

COMMUNE DE
LE PAVILLON STE JULIE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION
10/09/2024

DATE D’AFFICHAGE
10/09/2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE 10

PRESENTS 09

VOTANTS 10

L'an deux mil vingt quatre

Le dix-neuf septembre à dix-neuf heures trente minutes

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la
mairie en séance publique sous la présidence de Madame
CHALVET Marie-Ange, maire

Etaient présents : M. DEJEU David, DOLLAT Magali,
ULMAN Nicolas, DERAUVET Jean-Luc, BECARD Nawel,
BERTIN Patrice, DELLA CASA Karen, BOIZET Delphine

absente excusée : DEVILLIERS Mélanie, ayant donné pouvoir à
DOLLAT Magali

Formant la majorité des membres en exercice.

M ULMAN Nicolas a été élu secrétaire.

OBJET : Bilan de la concertation publique et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme -PLU

Madame le Maire rappelle les conditions dans lesquelles le projet de PLU de Le Pavillon-Sainte-Julie, a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente le dit projet. Madame le Maire explique qu'en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme il doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L.153-14 dudit code, ledit document doit être « arrêté » par délibération du conseil municipal et communiqué, pour avis, aux personnes mentionnées aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Madame le Maire précise qu'à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées, une enquête publique portant sur l'approbation du PLU aura lieu.

LES MODALITÉS DE CONCERTATION PUBLIQUE ONT PRIS LA FORME SUIVANTE
(délibération du conseil municipal de Le Pavillon-Sainte-Julie en date du 5 février 2021) :

➤ **Moyens d'information utilisés :**

- 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 a été organisée autour d'affiches de concertation (les plans de zonage étaient à disposition du public au sein de la mairie) ;
- Une réunion publique, au moins, 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 à disposition en mairie et sur le site internet ;
- La commune se réservait 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 ils pouvaient être intégrés à l'élaboration du PLU tout en veillant à l'intérêt général).

➤ **Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :**

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée a été 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.

Cette concertation a révélé les points suivants :

QUESTIONS LORS DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 5 DECEMBRE 2022 – 29 PERSONNES ETAIENT PRESENTES DONT DES ÉLUS ET LE BUREAU D'ETUDES

Question n°1. - Pourquoi voulez-vous être plus stricte que le code rural notamment sur les clôtures ?

Réponse de la commune : *Les clôtures dans le PLU seront régies par le règlement du PLU qui tire ses références du code de l'urbanisme et non du code rural. Les clôtures agricoles sont dispensées de formalités sous certaines conditions.*

Question n°2 - Existe-t-il un pourcentage d'emprise au sol minimum ?

Réponse de la commune : *Non, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, il n'est plus possible de prévoir des superficies minimales pour que le terrain soit constructible. La technique limite naturellement les procédés (ex. système d'assainissement autonome aux normes, pourcentage d'artificialisation du sol)*

QUESTIONS LORS DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 5 MAI 2023 – 33 PERSONNES ETAIENT PRESENTES DONT DES ÉLUS ET LE BUREAU D'ETUDES

Question n°1. – Pourquoi généraliser dans toute la commune la « trame de jardin » ?

Réponse de la commune : *Les élus souhaitent préserver le patrimoine végétal de la commune faisant son caractère champêtre. Par ailleurs cet outil est venu en déclinaison du Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube approuvé le 29 juillet 2020 (DOO 2.1.1 et 1.3.3.). Le PLU identifie les éléments identitaires du paysage et préserve des « espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés, à caractère paysager et/ou écologique, participant à la qualité du cadre de vie » (DOO page 14/84).*

Question n°2 – Que peut-on faire ou ne pas faire dans cette « trame de jardin » ?

Réponse de la commune : *Voulant préserver les espaces de respiration mais aussi trouver une certaine souplesse dans la réglementation de ces espaces, les élus ont souhaité créer une véritable trame de jardin avec tout ce que l'on peut trouver dans ces espaces. Sont autorisés :*

1. Les voies d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible ;
2. Les piscines découvertes ou non ;
3. Les autres annexes d'une construction principale existante (garage, abri, remise, pool house, ...) dans la limite de 50 m² cumulés 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 (ex. véranda, pergola, etc.) ;
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 considérant leur intérêt et état sanitaire. Les arbres qui seraient supprimés seront remplacés par des plantations équivalentes à réaliser sur l'unité foncière.

REQUÊTES ÉCRITES DÉPOSÉE SUR LES REGISTRES DE CONCERTATION (au nombre de 1)

10 septembre 2024 - Les consorts Noblot sont venus en mairie faire un récapitulatif des actions menées depuis le lancement du PLU.

