

République Française

Département de l'Aube

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Commune de Saint-Julien-les-Villas

SEANCE DU 24 OCTOBRE 2022

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
29	24	24 + 5 pouvoirs

Date de convocation
18 octobre 2022

Date d'affichage
18 octobre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-quatre octobre à dix-neuf heures, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en conseil municipal dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Jean-Michel VIART, Maire.

Présents : BROUILLET Michel, BUSI Fanny, DA SILVA Emilie, DESMOUTIERS Aurore, GROSJEAN Patrick, JOBE Martine, JOLY Christine, JOLY Thierry, JOTTE Henri, JOUAULT Olivier, LARGITTE Eric, LELIEVRE Olivier, LESPINASSE Angélique, MOREAU Marc, PETITJEAN Patrick, PICARA Daniel, ROCIPON Julien, ROUSSEL Steve, SPIRE Anne, VAZQUEZ José, VIART Jean-Michel, VIENNE Cathy, WEINLING Jean-Marc, ZWALD Jérémie.

Absents : /

Représentés : AUGUIN Isabelle par VIART Jean-Michel, DE BOUDEMANGE Béatrice par GROSJEAN Patrick, DOSNON Guillaume par LESPINASSE Angélique, JOUAULT Gervaise par JOUAULT Olivier, SENECOT Sabine par VIENNE Cathy.

Monsieur Jérémie ZWALD a été nommé secrétaire de séance.

Objet : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 – PLAN LOCAL D’URBANISME (P.L.U.)

N° de délibération : 2022-81

Conseillers présents	Suffrages exprimés avec pouvoir	Pour	Contre	Abstention	Non participant
24	29	29	0	0	0

Rapporteur : Jean-Michel VIART

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien-Les-Villas, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 07 juin 2012 et modifié par délibérations du 12 décembre 2016 et du 04 Mars 2019, nécessitait les adaptations suivantes :

- L'adaptation du zonage et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement qualitatif sur l'ancien site du club du Château des Cours ;
- L'adaptation du zonage et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement sur l'ancien site industriel des Usines Fenwick du club du Château des Cours ;
- L'adaptation du zonage de certains secteurs pour tenir compte de projets tant publics que privés ;
- L'adaptation de certains emplacements réservés afin de prendre en compte l'évolution du territoire ;
- L'adaptation de la rédaction de l'article 6 de la zone UCB définissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'adaptation de quelques prescriptions du règlement (notamment les clôtures, portails et portillons) pour les clarifier ; ces dernières posant des difficultés lors de l'instruction de permis.

Ces adaptations nécessitent la mise à jour :

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document 2),
- du règlement (Document 3),
- du zonage (Plan 1).

Monsieur le Maire rappelle également que le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Julien-Les-Villas a été notifié aux services de l'Etat et Personnes Publiques Associées au titre des articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle que le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Julien-Les-Villas a été soumis à enquête publique du Vendredi 02 septembre 2022 au Lundi 03 octobre 2022 par l'arrêté n° DGS/22-13 du 29 juillet 2022. Au cours de cette enquête aucune observation en lien avec le sujet de la modification n°1 du PLU n'a été exprimée par le public.

Monsieur le Maire précise que des remarques ont été émises par les services de l'Etat et Personnes Publiques Associées et que la commune y a apporté les réponses suivantes :

Direction Départementale des Territoires – DDT

1. Les services de la DDT demandent que soit complétée la légende du schéma de l’OAP sur le site de l’ancien club du Château des Cours pour y faire apparaître la bande d’inconstructibilité de 3 mètres le long de la rue de la Fable

Réponse de la commune :

Il s’agit d’un oubli, la légende sera donc complétée comme demandé.

2. Les services de la DDT demandent que soit complétée l’OAP sur l’ancien site industriel des usines Fenwick afin de reporter la frange paysagère sur les abords Ouest du site

Réponse de la commune :

Les abords Ouest du site soumis à OAP intègrent aujourd’hui un accès permettant de desservir le quai de livraison du supermarché voisin du site d’étude.

Un aménagement permettant le maintien de cet accès et la création d’un espace tampon entre le site commercial et les futures habitations sera proposé dans le cadre de l’aménagement du site.

Afin de s’assurer de la réalisation de cet espace tampon, l’OAP est complétée afin de préciser l’existence de cet accès et la nécessité de le préserver tout en assurant son intégration paysagère.

Le schéma et les orientations de l’OAP sont complétés pour faire apparaître l’obligation de créer un « espace tampon » intégrant l’accès et un aménagement paysager.

