

Département de : l'AUBE

0.3

Commune de : SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Avis des services de l'Etat et Personnes Publiques Associées

Vu pour être annexé
à l'arrêté n° DGS/AJ/23-08
du 24 Novembre 2023
soumettant à enquête publique
la révision du PLU

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

le Maire



Jean-Michel VIART

Révision du PLU prescrite le 29 mars 2021
Approbation de la modification n° 1 du PLU le 24 octobre 2022
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 7 juin 2012
Approbation du POS le 26 janvier 1983

Dossier du PLU réalisé par :

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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**MINISTÈRE DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHESION DES
TERRITOIRES**

**Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est
de l'Inspection générale de l'environnement et du
développement durable**

Le Président de la MRAe Grand Est

Strasbourg, le 08 août 2023

Intitulé du projet : Révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Julien-les-Villas (10)

Localisation : Commune de Saint-Julien-Les-Villas (10)

Maître d'ouvrage ou demandeur : Commune de Saint-Julien-Les-Villas (10)

Dossier reçu le : 25 juillet 2023

Dossier suivi par : Madame Frédérique ANCEL

Tél. : 07 64 87 32 65

Courriel :

mrae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

frederique.ancel@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

l.pignerol@saintjulienlesvillas.fr

Objet : Accusé de réception de l'autorité environnementale
Révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Julien-Les-Villas (10)

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Grand Est de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, autorité environnementale compétente pour le dossier cité en objet, en accuse réception le **25 juillet 2023**.

L'avis sera formulé dans un délai de trois mois, soit au plus tard le **25 octobre 2023**, et sera mis en ligne sur le site internet dédié, donnant accès aux rubriques de l'autorité environnementale (Ae) et de la MRAe (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>). À défaut de s'être prononcée dans ce délai, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Pour le Président
de la Mission régionale d'autorité environnementale,
et par délégation,
le chef du service évaluation environnementale,

Philippe LAMBALIEU

Le Président de la MRAe Grand Est

Réf : 2023AGE71

Metz, le 16 octobre 2023

PJ : avis de la MRAe Grand Est

Dossier suivi par : Secrétariat MRAe

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

<mailto:mrae-grand-est.migt-metz.igedd@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

l.pignerol@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 révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

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 informe 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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Saint-Julien-les-Villas (10)**

n°MRAe 2023AGE71

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, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Saint-Julien-les-Villas (10) pour le projet de révision de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 25 juillet 2023. 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.

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

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 6 700 habitants en 2019 qui fait partie de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole qui regroupe 81 communes pour 174 501 habitants en 2020. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube. La commune est limitrophe de Troyes dont elle constitue une porte d'entrée.

Le territoire est majoritairement couvert par des espaces artificialisés (64 %), elle ne comporte aucun zonage naturel protégé à caractère réglementaire ou d'inventaire.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation des zones humides ;
- les risques naturels, anthropiques et les nuisances.

Le projet communal vise à atteindre 7 000 habitants en 2035, soit 300 habitants supplémentaires (la commune indique par erreur + 200 habitants) par rapport à 2019. Pour un besoin estimé à 215 logements, il prévoit la production de 245 logements sur près de 9 hectares (ha)², pour à la fois compenser le phénomène de desserrement des ménages (115 logements) et pour accueillir les nouveaux habitants (100 logements).

La commune a décompté de la production projetée de 245 logements, ceux réalisés entre le 10 février 2020 (date d'approbation du SCoT) et jusqu'en 2023, soit 85 logements sur 3,8 ha.

Au-delà de 2023, une partie des logements est prévue d'être réalisée en densification par mobilisation de dents creuses (68 logements sur 3,4 ha), par renouvellement urbain sur d'anciens sites industriels (50 logements sur 1,5 ha) et en extension urbaine (2 logements sur 0,2 ha). En outre, une remise sur le marché de 40 logements vacants est prévue. Au total, cela représente 160 logements (68+50+2+40) sur 5,1 ha (3,4+1,5+0,2).

L'Ae note que la collectivité a décidé de ne pas intégrer le potentiel de création de nouveaux logements sur la zone U qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Aménagement » affectée à la mutation des espaces urbains autour du Boulevard de Dijon. Elle a également inscrit en zone 2AU une réserve foncière de 4,92 ha.

Le projet communal qui ne comporte pas de nouvelles zones d'activités, a identifié un secteur Npv pour le développement d'un parc photovoltaïque. Le dossier ne justifie pas la localisation de ce secteur en zone naturelle, sur des terrains en zone à dominante humide et concernés par les zones bleue et rouge du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) Seine Agglomération Troyenne.

L'Ae note que les projections démographiques en termes de croissance ne s'inscrivent pas dans la tendance actuelle, qui présente une baisse annuelle moyenne de - 0,4 % depuis 2014. Les prévisions en matière de desserrement des ménages sont quant à elles cohérentes avec les tendances actuelles (2 personnes par ménages à l'horizon 2035 contre 2,07 en 2019). Le projet communal ne s'inscrit pas dans les objectifs de modération de la consommation foncière à l'échelle du SCoT (réduction de 50 % de la consommation foncière pour 2030 et 75 % pour 2050). La consommation foncière n'est pas divisée par 2 et ne s'inscrit pas non plus dans les dispositions du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience.

Les risques naturels, anthropiques et les nuisances sont étudiés dans le dossier. Le risque d'inondation par remontée de nappes, par débordement et par rupture de barrage doit être mieux pris en compte dans le PLU. L'analyse des nuisances liées à la présence potentielle de sites pollués doit être approfondie dans un souci de protection de la santé publique.

La commune se situe sur deux nappes phréatiques vulnérables aux pollutions et la station d'épuration intercommunale présente des dysfonctionnements qui ne sont pas évoqués dans le dossier.

2 5,1 ha + 3,8 ha = 8,9 ha, comptabilisés depuis février 2020, date d'approbation du SCoT.

Alors que la commune ne comporte pas de zonage naturel protégé, l'Ae salue la prise en compte des milieux naturels patrimoniaux avec l'adoption de dispositions réglementaires (Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1³, article L.151-19⁴ et L.151-23⁵) qui permettent de préserver les éléments naturels, les boisements et la biodiversité ainsi que des éléments du patrimoine bâti commun.

L'Ae souligne également positivement la présence d'une OAP « Mobilités » qui vise à prendre en compte une meilleure intégration des modes de déplacement doux et des transports en commun sur le territoire.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de :

- ***revoir à la baisse d'une part ses ambitions démographiques dans la lignée de la tendance actuelle et d'autre part ses besoins en logements, afin de réduire sa consommation foncière dans les limites permises par le SCoT ;***
- ***dans un souci de préservation des espaces naturels, mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque disponible sur les surfaces artificialisées existantes (toitures des bâtiments, parcs de stationnement...)*** ;
- ***compléter le dossier par une expertise « zones humides » sur l'ensemble des terrains non bâtis et projetés en zone urbaine et à urbaniser identifiés en tant que zone à dominante humide, et décliner la séquence dite ERC⁶ ;***
- ***prendre en compte le zonage du PPRi Seine Agglomération Troyenne et tenir compte du risque rupture du barrage Seine, le cas échéant, revoir la constructibilité, même limitée (secteur Npv), des secteurs impactés ;***
- ***prendre des mesures en vue de lutter contre les pollutions diffuses dans un souci de préservation de la ressource en eau et s'assurer de la conformité de la station d'épuration intercommunale.***

Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé.

3 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

4 « 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 ».

5 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.

6 Éviter Réduire Compenser.

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 SRADDET⁷ 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 Est⁸ ») 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, 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 (SRADDT⁹, SRCAE¹⁰, SRCE¹¹, SRIT¹², SRI¹³, PRPGD¹⁴).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁵ (PLU(i)¹⁶ ou CC¹⁷ à défaut de SCoT), PDU¹⁸, PCAET¹⁹, charte de PNR²⁰, 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.

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

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

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

10 Schéma régional climat air énergie.

11 Schéma régional de cohérence écologique.

12 Schéma régional des infrastructures et des transports.

13 Schéma régional de l'intermodalité.

14 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

15 Schéma de cohérence territoriale.

16 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

17 Carte communale.

18 Plan de déplacements urbains.

19 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.