Réponse de la commune : *Les discussions entre les élus, le bureau d'études TSR (mandaté par les consorts Noblot) et le bureau d'études Vicusurba ont toujours été cordiales et constructives. Cependant les élus ont compris au bout d'un an d'échanges, de propositions et de questionnement que le projet initial serait toujours détricoté et ne serait jamais recevable par les consorts Noblot. Les projets imaginés ont d'ailleurs été partagés avec les partenaires (SCoT DEPART, Troyes Champagne Métropole, DDT notamment) de la commune pour ne pas avoir le seul recul des élus. Il a été décidé de maintenir le projet initial avec une architecture champenoise, pas trop dense tout en préservant des « espaces de respiration » (terme mentionné dans le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube approuvé le 29 juillet 2020).*

REQUÊTE ÉCRITE ADRESSÉE PAR COURRIER / COURRIEL AU MAIRE

6 décembre 2022 – Sarah PLEAU et Yann LEBEAU posent des questions concernant les parcelles 0137, 0005 et 0004, entourant leur propriété.

Réponse de la commune (1er aout 2023) : *Les parcelles sont en partie classées en zones UB (4 et 5 constructibles pour permettre de terminer le lotissement) et en partie en zones AP (137 agricole non constructible – pour éviter la construction d'un bâtiment au dos des propriétés). Les élus ont rappelé les dispositions règlementaires du PLU en date du 1er aout 2023.*

8 janvier 2023 – Marie-Claude Baguet demande si les parcelles de la famille AC61,62, ZV75 et 45 sont constructibles dans le projet du PLU.

Réponse de la commune : *oui ; les parcelles sont constructibles, vu le plan de zonage à l'appui.*

26 mars 2023 – Didier et Chantal MAUDOUX posent des questions concernant leurs parcelles sur la ferme Sainte-Julie et les possibilités de construire.

Réponse de la commune (1er aout 2023) : *La construction de bureaux liés à une exploitation agricole est autorisée pour les agriculteurs exploitants. Sur la ferme Sainte-Julie, l'extension des bâtiments en zone naturelle est permise sous condition. Ces conditions (emprise au sol, implantation, etc.) seront d'ailleurs soumises à l'avis favorable de la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)*

23 mai 2023 – Simone NOBLOT et ses enfants posent des questions concernant leurs parcelles AC 0008, AC 0009 et AC 0006.

Réponse de la commune (1er aout 2023) : *Concernant la parcelle AC 6 et le projet d'élargissement du chemin, nous sommes satisfaits de constater que nous partageons les mêmes objectifs concernant l'aménagement. Pour ce qui est de la surface constructible et en trame de jardin (constructible sous conditions), il a été fait le choix de limiter la profondeur constructible, comme sur de nombreux secteurs pour*

- *Préserver des espaces de respiration comme le demande le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube approuvé le 29 juillet 2020.*
- *Ne pas permettre une construction en second rideau, toute proche de la mairie-école et donc de la cour de récréation.*

Cette observation a fait l'objet de nombreux échanges (cf. paragraphe sur le registre de concertation)

10 septembre 2024 - Les consorts Noblot sont venus en mairie faire un récapitulatif des actions menées depuis le lancement du PLU.

26 mai 2023 – Jacki DEVILLIERS pose des questions concernant les parcelles AC 0038 et AC 0039

Réponse de la commune (1er aout 2023) : Dans le projet de plan de zonage il est possible de prévoir des extensions ou annexes dans une bande de 10 mètres au-delà des constructions actuelles. Nous comprenons que vous ayez des projets mais il nous est impossible de classer les parcelles 38 et 39

« libre de construction ». Une douzaine de mètres est reclassée en zone constructible UB, le fond de jardin est « en trame de jardin » permettant de prévoir des annexes ou une piscine.

30 mai 2023 – Lucas MARCHALAND pose des questions concernant des projets éoliens sur les parcelles ZP 3, 6, 9, 10, 13, ZW 29 et 37.

Réponse de la commune (1er aout 2023) : Les parcelles ZP 3, 6, 7, 9, 10 et 13 sont classées en zone agricole protégée en raison de la protection des paysages (périmètre protégé UNESCO et délibération du conseil) Cette zone constitue une large ouverture visuelle vers la commune du Pavillon Sainte-Julie. Tout projet éolien ou autre dispositif de production d'énergie renouvelable dans ce secteur aura un trop fort impact paysager sur l'entrée de ville. Vous comprendrez facilement que nous ne pouvons pas donner une suite favorable à votre projet dans ce secteur trop sensible. Pour les mêmes raisons, les parcelles ZW 0029 et ZW 0037 ne peuvent accueillir ce type de projet.

