

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## 1. RESUME NON TECHNIQUE

### COMMUNE DE LE PAVILLON-SAINTE-JULIE (10350)

Projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 19 septembre 2024

Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la commune et signature du Maire

9 / 11 Place Bernard-Stasi  
51200 ÉPERNAY  
03 26 51 07 08  
[www.vicusurba.fr](http://www.vicusurba.fr)

VICUS Urba



Le Pavillon Sainte Julie





# SOMMAIRE

1.Coordonnées du maître d'ouvrage.....	4
2.Glossaire.....	4
3.Introduction.....	6
4.Présentation des objectifs de l'élaboration du PLU.....	6
5.Surface global du PLU.....	12
6.Emplacement réservé.....	15
7.L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou 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.....	16
8.Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.....	17
9.Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	18
10. Analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	21
11.Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	23
12. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats.....	24
13. Évaluation environnementale.....	24

## 1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE



Le Pavillon Sainte Julie

Mairie de Le Pavillon-Sainte-Julie

16 rue Royale

10350 Le Pavillon Sainte Julie

03 25 76 58 48

[mairie.pavillon@wanadoo.fr](mailto:mairie.pavillon@wanadoo.fr)

<https://le-pavillon-sainte-julie.fr/>

## 2. GLOSSAIRE

Le glossaire explique la signification des sigles techniques les plus fréquemment utilisés en urbanisme.

### A

**A** : Zone agricole dans les PLU

**ABF** : Architectes des Bâtiments de France

**ADS** : Application du Droit des Sols

**AEU** : Approche Environnementale de l'Urbanisme

**AFU** : Association Foncière Urbaine

**AU** : Zone A Urbaniser dans les PLUi

### B

**BET** : Bureau d'Études Techniques

**BTP** : Bâtiment Travaux Publics

### C

**CC** : Carte Communale

**CDCEA** : Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles

**CDPENAF** : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (remplace la CDCEA, l'ordonnance instituant la CDPENAF devrait intervenir avant la fin de l'année 2015)

**CES** : Coefficient d'Emprise au Sol

**COS** : Coefficient d'Occupation des Sols

**CU** : Certificat Urbanisme

### D

**DCS** : Dossier Communal de Sauvegarde

**DD** : Développement Durable

**DDRM** : Dossier Départemental des Risques Majeurs

**DIA** : Déclaration d'Intention d'Aliéner

**DICRM** : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs

**DPU** : Droit de Préemption Urbain

**DRAC** : Direction Régionale des Affaires Culturelles

**DRM** : Délégation aux Risques majeurs

**DT** : Déclaration de Travaux

**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique

### E

**EBC** : Espace Boisé Classé

**ENS** : Espaces Naturels Sensibles

**EP** : Eaux pluviales

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

**ER** : Emplacement Réservé

**EU** : Eaux Usées

### H

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré

**HQE** : Haute Qualité Environnementale

### I

**ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

**IGN** : Institut Géographique National

**INSEE** : Institut National Statistiques Études Économiques

### M

**MH** : Monument Historique

**MARNU** : Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme

### N

**N** : Zone naturelle dans les PLUi

### O

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**ONF** : Office National des Forêts

**OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

## P

**PAC** : Porter A Connaissance  
**PAC** : Politique Agricole Commune  
**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
**PC** : Permis de Construire  
**PCET** : Plan Climat-Énergie Territorial  
**PDU** : Plan des Déplacements Urbains  
**PEB** : Plan d'Exposition au Bruit  
**PLH** : Plan Local Habitat  
**PLU** : Plan Local d'Urbanisme  
**PLUi** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
**POS** : Plan d'Occupation des Sols  
**PPR** : Plan de Prévention des Risques  
**PPRI** : Plan de Prévention des Risques Inondation  
**PPRT** : Plan de Prévention des Risques Technologiques  
**PPRIF** : Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt  
**PPRN** : Plan de Prévention des Risques Naturels  
**PVR** : Participation pour Voie et Réseau

## R

**RNU** : Règlement National de l'Urbanisme  
**RSD** : Règlement Sanitaire Départemental  
**RTE** : Réseau de Transports en Électricité

## S

**SAFER** : Société d'Aménagement Foncier et Établissement Rural  
**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
**SAU** : Surface Agricole Utile  
**SCOT** : Schéma de COhérence Territoriale  
**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
**SDAP** : Service Départemental Architecture et Patrimoine  
**STAP** : Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (remplace le SDAP depuis 2010)  
**SDIS** : Service Départemental d'Incendie et de Secours  
**SEVESO** : SEVESO 1 et SEVESO 2 sont des directives relatives au classement des entreprises présentant des risques technologiques - (Seveso : ville d'Italie ayant enregistré le premier accident grave répertorié de réacteur chimique)  
**STEP** : STation d'ÉPuration des eaux usées

## T

**TC** : Transports en Commun  
**TLE** : Taxe Locale d'Équipement

## U

**U** : Zones urbaines dans les PLUi

## V

**VRD** : Voirie et Réseau Divers

## Z

**ZA** : Zone d'Activités  
**ZAC** : Zone d'Aménagement Concertée  
**ZAD** : Zone d'Aménagement Différée  
**ZICO** : Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux  
**ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique  
**ZP** : Zone à Protéger  
**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

### 3. INTRODUCTION

Le Pavillon-Sainte-Julie est situé le long d'une des plus anciennes voies romaines de la région qui reliait Troyes à Beauvais, aujourd'hui route départementale 442, la commune ceinturée de terres agricoles n'est distante que de 16 km du cœur de Troyes, au nord-ouest. La commune est membre de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole et compte **291 habitants en 2019** (recensement INSEE entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020). On note que **la population est en léger déclin depuis 2013 (313 habitants en 2013)**. Elle fait partie de l'aire urbaine de Troyes, située dans la champagne crayeuse.

**La commune s'étend sur 22,93 km<sup>2</sup>**. Sur le plan environnemental, même si la commune est dans un écrin de nature, **aucune zone n'est recensée** sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (pas même zone forestière d'un intérêt ordinaire). Même si la commune regorge de « petit-trésor » on peut en conclure que la biodiversité est ordinaire.



### 4. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

#### Échelle pertinente pour une politique d'aménagement

La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie ne dispose pas de document d'urbanisme, régissant le droit des sols, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique et le principe de « constructibilité limitée ». À l'instant « t » sans document d'urbanisme, les seuls terrains constructibles sont ceux situés dans les parties actuellement urbanisées (schématiquement les unités foncières entourées de constructions et insérées dans la trame villageoise). **Le conseil municipal le 5 février 2021 a engagé une réflexion visant à doter la commune d'un document d'urbanisme opérationnel : le PLU**. L'objectif est de réfléchir au devenir de Le Pavillon-Sainte-Julie dans les 10 prochaines années sur différents thèmes : logement, économie, services, voirie et réseaux divers, environnement, ... Un PLU oui, mais pas n'importe comment : celui-ci traduira le projet de la commune :

- En respectant les politiques nationales (différentes législations visant à mieux prendre en compte l'environnement) et territoriales d'aménagement (notamment la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale des territoires de l'Aube et le Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole) ;
- En associant les personnes publiques associées (DDT, SCoT DEPART, TCM, Chambres consulaires, Département, etc.) ;
- En concertant avec les acteurs locaux et les habitants.

