

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

COMMUNE DE LE PAVILLON-SAINTE-JULIE (10350)

Autorité compétente : Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole – en collaboration avec la commune

PLU approuvé par délibération du conseil communautaire le 3 juillet 2025

Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la Communauté d'Agglomération
Signature du Président ou son/sa représent(e)

Autorité compétente :



En collaboration avec :



Communauté d'Agglomération de
Troyes Champagne Métropole

1, place Robert GALLEY
10 000 TROYES
03 25 45 27 27

<https://troyes-champagne-metropole.fr/>

Mairie de Le Pavillon-Sainte-Julie

16 rue Royale
10350 Le Pavillon Sainte Julie
03 25 76 58 48

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

VICUS Urba

9 / 11, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

www.vicusurba.fr

03 26 51 07 08

www.vicusurba.fr

9 / 11 Place Bernard-Stasi
51200 ÉPERNAY

VICUS Urba

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
RAPPEL : LES OAP SONT OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME DANS UN LIEN DE COMPATIBILITÉ	4
LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	4
PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP	5
<i>OAP N°1 – Secteur 1AU – Rue du Prêtre</i>	7
<i>OAP N°2 – Secteur UB – Rue Royale, Rue du Prêtre et Rue de la Croisette</i>	10
<i>OAP thématique pour affirmer les éléments paysagers et patrimoniaux majeurs, constitutifs de l'identité communale</i>	15
<i>OAP thématique concernant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques</i>	22
SYNTHÈSE	26

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Créées par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...).

Ces choix, laissés à l'initiative de l'autorité compétente, concernent aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement et les paysages. Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics.

Les OAP constituent une pièce désormais obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément aux dispositions du Grenelle II et précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques dans la commune.

*(Article L. 151-6 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation **comprennent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif. »

*(Article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation **définissent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.** »*

*Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, **ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.** »*

*(Article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation **définissent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.** »*

*(Article L151-7 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) **peuvent notamment :***

*1° **Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° **Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement**, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3° (Abrogé) ;

*4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;***

*5° **Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;***

*6° **Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;***

*7° **Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.** Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

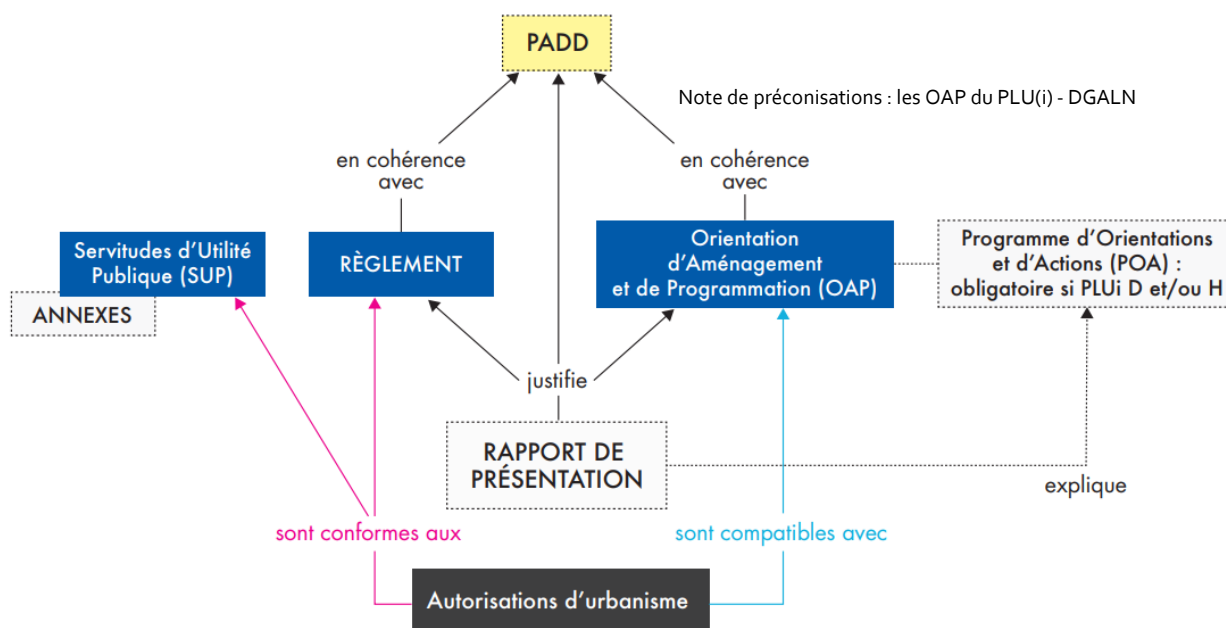
III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

*Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, **l'abrogation du 3° du présent article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.***

RAPPEL : LES OAP SONT OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME DANS UN LIEN DE COMPATIBILITÉ

Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter de manière souple les principes du parti d'aménagement contenus dans l'OAP. La compatibilité implique « **de ne pas aller à l'encontre de la règle** », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle. Les autorisations d'urbanisme **devront être en accord avec les principes d'aménagement** inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

À travers ce présent document « OAP », les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, **les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles**. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés.

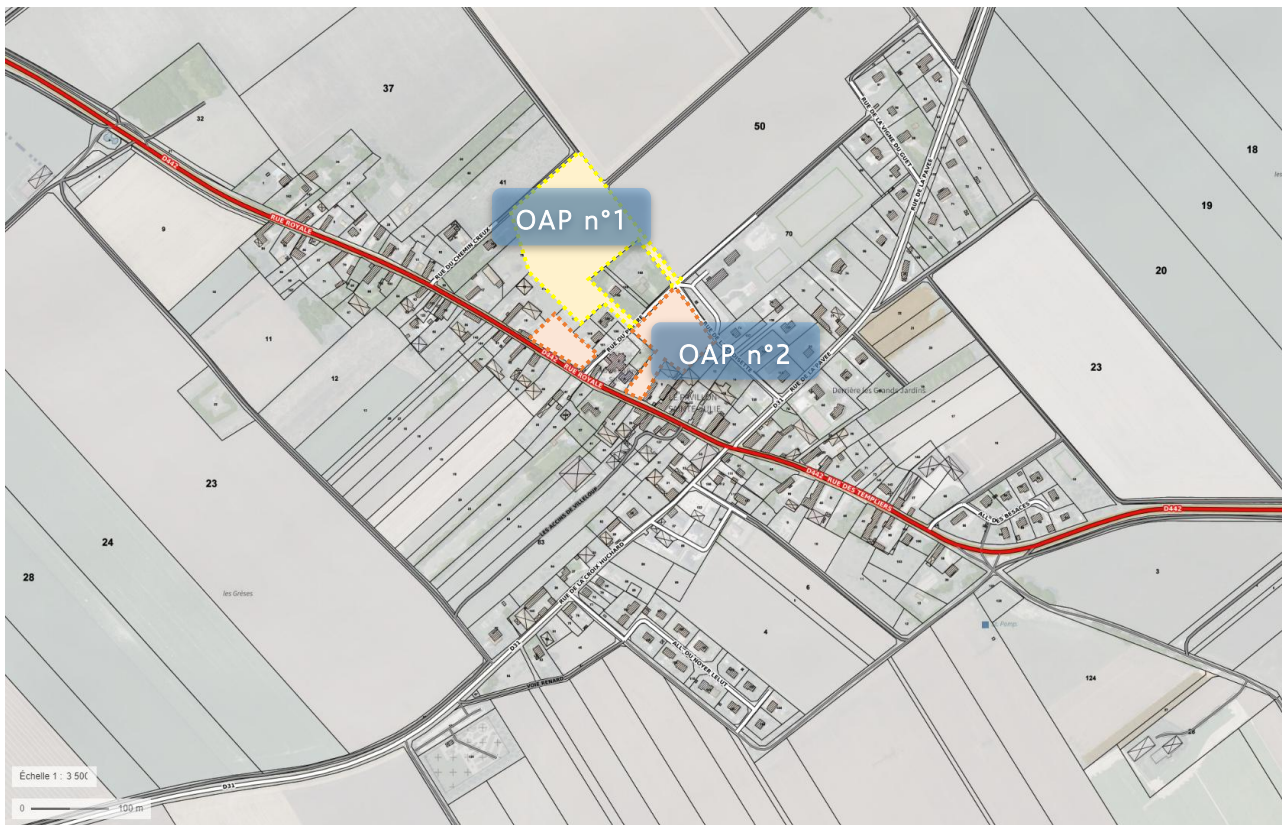


Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Sur la commune de Le Pavillon-Saint-Julie, nous retrouvons :

- 2 OAP sectoriels – il s'agit de zone à vocation résidentielle. La première dans une zone 1AU pour encadrer le développement de cette dernière. La seconde dans la zone urbaine avec de forts enjeux (accès, espace de transition en le milieu urbain et agricole ou naturel à préserver, ...);
- Une OAP patrimoniale portant sur les actions à mettre en œuvre pour préserver certains édifices bâtis ;
- Une OAP thématique portant sur les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques est également présente et concerne l'ensemble de la commune.