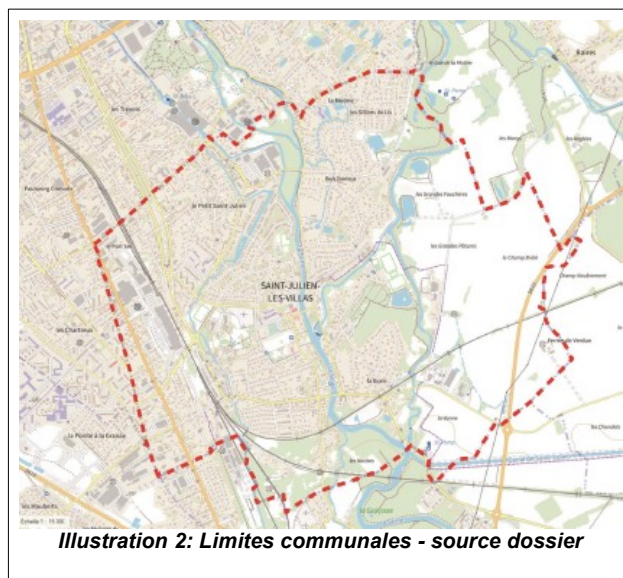
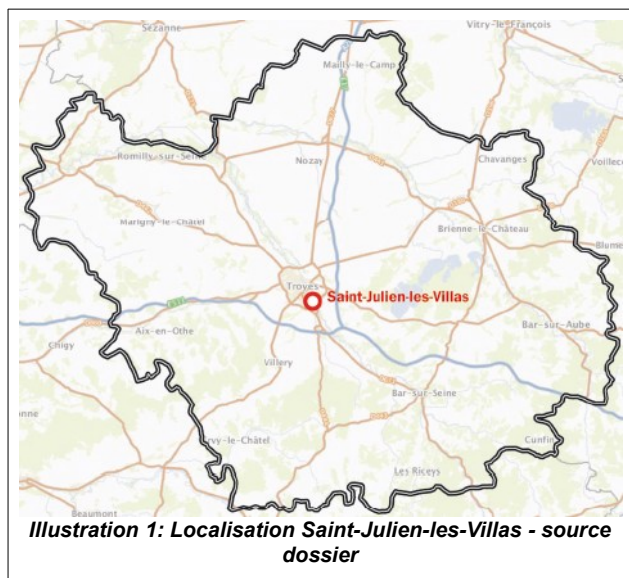
20 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

Saint-Julien-les-Villas est une commune urbaine²¹ située dans le département de l'Aube (10). C'est une ville de la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole. Située au sud de Troyes qui regroupe 81 communes pour 174 501 habitants en 2020 et dont elle est limitrophe, elle constitue ainsi l'une de ses portes d'entrée.



Le territoire communal s'étend sur 5,25 km² et accueille 6 700 habitants (INSEE 2019), soit une densité de population de 1 276 habitants/km².

Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale des territoires (SCoT) de l'Aube et par un plan local d'urbanisme (PLU) dont la révision a été prescrite le 29 mars 2021.

La commune ne comporte aucun site Natura 2000²² ou ZNIEFF²³. En revanche, de nombreux milieux humides ou potentiellement humides sont recensés sur le territoire.

Selon la BD OCS Grand Est²⁴, en 2019, le territoire est occupé à 64 % par des espaces artificialisés. Les espaces agricoles couvrent 21,7 % du territoire et les milieux forestiers et semi-naturels, 10,1 %.

1.2. Le projet de territoire

La commune ambitionne d'atteindre 7 000 habitants à l'horizon 2035, soit 300 habitants

21 Une commune urbaine est une commune dense ou de densité intermédiaire au sens de la grille communale de densité. Les communes peu denses ou très peu denses sont dites rurales. Source Insee : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1472>

22 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

23 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.

24 La BD OCS régionale est une base de données d'occupation du sol à grande échelle destinée à la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire. <https://ocs.geograndest.fr/>

supplémentaires par rapport à 2019. Elle base cette prévision, à l'inverse de la tendance constatée²⁵, sur ses capacités physiques et techniques à accueillir 7 000 habitants et sur la compatibilité de cette ambition avec les objectifs du SCoT.

Pour l'accueil de cette population et pour faire face au phénomène de desserrement²⁶ des ménages, elle estime son besoin à 215 nouveaux logements. La commune prévoit que les logements soient réalisés au sein de l'enveloppe urbaine en mobilisant 3,4 hectares (ha) de dents creuses, en renouvellement urbain²⁷ à court terme (1,5 ha) et 0,2 ha en extension ouverte à l'urbanisation à court terme. Elle projette également la création d'une réserve foncière de 4,92 ha en extension future à long terme (2AU).

Le projet communal inclut un secteur Npv destiné au développement d'un parc photovoltaïque et ne prévoit pas de nouvelle zone destinée à l'extension des activités économiques.

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

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation des zones humides ;
- les risques naturels, anthropiques et les nuisances.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le SCoT étant un document intégrateur, le rapport de présentation n'analyse pas la compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie et le PGRI Seine-Normandie 2022-2027.

Cependant compte-tenu des enjeux en matière de risque inondation (cf. chapitre 3.3.1 ci-après), le dossier gagnerait à s'assurer que le projet de PLU prenne bien en compte les orientations et objectifs de ces documents.

Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi)

L'Ae relève que le dossier ne présente pas d'analyse de compatibilité avec le PLH 2019-2024 de Troyes Champagne Métropole approuvé le 11 décembre 2019.

Ce PLH distingue 5 catégories de communes, Saint-Julien-les-Villas fait partie du secteur A qui regroupe le cœur d'agglomération. Pour ces communes, il est fait état d'objectifs de reconquête du parc vacant (environ 8 logements/an ramenés à la commune) et de production de 262 logements/an sur 6 ans (soit environ 37 logements/an à l'échelle de la commune). Ces projections sont basées sur une évolution démographique positive de 0,2 %, à l'inverse de ce qui s'est produit pour Saint-Julien-les-Villas qui présente entre 2014 et 2020 une baisse annuelle moyenne de - 0,4 %.

L'Ae recommande à la commune de présenter une analyse de compatibilité de son projet de PLU avec l'ensemble des objectifs du PLH qui la concerne.

Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

La commune est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et pour lequel l'Ae a émis un avis le 24 septembre 2019²⁸. Selon l'armature territoriale du SCoT, Saint-Julien-les-Villas est identifié en tant qu'autre commune au sein du Document d'orientations et d'objectifs (DOO). Il prévoit une offre de logements²⁹ entre 550 et 650 par an

25 - 0,3 % de taux de variation annuel entre 2013 et 2019 (source dossier), représentant sur la période une perte de 113 habitants.

26 Le desserrement correspond à la baisse de la taille des ménages. Le vieillissement de la population, l'évolution des comportements de cohabitation (vie en couple plus tardive des jeunes ou séparations plus nombreuses par exemple) font qu'aujourd'hui, pour se loger, une population a besoin globalement de plus de logements qu'hier.

27 Anciens sites industriels.

28 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019page79.pdf>

29 Qui comprend à la fois la construction neuve, la rénovation, la remise sur le marché de logements vacants et les changements de destination (source DOO SCoT).

pour le périmètre du territoire de Troyes Champagne Métropole. Ces prévisions sont basées sur un taux de variation de la population des ménages entre + 0,1 % et + 0,2 % par an, à l'inverse de ce qui s'est produit pour Saint-Julien-les-Villas (- 0,4 %/an entre 2014 et 2020). Selon le DOO, le potentiel maximal urbanisable³⁰ pour l'habitat et pour les communes situées en zone A du PLH se situe entre 82 et 226 ha au total. Le DOO indique qu'à l'échelle du SCoT, la consommation foncière doit être réduite de 50 % d'ici 2030 et tendre vers une réduction de 75 % d'ici 2050.

Le projet de PLU de la collectivité présente, selon le dossier, un potentiel de création de logements à court terme (depuis la date d'approbation du SCoT) de 245 logements pour une surface de 8,9 ha.

