



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Le Pavillon-Sainte-Julie (10)**

n°MRAe 2025AGE4

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie (10) pour le projet d'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 28 octobre 2024. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Le Pavillon-Sainte-Julie est une commune de l'Aube de 291 habitants en 2019 qui fait partie de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole qui regroupe 81 communes pour 175 193 habitants en 2021. La commune, non dotée d'un document d'urbanisme opposable aux tiers, relève actuellement du Règlement national d'urbanisme (RNU). Elle a prescrit l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 05 février 2021. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube.

Le territoire est majoritairement couvert par des milieux agricoles (80,93 %), les espaces artificialisés représentent 2,76 %. La commune ne comporte aucun zonage naturel protégé à caractère réglementaire ou d'inventaire.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation des milieux naturels.
- la préservation de la ressource en eau.

Le projet communal a fixé son objectif démographique dans une fourchette de 303 à 315 habitants en 2035, soit 21 à 33 habitants supplémentaires par rapport à 2021 (282 habitants).

Pour un besoin estimé à 20 logements, la commune prévoit leur production en densification sur 1,66 ha, pour à la fois compenser le phénomène de desserrement des ménages (11 logements) et pour accueillir les nouveaux habitants (9 logements). Elle inscrit un total de 32,49 ha en zone UB, dont 7,59 ha sont couverts par une trame de jardin. Elle inscrit une zone 1AU de 1,38 ha urbanisable au-delà de 2035, pour réaliser un lotissement communal de 9 logements. 1,91 ha sont également délimités en zone UE réservée aux constructions et équipements publics et d'intérêt collectif.

L'Ae note que les projections démographiques croissantes (+ 0,56 % par an) ne s'inscrivent ni dans les objectifs du SCoT (entre 0,1 % et 0,2 %), ni dans la tendance actuelle qui présente une baisse annuelle moyenne de près de - 1 % depuis 2010. Les prévisions en matière de desserrement des ménages sont quant à elles cohérentes avec les tendances actuelles (2,3 personnes par ménages à l'horizon 2035 contre 2,47 en 2020).

L'Ae note la délimitation d'une trame de jardins, de 7,59 ha en zone UB, établie sur la base des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, dans laquelle sont autorisés la réalisation de piscines ou d'abris piscines sans limitation d'emprise au sol, et des abris de jardins et autres annexes (abris, remises, pool house²...) jusqu'à 50 m² d'emprise au sol. Des extensions sont également autorisées jusqu'à 25 m² d'emprise au sol. L'ensemble de ces dispositions interpelle fortement l'Ae notamment vis-à-vis de la vocation des dits-articles dont les objectifs de préservation et de conservation d'éléments de paysage se trouvent ainsi non respectés. De plus, l'Ae s'interroge sur la profondeur du périmètre de la zone UB. Au sens du règlement national d'urbanisme dont la commune relève jusqu'à présent, la partie urbanisée de la commune serait délimitée sur une profondeur moyenne de 30 m calculée par rapport à l'alignement de la voie. Le projet de PLU ouvre l'urbanisation sur des profondeurs largement supérieures (pour certaines dépassant les 120 m), et ce sans justification. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'en trouve également majorée.

Il en découle que le projet communal ne s'inscrit pas dans les objectifs de modération de la consommation foncière à l'échelle du SCoT (réduction de 50 % de la consommation foncière pour 2030 et 75 % pour 2050). La consommation foncière n'est pas divisée par 2 et ne s'inscrit pas non plus dans les dispositions du SRADDET (règle n°16) et de la Loi Climat et Résilience.

Les risques naturels, anthropiques et les nuisances sont étudiés dans le dossier. Le risque de retrait-gonflement des argiles doit être mieux pris en compte dans le règlement écrit et l'analyse des nuisances liées à la présence potentielle d'un ancien site ayant accueilli une activité industrielle ou de service doit être approfondie dans un souci de protection de la santé publique.

2 Pavillon ou kiosque de piscine.

Un périmètre de protection de captage d'eau potable est présent sur le territoire qui a fait l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé. L'ensemble du département de l'Aube est entièrement classé en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates. De plus, le dossier ne comporte pas d'état des lieux des dispositifs d'assainissement non collectif existants.

Alors que la commune ne comporte pas de zonage naturel protégé, l'Ae salue la prise en compte des milieux naturels patrimoniaux avec l'adoption de dispositions réglementaires (Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1³, articles L.151-19⁴ et L.151-23⁵) qui permettent de préserver certains éléments naturels, haies, arbres... ainsi que des éléments du patrimoine bâti commun. L'Ae note positivement la présence d'une OAP traitant de la mise en valeur des continuités écologiques. Elle salue le recours aux dispositions de l'article L.130-1⁶ du code de l'urbanisme par lequel certains espaces boisés ainsi que les haies sont protégés. En revanche, les boisements de plaine et bois relictuels, identifiés comme des éléments forts de la trame verte et bleue et du paysage au SCoT ne sont pas protégés.

