectorielles et politiques publiques en termes d'aménagement du territoire notamment, ainsi que les projets développés sur le territoire communal pendant la procédure. Les orientations générales du PADD regroupées dans un document séparé ont fait l'objet d'un **débat au Conseil Municipal du 25 février 2022**.

Bases théoriques de travail pour la définition du projet

Il y a un volume d'espaces suffisant dans les tissus urbains actuels (« dents creuses » / potentiel densifiables) pour permettre la croissance démographique souhaitée. Il y a bien à terrain communal propice à une opération de lotissement mais le volume des espaces à l'intérieur des tissus urbains est suffisant pour le projet de PLU à l'horizon 2035. Les zones urbanisables ont donc été choisies en fonction de :

- Leur localisation par rapport au tissu urbain existant (cohérence et présence des réseaux) ;
- La qualité des sols (absence de risque reconnu comme tel) ;
- Des ambitions communales (croissance démographique, préservation des espaces naturels) ;
- Des disponibilités foncières.
- La capacité des réseaux.

Afin d'évaluer les véritables besoins de la commune, notamment en termes de logement, des projections peuvent être établies à partir des évolutions observées ces dernières années et à travers les données issues des recensement INSEE. La tendance de l'évolution de la population est actuellement à la diminution de la population entre 2010 et 2021.

Depuis la commune a pu réaliser un lotissement communal, certaines dents creuses se sont comblées et des corps de ferme / longère champenoises se sont rénovés. Il est certain que depuis 2021, la population communale croît (plus d'arrivées que de décès).

La reconquête des logements vacants (ventes récentes, rénovation) a permis d'accueillir des habitants dans le parc immobilier existant. Selon l'INSEE il y a 10 logements vacants en 2021, nous en avons dénombrés 5 en 2024 qui pourraient accueillir des habitants (déduction des logements insalubres). Il est probable que dans les 10 logements en 2021, il existe des logements en travaux (rénovation importante) qui devraient se finir d'ici peu.

Point méthodologique

Il convient de s'intéresser aux tendances passées et de faire des projections cohérentes avec le dernier millésime INSEE 2021. **Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2022 et 2035 (13 années)** en prenant en compte les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 qui a construit son projet de développement à l'horizon 2035. Le T0 du Schéma de Cohérence Territorial est donc son approbation c'est-à-dire 2020. Nos hypothèses se basent sur le dernier millésime connu de l'INSEE au moment de la rédaction du dossier « 2021 ». Il convient donc de faire un calcul du besoin en logements entre 2022 et 2035.

Afin d'être au plus près de la réalité entre la date de démarrage du SCoT des Territoires de l'Aube et l'élaboration du PLU, **il convient de retrancher les logements déjà réalisés entre 2022 et 2024 (date de l'arrêt de projet de PLU).** Depuis 2022, il y a eu aucun permis de construire portant sur la création d'un nouveau logement.

Il convient de prendre en compte plusieurs **paramètres dans le calcul du besoin en logement** à savoir le point mort, l'effet démographique et les besoins satisfaits. Le calcul du besoin en logement est inspiré de la méthode du CEREMA disponible en suivant le lien : https://www.cerema.fr/system/files/documents/2019/01/Calcul_besoins_logements_-_panorama_methodes_V10_cle515d51-1.pdf

Calcul du point mort entre 2022 et 2035 (=maintenir le même niveau de population INSEE 2021)			+ Effet démographique (ambition communale – SCoT)	- Besoins satisfaits (=Logements réalisés entre 2022 et 2024)
Desserrement des ménages à horizon 2035	+ Renouvellement du parc	+ Variation des résidences secondaires et des logements vacants		
6	7	-1	9	0
= Calcul du besoin en logement = 20				

Objectifs communaux :

Avec son positionnement stratégique au Nord de l'agglomération troyenne et sur l'axe Troyes-Romilly-Nogent, son cadre de vie champêtre et ses équipements publics (école, aire de jeux, salle polyvalente, etc.) en nombre et de qualité, **Le Pavillon-Sainte-Julie a pour objectif de rester sur la dynamique récente avec l'accueil d'une nouvelle population.** L'objectif n'est pas d'obtenir 50 habitants supplémentaires mais de rester sur la dynamique récente **en comblant les quelques espaces à l'intérieur du village** (potentiel densifiable et dents creuses). Ces espaces (mobilisables, non soumis à rétention foncière) représentent 16 660 m² et pourraient accueillir 19 logements. **En 2035**, selon les objectifs du PLU, la population municipale serait comprise dans une fourchette de **303 à 315 habitants** avec 20 logements créés entre 2018 et 2035. Parmi ces 20 résidences principales en plus, 11 seront uniquement pour satisfaire le point mort (pas d'augmentation du nombre d'habitants).

1) Assurer le desserrement des ménages entre 2022 et 2035

Pour garder le même nombre d'habitants qu'en 2021 soit 282 habitants (+ 5 étudiants – population totale), compte tenu de la tendance actuelle de diminution globale de la taille des ménages, des décohabitations plus faciles, en prenant en considération la courbe de tendance départementale et les dynamiques récentes de la commune, **il y aurait 6 logements nécessaires à prévoir pour le seul desserrement des ménages.**

En effet la taille des ménages baisse d'année en année, sur la commune elle a chuté de 11,76% entre 2010 et 2021 soit 1% par an. Si la tendance se poursuit la taille des ménages à l'horizon 2035 serait de 2,10 personnes par foyer. Le contexte géographique de la commune, ses dynamiques récentes nous font dire que la taille des ménages chuterait seulement de 4,57% entre 2022 et 2035 soit 2,30 personnes par foyer. La composition des foyers sur la commune reste familiale même si la commune observe un vieillissement de la population.

Desserrement des ménages = (Population des résidences principales en 2022 / Taille des ménages en 2035) - Nombre de résidences principales en 2022

= (282 / 2.30) – 117 = 6 logements

2) Renouveler le parc immobilier

Le renouvellement du parc de logement tient au changement de destination des logements (démolition, abandon ou affectation à un autre usage (commerces, bureaux...). À l'inverse, des locaux autres que logement sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements ou des logements agrandis par la fusion de plusieurs logements. Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Le renouvellement du parc immobilier sur la période 2010-2021 est de 12 logements soit 1,09% du parc tous les ans. Nous pensons qu'une vague de réhabilitation-rénovation du bâti ancien a eu lieu durant cette période, le phénomène devrait se calmer de part la rareté du bâti à rénover. Parmi les 129 logements en 2021 (parc total), 35 résidences principales ont été construites avant 1946 soit 31.4%

Le renouvellement du parc entre 2022 et 2035 est estimé à 0.4% / an sur les 13 années du projet de PLU soit 5,2% soit **7 logements pour prendre en compte la destruction, la vétusté des logements et le changement d'usage.**

Taux de renouvellement sur la période 2022-2035 x parc total en 2022

5,2% x 129

Besoin en renouvellement = 7

3) Variation des logements vacants et des logements occasionnels entre 2022 et 2035

Il convient de tenir compte des variations entre les résidences secondaires et des logements vacants avec **1 logement vacant au profit des résidences principales entre 2022 et 2035** (en déduction du besoin car remis sur le marché avant 2035). En 2021, l'INSEE comptabilise 10 logements vacants, selon un inventaire communal, il y en avait 5 logements vacants habitables (déduction des logements insalubres) en 2024. La commune ambitionne de maintenir son taux de vacance autour de 6%. L'objectif est donc de remettre sur la marché immobilier 1 logement vacant (en déduction du besoin).

Variation du parc de résidences secondaires et des logements vacants = (RS+LV en 2035) – (RS+LV en 2022)

= (2 + 9) – (2 + 10)

= -1

4) Point mort

Pour mémoire le point mort se définit comme le nombre de logements induits par l'addition du desserrement, du renouvellement du parc, de la vacance ainsi que des changements de modes d'occupation, et devant être construits pour maintenir la population constante. Certains territoires, bien qu'en perte d'habitants, ont ainsi des besoins en nouveaux logements, liés au point mort.

En prenant les 3 premiers facteurs pour le calcul du point mort, nous obtenons le **point mort** (nombre de logements techniquement nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants à l'horizon 2035). **Celui-ci s'établit à : $6 + 7 - 1 = 11$ logements à créer.**

5) Accueillir une population supplémentaire extérieure entre 2020 et 2035

Il s'agit de calculer la population projetée à la fin du cycle. La population projetée se définit comme l'estimation du nombre d'habitants ou de ménages prévu par l'INSEE via notamment les projections de croissance annuelles du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020. La commune du Pavillon-Sainte-Julie est localisée dans la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole. La particularité de l'EPCI réside dans le fait qu'elle dispose d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 11 décembre 2019.

Par conséquent les enveloppes foncières et les objectifs en termes de production de logements sont inscrits secteur par secteur dans le PLH. Afin de traduire le projet communal il convient de s'intéresser au PLH et aux objectifs qui en découle. **Les communes rurales font parties du secteur D.** Au total Troyes Champagne Métropole (tous secteurs confondus) a pour objectif :

- De produire entre 12 500 et 13 600 logements entre 2020 et 2035 soit entre 550 et 650 logements / an. Les objectifs d'offre en logements définis à l'horizon 2035 **prennent en compte à la fois la construction neuve, la rénovation et la remise sur le marché de logements vacants, et les changements de destination** (orientation 1.2.2 du DOO du SCoT DEPART – p.12 / 84).
- Un potentiel foncier à l'horizon 2035 de 359 à 669 hectares. Le potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT est à prendre en compte pour le dimensionnement des **zones à urbaniser** (ouvertes à l'urbanisation ou dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à l'horizon 2035) **mais également pour le potentiel densifiable ou mutable au sein des zones urbaines** (orientation 1.3.7 du DOO du SCoT DEPART – p.12 / 84).

	Objectifs en termes d'habitant à l'horizon 2035	Objectifs en termes de logements (clé de répartition en fonction de la surface accordée et de la densité moyenne)	Densité de logement par hectare	Objectifs en termes de surface (« potentiel foncier maximal »)	Répartition en %
Troyes Champagne Métropole 173 329 hab. 2021	≈ 23 400	+12 500 à 13 600 Moyenne à 13 000	Entre 10 et 50 logements / ha	Entre 80 et 226 ha Moyenne de 153 ha	30%
Secteur A (PLH)	≈ 13 770	≈ 7 650	50 logements / ha	Entre 94 et 177 ha Moyenne de 135 ha	26%
Secteur B	≈ 4 878	≈ 2 710	20 logements / ha	Entre 47 et 80 ha Moyenne de 63,5 ha	12%
Secteur C	≈ 3 002	≈ 840	13 logements / ha	Entre 80 et 226 ha Moyenne de 153 ha	32%
Secteur D	≈ 1 407	≈ 1800	11 logements / ha	Entre 138 et 186 ha Moyenne de 162 ha	100%
Le Pavillon-Sainte-Julie	≈ 62	≈ 35	11 logements / ha	Entre 2,65 et 3,58 ha Moyenne de 3,12 ha	0,61%

Pour estimer le nombre d'habitants à TCM en 2035 nous prenons la moyenne des logements à réaliser soit 13 000 que nous multiplions par la taille des ménages (1,8 en 2035 contre 2,1 en 2021).

Secteur A (cœur d'agglomération) : La Chapelle-Saint-Luc, Les Noës-près-Troyes, Pont-Sainte-Marie, Rosières-près-Troyes, Saint-André-les-Vergers, Sainte-Savine, Saint-Julien-les-Villas, Troyes

Secteur B (couronne périphérique) : Barberey-Saint-Sulpice, Bréviandes, Buchères, Clérey, Creney-près-Troyes, Lavau, La Rivière-de-Corps, Payns, Sainte-Maure, Saint-Germain, Saint-Léger-près-Troyes, Saint-Parres-aux-Tertres, Saint-Pouange, Torvilliers, Verrières, Villechétif

Secteur C (bourgs-centres) : Bouilly, Estissac, Lusigny-sur-Barse, Saint-Lyé

Secteur D (52 autres communes rurales) : les autres communes de Troyes Champagne Métropole

En prenant ces hypothèses (moyenne et clé de répartition), la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie aurait un objectif de production d'environ 35 logements pouvant accueillir environ 62 habitants à l'horizon 2035 prenant en compte à la fois la construction neuve, la rénovation et la remise sur le marché de logements vacants, et les changements de destination. Afin de vérifier si ces hypothèses étaient cohérentes vis-à-vis de la démographie locale, nous avons souhaités partir sur le calcul du point mort et une ambition communale modeste de 0,56% de croissance démographique annuelle. Ces chiffres nous semblent plus en adéquation avec la réalité du moment.

Hypothèse : Tendance avec 0,56% de croissance démographique annuelle

= $282 \times (0,56\% \times 13 \text{ ans}) = 2022-2035$

= 21 habitants supplémentaires d'ici 2035 par rapport au recensement INSEE 2021 / Taux de 2.3 personnes par ménages soit environ 9 logements supplémentaires

L'hypothèse de 0,56% de croissance annuelle nous semble plus cohérente vis-à-vis de la situation locale.

Si nous devons transposés les hypothèses du SCoT croisées avec celles du PLH nous arriverions à une croissances démographique annuelle de 1,70%. De la même manière une production de 35 logements sur la période 2022-2035 nous semble importante. **Ce qui veut dire que la méthode utilisée par moyenne et clé de répartition (en page 120) n'est pas adaptée à la commune.** Certaines communes du PLH de Troyes Champagne Métropole et notamment du secteur D auront une production de logements plus importante que la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie. Ces dites communes ont sans doute un niveau d'équipement plus important en termes de services, commerces, équipements publics, etc.

A noter que l'hypothèse retenu de 0,56% de croissance démographique est malgré tout compatible avec les prévisions du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020.

6) Besoins satisfaits entre 2022 et 2024

Il convient aussi d'intégrer les besoins non satisfaits sur la période précédente entre le dernier millésime INSEE 2021 et l'arrêt de projet du PLU en 2024 afin d'être au plus près de la réalité entre la date de démarrage du SCoT des Territoires de l'Aube et l'élaboration du PLU. **Depuis le 1^{er} janvier 2022, il y a eu aucun permis de construire portant sur la création d'un nouveau logement.**

7) Bilan du besoin en logements

Point mort + ambition communale – besoin satisfaits entre 2022 et 2035

$$11 + 9 - 0 = 20$$

En 2035, selon les objectifs du PLU (issus du SCoT), la population municipale serait comprise dans une fourchette de 303 à 315 habitants avec 20 logements créés entre 2022 et 2035. Parmi ces 20 résidences principales en plus, 11 seront uniquement pour satisfaire le point mort (pas d'augmentation du nombre d'habitants). **La production de logement est donc estimée à 20 logements entre le 1^{er} janvier 2022 et 2035.** Pour mémoire nous prenons la date de démarrage de 2022 vis-à-vis du dernier millésime INSEE connu de 2021, ce qui facilitera le suivi dans le PLU.

8) Surface totale des besoins fonciers théoriques

Lors de la concertation publique, il est ressorti que les ménages ne jugent pas nécessaire d'accueillir des logements en petit-collectif, le « vivre à la campagne » est synonyme d'espace. Ainsi l'hypothèse de développement de l'habitat se concentre exclusivement sur l'offre de logement individuel autour de 11 logements par hectare (avec des parcelles de taille moyenne de 909 m²).

Il est apparu aussi important de prendre en compte le phénomène de rétention foncière (assez présent notamment sur les communes rurales). Le foncier physiquement disponible n'est pas rare mais pas facilement mobilisable. Pour ces raisons, un coefficient modérateur traduisant la rétention foncière est appliqué à la capacité d'accueil déterminée par la commune dans les documents d'urbanisme. Est pris en compte à ce niveau la réelle disponibilité des terrains à la vente, en appliquant un coefficient de rétention foncière de 1.33 (33% des propriétaires ne souhaitent pas vendre), majorant les besoins en terrains urbanisables. Ce coefficient est rationnel compte tenu de la situation de blocage foncier dans la commune.

Surface totale = Besoin en logements x taille moyenne des parcelles x coefficient de rétention foncière
= (20 x 909) x 1,33
= 18 180 x 1,33
= 24 180 m² soit 2,41 ha

En comptant une moyenne de 11 logements à l'hectare, il faudrait théoriquement dégager 2.41 hectares de potentiel foncier maximal (espace densifiable, mutable, extension urbaine, etc.).

En réalité, compte tenu de la configuration du village, nous ne pourrions pas forcément mobiliser les 2,41 ha issus du calcul du besoin en logement et la transposition en termes de surfaces. En effet il existe un potentiel densifiable indéniable permettant d'accueillir pas moins de 19 logements sur 16 660 m². Ce qui veut dire que le besoin théorique de 20 logements serait quasiment absorbé par les tissus urbains.

La traduction de cet objectif dans le projet de PLU (intégration des parcelles dans le potentiel densifiable « dents creuses » et ouverture à l'urbanisation - cf. OAP pour plus de détail) :

- Environ 19 logements sont possibles dans les espaces densifiables (jugés mobilisables) sur 16 660 m²
- Environ 9 logements sont possibles dans la zone 1AU (lotissement communale) de 13 830 m² dont 3 506 m² de voirie et d'espace public. Compte tenu des disponibilités dans les tissus urbains, la commune a souhaité phaser l'urbanisation de cette zone après le 1^{er} janvier 2035.

Bilan :

- entre 2022 et 2035 = 1,66 ha localisé dans les tissus urbains (potentiel densifiable)
- après 2035 = 1,38 ha localisé en zone d'extension urbaine 1AU

III. Explication des choix retenus pour établir le projet de PADD

A. PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

Par délibération de son conseil municipal en date du 5 février 2021, la commune a décidé de prescrire l'élaboration du PLU en précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation. La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie n'est actuellement dotée d'aucun document d'urbanisme en ce qui concerne les possibilités d'occupation des sols du territoire communal. C'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique, le principe en matière d'urbanisation est l'inconstructibilité des terrains situés hors des parties urbanisées de la commune.

L'établissement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) aurait un intérêt majeur dans la gestion communale du développement local. Les objectifs tendent vers un ancrage territorial des services, une meilleure prise en compte des politiques de l'habitat. Les objectifs poursuivis dans la délibération du 5 février 2021 sont :

- Optimiser les zones à urbaniser
- Des principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme ;
- Fixer les orientations de la commune en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable et de maintenir à minima le niveau de population ;
- Définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre son développement harmonieux ;
- Favoriser le renouvellement urbain ;
- Préserver l'environnement dans le respect des principes du développement durable ;
- Mettre en valeur les qualités architecturales présentes sur le territoire communal ;
- Rendre compatible le PLU avec les différentes évolutions législatives et réglementaires dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020

Les élus ont encouragé l'élaboration du PLU pour favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Il apparaît nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

En effet, la commune pourra faire usage d'un droit de préemption pour des achats immobiliers et prévoir les futures constructions dans la commune en considérant que l'établissement d'un PLU aurait un intérêt évident pour une gestion du développement durable de la commune.

Les mutations rapides liées à l'évolution démographique, aux enjeux environnementaux (gestion des espaces et des ressources), mais également à l'évolution des pratiques urbaines ont amené le législateur à faire évoluer le contenu des documents de planification urbaine de manière radicale depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 (instituant le PLU en remplacement du POS) et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Désormais la stratégie politique d'aménagement de la commune est définie dans le PLU comme un document devant prendre en compte cette dimension primordiale.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET DE PADD

Le PADD, défini en respect des principes de l'article L101-2 et suivant du Code de l'Urbanisme, est une pierre angulaire dans l'affirmation du devenir du territoire. **Synthèse des ambitions politiques, des besoins sociaux et des aspects techniques et durables, le projet communal s'articule autour du développement durable.** Les enjeux déterminés en croisant le regard des élus sur leur territoire et les observations du diagnostic aboutissent à la détermination de choix ci-dessous explicités. Sont ici présentées les orientations générales du PADD au regard des principes généraux de l'urbanisme posés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

C. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Cette partie montre la manière dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit.

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
1. Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	
Orientation n°1.1. Renforcer l'attractivité de la trame villageoise en améliorant la qualité du cadre de vie	Il s'agit de prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine (densification) et permettre le renouvellement du tissu urbain (reconquête des friches, logements vacants et des dents creuses). À ce titre les espaces mutables et densifiables seront identifiés.
Orientation n°1.2. Maintenir l'identité du territoire	Il convient de promouvoir un urbanisme de qualité (architecturale et paysagère), respectueux des sites et des identités du territoire pour les zones d'habitation comme pour les zones destinées à l'activité économique. Il s'agit de maîtriser l'urbanisation afin de préserver l'ambiance villageoise qui est un atout pour le territoire et pour le cadre de vie.
Orientation n°1.3. S'appuyer sur les équipements existants	Pour cela le PLU s'attache à ancrer le projet sur les équipements et les trames (sociale, viaire, noires, vertes et bleue) qui structurent le territoire. Le PLU favoriser les projets (logements, services, activités) au sein des secteurs urbanisés et avec des réseaux en capacité afin de limiter les extensions périphériques.
Orientation n°1.4. Par la diminution de la demande en énergie primaire et le développement des énergies renouvelables	Le PLU encourager le développement des énergies renouvelables. Ces dispositifs de production d'énergies renouvelables devront s'inscrire dans leur environnement et notamment s'insérer dans le paysage en tenant compte de la zone d'exclusion en lien avec la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. Inciter le déploiement d'une architecture contemporaine et faible consommatrice d'énergie. Favoriser le déploiement de bornes de recharges pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables
2. La politique d'habitat	
Orientation n°2.1. Répondre aux besoins en logements par une production ambitieuse, mais réaliste et équitablement répartie	Le PLU traduit un scénario de développement en fonction des besoins et de l'armature territoriale. Cette offre de logements sera répartie en fonction des disponibilités foncières à l'intérieur de la trame villageoise, l'accessibilité aux voiries et réseaux divers et des contraintes techniques et/ou naturelles.
Orientation n°2.2. Diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous, aux différentes étapes de la vie	Il s'ajuster la production de logements pour couvrir l'ensemble des besoins de la population et proposer une gamme diversifiée tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement, individuel ou locatif. Le parcours résidentiel est un principe visant à offrir un logement adapté à chaque étape de la vie d'un individu.
Orientation n°2.3 - Par la densification des villages via la réappropriation des espaces urbains non bâtis (dit les « dents creuses »)	Il convient à travers le plan de zonage d'optimiser les espaces déjà urbanisés : ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou au renouvellement urbain, sans altérer le bourg et le cadre de vie, par une mobilisation des dents creuses. Par ailleurs, le PLU préserver l'image du centre ancien notamment par le biais de réhabilitations cohérentes en mobilisant les anciennes fermes et les logements vacants. Le PLU favoriser la mixité fonctionnelle et sociale en permettant à minima, voire en encourageant la cohabitation entre les activités résidentielles et les services / équipements (cf. OAP).

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
2. La politique d'habitat	
Orientation n°2.4 - Par le développement raisonné de l'habitat	Le PLU traduit un scénario de développement construit à travers le calcul du besoin en logement (point mort et ambition communale). Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2022 et 2035 en prenant en compte les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 qui a construit son projet de développement à l'horizon 2035. Le PLU mobilise 16 660 m² d'espace dans le potentiel densifiable.
3. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	
Orientation n°3.1. Par l'affirmation des potentialités agricoles et naturelles	À travers le PLU et notamment le plan de zonage, il s'agit de maintenir une place importante à l'agriculture en limitant au strict nécessaire (besoin en logement) l'extension urbaine et le mitage de l'urbain au sein des zones de cultures et d'élevage. Mais aussi de protéger l'agriculture, composantes de l'identité communale, sur l'ensemble des communes concernées et de limiter l'artificialisation progressive des sols détruisant des espaces à fortes valeurs agronomiques ou des espaces de respiration.
Orientation n°3.2. Assurer des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité	Il s'agit de préserver, voire de remettre en état, les continuités écologiques, ainsi que les différents réseaux de Trame Verte afin de permettre les échanges entre les espèces. Il convient dans le PLU de freiner la fragmentation des corridors par l'urbanisation ou les infrastructures de transport. Il s'agit de conforter la nature en ville et au sein des espaces agricoles, sous toutes ses formes, pour faciliter le déplacement des espèces au sein de la commune. Dans chaque OAP, la thématique « nature en ville » est intégrée.
Orientation n°3.3. Mettre l'eau au cœur des préoccupations d'aménagement	À travers le plan de zonage, la ressource en eau et les éléments identitaires de la Trame Bleue ont été mis en valeur (ex. 2 puits sont classés en élément remarquable). À travers le PLU, il convient de préserver les zones humides (après analyse il n'y en a pas). Il convient aussi d'encourager la réutilisation des eaux de pluie pour des usages autres que domestiques.
4. Les éléments de paysage	
Orientation n°4. Par la valorisation des paysages locaux	À travers le plan de zonage, les OAP et le règlement écrit il s'agit de : • Valoriser le patrimoine végétal du village comme les arbres remarquables, les espaces verts et boisés, la trame de jardin, les espaces de respiration, ... • Préserver des ceintures vertes cohérentes autour de la trame villageoise. Les ceintures vertes sont des zones tampons composées de milieux naturels à l'interface des zones agricoles (par exemple : les fonds de parcelles plantées, les vergers, ...). • Créer une ambiance végétale, en préconisant dans les opérations d'aménagement de traiter le volet paysager. • Mettre en valeur les points de vue paysagers sur la Champagne Crayeuse et la Plaine Bosselée mettant en valeur la commune et ses environs. Depuis la commune, on observe facilement la Butte de Montgueux, le paysage de Vallée et le village dans son relief de collines. • Mettre en valeur les entrées de ville et les points de vue paysagers sur la trame villageoise.

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
5. La maîtrise des risques, pollutions et nuisances	
Orientation n° 5. Par une préservation de la santé publique	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances : prendre en compte le relief et les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation. • Prendre en compte les espaces tampons entre les zones résidentielles et secteurs d'activités ou agricoles. • Réduire les émissions de gaz à effet de serre : implantation des activités industrielles, favoriser la végétalisation des abords des voies, le développement de cortèges végétaux (haies, boisement, mares, ...). • Préserver les ressources en eau et œuvrer pour la gestion des eaux pluviales.
6. Le développement économique et l'équipement commercial	
Orientation n°6.1. Accompagner et favoriser l'évolution de l'agriculture	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre (principal atout du territoire). • Soutenir l'activité agricole en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et leurs équipements • Maintenir des îlots de productions cohérents et préserver des accès aux exploitations et aux parcelles agricoles afin de garantir la viabilité des exploitations • Laisser la possibilité à l'activité agricole (au sens large) de se diversifier (agritourisme, commerce à la ferme, réseau de circuits-courts, ...)
Orientation n°6.2. Accompagner les activités existantes	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Favoriser le maintien et soutenir le développement des entreprises (dans le respect des activités définies par le SCoT). • Assurer une mixité fonctionnelle entre les activités et l'habitat. • Favoriser le développement économique. • Affirmer la présence de cœur d'équipements sur le territoire avec la présence de la mairie-école, des aires de jeux, salle polyvalente et des sentes piétonnes dans un espace au centre du village.
Orientation n°6.3. Faire connaître le tissu économique local	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Prendre en compte la filière bois, gérant durablement la ressource et diversifiant les usages (économiques, récréatif, écologique, ...) • Considérer le besoin en foncier pour permettre des extensions ou des implantations économiques, connues ou futures
Orientation n°6.4. Conforter la dynamique communale en termes de commerces et de services de proximité	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Préserver et renforcer l'offre de services et d'équipements de proximité pour répondre aux besoins quotidiens. • Promouvoir un cadre de vie agréable en préservant et en développant les équipements de qualité sur le territoire. • Encourager les initiatives mettant en œuvre les principes d'économies circulaires aussi bien issues d'initiatives privées que et/ou publiques.

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
6. Le développement économique et l'équipement commercial	
Orientation n°6.5. Promouvoir le territoire par le tourisme	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Faire connaître le potentiel existant auprès des habitants et des visiteurs. En valorisant les ressources locales telles que le patrimoine bâti remarquable et la grande diversité des paysages (urbain, naturel et agricole). • Affirmer les potentialités touristiques du territoire (ex. ferme templière dont certains vestiges figurent à la Maison du Patrimoine à Saint-Julien-les-Villas, ferme initialement bâtie au Pavillon-Sainte-Julie) par la communication sur l'offre de loisirs, d'hébergement et d'évènementiel à proximité. • Développer le tourisme vert, par exemple les activités de plein air, les aménagements autour des sites naturels et d'un réseau de mobilité douce. • Développer les circuits touristiques, par exemple en mettant en lumière les principaux points d'intérêts du territoire en créant des circuits de découverte thématiques (gastronomie, patrimonial, environnemental, ...). • Créer les conditions pour développer les liens entre l'agriculture et le tourisme, par exemple le tourisme à la ferme, la découverte du terroir, des produits locaux, ...
7. Les orientations en matière de transport et de déplacement	
Orientation n°7.1. Maintenir les efforts de déplacements plus sécurisés (piétonniers et motorisés)	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Poursuivre les aménagements routiers sécuritaires, notamment sur les rues très circulantes et longilignes, ou près des équipements recevant du public. • Prévoir des aménagements de modulation de la vitesse compatibles avec la circulation des engins agricoles. • Tout projet d'urbanisation d'ensemble doit prévoir un ou plusieurs accès sécurisés, notamment le long des grands axes, favorisant ainsi le ramassage des déchets et les manœuvres des véhicules d'incendie et de secours. • Lorsqu'une opération d'aménagement nécessitera la réalisation d'un accès sur axe routier important, il conviendra de respecter des distances de visibilité suffisantes afin de sécuriser les manœuvres ou les traversées de la voie.
Orientation n°7.2. Favoriser les circulations douces	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Développer les déplacements non motorisés par des liaisons piétonnes et/ou cyclistes entre les secteurs résidentiels, les équipements / commerces et les cœurs de village. Les OAP mettent l'accès sur le développement et le raccordement au réseau de mobilité douce • Protéger et développer les cheminements doux (circuits de randonnées piétonniers ou cyclables balisés ou non) sur les communes et assurer leur continuité vers les communes limitrophes.
Orientation n°7.3. Poursuivre la requalification des entrées de ville	Les entrées de village méritent une attention dans leur traitement paysager et sécuritaire, dans leur rôle de « ralentisseur naturel » des véhicules (effet de porte ou d'entonnoir). Le traitement des entrées de ville participe à l'attractivité globale de la commune.

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
7. Les orientations en matière de transport et de déplacement	
Orientation n°7.4. Offrir une bonne irrigation des commerces	Il s'agit d'offrir la possibilité aux ménages et à la clientèle touristique de « consommer local », en valorisant les espaces publics, en créant un véritable parcours piétonnier. Il est donc nécessaire de réfléchir à l'offre de stationnement pour se rendre dans les commerces et services de proximité plus facilement. Il convient de maintenir les rez-de-chaussée commerçants sur quelques espaces clés au milieu du centre-bourg. Pour ce faire, certains linéaires commerciaux ont été identifiés et sont à préserver.
Orientation n°7.5. Développer les transports collectifs ou les rendre efficaces	Favoriser le développement du covoiturage et du transport à la demande pour les déplacements quotidiens afin de prendre en compte les déplacements domicile-travail sur des sites existants tels que les aires de stationnement, les places publiques ou aménagées sur de nouveaux emplacements visibles et sécurisés.
Orientation n°7.6 Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé	Le stationnement des constructions neuves doit correspondre aux besoins des nouvelles constructions (habitat, activité, équipement public, ...).
8. Le développement des communications numériques	
Orientation n°8. Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Regrouper l'urbanisation et en favorisant la compacité à l'étalement urbain des villages, la politique de l'habitat menée par la commune va faciliter le déploiement de la fibre optique en réduisant le linéaire de réseau à installer. • Anticiper les besoins en nouvelles technologies de l'information et en prévoyant l'accès au réseau numérique. • Réduire la fracture numérique en ayant un raccordement très haut débit à moyen terme afin d'accroître l'attractivité du territoire (ménages et entreprises).
9. La politique en matière de loisirs	
Orientation n°9.1. Capitaliser sur le patrimoine local pour développer les itinéraires de promenades et de randonnées	Il s'agit de faire la promotion des balades à la découverte des paysages emblématiques de la commune de la Champagne Crayeuse et de la Plaine Bosselée.
Orientation n°9.2. Promouvoir le sport nature	Il s'agit de créer des interactions et développer des flux entre la commune et ses communes environnantes. Leurs activités se complètent, des circuits peuvent être organisés pour promouvoir le territoire.
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain	
Orientation n°1 : développer en priorité les espaces dans l'enveloppe urbaine	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : • Donner la priorité à la densification du tissu urbain existant plutôt qu'aux extensions urbaines. Le développement de nouveaux modes d'habitat contribue à l'attractivité des villages et donc lutte contre l'étalement urbain. • Limiter la consommation d'espaces agricoles en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi.

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain	
Orientation n°2 : optimiser les capacités constructibles du territoire	Les enveloppes constructibles sont estimées au regard de densités observées et des seuils de densité vivable en milieu rural, dans le respect de la qualité de vie des habitants. Ces densités peuvent être adaptées selon la typologie du tissu urbain, le contexte paysager, la concentration en équipement, la préservation de la biodiversité, la faisabilité technique, le foncier, ... Concernant les espaces en extensions urbaines (zone 1AU), les objectifs de densité brute (VRD inclus) sont les suivants : 11 logements par hectare. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé. Ces densités constituent des moyennes, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.
Orientation n°3 : la définition d'une enveloppe urbaine à ne pas dépasser	En croisant les orientations de la politique d'habitat et ceux pour modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain, concernant les zones de développement à vocation résidentielle, l'objectif est de ne pas dépasser une surface en extension urbaine de 1,5 hectare sur la période 2022-2035. Des secteurs à l'intérieur du tissu urbain seront inscrits dans le PLU mais ne représente pas d'extension urbaine (à l'inverse de l'OAP 1). Compte tenu des surfaces potentiellement densifiables mobilisables (16 660 m² après une étude parcellaire dans le PLU), la zone d'extension (OAP n°1) sera ouverte seulement à partir du 1er janvier 2035. Ces objectifs sont compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube.
Orientation n°4 : satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière	Afin de maîtriser le développement des activités économiques, tout en limitant la consommation d'espace, l'objectif est de ne pas consommer de l'espace en extension urbaine pour créer des zones d'activités économiques. Les activités devront être accueillies dans la trame villageoise et compatible avec la vocation résidentielle de la zone. A noter que le PLU permet l'implantation d'activités économiques définis par le Document d'orientations et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube (cf. règlement écrit).

