

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

**NOTE DE PRESENTATION
POUR DEMANDE EXAMEN AU CAS PAR CAS « AD HOC »
ET PRESENTATION AUX SERVICES DE L'ETAT ET
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES « PPA »**

Prescription de la modification n°1 du PLU par délibérations du **5 juin 2025 et du 14 novembre 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
CHOIX DE LA PROCEDURE.....	3
EVOLUTION DES PIECES DU PLU.....	5
1. Les adaptations à apporter au règlement graphique.....	5
1.2 Modification de la zone AUb « Sous les jardins », par réduction ; avec agrandissement de la zone naturelle N, ajout de la zone agricole A, et création d'un secteur Aj permettant la prise en compte de la création d'un forage pour un exploitant agricole.....	16
1.3 Suppression de la zone d'urbanisation future AUa « Tomelle Sud ».....	19
1.4 Prise en compte de la présence des zones à dominante humide par diagnostic – DREAL Grand-Est 2024.....	20
2 Les adaptations à apporter au règlement écrit	22
3 Les adaptations à apporter aux Orientations d'Aménagement	24
4 Les adaptations à apporter au rapport de présentation – Justification des choix	35
EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	36
1 Milieux naturels	36
2 Ressource en eau et assainissement	37
3 Paysage et patrimoine	38
4 Risques et contraintes du site	38
CONCLUSION	41
ANNEXES.....	42

CADRE GENERAL DE LA PROCEDURE

Les objectifs poursuivis de la modification n°1 du PLU et procédure

Contexte de la modification n°1 du PLU

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.

La commune de Mailly-le-Camp est couverte par le Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 (document supra-communal).

Par délibération en date du 5 juin 2025, modifié par la délibération du 14 novembre 2025 portant correction sur le numéro de la procédure de modification, la commune de Mailly-le-Camp souhaite engager une procédure de modification du PLU.

Le Syndicat Départ, porteur du SCoT des Territoires de l'Aube a émis un avis sur le projet de PLU à l'arrêt en 2019, pour lequel les recommandations n'ont pas été levées. Et, étant approuvé depuis juillet 2020, la procédure de modification n°1 du PLU pourra permettre de mettre en comptabilité le PLU en vigueur, avec le document supra-communal (centralité commerciale notamment), en plus des modifications souhaitées par la commune pour son développement à savoir :

- ❖ Accueillir la nouvelle gendarmerie (équipement d'intérêt général), avec un accès depuis la RD677, avec l'accord du Département (SLA) au sein d'un espace de la zone urbaine soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation « Zone U, secteur RD677 » (pièce 4) ;
- ❖ Prendre en compte la qualité des sols (zone à dominante humide par diagnostic DREAL-Grand-Est 2024/Doctrine DDT10 2017) et le cadre de vie au travers de sa dimension paysagère (vergers, espaces cultivés, espaces naturels) et des accès, en proposant un nouveau zonage et une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur de développement dit « Sous la rue des Jardins » ;
- ❖ Etudier la possibilité de créer un espace de centralité commerciale au sens du SCoT des Territoires de l'Aube ;
- ❖ Reclasser en zone urbaine la zone à urbaniser « Tomelle Sud » au vu de son aménagement récent (viabilisation) ;
- ❖ Prendre en compte le projet d'un forage pour un exploitant agricole ;
- ❖ Etudier la possibilité de mieux préserver les Patrimoines du territoire communal, en ce qui concerne le paysage bâti et paysager, mais aussi la prise en compte et valorisation des chemins piétons sur le territoire communal ; en cohérence avec les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube.
- ❖ Apporter des adaptations/souplesses au règlement écrit, conjointement avec les partenaires institutionnels et le service instructeur du département ; notamment une meilleure lisibilité des articles 1 et 2 de chaque zone, et les règles associées.

CHOIX DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, avant l'entrée en vigueur de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025, applicable au 26 mai 2026, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Dans le cas ici présent, la modification du PLU a pour objectif la mise en comptabilité du PLU avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube (SCoT), ainsi que sur l'adaptation de certaines règles qui paraissent inadéquates à l'usage sur le territoire communal.

Les modifications ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune dont les orientations et objectifs visent notamment à « Assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit » (Orientation n°1) et à « Préserver les qualités et sensibilités environnementales du territoire communal en parallèle du paysage » (Orientation n°4).

Elles n'ont pas pour conséquences la réduction des zones agricoles et naturelles et ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

A l'inverse, la procédure de modification n°1 du PLU, vise à augmenter la surface agricole, et à ajouter des prescriptions paysagères et bâties sur le territoire communal.

EVOLUTION DES PIÈCES DU PLU

La modification n°1 du PLU envisage la modification des pièces suivantes :

- ❖ Règlement graphique – pièces n°4.1 et 4.2
- ❖ Orientation d'Aménagement et de Programmation, dite OAP – pièce n°3
- ❖ Règlement écrit – pièce n°5
- ❖ Justifications des choix retenus – pièce 1

1. Les adaptations à apporter au règlement graphique

Mise en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube pour la prise en compte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La commune de Mailly-le-Camp étant attaché à son patrimoine bâti et paysager, mais aussi à la découverte de son territoire, elle a souhaité profiter de la procédure de modification n°1 du PLU pour ajouter au sein des pièces règlementaires du PLU, l'identification d'éléments de paysage bâti et paysager, ainsi que les chemins à conserver. Cela est issu de nombreux échanges en réunions pour préserver la morphologie bâtie du bourg notamment, prendre en compte les éléments de nature ordinaire dans le grand paysage de Champagne Crayeuse, mais aussi pour prendre en compte et valoriser le patrimoine architectural et historique du bourg. Cela répond également aux engagements de la commune, concernant l'animation et la prise en compte des orientations du Schéma de Cohérence Territoriales (SCoT) des Territoires de l'Aube.

A ce titre trois types d'identifications sont ajoutés dans le cadre de la modification n°1 du PLU :

- ❖ L'identification et la préservation des jardins, vergers, espaces de transitions entre l'espace bâti et l'espace agricole et/ou naturel et espaces de respiration au sein du bourg, l'identification des haies et alignements d'arbres mais aussi des quelques arbres isolés et du patrimoine vernaculaire ; permettant de garantir la qualité du cadre de vie en milieu rural ;
 - ⇒ Au sein du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube, cela permet de répondre à l'orientation visant à :
 - **1.3 Miser sur la qualité de l'urbanisme et la cohérence des tissus urbains et villageois**, et plus précisément l'orientation 1.3.3 « Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés, à caractère paysager et/ou écologique, et participant à la qualité du cadre de vie » et l'orientation 1.3.15 « Chercher la meilleure intégration possible des opérations d'aménagement : [...] En s'appuyant sur les éléments de paysage ou de patrimoine déjà en place (arbres, haies, linéaires boisés, vergers, calvaires, murets de pierre...), en les intégrant à la conception du projet et, le cas échéant, en les valorisant ou en les complétant, En prenant en compte la sensibilité paysagère du site et de ses franges et en utilisant les cônes de vue d'intérêt comme élément de composition urbaine [...] ».
 - **2.1 Protéger la carte d'identité de nos territoires et valoriser l'authenticité de notre cadre de vie**, et plus précisément l'orientation 2.1.1 « Identifier, cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage local, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre remarquable, haie, allée ou alignement d'arbres, mare...) ou bâtis (bâti traditionnel typique, patrimoine religieux, petit patrimoine rural, édifice de mémoire, patrimoine lié à l'eau...) », et l'orientation 2.1.5 « Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces, notamment entre zones urbanisées ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles ».

- (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers... pouvant être traduits dans les PLU sous forme d'espaces boisés classés, de secteurs spécifiques de jardins et vergers (Uj, Aj, Nj...), d'identifications et mesures au titre de la loi paysage, d'OAP, de plantations à réaliser, d'emplacements réservés...).* ».
- **Trame Verte en Champagne Crayeuse**, rapport réalisé conjointement entre le Syndicat Départ – porteur du SCoT des Territoires de l'Aube et la Fédération Départementale des chasseurs de l'Aube, dans lequel un diagnostic sur les linéaires paysagers a été réalisé, a notamment été prise en compte pour la préservation des haies et boisements (reliquats) sur le territoire communal de Mailly-le-Camp.
- ❖ L'identification du patrimoine bâti et historique remarquable et identitaire local ; permettant d'asseoir la qualité patrimoniale de la commune et de poursuivre la mise en valeur de son histoire singulière, comme commune militaire ;
- ⇒ Au sein du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube, cela permet de répondre à l'orientation visant à :
- **1.3 Miser sur la qualité de l'urbanisme et la cohérence des tissus urbains et villageois** et plus précisément l'orientation 1.3.12 « *Maintenir l'authenticité et la diversité du patrimoine bâti par des restaurations respectueuses des architectures traditionnelles locales, des modes constructifs, ordonnancements, modénatures⁵ et décors existants* ». Ainsi que l'orientation
 - **2.1 Protéger la carte d'identité de nos territoires et valoriser l'authenticité de notre cadre de vie**, et plus précisément l'orientation 2.1.1 « *Identifier, cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage local, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre remarquable, haie, allée ou alignement d'arbres, mare...) ou bâtis (bâti traditionnel typique, patrimoine religieux, petit patrimoine rural, édifice de mémoire, patrimoine lié à l'eau...)* ».
- ❖ L'identification des chemins piétonniers à conserver, pour faciliter la découverte du territoire communal et notamment son patrimoine historique et ses paysages de Champagne Crayeuse.
- ⇒ Au sein du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube, cela permet de répondre à l'orientation visant à « Protéger la carte d'identité de nos territoires et valoriser l'authenticité de notre cadre de vie » et plus précisément l'orientation 2.1.9 « *Identifier et préserver les chemins ou les circuits (pédestres, cyclables, équestres, liés à l'eau...) constituant des potentiels de découverte des territoires, et veiller à préserver leur pérennité et leur continuité dans le cadre des documents d'urbanisme* ».

Au travers de plusieurs réunions de travail, un relevé précis a été réalisé par les élus pour identifier son patrimoine paysager et bâti, à préserver. Il en résulte l'identification des éléments suivants au titre des articles L.151-19 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU de couleur orange sur le plan de zonage.

1.1 Identification des éléments de paysage paysager au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme avec suppression du secteur UAj et modification à la marge d'un Espace Boisé Classé couvrant un chemin (futur chemin agro-militaire)

La trame élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme tient compte de l'ensemble des jardins et vergers du bourg ; tenant compte également des unités foncières (et donc allant au-delà du trait de la zone urbaine). Il s'agit alors de l'identification de fonds de parcelles (espaces de transition/frange paysagère) mais aussi de cœurs d'îlots.

