



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la révision allégée et la modification n°1 du Plan local d'urbanisme
(PLU) de la commune de Mailly-le-Camp (10)**

N° réception portail : 019787/KK AC PLU et 020317/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 19 juillet 2023, du 25 novembre 2024, des 18 septembre et 19 novembre 2025, ainsi que du 4 mai, des 1^{er}, 8, 15 et 16 juillet 2026, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 8 juillet 2026 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu les demandes d'avis conforme réceptionnées les 19 juin et 3 juillet 2026 déposées par la commune de Mailly-le-Camp (10), relatives à la révision allégée et à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en *italique gras* pour en faciliter la lecture ;

Révision allégée

Considérant le projet de révision allégée du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mailly-le-Camp (2015 habitants, INSEE 2023) qui consiste à permettre la réalisation d'un projet de logements, principalement pour accueillir les familles liées au 5^{ème} régiment des Dragons dans le camp militaire situé sur le territoire communal ;

Considérant que pour permettre l'accueil de cette nouvelle population :

- environ 1,5 hectares (ha) de terrains actuellement classés en zone agricole inconstructible (Ai), situés au nord et à l'ouest de la zone à urbaniser AUa, sont reclassés au sein de ladite zone qui atteint dès lors une superficie d'environ 4,2 ha ;
- le règlement graphique est modifié pour faire apparaître la nouvelle zone AUa et le règlement écrit pour supprimer toute référence au secteur Ai ;
- l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est modifiée :
 - pour se concentrer sur le secteur Tomelle Nord (le secteur Tomelle Sud étant viabilisé) ;
 - pour ajuster les voiries internes ;
 - pour relocaliser la frange paysagère à conserver et à renforcer le long de la route départementale 677 ;

Observant que la zone de projet :

- permettra la construction d'une quarantaine de logements après application de la densité autorisée par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des territoires de l'Aube (10 logements par ha), pour environ 90 habitants ;
- est située en enclave urbaine, à proximité du centre-ville et de l'école primaire communale ;

- est comprise entre la zone urbaine et la route départementale 677, route à grande circulation ayant fait l'objet d'une étude dite « d'entrée de ville » pour limiter à 15 mètres la distance d'inconstructibilité par rapport à l'axe de la route ; cette route départementale n'est pas considérée comme une infrastructure bruyante par l'arrêté préfectoral afférent (et ses abords dès lors non soumis à des obligations acoustiques particulières) ;
- n'est pas concernée par des zonages environnementaux remarquables, par des milieux sensibles ou par le périmètre de protection de l'église du Petit Mailly classée en tant que monument historique ;

Observant que :

- la population communale évolue de façon irrégulière ; elle est toutefois en augmentation depuis 2017 (+ 436 habitants), le régiment de dragons ayant été reconstitué en 2016 ;
- le dossier précise que le projet est compatible avec le SCoT des territoires de l'Aube ; toutefois, celui-ci date de 2020 et n'est pas compatible avec les règles du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est approuvé et modifié en mars 2026 ;
- la commune, dispose d'une seconde zone à urbaniser (AUb) de 3,4 ha, dont la superficie est diminuée de 1,8 ha par la procédure de modification présentée parallèlement ; le dossier précise également que cette zone AUb ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après aménagement complet de la zone AUa ;
- de nombreux logements vacants sont par ailleurs recensés sur le territoire communal (environ 14 % des logements totaux) qui correspondent essentiellement à d'anciens logements militaires à réhabiliter ;

Modification

Considérant le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mailly-le-Camp qui intègre les évolutions suivantes :

- identification d'éléments paysagers et patrimoniaux aux titres des articles L.151-19¹ (arbres, haies, bâti historique et petit patrimoine...) et L.151-38² du code de l'urbanisme (chemins à préserver) ; ces protections paysagères s'étendent sur environ 33 ha du territoire communal (principalement en zones naturelles mais également en zones urbaines) ;
- suppression d'une protection liée aux Espaces boisés classés (EBC) sur un chemin agro-militaire situé en zone naturelle N, à l'est du territoire communal (estimée à environ 400 mètres linéaires par l'Autorité environnementale) ;
- suppression d'un secteur urbain « jardins » UAj (d'une superficie d'environ 4 ha), remplacé par une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; les terrains concernés sont reclassés en zone urbaine UA ;
- réduction de 1,8 ha de la zone à urbaniser UAb :
 - par reclassement en zone naturelle N (1,5 ha) ;
 - par création d'un nouveau secteur agricole Aj (0,3 ha) afin de permettre l'exploitation de vergers et le forage d'un puits par un agriculteur ; le règlement écrit est complété pour préciser la réglementation de ce sous-secteur, couvert par la protection liée à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (et préciser notamment que les constructions autorisées doivent obligatoirement être liées au développement de l'activité agricole et à l'entretien des vergers et que les constructions sont limitée à 5 m² par unité foncière et à 2,50 mètres de hauteur) ;

