



Un rappel du contexte

Notre commune doit réviser son **Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007**. Ce dernier ne répond pas aux objectifs fixés par les dernières réglementations. Ainsi, il n'est notamment pas compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube**. Ce document qui s'applique sur les 3/4 de notre département a été approuvé en 2020, tous les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec lui.

Notre PLU doit donc être mis en compatibilité avec le SCoT, en particulier sur les points suivants :



Réévaluer la stratégie de développement de l'habitat afin de limiter la consommation d'espaces, l'étalement urbain.



Préserver les espaces verts aux abords et dans le village et les hameaux.



Prendre en compte la thématique des zones humides : les identifier et les préserver.



Encadrer le développement de l'éolien.



C'est dans ce contexte que se déroulent les études sur le PLU. **Les enjeux de territoire qui vous avaient été présentés dans le premier bulletin dédié au PLU ont permis de comprendre notre territoire et de poursuivre le travail sur l'ensemble des pièces du PLU, en commençant par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) puis le zonage.**

Le projet de territoire

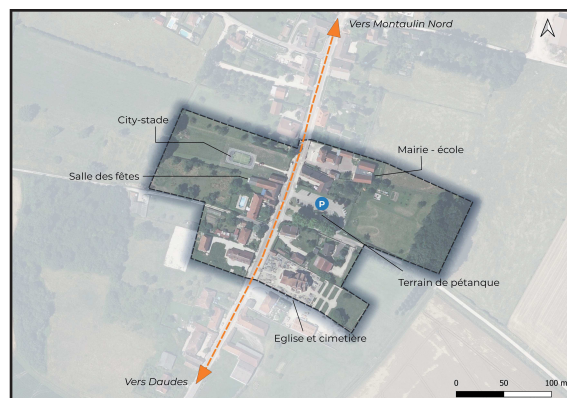
Le PLU permet de définir les objectifs pour notre village pour les années à venir. C'est dans la pièce appelée **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** que nous affichons ces objectifs.

Les élus ont défini les objectifs suivants :

Schéma d'organisation du centre-bourg extrait du PADD

1/ Développer les équipements et services

- Poursuivre l'aménagement du centre-bourg
- Développer les liaisons douces pour tous
- Développer le tissu économique
- Adapter les réseaux aux besoins de la population



2/ Accueillir des habitants de façon maîtrisée, respectueuse du cadre de vie

- Etablir un projet démographique approprié
- Développer le parc de logements
- Maintenir le cadre de vie local



3/ Préserver les milieux naturels et sensibles de la commune

- Préserver les milieux naturels sensibles
- Prendre en compte les risques et aléas naturels



Ces objectifs ont été **débatu en conseil municipal le 03 juin 2025**. Ils sont la **clé de voute du Plan Local d'Urbanisme**.

C'est sur la base de ce projet de territoire que les élus ont ensuite pu travailler sur les plans de zonage.

Le zonage : méthode de travail et enjeux

Le travail sur le zonage a été réalisé en tenant compte des objectifs de la commune et du cadre réglementaire, en particulier du SCoT.



Identifier et préserver des espaces verts dits «de respiration»

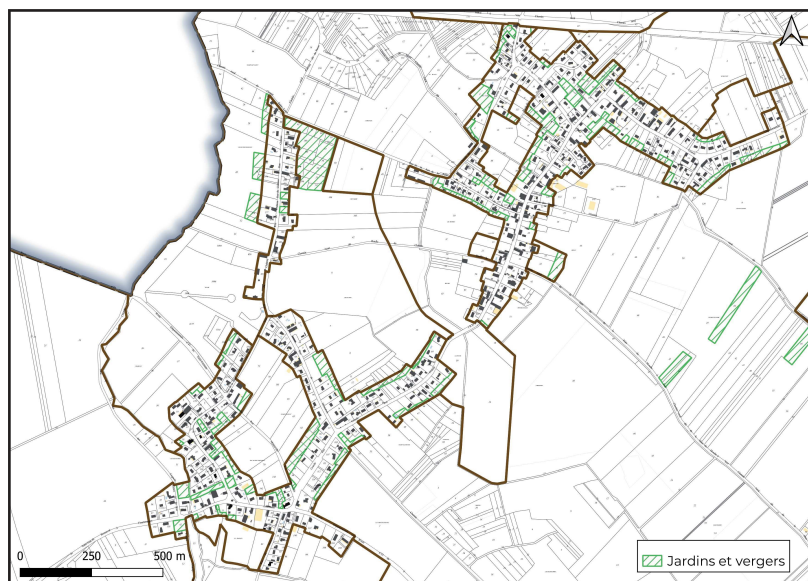
Notre commune compte de nombreux «espaces de respiration» c'est-à-dire des jardins, des vergers, des parcs, etc. Ces espaces jouent plusieurs rôles :