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP

Formes urbaines

Le respect de la typologie urbaine voisine, il s'agit d'intégrer au mieux les nouvelles constructions qu'elles soient d'un style contemporain ou traditionnel. L'intégration urbaine se fait par les choix de matériaux utilisés, à la gestion des mouvements de terrain, à la volumétrie globale, aux ornementsations, aux choix des couleurs. Précisons également que la typologie urbaine d'aujourd'hui n'est pas forcément celle de demain, des constructions contemporaines se mariant avec l'environnement bâti existant reste tout à fait possible (ex. extension contemporaine).

En fonction du secteur d'OAP les exigences seront plus importantes, l'OAP n°2 se situe à la proximité immédiate de la mairie-école, l'église, l'ancien presbytère. Ce secteur à haute valeur patrimoniale est essentiel et **demande une attention particulière dans la gestion des volumes, le choix des matériaux et des couleurs**. L'architecture des futures constructions sur ces secteurs en dent creuse devra s'inspirer de l'architecture des bâtiments à proximité, notamment inspirée de celle de l'architecture champenoise agricole.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme au motif que le projet de construction porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les circulations :

Les liaisons douces : conformément à la loi d'orientation des mobilités n°2019-1428 du 24 décembre 2019 des cheminements piétons et cyclables **doivent être créés** pour favoriser les relations entre les divers lieux de vie. Ce réseau est souvent parallèle à la voirie par le réseau interurbain de trottoirs ou de voies vertes. Hors agglomération, le gestionnaire de la voirie est tenu d'évaluer le besoin de réalisation de l'aménagement ainsi que sa faisabilité technique et financière, en lien avec l'autorité organisatrice de la mobilité.

Réseaux :

- Assainissement : garantir le bon traitement dans le cas d'un système d'assainissement individuel ou le bon fonctionnement dans le cas d'un réseau collectif des rejets des eaux usées (inexistant au moment de la rédaction du PLU) ;
- Eau potable : raccordement au réseau public pour toute construction ou établissement recevant du personnel ou du public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie :

Assurer une desserte incendie suffisante des nouvelles constructions en fonction du risque à défendre.

Principes paysagers notamment pour protéger les franges urbaines et rurales

Les espaces libres aux abords des constructions et des équipements doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales et à la réduction des îlots de chaleur. Cette règle sera respectée notamment en tenant compte de l'emprise au sol limitée, mais aussi en menant un programme de plantation.

Ce traitement paysager vise à constituer un écrin de verdure de qualité. Par exemple : la plantation d'arbres de fruitiers, de haies champêtres favorables à la biodiversité, l'engazonnement, le recours à des techniques et matériaux réduisant les surfaces artificialisées. Ce traitement végétal participe à la réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, à la richesse floristique et faunistique, à l'enrichissement du réseau de trame verte locale, à l'esthétisme du village. Les plantations seront à réaliser, dans la mesure du possible, en automne ou au printemps, pour éviter d'avoir recours à un système d'arrosage automatique.

Ce tampon végétal assure la transition entre les différents sites avec des OAP, leur environnement proche et leur environnement lointain. Ce traitement végétal conduit aussi à un effet masquant pour les constructions et équipements favorisant naturellement son raccordement au reste du village. Les arbres et le réseau de haies existants seront dans la mesure du possible à conserver sur le site. Il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant et de le compléter. Cependant, dans certains cas, de la souplesse est de rigueur par exemple pour garantir l'accès à la parcelle ou pour pallier les maladies des arbres ou à leur faible résistance mécanique due au vieillissement de l'arbre.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

Gestion de l'eau

- Réduire le rejet des eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation et en privilégiant l'infiltration des eaux (sauf impossibilité technique justifiée par une étude de sol) en utilisant par exemple : noues, revêtement poreux, espaces verts à utiliser comme aire de stockage ; citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, tranchée drainante, ... ;
- Gérer la pluie là où elle tombe (gestion à la source) pour réduire les coûts de transports et d'évacuation des eaux pluviales. Ex : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves ;
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluie à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc... ;
- Intégrer l'eau dans la ville, en adaptant des techniques aux espaces à aménager et en favorisant les synergies avec d'autres usages (espaces d'aménités). Les espaces d'aménités sont des espaces qui évoquent des aspects agréables. Les aménités environnementales sont l'ensemble des bienfaits que procure la nature pour l'homme. La biodiversité en ville concourt à ce sentiment de bien-être ;

Certaines OAP sont susceptibles de nécessiter des dossiers de déclaration au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature eau : rejet des eaux pluviales notamment). Le porteur de projet (aménageur privé ou public) devra réaliser une déclaration au titre de la loi sur l'eau si les surfaces des eaux pluviales (uniquement les eaux pluviales de voirie et non celles en domaine privé) interceptent un bassin versant supérieur à un hectare (ou si l'opération fait plus d'un hectare). À savoir qu'un aménageur ne peut pas « scinder » son projet avec des tranches pour s'exonérer du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Le projet global fera l'objet d'une déclaration (même si la tranche de travaux est inférieure à 1 ha, car la surface globale fera plus d'un hectare) en vertu de l'article R 214-42 du code de l'environnement.

Énergie

Favoriser les économies d'énergie : l'implantation des constructions et équipements devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des lieux de vie. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques et environnementales en vigueur. Il s'agit pour les constructions neuves de répondre à minima à la réglementation thermique et environnementale en vigueur.

Gestion des déchets

Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer aux pages 5 et 6 du document.

Contexte				Nombre de logements attendu
Accès depuis la Rue du Prêtre	Surface (en m ²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	En respectant les densités moyennes du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube, il est attendu la production de 9 logements au minimum.
	13 830 Dont 3 506 m ² de voirie	1,38 Dont 0,35 ha de voirie	1AU	
Situation	Ce périmètre d'étude est situé au centre de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie à 2 pas du secteur accueillant la mairie-école, les aires de jeux, la salle polyvalente en continuité des tissus urbains situés Rue du Prêtre. Dans une optique de densification de la trame villageoise et de recherche de foncier, ce secteur facilement aménageable et avec une intégration paysagère facile permettrait d'accueillir des logements.			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone 1AU se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation sera libre, même si la configuration du site fait que l'implantation en parallèle de la future voirie sera privilégiée.			
Accès à la zone	L'accès au périmètre d'étude de l'OAP se fait depuis la Rue du Prêtre. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.			
Phasage	La zone 1AU sera ouverte à l'urbanisation à partir du 1 ^{er} janvier 2036 permettant aux terrains libres à l'intérieur du village de se remplir (comblement des dents creuses ou potentiel densifiable). Ce laps de temps est nécessaire pour maîtriser le rythme de consommation d'espaces dans le temps.			