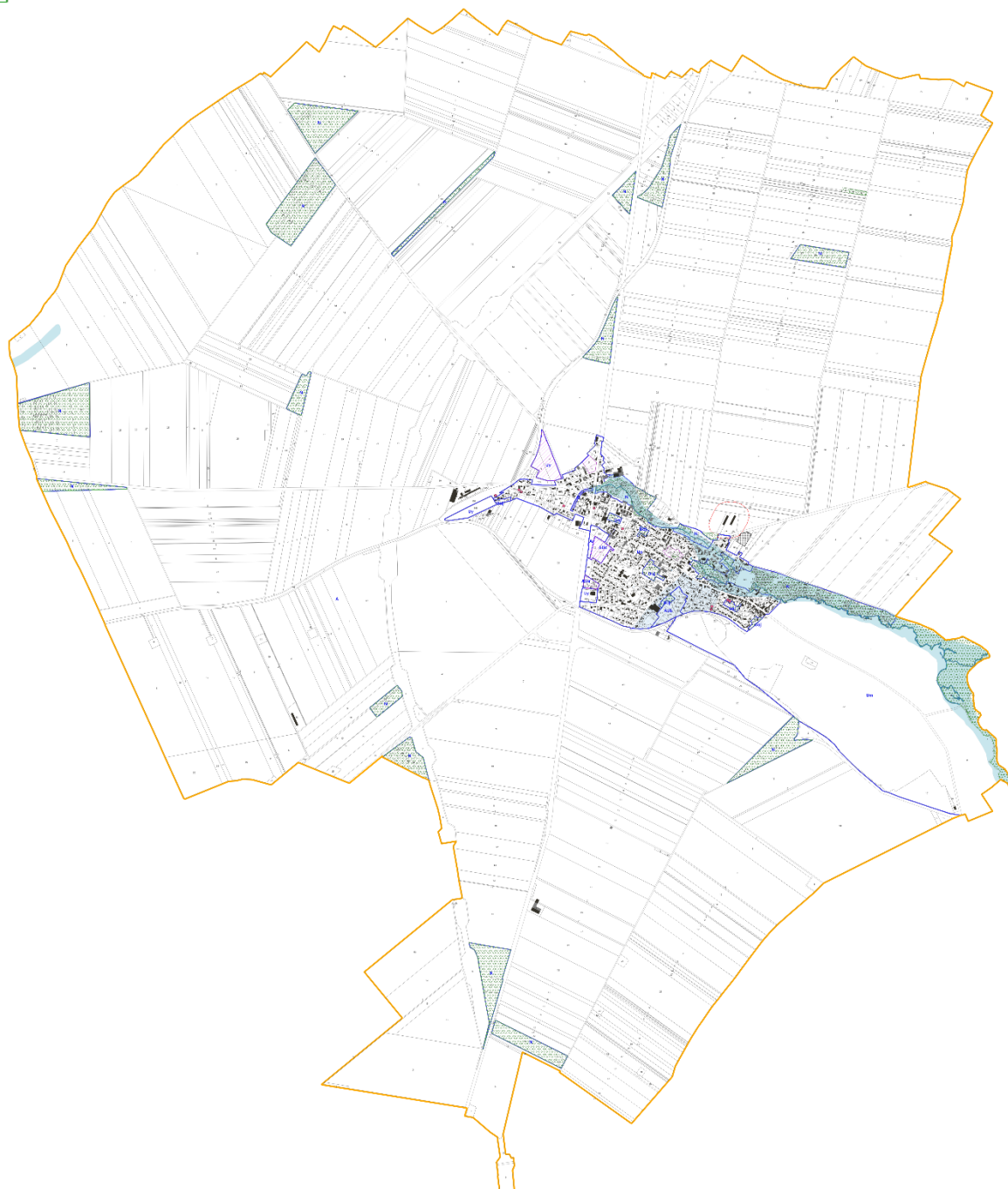
Zonage avant modification n°1

PLU en vigueur

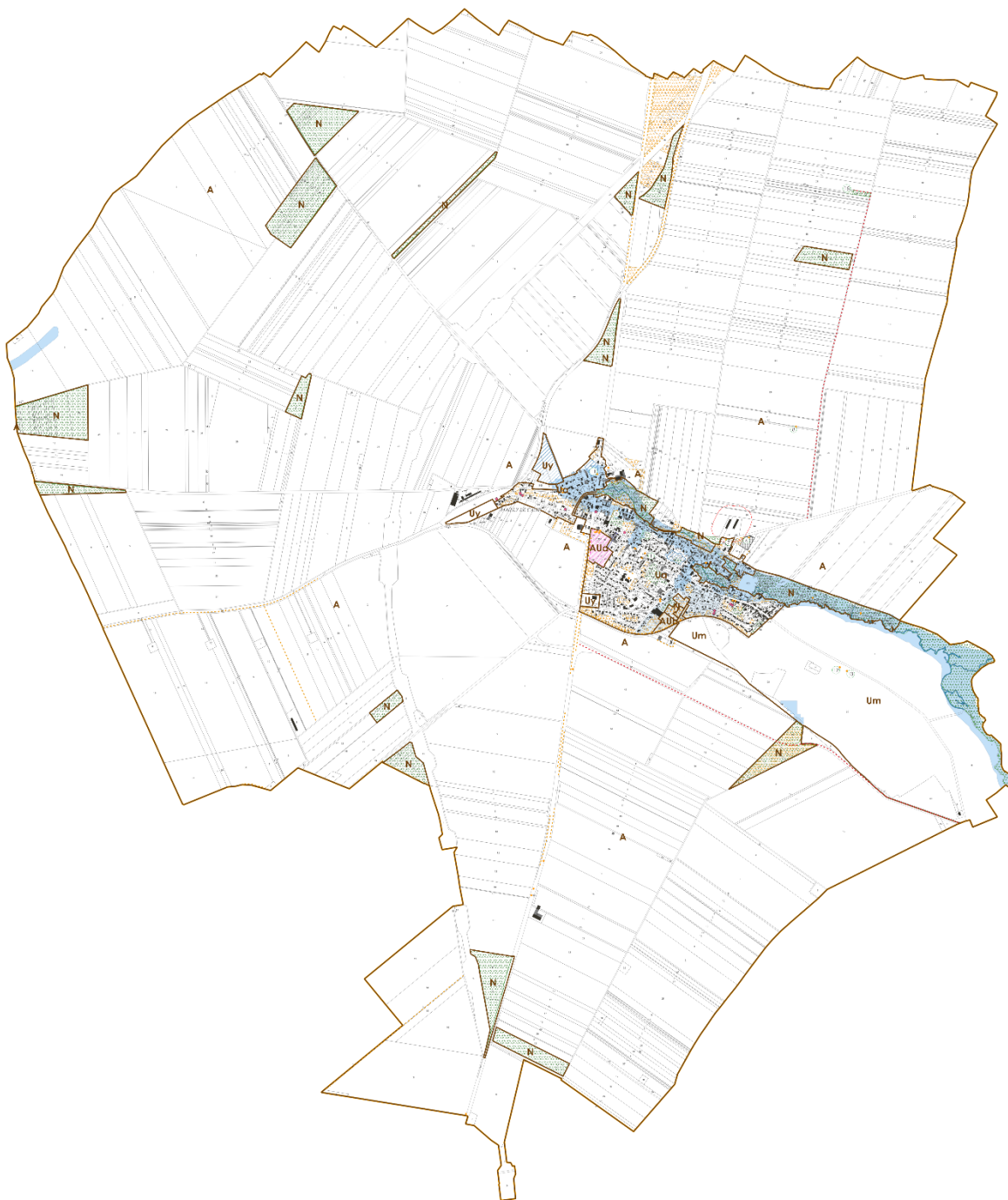
--- Elément de paysage au titre de l'article L. 151-19 CU (ripisylve)



Elément de paysage au titre de l'article L. 151-19 CU



Source : PLU en vigueur

Zonage après modification n°1

Source : Projet de zonage modification n°1

Pour une meilleure lisibilité, l'ensemble de ces ajouts a été signifié en aplats surfaciques (triangles), linéaires tiretés ou point de couleur orange sur le plan de zonage de modification n°1 du PLU.

Prescriptions patrimoniales paysagères, bâties et environnementales

- Elément de paysage au titre de l'article L. 151-19 CU de type arbre isolé, patrimoine vernaculaire, patrimoine bâti,...
- Elément de paysage (L. 151-19 CU) de type haie, alignement d'arbres ...
- Identification des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 CU



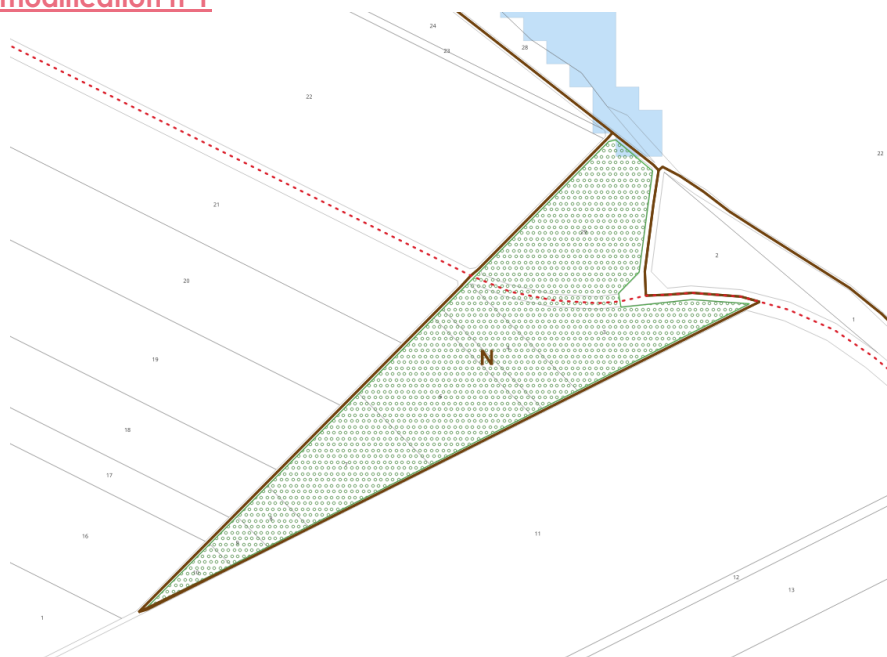
Elément de paysage (L. 151-19 CU) de type verger, jardin, boisement, ... (M1)

La modification n°1 du PLU vise à ajouter 33,20 hectares de protection en tant qu'éléments de paysage.

PLU EN VIGUEUR			PLU SUITE MODIFICATION N°1		
Eléments de paysage L. 151-19 CU	38,41	ha	Eléments de paysage L. 151-19 CU	71,61	ha
Espaces Boisés Classés	103,11	ha	Espaces Boisés Classés	102,92	ha
Total - Protections paysagères	141,52	ha	Total - Protections paysagères	174,53	ha

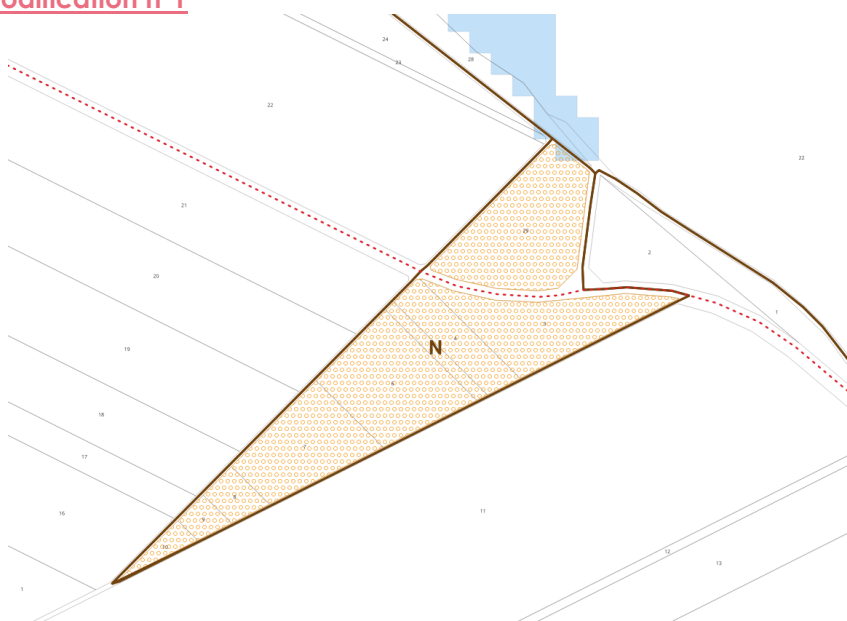
NB : La différence de superficie des Espaces Boisés Classées est liée à suppression de la protection sur le chemin agro-militaire (protégé au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme dans la présente modification n°1 du PLU), situé en zone N à l'Est du territoire communal.

Zonage avant modification n°1



Source : PLU en vigueur

Zonage après modification n°1



Source : Projet de zonage modification n°1

1.2 Suppression du secteur UAj – doublon avec la protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Un **secteur UAj** étant présent au sein du PLU, doublé de la prescription paysagère de l'article L. 151-19 CU, sans prescriptions dans le règlement écrit permettant de protéger le paysage végétal/arboré ainsi que les constructions d'annexes sans limite d'emprise au sol limitée (article omis dans le règlement écrit).

De ce fait, pour ces 7 secteurs, il est proposé de **supprimer le secteur UAj, qui fait doublon avec la prescription en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, et de compléter le règlement écrit en termes de types d'occupation du sol autorisées permettant le maintien de la vocation du jardin et de sa composition paysagère et environnementale, d'emprise au sol et d'aménagement paysager (voir partie 2. Adaptations du règlement écrit).

Extrait du règlement du secteur UAj dans le PLU en vigueur

Article 1. Interdictions et autorisations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ UAj		✓ Ua
	Exploitation forestière	✓ Ua ✓ UAj		
Habitation	Logement		✓ UAj	✓ Ua
	Hébergement		✓ UAj	✓ Ua

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ Constructions

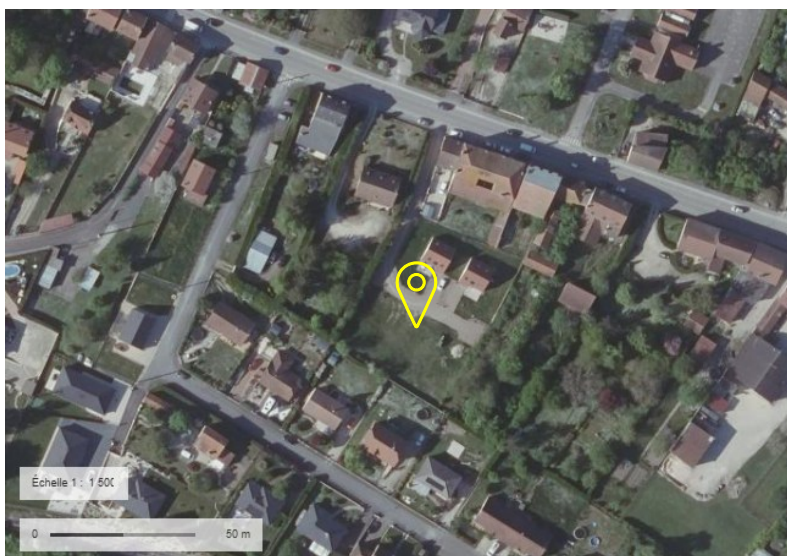
En secteur UAj, seules les annexes des destinations autorisées sont autorisées (abris de jardins, piscine,...).

A noter également que tous les espaces de jardins et/ou cœur d'îlot n'avait pas été identifié dans le PLU en vigueur. C'est pourquoi dans un but d'intérêt général, et pour égalité de traitement, l'ensemble de ces espaces a été identifiés pour le bourg, et sur le territoire communal.

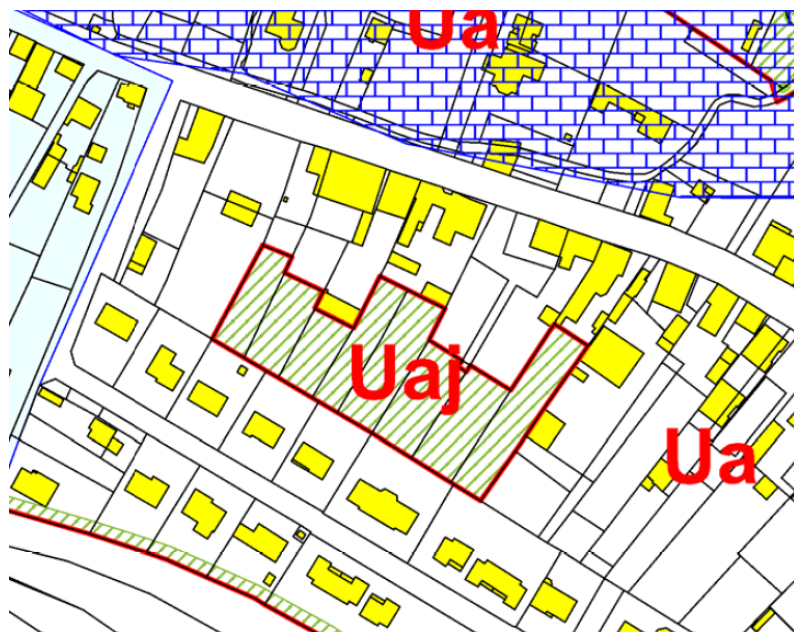
Pour une meilleure lisibilité, l'ensemble de ces ajouts a été signifiés en aplats surfaciques (triangles) de couleur orange sur le plan de zonage de modification n°1 du PLU.

A noter toutefois, que la prescription d'élément de paysage a été réduite en cœur d'îlot entre la rue du Général de Gaulle et la rue Auguste Renoir du fait de la construction de deux pavillons avec création d'une voie en impasse avec retournement ; et du défrichement de l'espace.

Bien qu'une urbanisation en triple rideau ne soit pas vertueuse, la commune souhaite permettre la densification de cet îlot, tout en veillant à maintenir les jardins environnants, en plus de ceux qui sont dans le PLU en vigueur.



