

**Révision allégée n°1
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**NOTE DE PRESENTATION
POUR DEMANDE EXAMEN AU CAS PAR CAS « AD HOC »
ET EXAMEN CONJOINT**

Prescription de la révision allégée n°1 du PLU par délibération du **5 juin 2025**

Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du **12 juin 2019**
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé par délibération du **9 mars 2021**

SOMMAIRE

CADRE GENERAL DE LA PROCEDURE	3
1. Les objectifs poursuivis de la révision allégée n°1 du PLU et procédure	3
2. Compatibilité du projet avec le PADD	4
3. Contexte du projet	5
EVOLUTION DES PIECES DU PLU	10
1. Adaptation du zonage	10
2. Adaptation du règlement écrit	11
3. Modification de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	11
4. Adaptation du rapport de présentation – justifications des choix retenus	14
EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	15
1. Milieux naturels	15
2. Ressource en eau et assainissement	17
3. Paysage et patrimoine	17
4. Risques et contraintes du site	18
5. Compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube	19
CONCLUSION	20
ANNEXE :	21

Légende :

~~Elément supprimé dans le cadre de la présente révision allégée n°1~~

CADRE GENERAL DE LA PROCEDURE

1. Les objectifs poursuivis de la révision allégée n°1 du PLU et procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mailly-le-Camp a été approuvé par délibération en date du 12 juin 2019, puis modifié par l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvé par délibération en date du 9 mars 2021.

Par délibération en date du 5 juin 2025, la commune de Mailly-le-Camp souhaite engager une nouvelle procédure d'évolution du PLU lui permettant de réduire la zone agricole par la suppression du secteur Ai, pour le fusionner avec l'emprise de la zone AUA « Tomelle Nord ». Cela a pour objectif de permettre l'accueil de nouvelles familles (lié aux besoins en logement depuis l'arrivée du 5^{ème} Régiment des Dragons, en complément du site militaire de Mailly-le-Camp), avec un projet porté par la commune dans l'intérêt général.

Il s'agirait en effet, de poursuivre la couture urbaine du bourg, en continuité des lotissements existants récemment créés, qui tient compte du paysage et des connexions avec le centre-bourg.

Conformément à l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme qui régit la procédure de révision allégée du PLU, la commune de Mailly-le-Camp s'engage donc dans la révision allégée n°1 du PLU avec pour unique objet de procéder à la fusion de la zone urbaine Aia avec le secteur Ai, pour permettre d'accueillir de nouvelles familles et de répondre aux besoins en logements en évolution sur le territoire communal depuis l'arrivée du 5^{ème} régiment de Dragons, renforçant la dynamique portée par le camp militaire, mais également par l'opportunité d'un aménagement global en couture urbaine, à proximité des équipements, hors espaces naturels sensibles.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document. Par conséquent, il convient de mettre en œuvre le régime juridique lié à la révision allégée régie par l'article L. 153-34, à savoir :

« Article L153-34 du code de l'urbanisme :

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 1329 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables** :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

2. Compatibilité du projet avec le PADD

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe trois grandes orientations sur la commune de Mailly-le-Camp dont la première sur laquelle s'appuie la présente révision allégée n°1 du PLU :

1. Assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit

- ❖ Poursuivre le développement progressif de la population en se dotant des espaces suffisants pour accompagner la dynamique démographique

« La commune affiche une augmentation du nombre d'habitants depuis 1990 qui doit se poursuivre à long terme grâce aux installations de civils mais aussi grâce à la dynamique actuelle portée par le camp militaire.

Il est donc important d'anticiper ces arrivées en permettant la construction de nouveaux logements adaptés à la demande en termes de superficie habitable, d'espace libre de terrain, de morphologie architecturale ...

L'objectif de la commune est de fixer des familles à l'intérieur du village. Au regard du nombre de militaires qui s'installeront et de l'évolution démographique « civile », l'objectif démographique municipal est porté à 1670 habitants en 2030. »

Avec 1636 habitants en 2014 (selon le rapport de présentation du PLU en vigueur), la commune c'était alors fixée un projet d'accueil de 1670 habitants en 2030, soit une augmentation de 2,08%. Toutefois à aujourd'hui, la commune compte 2012 habitants en 2022 (recensement INSEE), soit une augmentation de près de 23% par rapport à la projection envisagée par le PLU à son approbation ; liée à l'arrivée du 5^{ème} régiment des Dragons sur le Camp militaire de Mailly-le-Camp.

Au sein de cette première orientation, elle affirmait donc **permettre l'accueil de nouveaux habitants, principalement des familles, à la suite de l'arrivée du 5^{ème} régiment des Dragons sur la commune, tout en offrant un cadre de vie de qualité** par « le bon fonctionnement des équipements publics des habitants », et en permettant de **dynamiser son économie locale**.

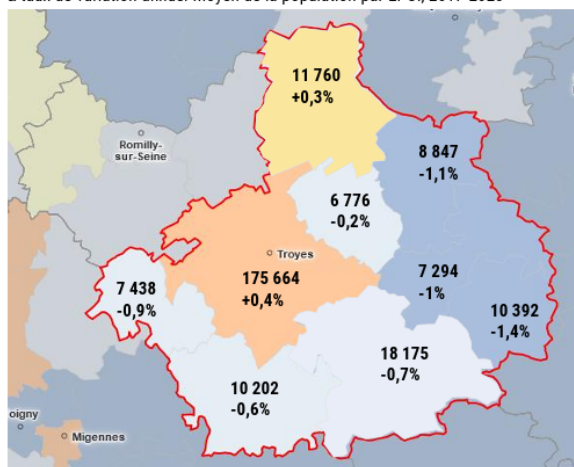
La révision allégée n°1 qui a pour objectif de renforcer la zone d'urbanisation future des « Tomelle Nord », par la fusion avec le secteur Ai – secteur agricole inconstructible, en couture urbaine du bourg, répond aux orientations envisagées par la commune, retranscrite ci-avant dans le PADD.

3. Contexte du projet

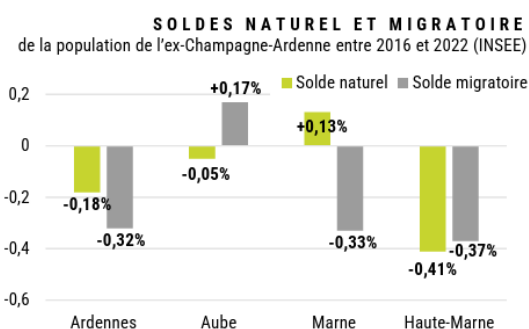
A. CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE LOCAL

Commune rurale du Nord de l'Aube (10), Mailly-le-Camp fait partie de la Communauté de Communes d'Arcis-Mailly-Ramrupt (CCAMR), couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube, qui a récemment publié dans le Référentiel des Territoires, la dynamique socio-démographique et économique de l'intercommunalité.