Enfin, le dossier ne démontre pas sa compatibilité avec le Plan Climat-air-énergie territorial de Troyes Champagne Métropole approuvé le 06 avril 2023.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de :

- **revoir à la baisse d'une part ses ambitions démographiques en cohérence avec la tendance actuelle et par conséquent ses besoins en logements, afin de réduire sa consommation foncière dans les limites permises par le SCoT et d'autre part, retirer l'inscription de la zone 1AU dont le besoin n'est pas justifié ;**
- **revoir l'emprise de la zone urbaine UB en limitant la profondeur constructible aux caractéristiques d'implantation du bâti existant, soit environ 30 m de profondeur calculés depuis l'alignement de la voie ; et réfléchir à l'inscription d'une zone urbaine, à l'arrière de la zone UB constructible, qui serait dédiée aux jardins et pourrait être dénommée secteur UJ par exemple, sur une profondeur limitée et adaptée à la nature du besoin (20 m par exemple au maximum), et reclasser le restant en zone naturelle N à préserver ;**
- **respecter les objectifs de préservation et de conservation des éléments de paysage fixés aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et retirer ou encadrer plus strictement la possibilité de construire dans la trame de jardins ;**
- **étendre la protection des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme à l'ensemble des boisements de plaine et bois relictuels identifiés au SCoT ;**
- **prendre des mesures en vue de lutter contre les pollutions diffuses (en signalant par exemple l'existence du Programme d'actions régional « nitrates » Grand Est applicable depuis le 1er septembre 2024⁷) dans un souci de préservation de la ressource en eau et compléter le dossier par le diagnostic des installations d'assainissement non collectif existantes.**

Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.

3 Les plans locaux d'urbanisme peuvent 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.

4 « 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 ».

5 « 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 ».

6 « Les plans locaux d'urbanisme peuvent 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 ».

7 <https://www.aube.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Domaine-de-l-eau/Ressource-en-eau/Directive-Nitrates>

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET⁸ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est⁹ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT¹⁰, SRCAE¹¹, SRCE¹², SRIT¹³, SRI¹⁴, PRPGD¹⁵).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁶ (PLU(i)¹⁷ ou CC¹⁸ à défaut de SCoT), PDU¹⁹, PCAET²⁰, charte de PNR²¹, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

8 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

9 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

10 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

11 Schéma régional climat air énergie.

12 Schéma régional de cohérence écologique.

13 Schéma régional des infrastructures et des transports.

14 Schéma régional de l'intermodalité.

15 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

16 Schéma de cohérence territoriale.

17 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

18 Carte communale.

19 Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

20 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

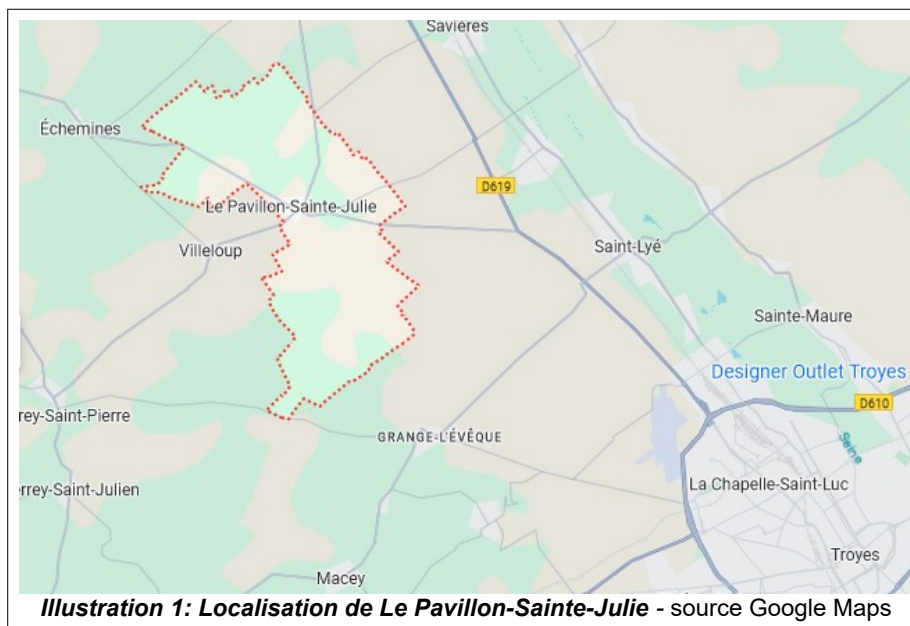
21 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

Le Pavillon-Sainte-Julie est une commune de 291 habitants²² en 2019 située dans le département de l'Aube (10). La commune se situe à environ 15 km à l'ouest de Troyes. Elle adhère à la Communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole (CATCM) qui regroupe 81 communes pour 175 193 habitants en 2021. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale des territoires (SCoT) des territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020. La commune, non couverte par un document d'urbanisme opposable aux tiers, relève actuellement du Règlement national d'urbanisme (RNU). Elle a prescrit l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 05 février 2021.