¹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033034409

² https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031211245

- reclassement en zone urbaine UA de la zone à urbaniser AUa dite « Tomelle Sud » et suppression de l'OAP correspondante, la zone étant désormais viabilisée ;
- ajout sur le règlement graphique des zones à dominante humide par diagnostic ; celles-ci concernent notamment la zone urbaine ;
- adaptations principales du règlement écrit :
 - insertion, au sein de toutes les zones, de dérogations pour permettre la réhabilitation des bâtiments existants ;
 - intégrations de règles relatives à la préservation et la valorisation des éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. points précédents) ;
 - ajout, pour toutes les zones, de règles relatives à l'emprise au sol des constructions (30 % de la surface de l'unité foncière, 20 % dans les zones à dominante humide diagnostiquées) et de règles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (au minimum 60 % de l'unité foncière doit être perméable ou semi-perméable au lieu de 20 % auparavant ; ce pourcentage passe à 70 % dans les zones à dominante humide diagnostiquées) ;
 - en zones urbaines, seules sont désormais autorisées les extensions des commerces existants, dans la limite de 2 000 m² de surface de plancher ;
 - limitation à 5 mètres, en zones urbaines et à urbaniser, de la hauteur des locaux techniques et assimilés ;
 - ajout, en zones urbaines et à urbaniser, d'une règle d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives ;
 - autorisation, en zone urbaine Ua des constructions à destination d'industries compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
 - en zone Ua, limitation de la hauteur des habitations 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 ;
 - ajout, au sein de la zone naturelle N et des espaces identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de règles autorisant les extensions des habitations existantes (dans la limite d'une extension par habitation et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²) ainsi que les annexes (d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante) ;
 - ajout, au sein de la zone naturelle N, de la possibilité d'implanter des équipements sportifs ;
 - ajout en annexes du règlement écrit de fiches outils du SCoT, du nuancier préconisé pour les constructions et de la liste des essences locales à privilégier ;
- modification des OAP suivantes :
 - zone urbaine U, dit « secteur RD677 » (0,7 ha) : la zone, auparavant prévue pour du logement, change de vocation pour accueillir également un projet de gendarmerie ; les voiries et franges paysagères sont adaptées au nouveau projet ;
 - zone à urbaniser AUb dit « Sous la rue des Jardins » (passant de 3,4 ha à 1,6 ha, cf. point précédent expliquant le nouveau zonage) : la zone auparavant prévue pour du logement est réduite et intègre désormais l'éventuelle extension d'une activité située à proximité ; les voiries sont adaptées au nouveau projet et les noues centrales supprimées au profit d'une frange paysagère bordant la route ;

Observant que les modifications du PLU présentées ci-dessus :

- ont principalement pour objectif de s'adapter au contexte local tout en rendant le PLU (approuvé le 12 juin 2019) compatible avec le SCoT des territoires de l'Aube (approuvé le 10 février 2020) ; le syndicat porteur du SCoT a émis un avis favorable sur cette modification et demandé quelques identifications supplémentaires de chemins et de haies à protéger ;

- n'ont pas d'incidences négatives significatives sur l'environnement ou le paysage urbain, certaines mesures visant notamment à renforcer des protections paysagères ou environnementales ;

Recommandant, dans le cadre des présentes procédures de révision allégée et de modification de :

- **prioriser la mobilisation des logements vacants puis l'utilisation des dents creuses de la zone urbaine avant l'utilisation de la seconde zone à urbaniser, concernée pour partie par des zones à dominante humide ;**
- **procéder prochainement à une révision du PLU afin que celui-ci reflète encore davantage les principes de sobriété foncière voulus par le SRADDET modifié ;**
- **éviter la réalisation d'un triple front bâti rue du Général de Gaulle (correspondant au point relatif à la suppression du secteur UAj de la modification), notamment au regard de la morphologie urbaine du bourg, conformément aux avis de la DDT et de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Aube ;**
- **compléter l'identification des chemins et des haies à protéger, conformément aux remarques du SCoT des territoires de l'Aube ;**

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Mailly-le-Camp (10), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la révision allégée et la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mailly-le-Camp ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de les soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la commune de Mailly-le-Camp ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite commune sur **ses observations et recommandations formulées ci-avant.**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 5 août 2026

Le président de la Mission régionale
d'autorité environnementale,
par délégation, par intérim


Yann THIÉBAUT