	Nombre de logements 2020 - 2035	Surface prise en compte par la SCoT 2020 - 2035 (ha)	Méthode de calcul
Reprise de logements vacants	40	-	Objectif de reprise de 30% des logements identifiés au fichier LÔVAC (02.2023) = 128 logements
Constructions réalisées et acceptées (2020 - 2023)	85	3,8	Base PC et PA
Dents creuses	68	3,4	Aucun taux de rétention foncière appliqué - densité de 20 lgts/ha
Renouvellement urbain à court terme	50	1,5	Base projets connus - env. 20 lgts/ha
Extensions à court terme	2	0,2	Densité de 20 lgts/ha
TOTAL A COURT TERME	245	8,9	
Extensions à long terme (2AU)	92	4,6	Densité de 20 lgts/ha
TOTAL A LONG TERME	92	4,6	
TOTAL	337	13,5	

Illustration 3: Détail du nombre de logements et de la surface consommée entre 2020 et 2035 - source dossier

La commune estime ce projet cohérent avec le SCoT qui lui octroie un potentiel de 9 ha au vu de son poids démographique et de l'objectif de production de 215 logements. L'Ae ne partage pas cette conclusion compte-tenu des ambitions démographiques surdimensionnées et du manque de cohérence avec les objectifs de modération foncière fixée au DOO.

L'Ae recommande à la commune de revoir son projet de PLU afin qu'il soit compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT concernant les objectifs de modération de consommation foncière.

30 Selon le DOO, surfaces des zones à urbaniser (ouvertes à l'urbanisation ou ouverture prévue à l'horizon 2035) et potentiel densifiable ou mutable au sein des zones urbaines.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est)

Le SCoT étant un document intégrateur, le rapport de présentation n'analyse pas la compatibilité avec le SRADDET Grand Est.

L'Ae signale que le SCoT devra se mettre en compatibilité avec le SRADDET à sa première révision, et que le PLU aura à le faire à la suite avec le SCoT révisé. Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET permettrait d'éviter d'avoir à modifier le PLU peu de temps après son entrée en vigueur.

L'Ae relève que le projet de PLU a pris des dispositions réglementaires pour garantir la protection de certains milieux naturels (ripisylves, vergers, boisements...) ainsi que pour les espaces boisés (Cf. chapitre 3.2.1. ci-après).

L'Ae s'interroge sur la préservation des zones humides³¹ (Cf. chapitre 3.2.1 ci-après), sur la réduction des pollutions diffuses³² (Cf. chapitre 3.4. ci-après), ainsi que sur le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière (Cf chapitre 3.1. ci-après).

L'Ae recommande à la commune de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec les règles du SRADDET notamment les règles n°9 « préserver les zones humides », n°10 « réduire les pollutions diffuses », n°16 « sobriété foncière », n°17 « optimiser le potentiel foncier mobilisable ».

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

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

3.1.1. L'habitat

Définition des besoins en logements

Le projet communal de Saint-Julien-les-Villas vise à atteindre 7 000 habitants en 2035, soit 300 habitants supplémentaires (la commune indique par erreur + 200 habitants) par rapport à 2019. Ce qui, selon les calculs de la commune, génère un besoin de 100 logements³³ maximum pour les nouveaux habitants en considérant une taille moyenne des ménages de 2 personnes à l'horizon 2035. L'évolution de la taille moyenne des ménages est en nette diminution, passant de 3,24 en 1968 à 2,41 en 1999 et 2,07 en 2019. La taille des ménages, estimée à 2 à l'horizon 2035, engendre un besoin de 115 nouveaux logements. L'analyse de l'Ae retiendra l'estimation de la commune de 215 logements au total.

La commune comptait 6 700 habitants en 2019 selon le dossier et alterne depuis 1968 des périodes de baisse et d'augmentation de la population. Après une croissance annuelle de + 0,4 % entre 2008 et 2013, elle fait face à une baisse de population (- 0,3 %/an), soit une perte de 113 habitants de 2013 à 2019. Les derniers chiffres disponibles (INSEE) montrent que le taux de variation annuel a atteint - 0,4 % entre 2014 et 2020, confirmant la baisse démographique.

Au final, la commune estime un besoin total de 215 nouveaux logements, mais son projet porte sur la création de 245 logements (depuis 2020, date d'approbation du SCoT) pour une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 8,9 ha au total, en tenant compte de la date d'approbation du SCoT jusqu'en 2023 (soit 85 logements sur 3,8 ha). Dans le cadre du PLU, 160 logements sont projetés sur 5,1 ha.

31 La règle n°9 du SRADDET demande notamment de prendre en compte et protéger systématiquement les zones humides, de définir des mesures pour éviter ou réduire leurs atteintes.

32 La règle n°10 demande de prendre des dispositions pour réduire les pollutions diffuses et ponctuelles de l'eau.

33 Pour 200 habitants supplémentaires indiqué par erreur par la commune : 7 000 hab. (objectif commune 2035) – 6 700 hab. (population 2019) = +300 habitants, à raison de 2 personnes par ménage : 300:2 = 150 logements

Indépendamment des erreurs dans le calcul dans l'évolution démographique projetée, l'Ae estime que l'ambition de la commune est surdimensionnée car elle n'est pas corrélée à la tendance démographique constatée à la baisse, et engage la collectivité à asseoir ses besoins en logements sur la base d'une stabilisation de sa population. Pour ces raisons, l'Ae retiendra un besoin de 115 logements pour permettre le desserrement des ménages et stabiliser la population.

Potentiel de production de logements

En dents creuses : 68 logements sont projetés pour combler les dents creuses sur un total de 3,4 ha de terrains non bâtis. L'Ae note favorablement qu'aucun taux de rétention foncière n'est appliqué. Ces terrains sont répartis dans l'ensemble des zones urbaines du PLU.

En renouvellement urbain : selon le rapport, le projet de PLU favorise la création de nouveaux logements dans le cadre du renouvellement urbain sur d'anciens sites industriels afin de limiter les extensions urbaines mais aussi d'anticiper le devenir des espaces de mutation. Ce potentiel, classé en zone urbaine UD, est estimé à 50 logements sur une surface consommatrice d'espaces naturels de 1,5 ha. L'Ae relève que le projet ne précise pas la nature des bâtiments existants sur le terrain et leur devenir : réhabilitation, démolition...

De plus, l'Ae note que la collectivité a identifié une zone U (25,49 ha) couverte entièrement par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Aménagement », dédiée à la mutation des espaces urbains autour du Boulevard de Dijon. L'OAP détermine 3 secteurs distincts dont un secteur à requalifier exclusivement pour l'habitat (avec une densité de 30 à 40 logements par ha) et un autre à mixité d'usages (habitat et activités). Le dernier est à visée d'activités. Compte-tenu de la diversité des usages possibles, la collectivité n'a pas souhaité définir un nombre de logements potentiels en changement de destination. Elle considère par ailleurs qu'il s'agit d'un renouvellement urbain à long terme.

L'Ae estime que le potentiel de logements, dans le secteur couvert par l'OAP « Aménagement », classé en zone U, urbanisable immédiatement, doit être calculé et pris en compte dans le nombre de logements total en renouvellement urbain.

En extension à court terme : 2 logements sont projetés sur une superficie de 0,2 ha classée en zone urbaine UE, à l'extrémité de la rue Berthe Morisot.

Le potentiel de production, identifié en mobilisation des dents creuses, renouvellement urbain et extension à court terme, s'élève selon la commune à 120 logements. Ce potentiel suffirait à lui seul à couvrir les besoins liés au desserrement des ménages (115) dans l'hypothèse d'une stabilisation de la population.

L'Ae relève que le document OAP détermine 2 secteurs à vocation d'habitat, en plus de celui dénommé OAP « Aménagement » : le secteur « Château des Cours » sur lequel est prévu la création de 15 à 25 logements avec une densité de 10 logements/ha et celui de « l'ancien site industriel Fenwick » pour 36 à 46 logements avec une densité de 30 logements/ha. Ces deux secteurs sont identifiés dans le document OAP en zone UC. L'Ae note d'une part que les périmètres des OAP ne sont pas reportés sur le règlement graphique et d'autre part qu'ils se situent pour l'un en zone UD et pour l'autre en zone UF.