- **Rôle paysager** : ils permettent d'assurer des transitions entre l'espace habité et l'espace naturel ou agricole. Ils sont caractéristiques de l'organisation des communes rurales et marquent donc l'identité de la commune.

- **Rôle écologique** : ils permettent la circulation de la petite faune et la formation de continuité avec les ensembles boisés et humides proches du tissu urbain.

Pour préserver ces fonctions **ces espaces ont été identifiés comme des «jardins et vergers à préserver»**. Seule la construction d'annexes y est autorisée et avec une emprise au sol limitée.

Esquisse d'identification de «jardins et vergers»



Limiter la consommation d'espaces

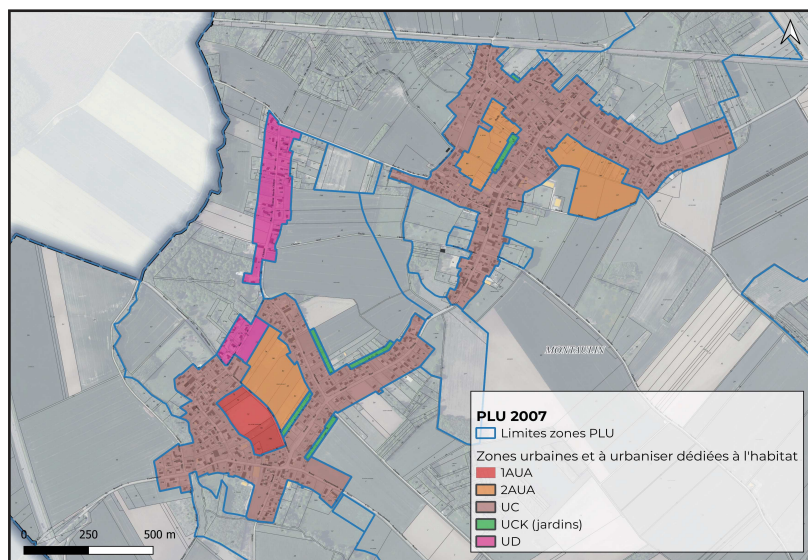
Le SCoT fixe un objectif de réduction de consommation d'espaces à chaque commune (terrains constructibles pour l'habitat) en fonction de son poids démographique dans la communauté d'agglomération, de son niveau d'équipements et de son rôle dans le bassin de vie.

Sur la base de ces éléments, le SCoT fixe pour notre commune une capacité de construction de 6,5 ha. Le PLU approuvé en 2007 prévoyait environ 11,3 ha de terrains constructibles.

Nous avons donc du répertorier l'ensemble de ces terrains constructibles et prioriser la construction sur les terrains aux caractéristiques suivantes :

- Accès, desserte, réseaux corrects,
- Pas de zone humide,
- En-dehors des périmètres sanitaires liés à l'élevage à Daudes,
- En façade sur rue,
- Proche des équipements.