La commune ne comporte aucun site Natura 2000²³ ou ZNIEFF²⁴. Selon la BD OCS Grand Est²⁵, en 2021, le territoire de 22,93 km² est occupé à 80,93 % par des milieux agricoles et à 16,31 % par des espaces forestiers et semi-naturels. Les espaces artificialisés couvrent quant à eux 2,76 % du territoire.

L'Ae constate des différences entre les limites administratives du territoire communal reportées dans les documents du PLU (règlements graphiques et plan de servitudes d'utilité publique) et également avec les cartographies disponibles sur les sites officiels.

L'Ae recommande à la collectivité de fournir des plans du règlement graphique correspondant aux limites administratives officielles du territoire communal ou à défaut, de

²² 278 habitants. Insee 2022.

²³ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

²⁴ L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

²⁵ La BD OCS régionale est une base de données d'occupation du sol à grande échelle destinée à la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire. <https://ocs.geograndest.fr/explorer/commune/10281/2010/2021/1>

justifier les écarts entre les cartographies administratives officielles et les documents graphiques du Plan local d'urbanisme.

1.2. Le projet de territoire

La commune a fixé son objectif démographique dans une fourchette de 303 à 315 habitants à l'horizon 2035, soit entre 21 et 33 habitants supplémentaires par rapport à 2021 (282 habitants). Elle base cette ambition démographique sur une adaptation des objectifs du Programme local d'habitat (PLH) et de ceux du SCoT.

Pour l'accueil de cette population et pour faire face au phénomène de desserrement des ménages, elle estime son besoin à 20 nouveaux logements à l'horizon 2035. La commune prévoit que les logements soient réalisés au sein de l'enveloppe urbaine en mobilisant 1,66 hectares (ha) de dents creuses. Elle projette également la création d'une zone à urbaniser 1AU de 1,38 ha, assortie d'un échéancier d'ouverture fixé à partir du 1er janvier 2035.

Elle inscrit également 1,91 ha de zone urbaine (UE) réservée aux constructions et équipements publics et à ceux d'intérêt collectif.

La commune inscrit une trame de jardin de 7,59 ha en zone UB (32,49 ha) autorisant la réalisation de constructions de taille réduite à l'arrière de la zone UB qui couvre le village et les extensions contiguës.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation des espaces naturels ;
- la préservation de la ressource en eau.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)a

La commune est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube, porté par le syndicat DEPART²⁶ et approuvé le 10 février 2020²⁷. Selon l'armature territoriale du SCoT, la commune est identifiée en tant qu'« autre commune » au sein du Document d'orientation et d'objectifs (DOO). Il prévoit une offre de logements²⁸ entre 550 et 650 par an pour le périmètre du territoire de Troyes Champagne Métropole. Ces prévisions sont basées sur un taux de variation de la population des ménages entre + 0,1 % et + 0,2 % par an à l'horizon 2035. La collectivité base ses prévisions démographiques sur un taux de progression annuel de 0,56 %. Le potentiel maximal urbanisable²⁹ pour l'habitat et pour les communes situées en zone D du PLH se situe entre 138 à 186 ha au total. Le DOO indique qu'à l'échelle du SCoT, la consommation foncière doit être réduite de 50 % d'ici 2030 et tendre vers une réduction de 75 % d'ici 2050.

L'Ae ne partage pas les conclusions de compatibilité du projet de PLU avec les objectifs du SCoT, tant sur le nombre de logements à produire compte-tenu de la décroissance démographique à laquelle elle fait face que sur la consommation foncière liée à cette production de logements (voir chapitres 2.2 et 3.1 ci-après).

L'Ae recommande à la commune de revoir son projet de PLU afin qu'il soit compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT concernant les objectifs de modération de consommation foncière.

26 Syndicat d'Étude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART).

27 Avis Ae du 24 septembre 2019 : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age79.pdf>

28 Qui comprend à la fois la construction neuve, la rénovation, la remise sur le marché de logements vacants et les changements de destination (source DOO SCoT).

29 Selon le DOO, surfaces des zones à urbaniser (ouvertes à l'urbanisation ou ouverture prévue à l'horizon 2035) et potentiel densifiable ou mutable au sein des zones urbaines.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

Le SDAGE pour la période 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022. Le SCoT, approuvé en 2020, n'est donc pas intégrateur de ce document. Le dossier justifie de la compatibilité du PLU avec les objectifs fondamentaux du SDAGE.

