

Siège Social

1 bd Charles Baltet
CS 44080
10014 TROYES CEDEX
Tél : 03 25 43 72 72

contact@aube.chambagri.fr



Madame Marie Ange CHALVET
Maire du Pavillon Sainte Julie
16 rue Royale,
10350 LE PAVILLON SAINTE JULIE

Troyes, le 27 novembre 2024

Madame le Maire,

Par courrier reçu en date du 28 octobre 2024, vous nous avez transmis pour avis, le projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Après étude de ce dossier et avec les informations transmises :

- La commune du PAVILLON SAINTE JULIE, actuellement au RNU, est soumise à une pression foncière plutôt soutenue du fait de sa relative proximité avec l'agglomération troyenne. Le projet, conformément aux prescriptions du SCOT des territoires de l'Aube, propose à rythme de développement égal, de stopper les extensions urbaines vers l'extérieur du village, en privilégiant un comblement des dents creuses et une densification du village.
- Le projet ne peut être que bénéfique au monde agricole, en limitant la consommation de foncier agricole et en évitant l'installation de populations nouvelles (notamment néo-rurales) en contact direct avec les terres cultivées.

Cependant, concernant plus particulièrement le zonage et le règlement :

- La zone A représente environ 1 894 ha dont 1 037 ha classés en zone Ap (soit 55 % de cette zone agricole). Ce sous-secteur apparaît comme non-constructible pour les activités nécessaires à l'exploitation agricole, tandis que, *de facto*, les constructions à usage de logement de fonction et les constructions nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles restent autorisés. Cela représente un frein au maintien, au développement et à la transmission des exploitations agricoles.
- Cette zone Ap non-constructible englobe l'ensemble du pourtour du village sur une distance d'1,5 km. Elle encourage de fait le mitage des zones A plus extérieures et ne favorise ni la compacité des exploitations en place ni une économie de déplacements depuis les sièges d'exploitation. Il conviendrait par conséquent d'assouplir cette interdiction, notamment à proximité de la zone construite.
- La réglementation de la hauteur des constructions en zone A semble peu adaptée aux usages agricoles, notamment en ce qui concerne



les locaux techniques (mention d'ascenseurs, de cages d'escaliers...) ; il eut été préférable de mentionner les silos de stockage, cuves, trémies, vis sans fin, etc.

Nous émettons par conséquent un avis favorable pour ce projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme au titre de la préservation du foncier agricole, sous réserve néanmoins de la prise en compte des remarques précitées quant à la constructibilité des zones agricoles.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,

Alain BOULARD