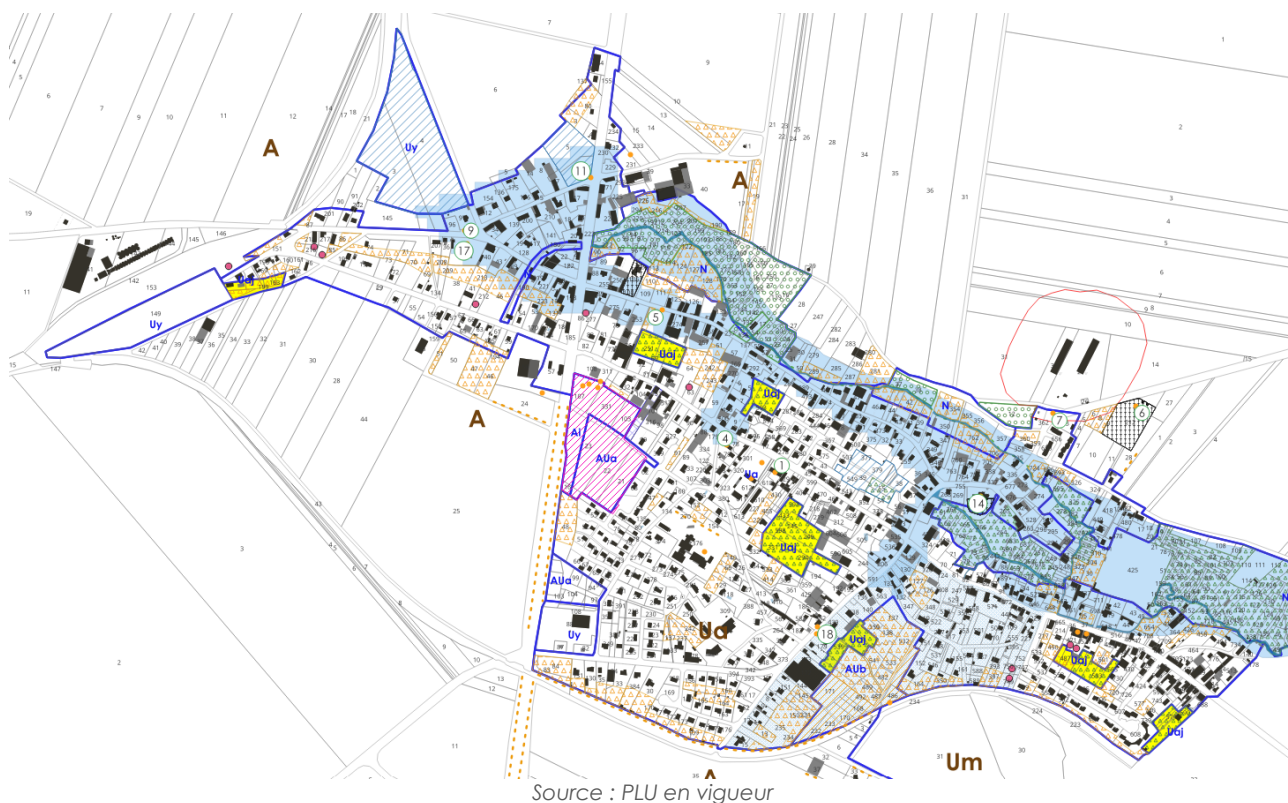
Source : Géoportail 2026

Zonage avant modification n°1

Source : PLU en vigueur

Zonage après modification n°1

Source : Projet de zonage modification n°1

Zonage avant modification n°1, avant suppression des secteurs UAi**Zonage après modification n°1 et maintien des éléments de paysage inscrits au titre de l'article L.151-19 CU dans ces anciens secteurs.**

1.3 Identification des éléments de paysage bâtis au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

N°	ELEMENT DE PAYSAGE
1	Bâtiment de la gendarmerie
2	Place des anciens combattants
3	Bâtiment de l'ancienne école
4	Mairie
5	Porche Saint-Jean - 10 rue Saint-Jean
6	Calvaire du cimetière
7	Calvaire Saint-Martin
8	Calvaire Chemin de Pichis
9	Calvaire rue Semoine
10	Bois de Sainte-Suzanne avec trous d'obus
11	Pilier de portail - RD677
12	Mémorial des OPEX
13	Mémorial 3-4 mai
14	Eglise Saint-Martin du Grand Mailly
15	Chapelle de la Perthe
16	Piscine militaire
17	Ensemble bâtis avec mur de clôture - 13 rue de Semoine
18	Ensemble bâtis avec mur de clôture - 16 rue Pasteur
19	Ensemble bâtis avec mur de clôture - 11 rue Pasteur
20	Ancien casino - 100 rue du Général de Gaulle
21	Ancienne boutique - 102 rue du Général de Gaulle

21 éléments de paysage bâti et vernaculaire ont été identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU.

Il s'agit du patrimoine bâti historique (militaire, équipements), des calvaires ponctuant la commune, les monuments mais aussi de bâti et/ou ensemble bâti identitaire d'avant-guerre.

Les prescriptions pour les éléments bâtis et paysagers ont été ajoutés dans chaque zone concernée, à savoir : U, A et N (voir partie 2 de la présente note).



N°1 Bâtiment de la gendarmerie



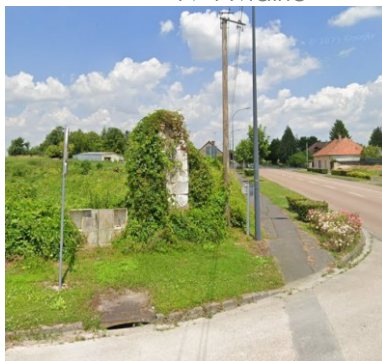
N°2 Place des anciens combattants
N°3 Bâtiment de l'ancienne école



N°4 Mairie



N°5 Porche Saint-Jean - 10 rue Saint-Jean



Cadastré Napoléonien 1827
La ferme la plus importante de Mailly-le-Petit



1938 : il reste une grande partie des bâtiments,
À l'exception des constructions en rouge



1953 : toutes les constructions ont
disparu (emprise en rouge clair)

N°11 Pilier de portail – RD677



N°12 Mémorial des OPEX



N°13 Mémorial 3-4 mai



N°14 Eglise Saint-Martin du Grand-Mailly



N°15 Chapelle de la Perthe



N°16 Piscine militaire



N°17 Ensemble bâti avec mur de clôture
– 13 rue Semoine



N°18 Ensemble bâti avec mur de clôture
– 16 rue Pasteur



N°19 Ensemble bâti avec mur de clôture
– 11 rue Pasteur

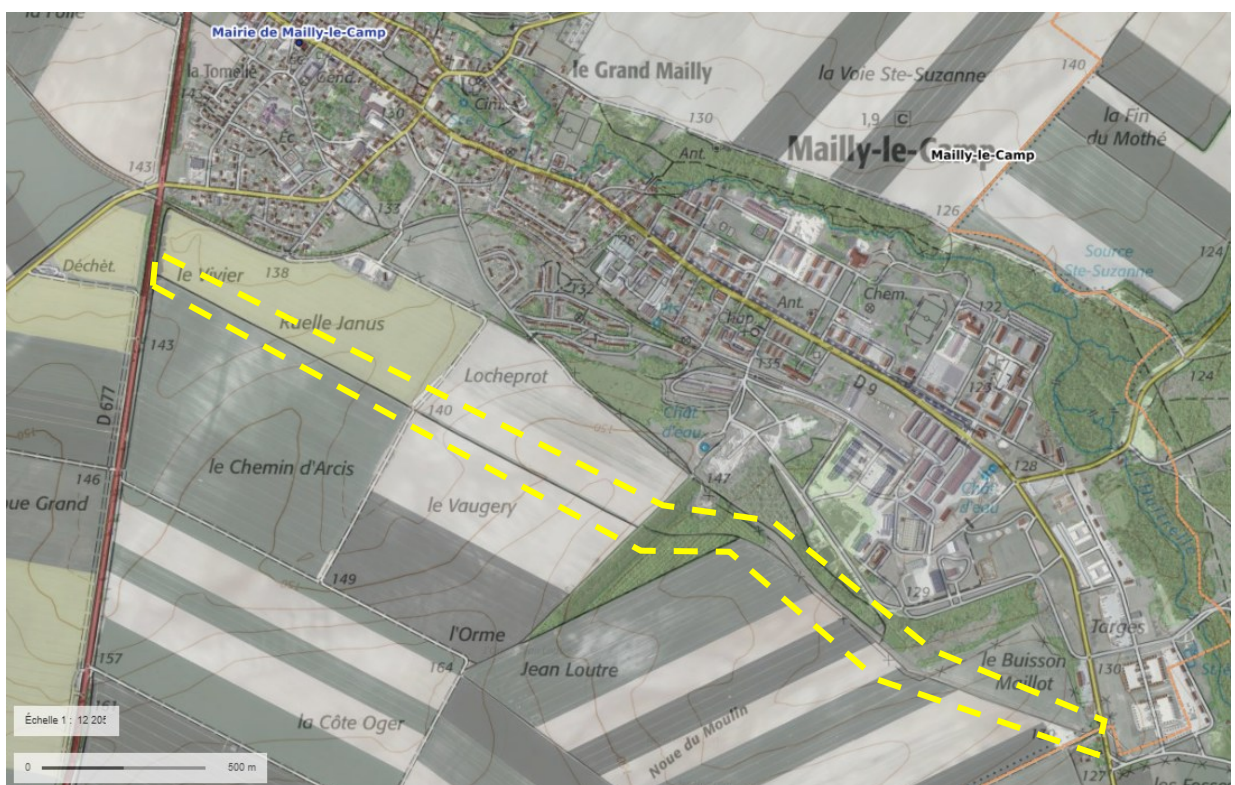


N°20 Ancien casino N°21 Ancienne boutique – 100-102 rue du Général de Gaulle

1.4 Identification des chemins à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme

Dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, la commune souhaite identifier deux chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, permettant la découverte du territoire et de son patrimoine :

- ❖ Au Sud/ Sud-Est du bourg : le chemin agricole, qui pour projet de devenir un chemin agro-militaire, depuis la RD677 jusqu'à la commune de Trouans, sur 5 à 7 hectares, sur une largeur de 10 et 5 mètres.



Source : Géoportail 2026

- ❖ Au Nord-Est du bourg : le chemin menant vers le calvaire situé Chemin de Pichis (élément de paysage n°8), puis vers la Chapelle de la Perthe (élément de paysage n°15).



Source : Géoportail 2026

Les prescriptions liées à l'identification de ces chemins ont été ajoutés dans chaque zone concernée, à savoir : A et N (voir partie 2. de la présente note).

1.2 Modification de la zone AUb « Sous les jardins », par réduction ; avec agrandissement de la zone naturelle N, ajout de la zone agricole A, et création d'un secteur Aj permettant la prise en compte de la création d'un forage pour un exploitant agricole.

Le secteur AUB « *Sous les Jardins* » se situe au Sud-Est du bourg, en limite de la voie ferrée, considérée comme une barrière physique pour le Sud du bourg. Conformément au règlement du PLU en vigueur, le secteur AUB, secteur de la zone d'urbanisation future, ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque toutes les zones AUa auront été ouvertes à l'urbanisation ; afin d'échelonner l'urbanisation dans le temps par secteur prioritaire à proximité des équipements. D'une superficie de 3,36 hectares, le secteur AUB est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU en vigueur, qui permet de faire une couture urbaine du bourg, par la création de nouveaux espaces urbanisés organisés autour de voiries.

Aujourd'hui (en 2026), l'emprise du secteur AUB est concerné par la présence de terres agricoles cultivées (sur +/- 10% du site) et gelées ainsi que d'espaces arborés (sur +/- 20%) et de vergers. Et, le site n'est desservi que par la ruelle Cordier sur la partie Est, qui donne sur un chemin agricole longeant la voie ferrée au Sud du bourg.

Zonage avant modification n°1

Sources : Zonage PLU en vigueur – Vue aérienne Aube 2022

La commune souhaite renforcer la protection de ses milieux naturels, et informer ses habitants que les parcelles situées au Nord de l'emprise de l'actuelle secteur Aub, en plus d'être concerné par le phénomène de remontée de nappe, présentent des caractéristiques floristiques de zones humides (plus du phénomène « d'éponge » perceptible tout au long de l'année). De ce fait, dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, la commune souhaite que **les parcelles AE137, 532, 496, 139, 138, 144, 541, 542, 540, 180, 177, 490, 492 et pour partie des parcelles 140, 345 et 178** soient inscrites en **zone naturelle et forestière**, zone N dans le cadre de la modification N°1 du PLU ; les parcelles en **écriture verte** étant concernées par la présence de boisements et de quelques arbres fruitiers.

Concernant la **parcelle 563**, rue des Jardins, initialement intégrée au **secteur Aub**, la commune souhaite la maintenir en zone urbaine Ua dans son intégralité, du fait de la présence des réseaux au droit de la voie.

Concernant les **parcelles AE489, 480, 482, 534 et 533**, ces parcelles étant cultivées et/ou composées d'arbres fruitiers (RGP 2024), les élus souhaitent les réintroduire à la zone agricole, en permettant de répondre également à une demande d'un exploitant qui souhaite faire un puits. De ce fait, la commune envisage la création d'un **secteur Aj**, secteur à vocation d'espace cultivé et verger, permettant uniquement les constructions liées et nécessaires au développement de l'activité agricole et l'entretien des vergers avec une emprise des constructions très limitée (voir partie 2 de la présente note de présentation).

Enfin, pour confirmer la volonté de la commune de préserver son paysage à l'échelle du bourg, la commune souhaite inscrire une prescription en tant **qu'élément de paysages au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** de ces espaces naturels et agricoles du fait de la qualité des milieux et du souhait de leur préservation. Les prescriptions liées à l'identification de ces éléments de paysage ont été ajoutés dans chaque zone concernée, soit la zone N et le secteur Aj.

De ce fait, dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, la commune souhaite réduire l'emprise du **secteur de la zone d'urbanisation future AUB** aux parcelles **AE 166, 486, 487, 495, 171, 168, 169, 170, 223, 232 et 234**.