Le PLU offre une échelle territoriale pertinente pour traiter des thématiques concernées, comme le développement économique ou l'habitat (zones d'activités, le tourisme, l'environnement). L'élaboration du PLU est l'occasion de réfléchir à l'équilibre entre "utilisation du potentiel densifiable (dents creuses) et extension". Conformément à la législation et aux orientations du SCoT, il convient de "densifier le village avant de l'étendre" et de "ne pas empiéter systématiquement sur les espaces agricoles ou naturels."

#### Situation communale vis-à-vis de l'urbanisme avant l'approbation du PLU

La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie ne dispose pas de document d'urbanisme, régissant le droit des sols, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique et le principe de « constructibilité limitée ». Bien que la commune ne dispose pas de document d'urbanisme, **les autorisations d'urbanisme** (déclaration préalable, permis de construire et éventuel permis de démolir) **doivent respecter les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020**. Par exemple, l'instructeur des autorisations d'urbanisme doit s'assurer de la compatibilité du permis de construire avec les dispositions du SCoT en l'absence de document d'urbanisme.

Le SCoT des Territoires de l'Aube a inscrit une série de dispositions visant à limiter la consommation d'espace, préserver l'identité des communes (paysages, architecture, etc.) et faire la promotion de la biodiversité même ordinaire comme la nature en ville en mettant en valeur la Trame Verte et Bleue. A noter que le SCoT traduit des orientations inscrites dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) qui pose une stratégie pour l'avenir de la Région approuvé le 22 novembre 2019. Ce dernier est révisé pour intégrer les dernières évolutions législatives en matière d'artificialisation des sols. Plus d'informations sur le SCoT DEPART : <https://www.syndicatdepart.fr/>

### Enfin que représente les « Parties Actuellement Urbanisées » dit PAU

À l'instant « t » sans document d'urbanisme, les seuls terrains constructibles sont ceux situés dans les parties actuellement urbanisées. Encore faut-il s'entendre sur l'appréciation du caractère urbanisé. Le gouvernement indique qu'une décision du [Conseil d'Etat \(30 octobre 1987, n° 81236\)](#) a défini la partie urbanisée d'une commune : il s'agit d'une zone regroupant « un nombre suffisant d'habitations desservies par des voies d'accès ». Il faut donc tenir compte de la densité en constructions de la zone considérée et de l'existence de voies d'accès/d'équipements. "Toutefois, l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus, que l'on trouve dans les environs". Il n'y a donc pas de définition générale et de critères nationaux, "cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge, ce qui permet davantage de souplesse et de différenciation".

Plusieurs éléments pourront être pris en considération comme la distance, la vocation de la zone, l'appartenance à un compartiment déjà urbanisé ou pas et l'existence ou non d'une coupure d'urbanisation. Il sera nécessaire que la partie du territoire communal concernée comporte alors « un nombre et une densité significatifs de constructions », pour pouvoir être qualifiée de « partie actuellement urbanisée » ([CE, 29 mars 2017, "Commune de Saint-Bauzille-de-Putois", n° 393730](#)).

Par ailleurs, concernant la frange de la zone construite, elle peut être considérée comme une partie urbanisée sauf rupture objective (dénivelé, rupture physique) ; les constructions peuvent y être autorisées, si le projet s'intègre dans la partie déjà urbanisée et qu'il n'a pas pour effet d'étendre les parties urbanisées. Si toutes ces conditions ne sont pas respectées, les services de l'État, qui instruisent les autorisations de construire dans les communes soumises au RNU, peuvent émettre un refus. C'est au Préfet de trancher en dernier lieu en cas de désaccord de la commune.

Pour rappel, la construction en second rideau n'a jamais fait partie des « Parties Actuellement Urbanisées », de nouvelles constructions peuvent cependant être autoriser, sous conditions, si une construction en second rideau figure déjà à proximité du projet (ex. : parcelle riveraine).

### Doter la commune d'un règlement et d'une vision prospective

Par son positionnement stratégique sur le territoire au nord de l'agglomération troyenne, et ses équipements publics en nombre et de qualité, **Le Pavillon-Sainte-Julie a pour objectif de rester sur la dynamique récente (lotissement communal, réhabilitation de logements, permis de construire dans les dents creuses) à long terme et d'accroître sa population à horizon 2035 (projet sur 13 ans).**

En 2035, selon les objectifs du PLU (issus du SCoT), la population municipale serait comprise dans une fourchette de 303 à 315 habitants avec 20 logements créés entre 2022 et 2035. Parmi ces 20 résidences principales en plus, 11 seront uniquement pour satisfaire le point mort (pas d'augmentation du nombre d'habitants). **La production de logement est donc estimée à 20 logements entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et 2035.** Pour mémoire nous prenons la date de démarrage de 2022 vis-à-vis du dernier millésime INSEE connu de 2021, ce qui facilitera le suivi dans le PLU. **Au regard des objectifs de la commune, il convient de vérifier si l'augmentation de la consommation est en adéquation avec la capacité des réseaux à Le Pavillon-Sainte-Julie.**

### Respect de l'armature urbaine

Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés **en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain** (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) **et une analyse des paysages urbains et naturels**. Il s'agit de privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques.

Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant. La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que **l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis** permettent en lien avec les objectifs du PADD **de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé**, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le document d'urbanisme a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.). La délimitation des zones urbaines et à urbaniser ont été définies à partir du diagnostic, des relevés de terrain, des structures villageoises, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillées dans le diagnostic.

### Modération et réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Le PLU s'inscrit également dans un contexte de compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube, par conséquent le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT approuvé. De la même manière, l'association des élus et des services du SCoT nous permet de garantir cette compatibilité. Il était nécessaire de se questionner et de mettre en parallèle les parties actuellement urbanisées de la commune (situation postérieure au PLU – RNU) et les enveloppes constructibles accordées par le plan local d'urbanisme. La possibilité de bâtir, accordée dans un certificat d'urbanisme opérationnel postérieur du projet de PLU, ou une promesse de pouvoir bâtir postérieure aux différentes législations n'est pas recevable et ne vaut pas une décision définitive. Le droit à construire d'une parcelle n'est pas figé dans le temps (ex. une réserve foncière importante sur des unités foncières agricoles ou naturelles).

