

Département de : l'Aube

Commune de : SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

B – Avis des services de l'Etat et Personnes Publiques Associées

Vu pour être annexé

à l'arrêté n° DGS/22-13
du 29/07/2022

soumettant à enquête publique

la modification n° 1 du PLU

Cachet et signature :

le Maire



Jean-Michel VIART

Approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU le 04 mars 2019
Approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU le 12 décembre 2016
Approbation du PLU le 07 juin 2012
Approbation du POS le 26 janvier 1983

Dossier réalisé par :

PERSPECTIVES
30 Ter, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

Le Président de la MRAe Grand Est

Metz, le 4 juillet 2022

Réf : 2022AGE35

PJ: Avis de la MRAe Grand Est

Dossier suivi par : secrétariat de la MRAe Grand Est

Tél : +33 (0)3 72 40 84 30 (accueil téléphonique de 9h30 à 11h30 et de 14h00 à 16h00, du lundi au vendredi)

Courriel : mrae-acal.migt-metz.cgedd@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur Jean-Michel VIART
Maire de Saint-Julien-Les-Villas
3 rue de l'Hôtel de Ville
10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

contact@saintjulienlesvillas.fr

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Grand Est (MRAe Grand Est) une demande d'avis sur la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Julien-les-Villas (10).

Vous trouverez sous ce pli l'avis en question.

Je précise qu'il s'agit d'un avis simple, en application du code de l'urbanisme, qui porte sur la qualité de l'évaluation environnementale que vous avez réalisée, dans le rapport de présentation du dossier, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Vous aurez la possibilité de rédiger un mémoire en réponse aux conclusions de cet avis, que vous pourrez insérer dans le dossier d'enquête publique.

Je vous indique que cet avis est mis à la disposition du public sur internet à l'adresse suivante :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r83.html>

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la Mission régionale
d'autorité environnementale

Jean-Philippe MORETAU

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis sur la modification n°1 du Plan Local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Saint-Julien-les-Villas (10)**

n°MRAe 2022AGE35

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Saint-Julien-les-Villas (10) pour la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 07 avril 2020. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) de l'Aube (10).

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

¹ Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Saint-Julien-les-Villas est une commune de l'Aube de 6 801 habitants qui fait partie de la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole (81 communes – 172 329 habitants). Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020. C'est une commune urbaine située aux portes de la ville de Troyes.

La commune a engagé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 29 mars 2021. Afin de faire évoluer plus rapidement son PLU, pour favoriser l'émergence de projets urbains, elle a également prescrit la modification n°1 du document d'urbanisme. Cette procédure, qui était initialement une procédure de modification simplifiée puis réévaluée en procédure de modification de droit commun, a été soumise à évaluation environnementale à la suite de la décision de la MRAe Grand Est en date du 25 janvier 2022².

La modification vise à procéder à des adaptations du règlement et à créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur 2 secteurs afin d'initier un renouvellement urbain. La majeure partie des adaptations permet de clarifier des situations existantes et de revoir certaines règles de densification. Ces adaptations ne sont pas de nature à engendrer des impacts négatifs sur l'environnement et visent une meilleure cohérence de l'ensemble urbain. Le reclassement des 2 secteurs soumis à OAP, de 1,97 et 1,43 ha en zone UC à vocation principale d'habitat entraîne une hausse des possibilités de construire qui est surtout justifié par le desserrement des ménages que connaît la commune, mais en revanche beaucoup moins bien par la projection démographique. En effet, la commune perd des habitants (-100 entre 2013 et 2018).

En ce qui concerne les secteurs requalifiés, les OAP ne sont également pas assez précises et doivent être complétées, notamment par les densités de logements et par un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Mais le choix de reclasser des zones urbaines délaissées pour de l'habitat plutôt que d'urbaniser les zones d'extension (1AU et 2AU) inscrites dans le SCoT, pour des raisons de sensibilité environnementale et de réduction de consommation foncière, est salué positivement par l'Ae et doit être affirmé dans la révision du PLU qui est en cours.

La prise en compte des espaces naturels et des continuités écologiques est assez satisfaisante mais doit être renforcée pour préserver l'intégralité des boisements et des zones humides.

En revanche, les risques d'inondations doivent être mieux caractérisés sur les 2 secteurs de requalification urbaine.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de :

- ***compléter les OAP en précisant le nombre de logements attendus, la densité retenue, les principes d'implantation des constructions et l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, et mettre en cohérence les besoins avec la réalité démographique et de desserrement des ménages ;***
- ***conserver dans son intégralité l'ensemble des espaces boisés de la zone du secteur Château des Cours (OAP 1) ;***
- ***affiner le diagnostic sur les 2 sites OAP afin de s'assurer de l'absence de zones humides effectives ;***
- ***caractériser l'ensemble des risques d'inondations sur les 2 zones concernées par la modification n°1 du PLU, pour lesquelles la requalification urbaine entraîne la création de logements et, le cas échéant, proposer des mesures pour éviter voire réduire les incidences négatives.***

² <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022dkge7.pdf>

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET³ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est⁴ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁵, SRCAE⁶, SRCE⁷, SRIT⁸, SRI⁹, PRPGD¹⁰).