Zonage après modification n°1



Source : Projet de zonage modification n°1

A noter que l'extrait ci-dessus présente les éléments de paysage de type paysager du bourg (jardin, verger, coeurs d'ilots), les linéaires d'arbres existants et arbres isolés ajoutés dans le cadre de la modification n°1 du PLU, qui viennent compléter la trame verte urbaine locale (surfacique rectangulaire, ligne pointillée et point orange).

Dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, la commune redonne :

- ❖ 1,50 hectares à la zone naturelle et forestière, zone N ;
 - ❖ 0,31 hectares à la zone agricole, au sein de la création d'un secteur Aj.
- ⇒ **Soit un secteur AUB d'une superficie de 1,63 hectares.**

De plus, 2,09 hectares de prescriptions paysagères au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme concerne dorénavant la zone N et le secteur Aj, secteur « Sous les jardins ».

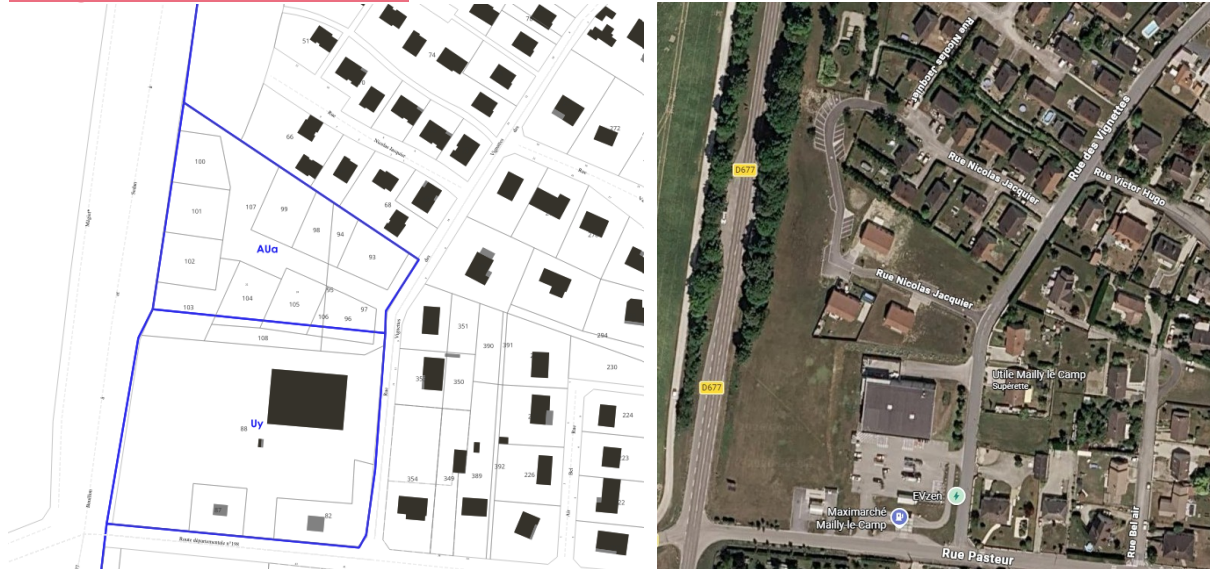
NB : La petite différence de superficie entre la zone AUB du PLU en vigueur (3,36 hectares), et le cumul de la zone N + secteur Aj + secteur AUB de la modification n°1 (3,44 ha) est liée au positionnement du trait de zone qui n'était pas au milieu de l'emprise de la voie, conformément au format CNIG.

Ce nouveau périmètre fait alors l'objet d'une nouvelle **Orientation d'Aménagement et de Programmation** pour le secteur « Sous les Jardins » (voir partie 3 de la présente note), et le tableau des superficies des zones sera mis à jour dans le cadre de la présente modification, voir partie 4 – adaptations à apporter au rapport de présentation – Justification des choix.

1.3 Suppression de la zone d'urbanisation future AUa « Tomelle Sud »

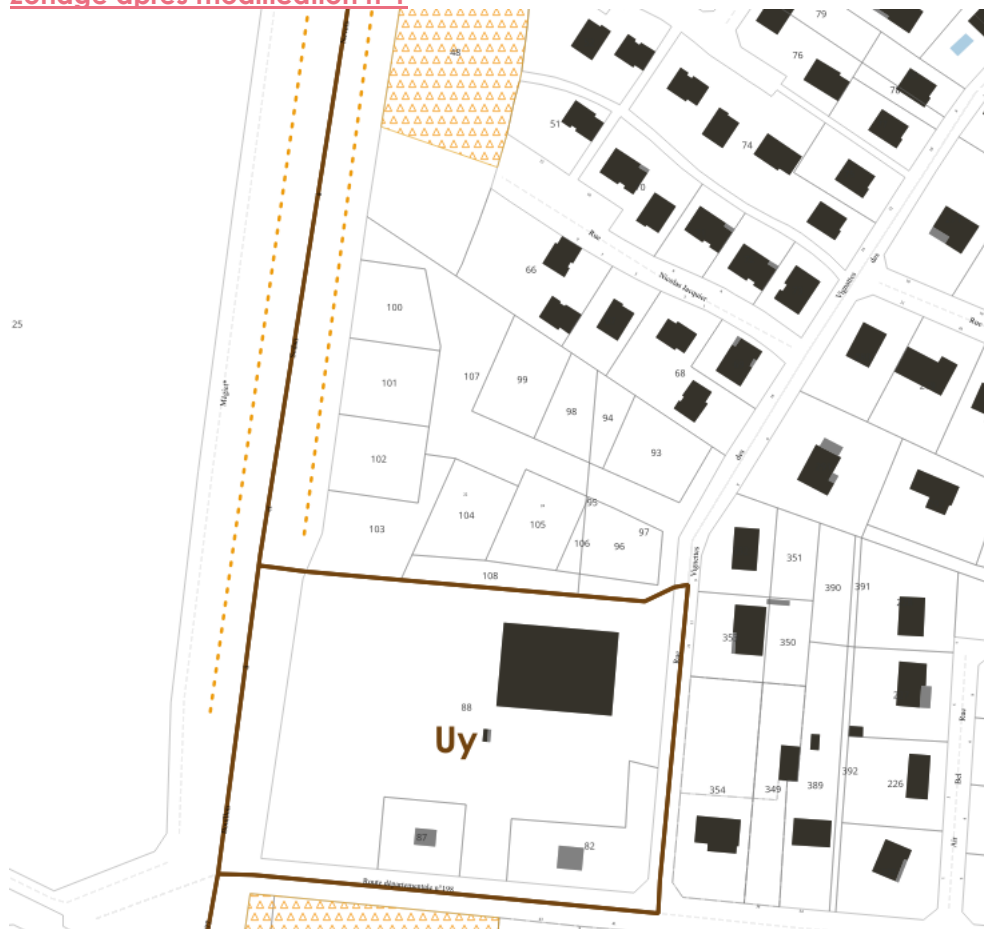
Le secteur « Tomelle Sud » a récemment fait l'objet d'une viabilisation, et donc de la vente de lots à bâtir. De ce fait, par la présente modification n°1 du PLU, la commune souhaite réintroduire le secteur AUa « Tomelle Sud » à la zone urbaine Uy.

Zonage avant modification n°1



Sources : Zonage PLU en vigueur – Vue satellite google 2026

Zonage après modification n°1

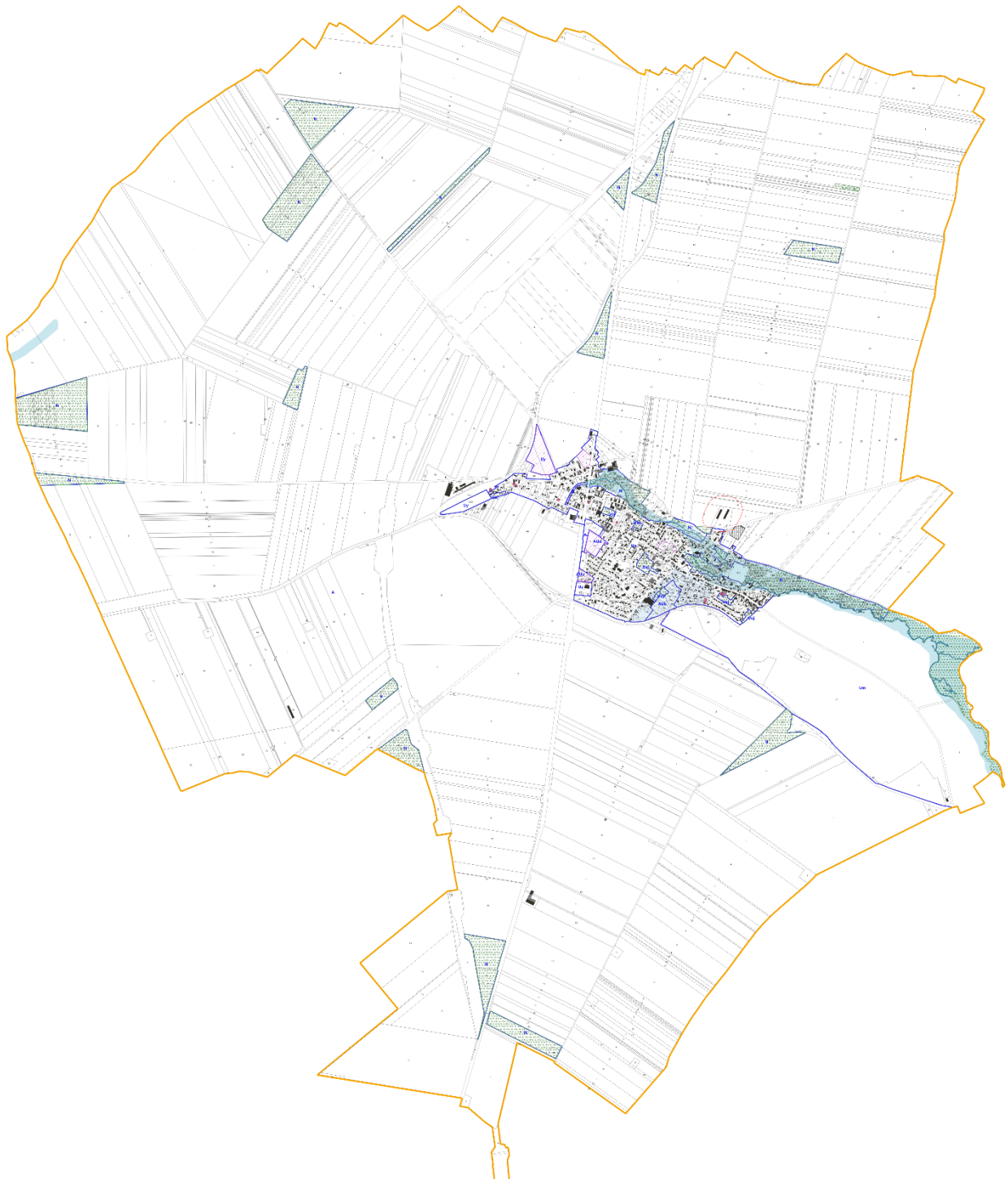


Source : Projet de zonage modification n°1

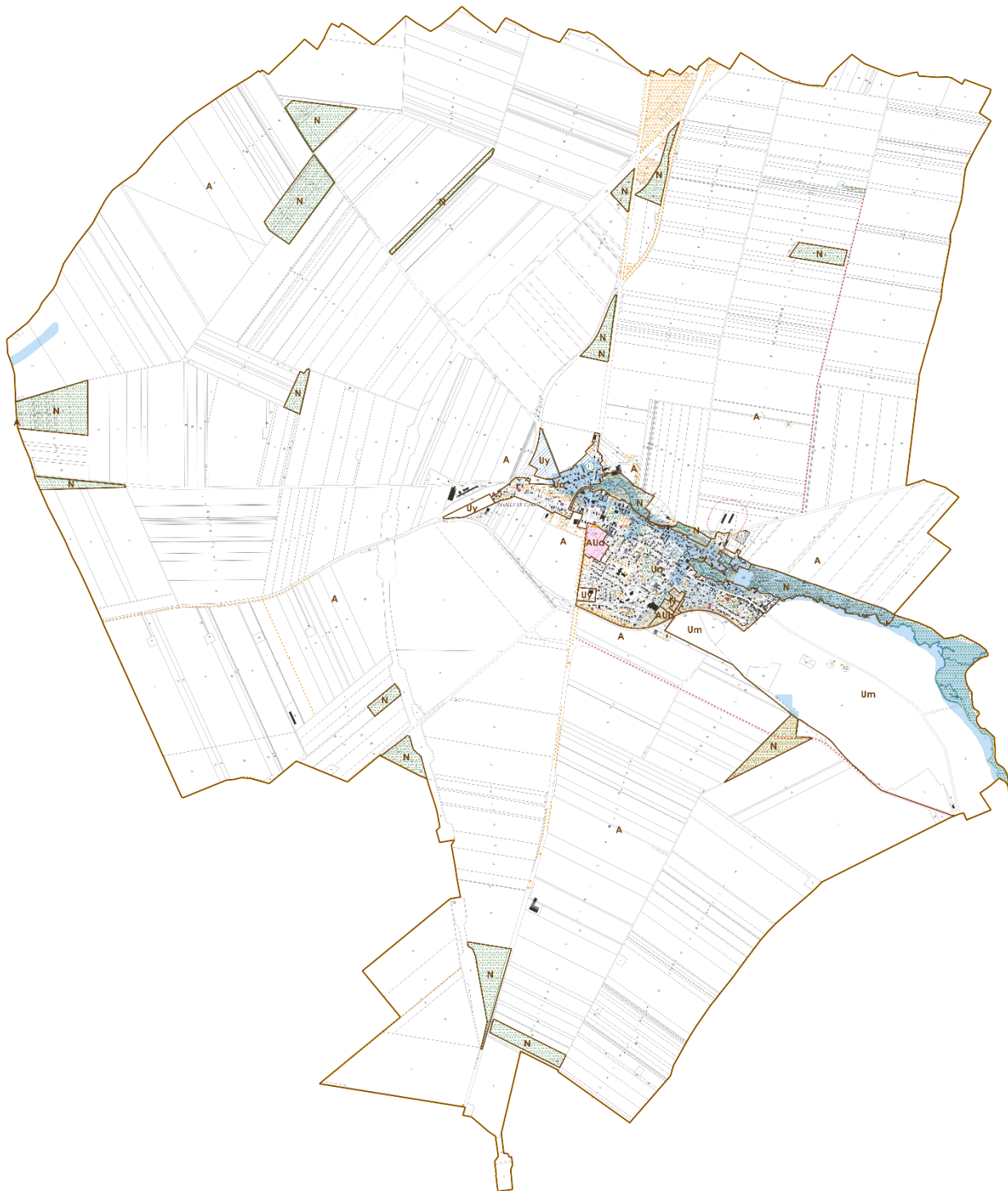
1.4 Prise en compte de la présence des zones à dominante humide par diagnostic – DREAL Grand-Est 2024

Dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, la commune souhaite mettre à jour l'aplat informant de la présence de zones à dominante humide par diagnostic, de la DREAL Grand-Est 2024, conformément à la doctrine de la DDT 10 de juin 2017. En effet, ce dernier concerne en 2024 également une partie du Petit Mailly, de l'autre côté de la RD677, ainsi que le tissu bâti situé de part et d'autre de la rue Saint-Jean (bordant la vallée de l'Huître), et le début des rues adjacentes (Rue de l'Union et rue Saint-Martin).