**Après six ans (date de création d'une zone 2AU)**, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite une révision générale, sauf si la collectivité a déjà acquis une partie du terrain (art. 199-I-2° LCR, art. L. 153- 3 1 CU). Il est donc important de penser un projet de PLU à court et moyen terme, dans le cas présent le projet s'étale entre la période 2022 (après le millésime INSEE 2021) et l'horizon SCoT 2035. L'élaboration du PLU implique la compatibilité avec le SCoT qui souhaite que les communes revoient à la baisse les enveloppes à urbaniser et en réserve foncière dans les PLU anciens mais aussi qu'elles ne soient pas trop consommatrices d'espace dans une logique de réduction de la consommation par rapport à la dernière décennie (transposition des règles du SRADDET Grand Est approuvé le 22 novembre 2019 dans le SCoT Département). Ces plans locaux et les différentes réglementations nationales imposent aux documents d'urbanisme une gestion plus vertueuse de l'espace avec l'encadrement des enveloppes constructibles dans le temps.

### Bilan du besoin en logements

*Point mort + ambition communale – besoin satisfaits entre 2022 et 2035*

$$11 + 9 - 0 = 20$$

En 2035, selon les objectifs du PLU (issus du SCoT), la population municipale serait comprise dans une fourchette de 303 à 315 habitants avec 20 logements créés entre 2022 et 2035. Parmi ces 20 résidences principales en plus, 11 seront uniquement pour satisfaire le point mort (pas d'augmentation du nombre d'habitants). **La production de logement est donc estimée à 20 logements entre le 1er janvier 2022 et 2035.** Pour mémoire nous prenons la date de démarrage de 2022 vis-à-vis du dernier millésime INSEE connu de 2021, ce qui facilitera le suivi dans le PLU.

### Surface totale des besoins fonciers théoriques

Lors de la concertation publique, il est ressorti que les ménages ne jugent pas nécessaire d'accueillir des logements en petit-collectif, le « vivre à la campagne » est synonyme d'espace. Ainsi l'hypothèse de développement de l'habitat se concentre exclusivement sur l'offre de logement individuel autour de 11 logements par hectare (avec des parcelles de taille moyenne de 909 m<sup>2</sup>).

Il est apparu aussi important de prendre en compte le phénomène de rétention foncière (assez présent notamment sur les communes rurales). Le foncier physiquement disponible n'est pas rare mais pas facilement mobilisable. Pour ces raisons, un coefficient modérateur traduisant la rétention foncière est appliqué à la capacité d'accueil déterminée par la commune dans les documents d'urbanisme.

Est pris en compte à ce niveau la réelle disponibilité des terrains à la vente, en appliquant un coefficient de rétention foncière de 1.33 (33% des propriétaires ne souhaitent pas vendre), majorant les besoins en terrains urbanisables. Ce coefficient est rationnel compte tenu de la situation de blocage foncier dans la commune. En comptant une moyenne de 11 logements à l'hectare, il faudrait théoriquement dégager 2.41 hectares de potentiel foncier maximal (espace densifiable, mutable, extension urbaine, etc.).

$$\begin{aligned} \text{Surface totale} &= \text{Besoin en logements} \times \text{taille moyenne des parcelles} \times \text{coefficient de rétention foncière} \\ &= (20 \times 909) \times 1,33 \\ &= 18\,180 \times 1,33 \\ &= 24\,180 \text{ m}^2 \text{ soit } 2,41 \text{ ha} \end{aligned}$$

En réalité, compte tenu de la configuration du village, nous ne pourrions pas forcément mobiliser les 2,41 ha issus du calcul du besoin en logement et la transposition en termes de surfaces. En effet il existe un potentiel densifiable indénié permettant d'accueillir pas moins de 19 logements sur 16 660 m<sup>2</sup>. **Ce qui veut dire que le besoin théorique de 20 logements serait quasiment absorbé par les tissus urbains.**

**La traduction de cet objectif dans le projet de PLU** (intégration des parcelles dans le potentiel densifiable « dents creuses » et ouverture à l'urbanisation - cf. OAP pour plus de détail) :

- Environ 19 logements sont possibles dans les espaces densifiables (jugés mobilisables) sur 16 660 m<sup>2</sup>
- Environ 9 logements sont possibles dans la zone 1AU (lotissement communale) de 13 830 m<sup>2</sup> dont 3 506 m<sup>2</sup> de voirie et d'espace public. Compte tenu des disponibilités dans les tissus urbains, la commune a souhaité phaser l'urbanisation de cette zone après le 1<sup>er</sup> janvier 2035.

**Bilan :**

- entre 2022 et 2035 = 1,66 ha localisé dans les tissus urbains (potentiel densifiable)
- après 2035 = 1,38 ha localisé en zone d'extension urbaine 1AU

### Présence et capacité des réseaux

Reste la question de la présence et de la capacité des réseaux, c'est un des principaux leviers pour la décision des élus vis-à-vis des zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement et les autres zones ouvertes dans un second temps. Il est évident que la présence des réseaux ne garantit pas la constructibilité de la parcelle. En effet, certaines communes sont très entendues, rendre constructible les parcelles d'un bout à l'autre du village, sous prétexte de la présence des réseaux reviendrait à ne pas tenir compte de la réglementation en vigueur notamment la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) en matière de la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels et les enveloppes foncières contenues dans les documents du SCoT.

### Le choix par déduction des contraintes réglementaires rédhibitoires

Il s'agit aussi de superposer les contraintes réglementaires rédhibitoires telles que les zones affectées par une servitude d'utilité publique, l'absence de zones humides ou encore l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire (ex. sites Natura 2000).