8 juin 2023 – Stéphanie BRUEDER ANTONEL pose des questions concernant sa parcelle ZV 22.

Réponse de la commune (1er aout 2023) : Le tracé de vos parcelles n'est pas modifié, le PLU n'a pas ce pouvoir sur le cadastre. La parcelle ZV 0022 est en partie constructible sur la portion ayant un accès sur la Rue de la Pavée (40 mètres de largeur), aujourd'hui en situation de RNU. Demain dans le PLU nous avons imaginé au moins 2 parcelles, chacune ayant un accès rue de la Pavée et non sur le chemin rural ; c'est pourquoi vous remarquez un décrochage dans la parcelle ZV 0022 à droite. La construction peut être centrée sur la parcelle, mais l'accès donnera sur la Rue de la Pavée et non sur le chemin rural.

Au regard de l'exposé précédent, vous comprendrez que la solution exposée est la moins impactante pour vous en lieu et place des 1040 m² constructibles (fraction de la parcelle ZV 0022 ayant un accès sur la rue de la Pavée). Nous ne mettrons pas l'intégralité de la parcelle en zone constructible puisqu'elle ne bénéficie pas d'un accès à une voie ouverte à la circulation sur toute la longueur (108 mètres). PLU ou RNU, la situation est identique. Si vous déposez un permis d'aménager ou un permis de construire sur le fond de la parcelle, vous avez l'assurance qu'il reviendra négatif.

9 juin 2023 – Roland et Bernadette CHAPLOT posent des questions concernant leurs parcelles ZV 64 et ZV 15 (classée en zone naturelle).

Réponse de la commune (1er aout 2023) : Effectivement la parcelle 15 est classée en zone naturelle car nous n'avions pas imaginé des annexes ou une piscine en dehors du tracé bleu délimitant la zone constructible U et non constructible N. Il reste encore 24 mètres constructibles à droite de votre maison en direction du terrain de tennis. Nous pouvons faire évoluer le tracé de la zone urbaine concomitamment avec celui des hachures vertes (« trame de jardin ») pour vous permettre de faire des annexes ou une piscine. En revanche, nous ne pourrions accepter que l'ensemble de la parcelle 15 le soit.

17 juin 2023 – Isabelle et Serge FOURRE. « Ce mail afin de vous faire une réclamation concernant notre maison située au 5 allée des Besaces à Le Pavillon Ste Julie, (numéro 65 sur le Plan de Zonage du PLU). En effet, nous concernant, nous souhaitons, et nous voulons un libre choix lorsque notre clôture de tuyas actuelle va être en fin de vie, et de ce fait devra être enlevée pour des raisons esthétiques.

D'une part, nous ne replanterons aucun arbre, ni l'équivalent ; nous voulons être libres de notre choix sur notre terrain qui est une propriété privée, c'est à dire de ne rien mettre à la place, ou une clôture avec des panneaux, ou autre, notre choix n'étant pas encore défini, et de plus nous serons dans l'incapacité de l'entretenir ayant des problèmes de santé récurrents »

Réponse de la commune (1er aout 2023) : L'outil mobilisé dans le PLU permet d'enlever vos tuyas sous réserve qu'une replantation soit réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais en conservant 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 pas à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

En clair, vous aurez le droit d'arracher vos tuyas pour replanter des essences avec une croissance moins forte et plus maîtrisable dans le temps. Vous n'êtes pas obligés de planter de manière dense. L'outil mobilisé dans

le PLU traduit les orientations 2.1.1 et 2.1.3 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020. Le PLU doit être compatible avec les orientations du SCoT.

26 juin 2023 – Martine DERAUVET pose des questions concernant sa parcelle AB 0147.

Réponse de la commune (1er aout 2023) : Cette zone n'a pas d'accès direct à une voirie ouverte à la circulation publique et ne bénéficie pas des réseaux publics à moins de les amener à partir de la rue Royale et de créer une construction en second rideau. La parcelle communale en face ZW 0042 est classée en zone IAU mais ne peut être ouverte à l'urbanisation avant 2035. La zone fait 13 800 m² avec la voirie éventuellement. Rendre constructible immédiatement cette zone, puis les fonds de parcelles IB 0147, 116, 78 reviendrait à afficher en consommation d'espace pour la zone IAU (pas moins de 2 hectares, soit près de 20 à 22 logements). La commune ne peut pas accueillir autant de logements et d'habitants en extension urbaine compte tenu du potentiel de logements à l'intérieur du village (communément appelé « dents creuses »). Le potentiel constructible est également limité par la loi ZAN.

24 mai 2024 – Mr Vincent GEVERS pose la question des parcelles AC 20,21 et 75, quant à leur constructibilité en 2 lots.