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Inexistant – système d'assainissement autonome à prévoir conforme au SPANC	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 5% (6,5m) sur 147m Axe est-ouest : pente moyenne de 3% (2,7m) sur 139m	Desserte routière / Désenclavement	Raccordement et accès groupé depuis la Rue du Prêtre Principe de liaison en sens unique

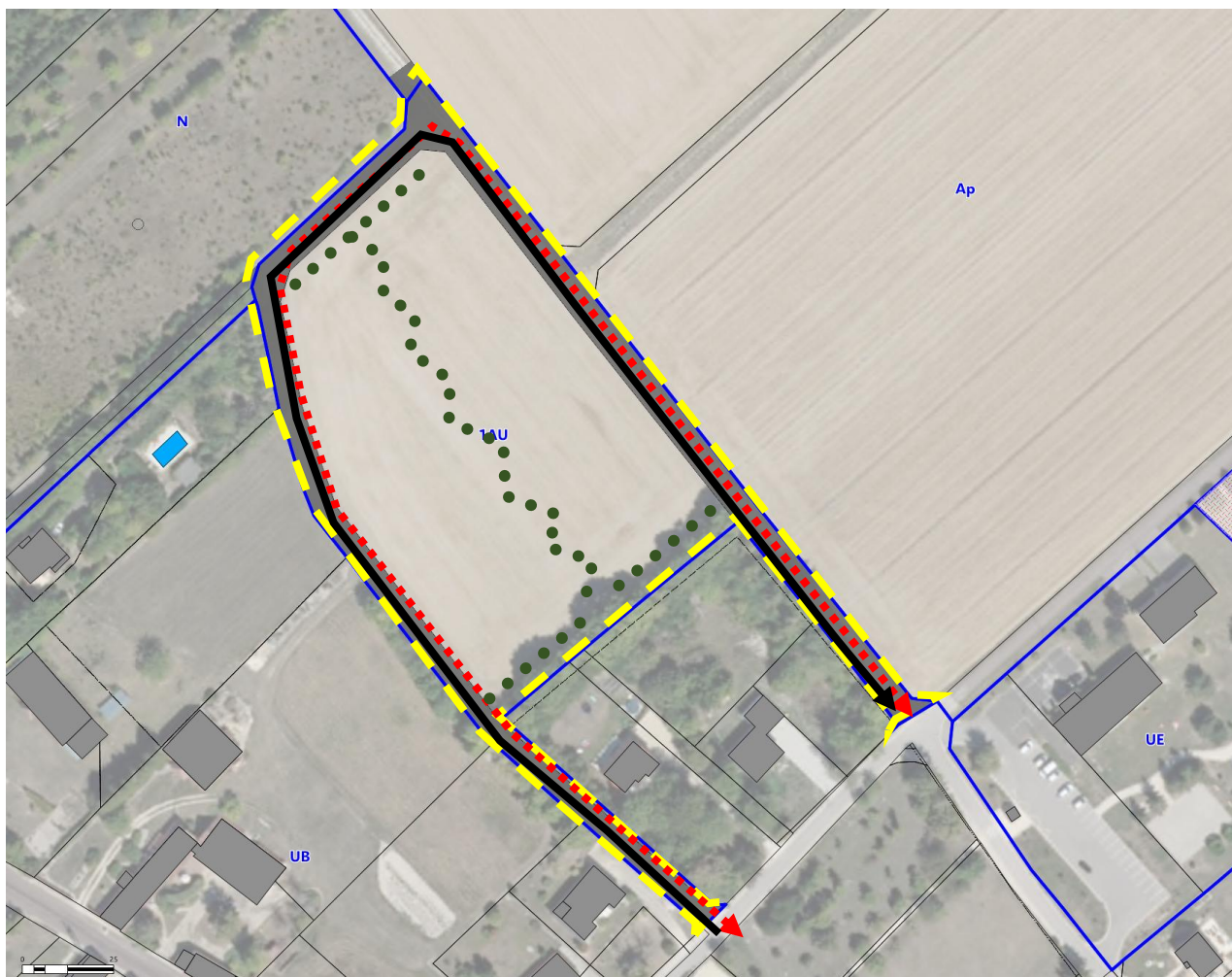
ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Afin de maîtriser dans le temps le rythme de construction et donc l'artificialisation des sols et la composition architecturale et paysagère de la commune, les élus ont souhaité mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour la zone 1AU dans ce périmètre d'OAP. Par conséquent, si les conditions ne sont pas réunies, alors la zone est fermée est à l'urbanisation.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Ouverture l'urbanisation à partir du 1 ^{er} janvier 2036

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**



LÉGENDE :



Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)



Voirie à créer avec un raccordement à la Rue du Prêtre (les accès privés seront groupés pour limiter le nombre de débouchés)



Principe de liaisons douces à créer (ex. voie partagée par le biais d’une zone de rencontre)



Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. **La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies.** Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc.

Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l’intégration paysagère du site. Pour la plantation d’arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer aux pages 5 et 6 du document.

Contexte			Nombre de logements attendu
	Surface (en m ²)	Surface (en ha)	Zone du PLU
Secteur 1 - Accès depuis la Rue Royale et la Rue du Prêtre	7 236	0,72	UB
Secteur 2 - Accès depuis la Rue Royale et la Rue du Prêtre	2 911	0,29	UB
	10 147	1,01	
<p>Étant donné que le secteur est localisé dans le cœur du village en dent creuse (parcelle libre entourée de parcelle déjà bâtie), il est attendu sur le secteur 1, la production de 4 logements au minimum sur 3 093 m² à bâtir. Le secteur d'OAP de 7 236 m² abrite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 697 m² d'emplacement réservé pour la poursuite du cheminement piéton entre la mairie/école, la salle polyvalente et les équipements sportifs ; • 3 506 m² en trame de jardin où des constructions légères pour avoir lieu pour agrémenter le fonds des parcelles en zone de jardin (cf. règlement écrit). <p>Concernant le secteur 2 de 2 911 m² il est attendu la production d'au moins 3 logements.</p>			
Situation	<p>Ce périmètre d'étude est situé au centre de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie au dos de la mairie/école, au dos de l'église et de son cimetière. La zone résidentielle est parcourue par un chemin piétonnier existant. Il conviendra de l'étendre et d'augmenter son emprise pour qu'il soit plus praticable pour les piétons, mais aussi pour le déneigement.</p> <p>Dans une optique de densification de la trame villageoise et de recherche de foncier ce secteur facilement aménageable. L'intégration paysagère et architecturale sera essentielle pour la réussite de cette OAP.</p>		
Implantation des constructions	<p>L'implantation des constructions en zone UB se fera en alignement ou en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation perpendiculaire ou parallèle de la voirie sera attendue. En cas de création de voirie interne desservant les constructions, ces dernières devront s'implanter en respectant les mêmes principes.</p>		
Accès à la zone	<p>L'accès au périmètre d'étude de l'OAP se fait depuis la Rue du Prêtre et la Rue de la Croisette. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).</p>		
Intégration qualitative de la zone dans son environnement – volet architectural	<p>L'objectif est de continuer le tissu bâti existant. Les futures constructions devront se fondre dans le paysage architectural. L'image, l'environnement et le mode de vie attachés au village traditionnel motivent les candidats à la maison individuelle. Pourtant les constructions pavillonnaires réalisées en frange des villages et bourgs depuis la fin du XXème siècle n'ont le plus souvent rien en commun avec ces derniers. Les modes d'implantation des habitations, leur usage, leurs matériaux, leur relation à la rue, les caractéristiques des nouvelles rues n'ont plus de rapport avec le noyau bâti ancien. Pour cela, il convient d'être attentif au contexte bâti et paysager ancien.</p> <p>Ce secteur à haute valeur patrimoniale est essentiel, car il se situe au cœur du village et au dos de la mairie/école et de l'église. Ce secteur d'OAP n°2 demande une attention particulière dans la gestion des volumes, le choix des matériaux et des couleurs. L'architecture des futures constructions sur ces secteurs en dents creuses devra s'inspirer de l'architecture des bâtiments environnements notamment inspirée de celle de l'architecture champenoise agricole (ex. architecture similaire aux corps de ferme, à la longère champenoise, implantation perpendiculaire à la rue, toitures assez pentues avec des croupes, tuiles de couleur rouge à brun).</p> <p>En cas de création de logements sur une même unité foncière, ils devront être accolés pour respecter le style de la longère champenoise.</p>		