Vocation / usage	Explication de la délimitation
UB – mixte, mais à dominante résidentielle	La zone UB correspond aux tissus urbains dans un secteur équipé en voirie et réseaux. Cette zone regroupe des tissus anciens, mais aussi une architecture qui a évolué sur les décennies précédentes. La délimitation de la zone est construite de telle manière que les extensions urbaines sont limitées à <u>la présence ou la capacité des réseaux actuels dans une logique de réduction de l'étalement urbain et de rationalisation des finances publiques</u> . Pour délimiter la zone UB, nous avons analysé l'armature urbaine du territoire (de la plus dense avec une architecture héritée du monde agricole à la plus lâche héritée du modèle pavillonnaire des années 70 – 80's). Tous les secteurs constructibles sont dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Ce secteur abrite des secteurs de jardins avec des constructions isolées de type abris de jardin, annexes, etc. Par mesure d'équité et pour valoriser ces fonds de jardins, il est décidé d'autoriser certaines constructions sous condition. D'autres justifications en termes de zonage et notamment des parcelles constructibles dans les dents creuses se trouvent en page 113 à 117 du rapport de présentation.
UE – réservé aux équipements publics	Ce secteur est exclusivement réservé à des constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif. On retrouve le cimetière, la zone accueillant le foyer rural et les aires de jeux.
1AU – mixte, mais à dominante résidentielle	<p>Cette zone correspond à la future zone d'urbanisation. La localisation de cette zone à urbaniser a été choisie en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes réglementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Il s'agit d'es rares secteurs cohérents pour accueillir des extensions urbaines. Ces secteurs sont sans contraintes majeures.</p> <p>Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois. Pour maîtriser le rythme de construction sur la commune et ses impacts sur l'environnement, la zone 1AU comporte un phasage (ouverture à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2035) sous condition de remplissage des précédentes zones de développement pour l'habitat. Il s'agit d'une parcelle sans rétention foncière puisqu'elle appartient à la commune.</p>
A – agricole	Cette zone correspond aux terres agricoles de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité agricole. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation.
Ac – agricole protégée vis-à-vis du captage	Il s'agit d'un secteur semblable à la zone A, mais inclus dans le zonage réglementaire du captage de la commune nécessitant une protection accrue vis-à-vis des constructions et des occupations du sol qui pourraient être accueillant dans le périmètre de protection du captage. La délimitation a été reprise des cartes des périmètres de protection fournis par l'ARS.
Ap – agricole protégée vis-à-vis des paysages environnant	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.
N – naturelle	Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité naturelle et/ou forestière. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation. Ce secteur abrite des constructions isolées des tissus villageois souvent composés d'anciens habitats agricoles à l'extérieur des villages (Ferme de Sainte-Julie). Aujourd'hui des tiers (non exploitant agricole) y habitent, c'est pourquoi il est nécessaire de prévoir des secteurs de taille réduite pour permettre leur développement mesuré.

## 5. SURFACE GLOBAL DU PLU

Les plans locaux d'urbanisme, conformément aux articles L101-1 à L101-3, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés dans les tissus urbains et en continuité des villages. La grande majorité des espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

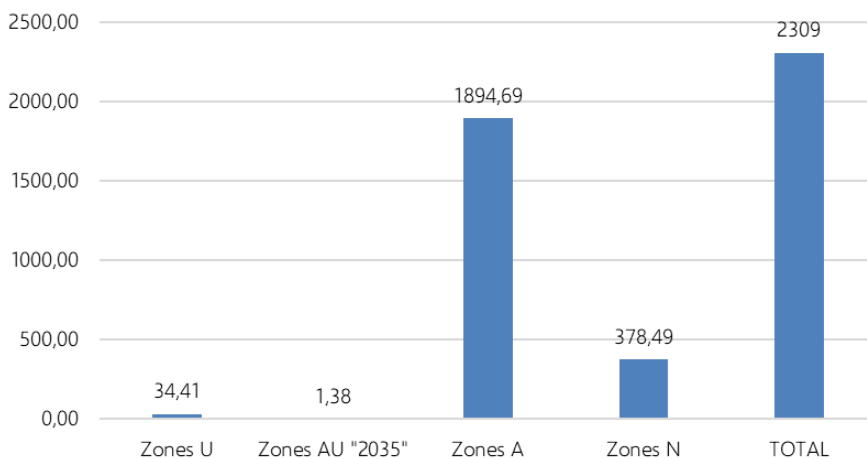
**Les espaces urbains et à urbaniser ne représentant que 1.6% des surfaces du territoire contre 82.1% d'espaces agricoles et 16,4% d'espaces naturels.** L'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu des caractéristiques rurales du territoire. La phase de diagnostic a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) et une analyse des paysages urbains et naturels. Il s'agit de **privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques**, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

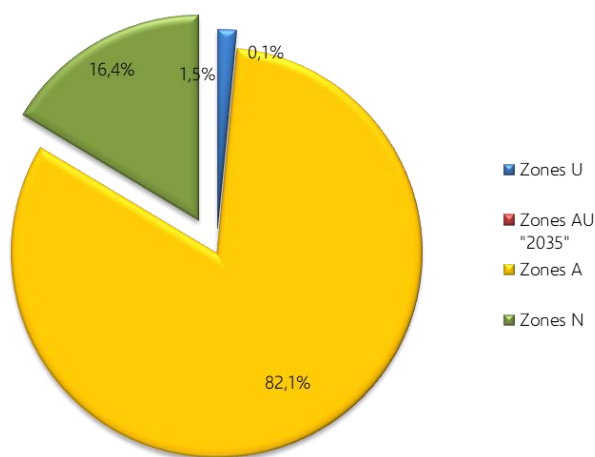
La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que **l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis** permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le document d'urbanisme communal précédemment en vigueur a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.).

### Répartition des surfaces du PLU (en hectare)



### Représentation de la surface de la zone dans le territoire communal



### Répartition des surfaces des zones dans le PLU (en hectare)

- Zone mixte à dominante résidentielle (y compris les dents creuses)
- Zone d'équipements publics
- Zone d'activité
- Zone de développement de l'habitat à court terme (habitat)
- Zone de développement de l'habitat à moyen terme "2035" (habitat)
- Zone de développement de pour les activités économiques
- Zone agricole
- Zone naturelle



Zone du PLU	Description de la zone	PLU arrêté du 19/09/2024		% ban communal
UB	Le secteur UB couvre le village et les extensions contiguës	324 940	<b>32,49</b>	1,41%
UB	<i>Dont trame de jardin avec la possibilité de réalisés des constructions de tailles réduites</i>	<i>75 921</i>	<i>7,59</i>	0,33%
UE	Le secteur UE est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics	19 126	<b>1,91</b>	0,08%
	<b>TOTAL U</b>	<b>344 066</b>	<b>34,41</b>	1,49%

1AU	La zone 1AU couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'à partir du 1er janvier 2035	13 827	<b>1,38</b>	0,06%
	<b>TOTAL AU</b>	<b>13 827</b>	<b>1,38</b>	0,06%

A	La zone A couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.	8 275 474	<b>827,55</b>	35,84%
Ac	La zone Ac couvre la zone non équipée à vocation agricole protégée par un périmètre de protection autour du captage.	299 386	<b>29,94</b>	1,30%
Ap	La zone Ap couvre la zone non équipée à vocation agricole qu'il convient de protéger pour préserver le paysage environnant	10 371 991	<b>1037,20</b>	44,92%
	<b>TOTAL A</b>	<b>18 946 851</b>	<b>1894,69</b>	82,06%

N	La zone N couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.	3 784 865	<b>378,49</b>	16,39%
	<b>TOTAL N</b>	<b>3 784 865</b>	<b>378,49</b>	16,39%