La remise sur le marché de logements vacants

À Saint-Julien-les-Villas, le taux de vacance est de 5,2 % en 2019 selon l'INSEE, soit 178 logements vacants, en constante augmentation. La commune s'est appuyée sur la base de données LOVAC³⁴ pour mettre en avant un taux de vacance inférieur à 4 % (soit 128 logements en février 2023, selon la commune) démontrant, selon elle, une reprise importante des logements vacants. Après consultation du dernier fichier disponible, agrégeant les données 2022, le nombre de logements vacants à Saint-Julien-les-Villas, l'Ae constate que le nombre de logements vacants

³⁴ Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés.

est de 188³⁵ (soit un taux de 5,45 %). Le nombre de logements vacants est donc toujours en progression.

L'Ae note cependant positivement la volonté de la collectivité de remettre sur le marché 40 logements vacants.

Les zones d'extension urbaine AU

Le PLU prévoit une zone d'extension à long terme 2AU, pour répondre à des besoins au-delà de la période de référence du SCoT (2035), afin de constituer une réserve foncière. Cette zone, située le long de la route de Baires, permettrait de créer 92 logements sur 4,6 ha (4,92 ha dans le récapitulatif des zones du PLU) d'espaces natures agricoles et forestiers.

Le rapport indique que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification ou une révision du Plan local d'urbanisme. L'Ae rappelle à la commune les dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme relatives à l'obligation de recourir à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans ce cas.

Au regard des éléments précédents, l'inscription d'une zone 2AU n'est pas justifiée et apparaît prématurée.

L'Ae recommande à la commune de :

- **reconsidérer à la baisse ses ambitions en matière d'évolution démographique compte-tenu de la tendance constatée ;**
- **revoir à la hausse le potentiel du nombre de logements total en renouvellement urbain en incluant ceux couverts par l'OAP « Aménagement » ;**
- **mettre en cohérence l'ensemble des documents, localiser les OAP, clarifier leur prise en compte ou non dans le calcul du potentiel en densification et renouvellement urbain et suivant le besoin réel en logements, s'assurer de la nécessité de les inclure en zones urbaines (OAP Château des Cours) ;**
- **retirer l'inscription de la zone 2AU dont le besoin n'est pas justifié.**

3.1.2. Les zones d'activités, les équipements et les services (sport, culture, tourisme, loisirs...)

Le projet de plan ne prévoit pas de nouvelles zones d'activité. L'OAP « Aménagement » (zone U) a identifié 3 secteurs à réhabiliter dont 2 à vocation d'activités. L'un est destiné à accueillir une mixité d'usages : habitat et activités économiques et l'autre est dédié à la requalification d'activités commerciales.

Selon le dossier, la zone UY est une zone urbaine dédiée au maintien des activités économiques existantes. Les zones UE et UF sont les principales zones de densification et de mixité des usages. Les zones urbaines UA, UB, UC et UD permettent également la mixité des usages, mais sont plus axées sur l'habitat.

La zone UL est strictement dédiée à l'accueil des équipements publics, sportifs et de loisirs. Elle est répartie à 4 endroits du territoire avec pour objectifs de conforter l'espace d'équipements structurants entre l'Hôtel de ville et le Parc Grimont et de maintenir les équipements scolaires et sportifs existants.

3.1.3. La Loi Climat et Résilience

L'Ae attire l'attention de la collectivité sur les dispositions de la Loi Climat et Résilience qui impose une baisse minimale de 50 % de la consommation foncière pour la période 2021-2031 par rapport aux 10 années précédentes (2011-2021). Selon les données issues du portail

35 À la date du 29 mars 2023 : 188 logements vacants du parc privé dont 136 le sont depuis moins de 2 ans et 52 depuis plus de 2 ans.

ministériel de l'artificialisation³⁶, une consommation de 6 ha a été relevée entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers totale permise est donc de 3 ha pour 2021-2031 sur la base d'une réduction de 50 %. Le projet de PLU ne respecte pas cette baisse.

L'Ae recommande à la collectivité de revoir son projet de façon à s'inscrire par anticipation dans les dispositions de la Loi Climat et Résilience, en plafonnant sa consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 3 ha au maximum d'ici à 2031. La prise en compte des recommandations de la partie 3.1.1 ci-avant devrait permettre à la commune d'atteindre cette cible.

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

Le territoire communal ne compte aucun zonage naturel protégé à caractère réglementaire ou d'inventaire.

3.2.1. Les zones naturelles

La zone naturelle N de près de 132 ha, est composée de 2 secteurs :

- une zone N (114,78 ha) qui correspond à des espaces naturels à forts enjeux environnementaux ;
- un secteur Npv (17,17 ha) destinée au développement d'un parc photovoltaïque.

L'Ae s'interroge sur l'identification d'un secteur destiné au développement d'un parc photovoltaïque en zone naturelle, de plus sur des terrains localisés en zone à dominante humide (voir ci-après). L'Ae relève que le dossier n'a pas étudié le potentiel photovoltaïque des toitures (tertiaires, commerciaux, publics, etc.) ni celui offert par les espaces de stationnement public et privé. De plus, le dossier n'a pas pris en compte, par le biais de la déclinaison de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, dite ERC, les impacts environnementaux de l'installation d'un parc photovoltaïque dans une zone naturelle.

Dans un souci de préservation des milieux naturels, l'Ae recommande à la collectivité de définir le secteur de développement d'un parc photovoltaïque après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement pour retenir le secteur de moindre impact environnemental et de mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque offert sur les surfaces existantes : toitures des bâtiments, parcs de stationnements...

Les zones Natura 2000³⁷

Le rapport comporte une étude d'incidences Natura 2000 sur les sites les plus proches, dans un rayon de 10 km environ. Elle conclut à l'absence d'incidences significatives sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié leur désignation. L'Ae fait sienne cette conclusion.

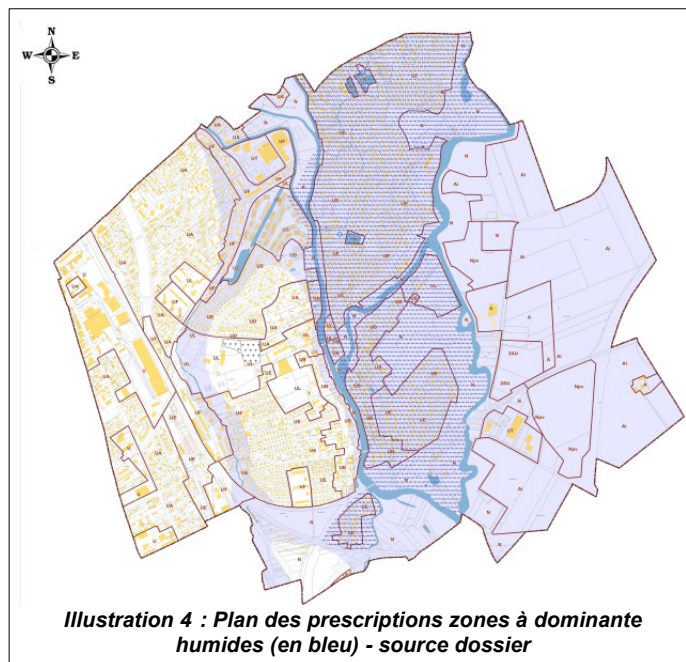
Les zones humides

Le dossier indique que les zones humides de la Vallée de la Seine font l'objet d'un classement en zone naturelle N combiné soit à une protection au titre de l'article L.151-23³⁸ du code de l'urbanisme soit au titre des espaces boisés classés de l'article L.113-1³⁹ du code de l'urbanisme. Le PLU comporte une carte des zones à dominante humide (ZDH) et remontées de

36 Le portail de l'artificialisation analyse les données de la consommation d'espace en se basant sur le registre foncier. <https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/60b83e8a5a404a8890741da9e1ceef9>

37 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) 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).

nappes. Les ZDH sont localisées et classées en zones urbaines (U) et zone naturelle N.