POPULATION MUNICIPALE 2023
& taux de variation annuel moyen de la population par EPCI, 2017-2023



◀ Une augmentation de la population du SCoT entre 2017 et 2023 essentiellement liée à la dynamique démographique de Troyes Champagne Métropole suivie par celle d'Arcis Mailly Ramrupt



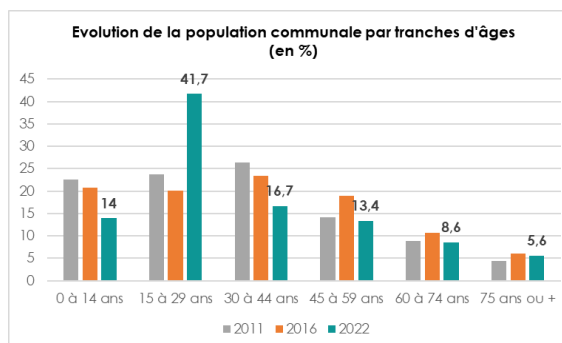
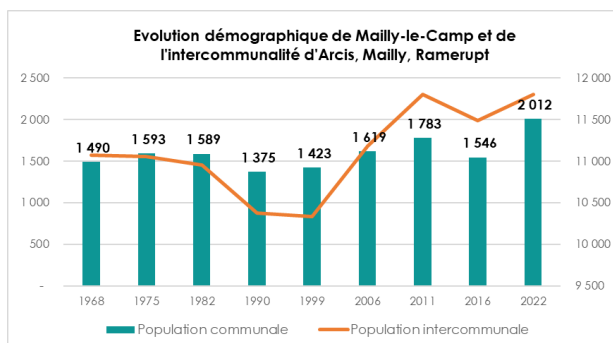
▲ Dans l'Aube, une attractivité du territoire qui se conforte et un solde naturel qui reste stable

Extrait du Référentiel des Territoires 2026 – SCoT des Territoires de l'Aube

A ce titre, la Communauté de Communes d'Arcis-Mailly-Ramrupt (CCARM), avec l'agglomération de Troyes Champagne Métropole (TCM), font parties des 2 intercommunalités ayant connues une augmentation de la démographie entre 2017 et 2023 ; à hauteur de + 0,3% pour la CCARM (soit une moyenne de +48 habitants par an, et + 0,4% pour TCM.

Cette augmentation non négligeable de la population s'explique par la reprise de la démographie en 2016 (arrivée du 5^{ème} régiment des Dragons) sur la commune, lui permettant de présenter une croissance démographique de l'ordre de 30,14% entre 2016 et 2022, soit 5,02% par an.

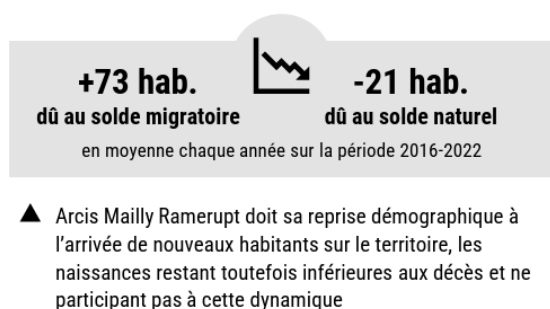
Cette croissance démographique s'appuie sur des soles naturels et migratoires positifs, et sur la présence d'une population très jeune (55,7% des habitants sont âgés de 0 à 29 ans, 30,1% de 30 à 59 ans en 2022).



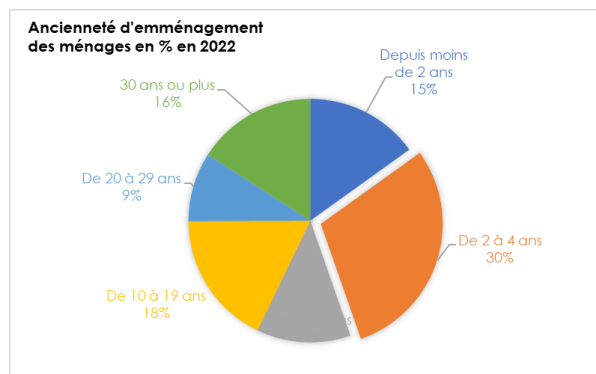
Source : Insee 2022

Concernant le parc de logements, la commune de Mailly-le-Camp compte 80,4% de résidences principales en 2022, avec une augmentation connue entre 2016 et 2022 (+24 constructions).

A noter toutefois que le taux de logements vacants reste élevé sur la commune, du fait du parc de logements militaires vétustes, en cours de réhabilitation. Pour ce qui est du parc de logements hors foncier militaire, la commune fait partie du programme d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) porté par la CCARM.



Extrait du Référentiel des Territoires 2026 CCARM – SCot des Territoires de l'Aube

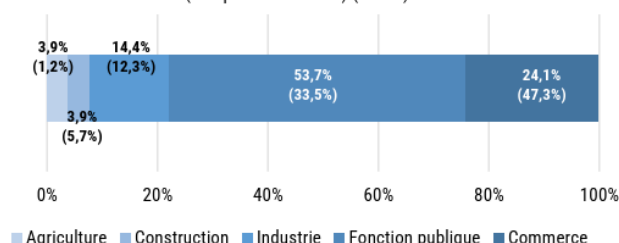


Source : Insee 2022

Il est également possible de souligner la part importante des ménages ayant emménagées entre 2018 et 2022, de l'ordre de 45% ; ce qui souligne l'attractivité de la commune.

Enfin, concernant l'emploi, comme souligné dans le Référentiel des Territoires 2026 pour la CCARM, en comparaison avec la France, la CCARM présente un bassin de vie caractérisé par l'agro-industrie, mais avec une part importante de fonction publique liée à la présence du Camp militaire sur la commune de Mailly-le-Camp, et de ses nouveaux arrivants.

PART DE L'EMPLOI SALARIÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2022
(comparaison France) (INSEE)



▲ La part de l'emploi salarié dans la fonction publique reflète le poids important de ce secteur d'activité pour le territoire, lié à la présence du camp militaire de Mailly. Le profil du bassin de vie reste caractérisé par l'agro-industrie en comparaison des moyennes nationales

Extrait du Référentiel des Territoires 2026 CCARM – SCot des Territoires de l'Aube

En effet, en 2022, la commune compte 88,3% d'actifs (contre 83% en 2016), dont 84,6% ayant un emploi ; ce qui est nettement supérieur à la tendance nationale et du département de l'Aube (respectivement 66,3% et 63,8% d'actifs ayant un emploi en 2022).

C'est pourquoi, la commune de Mailly-le-Camp souhaite poursuivre dynamique socio-démographique actuelle, en permettant l'accueil de nouveaux habitants au travers d'un nouvel aménagement sur un foncier qui sera intégralement communal, soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation tenant compte de la couture urbaine avec les équipements du bourg, les quartiers environnants et le paysage. A noter que la commune a été lauréate du programme "Village d'avenir" en 2025.

B. LOCALISATION ET PRESENTATION DU PROJET

Le village de Mailly-le-Camp est situé au Nord de la Champagne crayeuse. Il constitue un village de fond de vallée humide inscrit dans un paysage faiblement ondulé. Les jardins, les vergers ainsi que la ripisylve et les boisements bordent le Nord du village, qui est également ceinturé physiquement par des infrastructures de transport composées de la RD677 à l'Ouest, et de la voie ferrée au Sud. La présente procédure de révision allégée n°1 du PLU a pour objectif de venir épaissir le bourg, à proximité immédiate des équipements communaux, sans dépasser la frontière physique créée par la route départementale 677.



Source : Géoportail ; Réalisation Ô Lien

Situé entre la RD677 et les équipements communaux, l'emprise du projet vient donc en couture urbaine, renforcer le tissu pavillonnaire du bourg, en continuité des projets de lotissements de ces dernières années, en entrée de bourg.