IV. La compatibilité du PADD avec les principes généraux définis dans le code de l'urbanisme

Pièce essentielle du dossier de PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) informe des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble du territoire communal pour les années à venir.

De nouvelles prescriptions législatives et réglementaires s'imposent au document d'urbanisme ; le PLU s'attache à les prendre en compte. Les communes disposent d'un libre choix concernant l'élaboration et l'énonciation de leur projet ; cependant, le PADD et la délimitation des zones du PLU doivent respecter des principes légaux établis aux articles L101-2 et L131-1 du code de l'urbanisme.

Premier objectif : Équilibre entre développement et préservation

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le projet communal de Le Pavillon-Sainte-Julie se résume en des choix raisonnés répondant aux seuls besoins identifiés sans surplus (Cf. hypothèse théorique de définition du projet). **La consommation d'espaces ne concerne que des projets calculés. Les mesures de protection des espaces forestiers et naturels doivent permettre de compenser les atteintes à ces espaces non-urbanisés aujourd'hui.** Les déplacements et la cohérence urbaine ont été prépondérants dans le choix de la localisation du projet. Les espaces agricoles ne sont que faiblement atteints par le projet communal et les distances de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles ont été respectées. Un accès aux parcelles agricoles est prévu pour la frange de cette même parcelle proche de la voirie lorsqu'elle est constructible.

Les différents sites naturels présents sur le territoire communal ont été classés en zone N, permettant d'assurer une bonne protection de ces espaces. Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité sociale par des dispositions réglementaires permettant la construction autre que pavillonnaire) et économiques (possibilité d'installer son activité sur son parcellaire sous réserve d'être compatible avec le SCoT – les activités économiques structurantes doivent se trouver sur les communes bénéficiant d'une armature territoriale adaptée).

Deuxième objectif : Mixité sociale et fonctionnelle

« 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »

La commune a fait le choix de permettre une diversité de logements en autorisant la construction en limite séparative. Cela peut permettre une densification de logements et ainsi encouragée à la création de logements locatifs. En ce qui concerne la mixité proposée, il est nécessaire d'adapter la taille des terrains selon les besoins, prise en compte des logements vacants insérés dans le tissu urbain existant.

L'absence de COS (Article 14 du règlement) permet de produire des constructions en densité variable adaptées aux besoins de chacun. La communication numérique ADSL est satisfaisante pour les besoins actuels et futurs. Le développement numérique se fera dans le respect des textes en vigueur et dans le cadre des grandes orientations du STDAN du département de l'Aube.

Troisième objectif : Utilisation raisonnée et préservation des ressources et des espaces

« 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ; »

La gestion durable de la collectivité se traduit dans le PADD par la volonté de préserver les milieux forestiers et les boisements diffus. Mais également, la préservation du calme rural et de la qualité de vie par l'interdiction de nouvelles activités nuisantes à proximité immédiate de l'habitat (exemples : activités industrielles). La qualité énergétique des constructions est donc recherchée par l'application de la réglementation thermique en vigueur. Le PLU s'attache à préserver les corridors écologiques par un classement en zone naturelle ou agricole des secteurs concernés. Le PLU s'appuie sur une gestion adaptée des eaux pluviales (perméabilisation des sols) et du maintien de la qualité de l'eau.

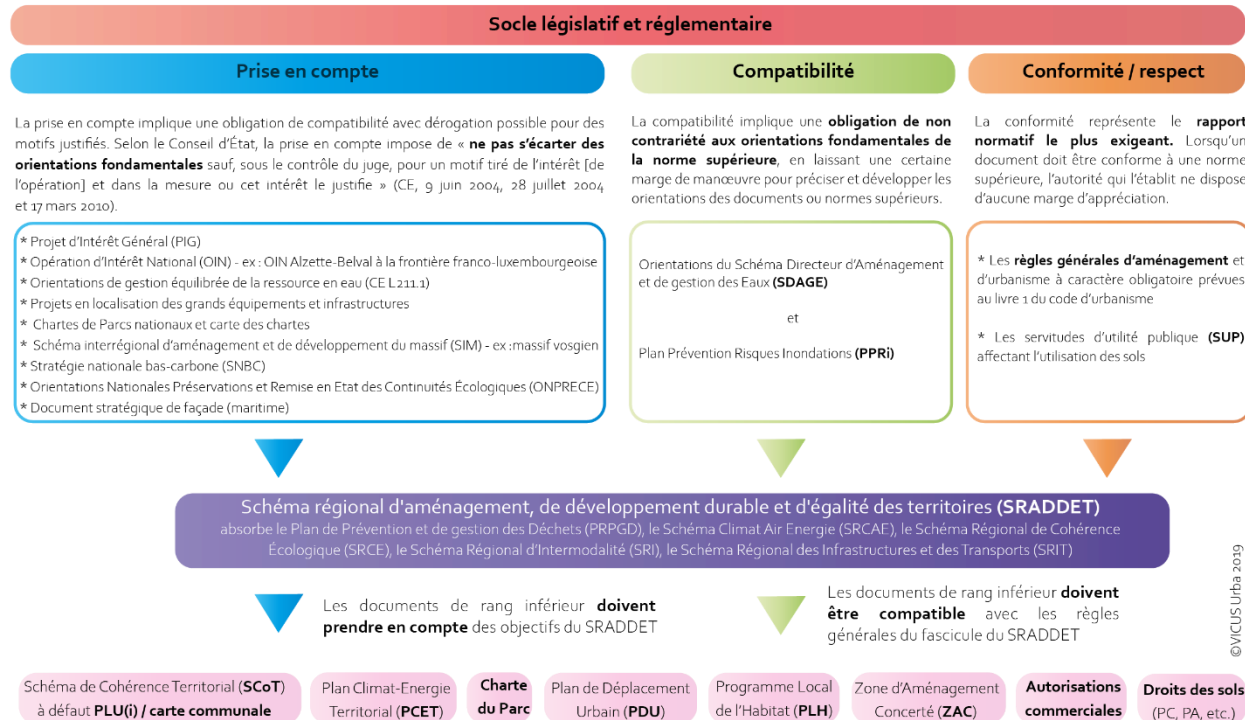
Le PLU s'est aussi attaché à répondre aux objectifs du SDAGE. Les risques inondation, mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles sont pris en compte dans le présent document. Le classement des espaces boisés en zone naturelle contribue également à la régulation des eaux. Pour assurer la qualité des eaux et la gestion des effluents, les dispositifs d'assainissement non collectif devront être adaptés à la nature des sols et seront contrôlés par le SPANC.

La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie n'est pas concernée par de nuisances particulières. Les projets envisagés sur le territoire ne compromettent pas le cadre de vie des habitants. Néanmoins, le maire dispose de pouvoirs de police lui permettant de lutter contre le bruit en cas de dommage constaté. Le PLU tente de prendre en compte tous les types de nuisances potentielles de manière à mieux appréhender les risques de pollution éventuels. Ainsi, une attention particulière est portée sur la gestion de l'eau, des déchets, du bruit, la qualité de l'air, la gestion des déplacements (renforcement des itinéraires piétons), utilisation d'énergies renouvelables et intégration de concepts bioclimatiques pour les constructions futures.

V. La compatibilité avec les plans, programme et schéma de rang supérieur

Hierarchie des normes des documents de planification (niveaux d'opposabilité)

suite à la loi NOTRe (7/08/2015) et à l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2019 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme

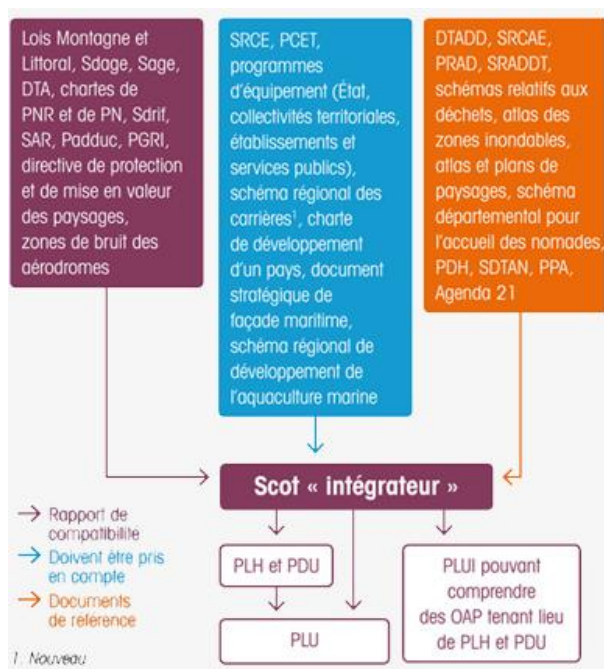


En vertu de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU sera compatible avec différents plans et programmes.

A. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

La compatibilité s'apprécie essentiellement sur le fascicule dit « Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ». Le SCoT est un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en œuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un « bassin de vie ». La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, ...).

La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi Alur va plus loin que la loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques. **C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme locaux doivent être rendus compatibles.**



Le SCoT des Territoires de l'Aube, porté par le syndicat mixte D'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART), opposable depuis le 29 juillet 2020, ainsi les enjeux et objectifs du projet de PLU de la commune de Le Pavillon Sainte Julie devront être compatibles. Le dossier de SCoT, le guide méthodologique pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le SCoT, ainsi que les différentes fiches déclinant les thématiques reprises dans sur le SCoT sont en libre accès sur le site internet du syndicat DEPART à l'adresse suivante : www.syndicatdepart.fr

Le SCoT des Territoires de l'Aube est approuvé le depuis le 10 février 2020 ainsi les enjeux et objectifs du projet de PLU de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie devront être compatibles dont les objectifs sont les suivants [Extrait du Porter à connaissance du Syndicat DEPART – gestionnaire du SCoT] :

Volet 1 : des territoires qui jouent la complémentarité urbain / périurbain / rural

Conforter l'armature territoriale et une offre d'équipements et de services bien organisée et répartie

- Préserver la vie des communes, notamment à travers leur fonction résidentielle intergénérationnelle et d'animation du territoire.
- Favoriser l'offre de services de proximité de manière mutualisée à l'échelle de groupes de villages, ou encore de manière itinérante ou dématérialisée (services numériques), et en éviter tout phénomène d'opportunité ou de concurrence.
- Privilégier la localisation des équipements et services en centralité et développer et des liaisons et connexions aménagées (routières ou douces) vers ces centralités.
- Favoriser les opérations de requalification urbaine, de revitalisation des centres-bourgs, intégrant un travail sur l'espace public et le traitement paysager.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Redynamiser les centres urbains et ruraux, mettre en valeur les cœurs de ville et de village	
1.1.13. Développer et aménager des liaisons et connexions qu'elles soient routières, cyclables ou piétonnes, au sein des communes, pour favoriser l'accès aux centralités, aux équipements et aux services	Lors du PLU, les élus ont saisi l'opportunité d'élargir et le finaliser le cheminement doux qui relie la mairie-école à l'arrêt de bus et aux aires de jeux. Ce cheminement piéton est trop étroit, discontinu et très important pour la vitalité de la commune. Il permettrait de contourner le réseau de trottoir assez étroit Rue Royale. Un emplacement réservé à d'ailleurs été créé.
1.1.14. Favoriser les opérations de requalification urbaine, de revitalisation des centres-bourgs, intégrant un travail sur l'espace public et le traitement paysager	Il existe une zone de projet dans le centre bourg du village qui pourrait accueillir un projet collectif. Les élus avec leurs partenaires ont jugé utiles de cadre l'aménagement de cet espace à travers l'OAP n°2 et l'OAP patrimoniale.

Agir pour adapter et diversifier l'offre d'habitat et pour réinvestir les logements anciens

- Prendre en compte les objectifs d'offre en nouveaux logements définis à l'horizon 2035 (à savoir 550 à 650 logements par an pour TCM (Troyes Champagne Métropole))
- Favoriser la diversité dans l'offre d'habitat et dans l'accès au logement afin de permettre les parcours résidentiels, une plus grande mixité sociale et générationnelle et ainsi favoriser le renouvellement de la population et le fonctionnement des équipements et des services.
- Veiller à ce que les documents d'urbanisme permettent ces formes d'habitat diversifiées en tenant compte de l'échelle des constructions existantes afin de ne pas créer d'incohérence dans le bâti du village.
- Inciter à la rénovation et à la réhabilitation du parc de logement existant (public et privé) et notamment du bâti ancien.
- Dans le cadre de la reconquête des grands ensembles bâtis anciens (fermes, bâtiment d'activité...), porter une attention particulière aux projets visant à créer plusieurs logements au sein d'une même unité, afin qu'ils ne dénaturent pas la composition existante, son unité, son harmonie et la qualité de son cadre.

Au sein de l'armature territoriale du futur SCoT des Territoires de l'Aube, Pavillon-Sainte-Julie s'illustre comme une « commune de niveau 4 », soit un village ne constituant pas une polarité en matière de structuration du territoire au-delà de ses limites communales. Dans ce village typique de Champagne crayeuse l'enjeu dans les domaines évoqués ici est **essentiellement d'assurer la diversité de l'habitat et des fonctions urbaines, de chercher une reconquête des bâtis et espaces délaissés** (dans le respect des harmonies en place) **et de maintenir les travaux et réflexions engagés en matière d'équipement et de mise en valeur du centre bourg** (notamment autour des liaisons douces et l'axe mairie / église - salle polyvalente / équipements sportifs). Le village dans sa physionomie actuelle et le centre bourg sont en effet à mettre au cœur du projet pour assurer à long terme son attractivité.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Reconquérir le bâti ancien et penser l'habitat différemment pour s'adapter à l'évolution des modes de vie	
1.2.10. Dans le cadre de la reconquête des grands ensembles bâtis anciens (fermes, bâtiments d'activité...), porter une attention particulière aux projets visant à créer plusieurs logements au sein d'une même unité bâtie ou d'une même unité foncière, afin qu'ils ne dénaturent pas la composition existante, son unité, son harmonie et la qualité de son cadre.	Il a été question de faire une OAP patrimonial pour préserver l'architecture champenoise et notamment des corps de ferme et longères champenoises. Le règlement précise dans son paragraphe relatif aux aspects des constructions « Réhabilitation / rénovation » que tout projet d'aménagement ou de modification des éléments patrimoniaux des constructions existantes devront être réalisés de manière à assurer la préservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales initiales (murs anciens en pierre, angles bâtis...).

Miser sur la qualité de l'urbanisme et la cohérence des tissus urbains et villageois

- Analyser et prendre en compte les particularités du village, l'histoire de son développement, la logique d'implantation du bâti, les particularités du site.
- Veiller à limiter les extensions linéaires qui tendent à étirer les villages et les distances à parcourir pour donner la priorité à l'urbanisation des espaces libres au sein du village.
- Préserver des espaces de respiration (jardins, boisements, vergers...) qui participent à la qualité du paysage, de l'écologie et du cadre de vie, au sein du village et à ses pourtours. Développer les liaisons et la mise en cohérence des espaces, éviter les extensions de l'urbanisation déconnectées du reste du tissu urbanisé.
- S'engager dans l'objectif régional de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain d'au moins 50% à l'horizon 2035. Soit un potentiel foncier maximal d'urbanisation de 138 à 186 ha pour le secteur de TCM dont la commune fait partie (secteur D du PLH).
- Favoriser la mixité des fonctions (habitat, services, activité, loisirs...)
- Perpétuer la qualité des sites et des paysages villageois, notamment en respectant la manière dont les constructions s'inscrivent dans le site (en évitant ou adaptant l'urbanisation des zones pentues ou accidents du relief...), les hiérarchies en place dans le bâti, les équilibres entre espaces bâtis et paysagers.

Suite

- Maintenir l'authenticité et la diversité du patrimoine bâti par des restaurations respectueuses des architectures traditionnelles locales, des modes constructifs, ordonnancements, modénatures et décors existants.
- Favoriser l'intégration des constructions, y compris d'architecture contemporaine, en cohérence avec les implantations, orientations, formes, hauteurs, pentes, matériaux et couleurs du bâti traditionnel.
- Veiller à la qualité des interfaces entre espaces privé et public (façades sur rue, clôtures, place du végétal, configuration des accès...) pour maintenir la qualité des espaces communs, des paysages urbains et du vivre ensemble.
- Chercher la meilleure intégration possible des opérations d'aménagement dans le tissu urbain et le paysage.

En ce qui concerne l'objectif de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il conviendra à la commune d'en prendre sa part. En l'espèce, le potentiel foncier maximal d'urbanisation pour le secteur auquel appartient Pavillon-Sainte-Julie (secteur D du programme local de l'habitat de Troyes Champagne Métropole) est de 138 à 186 hectares. Au sein de ce secteur comptant 20 175 habitants, Pavillon-Sainte-Julie et ses 293 habitants représentent 1,45 % de la population. Son développement devra rester proportionné au poids et à la situation de la commune au sein de ce secteur soit entre 2.00 et 2.70 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (les espaces libres à l'intérieur du village comptent dans cette enveloppe étant donné qu'il s'agit la plupart du temps d'espace non artificialisé – ex. jardin, friche, pâture).

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Reconquérir le bâti ancien et penser l'habitat différemment pour s'adapter à l'évolution des modes de vie	
1.2.8. Favoriser plutôt les petites opérations de logements afin de faciliter leur intégration au tissu urbain ou villageois, et veiller au respect des équilibres et des proportions par rapport à l'existant.	Il existe un potentiel densifiable indéniable permettant d'accueillir pas moins de 19 logements sur 16 660 m². Ce qui veut dire que le besoin théorique de 20 logements serait quasiment absorbé par les tissus urbains. Au regard du récent lotissement communal, les élus ont souhaités privilégiés les petites opérations de logements et notamment le comblement des dents creuses. Bilan des surfaces : - entre 2022 et 2035 = 1,66 ha localisé dans les tissus urbains (potentiel densifiable) - après 2035 = 1,38 ha localisé en zone d'extension urbaine 1AU
1.3.3. Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés, à caractère paysager et/ou écologique, et participant à la qualité du cadre de vie	Les espaces de respiration sont définis par le SCoT comme les espaces libres et/ou non bâtis au sein et aux franges des tissus urbains ou villageois, participant à la qualité du cadre de vie, des paysages ou à la trame verte et bleue du territoire. Il peut s'agir de jardins ou fonds de jardins, maraichages, vergers, parcs, haies, mails plantés, plantations d'alignement, boisements, cœurs d'îlots verts, prairies, ripisylves (végétation bordant les milieux aquatiques), mares etc. Dans le PLU et notamment le plan de zonage figure de nombreux espaces de trame de jardin qui remplit cet objectif. L'outil utilisée est le classement en élément remarquable au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. A l'intérieur de ces espaces des constructions légères peuvent se faire. La place du végétal doit y être préserver. En cas de projet (construction) ou en présence d'un arbre malade, il doit y avoir un programme de replantation à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial pour conserver les mêmes fonctionnalités pour le paysage.

Volet 2 : des territoires qui s'appuient sur leurs identités et leurs spécificités

Préserver durablement nos paysages et nos patrimoines

- Identifier, cartographier et préserver les éléments structurants du paysage (massif boisé...) ainsi que les éléments identitaires plus ponctuels, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre remarquable, haie, allée ou alignement d'arbres, mare...) ou bâtis (bâti traditionnel typique, patrimoine religieux, petit patrimoine rural, édifice de mémoire, patrimoine lié à l'eau...).
- Respecter la diversité des identités locales en prenant en compte leurs particularités mentionnées au DOO et spécifiques à la Champagne Crayeuse.
- Lutter contre la banalisation des paysages, notamment en périphérie des espaces urbanisés, en évitant les architectures typiques d'autres régions (mas provençal, maison Pays de Loire) et constructions standardisées et sans rapport avec leur contexte. Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte paysager, en définissant des principes d'aménagement adaptés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.
- Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces, notamment entre zones urbanisées ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers... pouvant être traduits dans le PLU sous forme d'espaces boisés classés, de secteurs spécifiques de jardins et vergers (Uj, Aj, Nj...), d'identifications et mesures au titre de la loi paysage, d'OAP, de plantations à réaliser, d'emplacements réservés...).
- Favoriser le recours aux essences végétales issues du terroir, le maintien de la diversité des variétés locales et la mixité par la pluralité des essences locales et l'utilisation de végétaux de tous développements.
- Identifier et préserver les chemins ou les circuits (pédestres, cyclables, équestres...) constituant des potentiels de découverte des territoires, et veiller à préserver leur pérennité et leur continuité dans le cadre des documents d'urbanisme.
- Porter une attention particulière à la qualité paysagère des entrées de village (accompagnement paysager des constructions ...)
- Veiller à ce que les dispositions du PLU favorisent l'intégration paysagère des bâtis agricoles et économiques.
- La commune étant concernée par l'aire d'influence paysagère (zone d'exclusion) délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, il conviendra de maîtriser le développement éolien dans le respect des principes de la Charte éolienne (notamment en le limitant à l'extension des parcs existants).

Non loin des hauteurs de Montgueux qui s'estompent au sud, le village de Pavillon-Sainte-Julie s'est implanté au cœur de la vaste plaine cultivée de Champagne sèche à distance des cours d'eaux et de la vallée de la Seine qu'il domine à l'est. Abrité dans un léger repli du relief, ce village s'est développé au fil d'une ancienne voie de Troyes à Paris et plus récemment sur un axe perpendiculaire (RD 31).

Ce village se présente comme un village-rue typique de Champagne crayeuse. Le long de la rue principale s'alignent, à rythme régulier, les pignons des longères (tournées vers le soleil levant et perpendiculaires à la voie), entre lesquelles s'intercalent haies, jardins et vergers, donnant à la commune une belle tonalité rurale. Sur tous les pourtours du bourg, ces jardins vergers et bandes boisées forment un véritable écrin. Cette perméabilité du tissu urbain due à l'alternance d'espaces bâtis et jardinés, la simplicité des clôtures, l'équilibre entre bâti et végétal et l'harmonie qu'entretient le village avec son site fondent l'identité et la qualité du cadre de vie.

Il en va de même de l'harmonie que présentent les constructions du village qui forment un ensemble cohérent, typique de l'architecture de Champagne crayeuse. Cette architecture se distingue par ses longères ou « maisons longues » en craie ou carreaux de terre couverts d'un enduit ton sable qui contraste avec les jeux décoratifs des briques dessinant les chaînages d'angles, les encadrements des baies, les listels des étages ou les corniches. Au fond des cours on remarque encore souvent d'imposantes granges champenoises généralement en pan de bois. Cela confère au village une palette de couleurs typique offerte par le terroir. Cette palette bien définie est aussi cohérente en ce qui concerne les toitures couvertes de tuile de terre cuite au sein desquelles déroge la flèche d'ardoise de l'église qui ainsi se démarque dans le paysage.

Notons cependant une tendance récente mais marquée à la banalisation des paysages notamment au nord-est du village, avec le développement d'un bâti peu organisé fait de constructions hétéroclites où se retrouvent des styles régionaux et architecturaux venus de tous horizons en rupture avec les harmonies en place. La fermeture des paysages villageois par le développement des murs de béton pleins en clôture reste contenue mais s'accroît alors que le végétal tient toujours une place forte dans la qualité des espaces publics. Cette prédominance du végétal est à maintenir.

Cela d'autant plus que la commune est riche de tout un petit patrimoine. A l'ensemble que forment l'église d'origine médiévale, la mairie et le monument aux morts s'ajoutent tout un réseau de puits, un calvaire et quelques corps de fermes remarquables. L'élaboration du document d'urbanisme sera l'occasion d'identifier et de préserver ces éléments qui participent à l'histoire, la particularité et l'intérêt de la commune.

En matière de grand paysage, la commune présente aussi les caractéristiques de la Champagne crayeuse avec sa grande plaine ouverte et fragile aux vastes horizons ici marquée par quelques ondulations plus vigoureuses du relief (en direction de Montgueux) et des bois ou langues boisées et haies particulièrement présents sur la commune. Par sa situation la commune offre aussi d'intéressantes vues sur la vallée de la Seine, la plaine de Troyes et la butte de Montgueux. Le maintien de la qualité et de l'originalité de ces paysages doit être entendu comme un enjeu d'aménagement. Surtout, le paysage communal est marqué par la présence d'un parc éolien dont l'éventuel développement devra se faire dans le respect de la charte éolienne UNESCO.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Protéger la carte d'identité de nos territoires et valoriser l'authenticité de notre cadre de vie	
2.1.1. Identifier, cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage local, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre remarquable, haie, allée ou alignement d'arbres, mare...) ou bâtis (bâti traditionnel typique, patrimoine religieux, petit patrimoine rural, édifice de mémoire, patrimoine lié à l'eau...).	De nombreux arbres ou éléments forts pour la protection du paysage sont classés en éléments remarquables (cf. § en page 134 – orientation 1.1.3.). La préservation et la mise en valeur du bâti ancien à réaliser à travers le plan de zonage et l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, il s'agit de deux puits sur la Rue Royale à préserver et des maisons agricoles à cour fermée, de type longère champenoise, grange, etc représentant 15 secteurs. Les OAP viendront compléter ce qu'il est attendu en termes de réhabilitation et rénovation du bâti mais aussi des espaces ouverts (cour intérieur, jardin). [Extrait de l'OAP patrimoniale] : Les travaux réalisés sur une construction ancienne localisée avec un lasso rose devront respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment et de l'unité de propriété (ex. cour fermée ou ouverte).
2.1.2. Respecter la diversité des identités locales en prenant en compte leurs particularités et composantes mentionnées au tableau récapitulatif page 18. Les éléments identitaires dans la Champagne Croyeuse sont : les petits bois, langues boisées et boisement relictuels, le petit patrimoine bâti, les espaces ouverts fragiles (ménager) et la perméabilité du tissu urbain.	
2.1.3. Lutter contre la banalisation des paysages, notamment en périphérie des espaces urbanisés, en évitant la multiplication des architectures typiques d'autres régions (mas provençal, maison Pays de Loire, chalet...), les constructions éparses autour des villes et villages ou le recours à des opérations d'aménagement et constructions standardisées et sans rapport avec leur contexte	Le règlement fixe un cadre pour permettre une architecture contemporaine tout en préserver les éléments forts de l'architecte champenoise en milieu rural. [Extrait du règlement du PLU] : Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature, linteaux en briques apparentes, ...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. Les toitures seront à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 35 degrés. Les toitures plates ou monopentes seront uniquement autorisées pour des annexes, des extensions contemporaines ou un garage [...] Les constructions, doivent être par leurs axes de faîtage et façades, soient sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux constructions existantes ou limites de parcelle [...]. Dans le cas d'une rénovation de toiture, la teinte originelle devra être maintenue.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Protéger la carte d'identité de nos territoires et valoriser l'authenticité de notre cadre de vie	
2.1.4. Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte paysager, maîtriser et minimiser les impacts des projets d'urbanisation sur le paysage en : • Privilégiant le choix des sites les plus appropriés (continuité, exposition...), • Respectant les lignes de force du paysage, • Maintenant et complétant les trames végétales et accompagnements paysagers, • Perpétuant l'harmonie des formes et couleurs, • Définissant des principes d'aménagement adaptés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU	L'OAP n°2 située Rue Royale et Rue du Prêtre mérite une attention particulière pour intégrer le contexte paysager à cette opération en dent creuse. Le secteur est localisé en plein cœur du village au dos de la mairie-école et tout proche d'un puit (élément remarquable). Les élus et ses partenaires ont construits l'OAP en tenant du contexte urbain et notamment l'architecture des longères champenoises, les jardins en fonds de parcelle, le système de cour intérieur. La réflexion a même été jusqu'à la hauteur maximale autorisée dans le cas de construction en rez-de-chaussée (possibilité de faire un comble aménageable) et de 6 mètres au faitage dans le cas d'une construction avec un étage au-dessus du rez-de-chaussée. L'idée étant de respecter les traits de l'architecture champenoise agricole présente au cœur du village.
2.1.5. Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces, notamment entre zones urbanisées ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers... pouvant être traduits dans les PLU sous forme d'espaces boisés classés, de secteurs spécifiques de jardins et vergers (Uj, Aj, Nj...), d'identifications et mesures au titre de la loi paysage, d'OAP, de plantations à réaliser, d'emplacements réservés...)	Dans le PLU et notamment le plan de zonage figure de nombreux espaces de trame de jardin qui remplit cet objectif. L'outil utilisée est le classement en élément remarquable au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (cf. § p. 134). Les espaces de transition entre les zones agricoles et les tissus urbains sont essentiels à plusieurs titres. Ils sont essentiels pour la quiétude de chacun (ex. zone de non-traitement, respect de l'intimité) et pour la qualité du paysage. En effet dans les paysages de la Champagne Crayeuse, très ouverte, avec peu de relief, la ceinture verte qui entoure les villages marquent l'identité des villages et accompagne l'implantation des constructions.
Porter une attention particulière aux grands paysages	
2.1.16. Veiller à ce que les dispositions des documents d'urbanisme favorisent l'intégration paysagère des bâtis agricoles et économiques.	Dans un paysage aussi ouvert, il est apparu essentiel de créer une zone agricole protégée (Ap) dans laquelle sont interdits : • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; • Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables de tous types : aérogénérateurs (éoliennes), parc photovoltaïque, unité de méthanisation, etc. La zone Ap se situe à l'interface directe des entrées de ville et de tissus urbains de la commune. La construction de bâtiments agricoles ou d'ouvrage de production d'énergie renouvelables dans cette zone aurait été très impactant pour le paysage.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Porter une attention particulière aux grands paysages	
2.1.20. Dans les communes concernées par l'aire d'influence paysagère (voir carte en annexe) délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, maîtriser le développement éolien dans le respect des principes de la Charte éolienne, notamment en : • Interdisant les nouveaux projets de parcs éoliens au sein de la zone d'exclusion sauf en cas de non co-visibilité avec le vignoble, • Se reportant aux méthodologies de la Charte et en suivant ses préconisations (notamment celles relatives au secteur de la Côte des Bar) pour les projets non co-visibles et extensions en zone d'exclusion ainsi que pour tout projet en zone de vigilance.	La commune abrite sur les franges est 4 éoliennes du parc éolien Seine Rive Sud, elles sont localisées à environ 1 000 mètres des premiers tissus urbains. L'absence de relief fait que celles-ci apparaissent plus proche du village. Depuis la commune on voit l'étendu du parc éolien entre Châlons-en-Champagne et Troyes. Lors du recensement des zones d'accélération énergétiques, les élus ont jugé que les éoliennes étaient suffisamment présentes sur la commune (4 éoliennes de 2 000 W – 90 mètres de haut pour 282 habitants en 2021). Par ailleurs la commune est intégralement concernée par la zone d'exclusion de la charte éolienne de l'UNESCO pour la protection des coteaux AOC Champagne. Sont seulement autorisés, les aérogénérateurs de type éoliennes en cas de non co-visibilité avec le vignoble et dans le respect de la Charte éolien produit par la mission « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Faire de la trame verte et bleue un outil multi-facettes de valorisation des territoires

- S'approprier et prendre en compte la trame verte et bleue définie à l'échelle du SCoT et s'appuyant sur les différentes sous-trames.
- Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT dans les documents d'urbanisme, à travers :
- La protection des réservoirs de biodiversité par un classement et des dispositions réglementaires adaptées ;
- L'identification, la cartographie et la préservation des espaces participant aux corridors écologiques (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies, pelouses calcaires relictuelles...) afin d'assurer la continuité des déplacements des espèces (délimitation d'espaces boisés classés, identification en tant qu'éléments de paysage...).
- Préserver la naturalité des réservoirs de biodiversité et des espaces participant aux corridors écologiques en y limitant les occupations et utilisations du sol non appropriées à la sensibilité du milieu (abris de fortune, dépôts de matériaux...).
- Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser (par exemple via des principes d'espaces tampons, de transition, de coulées vertes, de liaisons douces... dans les OAP des PLU).
- Envisager la restauration ou la remise en bon état des continuités écologiques fragmentées ou non fonctionnelles.
- Privilégier une approche multifonctionnelle de la trame verte et bleue en prenant appui sur les continuités écologiques pour préserver ou valoriser des espaces contribuant à l'offre de loisirs de plein air, la vie sociale, les productions agricoles de proximité, la protection de ressources naturelles (eau, sol, forêt...), la prévention des risques d'inondation ou de ruissellement, la préservation des nuisances sonores...
- Prendre appui sur la trame verte et bleue pour valoriser l'offre de promenade, de loisirs, de découverte, d'accès à la nature et renforcer l'offre de liaisons douces.