La collectivité indique avoir fait le choix de reporter les ZDH disponible sur le site internet de la DREAL sur les plans de zonage et d'y définir des prescriptions pour permettre l'urbanisation des dents creuses.

L'Ae note que le secteur Npv, dédié à l'installation d'un parc photovoltaïque ainsi que la zone à urbaniser future 2AU sont tous deux également situés en zone à dominante humide.

Le dossier aurait gagné à comprendre une étude de caractérisation des zones humides avérées pour les terrains non bâtis situés en zone urbaine et à urbaniser et le cas échéant d'adopter des mesures permettant *a minima* de maintenir la fonctionnalité des zones humides avérées.

L'Ae rappelle qu'elle a publié dans son document « Les points de vue de la MRAE Grand Est » des éléments réglementaires et ses attentes relatives aux zones humides⁴⁰.

Elle recommande à la commune de réaliser une expertise permettant d'identifier les zones humides avérées sur l'ensemble des terrains non bâtis, identifiés en tant que zone à dominante humide et projetés en zone urbaine et à urbaniser, et le cas échéant de décliner la séquence dite ERC⁴¹.

En l'absence d'expertise « zone humide », l'Ae recommande de retirer la zone d'extension 2AU prévue et le secteur Npv des zones à urbaniser ou à aménager.

Les ripisylves⁴², les espaces boisés, la trame verte et bleue

Le dossier répertorie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques supra-

38 « 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.

39 « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

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

41 Éviter Réduire Compenser.

42 Végétation des rives de cours d'eau.

communaux identifiés au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Champagne-Ardenne intégré au SRADDET.

L'Ae salue le recours aux dispositions des articles L.151-19⁴³ et L.151-23 du code de l'urbanisme par lesquels la collectivité à protéger des connexions entre les espaces boisés et les milieux naturels. Les parcs et espaces publics, les jardins et vergers, des arbres remarquables, ainsi que les ripisylves des cours d'eaux, font également l'objet de cette protection. Les espaces boisés quant à eux font l'objet d'une protection au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. L'ensemble de ces éléments est identifié au règlement graphique. L'Ae relève que la collectivité aurait pu étendre la protection de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux haies car elles constituent de véritables écosystèmes⁴⁴.

L'Ae recommande à la collectivité de procéder au recensement des haies présentes sur son territoire et d'en assurer la préservation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

3.2.2. Les zones agricoles

Les surfaces agricoles à l'est occupent 93,72 ha du territoire communal. La zone agricole (A) comprend un secteur Ai (83,03 ha) inconstructible qui prend en compte le zonage réglementaire du Plan de prévention du risque inondation (PPRi)⁴⁵ et correspond à la zone rouge.

La commune est comprise dans l'aire d'appellation d'origine « contrôlée » (AOC) et « protégée » (AOP) « Chaource ».

L'Ae n'a pas de remarque particulière à formuler.

3.3. Les risques et nuisances

Le dossier identifie les risques naturels et anthropiques présents sur le territoire communal. Les risques ci-après nécessitent une vigilance particulière de la part de la collectivité.

3.3.1. Les risques naturels

Le risque inondation

Le dossier rappelle que la commune est concernée par le périmètre du Territoire à risque inondation (TRI)⁴⁶ de la Ville de Troyes.

La commune est concernée par le PPRi Seine – Agglomération Troyenne approuvé le 13 avril 2017. Le PPRi est bien annexé au PLU, cependant le zonage réglementaire du PPRi n'est pas reporté sur les plans du règlement graphique et seul le secteur de la zone agricole (A) situé en zone rouge du PPRi est indicé Ai. L'Ae relève qu'une grande partie du territoire (côté est) est située en zone bleue ou en zone rouge du PPRi.

43 « 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 ».

44 Conservation de la biodiversité, protection des animaux d'élevage et des cultures, augmentation des rendements agricoles, stockage du carbone et la production de bois, stabilisation et l'enrichissement des sols, régulation des inondations et l'épuration des eaux, fonction de barrière physique contre les produits phytosanitaires. (source office français de la biodiversité).

45 Le plan de prévention des risques naturels approuvé par le préfet est annexé après enquête publique et approbation au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions priment sur toute autre considération. Les plan de prévention des risques naturels (PPRN) définissent les zones d'exposition aux phénomènes naturels prévisibles, directs ou indirects, et caractérisent l'intensité possible de ces phénomènes.

Leur objectif est de limiter l'impact, tant pour les vies humaines que pour les dommages aux divers bâtiments et activités, des risques naturels, principalement en limitant l'augmentation du bâti en zone à risques et en préservant des champs d'expansion de crues, ou aussi en prescrivant des mesures de renforcement du bâti existant.

46 Un TRI désigne une partie du territoire national, constituée de communes entières, où les enjeux humains, sociaux et économiques potentiellement exposés aux inondations sont les plus important

Bien que le règlement écrit renvoie aux dispositions du PPRi pour les terrains concernés, l'absence d'identification du caractère inondable sur le plan de zonage, est susceptible d'induire une confusion auprès du grand public. L'Ae note que le règlement écrit du PPRi n'est pas annexé au PLU qui lui est soumis.

L'Ae relève par exemple que l'implantation du parc photovoltaïque sur l'un des 2 secteurs Npv est concerné par la zone rouge du PPRi, l'autre par la zone bleue. Compte-tenu de l'absence de report sur le plan de zonage, certains terrains semblent pour tout ou partie être classés en zone urbaine alors qu'ils seraient concernés par la zone rouge du PPRi (secteurs UB, UE).

L'Ae note également qu'une partie de la zone 2AU est concernée par la zone bleue du PPRi.

La commune est de plus concernée par le risque d'inondation par rupture du barrage Seine qui n'est pas reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique ou sur le règlement graphique du PLU. Le dossier comprend un document détaillant ce risque.

Le dossier indique que la majorité du territoire est sujette aux inondations par débordements de nappe ou aux inondations de cave. Ce risque est dû à la présence de la nappe alluviale de la Seine. La cartographie « Plan des prescriptions zones à dominante humide et remontées de nappe », précédemment évoquée, se limite à identifier ce risque à une portion du territoire située à l'est, basée sur le relevé des terrains ayant subi une inondation par remontées de nappe en janvier 2008.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **annexer le règlement du PPRi au PLU, reporter le zonage du PPRi sur les planches du règlement écrit du PLU et identifier par le biais d'un indice « i » par exemple, le caractère inondable de la zone concernée ;**
- **écarter systématiquement du périmètre urbanisé tout terrain non bâti situé en zone rouge du PPRi et classer en zone naturelle non constructible les secteurs Npv situés en zone rouge du PPRi ;**
- **s'assurer que son projet de plan est compatible avec le PGRI Seine-Normandie 2022-2027 et qu'il n'interdit pas toute construction nouvelle dans les zones inondables non urbanisées (champs d'expansion des crues) quel que soit l'aléa ;**
- **tenir compte de la cartographie éditée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM) et étendre les mesures constructives (absence de cave ou de sous-sol par exemple) à l'ensemble des terrains concernés permettant d'assurer la sécurité des biens en cas de remontées de nappes d'eau souterraine.**

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Le rapport mentionne par erreur à plusieurs reprises un risque moyen de retrait et gonflement des argiles sur le territoire communal. Il s'agit en fait d'un risque faible sur l'ensemble du territoire. Le règlement du PLU comporte des informations rappelant aux porteurs de projets les contraintes induites par la réglementation nationale⁴⁷.

3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances

Installations industrielles, sites et sols pollués

Le dossier a identifié 4 installations industrielles classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont 2 ne seraient plus en activité. Il a identifié 25 anciens sites ou activités de services dit CASIAS⁴⁸ ainsi que plusieurs sites pollués ou potentiellement pollués⁴⁹.

L'Ae relève que l'ensemble des installations industrielles ou des sites pollués n'a pas été

47 Arrêté ministériel du 22/07/2020.

48 La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

49 Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. <https://georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instructions>

cartographié, ce qui ne permet pas de faire un rapprochement avec les secteurs urbanisés et à urbaniser.