Intégration qualitative de la zone dans son environnement – volet architectural	<p>La hauteur maximale conseillée est de 3,5 mètres dans le cas de construction en rez-de-chaussée (possibilité de faire un comble aménageable) et de 6 mètres au faitage dans le cas d'une construction avec un étage au-dessus du rez-de-chaussée.</p> <p>Il devra être ménagé une marge d'isolement de 6 mètres à partir de la parcelle où se situe la mairie/école (AC 0003) et la cour de récréation (AC 0004) de manière à laisser un espace de passage pour poursuivre le cheminement piéton et ne pas avoir trop de gêne visuelle et sonore vis-à-vis de la possible construction sur les parcelles riveraines.</p> <p>Les constructions en second rideau ne seront pas permises, c'est pourquoi une trame de jardin pouvant accueillir annexe et dépendances figure dans le PLU.</p>
Intégration qualitative de la zone dans son environnement - volet paysager	<p>Il convient de penser végétation et clôture dès la conception du projet de construction. En tout premier lieu, il convient d'assurer le maintien de la végétation arborée et arbustive existante : observer cette règle évite de bouleverser le paysage et permet d'employer la végétation existante pour mieux intégrer la future construction. La conception de la clôture s'inspire du paysage alentour et en reprend le langage : haies arbustives, arbres (à 2m de la limite de propriété), portions de murs anciens, stocks de bois, etc. Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».</p> <p>La gestion des interfaces entre les espaces privés (ex. fonds de jardin, cours, etc.) et les espaces publics (ex. cheminement piétonnier, stationnement sur parcelle, etc.) sera essentielle pour intégrer au mieux les constructions.</p> <p>La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.</p>
Phasage	Ces parcelles sont connectées aux réseaux publics, elles sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation en tenant compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Inexistant – système d'assainissement autonome à prévoir conforme au SPANC	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 3% (-2,5m) sur 130m Axe est-ouest : pente moyenne de 4% (3m) sur 85m	Desserte routière / Désenclavement	Raccordement et accès individuel depuis la Rue du Prêtre ou la Rue de la Croisette

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu sur l'OAP n°2.

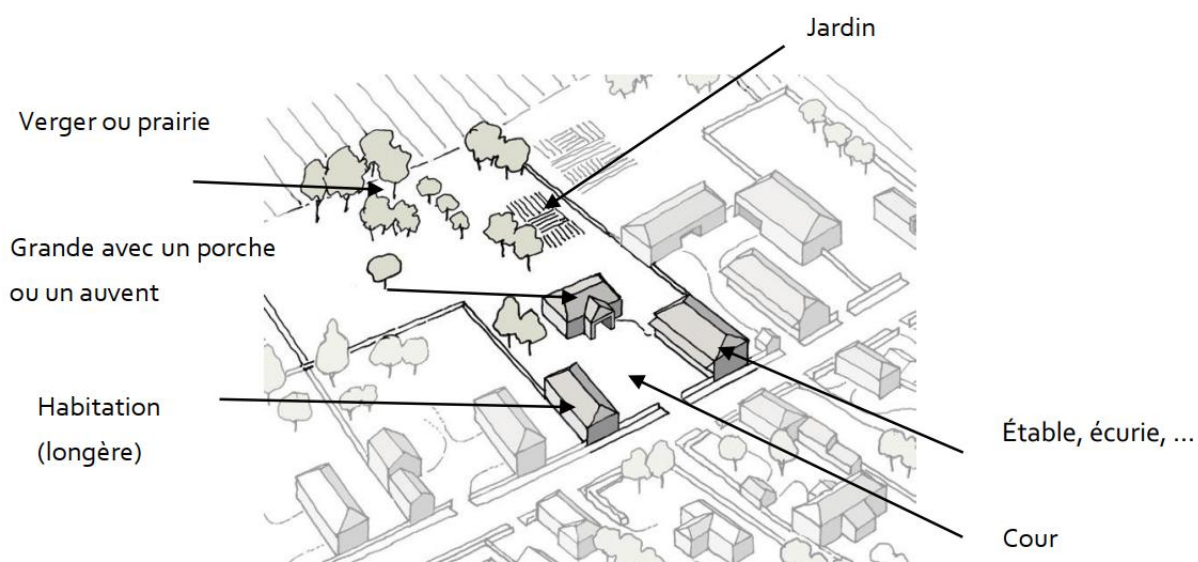
OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

Issue du mode d'exploitation des terres agricoles, **la maison agricole à cour fermée représente une forme très présente dans les communes rurales champenoises** (en Champagne Humide comme en Champagne Crayeuse, disposition que l'on retrouve plus rarement dans le Barrois). L'habitation en longère et les bâtiments d'exploitation, écuries, étables et bergeries s'organisent en ordre plus ou moins serré autour d'un espace central nécessaire aux travaux agricoles et aux manœuvres des véhicules.

Les maisons présentent une disposition intérieure constante avec un rez-de-chaussée surmonté d'un grenier aménageable. Les toitures sont de fait assez pentues pour accueillir des pièces à l'étage sous les combles, mais l'égout du toit est relativement bas (similaire à une maison en plain-pied). Il est fréquent que ces anciens corps de ferme appartiennent à des tiers (non-exploitant agricole) et aient connu des phases de rénovation et d'extension, **cependant l'aspect longère est resté.**

On a affaire à un ensemble organisé sur un plan en U avec un bâtiment en fond de cour, servant en principe d'habitat avec parfois la présence d'une cave, **et deux bâtiments fonctionnels en retour dont les murs pignons sont sur la rue.** Des distinctions peuvent être observées dans cette organisation spatiale et dans la qualité du logis selon que la cour est totalement ouverte ou qu'elle est partiellement close par la présence d'un mur de clôture ou le plus souvent d'un petit mûr bahut (muret surmonté d'une grille), qui la sépare ainsi de l'espace public.



Il est important pour la commune de **conserver certains traits de l'architecture champenoise** extrêmement reconnaissable sur la Rue Royale et la Rue des Templiers. Même si des formes plus contemporaines sont permises, **la typologie des bâtiments, les matériaux et les teintes retenues devront s'inspirer de l'architecture champenoise** présente à quelques mètres du périmètre de l'OAP. Par exemple, il est inenvisageable d'accueillir des toitures avec des teintes ardoisées dans ce secteur, elles devront être dans les nuances de rouge à brun rappelant l'argile.

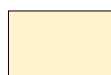
3. Schéma de principe – secteur 1 – OAP N°2 – Secteur UB – Rue Royale, Rue du Prêtre et Rue de la Croisette



LÉGENDE :



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Esquisse du découpage parcellaire en respectant la densité de logement par hectare fixée dans l'OAP



Raccordement à la Rue du Prêtre ou à la Rue de la Croisette



Principe de liaisons douces à conserver (trottoirs non accessibles aux personnes à mobilité réduite) et à poursuivre




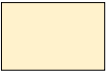
Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s'agir d'une frange boisée, d'une haie, de plantation d'arbres, de création de vergers, etc.


Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l'intégration paysagère du site. Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».





LÉGENDE :


- 

Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- 

Esquisse du découpage parcellaire en respectant la densité de logement par hectare fixée dans l’OAP
- 

Raccordement à la Rue Royale pour les parcelles à l’ouest et sur la Rue du Prêtre sur la parcelle à l’est (plus sécurisée)
- 

Principe de liaisons douces à conserver (trottoirs non accessibles aux personnes à mobilité réduite) et à poursuivre
- 

Patrimoine bâti à conserver (puits identifié en élément remarquable)
- 

Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc.
 Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l’intégration paysagère du site. Pour la plantation d’arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

L'article L 151-7 du code de l'urbanisme permet de définir des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur le patrimoine.