3. Les services de la DDT indiquent qu’il conviendrait de définir un échéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation pour les deux OAP créées

Réponse de la commune :

La modification du PLU a été réalisée pour permettre une urbanisation immédiate de ces sites qui sont correctement desservis par les réseaux, d’où leur classement en zone urbaine du PLU.

L’aménagement du site de l’ancien club du Château des Cours sera réalisé à l’issue de l’approbation de la modification n°1 et l’aménagement de l’ancien site industriel sera réalisé dès acquisition de la totalité du foncier par le porteur de projet et réalisation des études nécessaires en matière de pollution des sols et autres.

Dans le cadre de la révision du PLU, ces derniers sont d’ailleurs identifiés comme des potentiels de densification à court terme.

Il sera donc précisé au sein des OAP qu’il s’agit d’un site classé en zone urbaine et donc urbanisable immédiatement.

4. Les services de la DDT indiquent qu’il conviendrait de veiller à se conformer aux nouvelles orientations définies par le SDAGE 2022 - 2027

Réponse de la commune :

Les nouvelles orientations définies par le SDAGE 2022 – 2027 et la conformité de la modification du PLU avec celles-ci seront présentées au sein de la note de présentation.

SCoT des Territoires de l’Aube

1. Le SCoT note qu’une voie en boucle est projetée sur le site de l’ancien club du Château des Cours et que celle-ci est contraire au principe de maillage des nouvelles opérations d’aménagement mis en avant par le SCoT (orientation 1.3.15)

Réponse de la commune :

La connexion de voiries vers la rue du Bois Gibault prévue initialement dans le PLU approuvé en 2012 par la mise en place de l’emplacement réservé n°6 n’est aujourd’hui plus possible pour des raisons d’acquisition foncière.

De plus, la rue du Bois Gibault ne semble pas suffisamment dimensionnée pour accueillir un flux quotidien lié à de nouvelles constructions d’habitations. En effet, lors de l’élaboration du PLU en 2012, il était prévu une connexion avec une zone de loisirs (IAUL).

Ainsi, dans le cadre de la modification, il a semblé préférable de maintenir les flux routiers sur la rue de la Fable.

Aucun changement n'est apporté au PLU.

2. Le SCoT demande si la désimperméabilisation du site de l'ancien site industriel des usines Fenwick peut être en partie envisagée

Réponse de la commune :

Le site est aujourd'hui totalement imperméabilisé. Le projet en cours de réflexion prévoit une désimperméabilisation partielle du site avec la création d'espace de pleine terre.

Cependant, il est difficile pour la commune d'imposer un taux de désimperméabilisation puisque celle-ci dépendra fortement des résultats des études de sols et de pollution qui seront réalisées dans le cadre du projet d'aménagement.

Aucun changement n'est apporté au PLU.

3. Le SCoT demande si un traitement paysager de l'interface entre la zone commerciale et le site de l'ancien site industriel des usines Fenwick est envisagé

Réponse de la commune :

Cette demande est identique à la remarque n°2 des services de la DDT, la même réponse est donc apportée.

Le schéma et les orientations de l'OAP sont complétés pour faire apparaître l'obligation de créer un « espace tampon » intégrant l'accès et un aménagement paysager.

Mission Régionale de l'Autorité environnementale - MRAe

1. La MRAe 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

Réponse de la commune :

Les OAP seront complétées pour faire apparaître le nombre de logements et la densité moyenne attendue sur la base de 15 à 25 logements sur le site de l'ancien club du Château des Cours et de 36 à 46 logements sur l'ancien site industriel Fenwick.

*Les principes d'implantation des constructions sont réglementés au sein du règlement écrit du PLU.
Aucun changement n'est apporté au PLU.*

En ce qui concerne la définition d'un échéancier, la même réponse est apportée que pour la remarque n°3 des services de la DDT.

Il sera donc précisé au sein des OAP qu'il s'agit d'un site classé en zone urbaine et donc urbanisable immédiatement.

Comme indiqué au titre III.2.A de la note de présentation de la modification n°1 du PLU, l'ensemble des facteurs d'évolution de la population (vieillissement de la population, desserrement des ménages, structure des ménages, ...) ont été étudiés pour mettre en cohérence les besoins du territoire en matière d'habitat avec la réalité démographique.

Aucun changement n'est apporté au PLU.

2. La MRAe recommande de conserver dans son intégralité l'ensemble des espaces boisés de la zone du secteur Château des Cours (OAP 1)

Réponse de la commune :

Tel que précisé au sein de la note de présentation de la modification n°1 du PLU, le site de l'ancien club du Château des Cours comporte des espaces boisés ne présentant pas de valeurs écologique, historique ou paysagère particulières à l'exception des boisements situés au Nord et à l'Est du site qui sont protégés.

Ainsi, la commune a fait le choix de permettre la suppression des boisements sans intérêt uniquement si une surface au moins équivalente est reportée dans l'enceinte du site et que celle-ci accompagne le projet architectural du site (point n°6 de l'OAP)

Aucun changement n'est apporté au PLU.

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

Réponse de la commune :

Le site de l'ancien site industriel Fenwick est en totalité imperméabilisé, une étude de zone humide n'est donc pas nécessaire.

En ce qui concerne le site de l'ancien club du Château des Cours, des études complémentaires seront réalisées dans le cadre du dépôt du Permis d'Aménager.

Aucun changement n'est apporté au PLU.

4. Il est recommandé de caractériser l'ensemble des risques d'inondations sur les 2 zones concernées par la modification n°1 du PLU

Réponse de la commune :

La caractérisation des risques naturels, dont d'inondations, leurs incidences notables et les éventuelles mesures d'évitement et de réduction sont présentés au titre III.7 de la note de présentation de la modification n°1 du PLU.

Aucun changement n'est apporté au PLU.

5. 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.

Réponse de la commune :

Un tableau récapitulant l'ensemble des risques naturels concernant la commune de Saint-Julien et leurs incidences probables sur les sites étudiés sera intégré à la note de présentation de la modification n°1 du PLU.

6. 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.

Réponse de la commune :

Le passage de la canalisation de gaz ne concerne pas les sites étudiés dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Cette information sera précisée dans la note de présentation de la modification n°1 du PLU.

7. 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

Réponse de la commune :

La note de présentation de la modification n°1 du PLU sera complétée dans ce sens.

8. 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

Réponse de la commune :

La note de présentation de la modification n°1 du PLU sera complétée dans ce sens.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R. 151-1,2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R. 152-1 à R.153-21 ;

Vu le PLU approuvé par délibération en date du 07 juin 2012 et modifié par délibérations du 12 décembre 2016 et du 04 Mars 2019 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube ;

Vu la délibération Conseil municipal de Saint-Julien-les-Villas en date du 18 janvier 2022 annulant la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU et engageant la modification n°1 du PLU ;

Vu l'arrêté n° DGS 22-03 du 11 février 2022 engageant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la notification du projet de la modification n°1 du PLU de Saint-Julien-Les-Villas aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées et les avis exprimés ;

Vu l'arrêté n° n° DGS/22-13 du 29 juillet 2022 soumettant le projet de modification n°1 du PLU à enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du Vendredi 02 septembre 2022 au Lundi 03 octobre 2022, ensemble les conclusions, le rapport et l'avis du commissaire enquêteur ;

Vu l'avis n°MRAe 2022AGE35 en date du 4 juillet 2022 sur la modification n°1 du PLU ;

Vu les avis favorables avec remarques de la DDT Aube et du Syndicat DEPART (SCoT des Territoire de l'Aube) et les réponses apportées ;

Vu les avis favorables sans remarque de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aube et de Troyes Champagne Métropole ;

Considérant qu'après examen des avis des services de l'Etat et Personnes Publiques Associées, des conclusions du commissaire enquêteur, la commune a suivi l'avis favorable du commissaire enquêteur et a répondu aux demandes de la DDT Aube, du Syndicat DEPART (SCoT des Territoire de l'Aube) ;

Considérant que le PLU modifié peut-être approuvé suite aux adaptations résultants de l'enquête publique ;

Vu les pièces du dossier de modification n°1 du PLU de Saint-Julien-Les-Villas qui sont présentées par le Maire ;

La commission « Finances/Affaires Générales » du 17.10.2022 à l'unanimité des membres présents hormis « 2 abstentions » de Marc MOREAU & Jean-Marc WEINLING, a émis un avis favorable.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité décide :

Article 1er

- **D'approuver** la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien-Les-Villas modifiée pour tenir compte des remarques des services de l'Etat et Personnes Publiques Associées.

Article 2

La présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture, du 1er jour d'affichage en mairie et de la parution dans la presse ;

Le dossier de modification n°1 du PLU de Saint-Julien-Les-Villas sera tenu à la disposition du public à la mairie ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires de l'Aube aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme
Le maire, Jean-Michel VIART



Jean-Michel VIART

JEAN MICHEL VIART
2022.10.25 23:02:28 +0200
Ref:20221025_152202_1-2-O
Signature numérique
le Maire