

Madame Marie-Ange CHALVET
Mairie du Pavillon-Sainte-Julie
16 rue Royale
10 350 LE PAVILLON SAINTE JULIE

Troyes, le 22 janvier 2025

Affaire suivie par :
Guillaume PATRIS – Tél : 03.25.71.89.00
guillaume.patris@syndicatdepart.fr
N/Réf : n°05-01-25
Objet : Avis sur projet de P.L.U.

Madame la Maire,

Vous m'adressez pour avis, par courrier du 28 octobre 2024, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pavillon Sainte Julie arrêté par délibération de votre conseil municipal du 19 septembre 2024 à l'issue d'une démarche d'élaboration entamée en 2021.

Votre commune, membre de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole, s'inscrit dans le périmètre du syndicat DEPART. Elle est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et opposable depuis le 29 juillet de la même année.

Votre P.L.U. se base sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à :

- « Renforcer l'attractivité de la trame villageoise en améliorant la qualité du cadre de vie,
- Maintenir l'identité du territoire,
- S'appuyer sur les équipements existants,
- Diminuer la demande en énergie primaire et développer des énergies renouvelables,
- Répondre aux besoins en logements,
- Diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous,
- Densifier la trame villageoise via la réappropriation des espaces urbains non bâtis,
- Développer raisonnablement l'habitat,
- Affirmer le potentialités agricoles et naturelles,
- Assurer des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité,

SYNDICAT
DEPART

SYNDICAT D'ÉTUDE,
DE PROGRAMMATION
ET D'AMÉNAGEMENT
DE LA RÉGION
TROYENNE

syndicatdepart.fr

**Direction et
assistance technique**

28, boulevard Victor Hugo
10000 TROYES
tél. **03 25 71 88 98**
fax 03 25 71 88 89

**Secrétariat
administratif**

Mairie des Noës
10420
Les NOËS-PRÈS-TROYES
tél. 03 25 74 85 86
fax 03 25 74 35 87

- Mettre l'eau au cœur des préoccupations d'aménagement,
- Valoriser les paysages locaux,
- Préserver la santé publique,
- Accompagner et favoriser l'évolution de l'agriculture et les activités existantes,
- Faire connaître le tissu économique local,
- Conforter la dynamique communale de services de proximité,
- Promouvoir le territoire par le tourisme,
- Maintenir les efforts de déplacements plus sécurisés et favoriser les circulations douces,
- Poursuivre la requalification des entrées de ville,
- Développer les transports collectifs ou les rendre efficaces,
- Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé,
- Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités,
- Capitaliser sur le patrimoine local pour développer les itinéraires de promenade et de randonnée,
- Promouvoir les équipements sportifs et de loisirs,
- Développer en priorité les espaces dans l'enveloppe urbaine et optimiser les capacités constructibles du territoire,
- Définir d'une enveloppe urbaine à ne pas dépasser,
- Satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière. »

Contrairement à ce que laisse entendre le PADD (et le rapport de présentation), le SCoT ne fixe aucun scénario de développement démographique pour la commune (pas plus qu'il n'impose de densité) mais donne un objectif de maîtrise de la consommation d'espaces. Même si ces détails ne semblent pas opportuns à être développés dans le cadre d'un PADD, notons que cet objectif est à considérer à la date d'opposabilité de SCoT (29 juillet 2020) et non à partir d'un « démarrage » en 2022 comme affirmé page 8.

Si les thématiques abordées sont diversement adaptées aux réalités de la commune (comme la préservation des zones humides ou le développement de l'équipement commercial tous deux absents du territoire), il demeure que de manière générale, ce projet montre un souci de maintenir l'intérêt environnemental et les particularités de la commune. Il favorise la réhabilitation du bâti existant et privilégie la construction des espaces libres dans le village pour rationaliser de la consommation d'espace (notamment dans le but de préserver les terres agricoles, les paysages et les richesses écologiques de la commune).

Ces grands axes de préservation, d'aménagement et de développement de votre territoire entrent en cohérence avec la philosophie du SCoT des Territoires de l'Aube telle qu'elle s'exprime au sein de son PADD et plus précisément de son DOO (document d'orientation d'objectifs) en participant à la réalisation des objectifs suivants :

Volet n° 1

1.1. et 1.2. Conforter les centralités et assurer une offre cohérente et diversifiée en matière d'équipements et d'habitat.

Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune se distingue comme participant à l'animation du territoire et à l'offre résidentielle sans fonction structurante particulière. Ainsi, le projet communal conforte le village dans ce rôle en permettant la mixité des habitats et usages au sein de la zone urbaine, comme le développement des équipements au sein de l'enveloppe urbanisée. Il cherche également le maintien de la forme urbaine originelle de ce village rue typique de Champagne crayeuse et le renforcement de sa centralité historique.

Cette volonté se matérialise par la délimitation d'une zone urbaine (UB) généraliste correspondant au village ancien et ses extensions pavillonnaires plus récentes, et dont les contours épousent l'enveloppe bâtie existante. Cette zone offre des possibilités maîtrisées de densification (en dents creuses) notamment dans les espaces les plus proches du centre. Le règlement assure quant à lui la diversité des fonctions urbaines dans un souci de cohérence des constructions et de qualité des réhabilitations. Il permet le développement des activités au sein du village dès lors que celles-ci ne génèrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec la proximité des habitations. Les équipements de la commune (salle polyvalente, équipement de sports et loisirs, cimetière) font l'objet d'une zone spécifique (UE) permettant leur confortement.

Surtout, la centralité de la commune sera renforcée et valorisée par la mise en place d'emplacements réservés (ER) permettant de conforter et étendre le pôle que forment l'église, la mairie et l'école au cœur du village et de bien le relier avec le pôle de centralité plus récent formé par la salle polyvalente et les équipements de sports et loisirs situés juste à l'arrière. Cette démarche permet en outre la mutualisation des stationnements.

De plus les espaces encore libres de constructions et stratégiquement placés entre ces deux pôles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tentant d'assurer une bonne intégration urbaine, paysagère et architecturale des constructions d'habitation futures. (Notons qu'il a été omis de reporter aux OAP l'emplacement réservé tel qu'il figure au plan de zonage et de matérialiser l'objectif de confortement du pôle central mairie-école).

Enfin, et à plus long terme, la commune imagine l'urbanisation d'une zone à urbaniser (1AU) située au cœur de la commune, à proximité des pôles de centralité évoqués précédemment. Son aménagement est déjà pensé afin de ne pas hypothéquer ce potentiel stratégiquement situé. Cet aménagement ne pourra intervenir qu'après 2035 afin de donner une priorité au comblement des dents creuses.

Cette approche visant à une valorisation prioritaire des espaces libres au sein des zones déjà urbanisées, une bonne intégration urbaine des constructions, une préservation de la typicité du bâti local, une diversité des usages et un renforcement et une mise en valeur de la centralité et des équipements **entre en totale résonnance avec les objectifs poursuivis par le SCoT.**

Concernant la consommation foncière, le projet communal se base sur un besoin de création de logements d'environ 20 unités dans le but d'atteindre un taux de croissance annuel de 0,56% et de prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages.

Pour remplir cet objectif, la commune a analysé le potentiel constructible au sein du village afin de distinguer les espaces densifiables (dents creuses) des espaces de respiration (cœurs d'îlots et franges de jardins ou vergers) à préserver comme l'envisage le DOO du SCoT. Il en résulte que la délimitation de la zone urbaine (UB) et la préservation des jardins et vergers laissent imaginer un potentiel constructible pouvant être estimé à **2,48 ha**.

En effet, il est expliqué dans le rapport de présentation que la zone 1AU ne sera mobilisable qu'après 2035 (échéance du SCoT) et que les dents creuses au sein de la zone urbaine (donc immédiatement constructibles) représentent :

- 0,81 ha d'espaces « non mobilisables »
- 1,67 ha d'espaces « mobilisables ».

Etant donné que la dénomination « non mobilisable » ne s'appuie pas sur une situation de droit mais sur des suppositions quant aux usages, pratiques ou intentions des propriétaires actuels et que ces terrains restent donc constructibles en droit par leur situation, ce sont donc 2,48 ha qui sont constructibles au sein de la zone urbaine à vocation principale d'habitat.