L'Ae insiste sur le fait qu'en cas de changement d'usage des terrains, la réalisation d'études de sols, par anticipation des futurs projets d'aménagement, doit être faite. En effet, l'Ae rappelle à la collectivité qu'il convient de réaliser les études nécessaires pour garantir que le changement d'usage du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé publique et de l'environnement.

La collectivité peut utilement s'appuyer sur la base de données ACTIVIPOLL⁵⁰ du BRGM afin de connaître les polluants susceptibles d'être en lien avec les activités antérieures.

Enfin, selon le rapport la commune ne recense pas de secteur d'information sur les sols (SIS)⁵¹, or la base de données Géorisques⁵² localise un SIS au nord-ouest de la commune. Il semble majoritairement classé en zone N.

Transport de matières dangereuses

Ce risque est d'une part lié à la traversée du territoire par la route départementale RD 671 et d'autre part par la canalisation de distribution de gaz qui traverse le tissu bâti. Sur ce point, la canalisation est identifiée au sein d'une annexe des servitudes d'utilité publique spécifique, qui n'est pas mentionnée dans les documents du PLU (règlements graphique et écrit) mis à disposition du grand public.

Les nuisances sonores

La commune est concernée par plusieurs infrastructures de transport routières (16 voies au total, selon le dossier). Elles génèrent des nuisances sonores potentielles et impliquent un recul acoustique variant entre 10 m et 250 m selon le classement de la voie.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **compléter le dossier en localisant les sites accueillant ou ayant accueilli une activité industrielle, en reportant le secteur d'information des sols approuvé, et en indiquant dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être apportée sur la qualité des sols (pollution potentielle des sols) ;**
- **dans un souci de bonne information du public, mentionner un rappel de l'existence de la servitude de la canalisation de gaz au niveau des dispositions générales du règlement écrit et un renvoi à l'annexe au niveau du plan général des servitudes d'utilité publique ;**
- **compléter les règlements graphique et écrit par le report des emprises des secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures concernées où des normes d'isolation acoustique sont à respecter.**

3.4. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

Les périmètres de captage d'eau potable sont reportés au plan de servitudes d'utilité publique et se situent en zones N et Ai. L'Ae rappelle que les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique doivent être annexés au PLU.

50 <https://ssp-infoterre.brgm.fr/fr/base-de-donnees/bd-activipoll>

51 La création des SIS vise à améliorer l'information des populations sur la pollution des sols et à prévenir l'apparition de risques sanitaires liés à ces pollutions. La présence d'un SIS sur un terrain impose :

- au futur aménageur, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol ;
- au propriétaire, d'informer le locataire ou le futur acquéreur de la présence d'une pollution.

Les secteurs d'information sur les sols sont ensuite créés par arrêté préfectoral.

52 <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

La ressource en eau est jugée satisfaisante d'un point de vue quantitatif.

L'Ae relève la présence de la nappe phréatique alluviale de la Seine, nappe superficielle, vulnérable aux pollutions, et la nappe phréatique de la Craie, très vulnérable du fait de sa perméabilité.

Au regard de la sensibilité et de la vulnérabilité de ces nappes, l'Ae regrette l'absence de dispositions visant à préserver la ressource en eau de toutes pollutions diffuses d'origine anthropiques.

Le système d'assainissement

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Le dossier comprend le zonage d'assainissement⁵³ approuvé en 2016 ainsi que le plan des eaux usées, sans annexe technique.

Le rapport de présentation indique que le traitement des eaux usées de la commune est assuré par la station d'épuration de traitement des eaux usées de Barberey-Saint-Sulpice, de la compétence de Troyes Champagne Métropole. Elle dessert 22 communes et a une capacité théorique de 260 000 EH⁵⁴.

Alors que le dossier précise qu'aucun dysfonctionnement n'est signalé, selon le portail ministériel sur l'assainissement collectif⁵⁵, cette station présente une conformité en équipement mais **une non-conformité en performance sur 4 paramètres en 2021**. Le rapport ne présente aucune mesure permettant de corriger ces dysfonctionnements.

La gestion des eaux pluviales

Le rapport indique que des dispositions ont été instaurées afin de limiter l'imperméabilisation des sols⁵⁶ et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

L'Ae recommande de compléter le dossier par :

- **les mesures permettant de lever les non-conformités de la station d'épuration de traitement des eaux usées intercommunale avant de permettre le développement urbain projeté par le PLU ;**
- **les mesures permettant de lutter contre les pollutions diffuses en vue de préserver les nappes phréatiques de la Seine et de la Craie.**

3.5. Le climat, l'air et l'énergie

L'Ae rappelle que Troyes Champagne Métropole avait l'obligation de disposer d'un Plan climat air énergie territorial (PCAET) et ceci depuis le 1^{er} janvier 2019⁵⁷.

L'Ae signale à la collectivité qu'elle a rendu un avis (n°2023AGE52) sur le PCAET de Troyes Champagne Métropole le 03 août 2023⁵⁸.

53 Le zonage d'assainissement communal est rendu obligatoire par l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT). Les secteurs où l'assainissement autonome est envisagé doivent être identifiés et limités.

54 Équivalents-Habitants, en 2021 la somme des charges entrantes était de 246 467 EH

55 <https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-031003001000>

56 Emprise au sol, taux d'imperméabilisation

57 L'article L.229-26 du code de l'environnement prévoit en effet la mise en place de ce plan, pour les EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants, avant le 31 décembre 2018 ou dans un délai de 2 ans à compter de leur création ou de la date à laquelle ils dépassent le seuil de 20 000 habitants.

58 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023age52.pdf>

La commune bénéficie de plusieurs lignes de transports en commun. La gare la plus proche se situe sur la commune limitrophe de Troyes.

L'Ae relève favorablement la présence d'une OAP « Mobilités » qui vise à prendre en compte une meilleure intégration des modes doux (vélo et marche à pied) et des transports en commun. Cette OAP a pour objectif de favoriser l'accessibilité des espaces publics et des différents modes de déplacements, de relier par des liaisons douces les différents quartiers, les espaces verts et les équipements communaux.

Le règlement du PLU permet le recours aux dispositifs d'énergies renouvelables.

3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

L'Ae relève une nouvelle fois positivement le recours aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme permettant de préserver le patrimoine bâti commun identifié par la commune et le recours aux dispositions de L.151-23 du code de l'urbanisme assurant une protection d'éléments naturels et du paysage.

3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PP

Le dossier présente des indicateurs de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU à échéance de 9 ans alors que les dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme prévoient un délai au plus de 6 ans. L'Ae relève l'absence de précisions concernant les modalités de correction des indicateurs en cas de non-atteinte des objectifs.

L'Ae recommande à la commune de compléter le chapitre sur les indicateurs de suivi par les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesures correctrices...), au terme du délai de 6 ans.

3.8. Le résumé non technique

Le dossier comprend un résumé non technique qui synthétise de manière satisfaisante le projet, les enjeux et l'évaluation environnementale.

METZ, le 16 octobre 2023

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

Jean-Philippe MORETAU



**PRÉFET
DE L'AUBE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires de l'Aube**

Corinne OUDIN

Bureau Planification Territoriale
Service Aménagement Mobilité Énergie

Tél : 03.25.46.20.38

Mél : corinne.oudin@aube.gouv.fr

Troyes, le 16 octobre 2023

le 24.10.23
original JGS 23 - 020
copie Maire
Lespinois

Monsieur le Maire,

Suite à l'arrêt du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au regard de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme (Annexes et Extensions des habitations existantes en zones naturelle et agricole).

Lors de la réunion du 12 octobre 2023, la CDPENAF a examiné votre projet de PLU et a émis un avis favorable à l'unanimité sous réserve que soit indiquée dans le règlement de la zone A et de la zone N une distance maximale entre les annexes et le bâti existant.

Je vous rappelle que du fait de l'approbation du SCoT des Territoires de l'Aube en 2020, la commission n'a pas à se prononcer sur d'autres points que celui cité ci-dessus.