L'Ae ne partage pas cette analyse en raison de la présence excessive de nitrates dans l'eau desservie (point 3.3 ci-après).

Plan Climat-air-énergie territorial (PCAET)

La commune est concernée par le PCAET de Troyes Champagne Métropole approuvé le 06 avril 2023, et pour lequel l'Ae a émis un avis le 03 août 2023³⁰. Le dossier cite quelques actions du PCAET et conclut sans en faire la démonstration qu'il est compatible avec les orientations du PCAET.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par la démonstration de la compatibilité du PLU avec le plan d'actions du PCAET adopté le 03 août 2023 par Troyes Champagne Métropole.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Le dossier indique que le SCoT étant un document intégrateur, le rapport de présentation n'analyse pas la compatibilité avec le SRADDET Grand Est.

L'Ae s'interroge cependant sur les objectifs de réduction des pollutions diffuses (règle n°10, chapitre 3.3. ci-après), ainsi que sur le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière (règle n°16 « sobriété foncière », chapitre 3.1. ci-après).

L'Ae attire également l'attention de la collectivité sur les dispositions de la Loi Climat et Résilience (LCR) qui impose une baisse minimale de 50 % de la consommation foncière pour la période 2021-2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses). Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »³¹, une consommation de 2 ha a été relevée entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 pour la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie. La consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 ne doit donc pas excéder 1 ha (2 × 50 %).

Ainsi, le projet de PLU portant sur :

- 1,66 ha de dents creuses de 900 m² de taille moyenne ;
- 32,49 ha de terrains classés en zone urbaine, comprenant des terrains constructibles sur des profondeurs de plus de 120 m, bien au-delà de la partie urbanisée qui serait définie par le règlement national d'urbanisme dont relève actuellement la commune (voir chapitre 3.1. ci-après sur la consommation d'espace et la préservation des sols) ;
- 7,59 ha de terrains classés en zone UB « trame de jardin » (sur un total de 32,49 ha classés en zone urbaine UB) dans laquelle sont autorisées des constructions de piscines sans limite d'emprise au sol et des constructions d'annexes jusqu'à 50 m² d'emprise au sol ;
- 1,38 ha de zones à urbaniser (1AU) ;

ne s'inscrit pas du tout dans les objectifs de la LCR avec une consommation d'espace largement plus importante que celle autorisée (1 ha).

L'Ae rappelle que le SRADDET devra se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience (en 2025), le SCoT en cascade (2027) et le PLU également avec le SCoT (2028). Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET et de la LCR permettra d'éviter d'avoir à modifier le PLU peu de temps après son entrée en vigueur.

30 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023age52.pdf>

31 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/122632/tableau-de-bord/synthesis>

L'Ae recommande fortement à la collectivité de revoir son projet de façon à s'inscrire, par anticipation, dans les dispositions du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience.

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

3.1.1. L'habitat

Définition des besoins en logements

La commune fait face à une baisse continue de population depuis 2010 (316 habitants) pour atteindre 282 habitants³² en 2021 (soit une perte de 34 habitants). À l'inverse de la tendance constatée, la commune a établi, sans explication, son projet communal sur la base d'une progression démographique annuelle de 0,56 % soit 21 habitants supplémentaires d'ici 2035. Le dossier indique que l'évolution de la taille moyenne des ménages est en diminution, passant de 3,02 en 1968, à 2,58 en 2014 et à 2,47 en 2020³³.

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				




Illustration 2: Calcul du besoin en logements à l'horizon 2035 - source dossier

Selon les calculs de la commune, l'augmentation de la population génère un besoin de 9 logements³⁴ pour les nouveaux habitants en considérant une taille moyenne des ménages de 2,30 personnes à l'horizon 2035.

Le point mort (desserrement des ménages, renouvellement³⁵ du parc et variation des logements vacants) permettant le maintien du même niveau de population en 2021 est estimé à 12 logements. Au final, la commune estime un besoin total de 20 nouveaux logements (voir illustration n°2 ci-avant).

La remise sur le marché de logements vacants

En 2021, le taux de vacance est de 8,1 %, soit 10 logements. Selon un inventaire communal 5 logements seraient réellement vacants, les 5 autres seraient insalubres.

L'Ae note positivement la volonté de la commune de maintenir un taux de vacance autour de 6 % et l'objectif de remise sur le marché d'1 logement.

Potentiel de production de logements en densification et renouvellement urbain

La commune a défini son potentiel densifiable non bâti à 2,48 ha, dont 1,67 ha serait mobilisable et permettrait la réalisation de 19 logements. La commune retient un taux de rétention de 33 %.