Intégrer les enjeux agricoles et forestiers dans les réflexions d'aménagement

- Protéger la vocation des espaces agricoles à travers un classement adapté dans les documents d'urbanisme.
- Prendre en compte les données disponibles sur le potentiel pédo-agronomique et économique des terres, dans le cadre de la réflexion sur les développements urbains et villageois et du travail de zonage des documents d'urbanisme.
- Eviter l'enclavement des terres agricoles dans le cadre de la réflexion sur les développements urbains et villageois et notamment dans le cadre de la localisation des zones à urbaniser.
- Prendre en compte les problématiques de circulation des engins agricoles au sein des zones urbanisées et à urbaniser (itinéraires, emprises de voies, traversées...) et veiller à la continuité des itinéraires agricoles au sein des finages et à l'échelle intercommunale
- Favoriser le regroupement ou la mutualisation des sièges d'exploitation, des bâtiments et des matériels agricoles, par exemple à travers la délimitation de zones dédiées dans les documents d'urbanisme.
- Favoriser l'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage (choix du site et orientation du bâtiment, couleurs et matériaux, accompagnement végétal, intégration au relief, dimensions et volumes) à travers des dispositions qualitatives dans les documents d'urbanisme.
- Travailler la délimitation des zones agricoles dans les documents d'urbanisme en prenant en compte les enjeux de protection du paysage et des vues remarquables (classement en zone A indicée des espaces les plus sensibles...).
- Limiter les phénomènes d'altération ou d'érosion des sols par la préservation ou la création de bandes enherbées, de fossés, de couverts végétaux et de haies.
- Prévoir la gestion des interfaces entre zones agricoles et zones urbanisées et à urbaniser en intégrant un principe de transition paysagère et/ou environnementale dans les documents d'urbanisme (lisières paysagères, plantations, recul des constructions, liaisons douces...).
- Inciter à une réflexion globale sur les problématiques liées à l'agriculture dans le cadre de la phase diagnostic des documents d'urbanisme (accessibilité, foncier, reconversion/diversification, qualité des sols et des paysages...).
- Promouvoir la diversité culturelle en identifiant et en préservant les espaces de production spécifiques dans les documents d'urbanisme (maraîchage, jardinage, vergers, vignoble, horticulture, pépinière, prairie d'élevage, surface herbagée...).
- Protéger les massifs forestiers et les principaux boisements à travers un classement et/ou des prescriptions adaptés dans les documents d'urbanisme.
- Préserver les lisières des boisements à proximité des espaces urbanisés ou à urbaniser par l'instauration de zones « tampons » dans les documents d'urbanisme

Au-delà des éléments de paysage au sein et aux abords du village vus précédemment et qui participent aux qualités écologiques de la commune, Pavillon-Sainte-Julie se distingue par la présence d'un ensemble encore dense de bois relictuels de plaine (parfois importants) et de bandes boisées formant un véritable réseau écologique avec les boisements des communes proches et notamment avec la ZNIEFF de Villeloup. Cette continuité en « pas japonais » est distinguée au sein de la trame verte et bleue du SCoT comme un corridor écologique important et devra faire l'objet de mesures d'identification et de préservation en conséquence. La préservation des ressources que constituent les terres agricoles couvrant la majeure partie du territoire relève d'un véritable objectif d'aménagement. De même, la question de l'intégration des bâtiments agricoles (couleurs, accompagnement végétal...) devra faire l'objet d'une attention particulière dans ce contexte de plaine ouverte aux paysages sensibles.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Valoriser la présence de la forêt dans nos territoires	
2.3.17. Protéger les massifs forestiers et les principaux boisements à travers un classement et/ou des prescriptions adaptés dans les documents d'urbanisme	Malgré la faible présence de boisements en Champagne Crayeuse, ceux-ci jouent un rôle important sur le paysage, ils sont autant d'éléments marqueurs qui accompagne les villages au grès des saisons. Au total il y a 18,60 ha en espace boisé classé, 378,49 ha de zones naturelles.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Protéger la carte d'identité de nos territoires et valoriser l'authenticité de notre cadre de vie	
2.1.5. Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces, notamment entre zones urbanisées ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers... pouvant être traduits dans les PLU sous forme d'espaces boisés classés, de secteurs spécifiques de jardins et vergers (Uj, Aj, Nj...), d'identifications et mesures au titre de la loi paysage, d'OAP, de plantations à réaliser, d'emplacements réservés...)	Dans le PLU et notamment le plan de zonage figure de nombreux espaces de trame de jardin qui remplit cet objectif. L'outil utilisée est le classement en élément remarquable au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme (cf. § p. 134). Les espaces de transition entre les zones agricoles et les tissus urbains sont essentiels à plusieurs titres. Ils sont essentiels pour la quiétude de chacun (ex. zone de non-traitement, respect de l'intimité) et pour la qualité du paysage. En effet dans les paysages de la Champagne Crayeuse, très ouverte, avec peu de relief, la ceinture verte qui entoure les villages marquent l'identité des villages et accompagne l'implantation des constructions.

Volet 3 : des territoires qui organisent ensemble leur développement

Réduire la vulnérabilité de nos territoires

- Accompagner les collectivités, lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, pour l'intégration d'une réflexion sur la vulnérabilité du territoire vis-à-vis du risque inondation dans le cadre du diagnostic.
- Dans le cadre des documents d'urbanisme, concevoir le projet de territoire dans une logique de prise en compte renforcée du risque et d'une meilleure adaptation pour mieux résister en cas d'inondation, en prenant en compte dès l'amont de la réflexion, les connaissances locales (ruissellement par remontées de nappe...) et en limitant l'imperméabilisation des sols.
- Mobiliser davantage la palette d'outils réglementaires à disposition des collectivités dans le cadre des PLU, en incitant à
 - ✓ Une information exhaustive sur la présence des différents risques locaux sous la forme graphique,
 - ✓ Un encadrement de l'imperméabilisation (espaces verts, coefficient de biotope, limitation des surfaces, préconisations en termes de traitement via des techniques perméables...),
 - ✓ Un encadrement des rejets d'eaux pluviales sur le domaine public (infiltration ou stockage sur la parcelle, limitation des débits de fuite...).
- Prendre en compte les capacités d'approvisionnement locales en eau potable dans le cadre de la détermination des enveloppes urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme.
- Sécuriser la ressource en eau potable (notamment en protégeant les captages et leurs périmètres de protection rapprochés par un classement adapté dans les documents d'urbanisme).
- Limiter les phénomènes de ruissellement en identifiant et protégeant les éléments ponctuels (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies...) par les mesures les plus adaptées dans les documents d'urbanisme (espaces boisés classés, éléments de paysage, emplacements réservés...).
- Favoriser la maîtrise des consommations et la performance énergétique des constructions à travers des règles adaptées permettant l'utilisation des énergies renouvelables, tout en veillant au respect de l'architecture, du patrimoine et du paysage (panneaux photovoltaïques, éoliennes domestiques, dispositifs de récupération des eaux de pluie etc.).
- Permettre la diversification des modes de production et des sources d'énergie sur le territoire du SCoT répondant aux filières les plus adaptées et sous réserve d'une gestion raisonnée et durable des ressources et de leur mode d'exploitation (méthanisation, solaire, éolien, hydro-électricité...).
- Encourager la réduction de la production de déchets, en demandant, dans les documents d'urbanisme, un espace pour le stockage des containers de tri et de collecte des déchets ménagers intégré dans son environnement, notamment pour l'habitat collectif

En Champagne crayeuse l'objectif sera principalement d'observer les problèmes pouvant être liés aux questions de remontées de nappe, de ruissellements et d'érosion des sols ainsi que d'assurer la qualité de la ressource en eau. Ainsi, le réseau de haies, qui joue un rôle sur le plan écologique et paysager, devra aussi être préservé pour son rôle environnemental vis-à-vis du ruissellement et l'érosion des sols. Le PLU sera aussi l'occasion de matérialiser graphiquement l'ensemble des risques et nuisances (risques liés aux argiles, bruit, périmètres d'éloignement...)

Préserver les équilibres économiques et commerciaux

- 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), à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones dans lesquelles ou à proximité desquelles elles s'insèrent, et qu'elles n'induisent pas de nuisances particulières.
- Limiter géographiquement l'implantation de commerces (au sens défini par le SCoT) au seul espace de centralité (dont la délimitation sera réalisée si nécessaire lors de l'élaboration du PLU en fonction des critères détaillés au DOO). De plus les commerces qui s'implanteront en centralité ne devront pas excéder 300 m² de surface de vente.

A l'échelle de la commune, l'enjeu économique et commercial s'exprime en premier lieu dans la nécessité d'encourager la diversité des fonctions au sein du village et d'assurer le maintien, le développement et la diversification des activités en place. Il peut aussi être de conforter le centre bourg en favorisant l'apparition de commerces prioritairement. La question de nouvelles zones d'activité spécifiques se réfléchira elle dans un cadre plus large et stratégique à l'échelle intercommunale

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Protéger la carte d'identité de nos territoires et valoriser l'authenticité de notre cadre de vie	
3.2.11. Orienter l'implantation des commerces dans les localisations préférentielles définies par le SCoT, c'est-à-dire : • Soit dans les centralités, • Soit dans les pôles commerciaux de périphérie	La commune ne dispose pas de commerces. Il y a uniquement des bornes de retrait de type « click and collect ». Après échanges avec les élus il a été décidé de ne pas faire figurer de périmètre de centralité de donc interdire toute « activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC » du SCoT DEPART à savoir : les commerces de détail, les commerces de gros, les points de vente au détail liés à une activité de production déconnectés géographiquement des lieux de production, les cinémas. A noter que la plupart des activités quotidiennes (ex. boulangerie, activité de service, etc.) peuvent s'implanter sur la commune.

Travailler sur les solutions de mobilité

- Dans le cadre des documents d'urbanisme, porter une attention particulière aux liaisons douces (piétonnes, cyclables), en :
 - ✓ Identifiant les cheminements et axes de circulations douces existants et/ou à créer (notamment vers les centres),
 - ✓ Évitant leur mutation ou leur disparition (en interdisant la création d'accès automobiles sur les chemins existants, en exigeant le maintien de leur continuité...),
 - ✓ Cherchant à les connecter, les compléter ou les poursuivre (par le biais d'emplacements réservés, de principes de connexions dans les OAP...), si possible en lien avec la trame verte et bleue et les continuités écologiques.
- Prévoir, dans les documents d'urbanisme, la réalisation d'un local et/ou d'un espace abrité pour le stationnement des deux-roues répondant aux besoins, notamment dans le cadre des constructions destinées à l'habitat collectif.
- Dans le cadre des documents d'urbanisme, travailler sur la hiérarchisation des voies afin d'adapter le gabarit à la fonction de la voie (structurante, secondaire, desserte interne, liaison douce...), ainsi que sur l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels des constructions et de la présence ou non de transports collectifs.

A l'échelle du village, le regroupement des équipements au cœur du bourg, les faibles distances et les possibilités de développement urbain à proximité directe du centre plaident pour le maintien et le développement des circulations douces. Cela se fera notamment en protégeant les parcours existants, en les complétant et les articulant.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Favoriser les déplacements doux et de courte distance	
3.3.11. Dans le cadre des documents d'urbanisme, porter une attention particulière aux liaisons douces (piétonnes, cyclables), en : • Identifiant les cheminements et axes de circulations douces existants et/ou à créer (notamment vers les centres), • Évitant leur mutation ou leur disparition (en interdisant la création d'accès automobiles sur les chemins existants, en exigeant le maintien de leur continuité...), • Cherchant à les connecter, les compléter ou les poursuivre (par le biais d'emplacements réservés, de principes de connexions dans les OAP...), si possible en lien avec la trame verte et bleue et les continuités écologiques.	Lors du PLU, les élus ont saisi l'opportunité d'élargir et le finaliser le cheminement doux qui relie la mairie-école à l'arrêt de bus et aux aires de jeux. Ce cheminement piéton est trop étroit, discontinu et très important pour la vitalité de la commune. Il permettrait de contourner le réseau de trottoir assez étroit Rue Royale. Un emplacement réservé à d'ailleurs été créé. De plus il relie les équipements publics et les rues entre eux : le foyer rural, les aires de jeux, la mairie-école, etc. Il existe également un grand nombre de sentiers ruraux parcourus par les randonneurs et cyclistes.

Au regard des orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020 et des traductions dans le PLU de Le Pavillon-Sainte-Julie, **la compatibilité avec le SCoT est assurée.**

B. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Créé par la loi de 1992, et modifié par la Directive Cadre sur l'Eau de 2000, le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux (SDAGE) fixe pour chaque grand bassin hydrographique des orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il définit de manière générale, les grands objectifs de qualité et de quantité des eaux pour atteindre un bon état général des eaux. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit ainsi être compatible avec le document, les décisions touchant aux autres domaines doivent le prendre en compte.

La commune appartient au bassin hydrographique Seine-Normandie, dont le SDAGE a été adopté le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027. Le SDAGE Seine-Normandie s'applique aux SCoT approuvés et notamment vis-à-vis des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux. **Ainsi la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est concernée par le SCoT, la compatibilité se fait par rapport au SCoT dans son rôle intégrateur.**

Les grands messages du SDAGE aux collectivités :

Disposition	Traduction
Végétaliser la ville face au changement : Afin de réduire l'imperméabilisation des sols pour permettre aux eaux de pluie de s'infiltrer où elles tombent plutôt que de ruisseler, le SDAGE prévoit que les documents d'urbanisme privilégient, en cas de nouvelle urbanisation, de densifier au préalable des zones déjà urbanisées, d'utiliser, si la densification ne suffit pas, des terrains situés en zone déjà desservie par les réseaux publics, et de compenser les nouvelles imperméabilisations en désimperméabilisant d'autres surfaces du territoire. Cela peut se traduire par la création de jardins de pluie ou d'espaces végétalisés en creux (noues, fossés végétalisés, ...). L'infiltration en pleine terre et la végétalisation sont des moyens de lutter contre les « îlots de chaleur urbains » et de recharger les nappes phréatiques, réservoirs souterrains du bassin	• SCOT intégrateur • Le PLU respecte la trajectoire fournie par le SCoT
Mieux protéger les captages destinés à l'eau potable : Les collectivités sont invitées à poursuivre l'identification des aires de captage, à inscrire dans les documents d'urbanisme les règles favorisant des usages du sol compatibles avec la qualité de l'eau, comme la préservation des espaces naturels ou des haies, à développer des stratégies foncières adaptées, ou encore à porter un projet alimentaire territorial pour créer des débouchés à de nouvelles filières à bas niveau d'intrants. Les collectivités sont encouragées à définir des programmes d'actions ambitieux avec l'ensemble des acteurs concernés. Les SAGE peuvent encourager une réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires sur ces aires. Au-delà des aires de captage, les SAGE sont invités à implanter des bosquets, des arbres ou de l'herbe le long des cours d'eau.	• L1321-2 du code de la santé publique : périmètres de protection immédiate, rapprochée, éloignée des captages AEP. Les collectivités ayant acquis des terrains dans les périmètres rapprochés de protection de captages AEP peuvent prescrire des modes d'utilisation du sol dans le cadre des baux ruraux • Article L.211-1 du code de l'urbanisme : droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future [...] dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'AEP • Les documents graphiques du PLU peuvent délimiter les secteurs où la construction est limitée (cf. arrêté préfectoral de protection des aires de captages)
Gérer le trait de côte de manière intégrée : Les collectivités sont invitées à s'appuyer sur les fonctionnalités des espaces naturels (zones humides littorales, prairies arrière-littorales) pour absorber la montée du niveau marin et ainsi limiter les risques d'inondations, de submersion, d'érosion côtière.	• Absence de risque inondation par ruissellement • Présence d'un risque inondation par remontée de nappe pris en compte (à l'extérieur du village – cf. p. 96)
Protéger / restaurer les milieux humides et le lit majeur des cours d'eau pour une meilleure résilience locale : Les collectivités ont intérêt à préserver les zones humides, notamment en bordure de cours d'eau pour mieux absorber leurs débordements, et préserver la biodiversité et un bon fonctionnement des milieux, via leur identification et des règles permettant leur protection dans les documents d'urbanisme, dans les documents de planification régionale ou dans les SAGE. Il peut s'agir par exemple de proscrire tout aménagement dans les zones humides. L'acquisition foncière de zones fragiles, ou des conventions de gestion adaptées, peuvent contribuer à protéger ces zones	• L211-1-1 du code de l'environnement : intérêt général de la protection et de la gestion durable des ZH, cohérence des différentes politiques publiques • Possibilité d'identification des éléments de paysages • Classement en zones naturelles avec un règlement adapté • L. 411-1 du code forestier : les bois et forêts situés dans les zones où leur maintien s'impose pour des raisons écologiques peuvent être classés comme forêts de protection, pour cause d'utilité publique (modalités aux R411-1 à 10) • Possibilité d'identification des éléments de paysages • Possibilité de recourir aux espaces boisés classés • Classement en zones naturelles

C. LA COMPTABILITE AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) SEINE NORMANDIE

Le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI), document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, Il fixe pour une période de six ans (2016-2021), quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Le PGRI et le SDAGE sont deux documents de planification à l'échelle du bassin Seine-Normandie dont les champs d'action se recouvrent partiellement. Certaines dispositions sont communes. Certaines orientations du SDAGE contribuent à la gestion des risques d'inondation, en particulier celles qui mettent en jeu la préservation des zones de mobilité des cours d'eau, la préservation des zones humides...

Le PLU est compatible avec les objectifs de gestion des inondations. Un des objectifs est la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme en accompagnant les collectivités dans l'élaboration des documents d'urbanisme (mise à disposition des données sur les zones inondables).

D. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

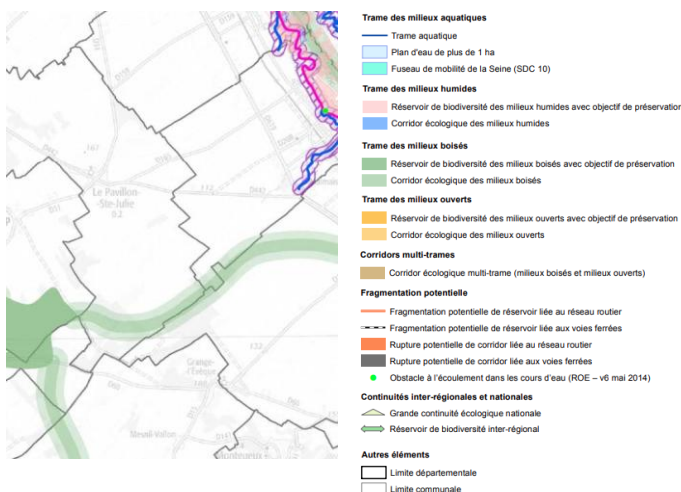
Conformément aux articles L.131-7 et L.131-2 du code de l'urbanisme, **le SCoT prend en compte le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).** Ainsi, au vu des lectures des documents de travail du SRADDET, le SCoT des Territoires de l'Aube s'attache à être compatible et par transposition le PLU.

Pour rappel, le SCoT jouant un rôle intégrateur, **le PLU doit seulement s'attacher à être compatible avec le SCoT.**

E. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE DE CHAMPAGNE ARDENNE (SRCE)

Pour les communes qui ne sont pas couvertes par un SCoT approuvé « intégrateur », le projet de PLU se doit d'être compatible avec le SRCE en attendant l'approbation du SRADDET qui va fusionner les différents SRCE des anciennes régions. **Ce n'est pas le cas de Le Pavillon-Sainte-Julie puisque le SCoT a été approuvé.** La loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) du 12 juillet 2010 prévoit la création, au niveau régional, d'un schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Celui-ci déclinera la « Trame Verte et Bleue » des continuités écologiques importantes et à préserver.

Adopté le 8 décembre 2015 par arrêté préfectoral du préfet de la région Champagne-Ardenne, après approbation par le Conseil régional le 26 octobre 2015, **le SRCE Champagne-Ardenne** est un document d'orientation régional qui a vocation à identifier les grandes continuités écologiques d'importance régionale et qui vise à préserver, gérer et remettre en bon état les milieux nécessaires aux continuités écologiques. **Conformément à l'article L 371-3 du Code de l'environnement, il doit être pris en compte par les documents de planification et projets de l'État, des collectivités et de leurs groupements.**



Le PLU ne semble toutefois pas faire obstacle à la bonne mise en œuvre de celui-ci. Pour ce faire, il a été réalisé un recensement de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la collectivité afin de démontrer la prise en compte des continuités écologiques dans le projet. Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SRCE, puisque les corridors écologiques des milieux boisés sont classés en zone N ou A (zone inconstructible par défaut). Certains espaces naturels sont même identifiés en Espaces Boisés Classés. **Les enjeux se situent surtout au niveau des massifs boisés (proche de la ferme Sainte-Julie). A noter l'absence de trame bleue. Le PLU est compatible avec les orientations du SRCE.**

F. LA PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT-AIR-ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Avec le Grenelle de l'environnement, la France a confirmé son engagement à concourir aux objectifs européens consistant à réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre et de 20 % les consommations d'énergie d'ici à 2020, tout en s'assurant qu'à cette même échéance, 20 % des consommations seront couvertes par la production d'énergies renouvelables. La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a prévu la mise en place de schémas régionaux portant sur les trois thèmes du climat, de l'air et de l'énergie. **La commune de Le Pavillon Sainte Julie est comprise dans le PCAET de Troyes Champagne Métropole dont l'élaboration a été approuvée par délibération communautaire du 6 avril 2023.** La commune n'est pas située en zone sensible pour les polluants atmosphériques (voir détails sur l'observatoire régional Climat-Air-Energie : <https://observatoire.atmo-grandest.eu/>).

Quelques actions phares du plan climat :

- Le pôle européen du chanvre ;
- Ecotoit, plateforme d'accompagnement des particuliers à la rénovation énergétique ;
- Le cadastre solaire et les panneaux solaires photovoltaïques sur les bâtiments publics ;
- Les réseaux de chaleur de TCM ;
- La commande publique durable ;
- La plantation de haies dans les espaces agricoles ;
- Le pollinier au Parc des Moulins et le capteur à pollens sur le toit de TCM : le suivi des pollens allergisants.

Le PLU est compatible avec les orientations du PCAET notamment en termes d'aménagement économe en ressources, en termes d'économie d'énergie avec l'obligation d'être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

G. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES D'ORDRE GENERAL

1) La comptabilité avec les autres règles supra-communales

En complément de ces documents avec lesquels le PLU doit être compatible, des prescriptions nationales ou communautaires intéressent le territoire de Le Pavillon-Sainte-Julie. **Il s'agit des servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe du PLU.**

2) Le champ d'application du règlement

Conformément à l'article L 151-1 du code de l'Urbanisme, les dispositions réglementaires prévues par le PLU s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

3) Les autres législations d'urbanisme applicables

Plusieurs législations restent applicables et restreignent en cela l'utilisation du sol résultant de la seule lecture du règlement. Il s'agit des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme, ainsi que d'autres législations telles que les servitudes d'utilité publique ou le code rural.

4) Les adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L101-2 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour des travaux d'amélioration de la conformité d'une construction illégale existante.

5) Le droit de préemption urbain

Désormais, le PLU autorise la commune à instituer un droit de préemption urbain, c'est-à-dire une priorité d'achat lors d'une vente d'un bien meuble ou immeuble. Ce droit est restreint à toute ou partie des zones urbaines et à urbaniser ainsi que dans les périmètres rapprochés de captage d'eau. Cela permet à la commune de maîtriser certaines parties du territoire qu'elle juge particulièrement à enjeux au vu de leur localisation ou de leur intérêt naturel, paysager...

6) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des réflexions globales sur une zone d'urbanisation future. Ces réflexions intègrent les enjeux identifiés dans le présent rapport de présentation et répondent à un souci de cohérence urbaine. Le règlement doit donc répondre aux objectifs et être cohérent avec les principales dispositions des orientations d'aménagement.

7) Le stationnement

Il a été choisi de regrouper les règles applicables en matière de stationnement (nombre, dimension, modalité de calcul, revêtement...) au sein du règlement écrit.

VI. Motifs de la délimitation des zones du PLU et des règles applicables

La partie de ce rapport expose les choix retenus pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables conformément au code de l'urbanisme. Elle justifie également, en ce sens, les prescriptions et limitations apportées à l'utilisation des sols : constructibilité, desserte des terrains, règles morphologiques, aspect des constructions, obligations en matière de stationnement ou d'espaces libres, etc... En vertu de l'article L.151-8 du code de l'urbanisme, « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3. ». Le plan de zonage est la déclinaison spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A. PHILOSOPHIE GENERALE DU DOCUMENT

En vertu des objectifs et des orientations prises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la politique d'aménagement prône un urbanisme raisonné et de qualité. Il s'agit d'intégrer le plus en amont possible les contraintes physiques et environnementales et de laisser la possibilité à chaque commune de se développer en fonction de son rôle dans l'armature territoriale. L'analyse de la rétention foncière a permis à la collectivité de travailler sur des enveloppes foncières mobilisables ou mutables dans le temps. L'idée est de travailler sur les espaces urbains sans exagérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

B. ORGANISATION GENERALE DES PIECES DU REGLEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Cette délimitation est le résultat des besoins et enjeux définis dans le diagnostic, et des objectifs dans le PADD.

Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine et villageoise. Même si le règlement proposé est simple, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte des spécificités rencontrées. Les secteurs sont constitués du même nom de la zone dont ils sont issus, auquel s'ajoute un indice (Exemple : La zone N, et le secteur Nj – destinés aux jardins).

Le règlement écrit se décompose comme suit pour chaque zone :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ARTICLES R151-27 A R151-29)

PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES (ARTICLES R151-30 A R151-36)

PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ARTICLES R151-37 A R151-38)

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ([ARTICLES R151-39 A R151-40](#))

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ([ARTICLES R151-41 A R151-42](#))

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ([ARTICLE R151-43](#))

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT ([ARTICLES R151-44 A R151-46](#))

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ([ARTICLES R151-47 A R151-48](#))

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX ([ARTICLES R151-49 A R151-50](#))

La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie a retenu l'échelle de la division foncière et non de l'unité foncière. En cas de permis d'aménager ou d'un permis valant division, les règles dictées par le PLU sont donc appréciées à l'échelle de la division foncière.

C. BILAN GLOBAL DES SURFACES

Les plans locaux d'urbanisme, conformément aux articles L101-1 à L101-3, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés dans les tissus urbains et en continuité des villages. La grande majorité des espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

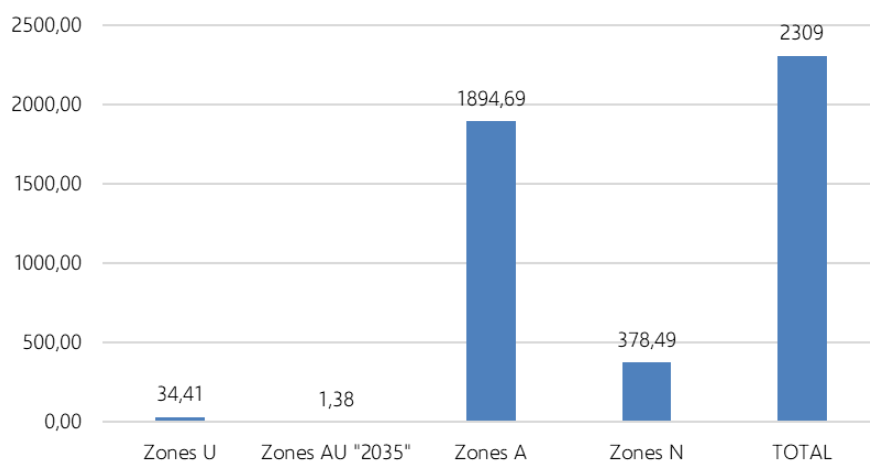
Les espaces urbains et à urbaniser ne représentant que 1.6% des surfaces du territoire contre 82.1% d'espaces agricoles et 16,4% d'espaces naturels. L'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu des caractéristiques rurales du territoire. La phase de diagnostic a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) et une analyse des paysages urbains et naturels. Il s'agit de **privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques**, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

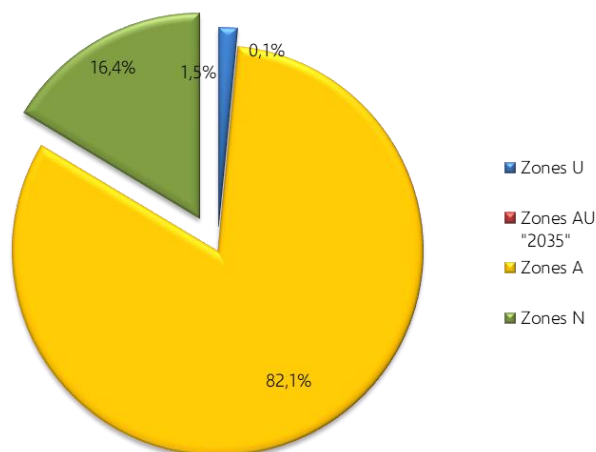
La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que **l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis** permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le document d'urbanisme communal précédemment en vigueur a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.).

Répartition des surfaces du PLU (en hectare)



Représentation de la surface de la zone dans le territoire communal



Répartition des surfaces des zones dans le PLU (en hectare)



Zone du PLU	Description de la zone	PLU arrêté du 19/09/2024		% ban communal
----------------	------------------------	-----------------------------	--	-------------------

UB	Le secteur UB couvre le village et les extensions contiguës	324 940	32,49	1,41%
UB	<i>Dont trame de jardin avec la possibilité de réalisés des constructions de tailles réduites</i>	<i>75 921</i>	<i>7,59</i>	0,33%
UE	Le secteur UE est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics	19 126	1,91	0,08%
	TOTAL U	344 066	34,41	1,49%

1AU	La zone 1AU couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'à partir du 1er janvier 2035	13 827	1,38	0,06%
	TOTAL AU	13 827	1,38	0,06%

A	La zone A couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.	8 275 474	827,55	35,84%
Ac	La zone Ac couvre la zone non équipée à vocation agricole protégée par un périmètre de protection autour du captage.	299 386	29,94	1,30%
Ap	La zone Ap couvre la zone non équipée à vocation agricole qu'il convient de protéger pour préserver le paysage environnant	10 371 991	1037,20	44,92%
	TOTAL A	18 946 851	1894,69	82,06%

N	La zone N couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.	3 784 865	378,49	16,39%
	TOTAL N	3 784 865	378,49	16,39%

Espaces boisés classés (EBC) - article L 130-1 du code de l'urbanisme	186 049	18,60	0,81%
Éléments remarquables - article L 151-23 du code de l'urbanisme	1 021	0,10	0,00%
Trame de jardin - article L 151-19 du code de l'urbanisme	117 204	11,72	0,51%
Emplacements réservés (ER) - article L 151-41 et L 230-3 du code de l'urbanisme	1 670	0,17	0,01%

23 089 609	2308,96	100,00%
-------------------	----------------	---------

Article R151-18 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs types de zones urbaines ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.

Les zones urbaines sont des zones suffisamment **équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être**, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec le caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques. **Les principaux éléments qui justifient le classement en zones urbaines et donc constructibles** sont l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, l'absence de contraintes réglementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire.

Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir du diagnostic, des relevés de terrain, des structures villageoises, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillées dans le diagnostic. Il existe plusieurs secteurs dans la zone urbaine :

Zones	Vocation / usage	Explication de la délimitation
UB	Le secteur UB couvre le village et les extensions contiguës	Le secteur UB correspond au centre originel où les densités sont les plus élevées mais aussi aux secteurs d'extensions urbaines où les densités sont moins élevées. La vocation de la zone est d'accueillir de l'habitat, des équipements, des activités économiques (sous condition – définition du SCoT), des services, etc. Finalement peu de choses différents les bâtiments du centre originel, parfois démolis-reconstruits des extensions périphériques. Les quelques bâtiments historiques identitaires du village avec la forme de la longère champenoise ont été identifiés à travers une OAP. Ceux-ci sont la plupart du temps en alignement sur la rue à la différence des constructions plus récentes (le plus souvent au milieu de la parcelle).
UB	Dont trame de jardin avec la possibilité de réalisés des constructions de tailles réduites Eléments remarquables à préserver - Trame de jardin Article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme   2 puits	A l'intérieur de la trame urbaine, sont recensées des espaces de respiration définis par le SCoT. Dans le PLU et notamment le plan de zonage figure de nombreux espaces de trame de jardin qui remplissent cet objectif. L'outil utilisée est le classement en élément remarquable au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. A l'intérieur de ces espaces des constructions légères peuvent se faire. La place du végétal doit y être préservée. En cas de projet (construction) ou en présence d'un arbre malade, il doit y avoir un programme de replantation à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial pour conserver les mêmes fonctionnalités pour le paysage.
UE	Le secteur UE est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics	Ce secteur est exclusivement réservé à des constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif.

Principales dispositions règlementaires pour les zones urbaines UB et UE (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Dans le sous-secteur UE, les constructions avec la destination « habitation » sont interdites.	Naturellement la zone UE a vocation à accueillir uniquement des équipements publics ou ouvrages d'infrastructures qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics. La destination « habitation » est donc interdite.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont interdits dans toute la zone U : • La création de toute activité, y compris les entrepôts, qui par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone (nuisances olfactives, bruits, trépidations). • L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation. • Les nouvelles activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. • Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ; • Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés ...). Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage. • Les commerces ou activité commerciale définis par le Document d'orientations et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube. Sont interdits dans toute la zone UE : Les constructions et installations autres que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après : • Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe ci-dessus. • La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la destination de la zone. • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. • Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe. • Les abris de jardins ne doivent pas excéder 20 m² de surface de plancher, et doivent dépendre d'une habitation existante. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.	Le calme et l'usage principal d'habitation sont un élément caractéristique de la zone U (à vocation résidentielle), il est justifié d'interdire les constructions perturbant ces deux éléments. Il ne s'agit pas de définir la zone U comme uniquement résidentielle, des bâtiments professionnels peuvent cohabiter avec les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être compatibles avec le règlement de la zone. ➔ à savoir : les commerces de détail, les commerces de gros, les points de vente au détail liés à une activité de production déconnectés géographiquement des lieux de production, les cinémas. A noter que la plupart des activités quotidiennes (ex. boulangerie, activité de service, etc.) peuvent s'implanter sur la commune. Les annexes et abris de jardins sont autorisés pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété.

Principales dispositions règlementaires pour les zones urbaines UB et UE (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après : • Le garage collectif des caravanes uniquement sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le second cas, une caravane par résidence de l'utilisateur est autorisée par unité foncière. • Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. • L'implantation d'une tiny-house par parcelle, sous réserve qu'elle s'intègre dans son environnement ; • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Concernant la trame de jardins identifiée au document graphique (légendé avec des ronds verts) au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, ces espaces sont protégés. Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après : • Les voies d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible ; • Les piscines découvertes ou non ; • Les autres annexes d'une construction principale existante (garage, abris, remise, pool house, ...) dans la limite de 50 m² cumulée d'emprise au sol par unité foncière et à condition de ne pas créer de nouveau logement ; • Les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 25 m² d'emprise au sol (ex. véranda, pergola) ; • L'aménagement de stationnement léger (dalle à engazonner ...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (plantations, revêtement perméable, ...) ; • Les aires de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits) ; Ces constructions et aménagements devront être conçus en prenant en compte la végétation en place et en recherchant le maintien du plus grand nombre d'arbres possible en considération de leur intérêt et état sanitaire. Les arbres qui seraient supprimés seront remplacés par des plantations équivalentes à réaliser sur l'unité foncière.	Sur la commune, on note la présence d'une tiny-house. Il convient de les autoriser sur les parcelles dans la limite d'une tiny-house et sous réserve qu'elle s'intègre dans son environnement. Tous les types d'équipements publics et installations nécessaires à des services publics sont naturellement autorisés à l'intérieur de la trame urbaine A l'intérieur de la trame de jardin se trouve déjà des constructions légères de type abris de jardin, abris bois, piscine, etc. C'est pourquoi il est important de préserver une trame avec un couvert végétal mais aussi de permettre un certain nombre de construction, aménagement limitée dans l'espace.
3. Mixité fonctionnelle et sociale	<u>Mixité fonctionnelle et sociale</u> Sans objet.	Les élus n'ont pas souhaité réglementer la mixité fonctionnelle et sociale. La situation est actuellement satisfaisante, la mixité fonctionnelle et sociale est assez diversifiée entre les commerces, les habitations et les logements sociaux.