Espaces boisés classés (EBC) - article L 130-1 du code de l'urbanisme	186 049	18,60	0,81%
Éléments remarquables - article L 151-23 du code de l'urbanisme	1 021	0,10	0,00%
Trame de jardin - article L 151-19 du code de l'urbanisme	117 204	11,72	0,51%
Emplacements réservés (ER) - article L 151-41 et L 230-3 du code de l'urbanisme	1 670	0,17	0,01%
	<b>23 089 609</b>	<b>2308,96</b>	100,00%

## 6. EMPLACEMENT RESERVE

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Création d'une voie publique permettant d'élargir (de 3 mètres) le cheminement piéton et de réaliser le contour de la mairie-école	Commune de Le Pavillon-Sainte-Julie	450 m <sup>2</sup>
2	Création d'une voie publique permettant d'élargir (de 1,5 mètre) le cheminement piéton et de réaliser le contour de la mairie-école vers la rue du prêtre (arrière-partie du cimetière)	Commune de Le Pavillon-Sainte-Julie	248 m <sup>2</sup>
3	Création d'un équipement public (ex. zone réservée aux activités périscolaires, végétalisation de la cour de l'école, etc.).	Commune de Le Pavillon-Sainte-Julie	973 m <sup>2</sup>

L'emplacement réservé n°1 en quadrillage rouge est localisé sur la partie nord-est de l'image. Il est nécessaire pour permettre la réalisation du bouclage du chemin piétonnier au dos de la mairie-école et de permettre également son élargissement. Les bus scolaires déposent les écoliers au niveau du parking de la salle polyvalente, ils empruntent ce chemin (assez étroit) et difficile à entretenir (dénivellement, passage d'engins, etc.). Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics pour la mobilité douce. Le bouclage du chemin permettrait de relier la mairie-école sans emprunter le réseau de trottoirs sinueux (pas aux normes PMR) de la Rue Royale.

L'emplacement réservé n°2 en quadrillage rouge est localisé sur la partie nord-ouest de l'image. Il est nécessaire pour permettre la réalisation du bouclage du chemin piétonnier au dos de la mairie-école et de permettre également son élargissement. Les bus scolaires déposent les écoliers au niveau du parking de la salle polyvalente, ils empruntent ce chemin (assez étroit) et difficile à entretenir (dénivellement, passage d'engins, etc.). La chemin est moins large sur la section ouest car la parcelle a déjà été vendue en partie lors de la création du chemin. Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics pour la mobilité douce. Le bouclage du chemin permettrait de relier la mairie-école sans emprunter le réseau de trottoirs sinueux (pas aux normes PMR) de la Rue Royale.

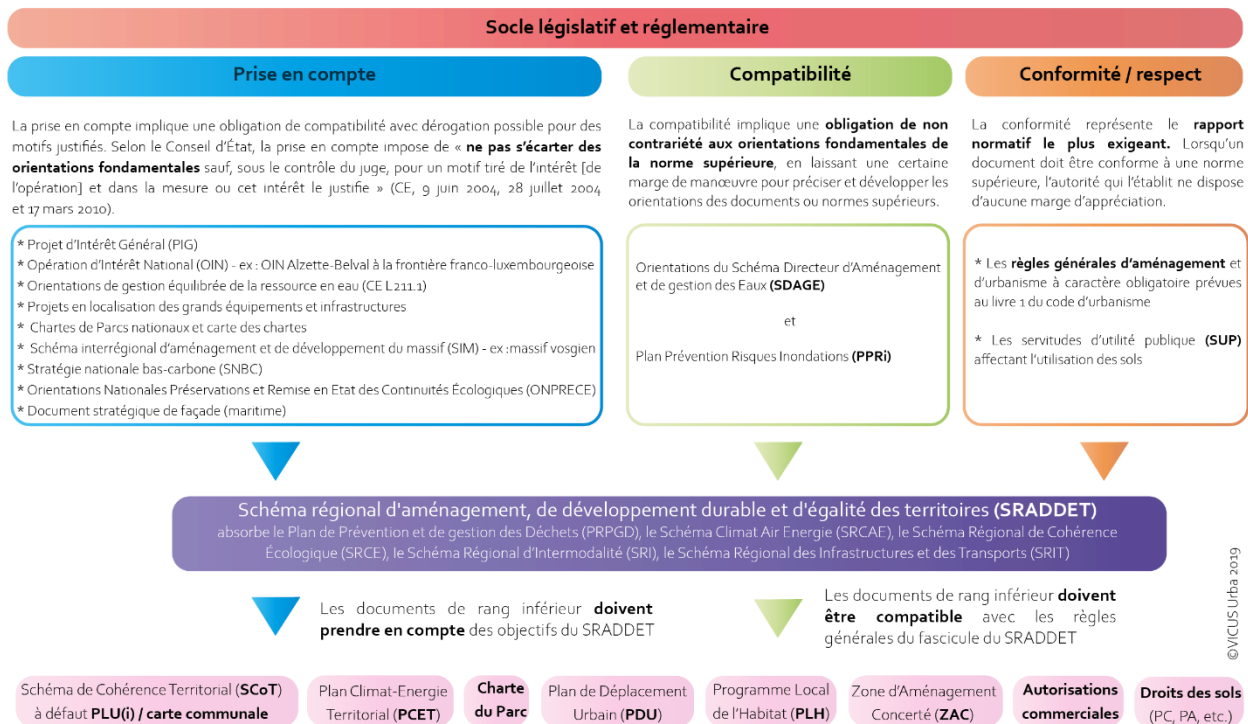
L'emplacement réservé n°3 en quadrillage rouge est localisé sur la partie sud-est de l'image. Il est nécessaire de prévoir des surfaces dans le cas d'un équipement public ou de la végétalisation de la cour de l'école. Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer un équipement public en lien avec la mairie-école.



## 7. L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES MENTIONNES A L'ARTICLE L. 122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE

### Hiérarchie des normes des documents de planification (niveaux d'opposabilité)

suite à la loi NOTRe (7/08/2015) et à l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2019 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme

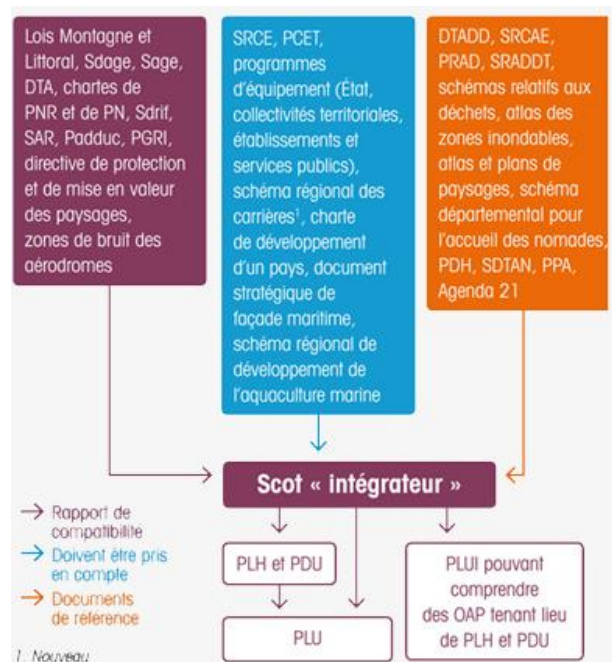


En vertu de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU sera compatible avec différents plans et programmes.

