

Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de l'élaboration du PLU de Le Pavillon-Sainte-Julie

Pour mémoire aucune modification ne peut avoir lieu entre l'arrêt de projet et la fin de l'enquête publique. Les habitants ainsi que le commissaire-enquêteur doivent se prononcer sur le dossier de PLU « arrêté » abondé des avis des Personnes Publiques Associées. Malgré tout, la commune peut avant l'enquête publique s'engager à procéder à certaines modifications.

Sommaire

Pas d'observation de la Chambre de Commerces et d'Industrie reçu par mail le 4 novembre 2024	2
Avis favorable sous réserve de la Chambre d'Agriculture reçu par courrier le 27 novembre 2024	2
Avis sans observation de la Région Grand-Est reçu le 27 novembre 2024	3
Avis de la Mission Régional d'Autorité environnementale reçu le 13 janvier 2024	3
Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Aube concernant les extensions en zone N reçu le 26 novembre 2024	5
Avis de synthèse de l'État reçu le 28 janvier 2025 (avis favorable)	6
Avis favorable sous réserve du Syndicat DEPART (en charge du SCoT des Territoires de l'Aube) reçu le 22 janvier 2025	9

Pas d'observation de la Chambre de Commerces et d'Industrie reçu par mail le 4 novembre 2024		
Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
1/1	Bonjour Monsieur MILOT, Suite à votre courriel du 28 octobre 2024, nous avons bien pris connaissance de votre procédure concernant le projet sur le P.L.U. de la commune Pavillon Sainte Julie. Par la présente, nous vous informons que nous n'avons pas de remarques particulières à formuler au titre de la CCI de Troyes et de l'Aube. Vous en souhaitant bonne réception. Bien à vous	La commune prend acte de l'avis sans observation de la CCI.
Avis favorable sous réserve de la Chambre d'Agriculture reçu par courrier le 27 novembre 2024		
Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
1/2	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.	La commune prend acte de l'avis de la Chambre d'Agriculture.
1/2	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.	Il nous a paru nécessaire de protéger certaines vues sensibles en zone agricole pour ne pas porter atteinte au paysage et au charme de ce village champenois au relief plutôt plat. Le moindre élément dans le grand paysage est déterminant, il pourrait porter atteinte au paysage. Ces secteurs sensibles se trouvent proches des tissus urbains de la commune. A ce titre diverses constructions ou installations sont interdites pour préserver le cadre de vie et le paysage. Les logements de fonction et les constructions nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles restent autorisés ne sont pas autorisés en zone Ap mais uniquement dans le secteur A.
1/2	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.	C'est justement à proximité de la zone construite que les enjeux sont les plus forts en zones Ap pour ne pas porter atteinte au paysage et au charme de ce village champenois au relief plutôt plat. Voulez-vous assouplir les règles ou la philosophie de la zone Ap ?
1/2	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.	La commune prend acte de l'avis de la Chambre d'Agriculture. Nous remplacerons les termes « les locaux techniques (mention d'ascenseurs, de cages d'escaliers... » par « les silos de stockage, cuves, trémies, vis sans fin, etc. »

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
2/2	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.	La commune prend acte de l'avis de la Chambre d'Agriculture. Nous étudierons comment nous pouvons assouplir les règles de la zone Ap sans dénaturer l'objectif de protection des paysages en bordure de la zone urbaine.
<i>Avis sans observation de la Région Grand-Est reçu le 27 novembre 2024</i>		
Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
1/1	Bonjour Madame, Monsieur, En date du 28/10/2024, vous avez transmis à la Région Grand Est, en sa qualité de Personne Publique Associée, un document d'urbanisme ou de planification.. Par le présent mail, la Région Grand Est accuse réception de votre transmission. Conformément aux articles R. 143-4 et R. 153-4 du code de l'urbanisme, les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. En l'espèce, à défaut de réponse dans ce délai, l'avis de la Région sera réputé favorable. La Région Grand Est précise que sa compétence de chef de file de l'aménagement du territoire s'exerce prioritairement sur les projets de Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) au titre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).	La commune prend acte de l'avis favorable du Conseil Régional.
<i>Avis de la Mission Régional d'Autorité environnementale reçu le 13 janvier 2024</i>		
2/16	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).	Il est intéressant de constater en préambule que l'avis ne porte pas sur l'opportunité du plan, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale car les recommandations n°1 à 2 en page 4/16) porte bien sur l'opportunité du projet de PLU et non la qualité de l'évaluation environnementale.