Zones urbaines et à urbaniser pour l'habitat - PLU 2007

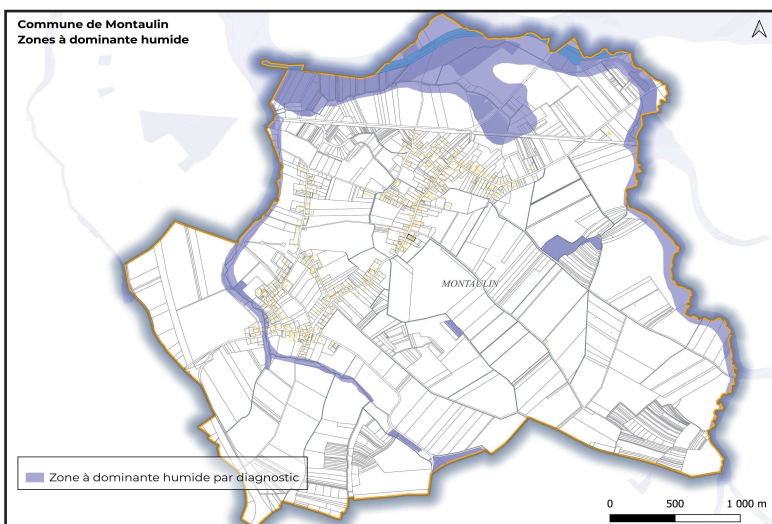


Prendre en compte l'enjeu des zones humides

Des zones dites «à dominante humide» sont répertoriées sur notre territoire.

Ces zones jouent un rôle d'éponge ainsi elles participent à limiter le ruissellement des eaux et donc les inondations.

Ces zones doivent maintenant figurées sur les plans de zonage. Sur les parcelles concernées l'emprise au sol et l'imperméabilisation sont limitées afin de conserver au maximum les fonctions du sol.





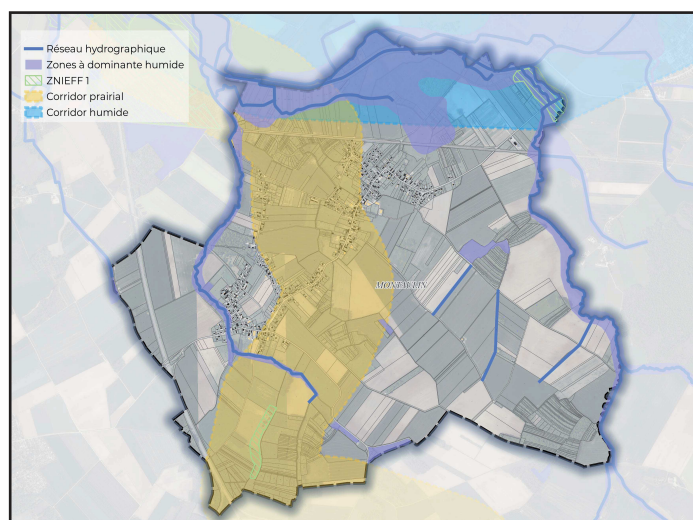
Préserver la Trame Verte et Bleue locale

La trame verte et bleue est un réseau de «chemins» (formés par des cours d'eau, des boisements, des haies, etc) qui aide les espèces vivantes à se déplacer et à maintenir la biodiversité.

Le PLU prend en compte cet enjeu à travers plusieurs outils :

- Un classement en zone naturelle des milieux les plus sensibles,
- L'identification des éléments végétaux dans le village et les hameaux,
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), c'est-un outil qui définit les principes d'aménagement pour protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, tout en intégrant la nature dans les projets d'aménagement.

Schéma issu de l'OAP Trame Verte et Bleue

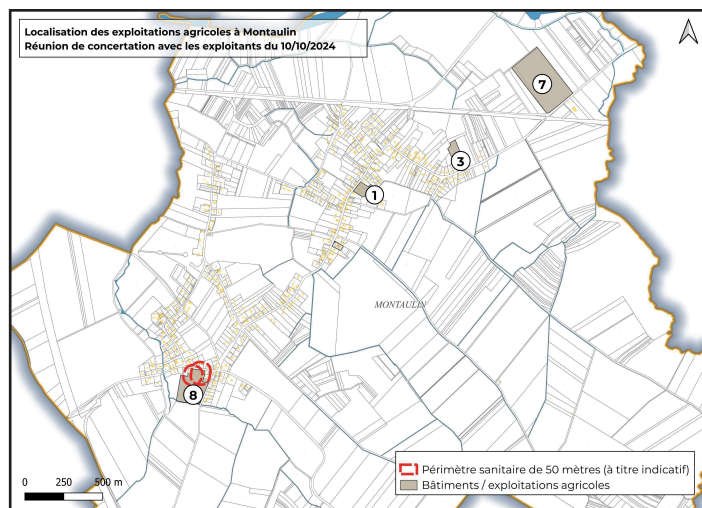


Intégrer les enjeux liés à l'agriculture

L'histoire de la commune est intrinsèquement liée à l'agriculture, le PLU prend en compte cet héritage et permet également d'anticiper les éventuels besoins des exploitants.