1. Le patrimoine bâti

La préservation et la mise en valeur du bâti ancien à travers l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, il s'agit de :

- Deux puits sur la Rue Royale à préserver ;
- Des maisons agricoles à cour fermée, de type longère champenoise, grange, etc.

Localisation des 2 puits



8 Rue Royale

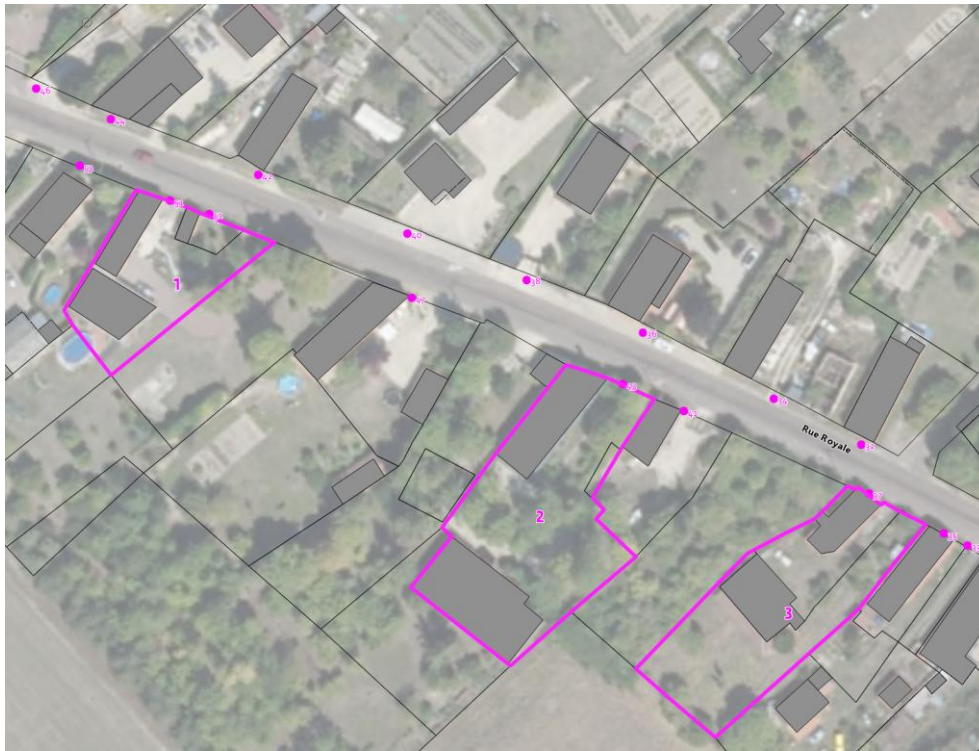


entre le 18 et le 24 Rue Royale

Action pour leur préservation

La préservation et la mise en valeur du bâti ancien à travers l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces 2 puits devront faire l'objet d'une déclaration préalable pour toute intervention et d'un permis de démolir dans le cas d'un projet de démolition sur tout ou partie de l'édifice.

Le règlement précise dans son paragraphe relatif aux aspects des constructions « Réhabilitation / rénovation » que tout projet d'aménagement ou de modification des éléments patrimoniaux des constructions existantes devront être réalisés de manière à assurer la préservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales initiales (murs anciens en pierre, angles bâtis...).



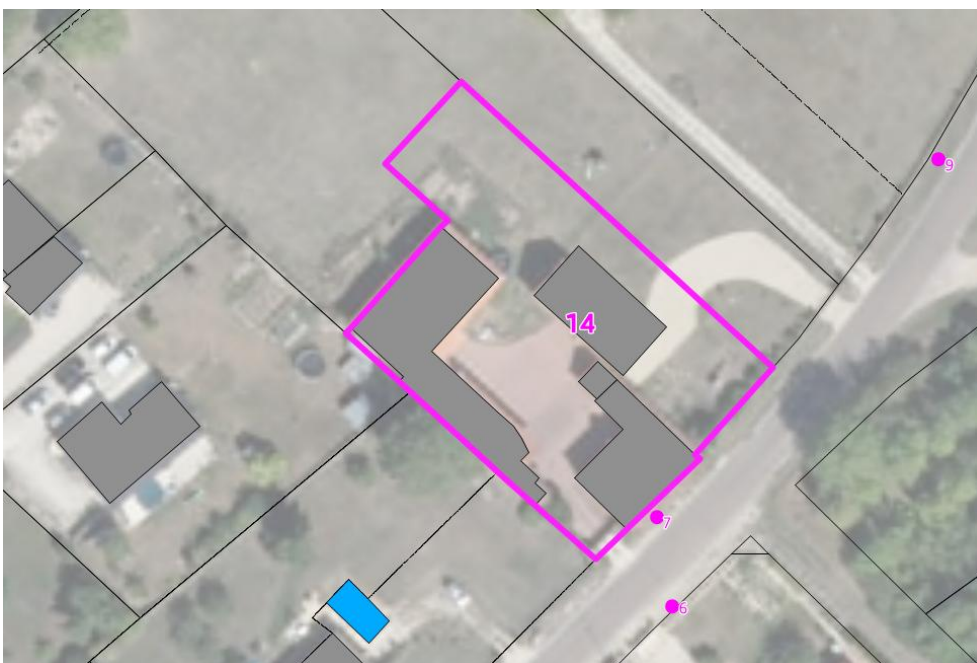
Secteur 1 localisé au 51 Rue Royale - Secteur 2 localisé au 43 Rue Royale - Secteur 3 localisé au 37 Rue Royale



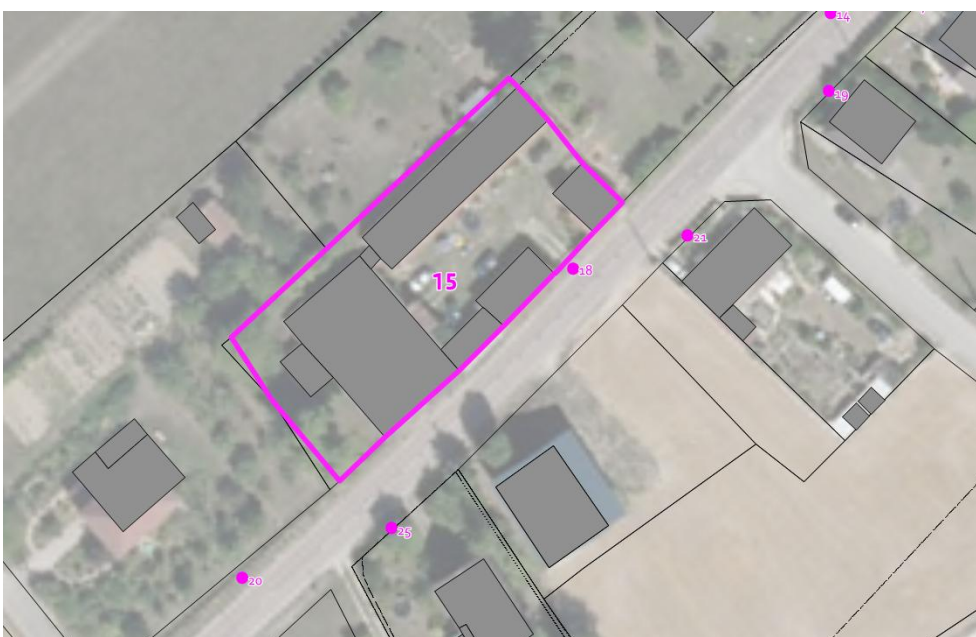
Secteur 4 localisé au 30 Rue Royale - Secteur 5 localisé au 24 Rue Royale - Secteur 6 localisé au 21 Rue Royale



Secteur 7 localisé au 7 Rue Royale - Secteur 8 localisé au 3 Rue Royale - Secteur 9 localisé au 12 Rue Royale
 Secteur 10 localisé au 10 Rue Royale - Secteur 11 localisé au 8 Rue Royale –
 Secteur 12 localisé au 4-4 Rue Royale - Secteur 13 localisé au 3 Rue des Templiers



Secteur 14 localisé au 7 Rue de la Pavée



Secteur 15 localisé au 18 Rue de la Croix Huchard



En plus des maisons agricoles anciennes, se trouvent 2 puits à préserver (cf. pages précédentes).