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
4/16	L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie 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.	Cette remarque ne concerne pas l'Évaluation Environnementale. La Mission Régionale d'Autorité environnementale ne doit pas porter un avis d'opportunité sur les objectifs démographiques de la commune dans la mesure où une « présentation résumée des objectifs du document , de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte » (article R 104-18 du code de l'urbanisme). Concernant les objectifs en matière de production de logements, le PLU est compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020. Le projet de PLU a recueilli un avis favorable sous réserve (aucune ne porte sur les ambitions démographiques) de la part du SCoT. Comme le recommande le SCOT DEPART dans son avis : « 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 (incluse), 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. »
4/16	• 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	Cette remarque ne concerne pas l'Évaluation Environnementale. Voulez-vous limiter la distance d'implantation des possibles constructions dans la trame de jardin UB ? (secteur Uj mentionné dans l'avis)
4/16	• 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	Le secteur UB « trame de jardin » a été travaillé avec la DDT et le Syndicat DEPART en charge du SCoT, nous avons fait le choix de ne pas superposer 3 zonage en zone urbaine (UB 30 m > UJ 20 m > N)
4/16	• 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	Effectivement de nombreux espaces boisés en zone naturelle N ne font pas l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Après avoir vérifié l'absence de document de gestion durable sur ces espaces (auprès du Centre régional de la propriété forestière), nous étudierons la possibilité de classer ces espaces avec l'outil EBC (l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Avis de la Mission Régional d'Autorité environnementale reçu le 13 janvier 2024

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
4/16	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 2024) dans un souci de préservation de la ressource en eau et compléter le dossier par le diagnostic des installations d'assainissement non collectif existantes.	La commune n'a pas la compétence eau potable. De plus il est difficile de prendre des mesures applicables pour lutter contre les pollutions diffuses (ex. nitrate) dans le Plan Local d'Urbanisme. A notre échelle nous ne pourrions que communiquer dans le rapport de présentation sur le Programme d'actions régional « nitrates » Grand Est applicable depuis le 1er septembre 2024 : https://www.aube.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Domaine-de-l-eau/Ressource-en-eau/Directive-Nitrates La Directive Nitrates s'applique dans les zones vulnérables : toute la surface du département de l'Aube et du département de la Haute-Marne. Tous les exploitants, agricoles ou viticoles, sont donc concernés.

Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Aube concernant les extensions en zone N reçu le 26 novembre 2024

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
1/1	Suite à l'arrêt du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au regard des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme. Lors de la réunion du 22 novembre 2024, la CDPENAF a examiné votre projet d'élaboration de PLU et a émis un avis favorable à la majorité au regard des dispositions réglementaires relatives aux annexes et extensions des habitations existantes en zone naturelle sous réserve de : - réglementer explicitement l'implantation des annexes sur une même unité foncière ; - réglementer l'emprise au sol des annexes; - remplacer la référence à « surface de plancher » par « emprise au sol ». Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée	La commune prend acte de la décision de la CDPENAF. Il est proposé de remplacer surface de plancher par « emprise au sol » et de réglementer l'installation d'annexe de la manière suivante : Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition : - D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ; - Que les extensions soient limitées à 50 m² d'emprise au sol.

Avis de synthèse de l'État reçu le 28 janvier 2025 (avis favorable)

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
1/4	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'émet 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	La commune prend acte de l'avis favorable sous réserve de l'État.
2/4	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 ECOI2106326 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	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.
2/4	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	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation. 4 permis de construire (construction neuve) en 2020 2 permis de construire en 2021 1 permis de construire en 2022 (chantier non commencé) 0 permis de construire en 2023 0 permis de construire en 2024 TOTAL = 7 dont 1 non réalisé