Les autres documents de planification : SCoT¹¹ (PLU(i)¹² ou CC¹³ à défaut de SCoT), PDU¹⁴, PCAET¹⁵, charte de PNR¹⁶, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

3 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

4 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

5 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

6 Schéma régional climat air énergie.

7 Schéma régional de cohérence écologique.

8 Schéma régional des infrastructures et des transports.

9 Schéma régional de l'intermodalité.

10 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

11 Schéma de cohérence territoriale.

12 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

13 Carte communale.

14 Plan de déplacements urbains.

15 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

16 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

Saint-Julien-les-Villas est une commune de 6 801 habitants, située aux portes de la ville de Troyes, dans le département de la Marne. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole (TCM) qui regroupe 81 communes et 172 329 habitants.

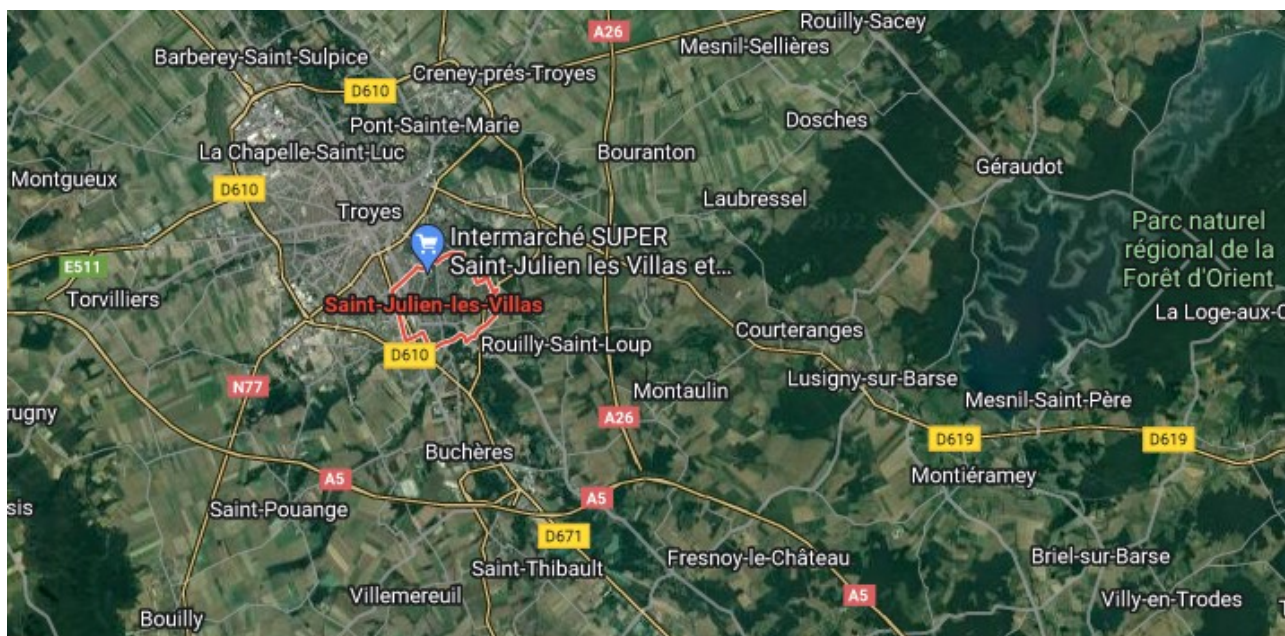


Figure 1: Localisation de Saint-Julien-les-Villas – Source : Google Maps

C'est une commune urbaine avec plus de la moitié de son territoire urbanisée (57,6 %), composée également d'espaces agricoles, qui occupent 34 % des sols, et de quelques espaces boisés (~5 % de l'occupation des sols).

1.2. Le projet de territoire

Saint-Julien-les-Villas est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 07 juin 2012, qui a fait l'objet de 2 modifications simplifiées les 12 décembre 2016 et 4 mars 2019.

Une révision générale du PLU a été prescrite le 29 mars 2021 afin de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives en vigueur depuis 2012 et d'engager un développement harmonieux du territoire, tenant compte de la préservation de l'environnement et de la lutte contre l'étalement urbain.

Afin de faire évoluer plus rapidement son PLU, pour favoriser l'émergence de projets urbains, le conseil municipal de Saint-Julien-les-Villas a prescrit parallèlement la modification n°1 du document d'urbanisme.

La procédure, qui était initialement la modification simplifiée n°3 prescrite le 07 novembre 2021, a été revue en modification de droit commun n°1 puisque entraînant une majoration de plus de 20 % des possibilités de construire sur la commune. La modification simplifiée n°3 a fait l'objet d'une décision de la MRAe Grand Est de soumission à évaluation environnementale en date du 25 janvier 2022 à la suite d'un examen au cas par cas¹⁷.

La modification n°1 du PLU porte sur plusieurs points et vise à procéder à des adaptations du règlement (écrit et graphique) du PLU et à créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur 2 sites.