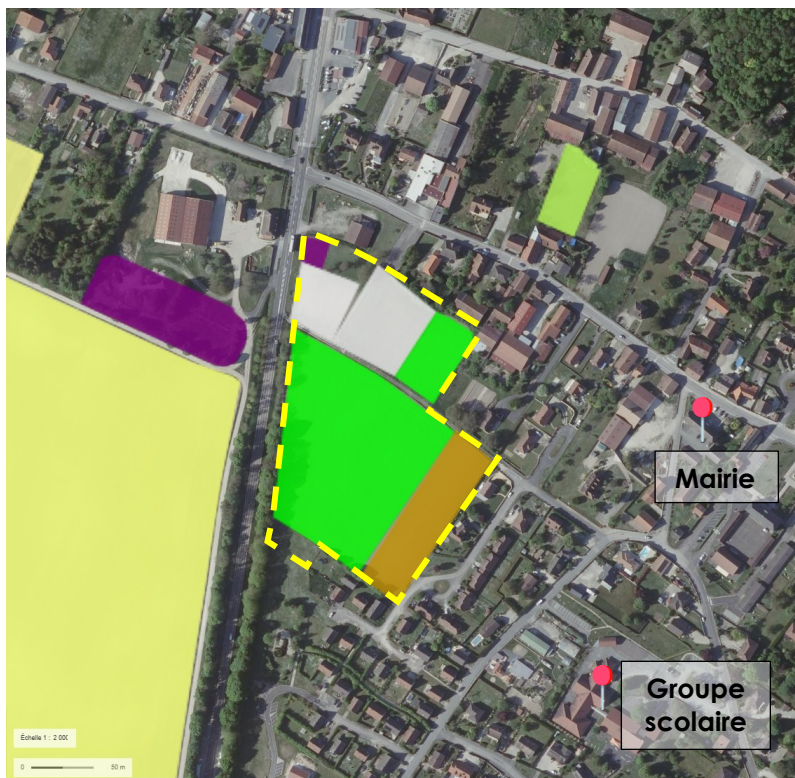
Vue depuis le lotissement, sur le chemin agricole



Vue depuis la RD677 sur le chemin agricole

L'emprise du site est actuellement traversée par un chemin agricole, le Chemin des Tomelle (accessible depuis la RD677), qui permet aux agriculteurs de cultiver les terrains principalement sur la partie Sud de ce dernier ; ceux au Nord étant en gel (RGP2024 : maïs et protéagineux).

A noter que le secteur Ai, qui ne concerne que l'Ouest et le Nord de l'emprise de la future zone AUa « étendue » dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU, ne concerne que 45% de terres cultivées selon le RGP2024, les autres étant gelées et/ou non cultivées.



Source : Géoportail

Ces parcelles restent très proches des habitations pavillonnaires au Nord, à l'Est et au Sud et enclavées par la RD677 à l'Ouest.

Au sein du PLU en vigueur, dans l'emprise du projet, les parcelles sont inscrites :

- En zone AUa, zone d'urbanisation future les « Tomelles Nord », en continuité des lotissements, dont l'ouverture à l'urbanisation est prioritaire ;
- En secteur Ai, secteur agricole inconstructible pour les parcelles au Nord du chemin, ainsi que la partie Ouest de la parcelle longeant la RD677.

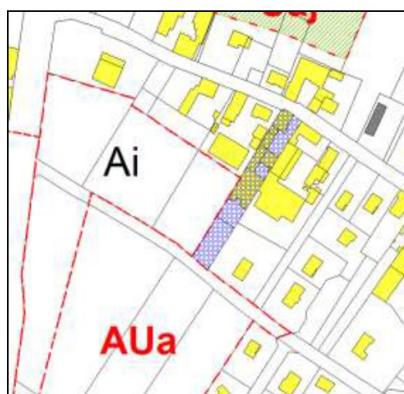


Source : Extrait PLU en vigueur

Pour mémoire, comme indiqué dans le rapport de présentation du PLU en vigueur (page 108), le secteur Ai correspond aux espaces agricoles inconstructibles du fait leur localisation par rapport à la zone d'habitat et au potentiel de développement urbain à plus long terme. Il s'agissait en effet d'un secteur mobilisé en cas de future extension de la zone urbaine, qui ne permet pas la constructibilité actuellement dans le PLU en vigueur.

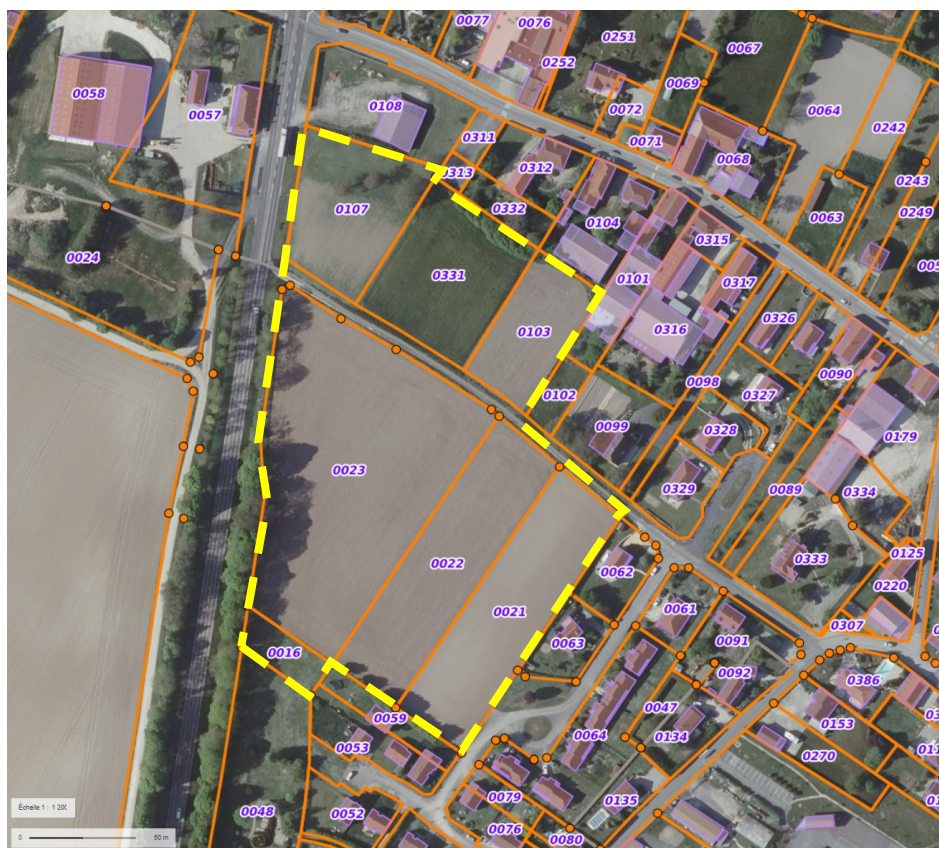
Un emplacement réservé est créé. Sa superficie est de 2015 m². Il a pour destination l'aménagement d'un accès à la zone AU dans le but de venir compléter le réseau viaire autour de ce secteur et d'améliorer ses attaches au tissu existant.

De plus, l'emplacement réservé n°1, inscrit sur les parcelles 101 et 102, au Nord de l'emprise du site, a pour objectif la démolition du bâti délabré, pour création d'une voie de désenclavement du site, dans le PLU en vigueur (voir extrait rapport de présentation page 90 – PLU en vigueur).



Source : Extrait PLU en vigueur

* A noter que le secteur Aua situé au Sud de l'emprise du projet, et le lotissement récemment viabilité et construit.