Principales dispositions réglementaires pour les zones urbaines UB et UE (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). La hauteur maximale des constructions est limitée en zone UB : • Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère ; • Les abris de jardins sont limités 5 mètres au faîtage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère ; • Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités 4 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère. • Les bâtiments professionnels sont limités à 6 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère.	La hauteur doit être cohérente avec le bâti existant dans le respect du cadre urbain (R+1+combles aménageables).
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : En zone UB : • A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées • Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique) • En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement En zone UE : non réglementé	Cette disposition est justifiée pour maintenir un cadre urbain cohérent avec le bâti existant qu'il soit ancien ou plus récent. L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il en est de même pour les constructions déjà bâti qui ne respectent pas la règle au moment de l'approbation du PLU.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : En zone UB : • Implantation sur au moins une limite séparative • Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres • Les constructions de piscines (en sont exclus les margelles) doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 5 mètres. • Les constructions des autres annexes (ex. abris bois, abris de jardin) doivent soit être implantées en limite séparative soit observer une marge d'isolement minimale d'au moins 1 mètre pour garantir l'entretien des abords. Dans les zones UE : non réglementé	L'implantation en limite séparative est justifiée pour maintenir le cadre urbain existant et pour favoriser l'ensoleillement des espaces de vie. Les parcelles en zone U sont de taille et de formes différentes, la règle doit pouvoir s'adapter afin de ne pas être une entrave à la densification de l'espace bâti.

Principales dispositions règlementaires pour les zones urbaines UB et UE (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
1. Volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être : • Nulle (accolé à un bâtiment) ; • Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions. • Dans le cadre d'un permis groupé, les constructions devront être accolées, soit respecter une marge de 6 mètres.	Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées. Le recul des constructions est rendu nécessaire pour la bonne harmonie des volumes sur le terrain, notamment pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue).
	Emprise au sol : En secteur UB l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de l'unité foncière. Cette emprise est portée à 60% dans le cas d'activités économique. Cette règle de n'applique pas dans le sous-secteur UE.	Cette règle vise à favoriser la non-imperméabilisation excessive des sols et à préserver des espaces verts autour des constructions. La règle est à regarder aussi vis-à-vis de la surface écoaménageable ou non imperméabilisée (cf. paragraphe 4).
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Aspect des constructions : 1.1. Adaptation au terrain naturel L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). 1.2. Réhabilitations / rénovations Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature, linteaux en briques apparentes, ...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes (vérandas...), les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures (bandeaux, corniches...) et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle. Tout projet d'aménagement ou de modification des éléments patrimoniaux des constructions existantes devront être réalisés de manière à assurer la préservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales initiales (murs anciens en pierre, chaînage d'angles bâtis...). 1.3. Extension des constructions - Garages et annexes Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.	Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes. Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	1.4. Toitures Les toitures seront à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 35 degrés. Les toitures plates ou monopentes seront uniquement autorisés pour des annexes, des extensions contemporaines ou un garage (ex. extension une toiture plate et un bardage bouis, véranda, etc.). Les toitures des constructions couvertes de type chaume, de type tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. Les constructions, doivent être par leurs axes de faitage et façades, soient sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux constructions existantes ou limites de parcelle. D'autres types de couvertures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité. Les couvertures en matériaux brillants, tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment (etc.) sont interdites. Dans le cas d'une rénovation de toiture, la teinte originelle devra être maintenue. Les extensions ou annexes d'une construction pourront faire usage d'un matériau d'une autre teinte, d'une toiture ou de parties de toitures vitrées. La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture, ils devront s'implanter au plus près de l'égout de toiture, à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Concernant les toitures végétalisées, elles devront respecter la réglementation en vigueur en termes d'épaisseur de substrat, de la capacité de rétention en eau, du nombre et les types de végétaux, l'alimentation en eau et l'entretien. Le système de végétalisation devra être basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.	Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes. Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. Il convient de fixer un cadre concernant l'aspect des toitures. Il est important de maintenir la teinte originale des toitures dans le cas d'une rénovation.
	1.5. Façade L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Dans le cadre d'un changement de menuiserie d'une façade sur rue, les ouvertures dont la forme est plus haute que large doit être conservée, exception faite des portails, des portes de garages, de grange et des vitrines commerciales, des impostes, des ouvertures en « œil de bœuf » ou assimilés, et des ouvertures secondaires de petites dimensions telles que lucarneaux, ... qui pourront avoir des proportions différentes. Concernant les travaux sur les constructions existantes, les matériaux laissés apparents dans un aspect brut devront le rester (ex. pierre naturelle, brique, etc.). Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) et de modénature existante et destinée à être vue (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques, briques apparentes, ...) devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique.	

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade. Toute extension, réhabilitation ou création de nouvelles ouvertures devra s'harmoniser avec les caractéristiques de la construction existante. Les menuiseries doivent épouser la forme des baies notamment lorsque ces dernières possèdent un linteau cintré. Concernant les travaux sur les constructions neuves, les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur. 1.6. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs. 1.7. Clôtures Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètre en limite des voies et emprises publiques et à 1.80 mètre en limites séparatives. La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite en reprenant une composition similaire (soubassement, chainages, couronnement, etc.). Pour votre parfaite information, le syndicat DEPART a produit une fiche outil « La clôture et le jardin ». L'utilisation de matériaux tels que les plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. L'aspect des clôtures peut prendre la forme : • En zone UB et UE, soit être constituées de clôtures végétales, les haies seront éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 2 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire, sont disponibles en annexe du règlement écrit. • En zone UB, soit être constitué par des grillages. • En zone UB, soit être constitué par un mur en pierre naturel ou enduit (80 centimètres de haut maximum) surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,8 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. • En zone UB, l'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de murs bahuts surmontés de grilles. • En zone UB et UE, l'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits. 1.8. Collecte sélective des déchets Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répondent aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.	Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes. Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.

Principales dispositions règlementaires pour les zones urbaines UB et UE (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales : Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants : • Remplir la chasse d'eau des toilettes ; • Laver les sols ; • Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.	Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les constructions devront respecter la réglementation thermique / environnementale en vigueur. Dans une optique de préservation des ressources en eau, la réutilisation des eaux pluviales est autorisée sous condition.
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places. <u>Surface écoaménageable ou non imperméabilisée :</u> Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisés sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.	La commune compte sur la bonne volonté des pétitionnaires pour aménager leur jardin d'agrément en utilisant de préférence des essences locales pour préserver l'identité du village. Le programme de plantation doit être conçu dès le permis de construire à travers une obligation de plantation d'un arbuste, fruitier ou arbre de haute tige par tranche de surface restante sur la parcelle. Trop souvent les constructions neuves ne sont pas agrémentées de plantations ne facilitant pas leur intégration paysagère, ne créant pas de sentiment d'intimité et ne luttant pas contre les îlots de chaleur. De même les surfaces restantes autour des constructions devront faire appel à des surfaces écoaménageables ou non imperméabilisées dans un objectif de développement durable et gestion des eaux pluviales sur site.
4. Stationnement	Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant [...], la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière. Il est demandé en UB : • 1 place de stationnement pour les logements de moins de 59 m² de surface de plancher • 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 129 m² • 3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 130 m²	Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions. Il a été décidé d'instaurer une règle proportionnée aux surfaces des logements. Plus il y a de pièces et de surface, plus il devrait y avoir d'occupants dans le logement. Il est donc demandé plus de places de stationnement.

Principales dispositions règlementaires pour les zones urbaines UB et UE (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	1.1. Généralités Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. 1.2. Voirie Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voiries en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux. <i>Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres :</i> Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). 1.3. Accès Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) de plus de 20 mètres sont interdits. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. L'accès des véhicules de secours à l'intérieur de la parcelle doit être suffisant pour faciliter leur intervention. Par ailleurs, la commune à travers le tracé du plan de zonage et un ensemble souhaite mettre fin aux constructions en drapeau ou en second rideau perturbant les relations de voisinages, augmentant la consommation d'espace et aux accès toujours difficiles pour les services de secours. Les interconnexions aux réseaux publics ne sont pas simples également.
2. Déserte par les réseaux	Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.	Les nouveaux réseaux doivent être le moins visible possible pour embellir le village (éviter la traversée de câbles aériens).

Principales dispositions règlementaires pour les zones urbaines UB et UE (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
2. Déserte par les réseaux	Alimentation en eau potable : Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. Au moment de la rédaction du PLU, la commune ne dispose pas d'assainissement collectif, l'ensemble des constructions ont un dispositif d'assainissement individuel contrôlé par le SDDEA.
	Eaux usées non domestiques : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	
	Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. [...]	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements.
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. [...] Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.

Article R151-20 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (zones 1AU)

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (zones 2AU).

Cette zone correspond aux futures zones d'urbanisation. Elle sera caractérisée principalement par des habitations pavillonnaires ou individuelles groupées. Toutefois, de petits commerces peuvent naturellement s'y installer. **La localisation de ces zones à urbaniser a été choisie** en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes réglementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Les zones 1AU et 2AU se différencient au regard de la capacité des réseaux à la périphérie de la zone. Il n'y a pas de zones 2AU dans le PLU afin de limiter la consommation d'espaces et les réserves foncières superflues.

Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues pour chaque zone 1AU avec un objectif de qualité paysagère et environnementale.

Zones	Vocation / usage	Explication de la délimitation
1AU	La zone 1AU couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'à partir du 1 ^{er} janvier 2035	Le secteur 1AU se situe en continuité des tissus villageois. L'enjeu principal est de relier ces futurs tissus urbains récents au reste du bourg en respectant la morphologie urbaine, l'insertion paysagère, etc. Il s'agit du seul secteur cohérent, facilement connectable aux tissus urbains de la commune et sur lequel il n'y a pas de rétention foncière puisque la parcelle appartient à la commune. En revanche, il est nécessaire d'aménager une voirie en sens unique (il n'y a pas suffisamment d'espace pour faire une voirie à double-sens). Ce secteur comporte un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Compte tenu des disponibilités à l'intérieur du village, la zone ne pourra être ouverte à l'urbanisme qu'à partir du 1^{er} janvier 2035. Ce laps de temps est nécessaire pour maîtriser le rythme de construction et la consommation d'espaces.

Principales dispositions réglementaires pour la zone à urbaniser 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Paragraphe non réglementé.	
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont interdits dans toute la zone 1AU : • La construction d'un bâtiment agricole ; • Les commerces et activités commerciales mentionnées par le SCoT (cf. page 16). • L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation. • Les activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. • Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ; • Les commerces et activités commerciales sauf ceux mentionnées à l'article 2.3. • Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...). Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage ; Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après : • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. • Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe. • Les abris de jardins ne doivent pas excéder 20 m² de surface de plancher, et doivent dépendre d'une habitation existante, sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle. • Le garage collectif des caravanes uniquement sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le second cas, une caravane par résidence de l'utilisateur est autorisée par unité foncière. • La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone. • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.	Le calme et l'usage principal d'habitation sont un élément caractéristique de la zone 1AU (à vocation résidentielle), il est justifié d'interdire les constructions perturbant ces deux éléments. Il ne s'agit pas de définir la zone U comme uniquement résidentielle, des bâtiments professionnels peuvent cohabiter avec les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être compatibles avec le règlement de la zone. ➔ à savoir : les commerces de détail, les commerces de gros, les points de vente au détail liés à une activité de production déconnectés géographiquement des lieux de production, les cinémas. A noter que la plupart des activités quotidiennes (ex. boulangerie, activité de service, etc.) peuvent s'implanter sur la commune. Les annexes et abris de jardins sont autorisés pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété. Tous les types d'équipements publics et installations nécessaires à des services publics sont naturellement autorisés à l'intérieur de la zone.
3. Mixité fonctionnelle et sociale	Mixité fonctionnelle et sociale Sans objet.	Les élus n'ont pas souhaité réglementer la mixité fonctionnelle et sociale. La situation est actuellement satisfaisante, la mixité fonctionnelle et sociale est assez diversifiée entre les commerces, les habitations et les logements sociaux.

Principales dispositions réglementaires pour la zone à urbaniser 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). La hauteur maximale des construction est limitée en zone 1AU : • Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère ; • Les abris de jardins sont limités 5 mètres au faîtage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère ; • Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités 4 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère.	La hauteur doit être cohérente avec le bâti existant dans le respect du cadre urbain (R+1+combles aménageables).
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas : • Pour les constructions, travaux ou ouvrages constituant des équipements collectifs ou à des services publics ; • Pour les annexes, abris de jardins et piscines.	Cette disposition est justifiée pour accueillir facilement le stationnement des véhicules à l'intérieur de la parcelle. L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il en est de même pour les constructions légères de type abris de jardin ou piscines.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • Implantation sur au moins une limite séparative ; • Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres ; • Les constructions des annexes (ex. abris bois, abris de jardin) doivent soit être implantées en limite séparative soit observer une marge d'isolement minimale d'au moins 1 mètre pour garantir l'entretien des abords • Les constructions de piscines (y compris les margelles) doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 5 mètres.	L'implantation en limite séparative est justifiée pour maintenir le cadre urbain existant et pour favoriser l'ensoleillement des espaces de vie. Les parcelles en zone 1AU seront de taille et de formes différentes, la règle doit pouvoir s'adapter afin de ne pas être une entrave à la densification de l'espace bâti.
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : • Nulle (accolé à un bâtiment) ; • Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions. • Dans le cadre d'un permis groupé, les constructions devront être accolées, soit respecter une marge de 6 mètres.	Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées. Le recul des constructions est rendu nécessaire pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue).
	Emprise au sol : L'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 25% sur une même unité foncière. L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60% sur une même unité foncière.	Cette règle vise à favoriser la non-imperméabilisation excessive des sols et à préserver des espaces verts autour des constructions. La règle est à regarder aussi vis-à-vis de la surface écoaménageable ou non imperméabilisée (cf. paragraphe 4).

Principales dispositions réglementaires pour la zone à urbaniser 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Aspect des constructions : 1.1. Adaptation au terrain naturel L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). 1.2. Extension des constructions - Garages et annexes Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. 1.3. Toitures Les toitures seront à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 35 degrés. Les toitures plates ou monopentes seront uniquement autorisés pour des annexes, des extensions contemporaines ou un garage (ex. extension une toiture plate et un bardage bouis, véranda, etc.). Les toitures des constructions couvertes de type chaume, de type tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. Les constructions, doivent être par leurs axes de faitage et façades, soient sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux constructions existantes ou limites de parcelle. D'autres types de couvertures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité. Les couvertures en matériaux brillants, tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment (etc.) sont interdites. Les extensions ou annexes d'une construction pourront faire usage d'un matériau d'une autre teinte, d'une toiture ou de parties de toitures vitrées. La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture, ils devront s'implanter au plus près de l'égout de toiture, à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Concernant les toitures végétalisées, elles devront respecter la réglementation en vigueur en termes d'épaisseur de substrat, de la capacité de rétention en eau, du nombre et les types de végétaux, l'alimentation en eau et l'entretien. Le système de végétalisation devra être basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité. 1.4. Façade L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région.	Le bâti régional est caractéristique de la trame villageoise. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes tout en permettant une certaine modernité. Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. Il convient de fixer un cadre concernant l'aspect des toitures.

Principales dispositions règlementaires pour les zones urbaines UB et UE (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade. 1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs. 1.6. Clôtures Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètre en limite des voies et emprises publiques et à 1.80 mètre en limites séparatives. La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite en reprenant une composition similaire (soubassement, chainages, couronnement, etc.). Pour votre parfaite information, le syndicat DEPART a produit une fiche outil « La clôture et le jardin ». L'utilisation de matériaux tels que les plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. L'aspect des clôtures peut prendre la forme : • Soit être constituées de clôtures végétales, les haies seront éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 2 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire, sont disponibles en annexe du règlement écrit. • Soit être constitué par des grillages. • Soit être constitué par un mur en pierre naturel ou enduit (80 centimètres de haut maximum) surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,8 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. • L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits. 1.7. Collecte sélective des déchets Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répond aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.	Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. Il convient de fixer un cadre concernant l'aspect des toitures. Il est important de maintenir la teinte originale des toitures dans le cas d'une rénovation.

Principales dispositions règlementaires pour les zones urbaines UB et UE (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales : Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants : • Remplir la chasse d'eau des toilettes ; • Laver les sols ; • Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.	Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les constructions devront respecter la réglementation thermique / environnementale en vigueur. Dans une optique de préservation des ressources en eau, la réutilisation des eaux pluviales est autorisée sous condition.
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places. <u>Surface écoaménageable ou non imperméabilisée :</u> Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.	La commune compte sur la bonne volonté des pétitionnaires pour aménager leur jardin d'agrément en utilisant de préférence des essences locales pour préserver l'identité du village. Le programme de plantation doit être conçu dès le permis de construire à travers une obligation de plantation d'un arbuste, fruitier ou arbre de haute tige par tranche de surface restante sur la parcelle. Trop souvent les constructions neuves ne sont pas agrémentées de plantations ne facilitant pas leur intégration paysagère, ne créant pas de sentiment d'intimité et ne luttant pas contre les îlots de chaleur. De même les surfaces restantes autour des constructions devront faire appel à des surfaces écoaménageables ou non imperméabilisées dans un objectif de développement durable et gestion des eaux pluviales sur site.
4. Stationnement	Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant [...], la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière. Il est demandé : • 1 place de stationnement pour les logements de moins de 59 m² de surface de plancher • 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 129 m² • 3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 130 m²	Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions. Il a été décidé d'instaurer une règle proportionnée aux surfaces des logements. Plus il y a de pièces et de surface, plus il devrait y avoir d'occupants dans le logement. Il est donc demandé plus de places de stationnement.

Principales dispositions réglementaires pour les zones urbaines UB et UE (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	1.1. Généralités Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. 1.2. Voirie Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voiries en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux. <i>Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres :</i> Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). 1.3. Accès Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) de plus de 20 mètres sont interdits. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. L'accès des véhicules de secours à l'intérieur de la parcelle doit être suffisant pour faciliter leur intervention. Par ailleurs, la commune à travers le tracé du plan de zonage et un ensemble souhaite mettre fin aux constructions en drapeau ou en second rideau perturbant les relations de voisinages, augmentant la consommation d'espace et aux accès toujours difficiles pour les services de secours. Les interconnexions aux réseaux publics ne sont pas simples également.
2. Déserte par les réseaux	Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.	Les nouveaux réseaux doivent être le moins visible possible pour embellir le village (éviter la traversée de câbles aériens).

Principales dispositions réglementaires pour les zones urbaines UB et UE (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
2. Déserte par les réseaux	Alimentation en eau potable : Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. Au moment de la rédaction du PLU, la commune ne dispose pas d'assainissement collectif, l'ensemble des constructions ont un dispositif d'assainissement individuel contrôlé par le SDDEA.
	Eaux usées non domestiques : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	
	Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. [...]	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements.
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. [...] Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.

F. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R151-22 [du code de l'urbanisme](#)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 [du code de l'urbanisme](#)

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Au vu du caractère rural du territoire, les espaces agricoles tiennent une place majeure dans le zonage du PLU. En effet, le choix des zones classées en zone « agricole » s'est attaché à inclure les îlots agricoles soit recensés par le Registre Parcellaire Graphique soit par photo-interprétation.

Zones A	Vocation / usage	Explication de la délimitation
A	La zone A couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.	Le secteur A est un secteur agricole généraliste qui correspond à l'usage agricole (culture) du territoire. Cette zone est principalement utilisée pour la grande culture. Il n'y a pas de prés ou de zone d'élevage.
Ac	La zone Ac couvre la zone non équipée à vocation agricole protégée par un périmètre de protection autour du captage.	Ce secteur accueille une zone agricole à l'intérieur de laquelle se trouve le captage de la commune. « Captage « Les Accins de Villeloup ». Il convient de faire référence à ce périmètre de protection et de renvoyer vers la réglementation en vigueur dans la zone de captage.
Ap	La zone Ap couvre la zone non équipée à vocation agricole qu'il convient de protéger pour préserver le paysage environnant	Il nous a paru nécessaire de protéger certaines vues sensibles en zone agricole pour ne pas porter atteinte au paysage et au charme de ce village champenois au relief plutôt plat. Le moindre élément dans le grand paysage est déterminant, il pourrait porter atteinte au paysage. Ces secteurs sensibles se trouvent proches des tissus urbains de la commune. A ce titre diverses constructions ou installations sont interdites pour préserver le cadre de vie et le paysage.

Principales dispositions réglementaires pour la zone A, Ac Ap (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Paragraphe non réglementé.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont particulièrement interdits dans le secteur Ap : • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; • Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables de tous types : aérogénérateurs (éoliennes), parc photovoltaïque, unité de méthanisation, etc. Sont interdits dans les secteurs A, Ac et Ap : • Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3. Sont autorisé dans tout le secteur A : • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ; • L'installation de panneaux solaires en toiture sur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ; • Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un seul nouveau logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent PLU. De la même manière, les extensions et annexes sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.	Le zonage A est spécifique aux activités agricoles.
	• Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (une activité doit être maintenue), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; • Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires ; • Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe ; • La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ; • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises : • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.	Dans de rares cas (ex. élevage sous condition), une maison d'habitation pour une exploitation agricole peut être autorisée.
		Quelques équipements collectifs peuvent être autorisés

Principales dispositions réglementaires pour la zone A, Ac Ap (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	• Sauf pour l'éolien, s'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés : ✓ D'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution ; ✓ D'autre part si ces ouvrages ne sont pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ; ✓ Que ces ouvrages ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • S'agissant des aérogénérateurs de type éoliennes, elles sont autorisées en cas de non co-visibilité avec le vignoble et dans le respect de la Charte éolien produit par la mission « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. Sont autorisés, dans le secteur Ac : Les seules installations et occupations du sol autorisé en application de l'arrêté préfectoral du 11 avril 2011 protégeant le champ captant de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie.	Conformément aux dispositions du SCoT des Territoires de l'Aube, le développement éolien est encadré. Le PLU n'est pas plus stricte que le SCoT avec lequel il doit être compatible. Quelques équipements collectifs peuvent être autorisés Quelques rares constructions peuvent avoir lieu proche du captage et dans la zone agricole.
3. Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'est pas fixé de règles.	Le règlement écrit est suffisant souple pour permettre à l'activité agricole de se diversifier.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). Dans le secteur A, la hauteur maximale est limitée : • Les bâtiments agricoles sont limités à 9 mètres à l'égout du toit ou à 9 mètres au sommet de l'acrotère • Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère • Les abris de jardins sont limités 5 mètres au faitage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère • Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités 4 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ; • 25 mètres des routes départementales pour les bâtiments professionnels ;	La hauteur des bâtiments d'activité est adaptée aux besoins des exploitations agricoles. La hauteur des autres constructions (habitation et annexe) est cohérente avec ce qui est autorisé dans l'espace bâti. Ces dispositions répondent à un souci de sécurité lors de l'insertion des véhicules agricoles dans la circulation (visibilité).

Principales dispositions règlementaires pour la zone A, Ac Ap (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : - Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publiques ou privées, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres ; - Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres ;	La marge doit favoriser l'accès du matériel incendie, de respect du voisinage et de morphologie urbaine aérée (si bâtiment à usage d'habitation en milieu agricole).
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique : Paragraphe non réglementé.	Il n'est pas utile de réglementer ce paragraphe avec la taille des parcelles agricoles sur la commune.
	L'emprise au sol n'est pas réglementée.	Dans la zone agricole au sens large, l'emprise au sol ne constitue pas un enjeu et ne nécessite pas de réglementation.
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Aspect des constructions : 1.1. Adaptation au terrain naturel L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). 1.2. Toitures Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation devront respecter l'aspect et la teinte terre cuite dans les nuances de rouge à brun. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales. La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture ils devront s'implanter au plus près de l'égout de toiture, à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. S'il s'agit de dispositifs photovoltaïques en toiture, ils devront être dans les mêmes teintes de couleurs que la toiture. 1.3 Murs / revêtements extérieurs Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. 1.4. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs.	Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions en zone agricole.

Principales dispositions réglementaires pour la zone A, Ac Ap (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>1.5. Clôtures sur les voies publiques</u> Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter à la hauteur des clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite en reprenant une composition similaire (soubassement, chainages, couronnement, etc.). Pour votre parfaite information, le syndicat DEPART a produit une fiche outil « La clôture et le jardin ». L'aspect des clôtures peut prendre la forme : • En zone A et Ap, soit être constituées de clôtures végétales, les haies seront éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 2 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire, sont disponibles en annexe du règlement écrit. • En zone A, soit être constitué par des grillages. • En zone A, soit être constitué par un mur en pierre naturel ou enduit (80 centimètres de haut maximum) surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,8 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. • En zone A, l'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.	Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions en zone agricole.
	Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales : Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants : • Remplir la chasse d'eau des toilettes ; • Laver les sols ; • Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.	Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les constructions devront respecter la réglementation thermique / environnementale en vigueur. Dans une optique de préservation des ressources en eau, la réutilisation des eaux pluviales est autorisée sous condition.
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.	Le programme de plantation doit être conçu dès le permis de construire à travers une obligation de plantation sur la parcelle. Trop souvent les constructions neuves ne sont pas agrémentées de plantations ne facilitant pas leur intégration paysagère, ne créant pas de sentiment d'intimité et ne luttant pas contre les îlots de chaleur. Un certain nombre d'arbres marqueurs du paysage local sont préservés.

Principales dispositions réglementaires pour la zone A, Ac Ap (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
4. Stationnement	Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.	Les stationnements seront anticipés et suffisants.
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	1.1. Généralités Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. 1.2. Voirie Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voiries en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux. <i>Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres :</i> Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). 1.3. Accès Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) de plus de 20 mètres sont interdits. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. L'accès des véhicules de secours à l'intérieur de la parcelle doit être suffisant pour faciliter leur intervention. Par ailleurs, la commune à travers le tracé du plan de zonage et un ensemble souhaite mettre fin aux constructions en drapeau ou en second rideau perturbant les relations de voisinages, augmentant la consommation d'espace et aux accès toujours difficiles pour les services de secours. Les interconnexions aux réseaux publics ne sont pas simples également.
2. Déserte par les réseaux	Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.	Les nouveaux réseaux doivent être le moins visible possible pour embellir le village (éviter la traversée de câbles aériens).

Principales dispositions réglementaires pour la zone A, Ac Ap (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
2. Déserte par les réseaux	Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant. Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite . Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié , raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. Au moment de la rédaction du PLU, la commune ne dispose pas d'assainissement collectif, l'ensemble des constructions ont un dispositif d'assainissement individuel contrôlé par le SDDEA.
	Eaux usées non domestiques : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	
	Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. [...]	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements.
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. [...] Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.

G. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES (N)

Article R151-24 du code de l'urbanisme - Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 du code de l'urbanisme - Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont recensés un certain nombre d'espaces naturels, fortement dominés par les boisements. Le PLU s'est donc attaché à identifier et classer en zones naturelles ces espaces de la façon la plus judicieuse qui soit. Le classement en zones naturelles de ces espaces permet d'assurer la préservation des éléments naturels majeurs du territoire et porteurs de son patrimoine naturel. Il permet également la pérennisation du caractère naturel de ces milieux, et de cadrer les espaces agricoles et leur occupation.

Zones	Vocation / usage	Explication de la délimitation
N	La zone N couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger	Le secteur N est un secteur naturel généraliste qui correspond à l'usage naturel (boisement, rivières, ripisylve, ...) des territoires.

Principales dispositions règlementaires pour la zone N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Paragraphe non réglementé.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sont autorisés, dans tout le secteur N : • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. • L'aménagement et la transformation des bâtiments et installations existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ; • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. • La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone. • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. Concernant les bâtiments à usage d'habitation, sont admis : • La construction d'une maison d'habitation, l'extension, les annexes des exploitations agricoles et forestières sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ; • Les extensions des bâtiments d'habitation existants à condition : ✓ Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ; ✓ Dans la limite de la capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...) ; ✓ D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ; ✓ Que les extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante. Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises : • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés. • Sauf pour l'éolien, s'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés : ✓ D'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution ; ✓ D'autre part si ces ouvrages ne sont pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ; ✓ Que ces ouvrages ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	La réglementation est spécifique aux occupations du sol de la zone. Les occupations du sol autorisées ne comportent pas de nuisances particulières pour les espaces et sont compatibles avec les milieux. Par la présence d'habitation isolée dans la zone N (Ferme de Sainte-Julie), les extensions sont possibles, il s'agit d'un enjeu important sur certaines zones.

Principales dispositions règlementaires pour la zone N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises : • S'agissant des aérogénérateurs de type éoliennes, elles sont autorisées en cas de non co-visibilité avec le vignoble et dans le respect de la Charte éolien produit par la mission « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	Conformément aux dispositions du SCoT des Territoires de l'Aube, le développement éolien est encadré. Le PLU n'est pas plus stricte que le SCoT avec lequel il doit être compatible.
3. Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'est pas fixé de règles.	Le règlement écrit est suffisant souple pour permettre à l'activité agricole de se diversifier.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder : • Les bâtiments agricoles ou forestiers sont limités à 9 mètres à l'égout du toit ou à 9 mètres au sommet de l'acrotère • Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère • Les abris de jardins sont limités 5 mètres au faitage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère • Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités 4 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère	La hauteur des bâtiments d'activité est adaptée aux besoins des exploitations agricoles et forestières. La hauteur des autres constructions (habitation et annexe) est cohérente avec ce qui est autorisé dans l'espace bâti.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : • 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ; • 15 mètres de l'alignement des routes départementales ; • 25 mètres des routes départementales pour les bâtiments professionnels ;	Ces dispositions répondent à un souci de sécurité lors de l'insertion des véhicules agricoles dans la circulation (visibilité).
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : • Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publique ou privée, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres. • Dans tous les autres cas, les constructions principales observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres	La marge doit favoriser l'accès du matériel incendie, de respect du voisinage et de morphologie urbaine aérée (si bâtiment à usage d'habitation en milieu agricole).
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : • Nulle (accolé à un bâtiment) • Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.	L'implantation de deux bâtiments est règlementé au minimum vis-à-vis des règles de sécurité publique et notamment le risque de propagation d'incendie.

Principales dispositions règlementaires pour la zone N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	L'emprise au sol : Les extensions des bâtiments d'habitation soient limitées à 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas : pour les constructions, travaux ou ouvrages constituant des équipements collectifs ou à des services publics ;	Il s'agit de réglementer l'emprise au sol, cette disposition est obligation pour les extensions d'habitation de tiers en zone agricole (cf. dispositions de la loi « Macron » n° 2015-990 du 6 août 2015).
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Aspect des constructions : 1.1. Dispositions générales L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les couleurs vives sont à proscrire. L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôtures en pierres locales, ...) seront préservés. La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel. 1.2. Adaptation au terrain naturel Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibre entre les remblais et déblais, le faitage principal parallèle aux courbes de niveau et la façade la plus haute en haut de pente. L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop importante par rapport au terrain naturel. 1.3. Toitures Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation devront respecter l'aspect et la teinte terre cuite dans les nuances de rouge à brun. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales. La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture ils devront s'implanter au plus près de l'égout de toiture, à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. S'il s'agit de dispositifs photovoltaïques en toiture, ils devront être dans les mêmes teintes de couleurs que la toiture. 1.4. Murs / Revêtements extérieurs Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié.	Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions en zone naturelle.

Principales dispositions règlementaires pour la zone N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Aspect des constructions : 1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs. 1.6. Clôtures sur les voies publiques Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter à la hauteur des clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite en reprenant une composition similaire (soubassement, chainages, couronnement, etc.). Pour votre parfaite information, le syndicat DEPART a produit une fiche outil « La clôture et le jardin ». Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone N du PLU : • Soit constituées de clôtures végétales, les haies seront éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 2 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire, sont disponibles en annexe du règlement écrit. • Soit constitué par des grillages. • Soit constitué par un mur en pierre naturel ou enduit (80 centimètres de haut maximum) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,8 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. • L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de murs bahuts surmontés de grilles. • L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.	Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.
	Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales : Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants : Remplir la chasse d'eau des toilettes ; Laver les sols ; Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.	Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les constructions devront respecter la réglementation thermique / environnementale en vigueur. Dans une optique de préservation des ressources en eau, la réutilisation des eaux pluviales est autorisée sous condition.

Principales dispositions règlementaires pour la zone N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
3. Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.	Le programme de plantation doit être conçu dès le permis de construire à travers une obligation de plantation sur la parcelle. Trop souvent les constructions neuves ne sont pas agrémentées de plantations ne facilitant pas leur intégration paysagère, ne créant pas de sentiment d'intimité et ne luttant pas contre les îlots de chaleur. Un certain nombre d'arbres marqueurs du paysage local sont préservés.
4. Stationnement	Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.	Les stationnements seront anticipés et suffisants.
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	1.1. Généralités Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. 1.2. Voirie Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voiries en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux. <i>Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres :</i> Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). 1.3. Accès Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) de plus de 20 mètres sont interdits.	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. L'accès des véhicules de secours à l'intérieur de la parcelle doit être suffisant pour faciliter leur intervention. Par ailleurs, la commune à travers le tracé du plan de zonage et un ensemble souhaite mettre fin aux constructions en drapeau ou en second rideau perturbant les relations de voisinages, augmentant la consommation d'espace et aux accès toujours difficiles pour les services de secours. Les interconnexions aux réseaux publics ne sont pas simples également.

Principales dispositions réglementaires pour la zone N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.	
2. Déserte par les réseaux	Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur.	Les nouveaux réseaux doivent être le moins visible possible pour embellir le village (éviter la traversée de câbles aériens).
	Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant. Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite . Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié , raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. Au moment de la rédaction du PLU, la commune ne dispose pas d'assainissement collectif, l'ensemble des constructions ont un dispositif d'assainissement individuel contrôlé par le SDDEA.

Principales dispositions réglementaires pour la zone N (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)		
Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
2. Déserte par les réseaux	Eaux usées non domestiques : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	
	Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. [...]	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements.
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. [...] Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.

Respect de l'armature urbaine

Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés **en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain** (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) **et une analyse des paysages urbains et naturels**. Il s'agit de privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques. Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant. La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que **l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis** permettent en lien avec les objectifs du PADD **de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé**, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le document d'urbanisme a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.). La délimitation des zones urbaines et à urbaniser ont été définies à partir du diagnostic, des relevés de terrain, des structures villageoises, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillées dans le diagnostic.