¹⁷ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022dkge7.pdf>

Ces adaptations portent sur :

1. adaptation du zonage et création d'une OAP pour aménager l'ancien site du club du Château des Cours ;
2. adaptation du zonage et création d'une OAP pour aménager l'ancien site industriel des usines Fenwick ;
3. adaptation du zonage d'autres secteurs ;
4. adaptation de certains emplacements réservés (ER) ;
5. adaptation de certaines prescriptions du règlement écrit.

L'**adaptation 1** vise à reclasser la zone à urbaniser 1AUL d'une superficie de 1,97 ha, destinée aux activités sportives et de loisirs dans le PLU en vigueur, en zone urbaine UC afin de permettre la construction de logements. Une OAP nommée « Château des Cours » est créée sur le secteur, qui intègre l'ancienne 1AUL et une zone UD, afin de s'assurer de la bonne organisation spatiale du site et de la préservation d'une partie des boisements.

L'**adaptation 2** engendre le reclassement d'une zone d'une superficie de 1,43 ha, actuellement classée en zone urbaine à vocation économique UY, en zone urbaine UC pour permettre la construction de logements. Une OAP nommée « ancien site industriel Fenwick » est également mise en place sur le site afin d'y définir des principes d'aménagement.

Les adaptations 3, 4 et 5 permettent de clarifier des situations existantes.

Adaptation 3

- le secteur UCBA d'une superficie de 0,37 ha, créé auparavant pour autoriser des bâtiments à 6 niveaux et définir une implantation stricte des constructions dans un secteur présentant un potentiel de densification, est supprimé et reclassé principalement en secteur UC. La commune ne souhaite pas permettre le développement d'habitat collectif trop important pour éviter les problèmes de cohérence avec les bâtiments alentours et les difficultés d'accès et de stationnement ;
- 2 parcelles, d'une superficie de 0,13 ha, inscrites par erreur dans le PLU en vigueur dans la zone urbaine à vocation principale d'habitat UCB, sont reclassées en zone urbaine à vocation d'activités économiques UYC. Il s'avère, en effet, qu'un bâtiment commercial se trouve sur lesdites parcelles ;
- 14 parcelles, d'une superficie totale de 0,47 ha, actuellement en zone urbaine UCB et présentant un potentiel de densification pour l'habitat, sont reclassées en zone UC afin de limiter la hauteur des bâtiments à 4 niveaux au lieu de 6 comme l'autorise le secteur UCB. Cette adaptation permet de conserver une cohérence de hauteur avec les bâtiments alentours et de limiter le nombre de logements créés pour éviter des problèmes de stationnements.

Adaptation 4

- l'ER n°6 qui prévoyait la création d'une voie nouvelle dans la zone 1AUL est supprimé étant donné que la desserte du secteur de l'ancien site du club du Château des Cours se fera finalement par une voie en boucle ;
- un ER (n°2) est défini pour la création d'un cheminement piéton ;
- suppression de l'ER n°7 qui concernait l'extension du groupe scolaire mais dont le projet a évolué et ne répond donc plus aux besoins de la commune.

Adaptation 5

L'adaptation du point 5 modifie plusieurs dispositions réglementaires :

- instauration d'une déclaration préalable pour l'édification des clôtures, portails et portillons sur l'ensemble des zones du territoire communal (article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) ;

- limitation du nombre d'accès permettant de desservir une nouvelle construction d'habitation (article 3, relatif aux accès et voiries des zones urbaines UC, UCB et UD) ;
- réécriture afin de limiter de façon claire la hauteur maximale des constructions des annexes à 4 mètres au faîtage (article 10, relatif à la hauteur des constructions dans les zones urbaines UC et UCB) ;
- interdiction des clôtures d'aspect béton préfabriqué (article 11, relatif à l'aspect extérieur des zones UC, UCB et UD) ;
- interdiction des mâts-supports d'antennes de radiotéléphonie mobile (article 1, relatif aux types d'occupation et d'utilisation du sol interdits, de la zone UD concernant les berges de la Seine) ;
- suppression de la réglementation relative au secteur UCBa (cf. adaptation n°3) et à la zone 1AUL (cf. adaptation 1), tous deux supprimés par le présent projet.

Les points 3, 4 et 5 ne sont pas de nature à engendrer des impacts négatifs sur l'environnement et permettent une meilleure harmonie de l'ensemble bâti. L'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Saint-Julien-les-Villas se limite de façon cohérente aux points 1 et 2.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation foncière et la préservation des sols ;
- la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la prise en compte des risques et des nuisances.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

La commune est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie ainsi que le Plan de prévention des risques inondations (PPRi) de l'agglomération Troyenne (Seine) s'appliquent également au territoire communal.

Bien que le SCoT soit un document intégrateur, l'évaluation environnementale présente en complément de l'analyse de compatibilité avec le SCoT des territoires de l'Aube, la compatibilité de la modification du PLU avec les dispositions supra-communales du SDAGE du bassin Seine-Normandie, du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE , actuellement intégré dans le SRADDET) et du Schéma régional d'aménagement et de développement durables et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est.

L'Ae attire l'attention de la collectivité sur l'approbation le 06 avril 2022 du SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027 et remarque qu'il aurait été judicieux de tenir compte dès à présent du nouveau SDAGE, d'autant plus que son état d'avancement au moment de modification du PLU le permettait.