Zonage avant modification n°1



Source : Zonage PLU en vigueur

Zonage après modification n°1

Source : Projet de zonage modification n°1

A noter que les prescriptions associées à cette doctrine (emprise au sol des constructions et perméabilité), sont ajoutées dans le règlement écrit également, dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, partie 2 ci-après de la présente note de présentation.

2 Les adaptations à apporter au règlement écrit

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune a souhaité faire une relecture intégrale du règlement écrit du fait des difficultés d'interprétations et du manque de clarté de certaines règles.

Pour ne pas complexifier la compréhension de l'ensemble des modifications effectuées dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, le règlement annoté sera joint en annexe de la présente note. Y figure en écriture rouge, surligné jaune/bleu les corrections apportées à la suite des réunions de travail.

La première partie du règlement écrit a totalement été reprise pour faire figurer dans les dispositions générales (ajout en écriture rouge) :

- le champ d'application du plan, (complété dans le cadre de la M1)
- la division du territoire en zones, (complété dans le cadre de la M1)
- les autres dispositions, (complété dans le cadre de la M1)
- les dispositions diverses, (complété dans le cadre de la M1)
- les adaptations mineures (ajout dans le cadre de la M1)
- les rappels juridiques,
- le Droit de Préemption Urbain, (ajout dans le cadre de la M1)
- les définitions issues du lexique national, (ajout dans le cadre de la M1)
- les définitions supplémentaires, (ajout dans le cadre de la M1)
- les destinations et sous-destinations, (ajout dans le cadre de la M1)
- la portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol, (ajout dans le cadre de la M1).

Pour chaque zone, un en-tête de chapitre « Dispositions applicables » a été créée, portant la définition de la zone, et ce par quoi elle est concernée.

Chaque chapitre est dorénavant référencé par zone dans le sommaire.

Pour toutes les zones : L'écriture des articles 1 et 2 a été simplifiée par la suppression du tableau, qui portait confusion, avec une écriture simple des règles.

La commune ne souhaitant pas définir de périmètre de centralité commerciale, au sens du SCoT des Territoires de l'Aube, les commerces (selon la définition du SCoT) sont interdits, sauf, l'extension de l'existant dans une limite de 2000 m² de surface de plancher de commerces, et la vente directe en zones Ua et UY.

Pour toutes les zones : Pour chaque règle, des dérogations pour les travaux sur l'existant (réhabilitation) sont portées.

Pour la zone Ua : En s'appuyant sur les définitions des termes urbanistiques, issues du lexique national, les règles sur la hauteur des constructions ont été reprises afin de limiter les constructions à usage d'habitation à 6 mètres à l'égout de toit, et 3,50 mètres à l'acrotère au lieu de 9 mètres au point le plus haut. Cela correspond mieux à la morphologie bâtie du bourg, notamment pour ses constructions récentes.

Les élus ne souhaitant pas d'installation de nouvelle antenne relais sur le territoire communal, la hauteur des locaux techniques et assimilés a été limitée à 5 mètres en zone urbaine et à urbaniser.

Au sein de la zone urbaine, une règle d'implantation pour les piscines (afin de limiter les nuisances entre voisins) a été ajoutée par rapport aux limites séparatives. De plus, pour la règle en zone urbaine/à urbaniser il a été précisé que l'implantation par rapport à la limite ne concerne que les constructions principales. Par rapport à l'emprise publique, il a été demandé d'imposer un recul minimum de 5 mètres pour les constructions à usage agricole, pour faciliter l'accès aux bâtiments.

Sur une même unité foncière, une règle pour l'implantation des constructions a été ajoutée, afin d'anticiper les éventuels découpages, et pour respecter la règle sur l'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'article sur l'emprise au sol des constructions a été ajouté, car il avait été omis dans le règlement du PLU en vigueur. Il permet notamment de prendre en compte la doctrine de l'Etat (doctrine de juin 2017 – DDT10 / emprise limitée à 20% de la surface de l'unité foncière espace jardin compris si unité foncière concerné, sinon 30%) quant à la présence ou non de zones à dominante humide par diagnostic (DREAL Grand-Est 2024). De plus, les règles associées à l'identification des espaces de jardins/vergers en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ont également été ajoutée (omis dans le PLU en vigueur) pour limiter les constructions annexes dans ses espaces, avec une emprise cumulée maximum de 50m² de surface plancher.

Concernant l'aspect des constructions, les règles ont été reprise pour être interprétable et dans l'intérêt général afin de garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère du bourg. Les règles associées aux éléments de paysage bâti et vernaculaire inscrits au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ont été ajoutées. Des règles permettant l'intégration des panneaux solaires/photovoltaïques et éléments techniques ont été ajoutées, tout comme pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis avec des règles sur la perméabilité des sols (60% de l'unité foncière au maintien d'une couverture perméable et/ou semi-perméable, au lieu de 20% comme indiqué dans le PLU en vigueur pour assurer la perméabilité des sols et la gestion des eaux) et sur la préservation et valorisation des éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

A noter que pour toutes les zones : les règles sur l'aspect des constructions et le traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis, ont été ajoutées.

Pour la zone urbaine : Enfin, concernant le stationnement il a été préciser que les deux places imposées à la parcelle ne tiennent pas compte du garage.

Dans le cadre de la présente modification, la zone AU s'appuie sur les règles de la zone Ua.

Pour la zone agricole, les règles d'implantations des constructions ont été reprises pour faciliter l'installation/le développement des exploitations agricoles. Le chapitre sur l'aspect des constructions en zone agricole a été complété.

Pour la zone naturelle et forestière, il a été ajouté que les équipements sportifs étaient autorisés, comme cela est le cas. Des règles d'implantations ont été ajoutées, du fait de la possibilité d'installation d'équipement au sein de la zone N.

De plus, des constructions à usages d'habitation (de tiers) étant présentes au sein de la zone naturelle et forestière, les règles permettant le confortement de l'existant de manière limitée ont été ajoutées ; tout comme celles sur l'aspect des constructions sur la base de la zone urbaine :

- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²,
- Les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante.

Annexes : Les fiches outils du SCoT des Territoires de l'Aube portant sur « L'intégration du bâti agricole et viticole », « le jardin et la clôture » ont été ajoutés en annexe du règlement écrit, tout comme le nuancier pour les habitations et activités. Enfin, la liste des essences locales préconisées est également ajoutée en annexe du règlement PLU.

Les comptes-rendus de réunions de travail sont annexés à la présente note. Ils permettent de prendre connaissance de tous les choix portés sur les compléments de réglementation, dans l'intérêt de la préservation et valorisation de la commune.

3 Les adaptations à apporter aux Orientations d'Aménagement

Dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, 3 secteurs de la pièce Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) font l'objet de modifications, à savoir :

- ❖ Zone U, secteur « RD677 » ;
- ❖ Zone AU, secteur AUa, secteur dit « Tomelle Sud » ;
- ❖ Zone AU, secteur AUb, secteur dit « Sous la rue des Jardins ».

De ce fait, au sein de la pièce OAP, la **partie 2. Plan de situation** (page5) sera mis à jour comme suit :

OAP – 2. PLAN DE SITUATION page 5 avant modification n°1

2. PLAN DE SITUATION

Six secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, lesquelles doivent assurer un aménagement cohérent, dans le temps et dans l'espace. En effet, ces secteurs sont parfois de grande taille et leur aménagement présente des sensibilités à l'intérieur même de chacun d'entre eux mais aussi à l'échelle du tissu urbain en général. Il s'agit pour les élus de garantir un fonctionnement global du village en proposant un programme d'urbanisation respectueux des contextes géographique, urbain et démographique.

Les secteurs « La Tomelle Sud » et « La Tomelle Nord » sont à vocation principale d'habitat. Localisés en continuité des derniers lotissements réalisés sur la commune, ils s'insèrent entre la RD677 et la trame bâtie existante.

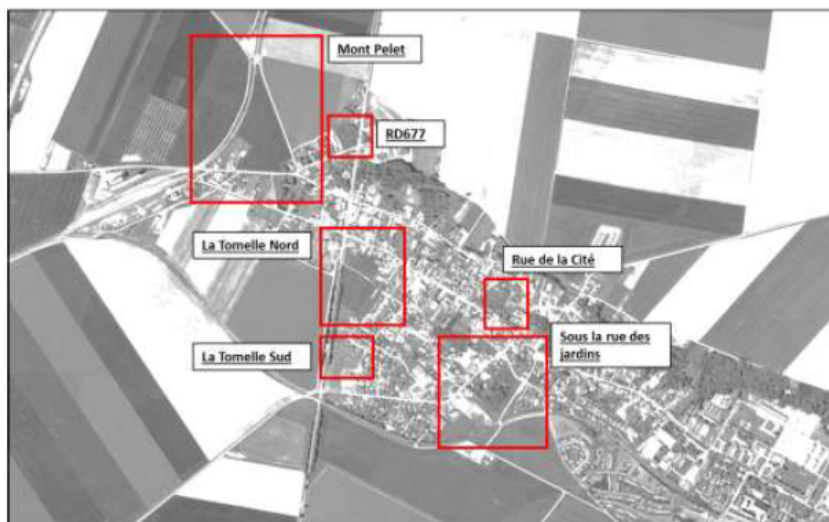
Urbanisables immédiatement, « La Tomelle Sud » présente une petite superficie (8000m² environ), tandis que « La Tomelle Nord » s'étend sur 2,73 ha.

Le secteur dit « sous la rue des Jardins » est le secteur à vocation principale d'habitat le plus important, avec une superficie de 4,14 ha. Il se divise aujourd'hui entre parcelles cultivées et surfaces en herbes. Son urbanisation se fera en second temps, lorsque les zones 1AUa auront été urbanisées.

Le secteur « RD677 » couvre environ 7000m². Il fait la transition entre la RD677 et l'espace agricole.

Le secteur dit « Mont Pelet » est à vocation d'activité et se situe au N-O du village, à proximité des quais de chargement des voies ferrées. Il couvre 4,2 ha.

Plan de localisation des secteurs soumis à OAP



OAP – 2. PLAN DE SITUATION page 5 avant modification n°1**2. PLAN DE SITUATION**

~~Six~~ Cinq secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques, lesquelles doivent assurer un aménagement cohérent, dans le temps et dans l'espace : 3 sont comprises au sein de la zone urbaine (zone Ua), une en secteur AUa et une en secteur Aub.

~~En effet, ces secteurs sont parfois de grande taille et leur aménagement présente des sensibilités à l'intérieur même de chacun d'entre eux mais aussi à l'échelle du tissu urbain en général.~~ Il s'agit pour ~~les élus la commune~~ de garantir un fonctionnement global du village en proposant un programme d'urbanisation respectueux des contextes géographique, urbain et démographique.

~~Les secteurs « La Tomelle Sud » et « La Tomelle Nord » sont à vocation principale d'habitat.~~

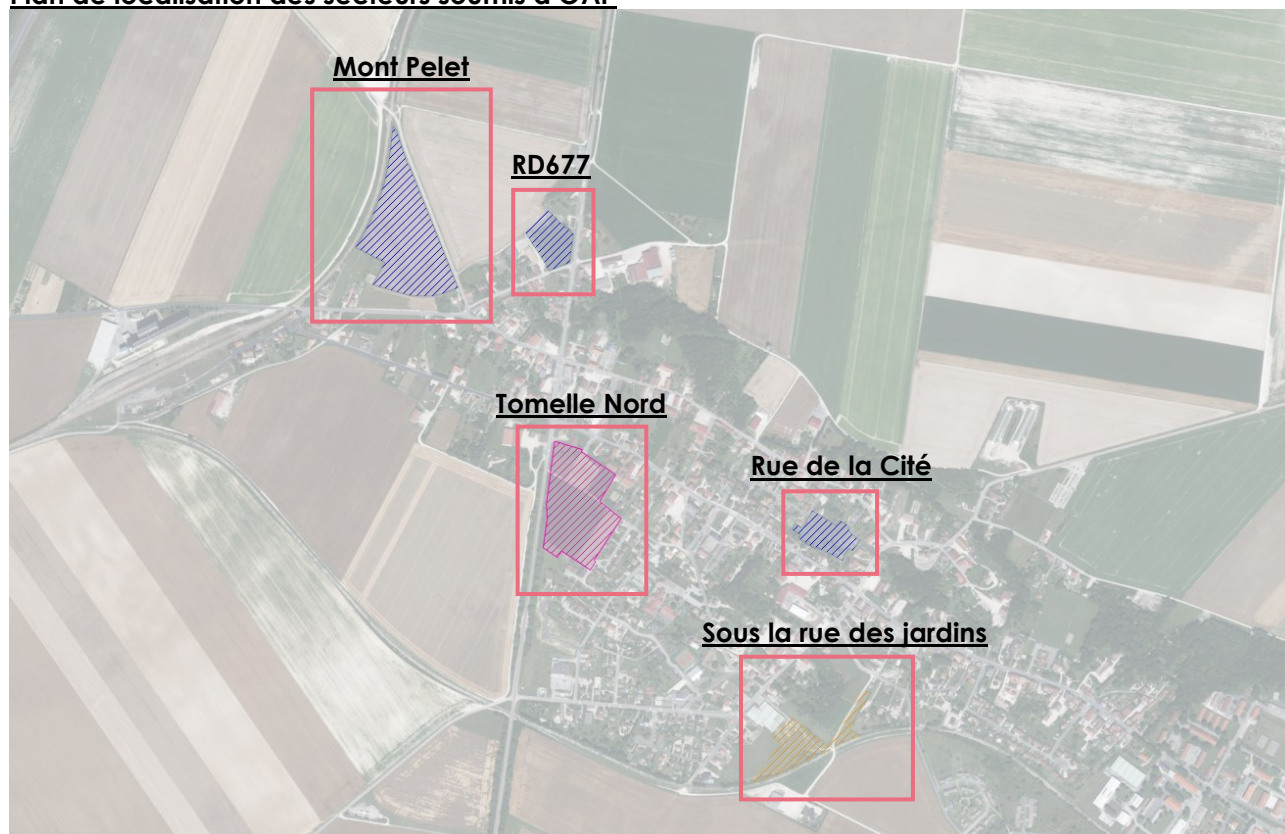
~~Le secteur « La Tomelle Nord » est à vocation principale d'habitat.~~

Localisés en continuité des derniers lotissements réalisés sur la commune, ils s'insèrent entre la RD677 et la trame bâtie existante. ~~Urbanisables immédiatement, « La Tomelle Sud » présente une petite superficie (8000m² environ), tandis que « La Tomelle Nord » s'étend sur 2,73 ha.~~

Le secteur dit « Sous la rue des Jardins » est ~~le~~ un secteur à vocation principale d'habitat ~~le plus important, avec une superficie de 4,14 ha. Il se divise aujourd'hui entre parcelles cultivées et surfaces en herbes.~~ Son urbanisation se fera en second temps, lorsque ~~les zones 1AUa auront été urbanisées~~ la zone AUa sera urbanisée.