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
2/4	- 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	La commune prend acte de l'observation de l'État. Elle doit rester proportionnée au poids et à la situation de la commune considérée au sein de l'EPCI. Sans précision sur le poids démographique de la commune dans les communes du secteur D, nous avons évalué le potentiel foncier selon une moyenne (« de 138 à 186 ha » - page 12/84 du DOO du SCoT pour 52 communes. Nous essayerons d'apporter le maximum de précision possible lors de la constitution du dossier d'approbation.
2/4	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.	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.
2/4	- 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.	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.
2/4	- 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 « micromaison » 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.	Le cas s'est présenté sur la commune en 2023 avec l'accueil d'une tiny-house (résidence principale). Il ne s'agit pas d'autorisé les résidences mobile de loisir à usage de loisir. Dans le paragraphe 2.3 du règlement, il sera ajouté les termes suivants : « 8.L'implantation d'une tiny-house / micro-maison par parcelle, sous réserve qu'elle s'intègre dans son environnement et sous réserve qu'elle 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). »
3/4	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	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
3/4	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.	Il est d'usage d'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Dans la mesure où il n'existe pas d'exploitation forestière, le point 1. Du paragraphe 2.2 du règlement de la zone N sera revue pour satisfaire l'observation de l'État. Seules les extensions et annexes des constructions existantes le sont (cf. avis de la CDPENAF).
3/4	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 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.	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation (cf. réponse à l'avis de la CDPENAF).
3/4	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.	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation (cf. réponse à l'avis de la CDPENAF).
3/4	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.	Effectivement, il s'agit du plan du réseau d'eau potable fournis par le SDDEA sur le COPE du Pavillon-Sainte-Julie. La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.
3/4	- 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-dusrc-a23002.html	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.
3/4	- Page 47 – l'agriculture dans la commune Les caractéristiques des items du tableau sont définies dans le 2 paragraphe, mettre en cohérence la définition de la surface agricole : « utile » ou « utilisée »	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.
3/4	- 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	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
4/4	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.	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.
4/4	- 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.	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation. D'après le Porter à connaissance, il s'agit M. Maudoux Didier - Ferme de Sainte Julie (élevage bovins) et de M. Ulman Ladislav - 5, rue Royal (élevage bovin allaitant). Nous interrogerons les élus pour savoir si des animaux sont actuellement présent dans ces bâtiments.
4/4	- 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	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.
4/4	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	La commune prend acte de l'observation de l'État. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.
Avis favorable sous réserve du Syndicat DEPART (en charge du SCoT des Territoires de l'Aube) reçu le 22 janvier 2025		
2/11	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.	En traduisant les objectifs en offre de logements page 9/84 du document d'orientation et d'objectifs du SCoT, ce dernier fixe des perspectives démographiques (Article L141-7 du code de l'urbanisme). Dans la méthodologie du calcul du besoin en logement du PLU, nous avons voulu prendre en compte les logements réalisés entre juillet 2020 (SCoT opposable) et l'arrêt de projet de PLU en 2024. Nous apporterons des précisions lors du dossier d'approbation.
2/11	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)	La commune prend acte de l'observation du Syndicat DEPART.

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
3/11	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.	La commune prend acte de l'observation du Syndicat DEPART.
3/11	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 explicitée 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).	4 permis de construire (construction neuve) en 2020 (3 038 m²) 2 permis de construire en 2021 (1 636 m²) 1 permis de construire en 2022 (chantier non commencé) 0 permis de construire en 2023 0 permis de construire en 2024 TOTAL = 7 dont 1 non réalisé (4 674 m²)
3/11	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 (incluse), 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.	La commune prend acte de l'observation du Syndicat DEPART. Il s'agit d'une zone avec un aménagement à long terme mais malgré tout stratégique pour le développement de la commune, après une stratégie globale de comblement des dents creuses. La modification sera faite après l'enquête publique en vue de son approbation.
3/11	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 arrière : par exemple l'importante grange champenoise à double porche du 4 rue royal a été omise et identifiée comme « jardin »...).	Cette grande a été démolie en 2024. Les élus ont souhaités préserver une trame de jardin entre les parcelles bénéficiant d'un double accès (Rue Royale et Rue de la Croisette) afin de ménager une bande de jardin entre l'opération de rénovation au 4 rue Royale et la dent creuse présente Rue de la Croisette.
3/11	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.	La commune prend acte de l'observation du Syndicat DEPART. Nous apporterons des précisions sur le plan de zonage , tout en essayant de maximiser la lisibilité pour le lecteur. Un renvoi sera fait dans l'entête de chaque zone concernée vers l'OAP.
3/11	e 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	La commune prend acte de l'observation du Syndicat DEPART. Nous apporterons des précisions lors du dossier d'approbation.