32 278 habitants en 2022. Insee au 1^{er} janvier 2025.

33 2,41 en 2021. Source Insee.

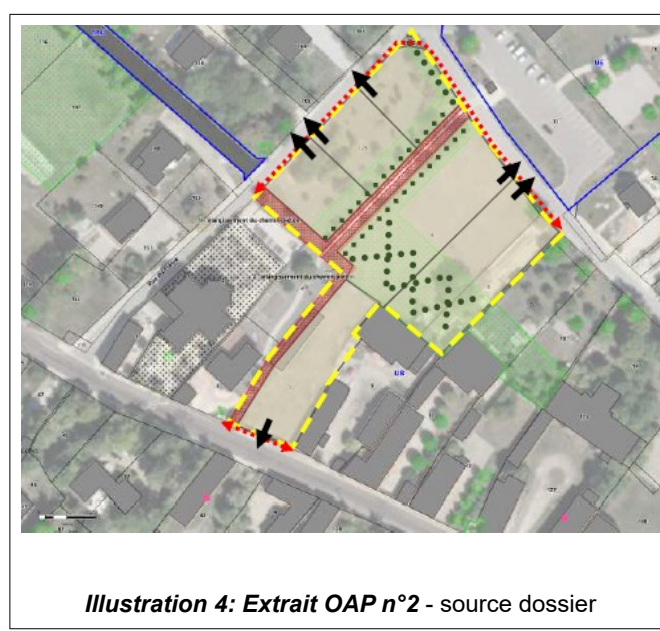
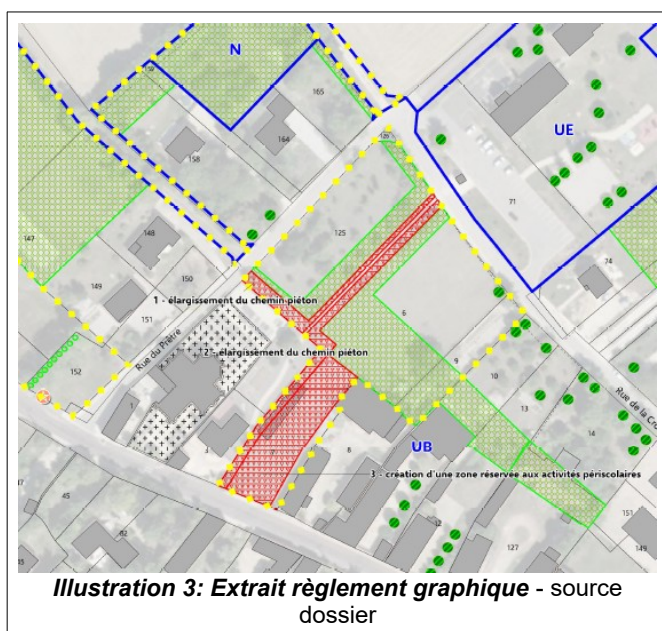
34 21 : 2,3 = 9,13 logements.

35 Destruction, vétusté des logements et changement d'usage. Source dossier.

En matière de renouvellement urbain, la commune a identifié un site *intra-muros* sur lequel existent des bâtiments agricoles qui, après cessation d'activité et démolition, pourrait être divisé en 2 à 3 lots à bâtir. Cependant, la collectivité indique ne pas avoir, à ce jour, de certitude sur l'effectivité de ce changement d'occupation.

L'Ae prend note de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 qui couvre 10 147 m², en zone urbaine UB. L'OAP divisée en 2 secteurs est localisée en cœur de village et entourée de parcelles bâties. Le dossier indique par erreur que le secteur n°1 concerne une emprise totale de 7 236 m²³⁶: 4 logements minimum sont attendus sur 3 093 m², un emplacement réservé de 697 m² est délimité pour la réalisation d'un cheminement piéton et 3 506 m² sont identifiés en zone UB « trame de jardin » (voir point 3.1.2 ci-après). Le second porte sur 2 911 m², il y est attendu au moins 3 logements.

L'Ae relève qu'un emplacement réservé n°3 « création d'une zone réservée aux activités périscolaires » est inscrit au règlement graphique alors que cet emplacement est affecté, au sein de l'OAP n°2, à un accès représenté par une flèche noire sur l'illustration n°4.



L'Ae recommande à la collectivité d'apporter de la cohérence dans les différents documents et éléments composant son dossier, tant en termes d'informations chiffrées que d'informations graphiques.

La création de logements dans les zones d'extension urbaine (AU)

Le PLU prévoit une zone d'extension 1AU, pour répondre à des besoins au-delà de la période de référence du SCoT (2035). Cette zone de 1,38 ha, dont 3 506 m², permettrait de créer un lotissement communal de 9 logements.