De plus les espaces déjà consommés depuis le 29 juillet 2020 (date d'opposabilité du SCoT) n'ont pas été comptabilisés car le décompte présenté ne s'appuie sans raison explicite que sur les années 2022 à 2024. **Ce décompte des permis accordés depuis juillet 2020 reste à faire.**

Cela étant, compte tenu d'une rétention foncière générale qui n'a pas fait l'objet d'une simulation à horizon 2035, mais qui reste réelle notamment dans ce type d'espaces en milieu bâti, les 2,48 ha de dents creuses constructibles dans le cadre du présent PLU (les espaces de jardins protégés n'ont pas été comptabilisés conformément au SCoT) apparaissent en **bonne compatibilité avec les objectifs de modération du SCoT** (et le potentiel maximal moyen d'urbanisation à vocation d'habitat de 2,3 ha qu'il prévoit).

(En effet, une autre partie du rapport évoque une rétention dans le bourg de l'ordre de 33% ce qui laisserait imaginer une consommation foncière effective de 1,66 ha d'ici à 2035).

Cependant, afin que le potentiel que représente la zone 1AU (1,38 ha) ne soit pas décompté dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT, son urbanisation ne devra intervenir qu'après l'échéance de ce dernier. Cette échéance étant prévue en l'année 2035 (inclusive), cette ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisageable que **passé le 31 décembre 2035** et non à partir du 1^{er} janvier 2035 comme le stipulent les orientations d'aménagement. **Cette date devra donc être reprise.**

1.3. Assurer la qualité de l'urbanisme et le maintien de l'identité des villages

Concernant le respect de la morphologie du village, comme nous l'avons vu, les projections de développement s'inscrivent au sein de l'espace déjà urbanisé en cohérence avec l'organisation historique de ce village-rue typique de Champagne crayeuse.

Le document présenté s'avère particulièrement riche et disserte afin de maintenir les caractéristiques du bâti traditionnel existant. Ainsi les éléments identitaires du patrimoine local comme les puits ou les anciens corps de fermes et longères les plus notables sont dit identifiés au titre de la loi paysage (L.151-19 C.U.). Si les puits sont bien identifiés au règlement graphique, les corps de fermes sont quant à eux délimités au rapport de présentation et aux OAP.

Des OAP « patrimoniales » sont spécifiquement conçues pour assurer la préservation et la mise en valeur de ces éléments. Nous notons que la délimitation de ces corps de fermes gagnerait à être affinée en prenant en compte la réalité des unités foncières (tantôt la

délimitation colle aux bâtiments tantôt elle englobe les espaces arrières : par exemple l'importante grange champenoise à double porche du 4 rue royal a été omise et identifiée comme « jardin »...).

Cependant, comme le mentionne le Code de l'urbanisme, il appartient au règlement (graphique et écrit) d'identifier les éléments de patrimoine ou de paysage et d'édicter les prescriptions nécessaires à leur préservation. **Il conviendra donc de faire apparaître les corps de fermes à préserver au règlement graphique et a minima de créer au sein du règlement écrit un relais renvoyant aux OAP (ou des prescriptions adaptées)** pour ces éléments du patrimoine. Sans quoi ces intentions seront sans effet.

De manière générale, une confusion règne entre les articles L.151-19 et 23 CU. L'article L.151-23 ne permettant pas de préserver le bâti de valeur historique ou patrimoniale mais les éléments constitutifs des trames écologiques. Il conviendra de ne pas y faire référence (à travers toutes les pièces du document) lorsqu'il s'agit de préserver le patrimoine bâti.

Aussi, au sein des OAP, vous mentionnez le « guide architecture et paysager » du SCoT or il s'agit du « guide architectural et paysager » du PNRFO.

Pour ce qui concerne l'intégration des constructions futures, le règlement écrit vise bien à assurer le respect des gabarits, formes, implantations (même si l'orientation des constructions est règlementée à l'article concernant l'aspect des toitures), afin de préserver l'organisation originale du village.

La simplicité des clôtures où prédomine le végétal, typique de ce territoire dont l'identité rurale est encore forte et indissociable de la qualité du paysage villageois, demeure assurée à travers le règlement écrit.