Le secteur « RD677 » ~~couvre environ 7000m².~~ Il fait la transition entre la RD677 et l'espace agricole. Il a une vocation mixte d'accueil d'un équipement d'intérêt général et d'habitat.

Le secteur dit « Mont Pelet » est à vocation d'activité et se situe au N-O du village, à proximité des quais de chargement des voies ferrées. ~~Il couvre 4,2 ha.~~

Plan de localisation des secteurs soumis à OAP

Source : Vue aérienne 2022 – DataGrandEst – Echelle 2500

Zone U, Secteur « RD677 » (page 7 pièce OAP PLU en vigueur)

Un projet de création d'une nouvelle gendarmerie (équipement d'intérêt général), avec logements de fonctions (une dizaine en 2 constructions mitoyennes) concerne le secteur « RD677 » soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. De ce fait, dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, la commune souhaite revoir l'organisation du secteur, pour permettre une mixité fonctionnelle et de logement à savoir : l'accueil de la nouvelle gendarmerie (avec stationnement, entrée unique et logements de fonction) et en second plan, une opération de logement portée par Troyes Habitat (bailleur social) devrait être réalisée (logements de tiers, en locatif), avec entrée unique depuis la rue Semoine (Hors RD677 pour limiter les entrées/sorties sur la voie classée à grande circulation ; hormis pour l'équipement d'intérêt général).

Dans le cadre de ce futur aménagement, le maintien de la continuité piétonne le long de la RD677 est demandé. De plus, la parcelle étant ponctué d'un vestige de pilier de portail d'une ancienne ferme ; ce dernier a été inscrit en tant qu'élément de paysage (n°11) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour mémoire du passé.

La nouvelle OAP « secteur RD677 » permettra également de travailler sur l'espace de transition, entre l'espace bâti et l'espace agricole, par l'intermédiaire d'un aménagement paysager (min. 5 mètres de largeur avec plantation d'essences locales mélangées et mellifères).

OAP « RD677 » avant modification n°1**3.1. Zone U, secteur « RD677 »**

La zone couvre environ 7000 m². Elle fera l'objet d'un aménagement d'ensemble à la charge de l'aménageur.

❖ Voirie

Aucun accès n'est autorisé sur la RD677.

❖ Environnement et intégration paysagère

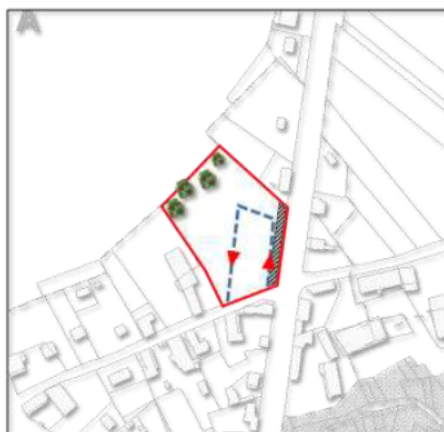
Une bande paysagère plantée sera créée sur une largeur de 5 m par rapport à la limite correspondante de l'espace agricole. Cet espace sera planté d'arbres aux essences diverses. Le but est ici de créer un espace tampon, permettant de modérer les nuisances et de limiter la visibilité entre les deux espaces.

❖ Densité résidentielle

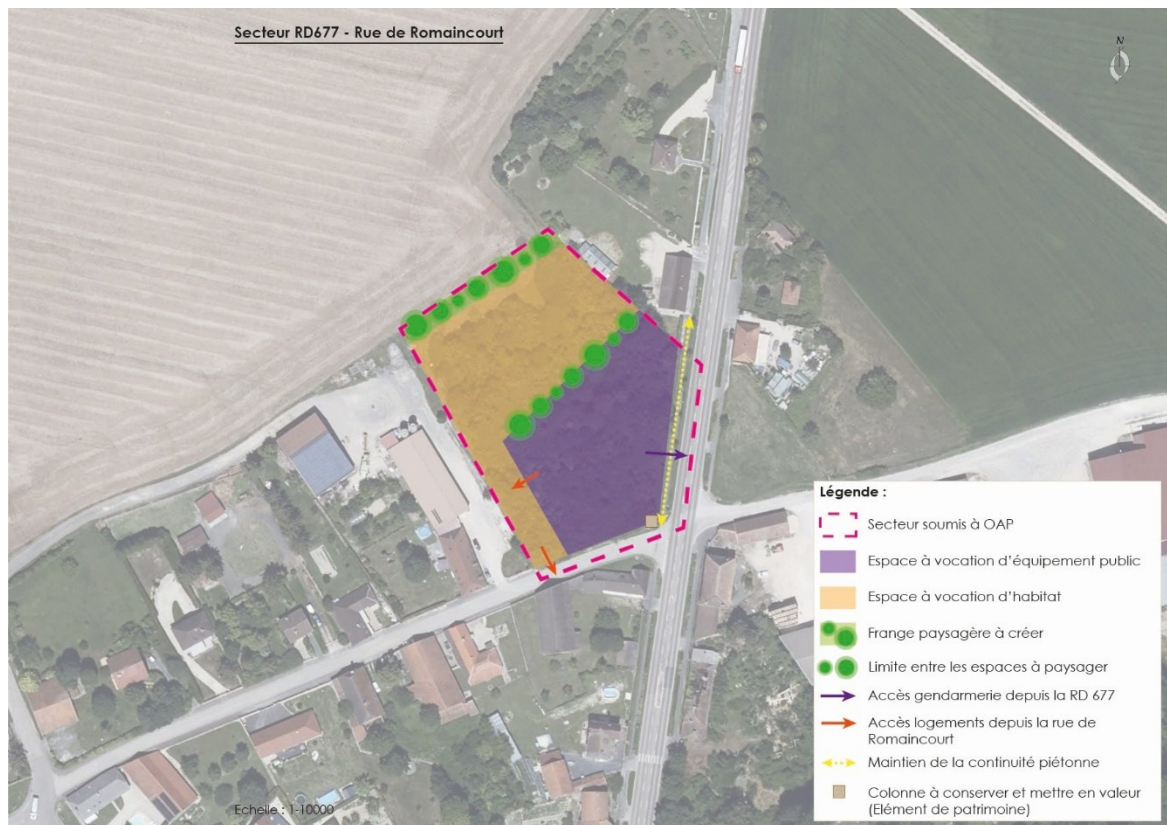
L'aménagement respectera une densité moyenne de 10 logements par hectare.

❖ Schémas

RD677: Vocation principale d'habitat

**Principes d'aménagements**

-  Interdiction de créer un accès sur la RD677
-  Bande paysagère inconstructible de 5 m de profondeur depuis la limite de la zone A
-  Réseau viaire en voirie partagée à sens unique

OAP « RD677 » avant modification n°1**Principes d'aménagement :****Accès - mobilité :**

- Un accès unique à l'espace à vocation d'équipement public sera réalisé par la RD677.
- Un accès unique à l'espace à vocation d'habitat (logements de fonction de la gendarmerie et logements sociaux) sera réalisé depuis la rue de Romaincourt.
- Aucun autre accès n'est autorisé pour desservir le secteur.
- Le cheminement piéton longeant la RD677 devra être maintenu.

Desserte interne :

- L'espace à vocation d'habitat présentera une desserte interne qui s'appuiera sur la création d'une voie en impasse avec espace de retournement.

Paysage :

- Une frange paysagère (espace tampon) devra être réalisée entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. Elle présentera une largeur de 5 mètres minimum, et sera composée d'essences locales mélangées et mellifères.
- La transition entre l'espace habité et l'espace d'équipement devra être réalisée par l'intermédiaire d'une clôture doublée d'une haie d'essences locales mélangées et mellifères.

Patrimoine :

- La colonne située au croisement des voies devra être maintenue.

Espace à vocation d'habitat :

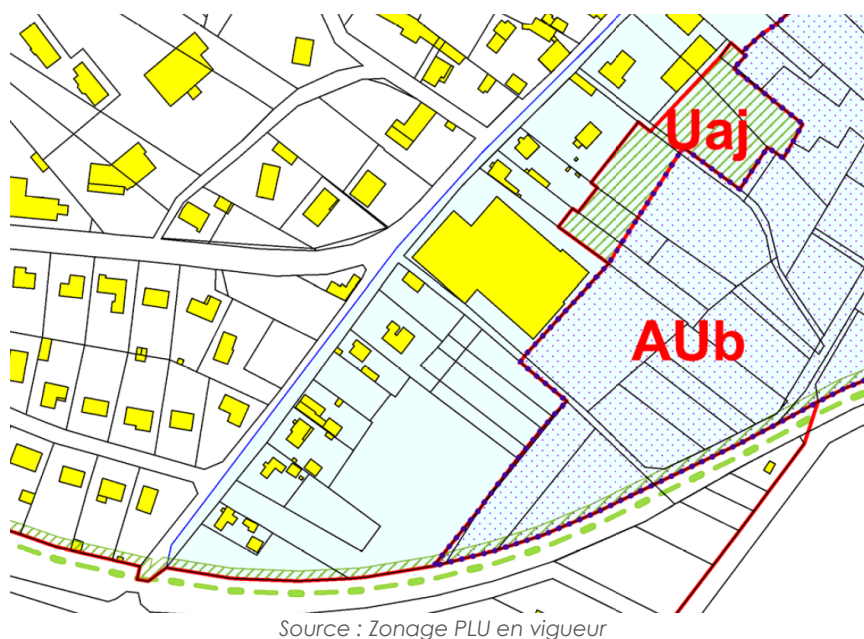
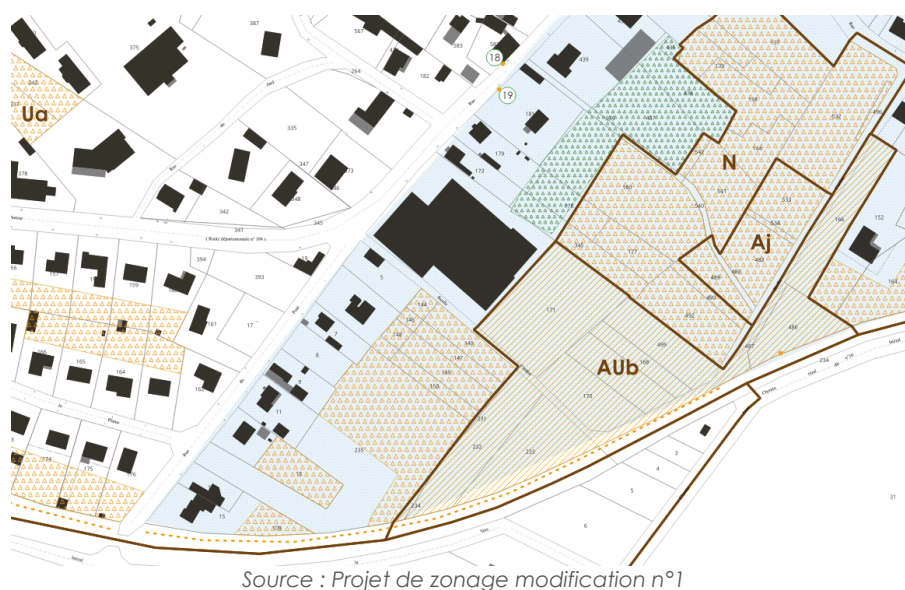
- Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe.
- Les façades principales des constructions à vocation de logement seront préférentiellement orientées vers le sud pour bénéficier d'un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

Zone U - Secteur dit « Sous la rue des Jardins » (page 9 pièce OAP PLU en vigueur)

Dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation au sein de la zone urbaine, secteur « sous la rue des jardin » est supprimée. Dans un premier temps il convient de souligner que le règlement graphique du PLU ne présente pas le secteur comme soumis à OAP. Toutefois, à la lecture de la pièce 3 OAP, ce secteur y figure.

Le site n'a pas vocation à développer une zone pavillonnaire, à l'inverse, la commune souhaite préserver la composition paysagère existante, garante d'un espace « tampon » avec le futur projet de développement de l'habitat (secteur AUb) ainsi que la construction d'une habitation.

C'est pourquoi, la préservation des jardins et espaces naturels a été prise en compte par l'intermédiaire de l'inscription de ces espaces en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Zonage « Sous les jardins » avant modification n°1**Zonage « Sous les jardins » après modification n°1**

OAP « Sous la rue des jardins » avant modification n°1

3.3. Secteur dit « Sous la rue des Jardins »

Le secteur peut être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble, aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

Ce secteur est parfaitement intégré au tissu existant et ne s'impose donc pas comme une extension géographique déséquilibrant la morphologie urbaine.

Sa localisation à l'interface des champs et de la trame urbaine en fait un quartier à dominante d'habitat (manque de polarité commerciale).

L'opération doit compter des logements de taille et de type divers afin de favoriser la mixité.