Modération et réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Le PLU s'inscrit également dans un contexte de compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube, par conséquent le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT approuvé. De la même manière, l'association des élus et des services du SCoT nous permet de garantir cette compatibilité. Il était nécessaire de se questionner et de mettre en parallèle les parties actuellement urbanisées de la commune (situation postérieure au PLU – RNU) et les enveloppes constructibles accordées par le plan local d'urbanisme. La possibilité de bâtir, accordée dans un certificat d'urbanisme opérationnel postérieur du projet de PLU, ou une promesse de pouvoir bâtir postérieure aux différentes législations n'est pas recevable et ne vaut pas une décision définitive. Le droit à construire d'une parcelle n'est pas figé dans le temps (ex. une réserve foncière importante sur des unités foncières agricoles ou naturelles). **Après six ans (date de création d'une zone 2AU)**, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite une révision générale, sauf si la collectivité a déjà acquis une partie du terrain (art. 199-I-2° LCR, art. L. 153- 3 1 CU). Il est donc important de penser un projet de PLU à court et moyen terme, dans le cas présent le projet s'étale entre la période 2022 (après le millésime INSEE 2021) et l'horizon SCoT 2035. L'élaboration du PLU implique la compatibilité avec le SCoT qui souhaite que les communes revoient à la baisse les enveloppes à urbaniser et en réserve foncière dans les PLU anciens mais aussi qu'elles ne soient pas trop consommatrices d'espace dans une logique de réduction de la consommation par rapport à la dernière décennie (transposition des règles du SRADDET Grand Est approuvé le 22 novembre 2019 dans le SCoT Départ). Ces plans locaux et les différentes réglementations nationales imposent aux documents d'urbanisme une gestion plus vertueuse de l'espace avec l'encadrement des enveloppes constructibles dans le temps.

Présence et capacité des réseaux

Reste la question de la présence et de la capacité des réseaux, c'est un des principaux leviers pour la décision des élus vis-à-vis des zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement et les autres zones ouvertes dans un second temps. Il est évident que la présence des réseaux ne garantit pas la constructibilité de la parcelle. En effet, certaines communes sont très entendues, rendre constructible les parcelles d'un bout à l'autre du village, sous prétexte de la présence des réseaux reviendrait à ne pas tenir compte de la réglementation en vigueur notamment la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) en matière de la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels et les enveloppes foncières contenues dans les documents du SCoT.

Le choix par déduction des contraintes réglementaires rédhibitoires

Il s'agit aussi de superposer les contraintes réglementaires rédhibitoires telles que les zones affectées par une servitude d'utilité publique, l'absence de zones humides ou encore l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire (ex. sites Natura 2000).

Le recours au classement en trame de jardin (UB) et en zone naturelle (N)

L'analyse de la rétention foncière a permis à la collectivité de travailler sur des enveloppes foncières mobilisables ou mutables dans le temps. Si des unités foncières sont identifiées comme non mutables par la présence d'un jardin, de vergers, accès impossible à la rue ..., la collectivité a pris le parti de classer certains de ces espaces en zone de trame de jardin ou de les identifier comme potentiel densifiable non mobilisable. Une réflexion d'ensemble sur la profondeur constructible du PLU est indispensable pour se prémunir d'un risque de construction en drapeau ou en second rideau par le biais d'une division parcellaire (ne respectant pas la typologie du bâti) mais aussi pour limiter là encore le nombre d'hectare en potentiel densifiable (souvent non mobilisable). Cette justification va de pair avec la volonté du SCoT de limiter les enveloppes constructibles. Mobiliser des surfaces potentiellement ouvertes à l'urbanisation (ex. profondeur constructible importante, possibilité de construction en second rideau) n'est pas sans conséquence sur les enveloppes constructibles encadrées par les dispositions réglementaires du SCoT. Vis-à-vis de la consommation d'espace, le projet de PLU ne peut pas rendre des terrains constructibles sur une trop grande profondeur au risque de diminuer le volume global des unités foncières constructibles sur l'ensemble du PLU. Les élus n'ont pas souhaité généraliser le développement du modèle de construction en second rideau voir en troisième rideau. Le recours à la zone **trame de jardin** est par conséquent un des outils pour lutter contre la consommation de l'espace agricole ou naturelle (potentiel artificialisation du territoire). **Ces trames de jardin sont une des déclinaisons du SCoT et notamment l'orientation « 1.3.3. Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés, à caractère paysager et/ou écologique, et participant à la qualité du cadre de vie. Cette zone abrite quelques fois des abris de jardin, abris bois, piscines, c'est pourquoi la zone peut accueillir des constructions légères sous réserves d'être limitée (cf. disposition du règlement du PLU). Le quadrillage vert présent dans le plan de zonage représente la trame verte (cf. règlement du PLU). Ces sont principalement des fonds de jardins sur lesquels il ne peut pas y avoir des constructions nouvelles de type maison d'habitation pour les raisons évoquées ci-avant. Cette zone était le plus souvent inconstructible sous RNU pour accueillir une maison d'habitation (aucun accès).**



Vocation / usage	Explication de la délimitation
UB – mixte, mais à dominante résidentielle	La zone UB correspond aux tissus urbains dans un secteur équipé en voirie et réseaux. Cette zone regroupe des tissus anciens, mais aussi une architecture qui a évolué sur les décennies précédentes. La délimitation de la zone est construite de telle manière que les extensions urbaines sont limitées à <u>la présence ou la capacité des réseaux actuels dans une logique de réduction de l'étalement urbain et de rationalisation des finances publiques</u> . Pour délimiter la zone UB, nous avons analysé l'armature urbaine du territoire (de la plus dense avec une architecture héritée du monde agricole à la plus lâche héritée du modèle pavillonnaire des années 70 – 80's). Tous les secteurs constructibles sont dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Ce secteur abrite des secteurs de jardins avec des constructions isolées de type abris de jardin, annexes, etc. Par mesure d'équité et pour valoriser ces fonds de jardins, il est décidé d'autoriser certaines constructions sous condition. D'autres justifications en termes de zonage et notamment des parcelles constructibles dans les dents creuses se trouvent en page 113 à 117 du rapport de présentation.
UE – réservé aux équipements publics	Ce secteur est exclusivement réservé à des constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif. On retrouve le cimetière, la zone accueillant le foyer rural et les aires de jeux.
1AU – mixte, mais à dominante résidentielle	Cette zone correspond à la future zone d'urbanisation. La localisation de cette zone à urbaniser a été choisie en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes réglementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Il s'agit d'es rares secteurs cohérents pour accueillir des extensions urbaines. Ces secteurs sont sans contraintes majeures. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois. Pour maîtriser le rythme de construction sur la commune et ses impacts sur l'environnement, la zone 1AU comporte un phasage (ouverture à partir du 1 ^{er} janvier 2035) sous condition de remplissage des précédentes zones de développement pour l'habitat. Il s'agit d'une parcelle sans rétention foncière puisqu'elle appartient à la commune.
A – agricole	Cette zone correspond aux terres agricoles de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité agricole. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation.
Ac – agricole protégée vis-à-vis du captage	Il s'agit d'un secteur semblable à la zone A, mais inclus dans le zonage réglementaire du captage de la commune nécessitant une protection accrue vis-à-vis des constructions et des occupations du sol qui pourraient être accueillant dans le périmètre de protection du captage. La délimitation a été reprise des cartes des périmètres de protection fournis par l'ARS.
Ap – agricole protégée vis-à-vis des paysages environnant	Il nous a paru nécessaire de protéger certaines vues sensibles en zone agricole pour ne pas porter atteinte au paysage et au charme de ce village champenois au relief plutôt plat. Le moindre élément dans le grand paysage est déterminant, il pourrait porter atteinte au paysage. Ces secteurs sensibles se trouvent proches des tissus urbains de la commune. A ce titre diverses constructions ou installations sont interdites pour préserver le cadre de vie et le paysage.
N – naturelle	Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité naturelle et/ou forestière. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation. Ce secteur abrite des constructions isolées des tissus villageois souvent composés d'anciens habitats agricoles à l'extérieur des villages (Ferme de Sainte-Julie). Aujourd'hui des tiers (non exploitant agricole) y habitent, c'est pourquoi il est nécessaire de prévoir des secteurs de taille réduite pour permettre leur développement mesuré.

I. LES DIFFERENTS SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL)

Rappel de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, la délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées dans les zones A et N, peut permettre certaines constructions. Le STECAL prend la forme d'un sous-secteur constructible dans la zone agricole ou naturelle et forestière qui encadre des possibilités de constructions dans les limites définies par le présent article. **Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Il n'y a pas de secteurs relevant du régime des STECAL sur le PLU de Le Pavillon-Sainte-Julie.

J. LES EXTENSIONS OU ANNEXES DES BATIMENTS D'HABITATION

En dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants en zone naturelle ou agricole peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité** de ces extensions et annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **En d'autres termes, le règlement ne peut autoriser les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation dans l'ensemble de la zone A ou N**, mais définir précisément l'espace où ces possibilités ne remettent pas en question le caractère naturel ou forestier ou agricole de la zone. Ce type de construction peut être interdit dans certaines zones réglementées du PPRI. Les dispositions du règlement sont soumises, pour avis à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui rendra son avis autant sur la délimitation des zones concernées, que sur les règles de hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées.



La zone N au niveau de la Ferme Sainte-Julie est un secteur où des extensions et annexes des bâtiments d'habitation peuvent être autorisées (Article L.151-12 du code de l'urbanisme). Les dispositions réglementaires sont soumises pour avis à la CDPENAF. Il s'agit ici de quelques bâtiments d'habitations isolées.

K. LES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

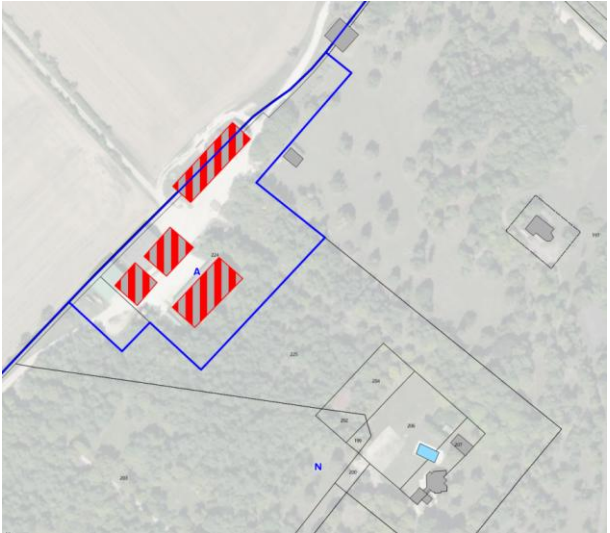
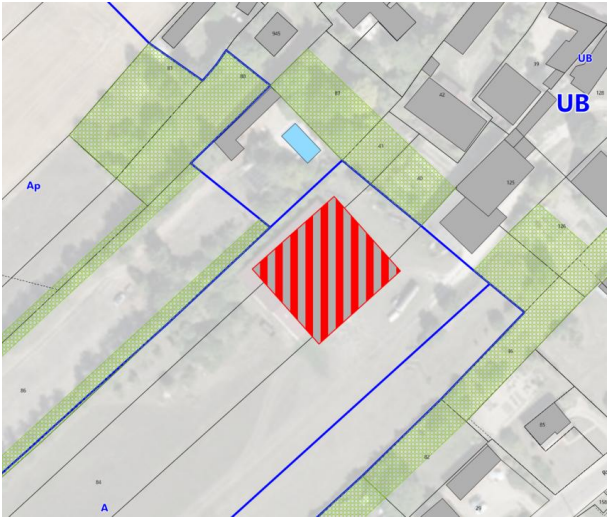
Il s'agit de rendre possible le changement de destination de certains bâtiments agricoles au titre de l'article L 151-11 et R 151-35 du code de l'urbanisme. Aujourd'hui des fermes non exploitées se retrouvent dans les zones agricoles du PLU sans possibilité de faire évoluer le bâtiment dans une autre destination qu'agricole. Si ces fermes ne trouvent pas de repreneurs, la commune ne souhaite pas que se multiplient des bâtiments à l'abandon ou des ruines. C'est pourquoi les élus ont souhaités repérer dans ses documents graphiques certains bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site » (article R 151-35 du code de l'urbanisme) et n'entraîne pas d'extension de l'emprise bâtie. Ces modifications rentrent dans le cadre prévu à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

L'article L 151-11 du code de l'urbanisme permet de « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage avec la légende suivante :

Batiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination
Selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme



Ferme Sainte-Julie	 Extrait du plan de zonage
Bâtiment agricole au dos du 3 rue Royale	 Extrait du plan de zonage

Sortie du village RD 442 – Rue Royale près du réservoir d'eau potable



Extrait du plan de zonage

L. LES ESPACES BOISES CLASSES

Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme permet de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ». Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- De soumettre à autorisation préalable certaines coupes ou abattage d'arbres ;
- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

À noter que le classement en EBC est incompatible avec la servitude liée aux lignes à haute tension (servitude I4 : transport d'électricité), en application de la circulaire ministérielle du 2 mars 1993.

Il existe plusieurs secteurs d'espaces boisés classés (EBC) qui figure sur le plan de zonage de Le Pavillon-Sainte-Julie. Ces secteurs sont principalement au niveau des massifs forestiers, quelques rares haies en zone agricole, quelques alignements d'arbres.

Bois communal au nord du village -RD 442 – Rue Royale



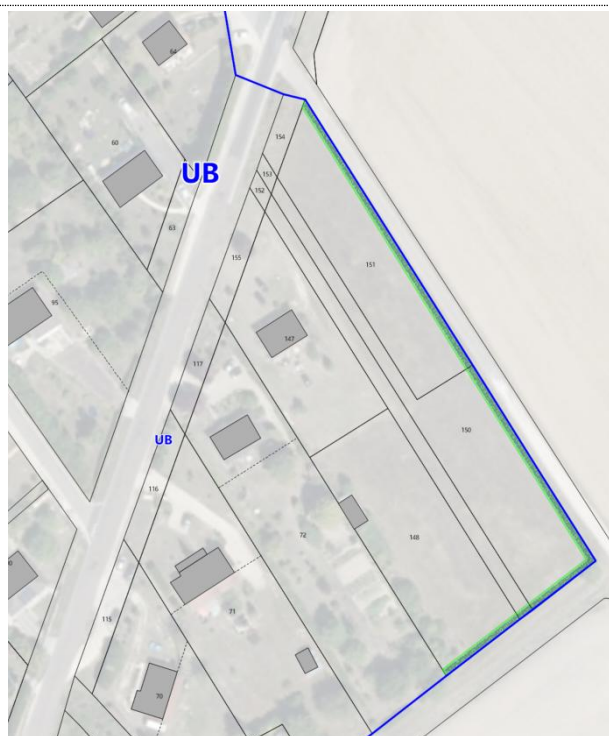
Extrait du plan de zonage

Plantation autour des aires de jeux et du terrain de foot accompagnant l'intégration des tissus urbains sur les pourtours du site.



Extrait du plan de zonage

Création d'une haie sur une zone accueillant un projet et en vue directe depuis l'entrée de ville sur la RD 31.



Extrait du plan de zonage

De nombreux arbres malades ont été abattus sur cette parcelle. Il convient de recréer des plantations au moins prenant la forme de languettes pour intégrer les tissus urbains visibles depuis l'entrée de ville sud-est depuis la RD 442.



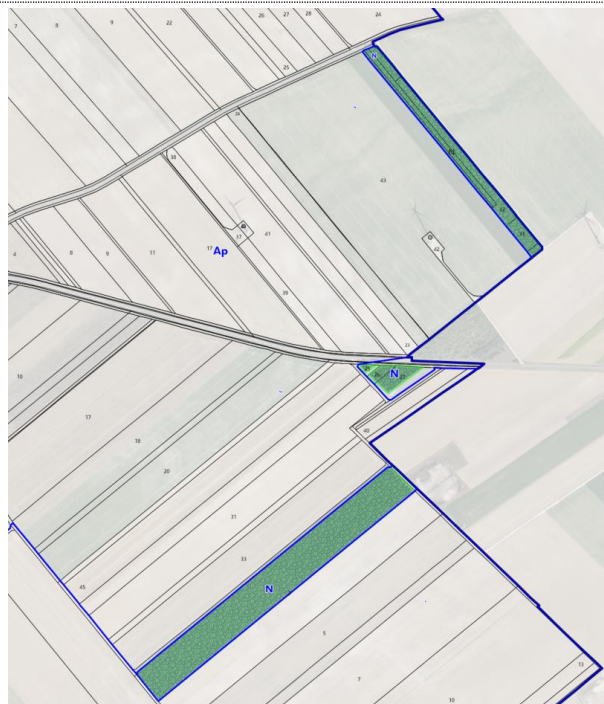
Extrait du plan de zonage

Il convient de préserver un réseau de haie en milieu agricole (assez rare de nos jours). Ces plantations ponctuent le grand paysage et facilite l'intégration des tissus urbains de la commune.



Extrait du plan de zonage

Les quelques massifs boisés sont intéressants à préserver pour les intérêt sur le grand paysage.



Extrait du plan de zonage

M. LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS A PRESERVER

Conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ». Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumis à aucun régime d'autorisation **à une demande d'autorisation préalable** (déclaration préalable ou permis de démolir). Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

Deux puits et des maisons agricoles à cour fermée sont identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Ces édifices bâtis constituent des éléments importants dans le paysage local et dans la protection du « petit-patrimoine ». Par conséquent toute intervention sur ces éléments bâtis nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures conservatoires.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Le repérage de ces arbres dans le plan de zonage est important pour la protection du réseau de trame verte et la présence de la nature en ville. Ils font partie du réseau de trame de jardin permettant de mettre en valeur la trame villageoise dans le grand paysage. Aujourd'hui, certaines plantations disparaissent au grès des constructions et des projets sans forcément être remplacées. Il est donc apparu important pour les élus de mettre en valeur ce « petit-patrimoine paysager » et de préserver ce réseau à l'intérieur de la trame urbaine. Toutefois, il existe naturellement un certain nombre de constructions annexes dans cette zone localisée le plus souvent en fonds de jardin. Par conséquent il est apparu nécessaire **en zone UB de prévoir des constructions légères à l'intérieur de cette trame de jardin** identifiée à travers l'outil développé par l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les opérations d'entretien ou d'exploitation des éléments paysagers n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique **ne sont pas soumises à déclaration préalable** (taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle).

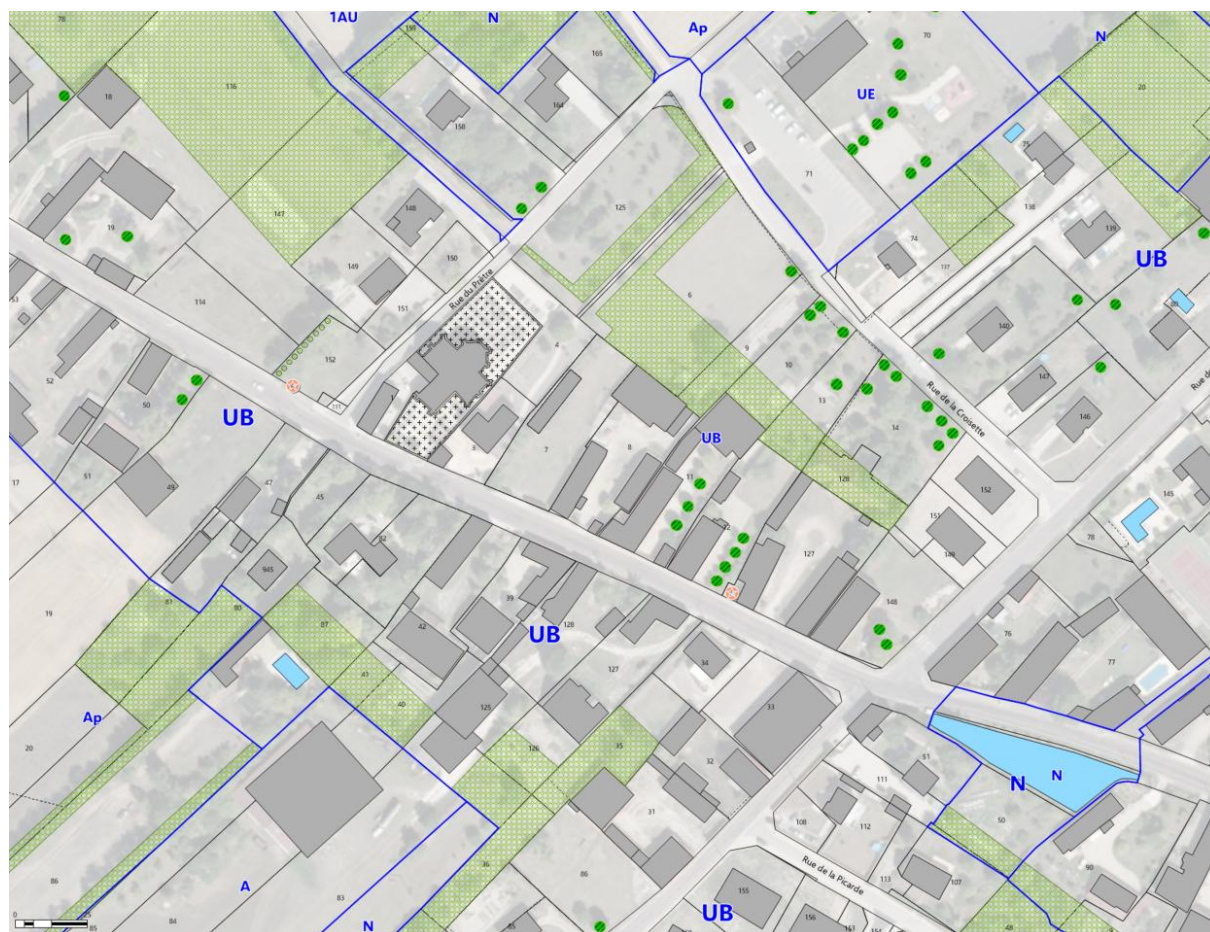
Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Vous retrouverez dans le plan de légende les éléments repérés avec la légende suivante :

Eléments remarquables à préserver - Trame de jardin
Article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme



Trame de jardin - article L151-19 du code de l'urbanisme



Extrait du plan de zonage

VII. Justification établie dans les choix d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

A. LES PRINCIPES RETENUS DANS LES OAP

Créées par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...). Ces choix, laissés à l'initiative de l'autorité compétente, concernent aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement et les paysages.

Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et **déclinent les objectifs du PADD** pour certains secteurs à enjeux ou pour certaines thématiques (entrées de ville, eau, bioclimatisme, ...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent (OAP) une pièce désormais obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions du Grenelle II et précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques dans la commune.

*(Article L. 151-6 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation **comprennent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif. »

*(Article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation **définissent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.** »*

*Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, **ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.** »*

*(Article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation **définissent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.** »*

(Article L151-7 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

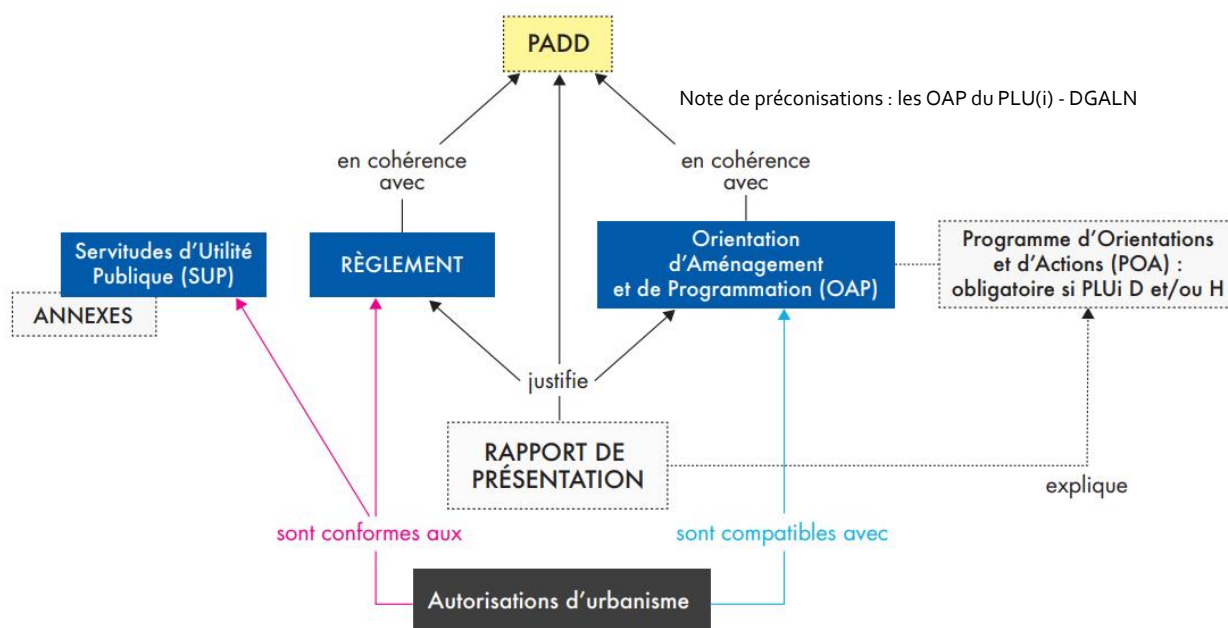
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'abrogation du 3° du présent article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.

B. RAPPORT D'OPPOSABILITE DES OAP DANS LES AUTORISATIONS D'URBANISME



Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter de manière souple les principes du parti d'aménagement contenus dans l'OAP. La compatibilité implique « **de ne pas aller à l'encontre de la règle** », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle. Les autorisations d'urbanisme **devront être en accord avec les principes d'aménagement** inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.

À travers le présent document « OAP », les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, **les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles**. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

C. LIMITES ET AVERTISSEMENT

Pour une meilleure interprétation des règles, la lecture des OAP se fait conjointement avec le règlement écrit et graphique. Le nombre de logements estimé par opération pourra être ajusté selon le contexte foncier et notamment pour pallier la rétention foncière.

D. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP

Sur la commune de Le Pavillon-Saint-Julie, nous retrouvons :

- 2 OAP sectoriels – il s'agit de zone à vocation résidentielle. La première dans une zone 1AU pour encadrer le développement de cette dernière. La seconde dans la zone urbaine avec de forts enjeux (accès, espace de transition en le milieu urbain et agricole ou naturel à préserver, ...) ;



- Une OAP patrimonial portant sur les actions à mettre en œuvre pour préserver certains édifices bâtis ;
- Une OAP thématique portant sur les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques est également présente et concerne l'ensemble de la commune.

N°	Localisation	Surface en ha	Zone du PLU	Justifications
1	Secteur 1AU – Accès depuis la Rue du Prêtre	1,38 0,35 1,38	1AU Dont 3 500 m ² de voirie TOTAL	L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est réaffirmée dans l'article R.151-20 du code de l'urbanisme qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles. Le principal enjeu de cette zone est de prévoir un bouclage de la voirie à terme, un accompagnement paysager pour préserver le cadre de vie des habitants et assurer la bonne insertion paysagère du lotissement. Il s'agit de créer un secteur cohérent et connecté au reste du bourg (parcelle appartenant à la commune). La voirie sera en sens unique par manque d'emprise. L'objectif est d'offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, avec aucune contrainte majeure. Afin de combler les dents creuses à l'intérieur de la trame villageoise, cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation pas avant le 1^{er} janvier 2035.
2	Secteur 1 - Accès depuis la Rue Royale et la Rue du Prêtre Secteur 2 - Accès depuis la Rue Royale et la Rue du Prêtre	0,72 0,29 1,01	UB UB TOTAL	Bien que ce secteur n'ait pas d'obligation de comporter une OAP sectorielle, celle-ci permet d'encadrer le développement de la zone (accès, plantation, etc.). Le principal enjeu de cette zone est de prévoir l'intégration du bâti dans un secteur dense en plein cœur de la commune. L'accompagnement paysager à travers notamment des espaces de respiration sera important pour préserver le cadre de vie des habitants et assurer la bonne insertion paysagère de ces constructions. Ce secteur situé dans les tissus urbains est connecté au village. L'objectif est d'offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, avec aucune contrainte majeure.
-	OPA Thématique : Patrimoine Continuités écologiques	-	Toutes les zones du PLU	Une OAP patrimoniale existe pour préserver 2 puits et certains maisons agricoles à cour fermée, de type longère champenoise, grange. Désormais, il est obligatoire de rédiger une OAP thématique concernant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Elle s'applique de manière générale à l'ensemble de la commune. Quelques définitions sont inscrites, mais aussi des orientations concernant : • La gestion de l'eau • L'augmentation de la part du végétal dans chaque opération et favoriser la biodiversité • Améliorer la qualité écologique des espaces publics

E. PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUN A L'ENSEMBLE DES SECTEURS SOUMIS A OAP

Les enjeux propres à ces espaces sont non seulement de participer au dynamisme communal, mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants. Il est apparu important pour la collectivité d'introduire un socle commun d'orientations à toutes les OAP qu'elles concernent des zones d'habitats ou d'activités. Ainsi des orientations spécifiques sont insérées indépendamment du socle commun (ex. : accès spécifique à traiter).

Formes urbaines

Le respect de la typologie urbaine voisine, il s'agit d'intégrer au mieux les nouvelles constructions qu'elles soient d'un style contemporain ou traditionnel. L'intégration urbaine se fait par les choix de matériaux utilisés, à la gestion des mouvements de terrain, à la volumétrie globale, aux ornementsations, aux choix des couleurs. Précisons également que la typologie urbaine d'aujourd'hui n'est pas forcément celle de demain, des constructions contemporaines se mariant avec l'environnement bâti existant reste tout à fait possible (ex. extension contemporaine).

En fonction du secteur d'OAP les exigences seront plus importantes, l'OAP n°2 se situe à la proximité immédiate de la mairie-école, l'église, l'ancien presbytère. Ce secteur à haute valeur patrimoniale est essentiel et **demande une attention particulière dans la gestion des volumes, le choix des matériaux et des couleurs**. L'architecture des futures constructions sur ces secteurs en dent creuse devra s'inspirer de l'architecture des bâtiments à proximité, notamment inspirée de celle de l'architecture champenoise agricole.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme au motif que le projet de construction porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les circulations

Les liaisons douces : conformément à la loi d'orientation des mobilités n°2019-1428 du 24 décembre 2019 des cheminements piétons et cyclables **doivent être créés** pour favoriser les relations entre les divers lieux de vie. Ce réseau est souvent parallèle à la voirie par le réseau interurbain de trottoirs ou de voies vertes. Hors agglomération, le gestionnaire de la voirie est tenu d'évaluer le besoin de réalisation de l'aménagement ainsi que sa faisabilité technique et financière, en lien avec l'autorité organisatrice de la mobilité.

Réseaux

- Assainissement : garantir le bon traitement dans le cas d'un système d'assainissement individuel ou le bon fonctionnement dans le cas d'un réseau collectif des rejets des eaux usées (inexistant au moment de la rédaction du PLU) ;
- Eau potable : raccordement au réseau public pour toute construction ou établissement recevant du personnel ou du public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie

Assurer une desserte incendie suffisante des nouvelles constructions en fonction du risque à défendre.

Principes paysagers notamment pour protéger les franges urbaines et rurales

Les espaces libres aux abords des constructions et des équipements doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales et à la réduction des îlots de chaleur. Cette règle sera respectée notamment en tenant compte de l'emprise au sol limitée, mais aussi en menant un programme de plantation.

Ce traitement paysager vise à constituer un écrin de verdure de qualité. Par exemple : la plantation d'arbres de fruitiers, de haies champêtres favorables à la biodiversité, l'engazonnement, le recours à des techniques et matériaux réduisant les surfaces artificialisées. Ce traitement végétal participe à la réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, à la richesse floristique et faunistique, à l'enrichissement du réseau de trame verte locale, à l'esthétisme du village. Les plantations seront à réaliser, dans la mesure du possible, en automne ou au printemps, pour éviter d'avoir recours à un système d'arrosage automatique.

Ce tampon végétal assure la transition entre les différents sites avec des OAP, leur environnement proche et leur environnement lointain. Ce traitement végétal conduit aussi à un effet masquant pour les constructions et équipements favorisant naturellement son raccordement au reste du village. Les arbres et le réseau de haies existants seront dans la mesure du possible à conserver sur le site. Il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant et de le compléter. Cependant, dans certains cas, de la

souplesse est de rigueur par exemple pour garantir l'accès à la parcelle ou pour pallier les maladies des arbres ou à leur faible résistance mécanique due au vieillissement de l'arbre.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

Gestion de l'eau

- Réduire le rejet des eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation et en privilégiant l'infiltration des eaux (sauf impossibilité technique justifiée par une étude de sol) en utilisant par exemple : noues, revêtement poreux, espaces verts à utiliser comme aire de stockage ; citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, tranchée drainante, ... ;
- Gérer la pluie là où elle tombe (gestion à la source) pour réduire les coûts de transports et d'évacuation des eaux pluviales. Ex : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves ;
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluie à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc... ;
- Intégrer l'eau dans la ville, en adaptant des techniques aux espaces à aménager et en favorisant les synergies avec d'autres usages (espaces d'aménités). Les espaces d'aménités sont des espaces qui évoquent des aspects agréables. Les aménités environnementales sont l'ensemble des bienfaits que procure la nature pour l'homme. La biodiversité en ville concourt à ce sentiment de bien-être ;

Certaines OAP sont susceptibles de nécessiter des dossiers de déclaration au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature eau : rejet des eaux pluviales notamment). Le porteur de projet (aménageur privé ou public) devra réaliser une déclaration au titre de la loi sur l'eau si les surfaces des eaux pluviales (uniquement les eaux pluviales de voirie et non celles en domaine privé) interceptent un bassin versant supérieur à un hectare (ou si l'opération fait plus d'un hectare). À savoir qu'un aménageur ne peut pas « scinder » son projet avec des tranches pour s'exonérer du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Le projet global fera l'objet d'une déclaration (même si la tranche de travaux est inférieure à 1 ha, car la surface globale fera plus d'un hectare) en vertu de l'article R 214-42 du code de l'environnement.

Énergie

Favoriser les économies d'énergie : l'implantation des constructions et équipements devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des lieux de vie. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques et environnementales en vigueur. Il s'agit pour les constructions neuves de répondre à minima à la réglementation thermique et environnementale en vigueur.

Gestion des déchets

Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

F. ÉCHEANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Au vu des superficies de la zone d'urbanisation future 1AU et du potentiel constructible avant 2035 (potentiel densifiable et dents creuses), la collectivité a souhaité mettre en œuvre un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur certains sites, **afin de respecter et de maîtriser dans le temps le rythme de construction**, le coût des extensions des réseaux et la composition architecturale et paysagère. En effet le besoin théorique de logements peut être accueilli dans les parcelles à l'intérieur des tissus urbains.

Secteur	Condition d'ouverture à l'urbanisation
OAP N°1 – Secteur 1AU – Accès depuis la Rue du Prêtre - Surface : 1,38 ha en zone 1AU	Condition n°1 : ouverture à partir du 1 ^{er} janvier 2035
OAP N°2 – Secteur UB – Accès depuis la Rue Royale et la Rue du Prêtre - Surface : 1,01 ha en zone UB	Sans échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Les constructions sont possibles dès l'approbation du PLU.

G. ILLUSTRATIONS DES OAP

Il ne s'agit pas de lister tous les points de détail de l'ensemble des OAP, mais de présenter la philosophie du document. Pour plus d'informations, se reporter au document n°3 OAP.