L'articulation avec ces documents supra-communaux est présentée de manière satisfaisante.

Les secteurs concernés par la modification ne sont pas concernés par des zones humides avérées. Ils restent néanmoins situés en zones à dominante humide.

La modification est également compatible avec le PPRi, puisque la modification identifie clairement la zone inondable située dans le secteur UD et la classe comme zone non constructible au sein de l'OAP avec l'obligation de conserver l'ensemble boisé localisé au droit de la zone inondable et soumise au PPRi.

La compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT est assurée notamment au regard des orientations du SCoT portant sur la nécessité de diversifier l'offre de l'habitat et de réinvestir les logements anciens, de miser sur la qualité de l'urbanisme et la cohérence des tissus urbains et d'appliquer un principe de valorisation prioritaire des espaces libres pouvant faire l'objet de reconquête, situés à l'intérieur des espaces urbanisés.

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

La commune dispose de réserves foncières à court terme et long terme. Le PLU en vigueur propose, en effet, une zone à urbaniser à court terme (1AUB) de 1,93 ha. Il dispose également de zones d'urbanisation future (2AUA) (ouverture à long terme) très vastes de plus de 32 ha même si seulement 11,8 ha sont *a priori* disponibles après application du PPRI.

La commune exprime le choix de ne pas urbaniser au titre de cette modification les zones d'extension prévues dans le PLU en vigueur au regard des contraintes environnementales et de la consommation de terres agricoles engendrée. En effet, la zone 1AUB est concernée en grande partie par des zones humides et par la présence d'un corridor écologique et la zone 2AUA est occupée par des terrains agricoles.

Si l'Ae salue positivement cette initiative, **elle rappelle que la modification du PLU peut être l'occasion, sans attendre la révision, de reclasser dès la présente modification des zones ouvertes à l'urbanisation en zone naturelle ou agricole¹⁸.**

En toute rigueur, afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, l'Ae invite la commune, si ce n'est fait au titre de la modification, à procéder à ces reclassements dans le cadre de la révision générale du PLU qui est en cours.

La proportion des logements vacants correspond à 5,2 % du parc immobilier de la commune, ce qui correspond à une valeur de rotation courante des logements.

La modification du PLU permet ainsi de privilégier le développement communal sur le renouvellement urbain en proposant la requalification de 2 secteurs qui aujourd'hui ne sont plus utilisés selon leur usage initial. Le secteur du Château des Cours (OAP 1), qui correspond, en partie, à la zone 1AUL dans le PLU en vigueur, est actuellement occupé par plusieurs équipements sportifs et de loisirs : terrains de tennis, de pétanque, salle de restauration, piscine. C'est également un espace possédant une forte couverture végétale. Les équipements ne sont plus utilisés par le club du Château des cours, qui n'existe plus, et sont voués à être délaissés. De même, le site de l'ancien site industriel Fenwick (OAP 2) ne correspond plus aux besoins en matière de développement économique sur la commune. À terme, il deviendra une friche industrielle.

La modification du PLU de Saint-Julien-les-Villas entraîne ainsi le reclassement de plusieurs zones urbaines ou à urbaniser afin de permettre le changement d'usage de certains secteurs ou de mieux correspondre à la réalité du terrain et aux projets communaux. Le rapport indique que la commune souhaite porter sa population à 7 000 habitants, sans préciser l'horizon pour l'atteinte de cet objectif. Elle souhaite également diversifier et étendre l'offre de logement sur son territoire.

Les évolutions attendues entraînent le reclassement de 4,24 ha (1,97 pour l'OAP n°1, 1,43 pour la n°2 et 0,37 + 0,47 pour l'adaptation n°3) en zone urbaine UC (zones UCB, UBCa, 1AUL et UY), destinée principalement à l'habitat.

Ces reclassements permettent ainsi d'augmenter significativement les possibilités de construire sur le territoire communal et de répondre conjointement aux objectifs d'accroissement de la population et au desserrement des ménages. Dans le même temps, du fait de la limitation du nombre d'étages en zone UC (de 6 à 4), la densité de logement y sera probablement moindre.

Cette hausse de possibilités de construire est à mettre en perspective avec l'évolution démographique de la commune sur les dernières années. Or, sur la période 2013-2018, Saint-Julien-les-Villas a perdu une centaine d'habitants, ayant un solde migratoire négatif de -0,4 %/an sur la période. Avec une forte diminution de la population comprise entre 30 et 44 ans (-2,7 %), la commune cherche à attirer cette tranche d'âge en proposant davantage de constructions individuelles. L'objectif d'accroissement correspondant à près de 100 logements est donc à considérer comme un maximum qui sera vraisemblablement revu à la baisse lors de la prochaine révision.

¹⁸ Article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le nombre de personne par ménage diminue également assez fortement sur la commune, passant de 2,17 à 2,08 entre 2013 et 2018 (INSEE). Même si le desserrement des ménages déjà élevé tend à ralentir, la commune anticipe la poursuite d'une baisse du nombre de personnes par ménage à l'avenir, sans définir précisément la baisse. Le dossier estime que 88 logements ont été identifiés pour répondre au desserrement entre 2013 et 2018. Il est probable que l'infléchissement du desserrement sur les prochaines années limite les besoins en logement à ce titre.