Réponse de la commune : La promotion immobilière que vous envisagez, deux lots à bâtir en second rang, sur cette unité foncière s'inscrit en contradiction avec les objectifs poursuivis par le Plan Local d'Urbanisme : zone naturelle et trame de jardin à préserver.

1er aout 2024 – Les consorts Noblot posent des questions concernant leur parcelle AC 0007.

Réponse de la commune (1er aout 2023) : Suite aux réflexions du conseil municipal, aux propositions d'aménagement du bureau d'études TSR vous représentant et en partenariat avec les personnes publiques associées dont l'Etat, le Schéma de Cohérence Territoriale et Troyes Champagne Métropole, nous vous faisons parvenir la dernière version du plan de zonage. Pour ce qui est de la surface libre de construction (zone UB) et la trame de jardin (constructible sous conditions = annexes, piscine, etc.), il a été fait le choix de limiter la profondeur constructible, comme sur de nombreux secteurs pour ne pas risquer d'avoir une division parcellaire ne respectant pas la typologie du bâti. Un lotissement aussi dense dans ce secteur ne serait pas bien intégré à son environnement naturel comme urbain. L'extrême promiscuité des terrains dans le cas de 4-5 logements serait problématique, les futurs habitants auraient peu d'espace de tranquillité. Nous voulons éviter le phénomène de cours fermées. Avec 46.5 mètres de façade sur rue, vous avez la possibilité de faire 2 beaux terrains ou 3 plus petits terrains. Votre prix de vente sera moyenné par rapport à la trame de jardin, mais le prix de vente ne sera en aucun cas moins cher qu'à ce jour.

Si vos terrains étaient situés en lotissement, la tendance serait tout autre, la surface avec trame de jardin se rapprocherait de 800 à 900 m² pour tenir compte des densités de logements par hectare du SCoT.

Au travers du PLU, les élus ont souhaité prendre en compte l'objectif « espaces de respiration » mentionné dans le SCoT. Si la commune n'avait pas prêté attention à ce thème, nous aurions eu des observations majeures concernant la compatibilité avec le SCoT.

A noter que les longères et corps de ferme traditionnels sont préservés au travers d'une OAP patrimoniale. Vous comprendrez facilement que la proposition avec un troisième terrain (en drapeau / en second rideau) ne va pas dans le sens de l'architecture longères et corps de ferme traditionnel que nous souhaitons préserver et mettre en valeur. Historiquement la construction en fond de jardin est un bâtiment agricole (ex. écurie, étable, stockage de matériel, etc.). La construction d'un logement en fonds de parcelle serait contre nature vis-à-vis des constructions environnantes, il s'agit d'un tissu urbain dense, ancien, à deux pas de l'église et de la mairie.

17 septembre 2024 – Mr Jean Ulman a été reçu plusieurs fois en mairie. Il pose la question d'une partie constructible sur la parcelle 50 en lien avec un courrier du maire de l'époque en 1995, suite à un échange de terrain avec la commune.

Réponse de la commune : La parcelle est aujourd'hui en dehors des zones constructibles de la commune. En raison de la compatibilité avec le SCoT et la loi ZAN (pas de consommation d'espaces agricoles ou forestiers), le conseil ne peut pas respecter une proposition faite en 1995.

VU le code de l'urbanisme notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 151-1 et suivants, L.153-1 et suivants, R. 153-1 et suivants ;

VU l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, concernant les modalités de concertation publique.

VU la délibération du Conseil municipal en date du 5 février 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 25 février 2022 sur le lancement du débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

VU la concertation qui s'est déroulée durant toute l'élaboration du PLU et son bilan ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 9 voix POUR et 1 voix CONTRE :

1. **TIRE** le bilan de la concertation. Le conseil municipal constate que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a soulevé beaucoup d'interrogations. Un travail important de pédagogie a été mis en oeuvre pour expliquer bon nombre de ces choix. Le conseil municipal rappelle que le PLU doit respecter la réglementation en vigueur et notamment la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 lui-même compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires approuvé le 22 novembre 2019. Un certain nombre de propositions concernant le projet de PLU ne dépend plus uniquement du conseil municipal.
2. **DÉCIDE** d'arrêter le projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Le Pavillon-Sainte-Julie.
3. **PRÉCISE** que le projet de PLU arrêté sera communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.
4. **PRÉCISE**, conformément à l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet d'élaboration, tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.
5. **PRÉCISE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication devant le Tribunal Administratif.
6. **PRÉCISE**, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Le Pavillon-Sainte-Julie.

Fait et délibéré à Le Pavillon Ste Julie les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

Le Maire, Marie-Ange CHALVET