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,

Jean-François HOU

Monsieur le maire
Mairie
3 rue de l'Hôtel de ville
10800 SAINT JULIEN LES VILLAS

De: Merlino Sandrine <Sandrine.Merlino@aube.fr>
Envoyé: mardi 7 novembre 2023 16:42
À: laurent.pignerol@wanadoo.fr
Cc: 'perspectives@perspectives-urba.com'
Objet: PLU DE Saint-Julien-les-Villas_arrêté

Bonjour,

Vraiment navrée du retard pris pour notre réponse. L'Agence des Routes Départementales (ARD) -ex SLA- fait part des remarques suivantes :

Dans le rapport de présentation :

P75 : Voies de distribution

- **Les voies structurantes** : c'est l'armature principale du réseau de voi de Dijon). Il s'agit d'un espace de transit très important. Une étude réalisée, sur la portion située entre la rocade et l'avenue de la Gai être réalisés en 2011.

On parle de requalification et de travaux en 2011 dans ce dossier !! erreur de frappe ??

Pour info, la RD 21 a été rétrocédée en partie à la commune.

A date de fin 2023, les voiries départementales sur le territoire de St Julien sont celles représentées **en jaune** ci-dessous, avec **en bleu** les limites de finage de StJulien.



P75 : Voies de desserte :

La route de Rosières est route départementale gérée par le Département, sur toute sa longueur. Les autres rues citées = routes communales

P76 :

Des intersections sont déclarées "dangereuses" dans le document, mais l'intersection concernant l'Allée du château des Cours x rue des Philippats et l'Avenue Aristide Briand x rue Danton bénéficient de giratoire maintenant, et n'est donc plus dangereux

P84 Nuisances :

Il est spécifié RD 619 et non RD 610.

DOC LISTE ET NOTICES DES SUP

P4 :

Pour Saint-Julien, le seul plan d'alignement conservé est celui de la RD 93 du 03/07/1985 dont l'alignement commence à l'intersection RD 21 x RD 93 et se termine au niveau du passage à niveau (n°5 sur plan ci-dessous). Le reste de la RD 93 n'est pas concerné. Il conviendrait de représenter cette servitude sur le plan 5A1. Il a été vu avec la Mairie qu'il est judicieux de garder ce plan d'alignement pour la mise en accessibilité de la rue.



Le gestionnaire des RD est : Conseil départemental – **Direction des Routes - Agence des Routes Départementales (ARD)** depuis le 01/10/23 (ex SLA)

L'adresse postale : Rue Pierre Labonde – BP 394 – 10026 TROYES CEDEX

L'adresse physique de l'ARD : 17 rue de la Libération – 10000 TROYES.

L'ARD doit être consultée pour toute intervention sur route départementale (construction, alignement, démolition...).

Bien cordialement.

Sandrine MERLINO
Chargée d'ingénierie exploitation
Service Local d'Aménagement de Troyes
Localisation : 17 Place de la Libération
10000 TROYES

Tél : 03.25.46.44.63
Fax : 03.25.42.52.89

Adresse postale du SLA

2 rue Pierre Labonde – BP 394 - 10026 TROYES CEDEX

Tél : 03.25.46.44.60

De : Boite SLA Troyes

Envoyé : jeudi 2 novembre 2023 10:06

À : Gruet Yan; Merlino Sandrine

Objet : TR: Suivi courrier

Sandrine MERLINO
Chargée d'ingénierie exploitation
Service Local d'Aménagement de Troyes
Localisation : 17 Place de la Libération
10000 TROYES

Tél : 03.25.46.44.63
Fax : 03.25.42.52.89

Contact

De: FENARD Sophie <sophie.fenard@culture.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 17 août 2023 12:57
À: Contact
Cc: ddt-same-bpt@aube.gouv.fr
Objet: PLU de Saint Julien les Villas
Pièces jointes: Courrier Mairie Projet PLU 17082023.pdf



A l'attention de M. Le Maire :

le 14.08.2023
original DGS 2023_016
copie Maire
(perspectives)

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint le courrier de réponse relatif à votre projet de PLU pour votre commune.
Vous en souhaitant bonne réception,
Bien cordialement,

Sophie FENARD

Assistante de M. Cauquelin, Architecte des Bâtiments de France et de M. Luciani, Adjoint

Ministère de la Culture

Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aube

2, Mail des Charmilles - 10000 TROYES

Tél. 03 25 83 22 42

Port 07 61 90 56 09

sophie.fenard@culture.gouv.fr


**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction régionale
des affaires culturelles
du Grand Est**



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Affaire suivie par :

Alain LUCIANI

Pôle / Service : UDAP de l'Aube

Tél : 03/25/83/22/42

Courriel : sophie.fenard@culture.gouv.fr

Réf : JPC/AL/SF/217/2023

Troyes, le 17 AOUT 2023

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le 20 juillet 2023 votre projet de PLU arrêté par délibération de votre conseil municipal le 26 juin 2023.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après mon avis sur votre projet pour les parties entrant dans mon champ de compétence :

1) Rapport de présentation page 91 ainsi que 5A1. Plan SUP et 5A2. Liste et Notices SUP

"Servitudes AC1 : Servitudes attachées à la protection des monuments historiques

- *le rayon des 500m pour partie de l'église Notre-Dame-Des-Trevois classée au titre des monuments historiques par arrêté du 6 juillet 2001 et située sur la commune de Troyes."*

L'arrêté préfectoral n°2022/503 du 6 septembre 2022 portant création d'un périmètre délimité des abords pour l'ensemble des monuments historiques situés sur la commune de Troyes (voir copie jointe) fait tomber la servitude des abords de l'église Notre-Dame-Des-Bas-Trévois située sur la commune de Saint-Julien-Les-Villas.

La servitude AC1 doit être modifiée comme suit :

"AC1 : Servitudes attachées à la protection des monuments historiques

Ces servitudes concernent les monuments suivants :

- *pour mes monuments historiques : Eglise Saint-Julien, y compris le décor du XIXème, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 11 mai 1981*
- *pour les abords des monuments historiques : le rayon des 500m autour de l'église Saint-Julien*

Service gestionnaire : Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) du Grand Est
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Aube
2, Mail des Charmilles – 10000 TROYES"

Règlement écrit :

Pour les zones U situées dans le périmètre protégé des abords de l'église Saint-Julien.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

3. Formes des toitures :

"La pente des toits des constructions à destination d'habitation, y compris celle des annexes doit être au minimum de 35 degrés.

Dans le cas de construction d'une toiture à un pan, celle-ci devra être masquée par un acrotère."

La rédaction de cet article revient à autoriser les maisons de forme cubique qui ne sont pas caractéristiques de notre département et portent atteinte à la cohérence de l'architecture du secteur. Cet article mériterait d'être reformulé afin d'autoriser les toits plats ou à un pan uniquement sur les annexes du bâtiment principal.

5. Couleurs et aspect des matériaux :

"Les revêtements de façade non naturels (bardages et enduit) seront de teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige), brique (brun à brun-rouge), pierre ou sable."

Cette phrase n'est pas compréhensible. Il vaudrait mieux écrire que les bardages seront de teinte bois brut ou naturel vieilli et que les enduits seront de teinte pierre ou sable très clair. Les enduits ou les bardages de teinte brique ne sont pas caractéristiques de notre département et ne doivent pas être acceptés. Par contre, les parements de briques en terre cuite peuvent être autorisés.

"Les tons noirs et anthracites sont interdits."

Cela interdit la mise en œuvre d'ardoises naturelles qui est un matériau traditionnel et présent à Saint Julien (mairie).

"Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques."

Cette règle doit particulièrement s'appliquer aux panneaux solaires et photovoltaïque qui ne doivent pas briller pour être acceptés.

"Les couvertures en matériaux inadaptées (exemple tuile canal) au contexte local sont interdites."

La tuile canal n'est pas un matériau, c'est un modèle de tuile. Il vaudrait mieux donner l'exemple du bac acier ou du shingle. Dans le périmètre protégé au titre des abords il serait très souhaitable de nommer les matériaux autorisés ou d'évoquer l'interdiction d'imitation de matériaux (bac acier en fausse tuile par exemple).

6 Clôtures

"La hauteur des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2 mètres en tout point, mesurée à partir du domaine public."