Action pour leur préservation

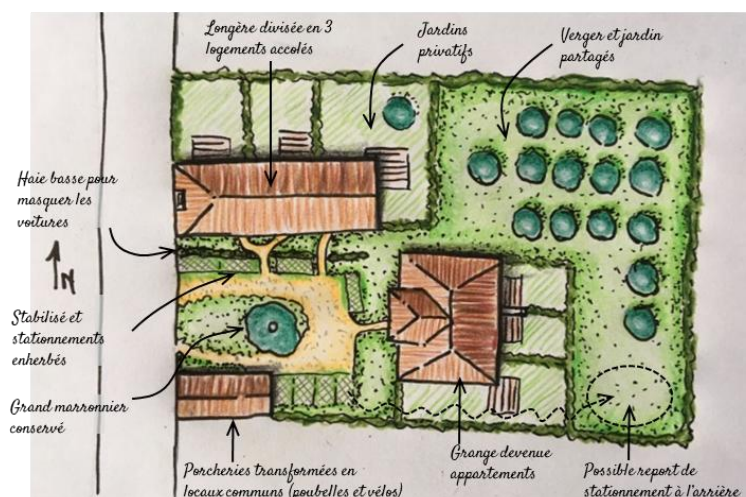
Les travaux réalisés sur une construction ancienne localisée avec un lasso rose devront respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment et de l'unité de propriété (ex. cour fermée ou ouverte). Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

- Les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades **seront maintenus** ;
- Les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) **seront maintenus ou restaurés**.
- Les éléments hors œuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) **seront maintenus ou restaurés**.
- Les éléments de décor des toitures et couvertures (tel que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents...) **seront maintenus ou restaurés**. De même le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine.
- Les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets ...) et leurs couleurs **devront demeurer en cohérence** avec le caractère du bâtiment. Les huisseries et menuiseries d'origine **seront prises comme référence** dans leur organisation, formes et découpes.

Concernant les anciens corps de fermes leur évolution peut être gérée dans le cadre du règlement et des principes mis en place dans l'OAP spécifique. Dans le cas de la division en plusieurs logements ou occupations d'un ancien corps de ferme champenois :

- Le traitement architectural devra **maintenir la qualité et l'unité des façades et toitures**. Les percements seront limités et reprendront proportions et ordonnancement des percements existants.
- L'espace interne de la cour avant **conservera son unité** (pas de clôture interne).
- Les arbres ornementaux **y seront le plus possible conservés ou à défaut replanter** dans une essence avec des fonctionnalités écologiques similaires (ex. dans le cas d'une extension à l'emplacement d'un arbre remarquable).
- Les aménagements liés aux circulations piétonnes et des véhicules **rechercheront** une imperméabilisation minimum et le maintien du caractère rural. Les stationnements seront enherbés ou avec un matériau poreux ou permettant l'infiltration des eaux pluviales. **En aucun cas les cours intérieurs et aménagement liés aux circulations ne seront en enrobé.**
- En dehors de claustras pouvant séparer les terrasses, les clôtures **seront simples et à caractère champêtre**. Elles se composeront d'une grille métallique ou grillage simple noyé dans une haie végétale.
- Les éventuelles extensions ou constructions **se feront en dehors de la cour centrale** (en façade arrière ou latérale) et dans une hauteur et gabarit similaires ou inférieurs à la construction existante). Elles pourront avoir une touche contemporaine (matériaux, couleurs, etc.) ;
- Dans le cadre d'une analyse de l'ensemble bâti, les constructions trop dégradées ou les ajouts sans intérêt patrimonial **pourront être supprimés ou remplacés dans le respect de la composition d'origine** (plan en L ou en U). Pour ce faire la commune instruira chaque demande lors des permis de démolir. Dans le cadre d'une architecture contemporaine, celle-ci reprendra la palette des teintes et / ou matériaux du bâti ancien **faisant référence**.

Exemple d'un ancien corps de ferme avec un projet de division pour faire plusieurs logements, les caractéristiques architecturales et paysagères sont maintenues.



2. Le patrimoine naturel

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation**. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

La commune est empreinte de verdure, sa trame boisée est assez conséquente. La nature en ville y est omniprésente. Il a été décidé de préserver certains de ces ilots. **Sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie, il s'agit la plupart du temps d'éléments en fond de jardin ou un élément ponctuel (arbre isolé)**. La conception du projet (habitat, activité économique, agriculture, équipement public, etc.) **devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants**, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, **ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération**. A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants s'ils sont en bonne santé (développement de l'arbre).

En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement **transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés** par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des **éléments remarquables** (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Exemple : Au travers des différentes règles fixées dans le PLU, chaque nouvelle construction permettra d'augmenter la nature en ville grâce aux aménagements urbains. Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'un cours d'eau, choix qualitatif des essences végétales, etc.

Ces trames de jardin sont une des déclinaisons du SCoT et notamment 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. Cette zone abrite quelques fois des abris de jardin, abris bois, piscines, c'est pourquoi la zone peut accueillir des constructions légères sous réserves d'être limitée (cf. disposition du règlement du PLU).



Sur la carte en page précédente, on retrouve 2 types d'espace :

- La trame de jardin où des constructions légères de type annexes / abris de jardin sont possibles (ce qui est déjà le cas) ;
- Des zones naturelles en fond de parcelle où en transition entre l'espace agricole et la zone urbaine (aucune construction possible (classement en zone naturelle la plus part du temps).

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Les parcs, jardins et vergers identifiés au document graphique seront protégés. Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :

1. Les voies d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible ;
2. Les piscines découvertes ou non ;
3. Les annexes d'une construction principale existante (garage, abris, remise, pool house, ...) dans la limite de 50 m² cumulée d'emprise au sol par unité foncière et à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
4. Les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 25 m² d'emprise au sol ;
5. L'aménagement de stationnement léger (dalle à engazonner ...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (plantations, revêtement perméable, ...) ;
6. Les aires de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits) ;

Ces constructions et aménagements devront être conçus en prenant en compte la végétation en place et en recherchant le maintien du plus grand nombre d'arbres possible en considération de leur intérêt et état sanitaire. Les arbres qui seraient supprimés seront remplacés par des plantations équivalentes à réaliser sur l'unité foncière.

1. Principes généraux

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement, mais aussi des risques doit conduire pour toutes les opérations d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux, mais surtout des implantations, une **amélioration des bilans thermiques des constructions** ;
- **Favoriser l'intégration de la trame arborée existante** dans les opérations, et créer des écrans végétaux entre les nouvelles opérations et les espaces agro-naturels et bâtis environnant. Les tracés figurant dans les schémas des OAP sectorielles sont des principes dont la localisation et le dimensionnement précis peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes sont respectés ;
- **Préserver les zones humides si elles existent** ;
- Privilégier la réalisation de **fossés ou de noues paysagées** pour les futurs aménagements hydrauliques, éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté ;
- Préserver et renforcer les continuités écologiques pour le maintien de la biodiversité dans les espaces urbains (zones U). Sur chaque parcelle et pour chaque projet, **une attention particulière doit être portée sur l'environnement alentour existant pour qu'un réseau de continuité biologique et écologique soit constitué, reconstitué et ininterrompu** pour l'ensemble des organismes vivants, aussi bien en termes de circulation que d'habitats.
- **Préserver et renforcer les espaces naturels du territoire rural** : Les modes de gestion mis en œuvre devront permettre d'assurer la pérennité de ces milieux naturels et de leurs fonctionnalités. L'amélioration de la lisibilité, de la mise en valeur et de l'accessibilité à ces espaces sera favorisée. La politique actuelle de gestion des espaces visant à maintenir une mosaïque d'habitats naturels favorable à la diversité floristique et faunistique sera renforcée, et une agriculture durable y sera favorisée. L'appropriation de la démarche par la population et par les différents acteurs du territoire est indispensable pour mener à bien ce projet. La commune poursuivra et renforcera sa politique en matière de communication, de sensibilisation et de participation de la population

2. Qu'est-ce que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) traitant de la mise en valeur des continuités écologiques ?