❖ Environnement et intégration paysagère

Le projet s'intègre à l'existant et ne pose pas de problème spécifique en termes de visibilité dans le grand paysage, notamment en raison de la présence de la voie ferrée en limite sud.

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.

❖ Densité résidentielle

L'aménagement respectera une densité moyenne de 10 logements par hectare. La mise en place d'une alternance entre petites et grandes parcelles peut être un atout pour ce type d'aménagement, dans la limite du possible.

Cf : schéma commun avec la zone 1AUb



OAP « Sous la rue des jardins » après modification n°1

Néant

Zone AU, secteur AUa (pages 10 à 13)

Comme indiqué précédemment le secteur AUa comprend deux sites : Tomelle Nord et Tomelle Sud.

Le site de « Tomelle Sud » a récemment été viabilisé. C'est pourquoi dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, le secteur AUa « Tomelle » Sud a été réintégré à la zone urbaine Ua. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur « Tomelle Sud » sera donc supprimé dans la présente modification n°1 du PLU (page 12).

A noter que le secteur « Tomelle Nord » fait l'objet en parallèle de la présente modification n°1 du PLU, d'une modification n°1 du PLU (prescription par délibération du 5 juin 2025).

OAP « Tomelle Sud » avant modification n°1

Page 12

4.1.2. Secteur dit « La Tomelle Sud »

Le secteur peut être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble, aux frais de l'aménageur.

❖ Programme

Le secteur de 0,8 ha vient faire la liaison entre l'équipement commercial et la trame existante. L'aménagement est soumis à une étude dite « entrée de ville » du fait de sa localisation rapprochée par rapport à la RD677, classée à grande circulation (moins de 75 m).

❖ Environnement et intégration paysagère

Le projet s'intègre à l'existant et sa frange Ouest en limite 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.

❖ Continuité du maillage de voirie

Le réseau de déplacement est très limité du fait de la superficie de la zone. Il consiste en une voirie reliant la rue Nicolas Jacquier et permettant l'accès au jardin d'Emerveille.

La zone profite d'un nombre d'accès important, permettant de ne saturer aucun tronçon.

❖ Densité résidentielle

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

❖ Schémas

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

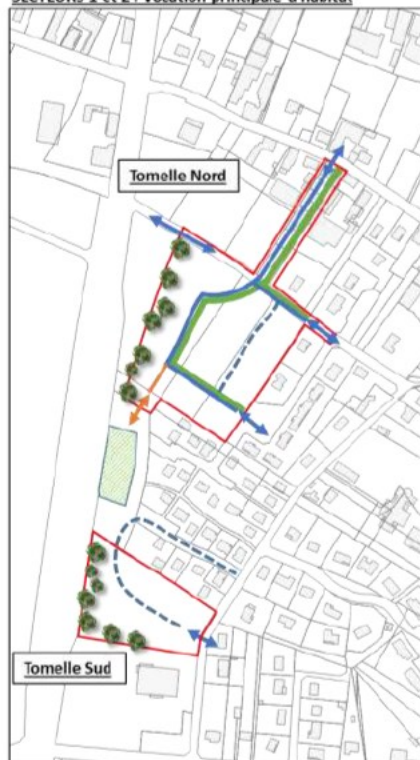
OAP « Tomelle Sud » après modification n°1

Néant

OAP « Tomelle Sud » avant modification n°1

Page 13

SECTEURS 1 et 2 : Vocation principale d'habitat



Jardin d'Emerveille (existant)

Principes d'aménagement du réseau de déplacement
 Accès pour les modes de déplacements doux

 Cheminements pour modes de déplacement doux

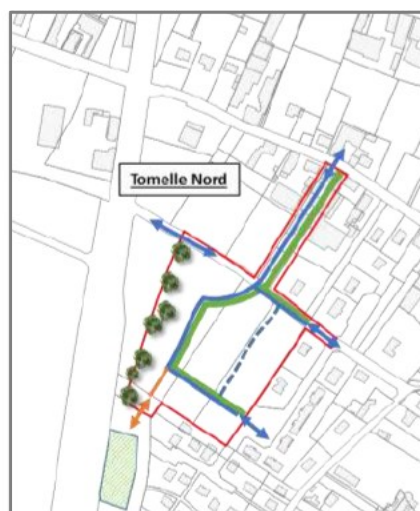
 Accès mixtes (déplacements doux / déplacements motorisés)

 Réseau viaire en voirie partagée à double sens

 Réseau viaire en voirie partagée à sens unique

 Bande à planter d'arbres
OAP « Tomelle Sud » avant modification n°1

Page 13



Jardin d'Emerveille (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

Secteur AUb dit « Sous la rue des Jardins » (pages 14-15 - pièce OAP PLU en vigueur)

Le développement du secteur « sous la rue des jardins » a fait l'objet de nombreux échanges dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU.

Dans un premier temps, les élus ont souhaité mettre en exergue des contraintes environnementales et naturelles du site, en retirant de l'emprise de la zone d'urbanisation future, les parcelles boisées et humides. (Cf. partie 1 Adaptations au document graphique - pages 15 à 17 de la présente note).

Puis, lors de la procédure de modification n°1 du PLU, la commune a été informée de la vente de l'entreprise jouxtant le site ; activité avec potentiel de développement sur la partie Sud-Est. De ce fait, l'orientation d'aménagement a été reprise, en envisageant soit la reprise de l'activité avec extension et/ou création d'un espace de stationnement à l'arrière, soit la reprise du bâtiment en tant qu'équipement public avec potentiel pour de l'habitat à l'arrière. De plus, les élus ont souhaité maintenir la bande constructible le long de la ruelle Cordier (bande étroite de 12,5 mètres de large), pour permettre la création de box/garages ; à la suite à la demande de familles du Camp militaire.

L'aménagement du secteur AUb, secteur à vocation principale de logement, sera réalisé par l'intermédiaire d'une boucle de desserte interne ; à laquelle le devenir de l'arrière du bâtiment d'activité en vente pourra se boucler. Le chemin piéton reliant la rue du Pont à la ruelle Cordier devra être maintenu. Enfin, afin de garantir l'intégration du site, en limite de la voie ferrée (barrière physique et paysagère), la frange paysagère existante devra être maintenue, voire renforcer.

OAP « Sous la rue des jardins » avant modification n°1**4.2. Zone AU, secteur AUb****4.2.1. Secteur dit « Sous la rue des Jardins »**

Le secteur peut être aménagé par le biais d'une opération d'ensemble ou au coup par coup dans le respect des principes de l'OAP, aux frais de l'aménageur. En cas d'aménagement d'ensemble, la réalisation de l'opération peut se faire par phases successives dans la limite de trois.

L'urbanisation de la zone 1AUb ne peut débuter que lorsque les zones AUa seront aménagées.

❖ Programme

Ce secteur est parfaitement intégré au tissu existant et ne s'impose donc pas comme une extension géographique déséquilibrant la morphologie urbaine.

Sa localisation à l'interface des champs et de la trame urbaine en fait un quartier à dominante d'habitat (manque de polarité commerciale).

Sa superficie importante nécessite une réflexion sur différentes thématiques afin d'accompagner un aménagement cohérent dans le temps et l'espace. En effet, il est indispensable de pouvoir temporiser l'urbanisation si nécessaire pour permettre l'adaptation progressive à l'accueil de nouveaux habitants.

L'opération doit compter des logements de taille et de type divers afin de favoriser la mixité.

❖ Environnement et intégration paysagère

Le projet s'intègre à l'existant et ne pose pas de problème spécifique en termes de visibilité dans le grand paysage, notamment en raison de la présence de la voie ferrée en limite sud.

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 une place importante aux déplacements doux. A ce titre il est constitué d'axes principaux en voirie partagée et à sens unique. Cela permet de limiter deux points :

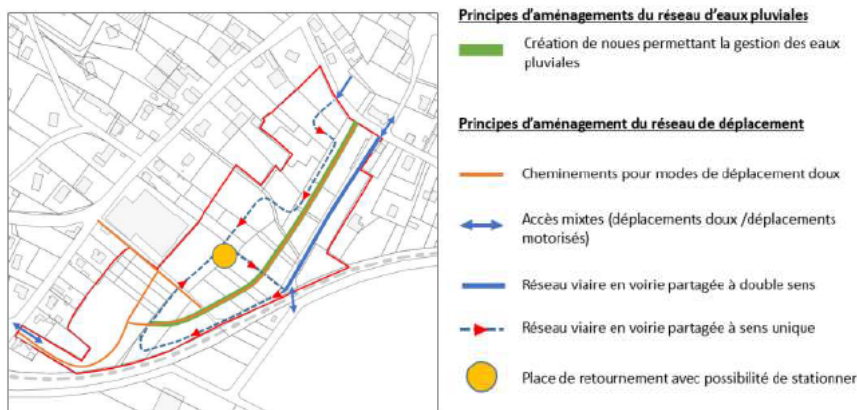
- La vitesse des véhicules,
- L'occupation de l'espace par la voirie.

Une place centrale offre un espace public de respiration sur les abords duquel des stationnements seront aménagés et auront une fonction d'accueil temporaire (invités, stationnement le midi, déménagement,...), notamment pour les parcelles les plus proches.

Concernant le réseau viaire en voirie partagée à double sens (trait bleu sur le schéma), la largeur de la rue devra être de 8 mètres minimum sans obstacle afin de permettre le passage des engins agricoles de grande envergure. De ce fait, le stationnement autorisé sur la rue devra être aménagé en ce sens.

❖ Densité résidentielle

L'aménagement respectera une densité moyenne de 10 logements par hectare. La mise en place d'une alternance entre petites et grandes parcelles peut être un atout pour ce type d'aménagement, dans la limite du possible.



OAP « Sous la rue des jardins » après modification n°1



Principes d'aménagement :**Accès - mobilité :**

- Un accès unique à l'espace à vocation d'habitat sera réalisé depuis la rue des Jardins (chemin agricole à viabiliser, tout en maintenant l'accessibilité pour les déplacements agricoles)
- Aucun autre accès n'est autorisé pour desservir le secteur.
- Le cheminement piéton traversant la zone, connectant la rue Pasteur à la future voie de desserte de la zone doit être maintenu.

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.

Stationnement :

- Un espace à vocation de stationnement semi-couvert ou couvert (de type garages) sera réalisé en amont de la zone, le long de la voie de desserte. Il permettra de répondre aux besoins des habitants.

Paysage :

- La frange paysagère (espace tampon) existante longeant la voie ferrée devra être maintenue, voire renforcée. Composante de la trame verte locale, elle doit présenter à minima une largeur de 5 mètres minimum, avec des essences locales mélangées et mellifères.

Espace à vocation mixte :

- Le bâtiment de l'activité économique pourra :
 - soit être réutilisé pour une fonction d'activité économique,
 - soit pour la création d'un nouvel équipement public (de type local pour les services techniques, gymnase etc.).
- L'espace libre à l'arrière du bâtiment d'activité existant pourra être :
 - soit un espace pour le développement de l'entreprise (en termes d'extension et de stationnement lié et nécessaire à l'activité),
 - soit un espace pour la création de logements connectés à la zone.
- En tout état de cause, en cas de réalisation de l'espace libre à l'arrière de l'activité économique existante pour le développement de l'activité économique ou la création d'un équipement public, une frange paysagère devra être réalisée entre cet espace et la zone habitée.

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.

4 Les adaptations à apporter au rapport de présentation – Justification des choix

→ 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 modification n°1 du PLU, à la suite de la page 88 du rapport de présentation.

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 SUITE MODIFICATION N°1

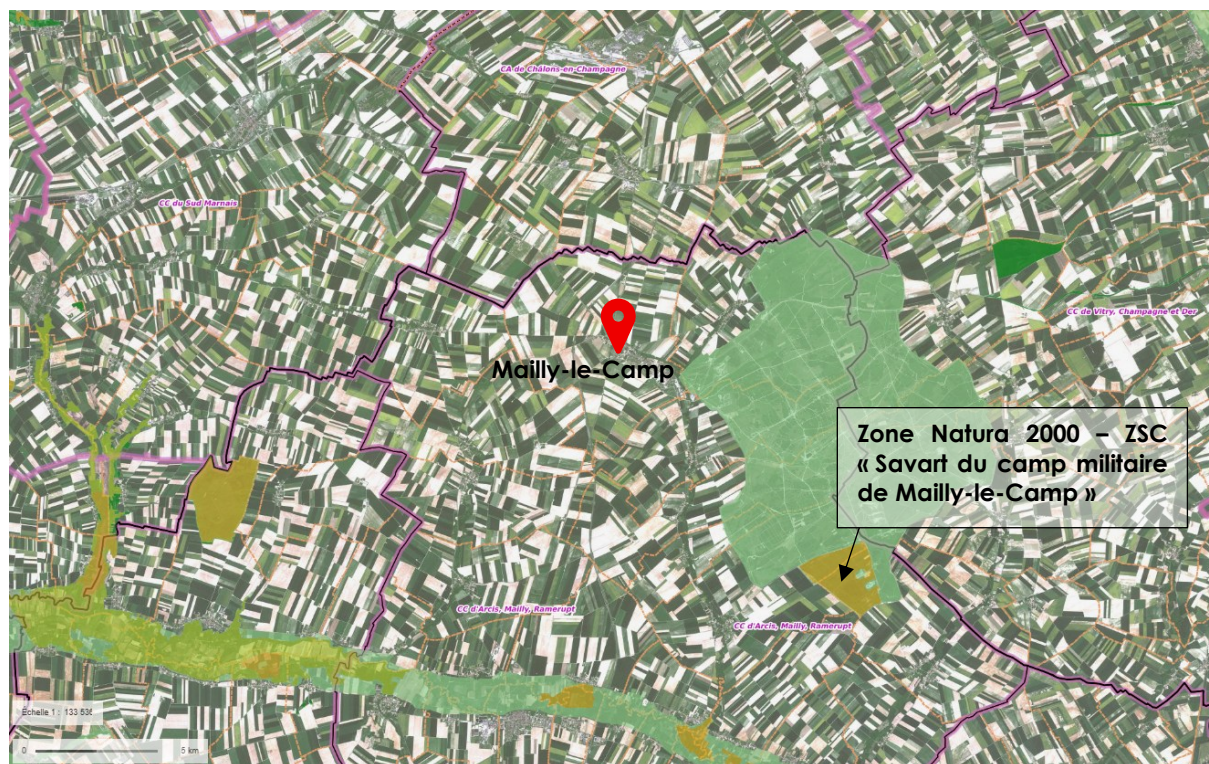
Zone / Secteur	Définition de la zone / du secteur	Superficie (ha)
Zone Ua	Zone urbaine à vocation principale d'habitat	101,05
Zone Um	Zone urbaine liée au camp militaire	217,17
Zone Uy	Zone urbaine à vocation principale d'activités	8,37
Total - Zone urbaine (U)		326,59
AUa	Secteur à urbaniser dans une premier temps	1,89
AUb	Secteur urbanisable lorsque le secteur AUa sera aménagé dans son ensemble	1,63
Total - Zone Agricole (A)		3,52
A	Zone agricole	3 813,28
Ai	Secteur agricole inconstructible	1,53
Aj	Secteur à vocation d'espace cultivé et verger	0,31
Total - Zone Agricole (A)		3 815,13
N	Zone naturelle et forestière	134,22
Total - Zone Naturelle et Forestière (N)		134,22
Total des zones / superficie de la commune		4 279,45
Eléments de paysage L. 151-19 CU		71,61
Espaces Boisés Classés		102,92
Total - Protections paysagères		174,53