Le rapport indique que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est phasée au-delà du 1^{er} janvier 2035. L'OAP n°1 qui couvre ce secteur, intègre ce calendrier et conditionne son ouverture à l'urbanisation au comblement des dents creuses.

L'Ae prend note de ces éléments. Cependant, au regard des éléments sur la décroissance démographique continue du territoire, l'inscription d'une zone 1AU n'est pas justifiée et apparaît prématurée.

L'Ae recommande à la commune de reconsidérer à la baisse ses ambitions en matière d'évolution démographique compte-tenu de la tendance constatée et de retirer l'inscription de la zone 1AU dont le besoin n'est pas justifié.

36 3 093 + 697 + 3 506 = 7 296 m².

3.1.2. La trame de jardin en zone UB et en zone naturelle N

Une seule zone urbaine UB couvre le village et les extensions contiguës. Elle représente 1,41 % du territoire, soit 32,49 ha. À l'intérieur de cette zone UB, la commune inscrit une trame de jardin qui représente 7,59 ha. L'Ae relève que la trame de jardin concerne également des terrains classés en zone naturelle N.

La trame de jardin a été établie sur la base des dispositions des articles L.151-19³⁷ et L.151-23³⁸ du code de l'urbanisme dont l'objectif premier est la protection d'éléments de paysage pour des motifs de mise en valeur ou écologiques.

Or, la commune indique qu'il sera possible d'y réaliser des constructions de taille réduite. Ainsi, le règlement écrit permet la réalisation de piscines ou d'abris piscines sans limitation d'emprise au sol, des abris de jardins et autres annexes (abris, remises, pool house³⁹...) jusqu'à 50 m² d'emprise au sol. Des extensions sont également autorisées jusqu'à 25 m² d'emprise au sol.

L'ensemble de ces dispositions interpelle fortement l'Ae notamment vis-à-vis de la vocation des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme dont les objectifs de préservation et de conservation d'éléments de paysage se trouvent ainsi non respectés.

Par ailleurs, l'Ae s'interroge sur la profondeur du périmètre de la zone UB. Au sens du règlement national d'urbanisme dont la commune relève jusqu'à présent, la partie urbanisée de la commune serait délimitée sur une profondeur moyenne de 30 m calculée par rapport à l'alignement de la voie. Comme le montre les illustrations ci-après, le projet de PLU ouvre l'urbanisation sur des profondeurs largement supérieures (pour certaines dépassant les 120 m), et ce sans justification. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'en trouve également majorée.



Illustration 5: Extrait règlement graphique - trame de jardin (en vert) - source dossier



Illustration 6: Extrait règlement graphique - trame de jardin (en vert) - source dossier

L'Ae s'interroge également sur la délimitation de cette trame de jardin sur des terrains classés en zone naturelle N. Cette inscription apparaît contradictoire avec le règlement de la zone N, zone naturelle à préserver, le règlement écrit de la trame de jardins étant assez ouvert, comme indiqué ci-avant.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **respecter les objectifs de préservation et de conservation des éléments de paysage fixés aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et de retirer ou d'encadrer plus strictement la possibilité de construire dans la trame de jardins ;**
- **revoir l'emprise de la zone urbaine UB en limitant la profondeur constructible aux caractéristiques d'implantation du bâti existant, soit environ 30 m de profondeur calculés depuis l'alignement de la voie ;**
- **réfléchir à l'inscription d'une zone urbaine, à l'arrière de la zone UB constructible, qui serait dédiée aux jardins et pourrait être dénommée secteur UJ par exemple, sur une profondeur limitée et adaptée à la nature du besoin (20 m par exemple au maximum), et reclasser le restant en zone naturelle N à préserver.**

3.1.3. Les zones d'activités, les équipements et les services (sport, culture, tourisme, loisirs...)

Le projet de plan ne prévoit pas de nouvelles zones d'activités ou d'équipements publics. 2 zones UE, pour un total de 1,91 ha, sont délimitées au PLU. Elles sont réservées aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics. Le rapport de présentation n'apporte pas d'information sur les constructions et installations existantes dans ces 2 zones.

L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation en précisant l'affectation des bâtiments et/ou installations existants dans les zones UE réservées aux équipements publics ou qui présentent un intérêt collectif, ceci dans le souci de s'assurer de la compatibilité du classement en zone UE.

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

3.2.1. Les zones naturelles

La zone naturelle N couvre 16,39 % du territoire (soit 378,49 ha). C'est une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur. Or le règlement permet la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que les maisons d'habitation et annexes en lien avec l'exploitation agricole.

Compte-tenu de l'importance de la zone agricole qui couvre plus de 82 % du territoire communal, l'Ae relève que le dossier ne justifie pas des raisons pour lesquelles la collectivité souhaite autoriser, en zone naturelle N, des constructions à usage agricole ou forestier.