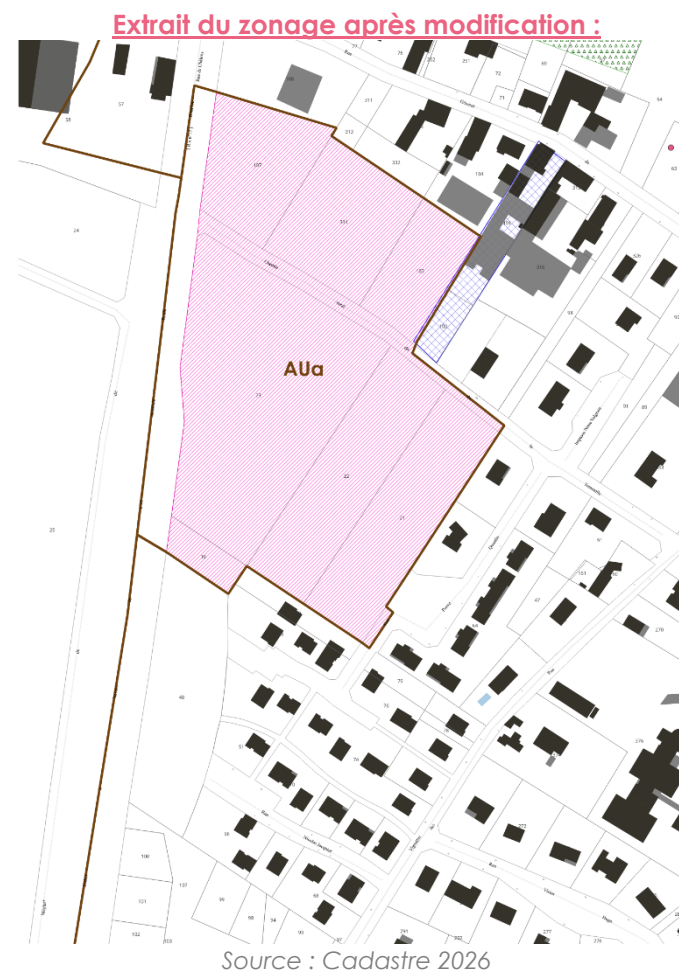
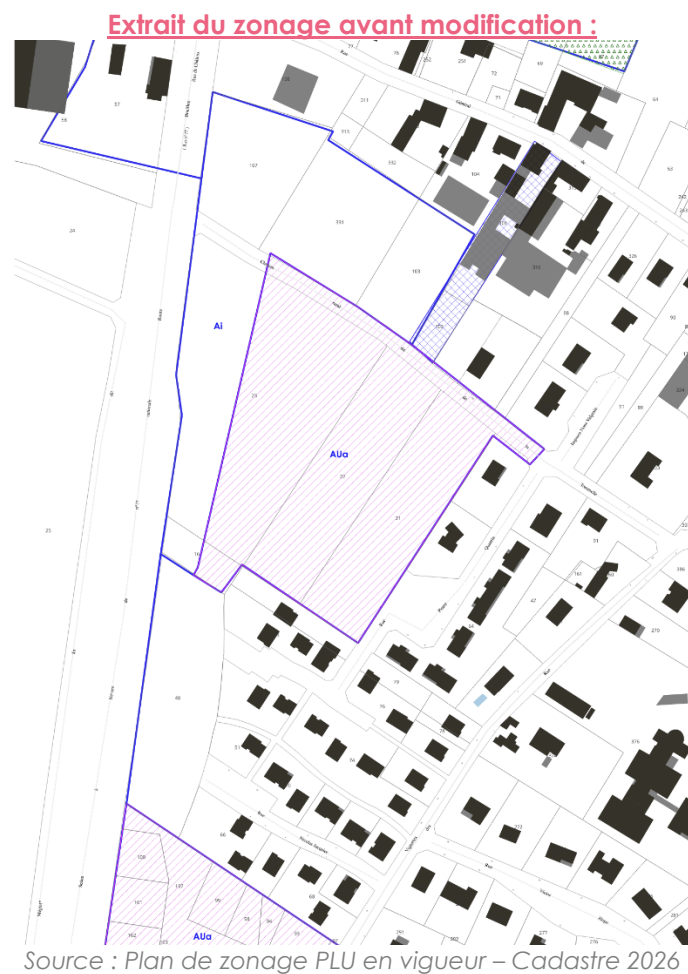
Source : Géoportail 2026

L'emprise du projet se situe sur les parcelles section XI 107, 331, 103, 16, 23, 22 et 21.

EVOLUTION DES PIECES DU PLU

1. Adaptation du zonage

→ Fusion des secteurs Ai et AUa, pour former un unique secteur AUa



2. Adaptation du règlement écrit

→ Suppression du secteur Ai au sein du règlement écrit.

La présente révision allégée n°1 du PLU a pour objectif de supprimer le secteur Ai au sein du PLU en vigueur, dans l'en-tête de chapitre et dans l'article 1 de la zone agricole – zone A, pages 46 et 47.

Ces modifications sont présentées en annexe de la présente note, dans l'extrait de la zone agricole du règlement du PLU en vigueur (pages 45 à 53).

3. Modification de l'OAP « Tomelle Nord », schéma et principes d'aménagement

→ Modification de l'OAP « Tomelle Nord », schéma et principes d'aménagement

La zone d'urbanisation future AUa ayant évolué, l'orientation d'aménagement a été mise à jour, pour le secteur de Tomelle Nord.

Aucun accès depuis/sur la RD677 n'est autorisée, bien que l'étude entrée de ville annexée au PLU en vigueur l'ait envisagée. Il s'agit en effet de garantir la sécurité des habitants et usagers de la route en entrée de commune. De plus, le site sera connecté au réseau communal, ce qui participera à l'amélioration du maillage du bourg. Le site sera alors connecté à la rue du Général de Gaulle et à la rue Pierre Quantin, par l'intermédiaire d'une voie en « boucle », optimisant la gestion des déplacements sur l'emprise du site.

La voie interne devra être paysagée, par l'intermédiaire d'une ponctuation d'arbres, voire de noues paysagères si les sols le permettent. Des espaces de stationnement viendront également ponctuer la voie interne du futur quartier, pour permettre des stationnements ponctuels. A noter que le stationnement privé doit être réalisé à la parcelle, conformément au règlement écrit de la zone.

Des continuités piétonnes seront assurées, permettant de connecter le site à l'espace public au Sud, Le jardin des Merveilles, à l'Est pour rejoindre notamment le groupe scolaire et les équipements communaux, et au Nord pour rejoindre la rue principale traversant le bourg d'Ouest en Est.

La zone d'urbanisation future a une vocation principale d'habitat. Elle permettra d'accueillir de nouvelles familles, mais aussi de prendre en compte le phénomène de denserement des ménages. Il est demandé que les constructions optimisent leur ensoleillement, ce qui au vu du positionnement du site et de la trame viaire est envisageable.

Concernant le paysage, le merlon paysager longeant la RD677 doit être maintenu, voir renforcé dans sa continuité, puisqu'il constitue un espace paysager tampon avec la voie classée à grande circulation. Ce dernier permet à la fois l'intégration du site dans le paysage local, mais aussi d'atténuer le bruit du trafic, et de garantir la qualité de l'entrée de ville.

Au vu du schéma d'aménagement proposé, le cœur d'ilot sera composé des jardins des futures constructions, tout comme les contours, ce qui participera à la trame verte urbaine locale.

Extrait de l'OAP avant modification

Pages 10, 11 et 13 de la pièce OAP)

SECTEURS 1 et 2 : Vocation principale d'habitat

 Jardin d'Émerveille (existant)

Principes d'aménagement du réseau de déplacement

-  Accès pour les modes de déplacements doux
-  Cheminements pour modes de déplacement doux
-  Accès mixtes (déplacements doux / déplacements motorisés)
-  Réseau viaire en voirie partagée à double sens
-  Réseau viaire en voirie partagée à sens unique
-  Bande à planter d'arbres

4.1. Zone AU, secteur AUa**4.1.1. Secteur dit « La Tomelle Nord »**

Le secteur peut être aménagé par le biais d'un aménagement au coup par coup, aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

Bien intégré au tissu existant, le secteur est proche de la RD677 sur laquelle aucun accès n'est autorisé.