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1 Milieux naturels

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

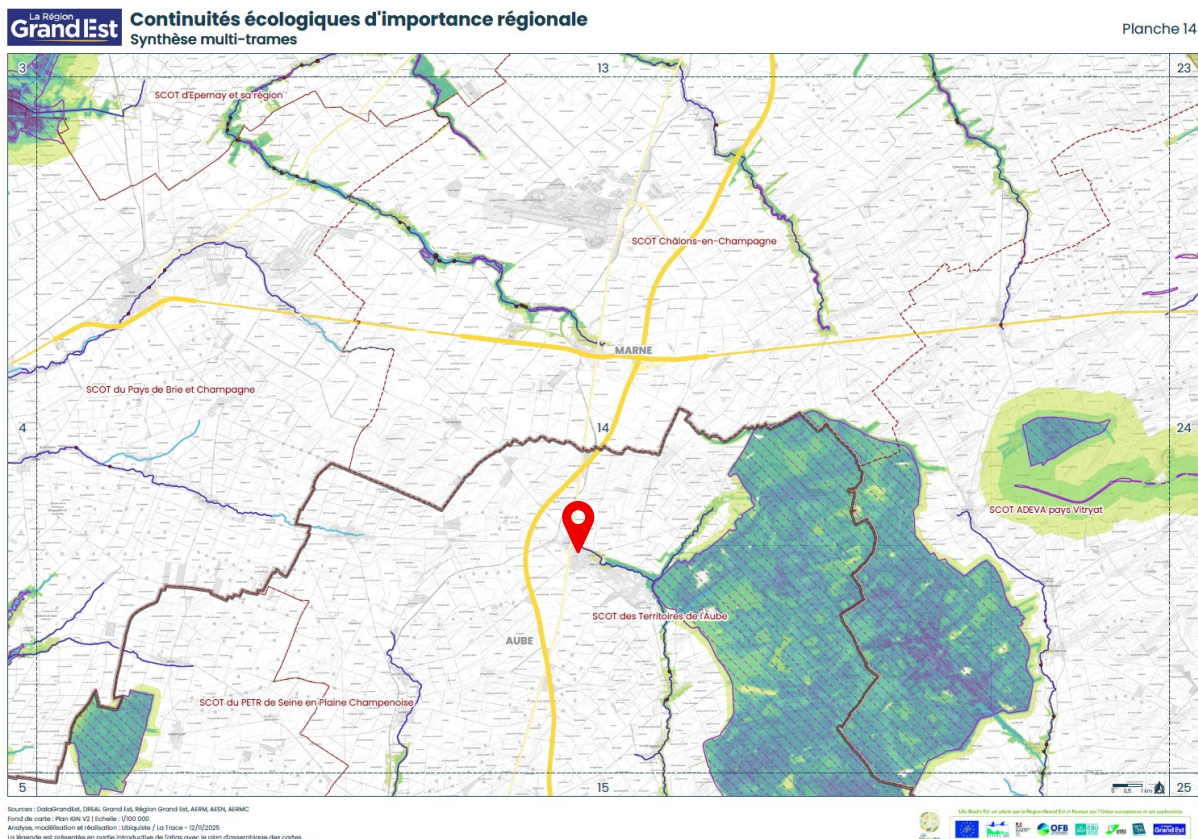
La zone Natura 2000 la plus proche se situe à plus de 12 km au Sud-Est du site du projet, sur les communes de L'huitre et Isle-Aubigny, zone Natura 2000 ZSC « Savart du camp militaire de Mailly-le-Camp, FR2100257. L'extrémité Est du territoire communal, est concerné quant à lui par la présence de la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

⇒ **Les adaptations de la présente modification n°1 du PLU n'ont pas d'incidences sur les zones Natura 2000.**

Réservoirs et continuités écologiques

A l'échelle régionale, 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, **la trame verte et bleue est prise en compte dans le PLU en vigueur et renforcée par l'ajout d'éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU.**



- ⇒ **Les adaptations de la présente modification n°1 du PLU n'ont pas d'incidences sur les continuités écologiques du territoire communal. Elles permettent de garantir leur prise en compte.**

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'Huîtrele.

La présente modification n°1 du PLU vise à mettre à jour la donnée sur la présence des zones à dominante humide, et donc à intégrer la donnée de la DREAL Grand-Est 2024, conformément à la doctrine de la DDT 10 de juin 2017. Des règles associées à cette prise en compte ont été ajoutées dans chaque zone du PLU, dans l'article sur l'emprise au sol des constructions, ainsi que celui sur le maintien de la perméabilité des sols.

- ⇒ **Les adaptations de la présente modification n°1 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte des zones à dominante humide sur le territoire communal, puisque ces dernières intègrent la doctrine de la DDT10 en vigueur pour l'emprise au sol des constructions et la perméabilité des sols.**

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 modification n°1 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte de la ressource en eau et assainissement, puisqu'aucune zone d'urbanisation future n'a été ajoutée ; à l'inverse le potentiel constructible a été réduit par la préservation des jardins et vergers au sein de la zone urbaine et de la réduction de la zone AUb et la suppression de l'OAP « sous les jardins » en épaissement de la zone AUb.**

3 Paysage et patrimoine

La modification 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. A l'inverse, la modification n°1 du PLU a permis l'ajout de 21 éléments de paysage au sein des règlements graphique et écrit, en plus des éléments de paysage répertoriés en plus, sous le même article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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 modification n°1 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la protection du Monument Historique ni même sur la prise en compte des paysages et du patrimoine qu'elle vient à renforcer.**

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 modification 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

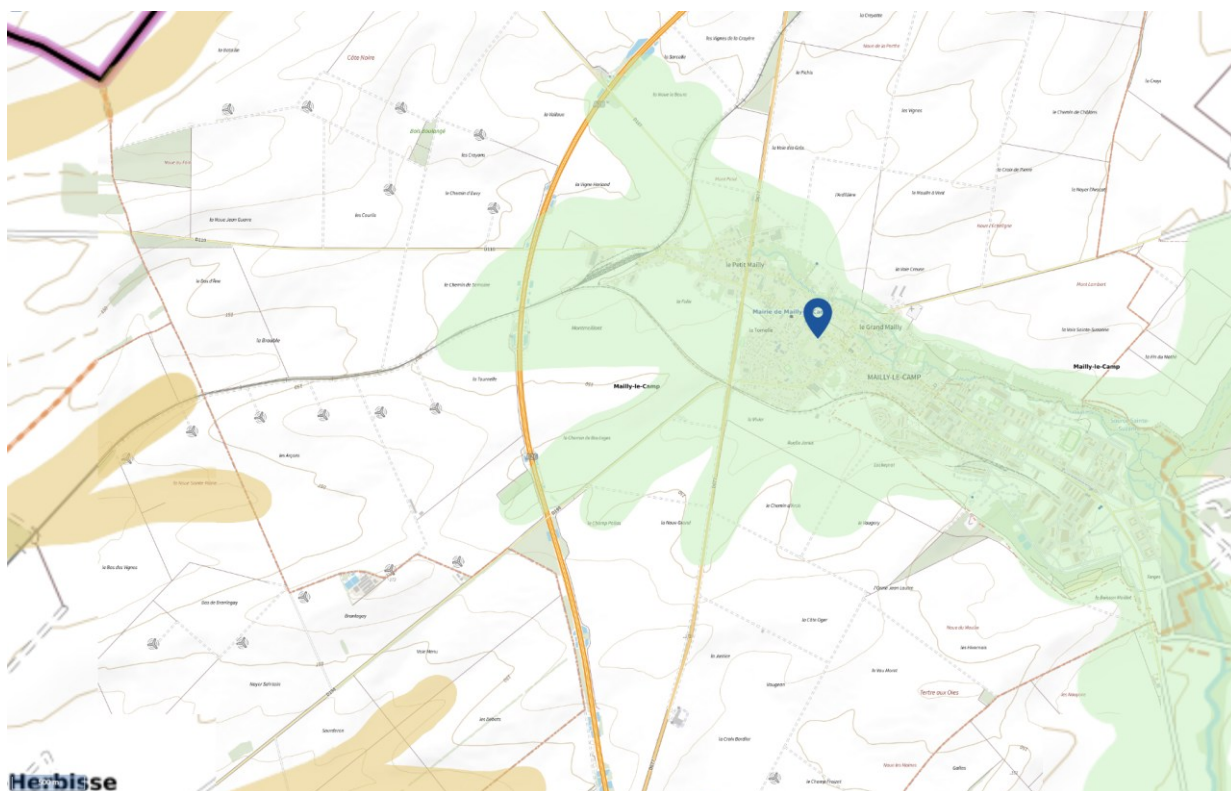
Risques naturels :

Le territoire communal est concerné par un aléa faible (pour le bourg) à modéré (ponctuellement dans l'espace agricole) de retrait gonflement des argiles. Cette information a été ajoutée en en-tête de chaque zone du PLU au sein du règlement écrit.

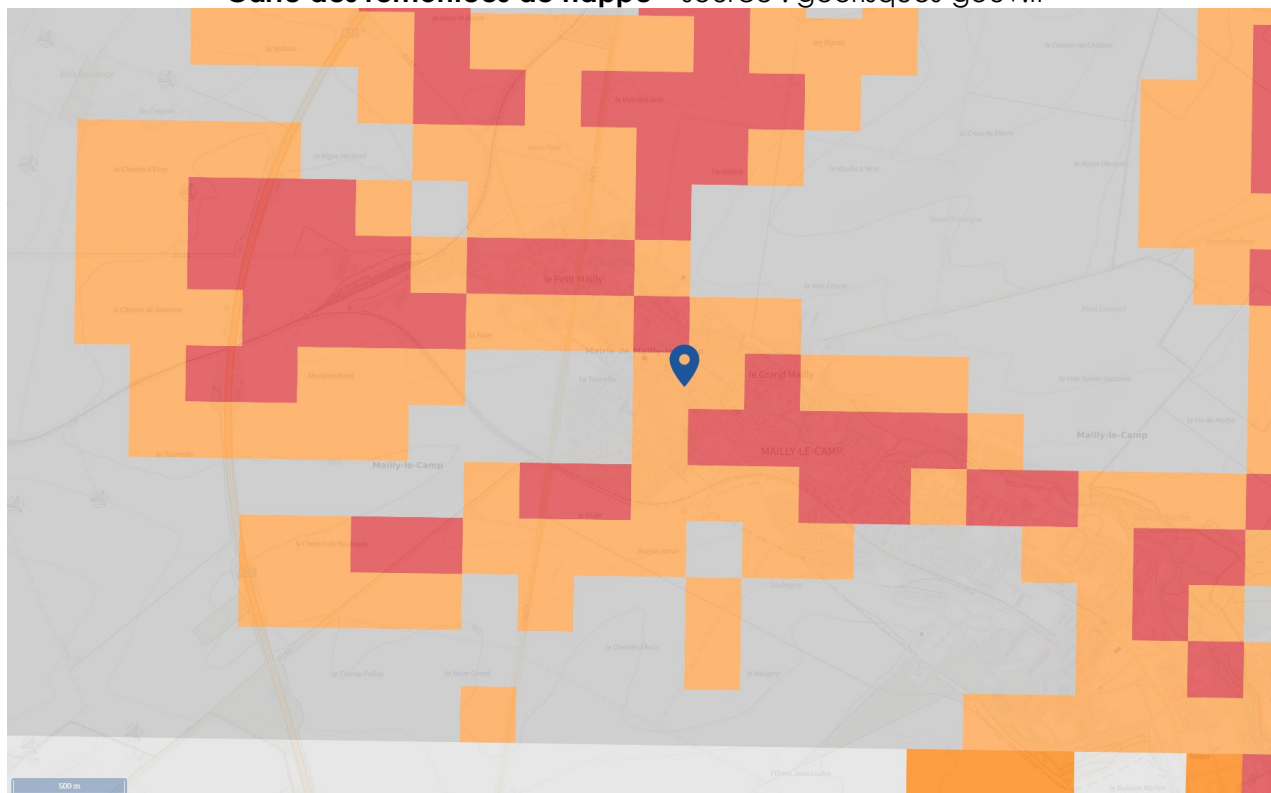
Aucun risque de mouvement de terrain ou de pollution des sols n'est recensé sur le site.

La commune de Mailly-le-Camp est concernée par le phénomène de remontées de nappes en fiabilité faible. Cette information a été ajoutée en en-tête de chaque zone du PLU au sein du règlement écrit.

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 associée à votre zone est : FAIBLE

- ⇒ **Les adaptations de la présente modification 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 modification 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 modification 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.**

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 modification 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 modification 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).

CONCLUSION

La modification n°1 du PLU ne contrarie aucune des orientations définies au sein du PADD, n'impacte pas l'environnement, et les adaptations liées à cette procédure entrent bien dans le cadre réglementaire de la modification du PLU.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification du PLU implique donc le changement des pièces suivantes :

- ⇒ **Les justifications des choix, dans le rapport de présentation (pièce 1)**
- ⇒ **Les Orientations d'aménagement (pièce 3)**
- ⇒ **Le règlement graphique (pièces 4.1 et 4.2)**
- ⇒ **Le règlement écrit (pièce 5)**

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

ANNEXES