Les possibilités de construction du secteur 1AUL et du secteur UY, reclassés en UC, permettront de créer, selon le dossier, environ 54 logements ; l'Ae estime que ce nombre pourrait répondre à l'évolution probable du desserrement des ménages.

L'Ae note toutefois que les OAP ne permettent pas de valider cet objectif de 54 logements dans la mesure où des informations manquent, par exemple le nombre de logements attendus sur la zone, la densité de logements par hectare retenue, les principes d'implantation des futures constructions. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est pas non plus précisé. Sur un secteur UC permettant la construction de 4 étages, il semble que la densité ciblée (54 logements sur les 2 OAP qui représentent 3,4 ha) soit plutôt basse et devra être largement augmentée, permettant ainsi de satisfaire tant les besoins liés au desserrement qu'à l'éventuelle augmentation de population.

L'Ae recommande de compléter les OAP en précisant le nombre de logements attendus, la densité retenue, les principes d'implantation des constructions et l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, et mettre en cohérence les besoins avec la réalité démographique et de desserrement des ménages.



Figure 2: Vue aérienne des sites OAP 1 et OAP 2 – Source : dossier pétitionnaire

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

Les zones Natura 2000 et les zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Le territoire communal de Saint-Julien-les-Villas ne comprend aucune zone Natura 2000¹⁹, ni de ZNIEFF²⁰.

Le site Natura 2000 le plus proche est la ZSC « Marais de Villechétif » qui se situe à environ 2 km

¹⁹ Les **sites Natura 2000** constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

des limites communale de Saint-Julien-les-Villas. L'évaluation environnementale intègre une description des sites Natura 2000 situés à moins de 10 km de la commune et présente une carte de leur localisation.

L'Ae rappelle que bien qu'aucun site Natura 2000 ne soit répertorié sur le territoire, une étude d'évaluation des incidences Natura 2000, conclusive, doit être jointe au dossier²¹.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur la caractérisation des incidences significatives ou non de la modification du PLU.

Les espaces boisés

La zone du Château des Cours (OAP 1) possède une couverture végétale assez importante et des espaces boisés. L'espace boisé classé (EBC) situé au nord de la zone est maintenu dans l'OAP, et l'espace boisé à l'est dans la continuité de la Seine est inscrit en tant qu'« *espace boisés existants à prendre en compte* ». Cet espace boisé est classé en zone UD dans le PLU en vigueur et se situe en zone rouge du PPRi. L'Ae souligne que ce boisement pourrait être mieux protégé par un classement en EBC ou bien au titre des éléments remarquables du paysage à protéger²².

L'espace boisé existant au sud de la zone est également inscrit en tant qu'espace boisé à prendre en compte. La modification autorise néanmoins la création d'une voie nouvelle qui le traverse et précise que la surface boisée existante pourra être « *déplacée* » en une ou plusieurs surfaces.

L'Ae recommande de conserver dans son intégralité l'ensemble des espaces boisés de la zone (OAP 1), y compris ceux actuellement destinés à devenir UC.

La trame verte et bleue (TVB)²³

Le SRCE, intégré dans le SRADDET, identifie des corridors de la trame bleue correspondant au cours de la Seine et au canal du Trévois. La Seine est également inscrite comme corridor écologique de la TVB dans le SCoT des Territoires de l'Aube.

Les 2 sites concernés par les OAP se localisent, plus ou moins en partie, au sein du corridor écologique des milieux humides avec un objectif de restauration.

Le règlement écrit du PLU fait mention d'une bande inconstructible de 10 mètres des berges de la Seine. L'OAP du site n°2 indique également une marge de recul de 10 mètres depuis le canal de Trévois qui longe la zone. Ces dispositions réglementaires permettent de limiter les impacts sur les corridors écologiques des cours d'eau même si une bande de 10 mètres apparaît comme un minimum.

Les zones humides

Les 2 sites faisant l'objet d'OAP ne sont pas concernés par des zones humides avérées dites « loi sur l'eau » mais sont néanmoins situés en totalité en zone à dominante humide. Il conviendra de faire une analyse sur le terrain afin de déterminer la présence ou non des zones humides effectives sur ces 2 sites.

L'Ae recommande d'affiner le diagnostic sur les 2 sites OAP afin de s'assurer de l'absence de zones humides effectives.

20 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

21 Article R.414-19 du code de l'urbanisme.

22 **Article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

« le règlement du PLU 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 ».

23 **La Trame Verte et Bleue (TVB)** est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

3.3. Les risques et nuisances

3.3.1. Les risques naturels

Saint-Julien-les-Villas est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes, par ruissellement et coulée de boue et par une crue à débordement lent de cours d'eau. Elle est incluse dans les Territoires à risques importants d'inondations (TRI) et est soumise à un PPRi – PPRi Agglomération Troyenne – lié au débordement lent de la Seine, approuvé en 2017. Elle fait également partie du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) Seine Troyenne.