Contexte				Nombre de logements attendu
Accès depuis la Rue du Prêtre	Surface (en m ²) 13 830 Dont 3 506 m ² de voirie	Surface (en ha) 1,38 Dont 0,35 ha de voirie	Zone du PLU 1AU	En respectant les densités moyennes du Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube, il est attendu la production de 9 logements au minimum.
Situation	Ce périmètre d'étude est situé au centre de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie à 2 pas du secteur accueillant la mairie-école, les aires de jeux, la salle polyvalente en continuité des tissus urbains situés Rue du Prêtre. Dans une optique de densification de la trame villageoise et de recherche de foncier, ce secteur facilement aménageable et avec une intégration paysagère facile permettrait d'accueillir des logements.			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone 1AU se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation sera libre, même si la configuration du site fait que l'implantation en parallèle de la future voirie sera privilégiée.			
Accès à la zone	L'accès au périmètre d'étude de l'OAP se fait depuis la Rue du Prêtre. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.			
Phasage	La zone 1AU sera ouverte à l'urbanisation à partir du 1 ^{er} janvier 2035 permettant aux terrains libres à l'intérieur du village de se remplir (comblement des dents creuses ou potentiel densifiable). Ce laps de temps est nécessaire pour maîtriser le rythme de consommation d'espaces dans le temps.			

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Inexistant – système d'assainissement autonome à prévoir conforme au SPANC	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir – capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 5% (6,5m) sur 147m Axe est-ouest : pente moyenne de 3% (2,7m) sur 139m	Desserte routière / Désenclavement	Raccordement et accès groupé depuis la Rue du Prêtre Principe de liaison en sens unique

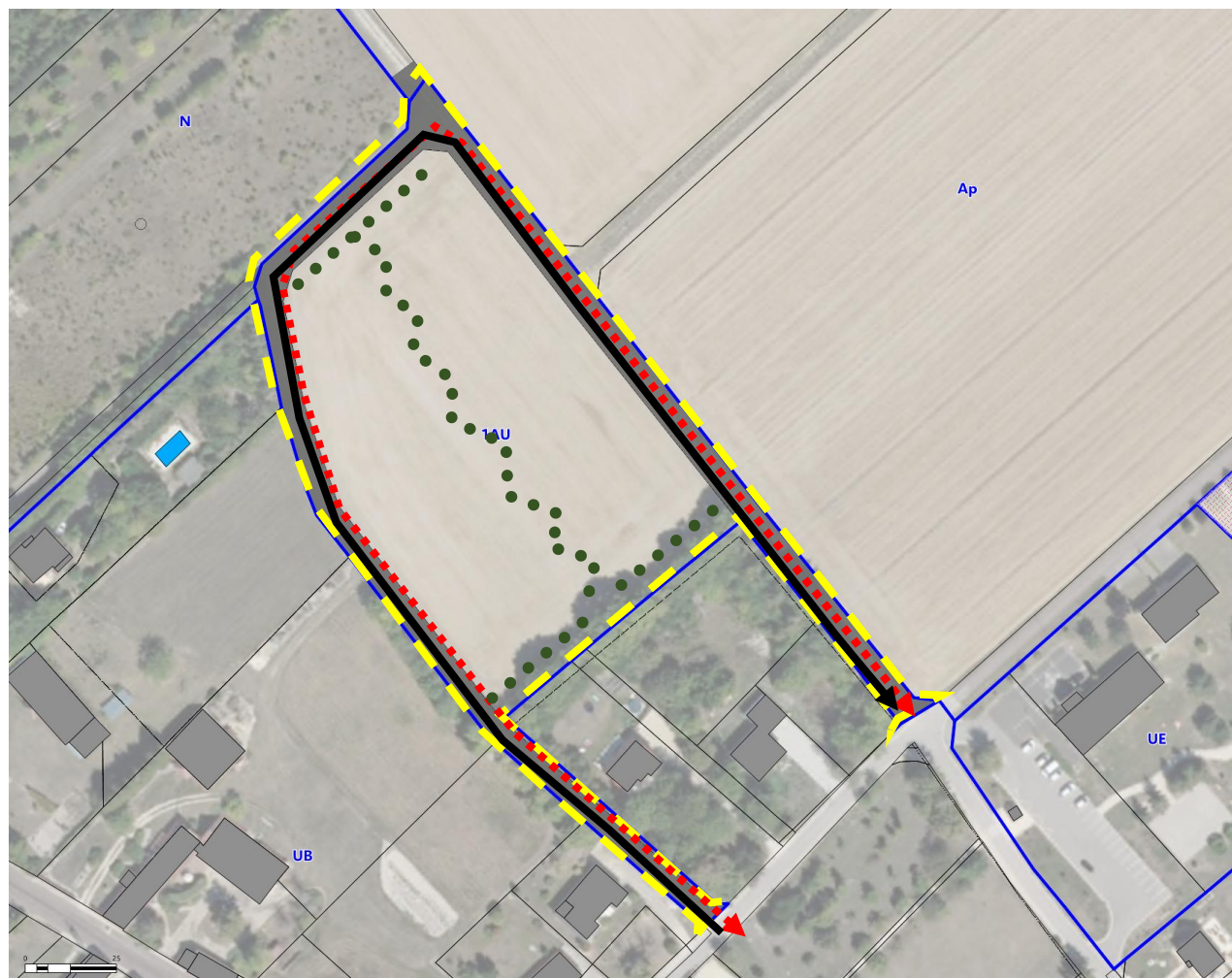
ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Afin de maîtriser dans le temps le rythme de construction et donc l'artificialisation des sols et la composition architecturale et paysagère de la commune, les élus ont souhaité mettre en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour la zone 1AU dans ce périmètre d'OAP. Par conséquent, si les conditions ne sont pas réunies, alors la zone est fermée est à l'urbanisation.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Ouverture l'urbanisation à partir du 1 ^{er} janvier 2035

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**



LÉGENDE :



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Voirie à créer avec un raccordement à la Rue du Prêtre (les accès privés seront groupés pour limiter le nombre de débouchés)



Principe de liaisons douces à créer (ex. voie partagée par le biais d'une zone de rencontre)



Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. **La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies.** Il peut s'agir d'une frange boisée, d'une haie, de plantation d'arbres, de création de vergers, etc.

Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l'intégration paysagère du site. Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

Contexte				Nombre de logements attendu
Secteur 1 - Accès depuis la Rue Royale et la Rue du Prêtre	Surface (en m²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	Étant donné que le secteur est localisé dans le cœur du village en dent creuse (parcelle libre entourée de parcelle déjà bâtie), il est attendu sur le secteur 1, la production de 4 logements au minimum sur 3 093 m² à bâtir. Le secteur d'OAP de 7 236 m² abrite : • 697 m² d'emplacement réservé pour la poursuite du cheminement piéton entre la mairie/école, la salle polyvalente et les équipements sportifs ; • 3 506 m² en trame de jardin où des constructions légères pour avoir lieu pour agrémenter le fonds des parcelles en zone de jardin (cf. règlement écrit). Concernant le secteur 2 de 2 911 m² il est attendu la production d'au moins 3 logements.
	7 236	0,72	UB	
	2 911	0,29	UB	
	10 147	1,01		
Secteur 2 - Accès depuis la Rue Royale et la Rue du Prêtre				
Situation	Ce périmètre d'étude est situé au centre de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie au dos de la mairie/école, au dos de l'église et de son cimetière. La zone résidentielle est parcourue par un chemin piétonnier existant. Il conviendra de l'étendre et d'augmenter son emprise pour qu'il soit plus praticable pour les piétons, mais aussi pour le déneigement. Dans une optique de densification de la trame villageoise et de recherche de foncier ce secteur facilement aménageable. L'intégration paysagère et architecturale sera essentielle pour la réussite de cette OAP.			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone UB se fera en alignement ou en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation perpendiculaire ou parallèle de la voirie sera attendue. En cas de création de voirie interne desservant les constructions, ces dernières devront s'implanter en respectant les mêmes principes.			
Accès à la zone	L'accès au périmètre d'étude de l'OAP se fait depuis la Rue du Prêtre et la Rue de la Croisette. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement – volet architectural	L'objectif est de continuer le tissu bâti existant. Les futures constructions devront se fondre dans le paysage architectural. L'image, l'environnement et le mode de vie attachés au village traditionnel motivent les candidats à la maison individuelle. Pourtant les constructions pavillonnaires réalisées en frange des villages et bourgs depuis la fin du XXème siècle n'ont le plus souvent rien en commun avec ces derniers. Les modes d'implantation des habitations, leur usage, leurs matériaux, leur relation à la rue, les caractéristiques des nouvelles rues n'ont plus de rapport avec le noyau bâti ancien. Pour cela, il convient d'être attentif au contexte bâti et paysager ancien. Ce secteur à haute valeur patrimoniale est essentiel, car il se situe au cœur du village et au dos de la mairie/école et de l'église. Ce secteur d'OAP n°2 demande une attention particulière dans la gestion des volumes, le choix des matériaux et des couleurs. L'architecture des futures constructions sur ces secteurs en dents creuses devra s'inspirer de l'architecture des bâtiments environnements notamment inspirée de celle de l'architecture champenoise agricole (ex. architecture similaire aux corps de ferme, à la longère champenoise, implantation perpendiculaire à la rue, toitures assez pentues avec des croupes, tuiles de couleur rouge à brun). En cas de création de logements sur une même unité foncière, ils devront être accolés pour respecter le style de la longère champenoise.			

Intégration qualitative de la zone dans son environnement – volet architectural	La hauteur maximale conseillée est de 3,5 mètres dans le cas de construction en rez-de-chaussée (possibilité de faire un comble aménageable) et de 6 mètres au faitage dans le cas d'une construction avec un étage au-dessus du rez-de-chaussée. Il devra être ménagé une marge d'isolement de 6 mètres à partir de la parcelle où se situe la mairie/école (AC 0003) et la cour de récréation (AC 0004) de manière à laisser un espace de passage pour poursuivre le cheminement piéton et ne pas avoir trop de gêne visuelle et sonore vis-à-vis de la possible construction sur les parcelles riveraines. Les constructions en second rideau ne seront pas permises, c'est pourquoi une trame de jardin pouvant accueillir annexe et dépendances figure dans le PLU.
Intégration qualitative de la zone dans son environnement – volet paysager	Il convient de penser végétation et clôture dès la conception du projet de construction. En tout premier lieu, il convient d'assurer le maintien de la végétation arborée et arbustive existante : observer cette règle évite de bouleverser le paysage et permet d'employer la végétation existante pour mieux intégrer la future construction. La conception de la clôture s'inspire du paysage alentour et en reprend le langage : haies arbustives, arbres (à 2m de la limite de propriété), portions de murs anciens, stocks de bois, etc. Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». La gestion des interfaces entre les espaces privés (ex. fonds de jardin, cours, etc.) et les espaces publics (ex. cheminement piétonnier, stationnement sur parcelle, etc.) sera essentielle pour intégrer au mieux les constructions. La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.
Phasage	Ces parcelles sont connectées aux réseaux publics, elles sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation en tenant compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Inexistant – système d'assainissement autonome à prévoir conforme au SPANC	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 3% (-2,5m) sur 130m Axe est-ouest : pente moyenne de 4% (3m) sur 85m	Desserte routière / Désenclavement	Raccordement et accès individuel depuis la Rue du Prêtre ou la Rue de la Croisette

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu sur l'OAP n°2.

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

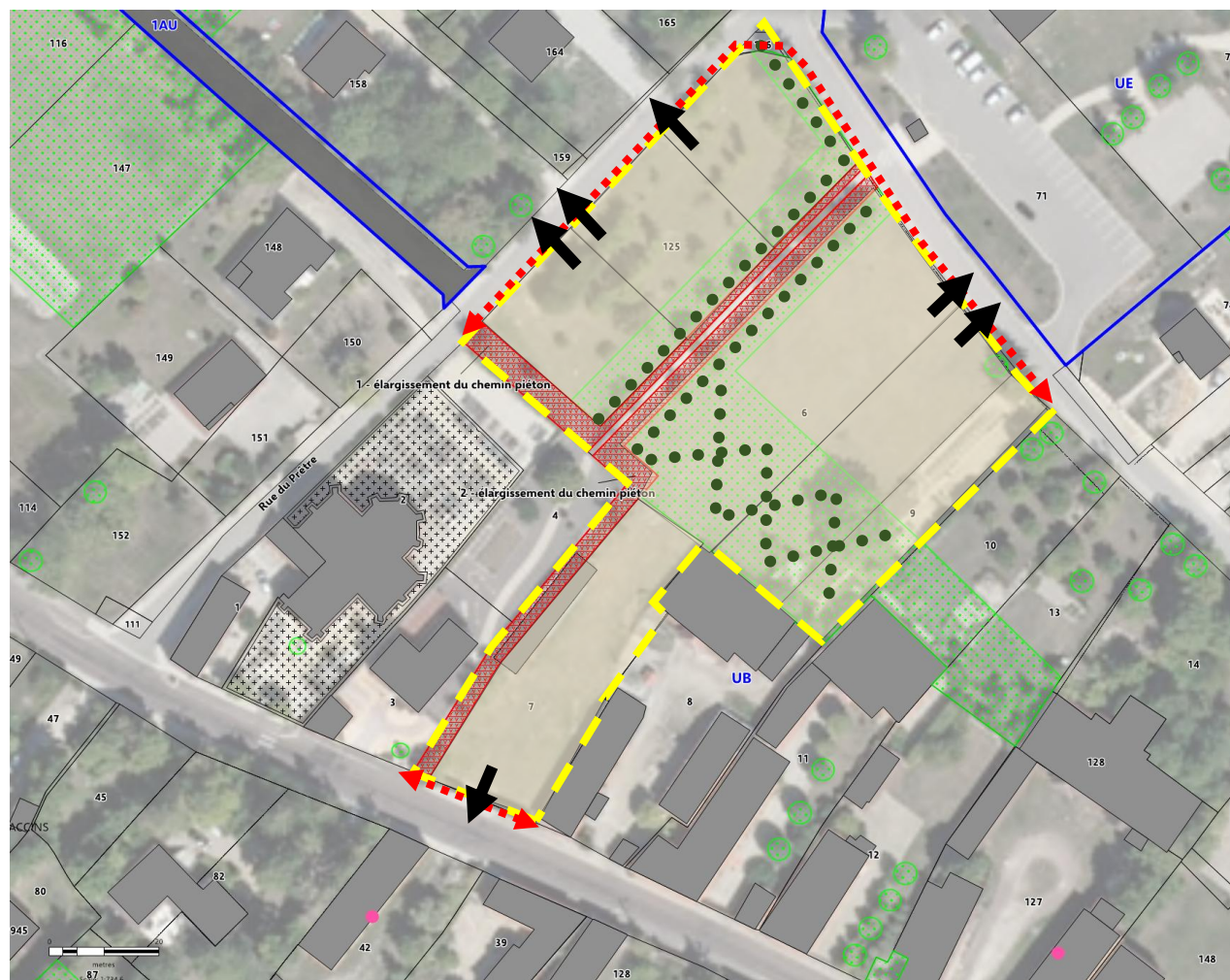
Issue du mode d'exploitation des terres agricoles, **la maison agricole à cour fermée représente une forme très présente dans les communes rurales champenoises** (en Champagne Humide comme en Champagne Crayeuse, disposition que l'on retrouve plus rarement dans le Barrois). L'habitation en longère et les bâtiments d'exploitation, écuries, étables et bergeries s'organisent en ordre plus ou moins serré autour d'un espace central nécessaire aux travaux agricoles et aux manœuvres des véhicules.

Les maisons présentent une disposition intérieure constante avec un rez-de-chaussée surmonté d'un grenier aménageable. Les toitures sont de fait assez pentues pour accueillir des pièces à l'étage sous les combles, mais l'égout du toit est relativement bas (similaire à une maison en plain-pied). Il est fréquent que ces anciens corps de ferme appartiennent à des tiers (non-exploitant agricole) et aient connu des phases de rénovation et d'extension, **cependant l'aspect longère est resté**.

On a affaire à un ensemble organisé sur un plan en U avec un bâtiment en fond de cour, servant en principe d'habitat avec parfois la présence d'une cave, et deux bâtiments fonctionnels en retour dont les murs pignons sont sur la rue. Des distinctions peuvent être observées dans cette organisation spatiale et dans la qualité du logis selon que la cour est totalement ouverte ou qu'elle est partiellement close par la présence d'un mur de clôture ou le plus souvent d'un petit mûr bahut (muret surmonté d'une grille), qui la sépare ainsi de l'espace public.



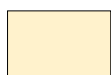
Il est important pour la commune de **conserver certains traits de l'architecture champenoise** extrêmement **reconnaissable sur la Rue Royale et la Rue des Templiers**. Même si des formes plus contemporaines sont permises, **la typologie des bâtiments, les matériaux et les teintes retenues devront s'inspirer de l'architecture champenoise** présente à quelques mètres du périmètre de l'OAP. Par exemple, il est inenvisageable d'accueillir des toitures avec des teintes ardoisées dans ce secteur, elles devront être dans les nuances de rouge à brun rappelant l'argile.



LÉGENDE :



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Esquisse du découpage parcellaire en respectant la densité de logement par hectare fixée dans l'OAP



Raccordement à la Rue du Prêtre ou à la Rue de la Croisette



Principe de liaisons douces à conserver (trottoirs non accessibles aux personnes à mobilité réduite) et à poursuivre



Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s'agir d'une frange boisée, d'une haie, de plantation d'arbres, de création de vergers, etc.

Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l'intégration paysagère du site. Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

**LÉGENDE :**

- 
 Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- 
 Esquisse du découpage parcellaire en respectant la densité de logement par hectare fixée dans l’OAP
- 
 Raccordement à la Rue Royale pour les parcelles à l’ouest et sur la Rue du Prêtre sur la parcelle à l’est (plus sécurisée)
- 
 Principe de liaisons douces à conserver (trottoirs non accessibles aux personnes à mobilité réduite) et à poursuivre
- 
 Patrimoine bâti à conserver (puits identifié en élément remarquable)
- 

Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc.

Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l’intégration paysagère du site. Pour la plantation d’arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

L'article L 151-7 du code de l'urbanisme permet de définir des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur le patrimoine.

Le patrimoine bâti

La préservation et la mise en valeur du bâti ancien à travers l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, il s'agit de :

- Deux puits sur la Rue Royale à préserver ;
- Des maisons agricoles à cour fermée, de type longère champenoise, grange, etc.

Localisation des 2 puits



8 Rue Royale



entre le 18 et le 24 Rue Royale

Action pour leur préservation

La préservation et la mise en valeur du bâti ancien à travers l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces 2 puits devront faire l'objet d'une déclaration préalable pour toute intervention et d'un permis de démolir dans le cas d'un projet de démolition sur tout ou partie de l'édifice.

Le règlement précise dans son paragraphe relatif aux aspects des constructions « Réhabilitation / rénovation » que tout projet d'aménagement ou de modification des éléments patrimoniaux des constructions existantes devront être réalisés de manière à assurer la préservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales initiales (murs anciens en pierre, angles bâtis...).



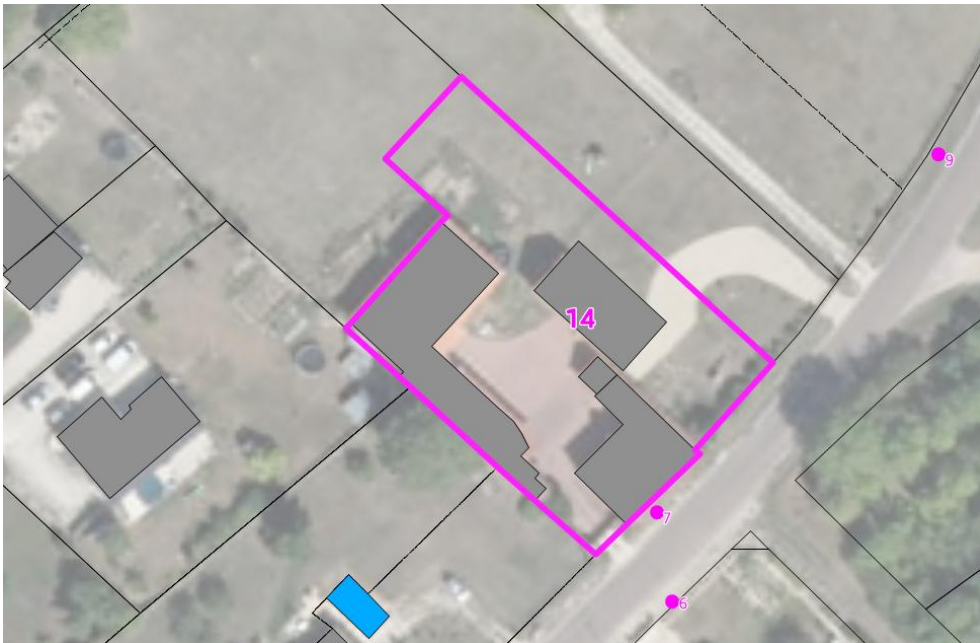
Secteur 1 localisé au 51 Rue Royale - Secteur 2 localisé au 43 Rue Royale - Secteur 3 localisé au 37 Rue Royale



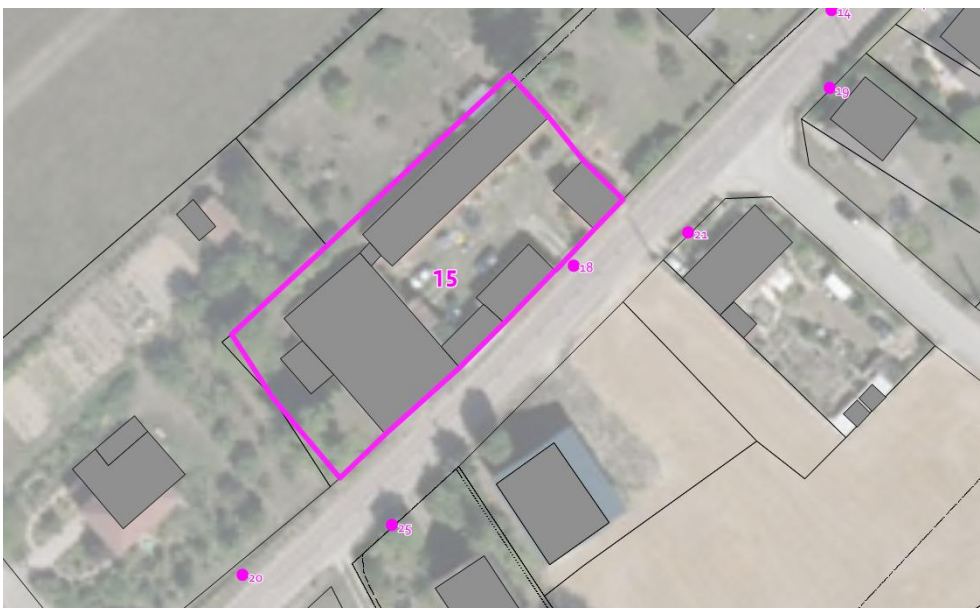
Secteur 4 localisé au 30 Rue Royale - Secteur 5 localisé au 24 Rue Royale - Secteur 6 localisé au 21 Rue Royale



Secteur 7 localisé au 7 Rue Royale - Secteur 8 localisé au 3 Rue Royale - Secteur 9 localisé au 12 Rue Royale
 Secteur 10 localisé au 10 Rue Royale - Secteur 11 localisé au 8 Rue Royale –
 Secteur 12 localisé au 4-4 Rue Royale - Secteur 13 localisé au 3 Rue des Templiers



Secteur 14 localisé au 7 Rue de la Pavée



Secteur 15 localisé au 18 Rue de la Croix Huchard

Action pour leur préservation

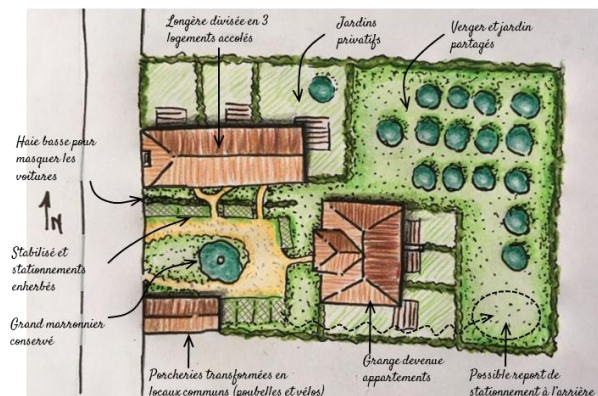
Les travaux réalisés sur une construction ancienne localisée avec un lasso rose devront respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment et de l'unité de propriété (ex. cour fermée ou ouverte). Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

- Les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades **seront maintenus** ;
- Les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) **seront maintenus ou restaurés**.
- Les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) **seront maintenus ou restaurés**.
- Les éléments de décor des toitures et couvertures (tel que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents...) **seront maintenus ou restaurés**. De même le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine.
- Les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets ...) et leurs couleurs **devront demeurer en cohérence** avec le caractère du bâtiment. Les huisseries et menuiseries d'origine **seront prises comme référence** dans leur organisation, formes et découpes.

Concernant les anciens corps de fermes leur évolution peut être gérée dans le cadre du règlement et des principes mis en place dans l'OAP spécifique. Dans le cas de la division en plusieurs logements ou occupations d'un ancien corps de ferme champenois :

- Le traitement architectural devra **maintenir la qualité et l'unité des façades et toitures**. Les percements seront limités et reprendront proportions et ordonnancement des percements existants.
- L'espace interne de la cour avant **conservera son unité** (pas de clôture interne).
- Les arbres ornementaux **y seront le plus possible conservés ou à défaut replanter** dans une essence avec des fonctionnalités écologiques similaires (ex. dans le cas d'une extension à l'emplacement d'un arbre remarquable).
- Les aménagements liés aux circulations piétonnes et des véhicules **rechercheront** une imperméabilisation minimum et le maintien du caractère rural. Les stationnements seront enherbés ou avec un matériau poreux ou permettant l'infiltration des eaux pluviales. **En aucun cas les cours intérieurs et aménagement liés aux circulations ne seront en enrobé**.
- En dehors de claustras pouvant séparer les terrasses, les clôtures **seront simples et à caractère champêtre**. Elles se composeront d'une grille métallique ou grillage simple noyé dans une haie végétale.
- Les éventuelles extensions ou constructions **se feront en dehors de la cour centrale** (en façade arrière ou latérale) et dans une hauteur et gabarit similaires ou inférieurs à la construction existante). Elles pourront avoir une touche contemporaine (matériaux, couleurs, etc.) ;
- Dans le cadre d'une analyse de l'ensemble bâti, les constructions trop dégradées ou les ajouts sans intérêt patrimonial **pourront être supprimés ou remplacés dans le respect de la composition d'origine** (plan en L ou en U). Pour ce faire la commune instruira chaque demande lors des permis de démolir. Dans le cadre d'une architecture contemporaine, celle-ci reprendra la palette des teintes et / ou matériaux du bâti ancien **faisant référence**.

Exemple d'un ancien corps de ferme avec un projet de division pour faire plusieurs logements, les caractéristiques architecturales et paysagères sont maintenues.



Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.** Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ». La commune est empreinte de verdure, sa trame boisée est assez conséquente. La nature en ville y est omniprésente. Il a été décidé de préserver certains de ces ilots. **Sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, il s'agit la plupart du temps d'éléments en fond de jardin ou un élément ponctuel (arbre isolé).** La conception du projet (habitat, activité économique, agriculture, équipement public, etc.) **devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants,** notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, **ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.** A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants s'ils sont en bonne santé (développement de l'arbre). **En cas d'impossibilité,** ils pourront être exceptionnellement **transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés** par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des **éléments remarquables** (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Exemple : Au travers des différentes règles fixées dans le PLU, chaque nouvelle construction permettra d'augmenter la nature en ville grâce aux aménagements urbains. Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'un cours d'eau, choix qualitatif des essences végétales, etc.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune **au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.** Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage. **Dans le cas d'une destruction** (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Les parcs, jardins et vergers identifiés au document graphique seront protégés. Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :

1. Les voies d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible ;
2. Les piscines découvertes ou non ;
3. Les annexes d'une construction principale existante (garage, abris, remise, pool house, ...) dans la limite de 50 m² cumulée d'emprise au sol par unité foncière et à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
4. Les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 25 m² d'emprise au sol ;
5. L'aménagement de stationnement léger (dalle à engazonner ...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (plantations, revêtement perméable, ...) ;
6. Les aires de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits) ;

Ces constructions et aménagements devront être conçus en prenant en compte la végétation en place et en recherchant le maintien du plus grand nombre d'arbres possible en considération de leur intérêt et état sanitaire. Les arbres qui seraient supprimés seront remplacés par des plantations équivalentes à réaliser sur l'unité foncière.

Principes généraux

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement, mais aussi des risques doit conduire pour toutes les opérations d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux, mais surtout des implantations, une **amélioration des bilans thermiques des constructions** ;
- **Favoriser l'intégration de la trame arborée existante** dans les opérations, et créer des écrans végétaux entre les nouvelles opérations et les espaces agro-naturels et bâtis environnant. Les tracés figurant dans les schémas des OAP sectorielles sont des principes dont la localisation et le dimensionnement précis peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes sont respectés ;
- **Préserver les zones humides si elles existent** ;
- Privilégier la réalisation de **fossés ou de noues paysagées** pour les futurs aménagements hydrauliques, éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté ;
- Préserver et renforcer les continuités écologiques pour le maintien de la biodiversité dans les espaces urbains (zones U). Sur chaque parcelle et pour chaque projet, **une attention particulière doit être portée sur l'environnement alentour existant pour qu'un réseau de continuité biologique et écologique soit constitué, reconstitué et ininterrompu** pour l'ensemble des organismes vivants, aussi bien en termes de circulation que d'habitats.
- **Préserver et renforcer les espaces naturels du territoire rural** : Les modes de gestion mis en œuvre devront permettre d'assurer la pérennité de ces milieux naturels et de leurs fonctionnalités. L'amélioration de la lisibilité, de la mise en valeur et de l'accessibilité à ces espaces sera favorisée. La politique actuelle de gestion des espaces visant à maintenir une mosaïque d'habitats naturels favorable à la diversité floristique et faunistique sera renforcée, et une agriculture durable y sera favorisée. L'appropriation de la démarche par la population et par les différents acteurs du territoire est indispensable pour mener à bien ce projet. La commune poursuivra et renforcera sa politique en matière de communication, de sensibilisation et de participation de la population

Qu'est-ce que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) traitant de la mise en valeur des continuités écologiques ?

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique ci-après a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Instaurée par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) (Grenelle 2) du 12 juillet 2010 dans le Code de l'environnement, et complétée par la loi biodiversité de 2016, la Trame Verte et Bleue est l'un des outils des PLU qui, selon la loi, « a pour objet d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit » (article L.371-1 du Code de l'environnement).

La gestion de l'eau

La gestion locale de l'eau répond à plusieurs objectifs :

- Limiter les rejets devant être pris en charge dans le réseau public d'assainissement, par une gestion à la source des pluies courantes, comme cela est prévu par dans le règlement du PLU ;
- Limiter les pollutions des sols et des milieux dues aux eaux de ruissellement ;
- Mieux intégrer les risques d'inondation associés aux pluies et aux remontées de nappe ;
- Concourir au rafraîchissement d'été et améliorer le confort urbain ;
- Contribuer à la renaturation des espaces et au renforcement de leur caractère écologique.

3.1. Privilégier des sols poreux et perméables

La perméabilité du sol est primordiale pour permettre la gestion locale de l'eau et concourir à la résilience du territoire vis-à-vis des événements climatiques (chaleur d'été ou inondation). Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et à favoriser leur désimperméabilisation, à chaque fois que cela est compatible avec l'usage du terrain. Les espaces de pleine terre où l'eau peut s'infiltrer doivent être privilégiés. Lorsque l'artificialisation des espaces extérieurs est rendue nécessaire par la nature du projet, le type de revêtement sera adapté aux usages qui s'y rapportent, en prenant en compte le type d'usage (piéton, vélo, automobile), la régularité et l'intensité de cet usage. Les matériaux de sols seront systématiquement choisis en prenant en compte leur porosité et perméabilité. Cette orientation est également applicable aux projets de requalification de voirie qui doivent systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

Exemples de mise en œuvre :

- Les sentes et les allées piétonnes ne nécessitent qu'une faible artificialisation du sol. Les matériaux retenus seront par exemple : les pavés à joint enherbés, les dalles en pas japonais, le sable stabilisé, le platelage bois, les traverses, etc.
- Le revêtement des voies de desserte et des espaces de garage extérieurs sera adapté à la régularité et l'intensité de l'usage. Des matériaux semi-perméables comme le béton poreux, les dalles alvéolaires ou les voies en passe-pieds sont adaptés à un trafic périodique.

3.2. Gérer l'eau de pluie sur place et à ciel ouvert

Afin de permettre l'infiltration des eaux, il est nécessaire d'intégrer à la conception du projet les modalités d'écoulement, d'infiltration et les zones de stockage des eaux pluviales. La gestion des eaux de pluie sera liée à des objectifs autant paysagers qu'écologiques, adaptés à la topographie du terrain (sens de l'écoulement des eaux), la composition des sols, leur perméabilité et à la végétation. Elle s'appuie sur trois principes d'aménagements : le cheminement des eaux pluviales en surfaces, l'apport ponctuel dans des micro-zones d'infiltration (noues, espaces verts en creux, jardins de pluie, parking, toiture ou parvis végétalisés), et la récupération et valorisation des eaux de pluie.