L'Ae recommande à la collectivité de reconsidérer les dispositions du règlement de la zone naturelle N de façon à limiter plus strictement les possibilités de construire et ainsi de s'inscrire dans le respect des objectifs de protection et de mise en valeur de la zone naturelle N.

Les zones Natura 2000

Le rapport comporte une étude d'incidences Natura 2000. Elle conclut à l'absence d'incidences significatives sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site le plus proche à 16 km. L'Ae fait sienne cette conclusion.

Les espaces boisés, la trame verte et bleue locale

L'Ae note positivement la présence d'une OAP traitant de la mise en valeur des continuités écologiques. Elle salue le recours aux dispositions de l'article L.130-1⁴⁰ du code de l'urbanisme par lequel certains espaces boisés ainsi que les haies sont protégés. Le rapport indique par erreur que la protection des haies est faite au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. L'Ae note également positivement le recours aux dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme par lesquels la collectivité a protégé des arbres, alignements d'arbres, bosquets et massifs.

En revanche, l'Ae constate que les boisements de plaine et bois relictuels, identifiés comme des éléments forts de la trame verte et bleue et du paysage au SCoT ne sont pas protégés.

L'Ae recommande d'étendre la protection des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme à l'ensemble des boisements de plaine et bois relictuels identifiés au SCoT.

3.2.2. Les zones agricoles

Les surfaces agricoles occupent 82,06 % (soit 1 894,69 ha) du territoire communal. La zone agricole (A) de 827,55 ha (35,84 %) couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains. La zone Ac (29,94 ha, 1,30 %) couvre le périmètre de captage d'eau potable (voir paragraphe 3.3. ci-après sur la gestion de la ressource eau). La zone Ap (1 037,20 ha, 44,92%) est une zone à vocation agricole qu'il convient de protéger pour des raisons paysagères. Le dossier identifie au règlement graphique les constructions situées en zone agricole qui peuvent faire l'objet de changement de destination.

3.3. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

L'Ae constate que le dossier ne comporte pas d'annexe technique sur le réseau d'eau potable. Le dossier précise que le réseau de distribution d'eau potable est maillé pour garantir l'alimentation en eau potable du développement communal projeté.

40 Les plans locaux d'urbanisme peuvent 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 rapport indique que le territoire de la commune est concerné par des périmètres de protection du captage d'eau potable au lieu-dit « Les Accins de Villeloup ». Il précise que ce captage d'eau potable n'a pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique. Un avis d'un hydrogéologue agréé en date du 20 juillet 2012 a permis cependant d'établir 3 périmètres de protection. Le périmètre de protection du captage d'eau est bien reporté au plan des Servitudes d'utilité publique (SUP). Le règlement écrit indique que les seules installations et occupations du sol autorisées en secteur Ac (zone agricole autour du captage d'eau potable) sont celles autorisées en application de l'arrêté préfectoral du 11 avril 2011 protégeant le champ captant de la commune. L'Ae signale qu'il ne s'agit pas d'un arrêté préfectoral mais de la date de l'avis de l'hydrogéologue agréé. L'Ae note également que le règlement graphique de la commune inclut en zone Ac des terrains qui, *a priori*, se situent sur le ban communal voisin de Villeloup. **L'Ae recommande à la collectivité de corriger ces incohérences.**

Alors que le dossier indique que l'eau desservie ne respecte pas les valeurs réglementaires pour le paramètre « nitrates », il ne comporte aucune mesure visant à remédier à la teneur excessive en nitrates. Il rappelle les consignes émises par l'Agence régionale de la santé (ARS) concernant l'obligation d'information de la population et la nécessité de mise à disposition d'une eau de source embouteillée. L'Ae relève que l'ensemble du département de l'Aube est entièrement classé en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates.

L'Ae recommande à la collectivité de mettre en place des actions de communication auprès des personnes concernées (agriculteurs) afin d'agir contre la teneur excessive en nitrates dans l'eau distribuée, en rappelant par exemple l'existence du Programme d'actions régional Grand Est « nitrates » applicable depuis le 1er septembre 2024⁴¹.

Le système d'assainissement

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Le dossier indique que la commune ne dispose pas d'un assainissement collectif et que les constructions sont munies de dispositifs d'Assainissement non collectif (ANC). Le dossier ne comporte pas d'annexe technique sur l'assainissement et ne présente donc pas d'état des lieux des dispositifs existants.

L'Ae recommande de compléter le dossier par le diagnostic des installations d'assainissement non collectif existantes et, en cas de dysfonctionnements constatés, de présenter les modalités (aides financières par exemple) et le calendrier pour leur mise aux normes.

Les eaux pluviales

Le rapport indique que des dispositions ont été instaurées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. L'Ae n'a pas de remarques particulières sur ce point.