Une partie de la zone Châteaux des Cours (OAP 1) se situe en zone rouge du PPRi. Elle est classée en zone UD dans le PLU en vigueur et la modification du PLU n'entraîne pas son reclassement. Le règlement du PLU rappelle qu'une partie de la zone UD est située en zone rouge du PPRi, annexé au PLU, et que le PPRi s'impose au PLU.

L'évaluation environnementale indique que le site n°2 n'est pas concerné par l'application du PPRi ou par un risque d'inondation par débordement. Elle conclut que la modification n'engendre aucune incidence notable sur l'exposition des populations face au risque inondation.

L'Ae note néanmoins que les deux sites sont inscrits dans le secteur à risques d'inondations par remontée de nappes phréatiques, source ou eaux de ruissellement dans le règlement graphique du PLU en vigueur. Ce que précise également le règlement écrit pour les zones UY et 1AUL.

L'évaluation environnementale omet de mentionner la présence de ces risques sur les 2 zones concernées par la qualification urbaine et ne présente donc pas de mesure d'évitement voire de réduction conformément à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC)²⁴.

L'Ae recommande de caractériser l'ensemble des risques d'inondations sur les 2 zones concernées par la modification n°1 du PLU, pour lesquelles la requalification urbaine entraîne la création de logements et, le cas échéant, de proposer des mesures pour éviter voire réduire les incidences négatives.

L'évaluation environnementale évoque un aléa faible lié au retrait-gonflement des argiles sur la totalité de la commune. Elle ne mentionne pas la présence du risque lié au mouvement de terrain sur la commune qui est pourtant concernée par l'érosion des berges.

Elle est également affectée par le risque radon à un niveau faible et le risque sismique à un niveau très faible. Ces risques ne sont pas caractérisés, d'où une absence d'information sur les incidences probables de la modification n°1 du PLU par rapport à ces risques.

L'Ae recommande de présenter l'ensemble des risques naturels qui concernent la commune de Saint-Julien-les-Villas, de compléter l'évaluation environnementale avec leurs incidences probables et de conclure quant à la compatibilité des usages avec l'évolution des secteurs concernés par la modification.

3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances

La commune est concernée par des installations industrielles et un site pollué ou potentiellement pollué qui se trouvent éloignés des 2 sites de requalification urbaine. L'évaluation environnementale indique que le site n°2 de l'ancienne usine Fenwick est référencé dans la carte CASIAS²⁵ qui regroupe les anciens sites industriels et activités de service et est concerné par un sol potentiellement pollué dû à l'activité industrielle historique du site.

Le reclassement en zone UC de la zone permet la création de logements et présente alors un risque d'exposition de la population à une potentielle pollution.

L'évaluation environnementale précise que le porteur de projet a prévu la réalisation d'une étude

²⁴ La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objet de réduire l'impact à un niveau très faible, voire nul. L'article L122-6 du code de l'environnement précise que le rapport environnemental présente les mesures prévues pour éviter les incidences négatives notables que l'application du plan ou du programme peut entraîner sur l'environnement, les mesures prévues pour réduire celles qui ne peuvent être évitées et les mesures prévues pour compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites.

²⁵ Base de données des anciens sites industriels et activités de services. Anciennement BASIAS, elle dénommée CASIAS (carte des anciens sites industriels et activités de service) depuis novembre 2021 : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels/basias>

sur la pollution des sols et la mise en place de la dépollution nécessaire pour permettre la requalification de cette friche industrielle en zone d'habitat. L'OAP 2 autorise ainsi l'ouverture à l'urbanisation du site pour l'habitat uniquement après la dépollution du site si celle-ci est nécessaire.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point, si ce n'est une attention particulière pour que ce point soit effectif.

Le dossier mentionne également le risque lié au transport de matières dangereuse (TMD) depuis la RD671 et les voies de chemins de fer mais omet de mentionner la canalisation de matières dangereuses qui achemine du gaz naturel qui passe à proximité du site n°1, le long de la Seine.

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par la présentation de la canalisation de gaz naturel qui traverse la commune et de caractériser les incidences notables probables du risque.

3.4. Autres enjeux

La capacité des réseaux d'assainissement et de la ressource en eaux ont été analysées au regard des projets liés à la modification n°1 du PLU.

L'Ae n'a pas de remarque sur ces points.

L'OAP 1 pourrait préciser une gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de favoriser l'infiltration.

Les incidences de la modification n°1 du PLU sur le paysage, les sites classés et le patrimoine architectural sont également traitées dans l'évaluation environnementale.

Les franges paysagères existantes de qualité en lien avec la continuité paysagère de la Seine sont ainsi préservées par la modification. L'OAP du site de l'ancien site des usines Fenwick prévoit la préservation ou la création d'une frange paysagère le long du canal. Le site du Château des Cours est localisé en secteur soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF). La modification n°1 devra donc faire l'objet d'un avis ABF, ce que précise le dossier.

Les incidences de la modification sur le climat, l'air et l'énergie ne sont pas abordées. Il conviendra de compléter l'évaluation environnementale en ce sens.

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale concernant les incidences de la modification du PLU sur le climat et la prise en compte du changement climatique, la qualité de l'air et le développement des énergies renouvelables.