Encore une fois, la superficie importante (2,73 ha) nécessite une réflexion en amont notamment sur les accès et les déplacements au sein de l'opération.

Sa localisation en fait un quartier à dominante d'habitat (manque de polarité commerciale).

❖ Environnement et intégration paysagère

Comme pour « La Tomelle Sud », le projet s'intègre à l'existant et sa frange Ouest se rapprochant de la RD677 est le principal secteur à devoir faire l'objet d'une attention particulière en termes d'intégration paysagère.

Ainsi, une bande paysagère plantée sera créée sur une largeur de 5 m minimum par rapport à la limite correspondante de l'espace agricole. Cet espace sera planté de haies vives aux essences locales. Le but est ici de créer un espace tampon, permettant de modérer le bruit et de limiter la visibilité entre les deux espaces.

Le programme doit compter sur une végétalisation interne principalement assurée sur les espaces privés et à une animation du paysage urbain grâce à l'aménagement de parcelles variées en taille notamment, en forme, ainsi que par le tracé d'axes de déplacement présentant des courbes.

❖ Continuité du maillage de voirie

Le réseau de déplacement se veut donner la priorité aux déplacements doux. A ce titre il est constitué d'axes à double sens et à sens unique, en voirie partagée.

Les accès au nombre de trois permettent une bonne perméabilité vis-à-vis du reste de la trame existante.

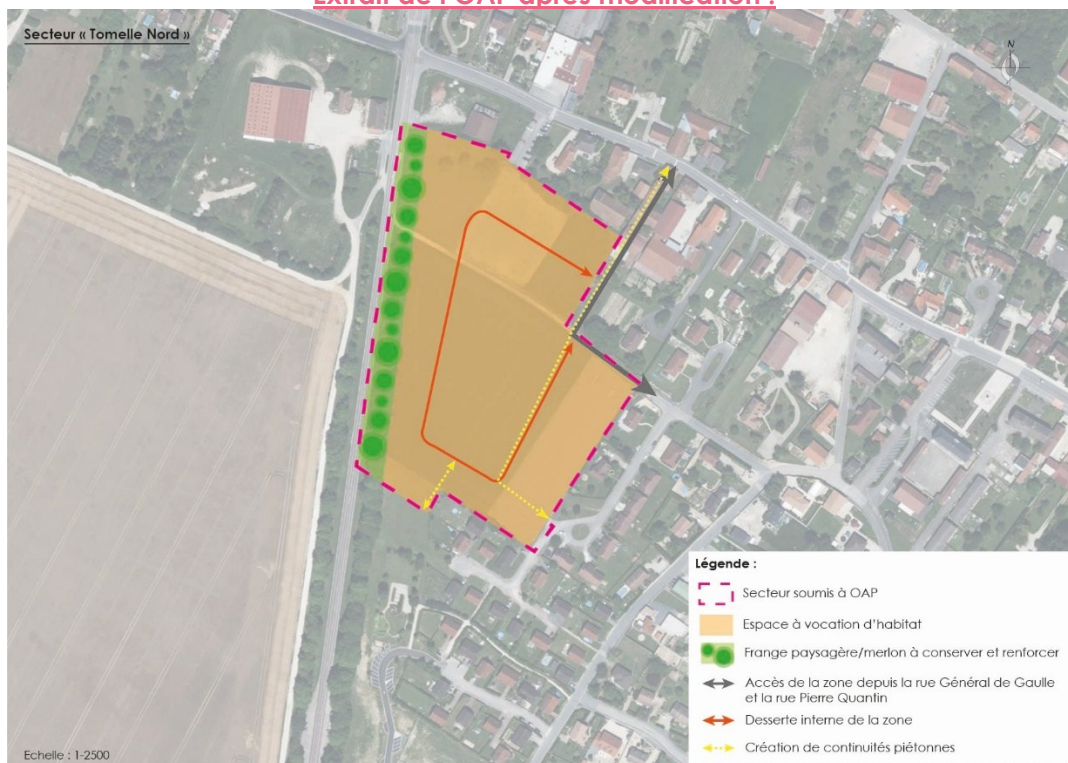
Un cheminement doux permettra l'accès au jardin d'Émerveilles et aux lotissements voisins existants.

❖ Densité résidentielle

L'aménagement respectera une densité moyenne de 10 logements par hectare.

❖ Schémas

Cf. schéma commun « Tomelle Nord » et « Tomelle Sud ».

Extrait de l'OAP après modification :**Principes d'aménagement****Accès - mobilité :**

- Un accès à l'espace à vocation d'habitat connectant la rue du Général de Gaulle à la rue Pierre Quantin.
- Aucun autre accès n'est autorisé pour desservir le secteur.

Desserte interne :

- L'espace à vocation d'habitat présentera une desserte interne qui s'appuiera sur la création d'une voie connectée à la future voie de desserte.
- La voie sera paysagère (ponctuation d'arbres, linéaire de noues paysagères) et doublée d'espaces de stationnement.
- Des continuités piétonnes avec les rues adjacentes, et le jardin des Merveilles (espace public à reconnecter au Sud).

Espace à vocation d'habitat :

- Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe.
- Les façades principales des constructions à vocation de logement seront préférentiellement orientées vers le sud pour bénéficier d'un ensoleillement optimal.
- L'aménagement respectera une densité moyenne de 10 logements par hectare.

Paysage :

- Le merlon paysager sera maintenu, et renforcé dans sa continuité (espace tampon existant avec la RD677). Composante de la trame verte locale, elle doit présenter à minima une largeur de 15 mètres minimum, avec des essences locales mélangées et mellifères.
- Le cœur d'îlot de la zone sera composé des jardins, renforçant la trame verte locale.

4. Adaptation du rapport de présentation – justifications des choix retenus

→ Le rapport de présentation n'ayant pas de tableau des surfaces des zones, il est proposé de l'ajouter dans le cadre de la présente révision allégée n°1 du PLU.

Dispositions avant modification : Néant

Dispositions après modification :

PLU EN VIGUEUR

Zone / Secteur	Définition de la zone / du secteur	Superficie (ha)
Zone Ua	Zone urbaine à vocation principale d'habitat	95,15
Secteur Uai	Secteur de fonds de jardins	3,92
Zone Um	Zone urbaine liée au camp militaire	217,01
Zone Uy	Zone urbaine à vocation principale d'activités	8,05
Total - Zone urbaine (U)		324,13
AUa	Secteur à urbaniser dans une premier temps	2,72
AUb	Secteur urbanisable lorsque le secteur AUa sera aménagé dans son ensemble	3,36
Total - Zone A Urbaniser (AU)		6,08
A	Zone agricole	3 821,72
Ai	Secteur agricole inconstructible	1,53
Total - Zone Agricole (A)		3 823,25
N	Zone naturelle et forestière	126,30
Total - Zone Naturelle et Forestière (N)		126,30
Total des zones / superficie de la commune		4 279,76
Eléments de paysage L. 151-19 CU		38,41
Espaces Boisés Classés		103,11
Total - Protections paysagères		141,52

PLU EN REVISION ALLEE N°1

Zone / Secteur	Définition de la zone / du secteur	Superficie (ha)
Zone Ua	Zone urbaine à vocation principale d'habitat	95,15
Secteur Uai	Secteur de fonds de jardins	3,92
Zone Um	Zone urbaine liée au camp militaire	217,01
Zone Uy	Zone urbaine à vocation principale d'activités	8,05
Total - Zone urbaine (U)		324,13
AUa	Secteur à urbaniser dans une premier temps	4,25
AUb	Secteur urbanisable lorsque le secteur AUa sera aménagé dans son ensemble	3,36
Total - Zone Agricole (A)		7,61
A	Zone agricole	3 821,72
Total - Zone Agricole (A)		3 821,72
N	Zone naturelle et forestière	126,30
Total - Zone Naturelle et Forestière (N)		126,30
Total des zones / superficie de la commune		4 279,76
Eléments de paysage L. 151-19 CU		38,41
Espaces Boisés Classés		103,11
Total - Protections paysagères		141,52