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique ci-après a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Instaurée par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) (Grenelle 2) du 12 juillet 2010 dans le Code de l'environnement, et complétée par la loi biodiversité de 2016, la Trame Verte et Bleue est l'un des outils des PLU qui, selon la loi, « a pour objet d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit » (article L.371-1 du Code de l'environnement).

3. La gestion de l'eau

La gestion locale de l'eau répond à plusieurs objectifs :

- Limiter les rejets devant être pris en charge dans le réseau public d'assainissement, par une gestion à la source des pluies courantes, comme cela est prévu par dans le règlement du PLU ;
- Limiter les pollutions des sols et des milieux dues aux eaux de ruissellement ;
- Mieux intégrer les risques d'inondation associés aux pluies et aux remontées de nappe ;
- Concourir au rafraîchissement d'été et améliorer le confort urbain ;
- Contribuer à la renaturation des espaces et au renforcement de leur caractère écologique.

3.1. Privilégier des sols poreux et perméables

La perméabilité du sol est primordiale pour permettre la gestion locale de l'eau et concourir à la résilience du territoire vis-à-vis des événements climatiques (chaleur d'été ou inondation).

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et à favoriser leur désimperméabilisation, à chaque fois que cela est compatible avec l'usage du terrain. Les espaces de pleine terre où l'eau peut s'infiltrer doivent être privilégiés. Lorsque l'artificialisation des espaces extérieurs est rendue nécessaire par la nature du projet, le type de revêtement sera adapté aux usages qui s'y rapportent, en prenant en compte le type d'usage (piéton, vélo, automobile), la régularité et l'intensité de cet usage.

Les matériaux de sols seront systématiquement choisis en prenant en compte leur porosité et perméabilité. Cette orientation est également applicable aux projets de requalification de voirie qui doivent systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

Exemples de mise en œuvre :

- Les sentes et les allées piétonnes ne nécessitent qu'une faible artificialisation du sol. Les matériaux retenus seront par exemple : les pavés à joint enherbés, les dalles en pas japonais, le sable stabilisé, le platelage bois, les traverses, etc.
- Le revêtement des voies de desserte et des espaces de garage extérieurs sera adapté à la régularité et l'intensité de l'usage. Des matériaux semi-perméables comme le béton poreux, les dalles alvéolaires ou les voies en passe-pieds sont adaptés à un trafic périodique.

3.2. Gérer l'eau de pluie sur place et à ciel ouvert

Afin de permettre l'infiltration des eaux, il est nécessaire d'intégrer à la conception du projet les modalités d'écoulement, d'infiltration et les zones de stockage des eaux pluviales. La gestion des eaux de pluie sera liée à des objectifs autant paysagers qu'écologiques, adaptés à la topographie du terrain (sens de l'écoulement des eaux), la composition des sols, leur perméabilité et à la végétation. Elle s'appuie sur trois principes d'aménagements : le cheminement des eaux pluviales en surfaces, l'apport ponctuel dans des micro-zones d'infiltration (noues, espaces verts en creux, jardins de pluie, parking, toiture ou parvis végétalisés), et la récupération et valorisation des eaux de pluie.

Exemples de mise en œuvre :

- Les dispositifs d'infiltration comme les noues et les jardins de pluie permettent d'infiltrer et de stocker l'eau excédentaire du terrain. Ils présentent un intérêt autant paysager qu'écologique, car ils concourent à réduire les risques d'inondation des espaces et à protéger, développer la biodiversité végétale et renforcer les continuités écologiques.
- Des citernes de récupération des eaux de pluie permettent de réutiliser l'eau pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

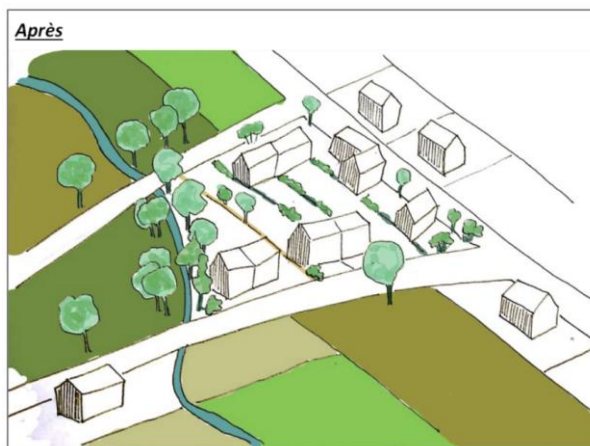
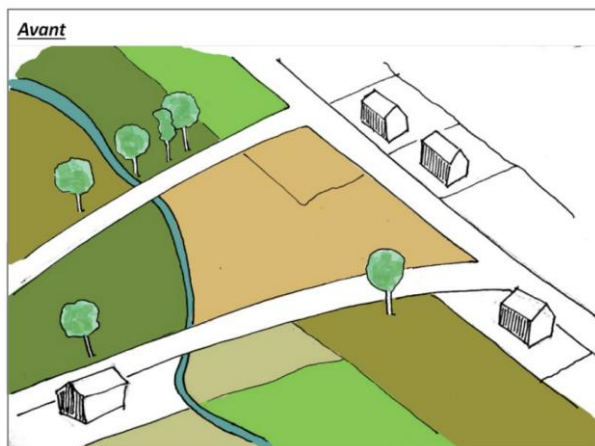
4. Augmenter la part du végétal et favoriser la biodiversité

La végétation est une composante essentielle du confort urbain, qu'il soit paysager ou climatique : elle permet d'atténuer les bruits de la voie, d'ombrager et de rafraîchir les espaces. Elle est aussi essentielle au maintien de la biodiversité sur le territoire et constitue un refuge pour les espèces sauvages.

4.1. Contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville

La conception du projet (habitat, activité économique, agriculture, équipement public, etc.) **devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants**, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, **ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération**. A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants s'ils sont en bonne santé (développement de l'arbre). **En cas d'impossibilité**, ils pourront être exceptionnellement **transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés** par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des **éléments remarquables** (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Exemple : À travers les différentes règles fixées dans le PLU, chaque nouvelle construction permettra d'augmenter la nature en ville grâce aux aménagements urbains. Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'un cours d'eau, choix qualitatif des essences végétales, etc.



Certains petits aménagements peuvent **favoriser la biodiversité au sein des secteurs urbains**. Aussi, **des aménagements d'accueil de la faune** (nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, tas de branchage pour les hérissons, murets de pierre pour les lézards ...) **seront à favoriser** au sein des espaces libres publics, mais aussi privés. Dans le cadre d'opérations d'ensembles (type lotissement, ZAC), ce type d'aménagements est obligatoire. Leur mis en place doit être réfléchi en fonction des besoins vitaux des espèces considérées.

Exemple : implantation de nichoir à oiseaux et d'hôtels à insectes sur les espaces privés comme sur les espaces privés.