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
3/11	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	Questionné et interrogé notamment par vos services à plusieurs reprises, les élus municipaux (autorité compétente au moment de l'arrêt du projet) n'ont pas souhaités aller plus loin que le règlement écrit présent dans le dossier (ex. réglementation des coffrets de volets roulants). La maison Pays de Loire dont vous faite référence se traduit par des enduits clairs avec des toitures et menuiserie dans les teinte de gris anthracite. Depuis le début des années 2000, ce type d'architecture prédomine à travers les constructions neuves. Nous souhaitons préserver la teinte de la toiture originelle en cas de rénovation et laisser de la souplesse lors de la construction neuve. Comment écrire que nous refusons dans le PLU les toitures avec des tuiles gris anthracite alors que des permis de construire accepté en 2020 ont été acceptés (le SCoT est d'ailleurs applicable à cette date).
5/11	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).	Les élus ont jugés que les enjeux de la zone A étaient plus importants vis-à-vis des teintes de couvertures.
5/11	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)	La trame villageoise étant assez resserrée, on trouve des couverture dans les teintes gris anthracite dans le lotissement communal récent (2019) mais aussi dans les dents creuses (Rue de la Croisette – à quelques centaine de mètre de l'église / mairie). Par conséquent les élus n'ont pas souhaités mettre en place des règles visant à limiter les teintes des couvertures dans la mesure où chaque permis de construire peut être instruit en tenant compte des éléments environnants. Par ailleurs, les bâtiments agricoles ancien de type corps de ferme sont protégés par une OAP patrimoniale.
6/11	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)	Effectivement de nombreux espaces boisés en zone naturelle N ne font pas l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Après avoir vérifié l'absence de document de gestion durable sur ces espaces (auprès du Centre régional de la propriété forestière), nous étudierons la possibilité de classer ces espaces avec l'outil EBC (l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).
6/11	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.	La commune prend acte de l'observation du Syndicat DEPART. Cette thématique se retrouvant dans les objectifs du SCoT, les élus ont été vigilant pour trouver une traduction cohérente dans le PLU et acceptable pour tous (habitants, constructeurs, etc.).

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
6/11	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.	La commune prend acte de l'observation du Syndicat DEPART. Nous apporterons des précisions lors du dossier d'approbation.
7/11	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.	La commune prend acte de l'observation du Syndicat DEPART. Nous apporterons des précisions lors du dossier d'approbation.
7/11	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).	La commune prend acte de l'observation du Syndicat DEPART

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
7/11	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 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).	Effectivement de nombreux espaces boisés en zone naturelle N ne font pas l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Après avoir vérifié l'absence de document de gestion durable sur ces espaces (auprès du Centre régional de la propriété forestière), nous étudierons la possibilité de classer ces espaces avec l'outil EBC (l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).
7/11	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	Ce sont les termes génériques de l'article R151-25 du code de l'urbanisme. Il est d'usage d'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Dans la mesure où il n'existe pas d'exploitation forestière, le point 1. Du paragraphe 2.2 du règlement de la zone N sera revue pour satisfaire l'observation de l'État. Seules les extensions et annexes des constructions existantes le sont (cf. avis de la CDPENAF).
7/11	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.	En effet, cette remarque a été soulevé lors de la CDPENAF et fera l'objet de modification lors du dossier d'approbation du PLU.
	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.	Article 1.3. murs / revêtements extérieurs « Pour les bâtiments à usage d'habitation , les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. » Nous pouvons adaptés cette règle à l'ensemble des bâtiments agricoles.

Pages	Extrait de l'avis	Éléments de réponse de la collectivité
9/11	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 ?	Très peu de bâtiments agricoles sont concernés. Nous sommes d'accord sur le fait qu'il ne présente pas de caractère patrimonial ou historique. Néanmoins, nous avons cherchés des leviers afin de pouvoir reconvertir une friche agricole. Les dossiers de changement de destination seront examinés un par un lors de la CDPENAF.
10/11	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).	La commune prend acte de l'observation du Syndicat DEPART. Nous réfléchissons à la possibilité de classer certains chemins / sentiers au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme.
10/11	Au-delà des quelques <u>recommandations</u> 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 1er 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'émets, au nom du syndicat DEPART, et après consultation du Bureau, un avis favorable à votre projet de P.L.U.	La commune prend acte de l'observation du Syndicat DEPART. Nous apporterons des précisions lors du dossier d'approbation. Nous réfléchissons à amender le dossier de PLU afin de satisfaire vos observations en harmonie avec la vision de l'aménagement du territoire des élus municipaux et communautaires (autorité compétente depuis le 1 janvier 2025).

Certifié conforme

François Baroin, Président de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole, ou son représentant(e)

Le mars 2025