3.5. Le résumé non technique et les modalités pour les indicateurs de suivi

L'évaluation environnementale présente un résumé non technique qui synthétise de manière satisfaisante le dossier. Elle présente également des indicateurs de suivi de la modification concernant les milieux naturels, le paysage, l'accessibilité et les risques technologiques.

Pour chaque indicateur, il est précisé la source de données et la fréquence de suivi conseillée. En revanche, aucune valeur de référence, ni de valeur cible n'est mentionnée.

L'Ae recommande d'indiquer pour chacun des indicateurs de suivi, une valeur de référence et une valeur cible afin de permettre une appréciation des effets de la mise en œuvre de la modification dans le temps.

METZ, le 4 juillet 2022

Le président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

Frédéric BAUDOUIN
Service Aménagement Mobilité Énergie
Bureau planification territoriale
Tél : 03.25.46.21.75
Mél : frederic.baudouin@aube.gouv.fr

Troyes, le 15 JUIN 2022

La préfète

à

Monsieur le Maire
Mairie
3, rue de l'Hôtel de Ville
10800 Saint-Julien-Les-Villas

Objet : procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Saint-Julien-Les-Villas

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 05 avril 2022, vous m'avez adressé le projet de modification n°1, du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, prescrit par la délibération du conseil municipal n° 2022-02 en date du 24 janvier 2022.

Le projet de modification du PLU porte sur :

- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site de l'ancien club du Château des Cours ainsi qu'une adaptation du zonage ;
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ancien site industrielle des usines Fenwick et l'adaptation du zonage ;
- la suppression des emplacements réservés n°6 et 7 ;
- la modification du plan graphique pour les zones UC, UCB, et UYC ;
- la suppression sur le plan graphique de la zone UCBa ;
- la modification dans le règlement écrit, des dispositions générales pour l'édification de clôtures, de l'article 3 - Accès et voirie pour les zones UC, UCB et UD, de l'article 10 - Hauteur maximale des constructions annexes pour les zones UC et UCB, de l'article 11 - Aspect extérieur des clôtures pour les zones UC, UCB et UD, de l'article 1 - Type d'occupation et utilisations du sol interdits pour la zone UD et la suppression du règlement écrit de la zone UCBa.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, ce projet entre dans le champ de la procédure de modification et appelle de notre part les remarques suivantes :

- Pour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site de l'ancien club du Château des Cours, il s'agirait d'indiquer dans la légende du schéma, la bande d'inconstructibilité de 3 mètres le long de la rue de la Fable ;

- Pour l' O.A.P. sur l'ancien site industriel des usines Fenwick, et concernant le schéma de principe, il serait nécessaire de reporter la frange paysagère sur ces abords ouest. En effet, ces éléments du paysage garantiraient une bonne insertion des constructions projetées ;

- Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, il conviendrait de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour ces deux O.A.P ;

- Il conviendrait enfin de veiller à se conformer aux nouvelles orientations définies par le SDAGE 2022 – 2027 (réf. : page 33 de la note de présentation) .

En conclusion, j'émet un avis favorable à ce projet de modification n°1 de votre PLU sous réserve des précisions indiquées précédemment.

En vertu de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, le présent avis devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la préfète,
et par délégation,
Le directeur départemental
des territoires

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'F' followed by 'HOU'.

Jean-François HOU

le 14-02-22
original 165 22 -
copie *hervé
perspéctive*



Monsieur Jean-Michel VIART
Mairie de Saint-Julien-les-Villas
3 rue de l'Hôtel de Ville
10 800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

Troyes, le 20 décembre 2021

Affaire suivie par :
Claudie LEITZ – Tél : 03.25.71.88.98
claudie.leitz@syndicatdepart.fr
N/Réf : n°12-04-22
Objet : Avis sur projet de modification n°1 du P.L.U.

Monsieur le Maire,

Vous me notifiez, par courrier du 05 avril 2022, le projet de modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet a pour principal objectif la reconquête de deux secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine afin de permettre leur mutation vers une vocation principale d'habitat. Cette modification est ainsi l'occasion d'intégrer au PLU deux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'une sur le secteur dit « Château des Cours » afin d'encadrer un futur quartier d'habitat sur le site de l'ancien club, l'autre sur le secteur dit « Fenwick » afin d'organiser la requalification de cet ancien site industriel vers une vocation plus mixte.

Ces deux projets s'inscrivent en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube visant à valoriser les espaces pouvant faire l'objet de reconquête à l'intérieur des tissus urbanisés répondant ainsi aux objectifs de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Concernant le premier secteur, la préservation de l'interface boisée avec la continuité écologique de la Seine urbaine répond à l'orientation 2.2.2. du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT relative à la trame verte et bleue urbaine (TBVU) de l'agglomération troyenne, de même qu'aux orientations 3.1.3 et 3.1.6 du DOO sur la prise en compte du risque d'inondation. Tel que projeté, l'aménagement envisagé prévoit cependant la réalisation d'une voie en boucle et d'une interdiction d'accès à la rue du Bois Gibault, contraires au principe de maillage des nouvelles opérations d'aménagement mis en avant par le SCoT (orientation 1.3.15), d'autant que cette connexion potentielle était pourtant prévue à travers l'ancien emplacement réservé n°6 ici supprimé. Cependant est ménagée la

**SYNDICAT
DEPART**

SYNDICAT D'ÉTUDE,
DE PROGRAMMATION
ET D'AMÉNAGEMENT
DE LA RÉGION
TROYENNE

syndicatdepart.fr

**Direction et
assistance technique**

28, boulevard Victor Hugo
10000 TROYES
tél. **03 25 71 88 98**
fax 03 25 71 88 89

**Secrétariat
administratif**

Mairie des Noës
10420
Les NOËS-PRÈS-TROYES
tél. 03 25 74 85 86
fax 03 25 74 35 87

possibilité d'une liaison piétonne et cyclable avec le haut de la rue du Bois Gibault via un emplacement réservé dédié (même si cet aménagement reste hypothétique et difficilement conciliable avec un maintien d'une partie de l'itinéraire en EBC).

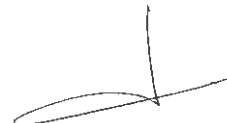
Concernant le second secteur, la reconversion envisagée entre en parfaite cohérence avec l'orientation du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT et sa fiche-pôle n°6 identifiant ce site comme « secteur commercial à faire muter à moyen-long terme ». La création d'une frange paysagère le long des berges du canal des Trévois répond aux enjeux de la TVBU (orientation 2.2.2), de même que la connexion des itinéraires doux est recherchée (orientations 2.2.17, 2.2.18 et enjeux de raccordement à la voie verte de la Seine). Toutefois, plusieurs questions peuvent être posées au regard des orientations du SCoT : la requalification du site prévoit-elle la restauration d'une partie de l'ensemble usinier (orientation 1.3.12 et enjeux patrimoniaux), la désimperméabilisation du site peut-elle en partie être envisagée (orientation 3.1.3 et enjeux de limitation du risque inondation/ruissellement), un traitement paysager de l'interface avec la zone commerciale ou un espace tampon de transition est-il prévu sur le linéaire ouest du site (orientations 2.1.5 et 3.2.8) ?

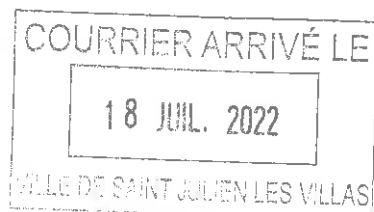
La modification a également pour objet la suppression d'emplacements réservés ainsi que l'adaptation ponctuelle du règlement graphique et écrit pour faciliter l'application du document. Le reclassement de deux secteurs (UCB et UCba) en zone UC, visant à limiter les effets de rupture avec le tissu urbain existant tout en permettant la densification et la diversification de l'habitat, entre en cohérence avec les orientations 1.2.7 et 1.2.8 du DOO du SCoT.

En conséquence et après consultation des éléments transmis, je vous informe que je n'ai pas d'autre remarque à émettre sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Président,
Jean-Pierre ABEL**





le 18.07.22
original DS 22-026
copie Perspectives

Catherine LEDOUBLE

Vice-présidente chargée des
Financements structurants-Aménagement
Développement urbain-Habitat

Visa DGA :

EP [Signature]

Monsieur Jean Michel VIART

Maire

**3, rue de l'Hôtel de Ville
10800 SAINT JULIEN LES VILLAS**

Référence : 2022-221 XV/AB
Affaire suivie par : Xavier VITTORI
Téléphone : 03 10.72.12.08
Courriel : xavier.vittori@troyes-cm.fr

Troyes,

Objet : Avis de consultation – Modification n°1
du PLU

Monsieur le maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, Troyes Champagne Métropole a reçu par courrier du 5 avril dernier votre projet de modification du Plan Local d'Urbanisme visé en objet.

Je vous informe que Troyes Champagne Métropole émet un avis favorable à la modification de ce document.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Catherine LEDOUBLE

CATHERINE LEDOUBLE
2022.07.08 12:23:57 +0200
Ref:20220706_094935_1-4-O
Signature numérique
Le Président
Par délégation
La Vice-présidente

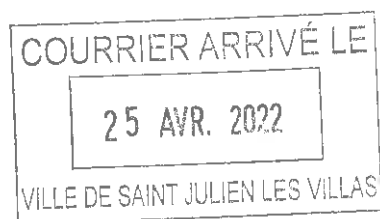
N/Réf.SPT 020-22

Dossier suivi par :

Direction Générale

03.25.43.70.12

le 26.04.22
original DGS 22 - 020
copie *perspectives*



Mairie De SAINT JULIEN LES VILLAS
Monsieur le Maire
3 rue de l'Hotel de Ville
10800 SAINT JULIEN LES VILLAS

Troyes, 8 avril 2022

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 5 avril 2022, j'ai bien pris connaissance de votre procédure concernant la modification N° 1 du P.L.U. de la commune SAINT-JULIEN-LES-VILLAS.

Par la présente, je vous informe que je n'ai pas de remarques particulières à formuler au titre de la CCI de Troyes et de l'Aube.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Sylvain CONVERS
Président