La compatibilité s'apprécie essentiellement sur le fascicule dit « Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ». Le SCoT est un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en œuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un « bassin de vie ». La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, ...).

La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi Alur va plus loin que la loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques. **C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme locaux doivent être rendus compatibles.**

Le SCoT des Territoires de l'Aube, porté par le syndicat mixte D'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART), opposable depuis le 29 juillet 2020, ainsi les enjeux et objectifs du projet de PLU de la commune de Le Pavillon Sainte Julie devront être compatibles. Le dossier de SCoT, le guide méthodologique pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le SCoT, ainsi que les différentes fiches déclinant les thématiques reprises dans sur le SCoT sont en libre accès sur le site internet du syndicat DEPART à l'adresse suivante : [www.syndicatdepart.fr](http://www.syndicatdepart.fr)



Le SCoT des Territoires de l'Aube est approuvé le depuis le 10 février 2020 ainsi les enjeux et objectifs du projet de PLU de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie devront être compatibles. Pour plus de détails vous retrouverez les points de compatibilité en page 132 à 142 du rapport de présentation.

Au regard des orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020 et des traductions dans le PLU de Le Pavillon-Sainte-Julie, **la compatibilité avec le SCoT est assurée.**

## 8. ANALYSE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION

Le diagnostic environnemental a permis de mettre en évidence les enjeux communaux :

- Préserver et prendre en compte les milieux naturels , même les plus ordinaires comme la trame verte au sein des tissus urbains ;
- Préserver l'image et les paysages du village (paysages urbains, paysage proche et paysage lointain).

### Atouts

- Un cadre de vie champêtre relativement préservé
- Absence relative de risques majeurs
- Absence de sites pollués

### Faiblesses

- Environnement biologique ordinaire avec aucun site d'intérêt recensé
- Urbanisation longiligne le long des grands axes de communication

### Opportunités

- Un réseau de Trame Verte à préserver et à mettre en valeur avec des fonctions écologiques ordinaires, mais avec une grande qualité pour le paysage local de la Champagne Crayeuse (terre de grande culture et de banalisation du paysage)

### Menaces

- Image du village rural à préserver
- Appauvrissement de la qualité paysagère

**La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie ne fait pas partie d'un site Natura 2000. Aucun habitat ou oiseaux qui ont fait l'objet de désignation d'un site communautaire n'a été recensé lors des visites de terrains.** Le site le plus proche se situe vers Villemaur « Natura 2000 Marais de la Vanne a Villemaur (zone spéciale de conservation) » à 16 kilomètres de Le Pavillon-Sainte-Julie. Il s'agit d'une tourbière calcique à mésotrophique, reposant sur des alluviaux quaternaires formés d'une grave à silex et d'argiles.

Ce type d'habitat est absent sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie. Les coteaux de Montgeux représentent d'ailleurs une interface géographique entre le site Natura 2000 le plus proche et la commune de référence. Au regard de l'éloignement vis-à-vis du site, de l'absence d'espèces et d'habitats communautaires présents sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, **le projet de PLU n'aura aucune atteinte au site Natura 2000 le plus proche.**

**Par ailleurs, durant les 16 km se succèdent plusieurs variétés de cortèges d'espèces et d'habitats faisant une transition douce vers les tissus urbains de Le Pavillon-Sainte-Julie.** Comme évoqué dans le porter à connaissance de l'État, l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000 n'est pas nécessaire mais l'évaluation environnementale des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine au sens large est obligatoire depuis la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite « loi ASAP ») et son article 40 a modifié les articles L.104-1 et L.104-2 du code de l'urbanisme.

## Carte localisant les sites Natura 2000 les plus proches de la commune



### 9. ANALYSE LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Analyse des incidences sur la santé humaine

La prévention de ces risques passe avant tout par le contrôle de l'utilisation des sols et un dispositif juridique (loi du 2 février 1995, article L 567-1 du code de l'environnement) permet la prise en compte des risques naturels, dans les règles d'urbanisme, à travers les Plans de Prévention des Risques naturels (PPR). La commune de Le Pavillon-Sainte-Julie n'est pas concernée par un risque naturel majeur. Plus largement, le PADD a pour objectif de maîtriser les risques et limiter l'exposition aux nuisances :

- Veiller à la protection des personnes et des biens face à l'écoulement des eaux pluviales : limitation de l'emprise au sol ; imposer un pourcentage d'espaces verts ; favoriser l'infiltration à la parcelle, ...
- Créer des espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités pour la prise en compte des périmètres d'isolement liés aux risques technologiques et des nuisances générées par les activités.

**Mesures d'évitement :** Le plan de zonage a été construit de tel sorte que tout risque naturel, technologique ou nuisances sont évités.

### [Analyse des incidences sur les eaux](#)

L'aménagement de la zone 1AU en zone urbaine va engendrer de nouvelles consommations en eau potable et une pression légèrement accrue sur la ressource. Cette pression modérée est en accord avec le projet d'aménagement de la commune qui vise à garantir le bon traitement des systèmes d'assainissement individuel. Les sites ont été sélectionnés en raison de leur proximité par rapport au réseau d'eau potable : raccordement au réseau public.

**Mesures d'évitement :** En tout état de cause, cette augmentation mesurée de la consommation restera compatible avec la ressource et ne fera pas courir de risque de pénurie. La zone urbaine a été délimitée en tenant compte des raccordements aux réseaux publics. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales. Les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement individuel aux normes et répondant aux exigences des autorités compétentes (contrôle SPANC).

### [Analyse des incidences sur l'air, le bruit et le climat](#)

L'urbanisation des sites ainsi que l'augmentation du trafic routier lié à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités vont accroître raisonnablement les émissions de gaz à effet de serre et engendrer des émissions de polluants en quantité limitée. La compétence réglementaire des collectivités locales est limitée en ce domaine. Toutefois, les communes et leurs groupements peuvent avoir une action importante dans le domaine de la qualité de l'air :

- Au titre des pouvoirs de police du maire,
- Au titre de l'organisation des déplacements dans le cadre de la maîtrise des flux de véhicules et d'un meilleur partage entre modes de transport,
- Au titre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

**Mesures de réduction :** Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe ainsi comme objectifs de favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables, d'améliorer le parc existant, de développer les circulations douces entre quartier, ... Par ailleurs, les dispositions du PLU relatives à la préservation des espaces naturels, au déplacement, à la végétalisation du village, au développement de l'offre de commerces et services au sein du village, ... sont également porteuses d'incidences positives sur la qualité de l'air.