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

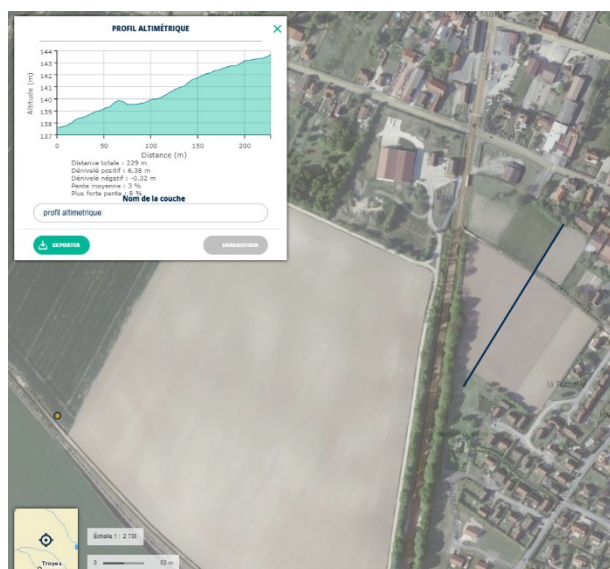
La révision allégée n°2 du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle vise à permettre l'accueil de nouveaux habitants, en couture urbaine à proximité immédiate des équipements, tout en maintenant la frange paysagère le long de la RD677.

1. Milieux naturels

Topographie

Bien que le territoire communal de Mailly-le-Camp soit relativement plat, le site présente une topographie présentant une pente moyenne de 3% d'axe Nord-Est / Sud-Ouest, sens de la future voie interne traversante.

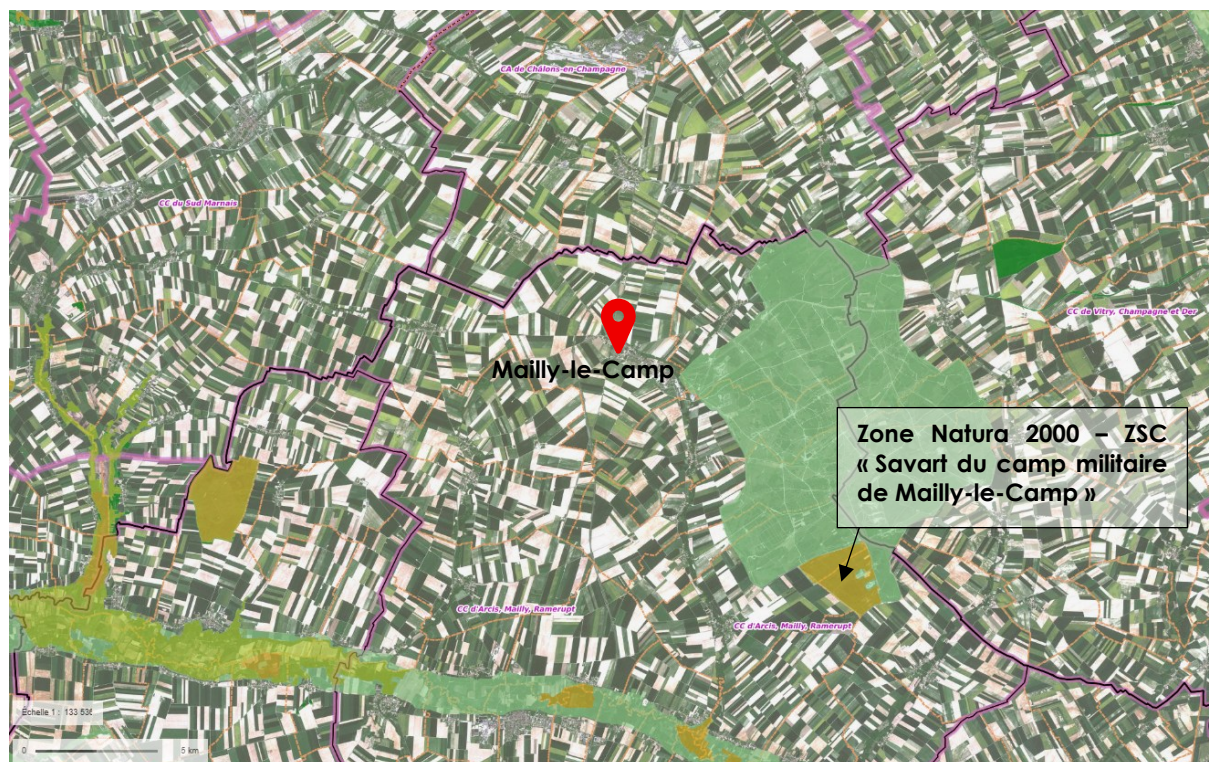
- ⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°1 du PLU tiennent compte de la topographie du site dans son organisation.**



Source : Géoportail 2026

Espaces naturels référencés

Le territoire communal de Mailly-le-Camp, n'est pas concerné par la présence d'une zone Natura 2000.



Source : Géoportail – DREAL Grand Est

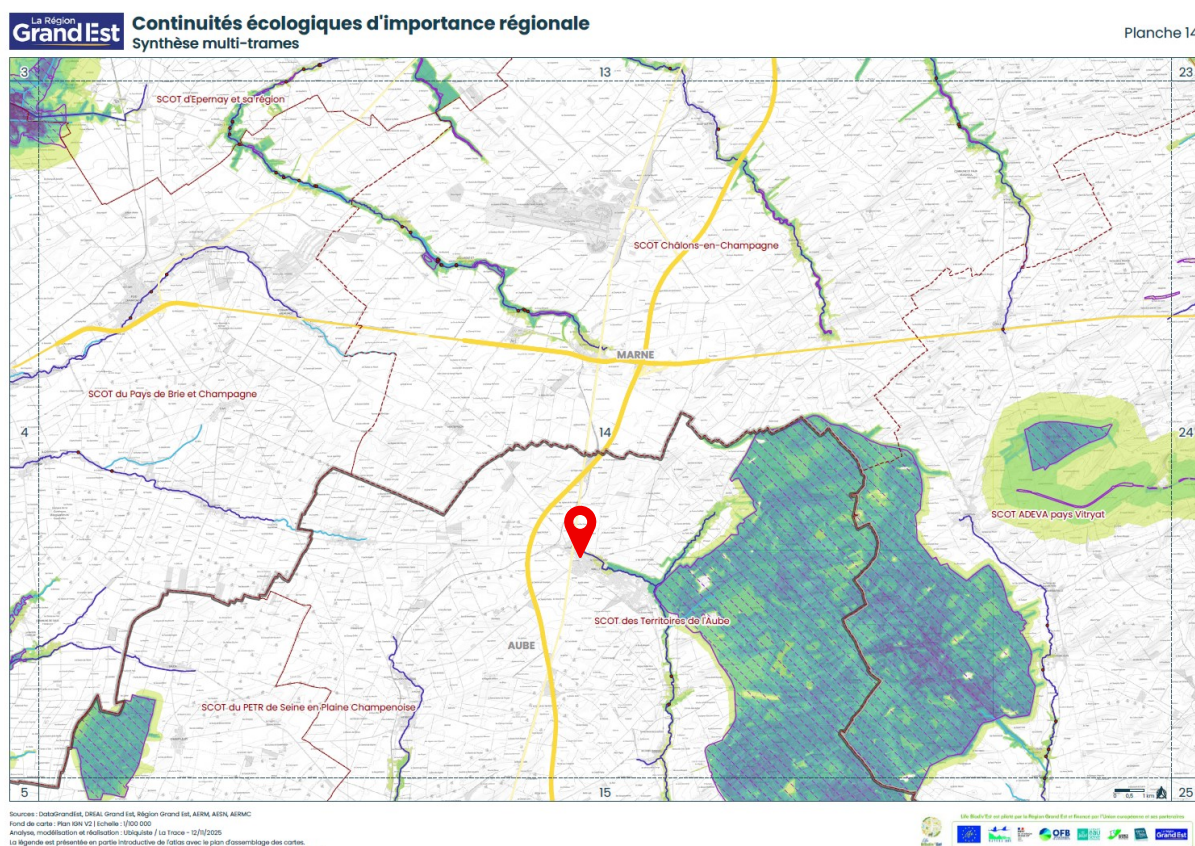
La zone Natura 2000 la plus proche se situe à plus de 12 km au Sud-Est du site du projet, sur les communes de L'huître et Isle-Aubigny, zone Natura 2000 ZSC « Savart du camp militaire de Mailly-le-Camp, FR2100257. L'extrémité Est du territoire communal, est concerné quant à lui par la présence de la ZNIEFF de type II « Savarts et pinède du camp militaire de Mailly ».

⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°1 du PLU n'ont pas d'incidences sur les zones Natura 2000 car elles ne concernent pas les secteurs naturels.**

Réservoirs et continuités écologiques

A l'échelle régional, le 16/03/2026, le Préfet de la région Grand Est a validé la modification du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), approuvé en séance plénière par le Conseil régional le 18/12/2025. Ce schéma intègre désormais une nouvelle cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB).

A la lecture de l'atlas cartographique de synthèse multi-trames pour la commune de Mailly-le-Camp, **le site du projet n'est pas concerné par un élément de la trame verte et bleue référencée.**



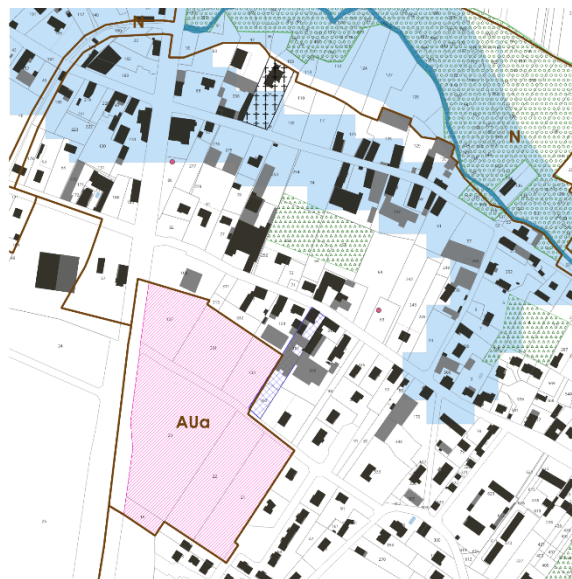
⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°1 du PLU n'ont pas d'incidences sur les continuités écologiques du territoire communal.**

Zones humides

La commune n'est pas concernée par la présence de zones humides dites « Loi sur l'eau » identifiées par la DREAL Grand-Est. Toutefois, elle est concernée par la présence de zones à dominante humides, en lien avec la vallée de l'Huître.

A la lecture de cet inventaire, il apparaît que **le site n'est pas concerné par la présence de zones à dominante humide soumises à la doctrine de la DDT10 applicable à juin 2026, qui s'appuie sur le zonage de 2024.**

Source : Extrait du cadastre avec projet de zonage suite à la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Mailly-le-Camp



- ⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°2 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte des zones à dominante humide sur le territoire communal, puisque hors site du projet.**

2. Ressource en eau et assainissement

Les captages se situent à Mailly le camp, au lieu-dit « La Voie des Grés », sur la parcelle cadastrale YR n°11 (servitude AC1, captage situé à plus de 600 mètres de l'emprise du projet). L'eau potable est en régie directe et la distribution ne pose pas de problème en termes de quantité ni de qualité. Le captage a déjà assuré la distribution pour un nombre d'habitants bien plus important.

La desserte en eau de la commune est assurée par l'intermédiaire d'un réservoir aérien de 350 mètres cubes. Les futures évolutions dues à l'arrivée de militaires ne doivent pas être problématiques, le camp étant autonome de ce point de vue.

L'assainissement des eaux usées est autonome et dépend du SDDEA de Troyes. Un schéma d'assainissement date de 2007.

- ⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°1 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte de la ressource en eau et assainissement, puisqu'elles sont conformes avec les capacités actuelles disponibles.**

3. Paysage et patrimoine

La révision allégée n°1 du PLU n'a pas d'impact sur les éléments majeurs du patrimoine bâti puisqu'elle ne prévoit pas leur modification ou destruction, et que les protections existantes sont maintenues.

Le site n'est concerné que par le périmètre des Monuments Historiques de l'église du Petit Mailly (Cl.MH le 5 août 1919), dont le périmètre de protection de 500 mètres couvre une partie du territoire communal de Mailly-le-Camp ; servitude AC1.

- ⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°1 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la protection du Monument Historique.**

Enfin la commune appuie sur la qualité du cadre de vie, et la protection du paysage en proposition une Orientation d'Aménagement et de Programmation tenant compte du paysage existant.

- ⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°1 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte des paysages et du patrimoine sur le territoire communal ; au contraire, elles viennent les identifier et les préserver.**

4. Risques et contraintes du site

Risques naturels :

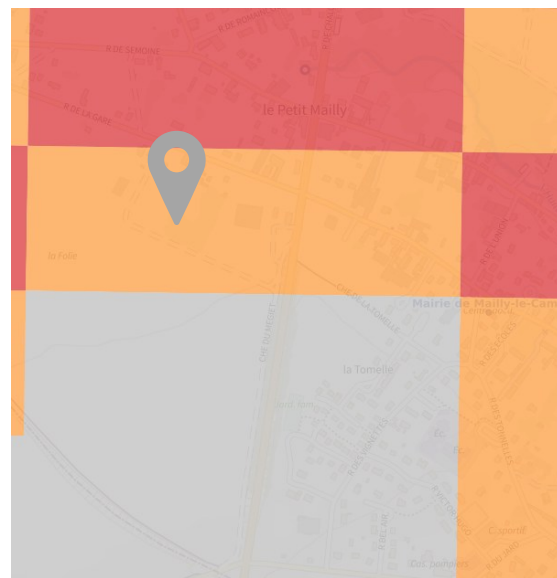
Le site est concerné par un aléa faible de retrait gonflement des argiles. Aucun risque de mouvement de terrain ou de pollution des sols n'est recensé sur le site.

La commune de Mailly-le-Camp est concernée par le phénomène de remontées de nappes. Cela n'a donc pas d'impact sur le site puisqu'il est en fiabilité faible, et que la partie concernée par cette fiabilité est en point haut.

Carte des aléas retrait-gonflement des argiles – source : géorisques-gouv.fr



Carte des remontées de nappe
– source : géorisques-gouv.fr



1 REMONTÉE DE NAPPES :
 Votre niveau d'exposition aux remontées de nappes est : Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.
 L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FAIBLE

- ⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°1 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur le territoire communal.**
- ⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°1 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte du risque de remontée de nappe sur le territoire communal. Le risque est déjà identifié et pris en compte dans le PLU en vigueur.**

La commune est classée par la préfecture à risque pour l'aléa mouvement de terrain, et plus précisément pour affaissements et effondrements d'origine anthropique (anciennes carrières

souterraines hors mines) et tassements différentiels sur le site du Camp militaire. Un état de catastrophe naturelle pour mouvement de terrain a été attribué entre le 25/12/1999 et le 30/12/1999.

- ⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°1 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte de l'aléa mouvement de terrain sur le territoire communal, notamment au sein de l'emprise du projet.**

Risques technologiques :

La commune compte deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non SEVESO manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commune, la SCARA (silos agricoles) et TRABET, toutes deux situées à l'Ouest du bourg, hors proximité du futur projet.

- ⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°1 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte du risque technologique lié à l'ICPE, puisque les périmètres sont maintenus et qu'aucune modification n'impacte les sites et ses abords.**

Nuisances :

L'Ouest du territoire communal est traversé par l'autoroute A26, en déblai, infrastructure classée en catégorie 2 par arrêté du 30 mai 1996 en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992. Cela implique une bande bruit de 250 mètres de part et d'autre du tronçon, hors zone urbaine.

- ⇒ **Les adaptations de la présente révision allégée n°1 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur l'exposition des populations face aux nuisances sonores.**

A noter que l'Ouest du bourg est traversé par la RD677, voie classée à grande circulation ; une étude entrée de ville est annexée au présent PLU en vigueur, tenant compte de cette nuisance pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone (pièce n°6).

5. Compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube

Sur les 3 grandes orientations du PADD du SCOT des Territoires de l'Aube, 2 d'entre-elles permettent de justifier le projet à savoir

... **Des territoires qui jouent la complémentarité urbain/périurbain/rural :**

- pour préserver la qualité de vie et favoriser la redynamisation de nos bourgs-centres ;
- pour une offre d'habitat adaptée aux besoins ;
- pour une urbanisation maîtrisée et de qualité qui s'inscrit dans son environnement

... **Des territoires qui s'appuient sur leurs identités et leurs spécificités** pour préserver la diversité de nos paysages et de nos richesses écologiques.

A ce titre, le Syndicat Départ, porteur du SCoT des Territoires de l'Aube a réalisé un diagnostic de linéaires paysagers et animations territoriales au sein du SCoT des Territoires de l'Aube pour la Trame Verte en Champagne Crayeuse en 2022. Dans ce dernier, le territoire communal de Mailly-le-Camp fait l'objet d'un repérage de linéaires de haies ; toutes hors site du projet. A noter toutefois que l'alignement d'arbres sur le talus, situés le long de la RD677, fait l'objet d'une préservation dans le cadre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du site.

La présente révision allégée n°2 du PLU de la commune de Mailly-le-Camp permet alors de répondre aux orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT des Territoires de l'Aube, notamment au travers des orientations :

- 1.1 Conforter le maillage des villes, de bourgs et de village qui structure les territoires et soutenir les centralités / Mailly-le-Camp est considérée comme un pôle relais structurant de l'espace rural.
- 1.2 Agir pour diversifier l'offre d'habitat et réinvestir les logements anciens
- 1.3 Miser sur la qualité de l'urbanisme et la cohérence des tissus urbains et villageois
- 2.1 Préserver durablement nos paysages et nos patrimoines par la préservation du paysage local et sur l'attention portée sur la qualité paysagère en entrée de bourg.

La présente révision allégée n°2 du PLU est donc compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

CONCLUSION

La révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mailly-le-Camp ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elle consiste à fusionner le secteur AUa « Tomelle Nord » avec le secteur Ai, agricole inconstructible, pour faciliter l'installation de nouveaux ménages à proximité immédiate des équipements du bourg, en couture urbaine entre le tissu traditionnel local et les lotissements récents.

La révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mailly-le-Camp ne porte pas atteinte à l'environnement. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Tomelle Nord » veille à la prise en compte de la préservation de l'environnement et à la préservation des milieux naturels.

Les décisions liées à cette procédure entrent bien dans le cadre réglementaire de la révision allégée du PLU.

Ainsi la révision allégée du PLU :

- a. Ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- b. Ne réduit aucun espace agricole, aucun espace boisé classé ;
- c. Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mailly-le-Camp implique donc le changement des pièces suivantes :

- **Le règlement graphique (plans de zonage n°4-1 et 4-2),**
- **La pièce Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3)**
- **La mise à jour du rapport de présentation (pièce n°1).**

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.

ANNEXE :

Extrait du règlement de la zone agricole – zone A, annoté dans le cadre de la présente révision allégée n°1 du PLU, portant la suppression du secteur Ai au sein du règlement écrit (pages 45 à 53).

ZONES AGRICOLES

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone A correspond aux espaces agricoles (cultivées ou non) de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison du potentiel et des enjeux agronomiques et économiques qu'ils représentent.

La zone A comprend un secteur Ai inconstructible du fait de son imbrication avec les zones urbaines voisines.

Chapitre 1 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ Constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Ai		✓ A
	Exploitation forestière	✓ Ai		✓ A
Habitation	Logement	✓ Ai	✓ A	
	Hébergement	✓ A ✓ Ai		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ A ✓ Ai		
	Restauration	✓ A ✓ Ai		
	Commerce de gros	✓ A ✓ Ai		

	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ A ✓ Ai		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ A ✓ Ai		
	Cinéma	✓ A ✓ Ai		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ A ✓ Ai		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Ai		✓ A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ Ai		✓ A
	Salles d'art et de spectacles	✓ A ✓ Ai		
	Autres équipements recevant du public	✓ A ✓ Ai		
	Equipements sportifs	✓ A ✓ Ai		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ A ✓ Ai		
	Entrepôt	✓ A ✓ Ai		
	Bureau	✓ A ✓ Ai		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ A ✓ Ai		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les sous-sols dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage.

Soumis à conditions

- Les stationnements de caravanes
- Les travaux sur la chapelle de la Perthé

Article 2 : Conditions d'autorisation

1. Les habitations à condition que leur présence à proximité du bâtiment agricole soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation correspondante.
2. Le stationnement de caravanes s'il correspondant à un accueil temporaire de gens du voyage
3. Les interventions de type réparation ou restauration de l'édifice sur la chapelle de la Perthé

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage, et 3m pour les annexes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions à vocation agricole doivent respecter un recul au moins égal à 15 m.

❖ Par rapport aux limites séparatives

2. L'implantation des constructions en limite séparative est libre.

3. Cependant, par rapport aux limites séparatives localisées en zones urbaines et/ou à urbaniser, un recul au moins égal à 10 m est imposé.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Chapitre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

Sans objet.

❖ Matériaux et couleurs :

Bâtiments/parements extérieurs

Généralités

1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Bâtiments agricoles

2. Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans des teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.
3. Les bardages bois devront être laissés « naturels »

Article 7. Caractéristiques des Clôtures :

Seules les clôtures d'habitations sont concernées

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 1,80 m.
2. Aux angles des carrefours, les murs de clôture ne pourront dépasser une hauteur de 0.8 m, sur une distance de 3 mètres, et ne pourront être surmontés d'un élément occultant (brise vue, haie...)
3. Les murs pleins sont limités à 0,80m. Ils peuvent être surmontés d'un autre dispositif.
4. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Chapitre 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...
2. L'accompagnement doit correspondre à un traitement paysager adapté, composé d'essences locales susceptible de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement proche.

❖ Éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23

3. Au sein des espaces à préserver identifiés par les documents graphiques, tout arrachage est soumis à déclaration préalable. Pour tout arbre arraché, un  arbre de type identique doit être replanté (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère,...).

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques ou privées

Rappel :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur. Il doit également répondre aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune, ainsi qu'aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC)
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis à un prétraitement.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.