4.2. Compléter et diversifier le réseau végétal

Les projets seront implantés en tenant compte de la végétation existante. Ils concourront à améliorer et développer la part du végétal. L'objectif est de renforcer les structures végétales et de favoriser les complémentarités. De manière générale, les projets privilégieront autant que possible le maintien des structures végétales existantes et notamment les zones humides dont les qualités écologiques doivent être particulièrement préservées.

Exemples de mise en œuvre :

- L'alignement des arbres peut être simple, double ou en succession de bosquets tout en favorisant la continuité des couronnes arborées. Il peut ainsi constituer des espaces stratégiques de déplacement pour la petite faune.
- La stratification de la végétation ou la constitution de lisières diversifiées entre milieu urbain et naturel permettent de créer des refuges pour les espèces végétales et animales.

4.3. Développer les continuités écologiques entre les espaces privés

Le projet de paysage prendra en compte l'existant afin de favoriser la création de nouvelles continuités écologiques et la mise en réseau des espaces végétalisés entre eux. Les espaces végétalisés créés dans le cadre du projet seront implantés de préférence à proximité des espaces végétalisés préexistants, qu'ils se situent sur le terrain, ou sur un terrain voisin.

Exemples de mise en œuvre :

- Des éléments remarquables (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village ;
- Les couronnes arborées ou le houppier (branches et feuillage de l'arbre) situés sur des terrains voisins, lorsqu'elles sont en contact les unes avec les autres, favorisent les continuités écologiques. La création d'un couvert végétal a un intérêt tant écologique qu'esthétique. Elle permet une densité de feuillage qui favorise le déplacement des petites espèces sauvages et contribue ainsi au maintien et au développement de la biodiversité en ville.
- Le traitement des clôtures est déterminant pour permettre déplacement et le franchissement des espèces d'un terrain à l'autre. La jonction avec le sol peut être travaillée pour permettre des franchissements ponctuels.
- Les murets pleins et les grillages à petite maille sont déconseillés. Les clôtures seront végétalisées autant que possible et travaillées en épaisseur. Les haies mono-spécifiques sont à éviter.

4.4. Privilégier les végétaux locaux

Lorsque l'espace disponible le permet, les projets privilégieront les arbres de grand développement. Des indications relatives aux surfaces de pleine terre et aux distances vis-à-vis des constructions figurent dans le règlement du PLU.

Les arbres à privilégier sont des espèces locales adaptées au climat, comme le hêtre, le chêne pédonculé, l'érable et le charme. Par ailleurs, il est nécessaire d'éviter la concentration d'essences allergènes, (thuyas, cyprès, bouleau, platane, érable, etc.) pour une population urbaine et sensibilisée à la pollution atmosphérique. L'entretien futur (ex. gestion différenciée) doit être anticipé par le choix d'espèces adaptées (taille, élagage, espèce caduque ou persistante).

5. Améliorer la qualité écologique des espaces publics

Les orientations ci-dessous sont complémentaires des orientations relatives à la gestion de l'eau et la végétalisation.

5.1. Concilier l'intensification de l'espace public avec le renforcement de ses qualités écologiques

La qualité écologique des espaces publics est un enjeu majeur de la conception des projets d'aménagement. L'ensemble de l'espace, même dédié à d'autres fonctions, devra être pensé au regard des critères environnementaux. Les parcours dédiés aux modes de déplacements actifs recourront à des matériaux poreux permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols. La gestion de l'eau fera l'objet d'une réflexion spécifique et sera intégrée au projet de paysage global. Une attention particulière sera portée aux propriétés des espaces végétaux retenus et à leur complémentarité.

Exemple de mise en œuvre :

- Adapter le revêtement de sol à la fréquence et l'intensité des usages qu'il reçoit.
- Valoriser la présence de l'eau par des noues végétalisées, et permettant aux petites espèces sauvages de se déplacer.
- Renforcer les continuités écologiques (espaces végétalisés en réseau, continuités des couronnes arborées ou le houppier),
- Prévoir des franchissements des axes routiers (écoduc, tunnels)
- Adapter l'entretien des espaces végétalisés aux usages (ex. gestion différenciée)
- Privilégier des espèces locales et robustes, et notamment des arbres de grand développement.

5.2. Les espaces de stationnement

L'aménagement des espaces publics de stationnement visera à :

- Rechercher une **perméabilité maximale** sur les espaces de stationnement (dalles engazonnées, matériaux poreux, etc.) ;
- Assurer une **gestion des eaux pluviales**, notamment d'un point de vue qualitatif (noues d'infiltration, collecte des eaux pluviales sur la parcelle, etc.) ;
- Créer un **espace partagé** : piétons, cycles, véhicules en circulation et en stationnement ;
- **Intégrer les stationnements** avec des interruptions plantées des alignements de voitures, espace central planté/végétalisé, traitement qualitatif et végétal des places de stationnement (massifs arbustifs d'essences locales (espèces invasives proscrites).

5.3. Les clôtures

Pour les projets situés dans une trame de jardin ou au contact avec la Trame Verte en milieu urbain, à urbaniser, naturel ou agricole : les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

Exemple de mise en œuvre :

- Prévoir des ouvertures sous le grillage ;
- Prévoir des passages délimités dans les grillages ;

5.4. Réduire les sources de pollution lumineuses et établir une véritable « Trame Noire »

L'établissement d'une « Trame Noire » à l'échelle de la commune est un enjeu pour la préservation de la biodiversité, mais également pour la réduction de la consommation énergétique. Il convient de réduire, d'optimiser, ou tout du moins de réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé et notamment celui des espaces extérieurs. Pour cela, il est important de considérer :

- **Le type d'éclairage et son efficacité énergétique** : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED, permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie ;
- **Son lieu d'implantation** : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;
- **Les périodes d'éclairage correspondant aux usages** : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.

Concernant les espaces publics, l'éclairage sera limité aux trottoirs et pistes cyclables. L'éclairage des voies de circulation automobile est facultatif. L'éclairage de ces cheminements doux peut être de type LED orangée et respecter un maximum de 2700 kelvins. Dans le cadre de projet d'aménagement d'ampleur (type lotissements notamment), une réflexion et des mesures spécifiques pour la préservation d'une Trame Noire pourra être exigée, reprenant notamment les orientations ci-dessus concernant les espaces publics.

Exemples de mise en œuvre :

- L'orientation de la lumière et un angle de projection limité permettent de réduire les diffusions inutiles.
- Privilégier une teinte jaune d'éclairage.
- Adapter l'intensité lumineuse à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).

5.5. Gestion différenciée

La gestion future des espaces végétalisés et son coût sont une part importante de l'économie de projet (ex. frais de copropriété) et ainsi rend possible ou limite la création et le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs. La gestion différenciée des espaces végétalisés permet à la fois de réduire les coûts et de préserver le caractère écologique des milieux végétaux, en évitant à certaines zones, espaces ou parcelles un entretien inutile. Elle s'appuie sur un certain pragmatisme écologique, n'entretenant les espaces qu'à hauteur du besoin associé aux usages qu'ils reçoivent.

De plus, les périodes de reproduction des petites espèces font l'objet de grandes précautions. La taille des arbres, des arbustes et des haies est effectuée de préférence en automne ou en hiver. De même, la fauche des pelouses et des prairies intervient après la période de floraison. Une fauche en mosaïque ou partielle peut être aussi une solution pour respecter le rythme des espèces végétales et animales.

SYNTHÈSE

N°	Localisation	Nombre de logements / lots attendu	Surface (en m ²)	Surface (en ha)	Zone du PLU
1	OAP N°1 – Secteur 1AU – Rue du Prêtre	En respectant les densités moyennes du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube, il est attendu la production de 9 logements au minimum	13 830	1,38	1AU
2	OAP N°2 – Secteur UB – Rue Royale, Rue du Prêtre et Rue de la Croisette	Il est attendu la production de 7 logements au minimum au total sur les secteurs 1 et 2.	10 147	1,01	UB

Les surfaces sont estimées et ne représentent pas les surfaces cadastrales ou réelles (après bornage).