### [Analyse des incidences sur l'espace agricole et naturel](#)

**Les espaces naturels représentent plus de 98,45% du territoire communal (zone N et A). Le paysage naturel ne subit pas de grands bouleversements.** Le PLU propose de protéger les éléments composés d'une richesse écologique et biologique particulière. La trame verte identifiée est préservée afin d'assurer les continuités écologiques. **L'impact du projet de PLU sur les espaces naturels est donc infime puisque ce dernier s'attache à préserver au mieux ces espaces de qualité et de richesses particulières pour certains secteurs.** Il doit au contraire contribuer à une meilleure protection et à une reconnaissance de celle-ci. Par ailleurs, le règlement vise à préserver des ceintures vertes existantes qui contribuent à créer une ambiance végétale et paysagère.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU engendrera l'artificialisation de 1 hectare d'espace agricole et à 0,35 hectare d'espace naturel (voirie). La zone 1AU est actuellement essentiellement vouée à la grande culture intensive. Ponctuellement, on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins et de routes peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

**Mesures d'évitement :** L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de mettre un frein au flou juridique autour de la notion de Partie Actuellement Urbanisée de la commune. Certains propriétaires pensaient que leurs terrains étaient constructibles alors même que ceux-ci sont en dehors des Parties Actuellement Urbanisées c'est-à-dire en extension urbaine. L'élaboration d'un zonage constructible et non constructible permet donc de freiner la consommation d'espace agricole et naturel. L'intégration de la zone 1AU au sein du tissu urbain permettra de réduire le linéaire d'interface urbain/agricole, imitant d'autant les potentielles sources de nuisances et de conflits. Ces mesures sont renforcées par les orientations en faveur de la création d'un tampon végétal en interface avec l'espace agricole. La zone 1AU n'abrite que des espèces animales et végétales communes et largement répandues et qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ni ne bénéficie de protection règlementaire. L'OAP de la zone 1AU comprend des mesures de conservations des espaces végétalisés existants et de végétalisation. Ces orientations devraient permettre le développement d'une nature en ville au sein d'un espace agricole intensif particulièrement artificialisé.

### [Analyse des incidences du plan de zonage](#)

#### Les zones urbaines "U"

- Le secteur **UB** couvre le village et les extensions contiguës ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ;

#### Les zones d'urbanisation future "AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une zone 1AU a été délimitée. Elles ont pour vocation à recevoir des extensions à moyen et long terme. Il s'agit de la zone 1AU couvre la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation essentiellement à vocation d'habitat. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2035

#### La zone agricole "A"

La zone A est destinée aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres de la Champagne crayeuse.

- Le secteur **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- Le secteur **Ac** couvre la zone non équipée à vocation agricole protégée par un périmètre de protection autour du captage ;
- Le secteur **Ap** couvre la zone non équipée à vocation agricole qu'il convient de protéger pour préserver le paysage environnant.

#### La zone naturelle "N"

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels, il s'agit de la zone N couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.

De plus, au titre des articles R.151-31 à R.151-34 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître les prescriptions surfaciques suivantes :

- Des Espaces Boisés Classés (EBC) : l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet de classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.
- Des emplacements réservés pour des projet d'intérêt général ;
- Des éléments remarquables (paysagers) à préserver ;

L'élaboration concerne principalement la redéfinition des zones d'extension à vocation résidentielle avec la réduction de ces zones en compatibilité avec les dispositions du SCoT des Territoires de l'Aube qui priorise le renouvellement urbain et la densification du tissu pour développer l'habitat et le maintien d'une zone destinée à l'extension de la zone artisanale. **La traduction de cet objectif dans le projet de PLU** (intégration des parcelles dans le potentiel densifiable « dents creuses » et ouverture à l'urbanisation - cf. OAP pour plus de détail) :

- Environ 19 logements sont possibles dans les espaces densifiables (jugés mobilisables) sur 16 660 m<sup>2</sup>
- Environ 9 logements sont possibles dans la zone 1AU (lotissement communale) de 13 830 m<sup>2</sup> dont 3 506 m<sup>2</sup> de voirie et d'espace public. Compte tenu des disponibilités dans les tissus urbains, la commune a souhaité phaser l'urbanisation de cette zone après le 1<sup>er</sup> janvier 2035.

**Bilan :**

- entre 2022 et 2035 = 1,66 ha localisé dans les tissus urbains (potentiel densifiable)
- après 2035 = 1,38 ha localisé en zone d'extension urbaine 1AU

Mais aussi :

- La réduction des zones à urbaniser à vocation résidentielle 1AU compte tenu de la priorité donnée à l'utilisation des espaces libres à l'intérieur des zones déjà urbanisées ;
- La mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2035 aucune surface en extension urbaine à l'horizon 2035 ;
- Le projet d'aménagement du PLU s'inscrit en effet dans une démarche globale d'un développement équilibré et économe en consommation de l'espace. L'inventaire des disponibilités au sein du tissu a permis d'estimer un potentiel de constructions en zone urbanisée.

**10. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la volonté d'un développement équilibré et intégré dans une logique de cohésion sociale, de création de lieux de vie et d'emploi tout en ayant l'ambition d'aménager un cadre de vie de qualité. La préservation de l'environnement et la maîtrise de l'urbanisation sont des axes importants du PADD qui se traduisent règlementairement par la préservation des ressources agricoles et une réduction des surfaces urbanisables.