Pour cela, **une réunion de concertation avec les exploitants a été organisée le 10.10.2024**. Suite à cette réunion plusieurs enjeux ont été identifiés :

- **L'enclavement de certaines terres agricoles** et les **difficultés de circulation** dans le village,
- La présence d'un **élevage qui génère deux périmètres sanitaires**,
- L'importance de **bien identifier les bâtiments d'exploitation en zone agricole** lorsque ceux-ci sont en retrait de l'espace urbain.



Préserver notre patrimoine local

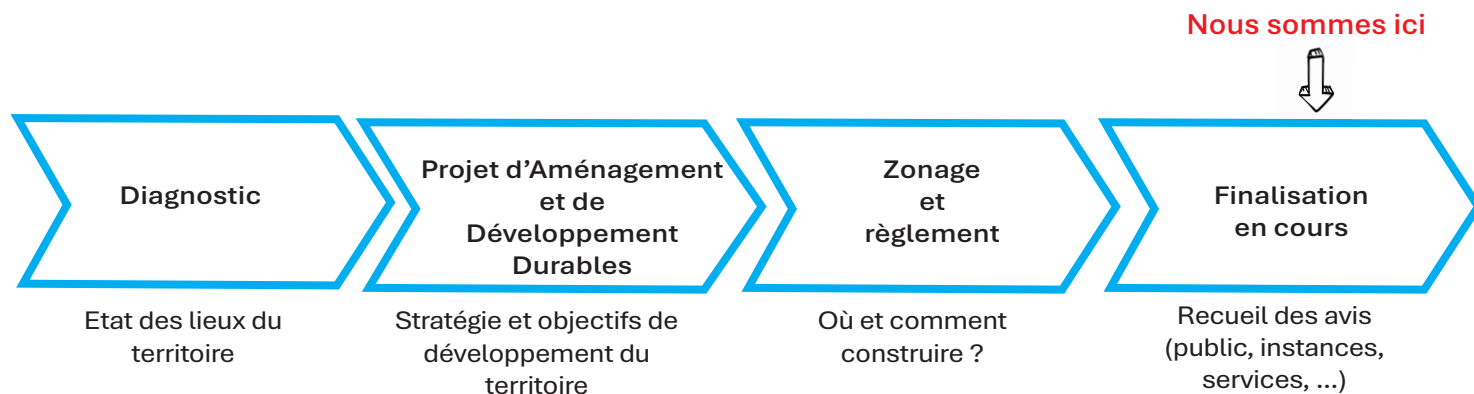
Notre PLU approuvé en 2007 **identifie des constructions aux caractéristiques architecturales typiques de notre région**.

Cette identification a été conservée dans le cadre de la révision du PLU, et elle a été complétée par une règle demandant de maintenir l'aspect de ces constructions lors de travaux sur les façades.

Exemples de constructions aux caractéristiques architecturales locales



Où en sommes-nous ?



Un zonage a été préparé, le règlement écrit a été adapté en conséquence et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées afin d'accompagner l'aménagement futur de certains terrains situés en zone d'équipements publics et sportifs.

Aujourd'hui, le projet du PLU est ainsi en cours de finalisation et les élus souhaitent vous présenter ce projet.

Venez vous exprimer sur cette analyse et sur les documents de travail

Les éléments constitutifs du Plan Local d'Urbanisme et un cahier de concertation sont mis à votre disposition en mairie aux horaires habituels d'ouverture.

Vous pouvez également adresser vos observations et demandes à la mairie, par courrier ou par mail aux adresses ci-contre :



Mairie de Montaulin
94, Grande Rue
10270 Montaulin

communemontaulin@orange.fr

Tous les habitants et professionnels de Montaulin qui souhaitent obtenir davantage d'informations sur la révision du PLU sont invités par le conseil

REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION



**Jeudi 17 Septembre 2026
à 19 heures
à la salle des fêtes**

Lors de cette réunion, les élus seront accompagnés du bureau d'étude et vous présenteront la procédure, leurs réflexions. Un temps d'échange vous permettra de poser vos questions sur la révision du PLU.