Exemples de mise en œuvre :

- Les dispositifs d'infiltration comme les noues et les jardins de pluie permettent d'infiltrer et de stocker l'eau excédentaire du terrain. Ils présentent un intérêt autant paysager qu'écologique, car ils concourent à réduire les risques d'inondation des espaces et à protéger, développer la biodiversité végétale et renforcer les continuités écologiques.
- Des citernes de récupération des eaux de pluie permettent de réutiliser l'eau pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

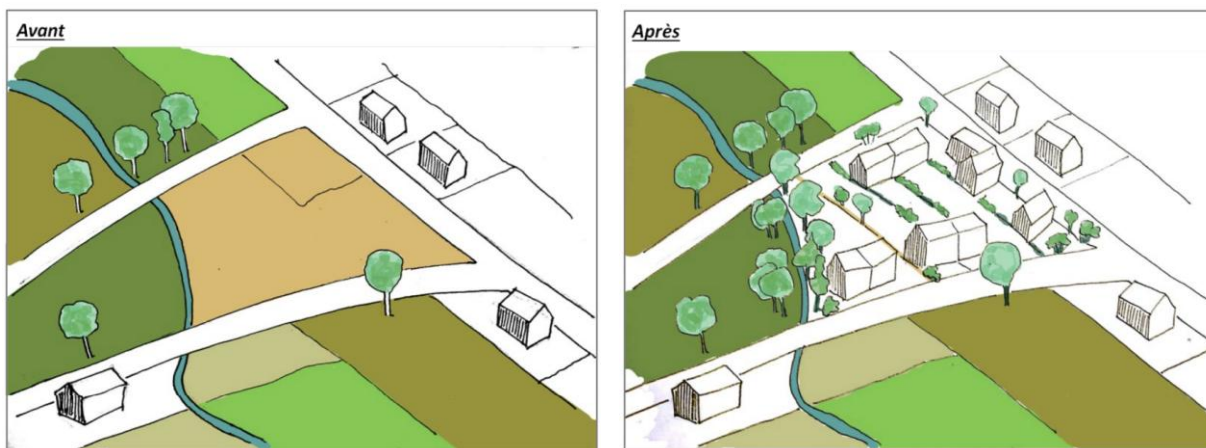
Augmenter la part du végétal et favoriser la biodiversité

La végétation est une composante essentielle du confort urbain, qu'il soit paysager ou climatique : elle permet d'atténuer les bruits de la voie, d'ombrager et de rafraîchir les espaces. Elle est aussi essentielle au maintien de la biodiversité sur le territoire et constitue un refuge pour les espèces sauvages.

4.1. Contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville

La conception du projet (habitat, activité économique, agriculture, équipement public, etc.) **devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants**, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, **ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération**. A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants s'ils sont en bonne santé (développement de l'arbre). **En cas d'impossibilité**, ils pourront être exceptionnellement **transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés** par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des **éléments remarquables** (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Exemple : À travers les différentes règles fixées dans le PLU, chaque nouvelle construction permettra d'augmenter la nature en ville grâce aux aménagements urbains. Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'un cours d'eau, choix qualitatif des essences végétales, etc.



Certains petits aménagements peuvent **favoriser la biodiversité au sein des secteurs urbains**. Aussi, **des aménagements d'accueil de la faune** (nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, tas de branchage pour les hérissons, murets de pierre pour les lézards ...) **seront à favoriser** au sein des espaces libres publics, mais aussi privés. Dans le cadre d'opérations d'ensembles (type lotissement, ZAC), ce type d'aménagements est obligatoire. Leur mis en place doit être réfléchi en fonction des besoins vitaux des espèces considérées.

Exemple : implantation de nichoir à oiseaux et d'hôtels à insectes sur les espaces privés comme sur les espaces privés.



4.2. Compléter et diversifier le réseau végétal

Les projets seront implantés en tenant compte de la végétation existante. Ils concourront à améliorer et développer la part du végétal. L'objectif est de renforcer les structures végétales et de favoriser les complémentarités. De manière générale, les projets privilégieront autant que possible le maintien des structures végétales existantes et notamment les zones humides dont les qualités écologiques doivent être particulièrement préservées.

Exemples de mise en œuvre :

- L'alignement des arbres peut être simple, double ou en succession de bosquets tout en favorisant la continuité des couronnes arborées. Il peut ainsi constituer des espaces stratégiques de déplacement pour la petite faune.
- La stratification de la végétation ou la constitution de lisières diversifiées entre milieu urbain et naturel permettent de créer des refuges pour les espèces végétales et animales.

4.3. Développer les continuités écologiques entre les espaces privés

Le projet de paysage prendra en compte l'existant afin de favoriser la création de nouvelles continuités écologiques et la mise en réseau des espaces végétalisés entre eux. Les espaces végétalisés créés dans le cadre du projet seront implantés de préférence à proximité des espaces végétalisés préexistants, qu'ils se situent sur le terrain, ou sur un terrain voisin.

Exemples de mise en œuvre :

- Des éléments remarquables (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village ;
- Les couronnes arborées ou le houppier (branches et feuillage de l'arbre) situés sur des terrains voisins, lorsqu'elles sont en contact les unes avec les autres, favorisent les continuités écologiques. La création d'un couvert végétal a un intérêt tant écologique qu'esthétique. Elle permet une densité de feuillage qui favorise le déplacement des petites espèces sauvages et contribue ainsi au maintien et au développement de la biodiversité en ville.
- Le traitement des clôtures est déterminant pour permettre déplacement et le franchissement des espèces d'un terrain à l'autre. La jonction avec le sol peut être travaillée pour permettre des franchissements ponctuels.
- Les murets pleins et les grillages à petite maille sont déconseillés. Les clôtures seront végétalisées autant que possible et travaillées en épaisseur. Les haies mono-spécifiques sont à éviter.

4.4. Privilégier les végétaux locaux

Lorsque l'espace disponible le permet, les projets privilégieront les arbres de grand développement. Des indications relatives aux surfaces de pleine terre et aux distances vis-à-vis des constructions figurent dans le règlement du PLU.

Les arbres à privilégier sont des espèces locales adaptées au climat, comme le hêtre, le chêne pédonculé, l'érable et le charme. Par ailleurs, il est nécessaire d'éviter la concentration d'essences allergènes, (thuyas, cyprès, bouleau, platane, érable, etc.) pour une population urbaine et sensibilisée à la pollution atmosphérique. L'entretien futur (ex. gestion différenciée) doit être anticipé par le choix d'espèces adaptées (taille, élagage, espèce caduque ou persistante).

Améliorer la qualité écologique des espaces publics

Les orientations ci-dessous sont complémentaires des orientations relatives à la gestion de l'eau et la végétalisation.

5.1. Concilier l'intensification de l'espace public avec le renforcement de ses qualités écologiques

La qualité écologique des espaces publics est un enjeu majeur de la conception des projets d'aménagement. L'ensemble de l'espace, même dédié à d'autres fonctions, devra être pensé au regard des critères environnementaux. Les parcours dédiés aux modes de déplacements actifs recourront à des matériaux poreux permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols. La gestion de l'eau fera l'objet d'une réflexion spécifique et sera intégrée au projet de paysage global. Une attention particulière sera portée aux propriétés des espaces végétaux retenus et à leur complémentarité.

Exemple de mise en œuvre :

- Adapter le revêtement de sol à la fréquence et l'intensité des usages qu'il reçoit.
- Valoriser la présence de l'eau par des noues végétalisées, et permettant aux petites espèces sauvages de se déplacer.
- Renforcer les continuités écologiques (espaces végétalisés en réseau, continuités des couronnes arborées ou le houpier),
- Prévoir des franchissements des axes routiers (écoduc, tunnels)
- Adapter l'entretien des espaces végétalisés aux usages (ex. gestion différenciée)
- Privilégier des espèces locales et robustes, et notamment des arbres de grand développement.

5.2. Les espaces de stationnement

L'aménagement des espaces publics de stationnement visent à :

- Recherche une **perméabilité maximale** sur les espaces de stationnement (dalles engazonnées, matériaux poreux, etc.) ;
- Assurer une **gestion des eaux pluviales**, notamment d'un point de vue qualitatif (noues d'infiltration, collecte des eaux pluviales sur la parcelle, etc.) ;
- Créer un **espace partagé** : piétons, cycles, véhicules en circulation et en stationnement ;
- **Intégrer les stationnements** avec des interruptions plantées des alignements de voitures, espace central planté/végétalisé, traitement qualitatif et végétal des places de stationnement (massifs arbustifs d'essences locales (espèces invasives proscrites).

5.3. Les clôtures

Pour les projets situés dans une trame de jardin ou au contact avec la Trame Verte en milieu urbain, à urbaniser, naturel ou agricole : les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

Exemple de mise en œuvre :

- Prévoir des ouvertures sous le grillage ;
- Prévoir des passages délimités dans les grillages ;

5.4. Réduire les sources de pollution lumineuses et établir une véritable « Trame Noire »

L'établissement d'une « Trame Noire » à l'échelle de la commune est un enjeu pour la préservation de la biodiversité, mais également pour la réduction de la consommation énergétique. Il convient de réduire, d'optimiser, ou tout du moins de réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé et notamment celui des espaces extérieurs. Pour cela, il est important de considérer :

- **Le type d'éclairage et son efficacité énergétique** : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED, permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie ;
- **Son lieu d'implantation** : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;
- **Les périodes d'éclairage correspondant aux usages** : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.

Concernant les espaces publics, l'éclairage sera limité aux trottoirs et pistes cyclables. L'éclairage des voies de circulation automobile est facultatif. L'éclairage de ces cheminements doux peut être de type LED orangée et respecter un maximum de 2700 kelvins. Dans le cadre de projet d'aménagement d'ampleur (type lotissements notamment), une réflexion et des mesures spécifiques pour la préservation d'une Trame Noire pourra être exigée, reprenant notamment les orientations ci-dessus concernant les espaces publics.

Exemples de mise en œuvre :

- L'orientation de la lumière et un angle de projection limité permettent de réduire les diffusions inutiles.
- Privilégier une teinte jaune d'éclairage.
- Adapter l'intensité lumineuse à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).

5.5. Gestion différenciée

La gestion future des espaces végétalisés et son coût sont une part importante de l'économie de projet (ex. frais de copropriété) et ainsi rend possible ou limite la création et le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs. La gestion différenciée des espaces végétalisés permet à la fois de réduire les coûts et de préserver le caractère écologique des milieux végétaux, en évitant à certaines zones, espaces ou parcelles un entretien inutile. Elle s'appuie sur un certain pragmatisme écologique, n'entretenant les espaces qu'à hauteur du besoin associé aux usages qu'ils reçoivent.

De plus, les périodes de reproduction des petites espèces font l'objet de grandes précautions. La taille des arbres, des arbustes et des haies est effectuée de préférence en automne ou en hiver. De même, la fauche des pelouses et des prairies intervient après la période de floraison. Une fauche en mosaïque ou partielle peut être aussi une solution pour respecter le rythme des espèces végétales et animales.

SYNTHÈSE

N°	Localisation	Nombre de logements / lots attendu	Surface (en m²)	Surface (en ha)	Zone du PLU
1	OAP N°1 – Secteur 1AU – Rue du Prêtre	En respectant les densités moyennes du Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube, il est attendu la production de 9 logements au minimum	13 830	1,38	1AU
2	OAP N°2 – Secteur UB – Rue Royale, Rue du Prêtre et Rue de la Croisette	Il est attendu la production de 7 logements au minimum au total sur les secteurs 1 et 2.	10 147	1,01	UB

Les surfaces sont estimées et ne représentent pas les surfaces cadastrales ou réelles (après bornage).

VIII. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont établis pour les projets d'équipements, les espaces verts ou les programmes de logement social. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques de mettre en place des équipements publics sur leur territoire.

A. QU'EST-CE QU'UN EMPLACEMENT RESERVE ?

Conformément à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Son application permet de geler tout projet de construction privée. La collectivité met une option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général. Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est la collectivité publique : État, Département, commune, groupements de communes ou bien encore organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public. Ces emplacements sont situés selon les besoins et les moyens appréciés par la collectivité. Il s'agira indifféremment de secteurs bâtis ou non. La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation du ou des projets. **Aucune durée ne peut être fixée pour emplacement réservé.**

B. QUELLES CONSEQUENCES POUR LES PROPRIETAIRES PRIVES CONCERNES ?

Le terrain qui fait l'objet d'un emplacement réservé est « gelé », vous ne pourrez pas utiliser votre terrain comme bon vous semble. Vous ne pourrez pas construire autre chose que ce que la collectivité a prévu, sauf s'il s'agit d'une construction temporaire qui devra alors faire l'objet d'une autorisation préalable.

Comment savoir si vous êtes concernés ?

Pour savoir si votre bien est concerné par un emplacement réservé, consultez le zonage du PLU de votre commune ainsi que la liste des emplacements réservés disponible en annexe du même PLU.

Quelles procédures sont offertes aux propriétaires concernés ?

Les propriétaires d'un terrain avec un emplacement réservé bénéficient en contrepartie d'un droit de délaissement, qui peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir le terrain. Si le propriétaire décide d'exercer ce droit, la collectivité disposera alors d'un an pour vous faire part de sa décision d'acheter ou non :

- En cas d'accord sur le prix d'acquisition, il devra vous être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de cette demande ;
- Si au bout d'un an aucun accord n'a pu être trouvé, le juge de l'expropriation fixera le prix.
- Si la collectivité ne souhaite pas acheter le terrain, l'emplacement réservé est retiré.

C. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Création d'une voie publique permettant d'élargir (de 3 mètres) le cheminement piéton et de réaliser le contour de la mairie-école	Commune de Le Pavillon-Sainte-Julie	450 m ²
L'emplacement réservé n°1 en quadrillage rouge est localisé sur la partie nord-est de l'image. Il est nécessaire pour permettre la réalisation du bouclage du chemin piétonnier au dos de la mairie-école et de permettre également son élargissement. Les bus scolaires déposent les écoliers au niveau du parking de la salle polyvalente, ils empruntent ce chemin (assez étroit) et difficile à entretenir (déneigement, passage d'engins, etc.). Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics pour la mobilité douce. Le bouclage du chemin permettrait de relier la mairie-école sans emprunter le réseau de trottoirs sinueux (pas aux normes PMR) de la Rue Royale.			
2	Création d'une voie publique permettant d'élargir (de 1,5 mètre) le cheminement piéton et de réaliser le contour de la mairie-école vers la rue du prêtre (arrière-partie du cimetière)	Commune de Le Pavillon-Sainte-Julie	248 m ²
L'emplacement réservé n°2 en quadrillage rouge est localisé sur la partie nord-ouest de l'image. Il est nécessaire pour permettre la réalisation du bouclage du chemin piétonnier au dos de la mairie-école et de permettre également son élargissement. Les bus scolaires déposent les écoliers au niveau du parking de la salle polyvalente, ils empruntent ce chemin (assez étroit) et difficile à entretenir (déneigement, passage d'engins, etc.) La chemin est moins large sur la section ouest car la parcelle a déjà été vendue en partie lors de la création du chemin. Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics pour la mobilité douce. Le bouclage du chemin permettrait de relier la mairie-école sans emprunter le réseau de trottoirs sinueux (pas aux normes PMR) de la Rue Royale.			
3	Création d'un équipement public (ex. zone réservée aux activités périscolaires, végétalisation de la cour de l'école, etc.).	Commune de Le Pavillon-Sainte-Julie	973 m ²
L'emplacement réservé n°3 en quadrillage rouge est localisé sur la partie sud-est de l'image. Il est nécessaire de prévoir des surfaces dans le cas d'un équipement public ou de la végétalisation de la cour de l'école. Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer un équipement public en lien avec la mairie-école.			
			

IX. Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation

Par son positionnement stratégique sur le territoire au nord de l'agglomération troyenne, et ses équipements publics en nombre et de qualité, **Le Pavillon-Sainte-Julie a pour objectif de rester sur la dynamique récente (lotissement communal, réhabilitation de logements, permis de construire dans les dents creuses) à long terme et d'accroître sa population à horizon 2035 (projet sur 13 ans)**. En 2035, selon les objectifs du PLU (issus du SCoT), la population municipale serait comprise dans une fourchette de 303 à 315 habitants avec 20 logements créés entre 2022 et 2035. Parmi ces 20 résidences principales en plus, 11 seront uniquement pour satisfaire le point mort (pas d'augmentation du nombre d'habitants). **La production de logement est donc estimée à 20 logements entre le 1^{er} janvier 2022 et 2035**. Pour mémoire nous prenons la date de démarrage de 2022 vis-à-vis du dernier millésime INSEE connu de 2021, ce qui facilitera le suivi dans le PLU. **Au regard des objectifs de la commune, il convient de vérifier si l'augmentation de la consommation est en adéquation avec la capacité des réseaux à Le Pavillon-Sainte-Julie.**

A. AUGMENTATION DE LA CONSOMMATION EN EAU

Si l'on prend comme base théorique les données du rapport du gestionnaire d'eau potable, cette hausse de population augmenterait la consommation d'eau domestique d'environ **882 m³ au total dans l'hypothèse où chaque nouvel habitant consommerait 42 m³ d'eau / an (indice de consommation en 2019)**. Le réseau de distribution en eau potable est maillé pour garantir le raccordement des futures habitations. La capacité de production d'eau journalière apparaît donc suffisante pour accueillir les besoins en logements recensés dans le cadre du projet de PLU.

B. AUGMENTATION DE LA CONSOMMATION ELECTRIQUE DU FOYER HORS CHAUFFAGE

La consommation électrique du foyer comprend l'éclairage, l'électroménager... mais pas le chauffage. Si l'on prend comme base théorique qu'une maison de 110 m² consomme à l'année 1 800 kWh, alors une augmentation de 20 nouveaux logements augmenterait la consommation électrique d'environ **36 000 kWh par an**. La capacité de fourniture du réseau électrique de Le Pavillon-Sainte-Julie est suffisante pour assurer l'augmentation de la consommation.

C. AUGMENTATION DE LA CONSOMMATION EN ENERGIE DU BATIMENT

Les bâtiments sont consommateurs d'énergie. Ainsi, une maison bien isolée consomme environ 120 kWh par an et par m². La norme RE 2020 (en vigueur) impose une consommation de 65 kWh par an et par m². L'augmentation de la consommation en énergie du bâtiment sera d'environ **143 000 kWh à l'horizon 2035** (maison RE 2020 de 110 m²). **Les ménages sont dans l'obligation de respecter la réglementation thermique en vigueur**. La RE 2020 impose de recourir à une énergie renouvelable obligatoire au minimum. **Exemple de solutions** : le chauffe-eau thermodynamique (sur lequel est installée une pompe à chaleur air/eau) ; la mise en place de capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire ; le raccordement à un réseau de chaleur ; contribution des énergies renouvelables égale à 5 kWhEP/(m².an) – pomper à chaleur ; solaire photovoltaïque ; mini-éolienne ; chauffage bois ; la mise en place d'une chaudière à micro-cogénération. **Pour plus d'information vous trouverez un guide du Ministère de la transition écologique** : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_re2020_version_janvier_2024.pdf

D. AUGMENTATION DE LA PRODUCTION DE DECHETS

Chaque année en France, un habitant produit en moyenne 374 kg d'ordures ménagères. Les calculs sont réalisés par l'ADEME à partir des tonnages des poubelles des ménages (hors déchets verts) collectées par les collectivités locales. En France, on recycle et composte un peu plus d'un tiers de sa production d'ordures, mais presque autant atterrissent encore à la décharge. Qu'ils finissent enterrés, incinérés ou recyclés, la collecte et le traitement de tous ces déchets ont un prix (environ 95€ / habitants / an). Ce montant devrait aller grandissant en même temps que les normes environnementales vont se renforcer. En tant que maillon de la chaîne, pollueur, mais aussi payeur, la responsabilité du consommateur est engagée à tous les niveaux. Pour rappel, un citoyen français jette chaque année 40kg de déchets de cuisine, et reçoit 35kg de tracts publicitaires dont il ne fait rien. En comptant une moyenne de 380 kg de déchets par habitant en une année, l'augmentation de population de 21 habitants impliquera une hausse des déchets d'environ **7 980 kg par an** à horizon 2035 dans les hypothèses les plus hautes. Chaque logement devra être équipé d'un composteur à partir du 1^{er} janvier 2024, la production de déchet devrait chuter de 30%.

E. AUGMENTATION DES REJETS DE CO₂ PAR LES VEHICULES

« Le gaz carbonique ou dioxyde de carbone (CO₂) est un gaz incolore, inodore et non toxique, formé lors de la combustion du carbone et de la respiration d'êtres vivants, et considérés comme gaz à effet de serre. On entend par émissions la libération de gaz à effet de serre ou de précurseurs de tels gaz dans l'atmosphère au-dessus d'une zone et au cours d'une période donnée. » Sur les 20 logements / ménages en plus prévus dans le PLU, on peut considérer que 50% posséderont en moyenne 2 voitures (exemple d'une commune rurale). Cette hausse de la place de la voiture implique une forte consommation en carburant, source de rejets de gaz à effet de serre, dont le CO₂ (dioxyde de carbone). La hausse estimée du rejet en CO₂ à Le Pavillon-Sainte-Julie est d'environ **1,8 tonne par an et par véhicule** (base : 15 000 kms par an et 120g de CO₂ par km), soit un **total d'environ 54 tonnes de CO₂ / an pour 30 véhicules supplémentaires à horizon 2035**. Là encore la généralisation des voitures hybrides non rechargeable, rechargeable ou voitures électriques **va faire baisser davantage les rejets de CO₂ dans les années à venir. Que représente 1 tonne de CO₂ ? 1 tonne de CO₂ =**

- 8,3 années de chauffage à pompe à chaleur électrique d'un logement de 60 m² ;
- 1 année et demie de chauffage au gaz d'un logement de 60 m² ;
- 7 200 km parcourus en voiture.

F. BILAN CARBONE SYNTHETIQUE

Ce bilan carbone n'est pas complet puisqu'il ne comptabilise pas la production de CO₂ pour les achats, le coût du chauffage, les coûts de traitement des déchets, la production d'électricité..., elle-même consommatrice de CO₂. Toutefois, il permet d'avoir une idée de l'augmentation de la production de gaz à effet de serre pour la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie. **Chaque habitant supplémentaire produira une quantité de CO₂ de 3,5 tonnes par an en moyenne** dont la moitié est dû aux déplacements (sources : La Banque Mondiale). Malgré l'importance des émissions de carbone dans l'atmosphère, son accumulation est limitée par l'existence de deux « puits de carbone » : l'océan et la végétation. Aujourd'hui, ces deux puits absorbent la moitié du carbone émis par les activités humaines, réduisant significativement la vitesse du réchauffement.

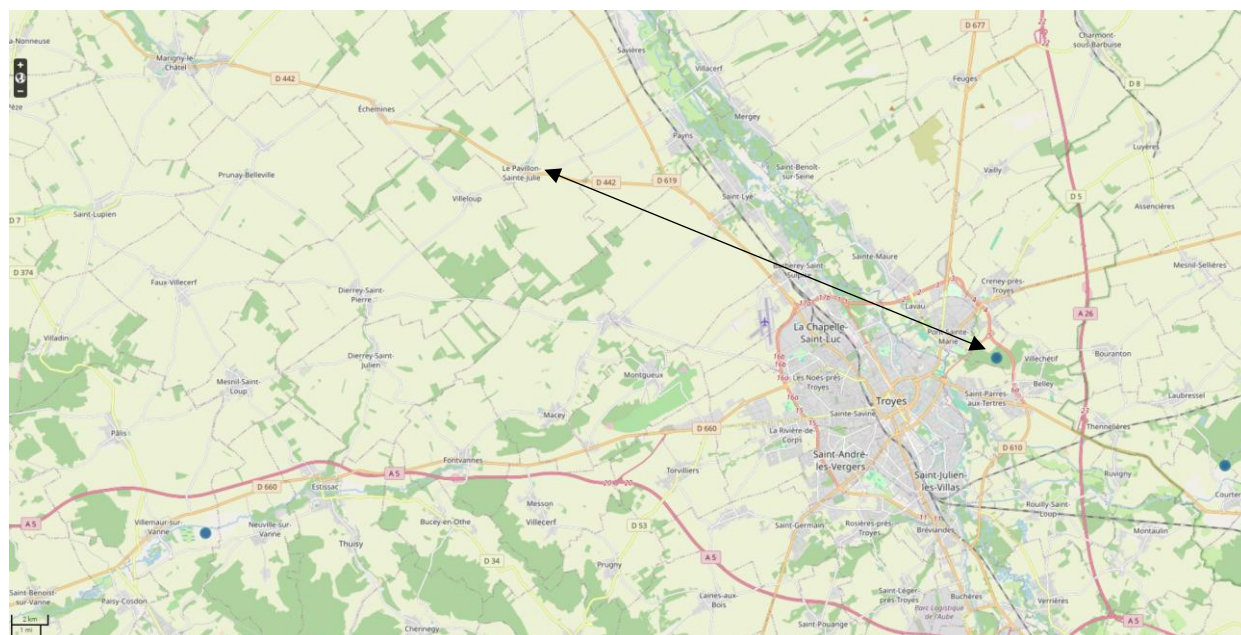
Or, l'absorption annuelle naturelle (le milieu naturel consomme du CO₂ donc réduit les émissions) est en moyenne de 1,8 tonne de CO₂ par personne et par an. Les habitants de Le Pavillon-Sainte-Julie produiront donc **1,7 tonne de CO₂ en trop par an et par nouvel habitant.**

	CO ₂ voiture	Énergie du bâtiment	Électricité du foyer	Total par personne supplémentaire
Équivalent CO ₂ par personne supplémentaire (en tonne / an)	1,8	1.2	0.5	3.5
En France, 1 kWh électrique produit environ 14 grammes d'équivalent CO ₂ soit. 0,014 kg. Il faut donc, en moyenne, un peu plus de 71 428 kWh d'électricité pour produire 1 tonne d'équivalent CO ₂ .				

Les mesures d'isolation des logements, le covoiturage, le recours à des véhicules moins émetteurs de CO₂ sont des pistes à approfondir pour éviter une surproduction de gaz à effet de serre dans les années à venir. Toutefois, cette problématique énergétique possède davantage une dimension **intercommunale, voire départementale que communale.**

Aucun espace boisé forestier ne sera atteint par le projet de PLU (classement en zone naturelle + aucune consommation d'espace naturel), permettant une bonne absorption naturelle. **Au contraire ils seront développés dans le cadre des plantations exigées dans les OAP.**

QUATRIÈME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



Source : <https://www.natura2000.fr/carte-natura-2000>

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur la commune

I. Méthodologie

A. DEMARCHE DE L'ETUDE

Le but de ce dossier est d'évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement, mais également sur les parties du territoire ouvertes à l'urbanisation par le PLU. En d'autres termes, il s'agit de procéder à l'évaluation des effets de la mise en œuvre du plan local de l'urbanisme sur l'ensemble des composantes environnementales. Pour mémoire, le diagnostic environnemental a déjà été décrit dans la partie n°2 sur l'état initial de l'environnement (au sens large).

B. INTRODUCTION

Conformément à la réglementation en vigueur, les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale sont listés dans l'article R.104-2 du code de l'urbanisme. **Le projet de PLU n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000. En revanche, l'évaluation environnementale est rendue obligatoire par la loi ASAP avec son décret du 13 octobre 2021.**

C. POINT METHODOLOGIQUE

Nota : Afin d'éviter la redondance, il se peut que l'un des points évoqués ci-dessous a déjà été traité ultérieurement. En effet l'évaluation environnementale d'un projet de PLU doit se faire de manière continue. Par exemple la description du site se trouve dans l'état initial de l'environnement. L'analyse de la consommation d'espaces dans la partie portant sur les justifications du projet.

- Pour analyser les incidences prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du document et l'évaluation des incidences Natura 2000 :
 - ▶ Analyser les effets positifs et négatifs ;
 - ▶ Évaluer les impacts sur l'environnement ;
 - ▶ Analyser les effets cumulés (addition des effets de différentes orientations, dispositions ou projets) ;
 - ▶ Évaluer les incidences sur le site Natura 2000 suivant les dispositions de l'article R.414-23 du code de l'environnement. Cette évaluation des incidences Natura 2000 portera sur les espèces et les habitats ayant justifié à la désignation du site.

L'évaluation environnementale sera conclusive. La commune a choisi d'utiliser des outils pédagogiques pour rédiger cette partie afin que le dossier soit accessible au plus grand nombre.

- Les mesures pour éviter, réduire ou/et compenser (séquence ERC), les incidences négatives (par type d'effet sur l'environnement, efficacité des mesures, conditions de mise en œuvre) le cas échéant ;
- La présentation de critères, d'indicateurs et les modalités pour le suivi de l'évaluation environnementale
- Le résumé non technique de l'évaluation (complet et compréhensible par le grand public) ;
- L'évaluation environnementale comprendra, en outre l'évaluation de la consommation d'espaces (quantitative, qualitative, territorialisée), une analyse en particulier des espaces agricoles, des sols artificialisés.
- La justification de l'ouverture de zones à l'urbanisation ;
- Une analyse des risques naturels et technologiques ;
- Une description des espaces d'inventaires et des espèces protégées.

L'évaluation des incidences Natura 2000 distingue donc deux phases :

- Indiquer les habitats naturels et les espèces d'intérêt européen présents et évaluer les incidences du PLU : **les conclusions** de cette phase **seront soit positives** (absence d'atteinte notable à l'intégrité du site), **soit négatives** ;
- Si **les conclusions sont négatives**, l'évaluation devra alors prévoir des mesures pour supprimer ou **réduire** les effets défavorables du PLU au regard d'autres solutions envisageables, et proposer, en l'absence de solutions alternatives, des **mesures compensatoires**.

La précision de l'évaluation des incidences doit être proportionnée aux enjeux effectivement présents sur le territoire communal. Conformément à l'article R.423-69-1 du code de l'urbanisme, le projet de **PLU** est soumis pour avis au Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale trois mois avant l'ouverture de l'enquête publique. **À cet effet le dossier sera envoyé au Président de la MRAe - DREAL ACAL - Service évaluation environnementale – 14 rue du Bataillon de Marche n°24 - 67070 STRASBOURG Cedex BP 81005/F.** L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.

D. CONTEXTE DU PROJET DE PLU

La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie est dotée d'aucun document d'urbanisme (PLU). Il débouche sur une élaboration du plan à l'échelle communale avec des principes d'harmonisation et de cohérence globale. Le bâti existant de Le Pavillon-Sainte-Julie s'organise principalement le long des grands axes de communication, les limites urbaines sont clairement identifiables. Le Pavillon-Sainte-Julie observe un rythme de construction régulier, plus qu'un logement les habitants recherchent de plus en plus un cadre de vie avec des services, des services publics, des commerces et l'emploi sur la zone.

L'enveloppe urbaine comprend des espaces interstitiels (dents creuses) et des logements vacants (ceux-ci sont régulièrement rachetés pour être rénovés et parfois remis sur le marché de la location). La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie porte une attention particulière sur la gestion de ses espaces **afin de limiter la consommation des terres agricoles et des zones naturelles** qui participent au développement économique et touristique local.

L'évolution de l'enveloppe urbaine a déjà fait l'objet d'une analyse (analyse de la consommation des dix dernières années et capacité de mutation des espaces). Il s'agira d'étudier les bienfaits généraux du PLU sur le paysage, les éléments structurants, la biodiversité. Concrètement, au-delà des aspects liés à la biodiversité, l'évaluation des incidences environnementales consiste à assurer :

- La cohérence et la cohésion entre secteurs constructibles et tissu urbanisé ;
- L'intégration des zones ouvertes à la construction ;
- La préservation de l'identité patrimoniale ;
- Le façonnage d'un paysage urbain de qualité.

II. L'évaluation environnementale

A. LE PRINCIPE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale traduit, dans le cadre de procédures formalisées, **l'exigence d'intégrer la protection et la valorisation de l'environnement dans les stratégies publiques**. À l'échelle européenne, c'est la Directive n° 2001/42/CE du 27/06/01 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui consacre la nécessité d'une telle étude, en liant intimement deux démarches techniques que sont l'évaluation environnementale proprement dite et l'évaluation dite « des incidences Natura 2000 ». L'évaluation environnementale est l'analyse des impacts environnementaux d'un projet, plan ou programme sur l'environnement. L'analyse des incidences Natura 2000 est l'analyse des impacts d'un projet, plan ou programme sur le territoire et sur les espèces protégées au titre du réseau européen Natura 2000. Les principales dispositions transposant les exigences européennes dans le droit français sont l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n°2005-60008 du 27 mai 2005.

B. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES DOCUMENTS D'URBANISME

En matière de planification urbaine, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 intègre la notion de développement durable comme fil conducteur des documents d'urbanisme, en particulier du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements et le décret n° 2012-1208 du 23 août 2012, modifié par le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, poursuivent cette logique en définissant de nouvelles prescriptions en matière d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme :

- La liste des documents d'urbanisme concernés est accrue ;
- Une procédure d'examen au cas par cas est créée pour soumettre ou non certains documents d'urbanisme à évaluation ;
- Le contenu de l'évaluation environnementale est renforcé.

Ces nouveaux cadres réglementaires instaurent le régime particulier de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, constituant un cadre d'analyse plus approfondie au regard du régime précédent. Cette étude est dorénavant soumise à l'avis d'une "autorité environnementale", que les collectivités en charge du PLU sont tenues de prendre en compte. Dès lors, l'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLU visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme au regard des sensibilités du territoire de référence.

Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont aujourd'hui codifiées à l'article L.104-1 (et suivants) du Code de l'urbanisme. Ce dernier précise notamment les modalités d'application de la procédure d'évaluation environnementale pour les PLU susceptibles de créer des incidences sur l'environnement. Hors de ces critères, dont la lecture relève de l'appréciation des services de l'État au regard des sensibilités du territoire, la procédure d'évaluation environnementale est remplacée par une étude des incidences. Celle-ci est moins exhaustive et n'est pas soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

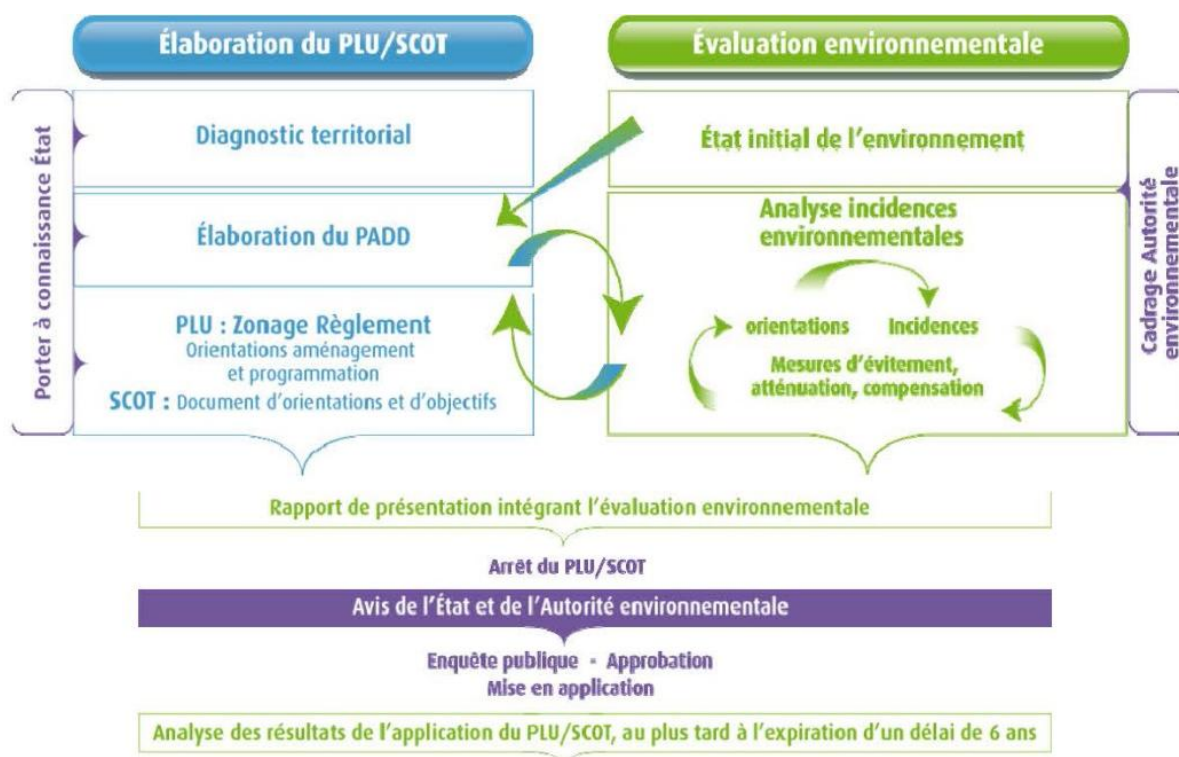
Les documents d'urbanisme soumis à la procédure d'évaluation environnementale :

Le décret du 23 août 2012 fait une distinction entre les documents d'urbanisme soumis à une évaluation environnementale systématique et ceux pouvant faire l'objet d'une évaluation après un examen "au cas par cas". Les recommandations du Conseil d'État de procéder à une évaluation environnementale systématique à l'occasion de l'élaboration d'un PLU ont amené à la modification du code de l'urbanisme à la suite de la promulgation de la loi d'Accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 qui ajoute, au travers de son article 40, **l'élaboration des PLU à la liste des procédures faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique.**

Ainsi, font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001 (...) les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, (...). Sinon, elles devront saisir pour avis l'autorité environnementale qui déterminera si oui ou non une évaluation environnementale est nécessaire. Au-delà des obligations associées à la loi, l'évaluation environnementale a pour vocation de constituer une véritable méthode de travail pour l'élaboration du PLU. **Cette procédure doit constituer un outil d'aide à la décision** ayant pour objectif de garantir la qualité environnementale du projet d'urbanisme, en cohérence avec les sensibilités environnementales du territoire en vertu de l'article L.104-2 du Code de l'urbanisme.

C. LES PRINCIPES ANIMANT LA DEMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure d'évaluation environnementale implique un niveau d'exigence supérieur en matière de prise en compte de l'environnement, se traduisant notamment par l'élaboration d'un État Initial de l'Environnement (EIE) approfondi. Par ailleurs, le rapport de présentation intègre un document d'analyse des incidences notables du PLU sur l'environnement, et des mesures d'évitement, réduction et compensation en cas d'incidences négatives avérées.



L'élaboration de l'évaluation environnementale repose sur des principes établis :

- ▶ **La proportionnalité** de l'analyse des caractéristiques environnementales du territoire, en fonction des enjeux environnementaux et socio-économiques propres au territoire étudié et à la nature du projet d'urbanisme ;
- ▶ **L'itérativité**, consistant en une élaboration conjointe du document d'urbanisme et de l'évaluation environnementale. Celle-ci ne doit pas intervenir a posteriori du projet, mais doit être intégrée à celui-ci ;
- ▶ **L'objectivité, la sincérité et la transparence**, consistant à produire une analyse de l'environnement et une évaluation conforme à la réalité des incidences probables du document d'urbanisme sur l'environnement. Par ailleurs, l'analyse doit faire apparaître des incidences clairement définies, dans un langage compréhensible.

III. Analyse des effets notables prévisibles sur l'environnement lors de la mise en œuvre du plan

A. PRESENTATION DES ZONES DU PLU

Le plan local d'urbanisme divise le territoire de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines "U"

- Le secteur **UB** couvre le village et les extensions contiguës ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ;

Les zones d'urbanisation future "AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une zone 1AU a été délimitée. Elles ont pour vocation à recevoir des extensions à moyen et long terme. Il s'agit de la zone 1AU couvre la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation essentiellement à vocation d'habitat. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'à partir du 1^{er} janvier 2035

La zone agricole "A"

La zone A est destinée aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres de la Champagne crayeuse.

- Le secteur **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- Le secteur **Ac** couvre la zone non équipée à vocation agricole protégée par un périmètre de protection autour du captage ;
- Le secteur **Ap** couvre la zone non équipée à vocation agricole qu'il convient de protéger pour préserver le paysage environnant.

La zone naturelle "N"

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels, il s'agit de la zone N couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.

De plus, au titre des articles R.151-31 à R.151-34 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître les prescriptions surfaciques suivantes :

- Des Espaces Boisés Classés (EBC) : l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet de classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.
- Des emplacements réservés pour des projet d'intérêt général ;
- Des éléments remarquables (paysagers) à préserver ;

B. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN DE ZONAGE

L'élaboration concerne principalement la redéfinition des zones d'extension à vocation résidentielle avec la réduction de ces zones en compatibilité avec les dispositions du SCoT des Territoires de l'Aube qui priorise le renouvellement urbain et la densification du tissu pour développer l'habitat et le maintien d'une zone destinée à l'extension de la zone artisanale.

La traduction de cet objectif dans le projet de PLU (intégration des parcelles dans le potentiel densifiable « dents creuses » et ouverture à l'urbanisation - cf. OAP pour plus de détail) :

- Environ 19 logements sont possibles dans les espaces densifiables (jugés mobilisables) sur 16 660 m²
- Environ 9 logements sont possibles dans la zone 1AU (lotissement communale) de 13 830 m² dont 3 506 m² de voirie et d'espace public. Compte tenu des disponibilités dans les tissus urbains, la commune a souhaité phaser l'urbanisation de cette zone après le 1^{er} janvier 2035.

Bilan :

- entre 2022 et 2035 = 1,66 ha localisé dans les tissus urbains (potentiel densifiable)
- après 2035 = 1,38 ha localisé en zone d'extension urbaine 1AU

Mais aussi :

- La réduction des zones à urbaniser à vocation résidentielle 1AU compte tenu de la priorité donnée à l'utilisation des espaces libres à l'intérieur des zones déjà urbanisées ;
- La mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation à partir du 1^{er} janvier 2035 aucune surface en extension urbaine à l'horizon 2035 ;
- Le projet d'aménagement du PLU s'inscrit en effet dans une démarche globale d'un développement équilibré et économe en consommation de l'espace. L'inventaire des disponibilités au sein du tissu a permis d'estimer un potentiel de constructions en zone urbanisée.

C. JUSTIFICATION DU CHOIX DES SITES 1AU

La commune a été identifiée, comme "commune rurale du secteur D du PLH" dans l'armature territoriale définie au SCoT des Territoires de l'Aube. Le SCoT précise que, en matière de développement résidentiel, les politiques publiques privilégient la valorisation des potentiels au sein de l'enveloppe bâtie. Les documents locaux d'urbanisme veillent à ce que l'urbanisation nouvelle s'insère harmonieusement avec le tissu existant et écartent le développement d'une "urbanisation linéaire" le long des axes de circulation en protégeant des coupures agricoles et paysagères entre les communes. Le PLU de Le Pavillon-Sainte-Julie assure l'optimisation de l'utilisation de l'espace disponible par la définition d'un secteur, qui complète la silhouette du tissu urbain, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, au sein desquels une densité résidentielle minimale est appliquée et qui prend en compte les transitions avec l'espace agricole.

Zonage et classement	Surfaces	Distance à la zone Natura 2000	Fonctionnalité écologique	Intérêt	Remarques
Zone 1AU	1,38 ha fermée jusqu'au 1 ^{er} janvier 2035	16 km	Végétation de grande culture, des bords de champs et des bords de routes,	Moindre → Milieu anthropisé par l'action de l'homme, préservation de l'îlot de culture malgré l'urbanisation de ce secteur	Aire de jeux, centre de la commune, mairie-école
Perspectives d'évolution en l'absence de PLU		Effets notables probables		Mesures Eviter-Réduire-Compenser	
En l'état actuel, risque d'urbanisation de la zone : dérogation à l'urbanisation limitée par délibération (hors PAU sous RNU)		• Milieu physique (sol, eau, air, climat) → Imperméabilisation, → Pollution de l'air modérée (activités humaines, chauffage, déplacements), → Augmentation modérée des consommations d'eau potable (capacité de production adéquate) • Biodiversité (Faune/Flore) → Pas d'impact		• Mesures règlementaires au PLU : 1 arbre à planter tous les 200 m² de surface restante autour des constructions, au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé, traitement des eaux pluviales, ... • Recommandations d'essences régionales à planter • Tampon végétal à créer • Hauteur limitée pour respecter le gabarit des tissus urbains existants • Protection des arbres et haies existantes sur les abords du site (intégration paysagère du futur lotissement) • Plantation à prévoir pour l'accompagnement paysager (cf. OAP)	

D. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la volonté d'un développement équilibré et intégré dans une logique de cohésion sociale, de création de lieux de vie et d'emploi tout en ayant l'ambition d'aménager un cadre de vie de qualité. La préservation de l'environnement et la maîtrise de l'urbanisation sont des axes importants du PADD qui se traduisent réglementairement par la préservation des ressources agricoles et une réduction des surfaces urbanisables.

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	• Maintenir l'identité communale • Réappropriation des espaces	+	• Reconquête urbaine (notamment des logements vacants), • Amélioration du cadre de vie, • Favorise la nature en ville et la biodiversité ordinaire, préserve les corridors écologiques au sein du tissu urbain.

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
La politique d'habitat	• Consommation modérée de l'espace agricole, naturel et forestier, • Réappropriation des espaces • Diversification des logements	+	• Préserve l'espace agricole, lutte contre l'imperméabilisation, • Habitat plus dense (application des densités de logements par hectare du SCoT des Territoires de l'Aube • Des logements plus adaptés en modes de vie (projet d'habitat séniors)
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	• Valorisation patrimoniale de la trame verte et des espaces de respiration • Affirmation des potentialités naturelles : mise en valeur des berges, maintien des espaces naturels... • Affirmation des potentialités touristiques. • Préservation de la santé publique : espaces tampons, réduction des émissions de GES... • Promotion d'une mobilité active	+	• Favorise la biodiversité, préserve les corridors écologiques. • Amélioration du cadre de vie. • Favorise la nature en ville. • Lutte contre le changement climatique.
OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
Les éléments de paysage	• Par la valorisation des paysages locaux	+	• Mise en valeur des ceintures vertes • Intégration paysagère du bâti existant, mais aussi des zones de développement (cf. règlement et OAP)
La maîtrise des risques, pollutions et nuisances	• Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances	+	• Intégration de la culture du risque
Le développement économique et l'équipement commercial	• Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre • Accompagner les activités existantes et affirmer la présence d'équipements d'envergure, • Aménagement d'un cadre de vie attractif offrant services et commerces de proximité	+	• Favorise le développement des emplois et commerces de proximité et la diminution des déplacements motorisés : préservation de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES. • Peu de zone de développement économique sur la commune et uniquement pour répondre à des besoins locaux et à des porteurs de projets mobilisés (absence de rétention foncière)
Les orientations en matière de transport et de déplacement	• Maintenir des efforts de déplacements plus sécurisés sur l'ensemble de la commune, • Développer des circulations douces, • Poursuivre la requalification des entrées de ville en lien la sécurité routière. • Mutualiser les usages.	+	• Diminution des déplacements motorisés. • Amélioration de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES, lutte contre le changement climatique. • Lutte contre la précarité énergétique.
Le développement des communications numériques	• Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités	+	• Raccordement aisé au réseau local via l'implantation des futures zones de développement au plus près du réseau existant
La politique en matière de loisirs	• Capitaliser sur le patrimoine local pour développer les itinéraires de promenades et de randonnées • Promouvoir le sport nature	+	• Faire la promotion des activités sportives existantes • Fédérer les randonneurs autour de la mise en valeur du point de vue paysager

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain	• Développer en priorité les espaces dans l'enveloppe urbaine • Optimiser les capacités constructibles du territoire • La définition d'une enveloppe urbaine à ne pas dépasser • Satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière	++	• Intégration de zones urbaines en secteur d'OAP pour préserver le cadre de vie de la commune et son architecture • Construction du PLU autour d'un scénario de croissance démographique réaliste compte tenu des évolutions sur les dernières années • 100% des espaces en extensions urbaines seront ouvert à l'urbanisation après des conditions de remplissage et après le 1^{er} janvier 2035

En conclusion, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne génère pas d'incidences négatives particulières sur l'environnement, au contraire, il est bénéfique vis-à-vis de la situation actuelle (situation au Règlement National d'Urbanisme sans trop d'outils et d'actions sur le plan paysager)**. A contrario, ce dernier intègre **plusieurs mesures visant à concilier la vitalité urbaine avec la préservation des spécificités environnementales et paysagères du territoire** et à améliorer le cadre de vie, en particulier par l'amélioration des déplacements, la préservation et la mise en valeur de la trame verte, la modération de la consommation de l'espace agricole.

E. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU engendrera l'artificialisation de 1 hectare d'espace agricole et à 0,35 hectare d'espace naturel (voirie). La zone 1AU est actuellement essentiellement vouée à la grande culture intensive. Ponctuellement, on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins et de routes peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

Mesures d'évitement : L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de mettre un frein au flou juridique autour de la notion de Partie Actuellement Urbanisée de la commune. Certains propriétaires pensaient que leurs terrains étaient constructibles alors même que ceux-ci sont en dehors des Parties Actuellement Urbanisées c'est-à-dire en extension urbaine. L'élaboration d'un zonage constructible et non constructible permet donc de freiner la consommation d'espace agricole et naturel. L'intégration de la zone 1AU au sein du tissu urbain permettra de réduire le linéaire d'interface urbain/agricole, imitant d'autant les potentielles sources de nuisances et de conflits. Ces mesures sont renforcées par les orientations en faveur de la création d'un tampon végétal en interface avec l'espace agricole. La zone 1AU n'abrite que des espèces animales et végétales communes et largement répandues et qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ni ne bénéficie de protection réglementaire. L'OAP de la zone 1AU comprend des mesures de conservations des espaces végétalisés existants et de végétalisation. Ces orientations devraient permettre le développement d'une nature en ville au sein d'un espace agricole intensif particulièrement artificialisé.

F. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

L'aménagement de la zone 1AU en zone urbaine va engendrer de nouvelles consommations en eau potable et une pression légèrement accrue sur la ressource. Cette pression modérée est en accord avec le projet d'aménagement de la commune qui vise à garantir le bon traitement des systèmes d'assainissement individuel. Les sites ont été sélectionnés en raison de leur proximité par rapport au réseau d'eau potable : raccordement au réseau public.

Mesures d'évitement : En tout état de cause, cette augmentation mesurée de la consommation restera compatible avec la ressource et ne fera pas courir de risque de pénurie. La zone urbaine a été délimitée en tenant compte des raccordements aux réseaux publics. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales. Les constructions devront disposer d'un système d'assainissement individuel aux normes et répondant aux exigences des autorités compétences (contrôle SPANC).

G. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS

Les dispositions du PLU en faveur de l'amélioration des conditions de déplacement ont pour objectifs l'amélioration de la sécurité des habitants, mais aussi l'amélioration de la qualité de l'air, la lutte contre le changement climatique et la préservation des ressources énergétiques : développer des circulations douces et les zones de rencontre, les itinéraires de promenade et mutualiser les usages (aire de covoiturage). L'accueil d'une nouvelle population induira un accroissement modéré de la circulation qui doit être absorbée et canalisée de façon optimale afin de garantir l'accessibilité pour l'ensemble des usagers tout en limitant les nuisances engendrées du trafic.

Mesures de compensation : La zone 1AU est localisé en continuité du tissu urbanisé et bénéficie d'orientations d'aménagement et de programmation. L'accès aux sites se fera à partir de la Rue du prêtre en sens unique et pourquoi pas en zone de rencontre permettant de créer un véritable ambiance résidentielle (voirie au même niveau que le trottoir avec une vitesse limitée à 20 km/h).

H. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR

L'urbanisation des sites ainsi que l'augmentation du trafic routier lié à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités vont accroître raisonnablement les émissions de gaz à effet de serre et engendrer des émissions de polluants en quantité limitée. La compétence réglementaire des collectivités locales est limitée en ce domaine. Toutefois, les communes et leurs groupements peuvent avoir une action importante dans le domaine de la qualité de l'air :

- Au titre des pouvoirs de police du maire,
- Au titre de l'organisation des déplacements dans le cadre de la maîtrise des flux de véhicules et d'un meilleur partage entre modes de transport,
- Au titre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Mesures de réduction : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe ainsi comme objectifs de favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables, d'améliorer le parc existant, de développer les circulations douces entre quartier, ... Par ailleurs, les dispositions du PLU relatives à la préservation des espaces naturels, au déplacement, à la végétalisation du village, au développement de l'offre de commerces et services au sein du village, ... sont également porteuses d'incidences positives sur la qualité de l'air.

I. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES

La prévention de ces risques passe avant tout par le contrôle de l'utilisation des sols et un dispositif juridique (loi du 2 février 1995, article L 567-1 du code de l'environnement) permet la prise en compte des risques naturels, dans les règles d'urbanisme, à travers les Plans de Prévention des Risques naturels (PPR). La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie n'est pas concernée par un risque naturel majeur. Plus largement, le PADD a pour objectif de maîtriser les risques et limiter l'exposition aux nuisances :

- Veiller à la protection des personnes et des biens face à l'écoulement des eaux pluviales : limitation de l'emprise au sol ; imposer un pourcentage d'espaces verts ; favoriser l'infiltration à la parcelle, ...
- Créer des espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités pour la prise en compte des périmètres d'isolement liés aux risques technologiques et des nuisances générées par les activités.

Mesures d'évitement : Le plan de zonage a été construit de tel sorte que tout risque naturel, technologique ou nuisances sont évités.

IV. Synthèse des mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC)

Mesure d'évitement	Entité	Effet résiduel
Protection des arbres et haies existantes en EBC	Biodiversité / paysages	Nul
Préservation des espaces agricoles (zone A)	Biodiversité / Agriculture	Nul
Préservation des espaces naturels (zone N)	Biodiversité	Nul
Prise en compte des prescriptions vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Risque	Nul
Choix des sites d'extension avec une faible valeur patrimoniale en termes de biodiversité	Biodiversité / paysages	Nul
Objectif d'augmentation mesuré de la population	Toutes entités confondues	Faible
Conservations des espaces végétalisés existants dans les OAP	Biodiversité / paysages	Nul
Création d'espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités dans les OAP	Santé / biodiversité / nuisances / paysages	Faible
Réduction du linéaire d'interface urbain/agricole	Santé / agriculture / nuisances / paysages	Nul
Mesures de réduction	Entité	Effet résiduel
Mesures règlementaires au PLU : 1 arbre à planter tous les 200 m ² de surface restante autour des constructions, au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé, traitement des eaux pluviales, ...		Faible
Recommandations d'essences régionales à planter	Biodiversité / paysages	Nul
Tampon végétal à créer le long des voies et en interface avec la zone agricole	Biodiversité / paysages	Faible
Favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables	Énergie / qualité de l'air	Faible
Amélioration du parc de logement existant	Énergie / qualité de l'air	Nul
Mesures de compensation	Entité	Effet résiduel
Choix des sites d'extension en continuité du tissu urbanisé et bénéficiant d'Orientations d'Aménagement : optimisation du gabarit des voiries, création de cheminements doux, ...	Déplacements / Qualité de l'air	Faible

V. Conclusion sur l'évaluation environnementale

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est attaché à structurer, de manière raisonnée et réaliste, l'espace constructible en :

- Préservant et valorisant le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise,
- Œuvrant à un développement maîtrisé de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable tout en prenant en compte les exigences économiques du territoire.

Ce document s'inscrit ainsi dans les exigences de la préservation de l'environnement et de l'activité agricole, de la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et plus largement du cadre de vie. **La préservation de l'environnement par le PLU a permis de garantir l'absence d'incidences du projet d'urbanisme sur l'environnement en général. En définitive, le PLU préserve ainsi un espace naturel et un cadre de vie de qualité** tout en permettant de conforter un développement démographique, économique et urbain réaliste, conformément aux objectifs légaux des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

VI. Évolution du paysage urbain : vers une densification du tissu urbain et la maîtrise de son développement

A. ZONE URBAINE (U)

La commune a pris en compte la problématique de gestion des espaces ; c'est pourquoi elle a identifié quelques espaces interstitiels potentiellement constructibles (exemples : dents creuses et friches urbaines) dans le tissu urbain. Les nouvelles constructions visant à s'implanter sur ces terrains peuvent facilement s'intégrer au bâti existant, sans exiger de frais d'équipements lourds (réseaux à apporter à la parcelle), mais en respectant toutefois des prescriptions spécifiques à la zone urbaine (hauteur, implantation de la construction, etc.). Ainsi, l'objectif communal est d'assurer un renouvellement du parc immobilier et une densification du centre du village (comblement des dents creuses a minima), **tout en limitant concomitamment l'étalement urbain** sur les espaces agricoles ou naturels en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Il ne s'agit pas d'étendre le village éternellement le long des axes de communications, ou sur les parcelles agricoles, mais de réfléchir en termes de cohérence urbaine.

La zone U regroupe un tissu de bâtiments d'habitation et de bâtiments professionnels. **Le paysage urbain de la commune ne connaît pas de bouleversements majeurs.** Le PLU propose désormais de recréer une homogénéité du tissu urbain tout en assurant la protection des espaces naturels et agricoles en dehors de l'enveloppe urbaine existante (perçue, ressentie, ou délimités par les principaux réseaux).

B. ZONES A URBANISER (AU)

Avec le projet de PLU, le paysage ne se retrouve pas bouleversé avec la zones 1AU, cette zone est en front bâti ou dans un secteur préférentiel pour l'accueil de ce type d'occupation des sols et fera l'objet d'un traitement paysager.

VII. Évolution du paysage naturel

Les espaces naturels représentent plus de 98,45% du territoire communal (zone N et A). Le paysage naturel ne subit pas de grands bouleversements. Le PLU propose de protéger les éléments composés d'une richesse écologique et biologique particulière.

La trame verte identifiée est préservée afin d'assurer les continuités écologiques. **L'impact du projet de PLU sur les espaces naturels est donc infime puisque ce dernier s'attache à préserver au mieux ces espaces de qualité et de richesses particulières pour certains secteurs.** Il doit au contraire contribuer à une meilleure protection et à une reconnaissance de celle-ci. Par ailleurs, le règlement vise à préserver des ceintures vertes existantes qui contribuent à créer une ambiance végétale et paysagère.

VIII. Indicateur pour l'évaluation des résultats d'application du PLU

En vertu de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, « [six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme](#), ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, [l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres](#), ou le conseil municipal [procède à une analyse des résultats de l'application du plan](#), au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article [L. 121-22-1](#), cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'[article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales](#). Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Les indicateurs présentés ci-après permettront à la commune de réaliser une analyse des impacts générés par la mise en œuvre du PLU. L'analyse pourra être effectuée à partir des éléments définis dans ce présent rapport et des permis de construire, déclaration préalable déposée en mairie, recensement INSEE, etc.

Les indicateurs ont été sélectionnés de manière à retenir :

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner et à utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION DES ESPACES (Source : Certu - Observation urbaine - Juin 2010 - Fiche n° 6 - Consommation d'espace)

http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche_6_Conso_espaces_CERTU_cle21bac9.pdf

QUELLE ÉVOLUTION VEUT-ON SUIVRE ?	QUEL EST L'INDICATEUR DE SUIVI ? T0 SCOT = 10 février 2020	OU PUIS-JE ALLER CHERCHER LES DONNÉES ?	QUELS SONT LES CONTACTS A UTILISER ?	A QUELLE FRÉQUENCE MENER CE SUIVI ?
Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation	1. Évolution annuelle des surfaces urbanisées 2. Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale du territoire et son évolution 3. Part des surfaces agricoles et son évolution 4. Part des surfaces forestières et son évolution 5. Part des autres surfaces naturelles et son évolution 6. Part des nouveaux arrivants dans la commune	• Fichier des propriétés non bâties • Géoportail • DREAL (OMARE) • Registre électoral communal • Registres communaux des demandes d'autorisation d'urbanisme • Rapport de présentation du PLU • Portail de l'artificialisation des sols	Commune / EPCI (si compétent) État / DGFIP	Annuelle OU 2 fois par an si la commune connaît un épisode de forte croissance démographique
Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés	7. Part des maisons individuelles dans la construction (neuve) de logements 8. Densité nette de construction neuve (nombre de logements construits par hectare de terrain utilisé)	• Registres communaux liés aux demandes d'autorisation d'urbanisme • Bilan des OPAH le cas échéant	Commune / EPCI (si compétent)	Annuelle
Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés	9. Évolution de la population totale 10. Niveau d'équipement des communes et distance aux équipements	• Recensement de la population • Géoportail • Photographies aériennes	INSEE Commune	Annuelle

INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAUX				
Biodiversité et patrimoine naturel	1. Nombre d'arbres annuellement plantés par la commune et dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble 2. État de maintien des boisements classés en zone naturelle et forestière 3. État de maintien de la qualité des espaces sensibles communaux	• Inventaire communal • Plans d'aménagement des projets d'ensemble • DREAL • DOCOB si Natura 2000 • Photographies aériennes du Géoportail	Commune DREAL INPN Opérateur Natura 2000 Aménageurs privés ou publics ONF	Annuelle
Ressource en eau	4. Analyse de la consommation totale de l'eau par source d'alimentation 5. Analyse de la qualité de l'eau distribuée	• Rapport de suivi du service gestionnaire du réseau • Contrôles sanitaires	Organe compétent (syndicat, EPCI, ...) ARS	Annuelle
Risques et sécurité	6. Nombres d'accidents	• Site internet Géorisques	Commune Préfecture DDT	Annuelle
Gestion des énergies et lutte contre le réchauffement climatique Préservation du paysage et du patrimoine bâti	7. Analyse de la consommation énergétique au sein des bâtiments publics et de l'éclairage sur le domaine public de la collectivité (ex : en KWh par agent et par an ou en KWh /m²/an) / indice énergétique du patrimoine bâti de la collectivité 8. Part des logements neufs et autres constructions à haute performance énergétique 9. Nombre d'installation de systèmes d'énergie renouvelable chez les particuliers	• Registres communaux liés aux demandes d'autorisation d'urbanisme • Bilan des OPAH le cas échéant	Commune EPCI	Annuelle

Annexe 1 – Document soumis à concertation publique et bilan de la concertation

Les modalités de concertations sont prévues dans la délibération de prescription du PLU en date du 5 février 2021.

> Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Au moins un article sur le site internet : <https://le-pavillon-sainte-julie.fr/plu/> plusieurs articles figurent sur le site internet de la commune ;
- Une diffusion papier dans chacun des foyers (les bulletins municipaux traitant du PLU ont été diffusés dans chaque foyer) ;
- Une exposition publique sera organisée autour d'affiches de concertation (les plans de zonage étaient à disposition au sein de la mairie) ;
- Une réunion publique avec la population avant que le PLU ne soit arrêté (la première a eu lieu le 5 décembre 2022 et la seconde le 4 mai 2023) ;
- Mise à disposition en mairie des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le Conseil Municipal arrête le projet de PLU. Seul le PADD a fait l'objet d'un acte administratif (délibération), les documents sont des documents dits « préparatoires » (source : CADA20135163 Séance du 16/01/2014). Par conséquent les autres documents seront consultables après l'arrêt du projet de PLU. Néanmoins, le plan de zonage (avec plusieurs évolutions) a été affiché en mairie.
- La commune se réserve le droit de mettre en place toute autre modalité de concertation qui s'avérerait nécessaire à la bonne conduite du projet (la seconde réunion publique n'était pas obligatoire, la commune a pris le temps d'entendre les projets de chacun et de voir dans quelle mesure où pouvaient être intégré à l'élaboration du PLU tout en étant vigilant à l'intérêt général).

> Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Possibilité d'écrire au maire ;
- La tenue d'un débat lors de la réunion publique avant « arrêt » du projet de PLU.

Les éléments de réflexion tout au long de l'étude : Dans le cadre de la concertation préalable issue de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, il a été décidé de créer des supports d'information propres au PLU. Des affiches se retrouvent exposées à la mairie aux horaires d'ouvertures habituelles (ex. plan de zonage). Ce sont des documents de travail soumis à la concertation publique.



La réunion publique du 5 décembre 2022 : Une réunion publique a été organisée (29 personnes présentes dont les élus et le bureau d'études) afin de présenter le projet dans ses grandes lignes et recueillir l'avis de la population. Lors de la réunion, une présentation a été effectuée, permettant aux habitants de mieux se rendre compte de l'exposé. La réunion a eu pour objectif de rappeler les conclusions du diagnostic et leurs liens avec les principaux enjeux dégagés lors des diverses réunions de travail. Le projet a ensuite été expliqué au public du PADD, au plan de zonage et des grands principes du règlement écrit.

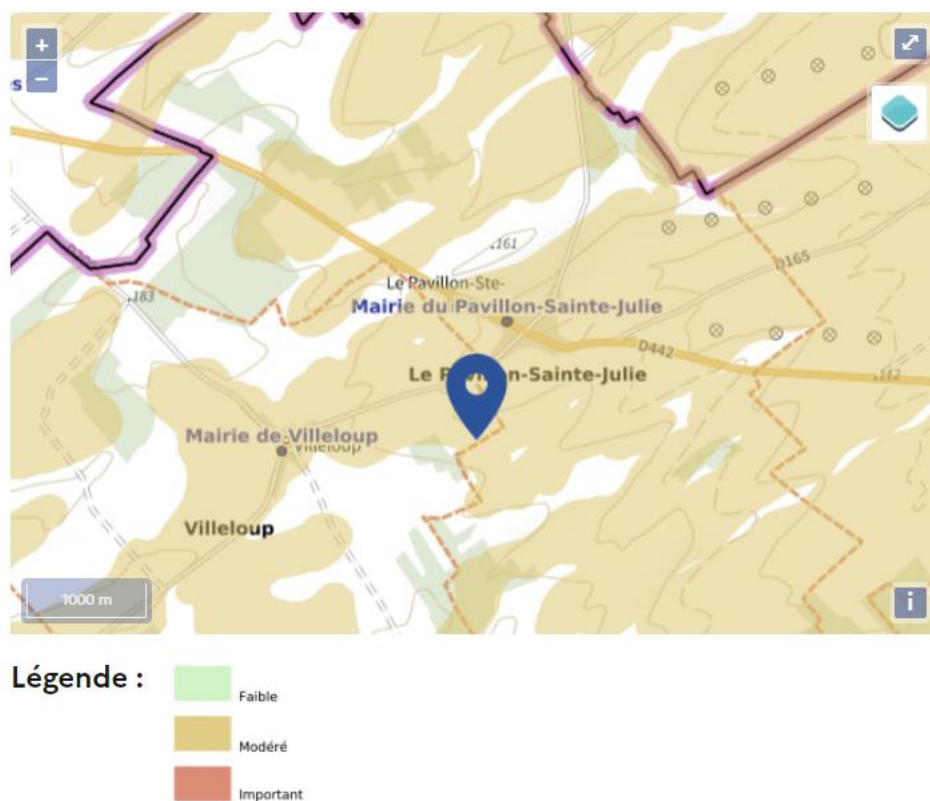
La réunion publique du 5 mai 2023 : Une réunion publique a été organisée (33 personnes présentes dont les élus et le bureau d'études) afin de présenter le projet de plan de zonage, les OAP et le règlement dans ses grandes lignes. Les habitants étaient invités à consulter les documents quelques jours après la réunion du 5 mai 2023.

À l'issue de la concertation publique, il a été constaté 1 observation écrite sur le registre de concertation et 13 courriers parvenus en mairie. La délibération du 19 septembre 2024 tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

Annexe 2 – Fiche de recommandation liée à la prise en compte de l'aléa sur le retrait-gonflement des argiles

Les informations et recommandations ci-après sont extraites du site internet dédié à l'aléa retrait – gonflement des argiles développé par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



Source : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/3162/detail/10281/Le%20Pavillon-Sainte-Julie/commune/10350>

COMMENT IDENTIFIER UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES ?

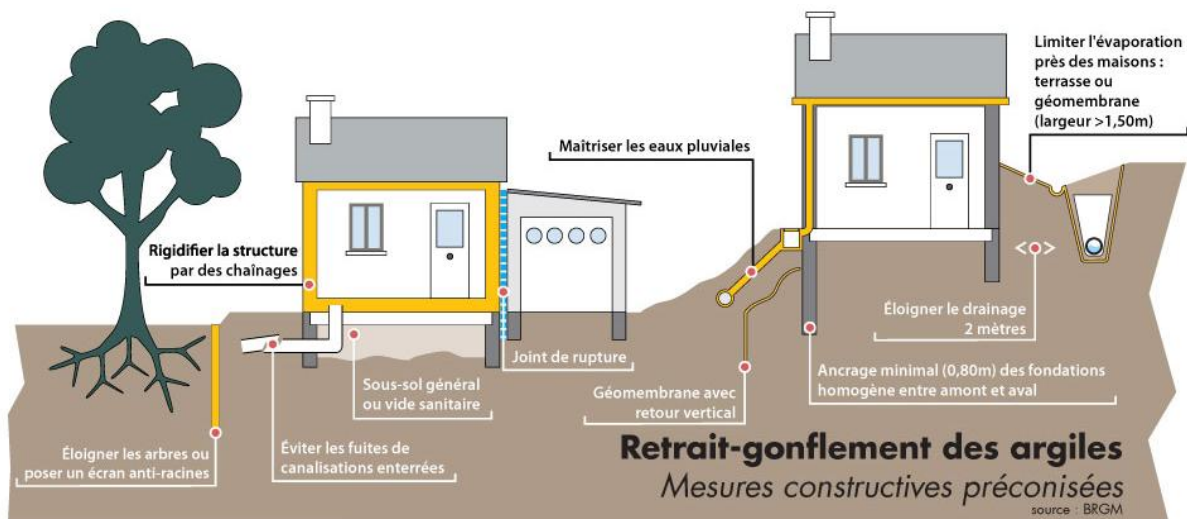
Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

L'élaboration du **cahier des charges détaillé** de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des **spécificités du terrain de construction** (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

COMMENT CONSTRUIRE SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES ?

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**.

Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques** naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- ▶ Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- ▶ Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- ▶ La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- ▶ Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- ▶ Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- ▶ Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- ▶ En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- ▶ Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.