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
<b>Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir l'identité communale</li> <li>• Réappropriation des espaces</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconquête urbaine (notamment des logements vacants),</li> <li>• Amélioration du cadre de vie,</li> <li>• Favorise la nature en ville et la biodiversité ordinaire, préserve les corridors écologiques au sein du tissu urbain.</li> </ul>
<b>La politique d'habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation modérée de l'espace agricole, naturel et forestier,</li> <li>• Réappropriation des espaces</li> <li>• Diversification des logements</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserve l'espace agricole, lutte contre l'imperméabilisation,</li> <li>• Habitat plus dense (application des densités de logements par hectare du SCoT des Territoires de l'Aube</li> <li>• Des logements plus adaptés en modes de vie (projet d'habitat séniors)</li> </ul>

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
<b>La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorisation patrimoniale de la trame verte et des espaces de respiration</li> <li>• Affirmation des potentialités naturelles : mise en valeur des berges, maintien des espaces naturels...</li> <li>• Affirmation des potentialités touristiques.</li> <li>• Préservation de la santé publique : espaces tampons, réduction des émissions de GES...</li> <li>• Promotion d'une mobilité active</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favorise la biodiversité, préserve les corridors écologiques.</li> <li>• Amélioration du cadre de vie.</li> <li>• Favorise la nature en ville.</li> <li>• Lutte contre le changement climatique.</li> </ul>
<b>Les éléments de paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par la valorisation des paysages locaux</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en valeur des ceintures vertes</li> <li>• Intégration paysagère du bâti existant, mais aussi des zones de développement (cf. règlement et OAP)</li> </ul>
<b>La maîtrise des risques, pollutions et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration de la culture du risque</li> </ul>
<b>Le développement économique et l'équipement commercial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre</li> <li>• Accompagner les activités existantes et affirmer la présence d'équipements d'envergure,</li> <li>• Aménagement d'un cadre de vie attractif offrant services et commerces de proximité</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favorise le développement des emplois et commerces de proximité et la diminution des déplacements motorisés : préservation de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES.</li> <li>• Peu de zone de développement économique sur la commune et uniquement pour répondre à des besoins locaux et à des porteurs de projets mobilisés (absence de rétention foncière)</li> </ul>
<b>Les orientations en matière de transport et de déplacement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir des efforts de déplacements plus sécurisés sur l'ensemble de la commune,</li> <li>• Développer des circulations douces,</li> <li>• Poursuivre la requalification des entrées de ville en lien la sécurité routière.</li> <li>• Mutualiser les usages.</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminution des déplacements motorisés.</li> <li>• Amélioration de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES, lutte contre le changement climatique.</li> <li>• Lutte contre la précarité énergétique.</li> </ul>
<b>Le développement des communications numériques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raccordement aisé au réseau local via l'implantation des futures zones de développement au plus près du réseau existant</li> </ul>
<b>La politique en matière de loisirs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capitaliser sur le patrimoine local pour développer les itinéraires de promenades et de randonnées</li> <li>• Promouvoir le sport nature</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire la promotion des activités sportives existantes</li> <li>• Fédérer les randonneurs autour de la mise en valeur du point de vue paysager</li> </ul>
<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer en priorité les espaces dans l'enveloppe urbaine</li> <li>• Optimiser les capacités constructibles du territoire</li> <li>• La définition d'une enveloppe urbaine à ne pas dépasser</li> <li>• Satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière</li> </ul>	++	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration de zones urbaines en secteur d'OAP pour préserver le cadre de vie de la commune et son architecture</li> <li>• Construction du PLU autour d'un scénario de croissance démographique réaliste compte tenu des évolutions sur les dernières années</li> <li>• 100% des espaces en extensions urbaines seront ouvert à l'urbanisation après des conditions de remplissage et après le 1<sup>er</sup> janvier 2035</li> </ul>

En conclusion, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne génère pas d'incidences négatives particulières sur l'environnement, au contraire, il est bénéfique vis-à-vis de la situation actuelle (situation au Règlement National d'Urbanisme sans trop d'outils et d'actions sur le plan paysager). A contrario, ce dernier intègre plusieurs mesures visant à concilier la vitalité urbaine avec la préservation des spécificités environnementales et paysagères du territoire et à améliorer le cadre de vie, en particulier par l'amélioration des déplacements, la préservation et la mise en valeur de la trame verte, la modération de la consommation de l'espace agricole.

11. PRESENTE LES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Mesure d'évitement	Entité	Effet résiduel
Protection des arbres et haies existantes en EBC	Biodiversité / paysages	Nul
Préservation des espaces agricoles (zone A)	Biodiversité / Agriculture	Nul
Préservation des espaces naturels (zone N)	Biodiversité	Nul
Prise en compte des prescriptions vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Risque	Nul
Choix des sites d'extension avec une faible valeur patrimoniale en termes de biodiversité	Biodiversité / paysages	Nul
Objectif d'augmentation mesuré de la population	Toutes entités confondues	Faible
Conservations des espaces végétalisés existants dans les OAP	Biodiversité / paysages	Nul
Création d'espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités dans les OAP	Santé / biodiversité / nuisances / paysages	Faible
Réduction du linéaire d'interface urbain/agricole	Santé / agriculture / nuisances / paysages	Nul
Mesures de réduction	Entité	Effet résiduel
Mesures règlementaires au PLU : 1 arbre à planter tous les 200 m <sup>2</sup> de surface restante autour des constructions, au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé, traitement des eaux pluviales, ...		Faible
Recommandations d'essences régionales à planter	Biodiversité / paysages	Nul
Tampon végétal à créer le long des voies et en interface avec la zone agricole	Biodiversité / paysages	Faible
Favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables	Énergie / qualité de l'air	Faible
Amélioration du parc de logement existant	Énergie / qualité de l'air	Nul
Mesures de compensation	Entité	Effet résiduel
Choix des sites d'extension en continuité du tissu urbanisé et bénéficiant d'Orientations d'Aménagement : optimisation du gabarit des voiries, création de cheminements doux, ...	Déplacements / Qualité de l'air	Faible

## 12. DEFINIT LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS

En vertu de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, « **six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, **l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres**, ou le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article [L. 121-22-1](#), cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'[article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales](#). Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Les indicateurs présentés ci-après permettront à la commune de réaliser une analyse des impacts générés par la mise en œuvre du PLU. L'analyse pourra être effectuée à partir des éléments définis dans ce présent rapport et des permis de construire, déclaration préalable déposée en mairie, recensement INSEE, etc. **Les indicateurs ont été sélectionnés de manière à retenir :**

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner et à utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

Pour plus de détail, vous retrouverez ces indicateurs en page 233 et 234 du rapport de présentation.

## 13. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La mise en œuvre du PLU a été analysée sous l'angle des thématiques environnementales. Aucune incidence négative significative sur l'environnement n'en ressort et, le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction ou compensatoires ont été requises. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est attaché à structurer, de manière raisonnée et réaliste, l'espace constructible en :

- Préservant et valorisant le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise,
- Œuvrant à un développement maîtrisé de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable tout en prenant en compte les exigences économiques du territoire.

Ce document s'inscrit ainsi dans les exigences de la préservation de l'environnement et de l'activité agricole, de la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et plus largement du cadre de vie. **La préservation de l'environnement par le PLU a permis de garantir l'absence d'incidences du projet d'urbanisme sur l'environnement en général. En définitive, le PLU préserve ainsi un espace naturel et un cadre de vie de qualité** tout en permettant de conforter un développement démographique, économique et urbain réaliste, conformément aux objectifs légaux des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.