Cependant il n'existe pas ou peu de règles clairement énoncées permettant le respect de la palette de teintes de l'architecture locale (pourtant bien identifiée au rapport de présentation), de conserver une hiérarchie entre les constructions et d'éviter une banalisation des paysages (par l'implantation de constructions types venues d'autres régions : maison Pays de Loire...) comme y incite le SCoT.

Ainsi, concernant l'aspect des toitures, malgré une demi page de considérations (confondant les notions de toitures et de couvertures), il n'est pas donné de teintes de référence dans le règlement de la zone U (alors que cela est fait en zone A). De plus, il est inscrit « d'autre types de couvertures pourront être autorisés... » alors même qu'aucune couverture de référence n'est évoquée et que leurs teintes peuvent emprunter la totalité du cercle chromatique. Cela alors que le village doit son caractère à une palette de teintes et matériaux bien définie, notamment en ce qui concerne les toitures couvertes de tuiles de terre cuite au sein desquelles déroge la flèche d'ardoise de l'église qui ainsi se démarque dans le paysage. **La rédaction du règlement est à revoir pour plus de clarté et assurer le maintien de l'harmonie et des hiérarchies.** Ces remarques sont aussi valables pour la zone à urbaniser.

(Cf page 20 du guide de compatibilité du SCoT)

Volet n° 2

2.1. Préserver nos paysages et nos patrimoines

En matière de grand paysage, la commune présente 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, le territoire du Pavillon Ste Julie offre d'intéressantes vues sur la vallée de la Seine, la plaine de Troyes et la butte de Montgueux.

Le village aussi s'illustre comme typique des villages-rue de cette région. Le long de la rue principale s'alignent, à un rythme régulier, les pignons des longères (tournées vers le soleil levant et perpendiculaires à la voie), entre lesquels 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 ainsi que l'harmonie qu'entretient le village avec son site, fondent l'identité et la qualité du cadre de vie.

La particularité et la fragilité de ce grand paysage communal ont bien été prises en compte par le PLU à travers la mise en place d'un secteur inconstructible au sein de la zone agricole. Ainsi, les sites et les vues les plus sensibles et les plus exposés (comme les points hauts et zones de pente) sont préservés des constructions les plus impactantes. De plus, la Charte éolienne de la mission UNESCO a bien été intégrée comme le demande le SCoT.

Concernant les éléments végétaux structurants, nous soulignons la création d'une zone naturelle regroupant les principaux bois et forêt et une identification au titre des espaces boisés classés des éléments plus ponctuels (haies, bosquets, langues boisées...) qui animent le paysage. Nous nous étonnons que les bois (pourtant en continuité d'une ZNIEFF et formant les éléments les plus structurants du paysage) n'aient fait l'objet d'aucune identification et protection particulière dans le cadre du PLU (si ce n'est un classement en zone N, qui ne permet pas d'assurer le maintien du caractère boisé des lieux).

Pour ce qui concerne le bourg, l'ensemble des parcs, jardins, vergers et bosquets qui écrivent la structure paysagère du village, forment des zones de respiration et de fraîcheur et constituent des espaces tampons entre milieu habité et milieu ou pratiques agricoles, ont bien fait l'objet d'une importante identification. Des alignements et arbres ponctuels semblent également repérés avec une volonté de préservation en **bonne cohérence avec les orientations du SCoT**.

Cela d'autant plus que les OAP thématiques sur le patrimoine bâti et naturel comportent un chapitre spécifiquement dédié à ces diverses formations végétales.

Cependant, dans la forme, il règne une importante confusion entre les divers éléments identifiés et les prescriptions applicables. Les OAP parlent de « trame de parcs, jardins et vergers » identifiée indifféremment au titre des articles L.151-19 et 23. Le règlement graphique fait lui apparaître 2 « trames jardin » différentes (identifiées pour l'une au titre du L.151-19 et pour l'autre soit au L.151-19 soit au L.151-23 sans plus de précision, plusieurs figurés étant regroupés sous une même légende). La trame identifiée au L.151-19 recouvre bien les jardins et vergers qui cernent et parsèment le village (même si parfois elle semble correspondre à des haies) alors que la seconde, qui se concrétise par des petits ronds sur la carte, semble correspondre à des arbres précis. Enfin un figuré formant une ligne de petits ronds verts (sans doute un alignement d'arbres) apparaît au plan (le long de la parcelle 152)

mais n'est pas référencé en légende aboutissant à ce qu'aucune mesure de protection prévue ne puisse s'appliquer. Il aurait été plus simple et lisible d'utiliser les mêmes termes dans les différents documents du PLU et de choisir un figuré distinct pour les « parcs, jardins et vergers », pour les « arbres » et pour « les haies et alignements » (selon qu'il s'agisse de surfaces, d'éléments ponctuels ou de linéaires), de bien référencer chaque figuré en légende et d'y préciser à quel titre les éléments qu'il recouvre sont protégés.

Comme pour ce qui concerne le patrimoine bâti, les prescriptions qui s'appliquent à chacun de ces éléments figurés sont à intégrer au sein du règlement écrit (a minima pour faire un relais avec les OAP).

En effet, au règlement écrit on ne parle que de la « trame de jardins » identifiée au titre du L.151-23 ou s'appliquent des prescriptions limitant les occupations du sol afin de préserver ces jardins. Or la « trame » identifiée au L.151-23 concerne des arbres isolés alors que les jardins correspondent eux à la trame légendée comme relevant de l'article L.151-19.

La forme du document et la concordance entre ses pièces devront ici aussi être reprises pour s'assurer de son opposabilité et de la bonne mise en œuvre de la préservation des paysages souhaitée par la commune en traduction des objectifs du SCoT.

2.2. Protéger et valoriser la trame verte et bleue

Tous les points vus précédemment, notamment la protection des éléments végétaux structurants ou animant le paysage plus ponctuellement et la préservation de la ceinture de jardins et vergers du village, vont dans le sens du maintien de la trame verte et bleue (TVB) de la commune (confirmant l'intérêt d'assurer l'effectivité de ces protections).

Nous soulignons aussi positivement que les haies repérées pour leur bonne qualité écologique dans l'étude « haies en Champagne crayeuse » menée conjointement par notre syndicat et la Fédération Départementale des chasseurs aient fait l'objet de mesures de protection effectives (EBC).

Le Pavillon-Sainte-Julie se distingue aussi 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. Il était donc attendu que ces bois fassent l'objet de mesures d'identification et de préservation en conséquence.

Or, comme nous l'avons vu, si ces bois sont inclus en zone naturelle, ils ne font pour autant l'objet d'aucune mesure de protection permettant d'assurer le maintien du caractère boisé des lieux.

En conséquence, **une protection adaptée reste à mettre en place afin d'assurer la pérennité de cette continuité écologique identifiée par le SCoT** (élément de paysage (L.151-19), élément de biodiversité (L.151-23) ou EBC, a minima pour les bois en limite de Villeloup).

Surtout, à notre surprise, le règlement de la zone N autorise 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 », comme les habitations des exploitants, alors même qu'il s'agit d'espaces boisés et des espaces les plus sensibles de la commune tant sur le plan écologique que sur le plan paysager. Cette écriture apparaît d'autant plus incohérente que la zone Agricole comporte des secteurs inconstructibles pour motif de préservation du paysage. Il résulte de cela une zone dite Naturelle davantage constructible que la zone A.

Cela est incompatible avec les orientations du SCoT qui demandent le maintien de la naturalité de tels espaces et de sa TVB.

Nous avons enfin bien remarqué que des OAP thématiques « concernant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » dispensent des informations et de louables intentions en la matière.

Concernant la possibilité offerte à l'évolution des habitations en zone N (en application du L. 151-12 C.U.), nous notons que seule est autorisée la réalisation d'extensions dont la surface de plancher est limitée à 20% de l'existant. La hauteur des constructions à usage d'habitation est bien limitée (à 6m à l'égout et à 4m à l'acrotère).

En outre, concernant la zone d'implantation, il est précisé que ces extensions doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante.

Néanmoins, l'emprise au sol des extensions n'est pas limitée comme le demande le C.U. (le choix ayant été fait de ne limiter que la surface de plancher, une extension dont une façade resterait ouverte ne connaît pas de limite).

De plus la rédaction apparaît étrange, car il est défini un périmètre de recul maximum (et non d'implantation) pour les extensions alors que cette notion renvoie davantage à la réglementation des annexes (qui ne sont pas autorisées). Si le souhait de la commune est bien d'autoriser les annexes cela devra être précisé (en l'état seules les extensions sont possibles) et l'emprise au sol de ces annexes devra être limitée afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Ce n'est que sous réserve de limiter l'emprise au sol des extensions que les conditions de densité, d'emprise, de hauteur et de périmètre d'implantation seront bien définies et paraîtront de nature à assurer la bonne intégration des constructions et le respect du caractère agro-naturel des lieux.

Enfin concernant la préservation des zones humides, celle-ci ne pose pas question, la commune ayant la particularité de ne pas posséder de tels milieux.

2.3. Intégrer les enjeux agricoles et forestiers

L'agriculture et la préservation des terres de grandes cultures ont bien fait l'objet d'une attention particulière dans l'élaboration du document ici présenté.

Cette volonté de préserver la richesse agronomique des sols se concrétise par la mise en place d'une importante zone A qui couvre l'essentiel du territoire communal. Comme nous l'avons vu cette zone comporte un secteur Ap et un secteur Ac où les utilisations du sol sont restreintes pour assurer la préservation tantôt des paysages et panoramas, tantôt de la ressource en eau (périmètre de captage).

Le règlement de la zone A est conçu de manière à maintenir à long terme le rôle nourricier des terres dans un souci de prise en compte du paysage **en bonne cohérence avec le SCoT**.

Parallèlement, il traite de la question de la bonne intégration paysagère des constructions futures à usage d'habitation (teintes, accompagnement paysager, clôtures...).

Cependant, comme le demande l'orientation 2.3.7. du DOO du SCoT, la question de **l'intégration du bâti agricole** n'a pas été évoquée et ne fait l'objet d'aucune mesure. **Cette thématique reste à traiter** (a minima pour ce qui concerne la palette des teintes et la mise en place d'un accompagnement paysager). Pour cela, vous pourrez vous inspirer de la fiche-outil « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » de notre syndicat qui semble être intégrée (annexée ?) aux documents du PLU sans qu'il y soit fait référence.

Pour ce qui est du devenir des constructions en milieu agricole, celles-ci ont bien été identifiées (en application du L. 151-11 C.U) afin de permettre (en cas de cessation d'activité agricole) une reconversion qui donnera un usage et un avenir à ces bâtiments. **Cependant nous portons à votre attention le fait que ces constructions ne semblent pas présenter d'intérêt**

patrimonial et historique motivant leur réutilisation et que le règlement écrit n'encadre pas les reconversions qui seraient souhaitées ou non par la commune. Toute occupation ou activité est-elle souhaitée en cas de reconversion ?

Comme vu précédemment, les problématiques de maintien d'espaces tampons entre habitat et espace agricole **ont été traitées dans un objectif commun avec le SCoT.**

Quant à la préservation des milieux forestiers, la question reste à prendre en compte à travers le règlement écrit comme graphique, comme nous l'avons vu également.

Volet n° 3

3.1. Rendre nos territoires moins vulnérables

Concernant la prise en compte du risque et en l'absence de plan de prévention des risques, nous soulignons que la commune **a bien considéré** les aléas présents sur son territoire.

Ces risques se matérialisent en Champagne crayeuse principalement à travers les problèmes pouvant être liés aux questions de remontées de nappe, de ruissellements et d'érosion des sols ainsi que de qualité de la ressource en eau.

Ainsi la politique communale d'identification et de protection du périmètre de captage d'eau, comme le maintien des haies et structures végétales assurant la bonne tenue des sols peuvent être vus comme des facteurs limitant les risques.

Pratiquement, le document de PLU comporte en annexe ou dans son rapport de présentation, l'ensemble des contraintes, des servitudes et des risques connus sur le territoire (documentés et cartographiés) pour une bonne information du plus grand nombre **comme l'y incite le SCoT.**

3.2. Préserver les équilibres économiques et commerciaux

Le développement de l'activité économique de la commune a été pensé au sein de l'enveloppe du village. Ici le règlement du PLU permet l'implantation et la diversification des activités dans la mesure où elles sont compatibles avec la proximité des habitations. Ce maintien du caractère multifonctionnel des villages **fait bien partie des objectifs du SCoT.**

L'élaboration du PLU a permis à la commune de bien intégrer les dispositions du SCoT vis-à-vis du commerce. Il n'a pas été fait le choix d'identifier une zone de centralité pour y autoriser exclusivement les commerces tels que définis par le SCoT, cela au profit d'une interdiction générale de ces types de commerces.

Cela correspond bien à la typologie et aux réalités du village. En effet, les commerces dont la commune peut espérer l'implantation (boulangerie, café, restaurant...) n'entrent pas dans le champ de la définition du SCoT et peuvent s'implanter hors « espace de centralité ».

3.3. Travailler sur les solutions de mobilité

A l'échelle de la commune du Pavillon Sainte Julie et de son document d'urbanisme, ce travail se traduit essentiellement par la définition de l'enveloppe de la zone urbaine. Elle évite tout développement linéaire et accroissement des distances et maintient la position centrale du cœur du village et des équipements, facilement joignables de tous points à pied ou en vélo.

Les potentialités de développement à long terme sont aussi pensées à proximité du centre, entre mairie-école et équipements de sports et loisirs.

La question des déplacements doux est également intégrée aux OAP pour assurer leur bonne prise en compte et leur développement.

Surtout, la mise en place de l'important emplacement réservé au cœur du village pour améliorer et développer les liaisons piétonnes et renforcer et valoriser le centre (notamment en permettant de conforter le parvis école-mairie et de mutualiser le stationnement de la salle polyvalente en le reliant à la mairie et l'école) **entre tout à fait en cohérence avec l'objectif du SCoT** de favoriser les mobilités douces, particulièrement pour améliorer l'accessibilité des centres et des équipements.

Cependant, nous devons signaler qu'aucun chemin n'a fait l'objet d'une identification (au titre de l'article L. 151-38 C.U.) afin d'assurer sa pérennité et d'éviter une mutation vers un usage automobile. Il existe pourtant divers itinéraires de promenade dans et aux abords du village. Le PLU gagnera à être enrichi dans ce sens (d'autant que sa découverte touristique apparaît comme un enjeu du PADD).

En conclusion, si dans ses intentions le projet communal s'inscrit accord avec les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube, le document de PLU qui nous est présenté mérite de gagner en clarté et en cohésion entre ses pièces pour pouvoir s'appliquer, pour assurer la sécurité juridique des futurs actes et pour entrer en compatibilité réglementaire avec le SCOT

Au-delà des quelques recommandations émises dans le présent avis, ce n'est que **sous réserve** :

- De reprendre la démonstration relative à la consommation foncière en intégrant notamment les projets autorisés depuis l'opposabilité du SCoT (29 juillet 2020),
- De ne pas permettre l'urbanisation de la zone 1AU avant le 1^{er} janvier 2036,
- De clarifier les identifications et prescriptions au titre des articles L.151-19 ou 23, notamment au sein du règlement (graphique comme écrit), afin qu'elles puissent produire des effets,
- D'assurer le maintien de l'harmonie de la palette de teinte historique du village et d'éviter la banalisation (à travers un règlement clair notamment concernant les toitures),
- De mettre en place une mesure de préservation des grands boisements communaux qui participent à la TVB du SCoT,
- D'assurer le maintien de la naturalité et du caractère boisé de la zone N (en y limitant sensiblement et de manière adaptée, les possibilités de construire),
- De limiter l'emprise au sol des extensions des habitations des tiers en zone N et de clarifier le statut de leurs annexes,
- De traiter de la question de l'intégration du bâti agricole dans le paysage,

qu'il sera possible de considérer que le projet de document d'urbanisme préserve de manière effective les grands équilibres en place et assure le développement durable de la commune en compatibilité avec les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube.

C'est donc sous réserve de la prise en compte des huit points vus précédemment et avec recommandations, que j'émet, au nom du syndicat DEPART, et après consultation du Bureau, un **avis favorable** à votre projet de P.L.U.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour toute précision, nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Président,
Jean-Pierre ABEL**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'A' followed by a horizontal line.