3.4. Les risques et nuisances

Le dossier identifie les risques naturels et anthropiques présents sur le territoire communal. Les risques ci-après nécessitent une vigilance particulière de la part de la collectivité.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Le rapport mentionne bien le risque modéré de retrait-gonflement des argiles qui concerne la majorité du territoire communal. L'Ae invite la collectivité à compléter les dispositions générales du règlement écrit du PLU par un paragraphe rappelant aux porteurs de projets les contraintes induites par la réglementation nationale⁴².

41 <https://www.aube.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Domaine-de-l-eau/Ressource-en-eau/Directive-Nitrates>

42 <https://www.georisques.gouv.fr/consulter-les-dossiers-thematiques/retrait-gonflement-des-argiles>

L'Ae recommande de faire figurer dans le règlement écrit un paragraphe sensibilisant les porteurs de projet sur les contraintes induites par la réglementation nationale en matière de retrait et gonflement des argiles.

Sites et sols pollués

Le dossier indique que le territoire n'est pas concerné par la présence d'un site pollué. La base de donnée Géorisques⁴³ répertorie un ancien site industriel ou activité de service potentiellement polluant (base de données CASIAS⁴⁴).

L'Ae insiste sur le fait qu'en cas de changement d'usage des terrains, la réalisation d'études de sols, par anticipation des futurs projets d'aménagement, doit être faite. En effet, l'Ae rappelle à la collectivité qu'il convient de réaliser les études nécessaires pour garantir que le changement d'usage du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé publique et de l'environnement.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier en localisant l'ancien site ayant accueilli une activité industrielle ou de service, et en indiquant dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être apportée sur la qualité des sols (pollution potentielle des sols).

3.5. L'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie

L'adaptation au changement climatique (CC)

L'Ae signale l'existence des plateformes DRIAS (<https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>) et d'un outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>.

Elle signale aussi le guide du CEREMA pour des aménagements durables et résilients⁴⁵. et celui de l'ADEME pour l'adaptation au changement climatique⁴⁶.

L'Ae recommande de s'y référer en vue de définir des actions permettant de s'adapter au changement climatique.

Les mobilités et les transports

Le projet de PLU prévoit l'aménagement d'un cheminement doux entre la mairie-école jusqu'à l'arrêt de bus scolaire et aux aires de jeux. Le dossier indique que la pratique du covoiturage a toujours existé (entre parents notamment) et semble se développer pour les trajets domicile-travail.

L'Ae encourage la commune, voire l'intercommunalité, à mener une réflexion sur la création d'aires de co-voiturage et sur le développement de voies cyclables sécurisées et d'itinéraires piétonniers pour inciter aux déplacements actifs au sein de la commune ou vers les autres communes.

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

Le territoire accueille 4 éoliennes du Parc éolien Seine Rive Sud, localisées à environ 1 km des premiers tissus urbains. Le PLU encourage le développement des énergies renouvelables qui devront cependant s'implanter en tenant compte de la zone d'exclusion définie en lien avec la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagnes » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ainsi, le PLU inscrit une zone

Arrêté ministériel du 22/07/2020.

43 <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/3172/detail/10281/Le%20Pavillon-Sainte-Julie/commune/10350>

44 La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

45 <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599356/guide-de-l-amenagement-durable-objectif-resilience>

46 [Adaptation au changement climatique : un guide pour les entreprises - ADEME Infos](#)

agricole Ap, zone protégée, où les ouvrages de production d'énergies renouvelables de tous types sont interdits pour des raisons de protection du paysage. L'Ae n'a pas de remarques particulières à formuler sur ce point.

3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

L'Ae note le recours aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme par lequel le PLU protège des éléments du patrimoine bâti. Le dossier comprend une OAP patrimoniale pour préserver 2 puits et certaines maisons agricoles à cour fermée, de type longère champenoise, grange. L'Ae constate que seuls les 2 puits sont identifiés au règlement graphique.

L'Ae recommande de compléter le règlement graphique par l'identification des maisons agricoles à cour fermée concernée par l'OAP patrimoniale et les dispositions de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Le dossier comporte de nombreux indicateurs pour assurer le suivi du PLU. Ils ne présentent ni valeur de départ, ni valeur cible. L'Ae relève également l'absence de précisions concernant des modalités de correction des indicateurs en cas de non-atteinte des objectifs.

L'Ae recommande de :

- ***ajouter une valeur de départ et une valeur « cible » aux indicateurs de suivi ;***
- ***préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesure correctrices à la suite du bilan annuel...).***

3.8. Le résumé non technique

Un résumé non technique est présent dans le dossier qui permet une bonne compréhension du projet de révision du PLU par le plus grand nombre.

METZ, le 13 janvier 2025

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU