



**PRÉFET
DE L'AUBE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le préfet

Troyes, le 28/01/2025

Madame le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis, le 29 octobre 2024, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté le 19 septembre 2024 par votre conseil municipal.

Ce projet répond aux principes généraux d'aménagement qui s'imposent au document d'urbanisme et respecte l'esprit des objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Ses dispositions prennent également en compte les règles de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020, notamment ses objectifs chiffrés en matière de potentiel foncier. Le projet de PLU de la commune se caractérise comme un document prenant en compte les problématiques de préservation des milieux naturels et l'intérêt des paysages et de l'identité du territoire à travers le maintien des repères, éléments structurants et cônes de vue préservées. Il assure également le maintien des terres agricoles.

En conséquence, j'émetts un avis favorable à votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte des prescriptions mentionnées en annexe au présent courrier, à l'issue de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, le présent avis devra être joint au dossier soumis à enquête publique. À l'issue de celle-ci, je vous demande de bien vouloir adresser à mes services, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (cf. article R.123-21 du code de l'environnement).

Le service aménagement, mobilité et énergie de la direction départementale des territoires reste à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche et lever les éventuelles difficultés que vous pourriez rencontrer lors de la transposition de ces observations au sein de votre projet de plan local d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet

Pascal COURTADE

Madame Marie-Ange CHALVET
Mairie de Le Pavillon Sainte Julie
16 rue Royale
10350 Le Pavillon Sainte Julie

ANNEXE

PRESCRIPTIONS

I – Rapport de présentation :

a) Servitude PT2 - Pages 100 et 101

Les servitudes radioélectriques dont bénéficiaient France Télécom et Télédiffusion de France, instituées avant le changement de statut de ces deux entreprises sur la base des articles L.54 et L.57 du code des postes et des communications électroniques, n'ayant plus de base légale, ont été abrogées par les arrêtés ECOI2106326A du 1er mars 2021 pour France Télécom et ECOI2108402A du 18 mars 2021 pour TDF.

Il conviendra de supprimer le paragraphe et de mettre à jour les annexes du PLU.

b) Hypothèses de développement - Page 118 et suivantes

Le SCoT des Territoires de l'Aube a été approuvé le 10 février 2020 est opposable depuis le 29 juillet 2020. Dès lors, afin de justifier la compatibilité du PLU avec les objectifs déterminés par le SCoT, les projections doivent prendre en compte l'ensemble des autorisations d'urbanisme délivrées depuis cette date et non depuis 2022. Le détail de consommations et des projections doivent être revues au regard de cette date de référence.

- Page 120 – Potentiel foncier du SCoT : Les objectifs de développement de la commune sont cohérents et respectent le SCoT. Néanmoins, le potentiel foncier déterminé par le SCoT est déterminé en fonction du nombre d'habitant par commune (en 2019, date d'élaboration du SCoT) par rapport au nombre d'habitant dans le secteur (secteur D pour la commune de Pavillon Sainte Julie). Le potentiel foncier pour la commune de Pavillon Sainte Julie est donc compris entre 2 et 2,7 ha, soit une moyenne de 2,35 ha. La surface du potentiel indiquée est erronée, il convient de corriger les éléments du tableau.

II – Règlement écrit :

a) Zones U et UE

- Page 16 : Les OAP thématiques « patrimoine » et « continuités écologiques » s'appliquent sur l'ensemble de la zone, il convient, pour plus de clarté, de préciser ce point en en-tête de chapitre. Ceci vaut également pour l'ensemble des zones du règlement.

- Page 16 : Dans le paragraphe 1, le rapport de présentation justifiant que la zone UE est une zone destinée à accueillir des équipements publics, il convient d'interdire l'ensemble des destinations et sous-destinations afin de n'autoriser que la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et les sous-destinations correspondantes.

- Page 17 : Dans le paragraphe traitant des généralités applicables à la zone, le point 8 autorise les « tiny-house ». Ce type de construction, aussi appelé « micro-maison », peut être autorisé s'il constitue l'habitat permanent de ses utilisateurs et est occupé à titre de résidence principale au moins huit mois de l'année (article R.111-51 du code de l'urbanisme).

Si la « tiny-house » est destinée à un usage de loisir et conserve en permanence un moyen de mobilité, elle sera assimilée soit à une caravane, soit à une résidence mobile de loisir (RML). Ainsi, si la « micro-maison » ne dispose pas d'une autorisation de circuler, celle-ci sera considérée comme une RML et ne pourra être autorisée que dans un parc résidentiel de loisirs spécialement aménagé à cet effet, un village de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ou un terrain de camping régulièrement créés.

Aussi, afin d'assurer une information complète et de rester cohérent avec les interdictions énoncées dans l'article 2.1 du règlement, il convient de préciser ces nuances.

b) Zone 1AU

- Page 27 : L'ouverture à l'urbanisation de la zone n'étant permise qu'à partir de 2036, il convient de préciser en paragraphe 1 ou en en-tête de chapitre que l'ensemble des constructions et installations sont interdites jusqu'au 31 décembre 2035.

c) Zone N :

- Page 43 : Conformément à l'article R.151-25 du code de l'urbanisme, la construction de nouvelles habitations n'est pas autorisée en zone N, seules les extensions et annexes des constructions existantes le sont. Le point 1 des dispositions concernant les bâtiments à usage d'habitation et autorisant les nouvelles constructions de maison d'habitation devra être supprimé du règlement.

Par ailleurs, l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme impose de réglementer les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des constructions à usage d'habitation.

Concernant le point 2 relatif aux extensions, le 3^e alinéa autorise les extensions à une distance maximale de 20 mètres. Or, au regard des définitions, notamment celles intégrées au règlement du PLU en chapitre 9, cette règle s'applique en réalité aux annexes. Il convient de modifier la rédaction ce point afin d'éviter les confusions.

- Page 45 : l'emprise au sol des constructions est réglementée pour les extensions. Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des annexes doit également être déterminée.

RECOMMANDATIONS

I -Composition du dossier :

La composition du dossier indique que l'annexe 5 comporte un plan schématique des réseaux techniques. Or, celui-ci n'est pas présent.

II - Rapport de présentation :

- Page 13 – schéma des carrières

Mettre à jour les éléments concernant le schéma régional des carrières. Celui-ci a été approuvé par arrêté préfectoral n°2024/665 du 27/11/2024. L'ensemble des documents est disponible sur le site internet de la DREAL Grand Est: <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/documents-du-src-a23002.html>

- Page 47 – l'agriculture dans la commune

Les caractéristiques des items du tableau sont définies dans le 2^e paragraphe, mettre en cohérence la définition de la surface agricole : « utile » ou « utilisée ».

- Page 57 – La défense incendie

Afin de justifier les éléments présentés, il serait opportun de citer le RDDECI (Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie) approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 janvier 2018.

III - Règlement graphique :

- Emplacements réservés : pour permettre une meilleure identification de chaque emplacement, seul le numéro de l'emplacement réservé pourrait être indiqué sur le plan de zonage et la liste des emplacements pourrait être détaillée dans la légende de ce plan.

- Exploitations agricoles destinées à l'élevage : Pour la bonne information des pétitionnaires et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il serait utile d'identifier par un rayon de 50 mètres les exploitations agricoles soumises à un périmètre d'éloignement au titre du règlement sanitaire départemental.

- Représentation des OAP : Les OAP n°1 et n°2 sont identifiées sur le plan de zonage. Or, il s'avère que les OAP thématiques « patrimoine » et « continuités écologique » ne sont pas représentées dans le document. Pour plus de clarté, un plan spécifique indiquant les éléments protégés de l'ensemble des OAP pourrait être annexé et permettrait de visualiser l'ensemble des orientations définies par la commune.

d) Règlement écrit :

- Dans toutes les zones, le paragraphe régissant les clôtures indique que le syndicat DEPART a produit une fiche outil « la clôture et le jardin ». Étant mentionnée dans le règlement, il serait utile d'annexer cette fiche au règlement du PLU.