La hauteur maximale des clôtures devrait être plus basse (1,80m) afin de ne pas bloquer la vue des piétons.

" Les clôtures ne pourront pas être constituées de mur plein ou ajouré."

Les clôtures traditionnelles sont souvent constituées de murs pleins. Les clôtures en mur plein enduit avec couverture en pierre ou en tuile et soubassement sont plus qualitatives que les grillages rigides ou d'une claire-voie composée des lames horizontales en aluminium.

Zone UE uniquement

II-1-a- Hauteur des constructions

Il est surprenant que des hauteurs plus importantes soient autorisées au-delà de la bande des 20m le long des voies car cela revient à permettre l'édification de constructions plus importantes en deuxième rideau par rapport à la voirie ce qui devrait être l'inverse (habitation plus haute en premier rideau pour masquer les constructions en fond de parcelle).

OAP du Château des Cours

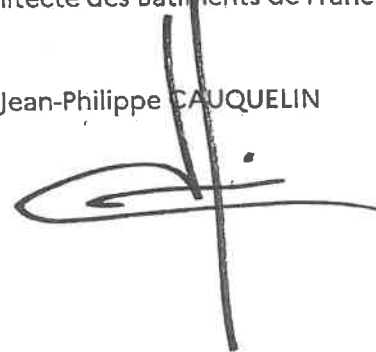
Les caractéristiques de ce secteur très boisé doivent être conservées, or certains éléments des principes d'aménagement de cette OAP ne permettent pas cette conservation. Il est demandé de modifier les éléments suivants :

- Le ratio de la densité moyenne doit être calculé uniquement sur les zones non boisées afin de ne pas permettre une sur-densification.
- L'entrée du site par la rue de la Fable est caractérisée par une bande boisée qu'il s'agit de conserver en permettant uniquement la création d'une voie unique d'entrée et de sortie. La largeur de la bande d'inconstructibilité doit être d'au moins 20m et non pas 3m le long de la rue de la Fable.

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

L'Architecte des Bâtiments de France

Jean-Philippe CAUQUELIN



Monsieur Jean-Michel VIART
Maire de Saint Julien les Villas
3, rue de l'Hôtel de Ville
10800 Saint-Julien-Les-Villas

Copie à DDT de l'Aube- M. HOU



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRES D'AGRICULTURE
AUBE & HAUTE-MARNE

PLAINES CHAMPENOISES
LAC BRIENOIS
OTHE ARMANÇE
BAROIS CÔTE DES BAR
ENTRE DER ET HAUT-PAYS
DU BARROIS AU BASSIGNY
ENTRE MONTAGNE ET BASSIN

Nos réf.:

AB/APo/LT N°142/23102023

Objet :

Avis sur le projet de PLU St
Julien Les Villas

Siège Social

2 bis rue Jeanne d'Arc
CS 44080
10014 TROYES CEDEX
Tél. : 03 25 43 72 72
Fax : 03 25 73 94 85
contact@aubes.chambagri.fr



le Ju. 10. 23
original KS23-023
copie Maire
lespectives

Mairie
Monsieur Jean Michel VIART
Maire
3 Rue de l'Hôtel de Ville
10800 SAINT JULIEN LES VILLAS

TROYES, le 16 octobre 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 25 juillet 2023, vous nous avez transmis pour avis, le projet de révision du PLU de votre commune.

Après étude de ce dossier et avec les informations transmises :

La commune de Saint Julien les Villas est une commune qui a perdu une grande partie de sa surface agricole entre les années 2000 et aujourd'hui, on est passé de 277 ha (donnée du rapport de présentation) à 97 ha (RPG 2021). Les surfaces agricoles ne représente plus que 18 % du territoire communale, qui aujourd'hui est essentiellement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Nous soulignons la volonté de la mairie de limiter la consommation d'espace pour préserver les espaces agricoles dans l'axe 3 du PADD et de ne pas compromettre le développement et l'installation d'exploitations agricoles sur le territoire.

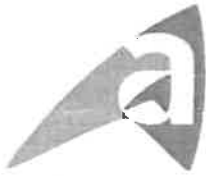
Le rapport de présentation :

Dans le rapport de présentation, nous n'avons pas trouvé d'indication permettant de savoir si les exploitants agricoles de votre commune ceux qui ont encore un siège d'exploitation au sein de votre commune mais aussi ceux qui y cultivent des terres ont été concertés pour la révision du PLU.

Cela aurait pu permettre de préciser en page 73 du rapport de présentation, la localisation des bâtiments agricoles, les distances de réciprocity notamment par rapport à l'activité d'élevage recensée et les futurs projets des exploitants s'il y a lieu.

Le zonage :

La zone A représente 93,7 ha soit 17% de la surface du PLU dont 83,03 ha en secteur Ai secteur inondable classé inconstructible.



Nous soulignons la volonté de réduire la zone 2AU par rapport au PLU de 2022 permettant de réduire aussi la consommation de foncier agricole.

Nous soulignons la volonté de la commune de mettre en place des zones Npv pour la production d'énergie électrique solaire mais qui soit compatible avec l'activité agricole.

Le règlement :

En ce qui concerne le règlement écrit :

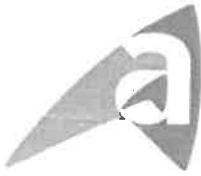
- Nous ne trouvons pas que la formulation de ce qui est autorisé ou interdit soit très claire page 112. Dans l'article 1 il est écrit qu'en zone A et Ai sont interdites les constructions qui ne respectent pas les normes prescrites par le PPRI mais dans l'article 2 il est écrit que des constructions peuvent être autorisées en zone A et pas en zone Ai. Nous demandons à ce que soit écrit page 113 « Dans la zone A, secteur Ai compris » au lieu de « Dans la zone A uniquement, secteur Ai exclu ».

En zone A ne sont autorisées que les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole aussi préciser que les parties du règlement concernant les habitations en zone A concerneront les habitations en lien avec l'activité agricole.

Nous demandons que soit élargie en zone N page 121 du règlement écrit l'autorisation de constructions, d'installations et de changements de destination aux exploitations agricoles puisque des terres agricoles sont actuellement cultivées dans cette zone. De plus dans cette zone sont autorisées des constructions et installations et les changements de destination pour des locaux techniques.

La consommation de terres agricoles dans le cadre de ce projet va représenter 4 % de la surface actuellement déclarée à la PAC à long terme ce qui semble raisonnable mais il est important de garder à l'esprit qu'en 20 ans environ ce sont 180 ha de surface agricole qui ont été consommés.

De plus, pour les futurs logements qui seront construits en plus des règles sur les clôtures inscrites en zone urbaine ou à urbaniser nous préconisons la mise en place d'une parcelle « tampon » de 5 mètres (10 mètres si il s'agit d'une haie) le long de tout projet de construction neuve (lotissement, construction individuelle, ...) en bordure de terres agricoles. Cette parcelle « tampon » prélevée sur la surface actuelle de la (des) parcelle(s) qui vont constituer la future construction, devrait disposer d'un numéro cadastral propre et ne pas être la propriété de l'un des acquéreurs des parcelles du futur projet de construction. L'objectif de cette parcelle « tampon » est de garantir le respect de la réglementation ZNT sans rajouter de contraintes aux exploitants agricoles cultivant des terres en bordure et pourra aussi répondre aux enjeux trame verte et bleue de la commune.



Nous formulons un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos remarques et nos demandes** sur votre projet de PLU.

Mes services restent à votre disposition pour tous renseignements.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
A. BOULARD

le 27.10.23
original Des 23-026
copie n°re
lespectueux



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

Monsieur Jean-Michel VIART
Mairie
3 rue de l'Hôtel de Ville
10800 Saint-Julien-les-Villas

Référence : 2023-403 XV/MV
Affaire suivie par : Xavier VITTORI
Téléphone : 03.25.71.75.50
Courriel : xavier.vittori@troyes-cm.fr

Objet : Avis sur la révision du PLU

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 24 juillet dernier indiquant l'arrêt de votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), je vous informe que Troyes Champagne Métropole émet un avis favorable sur ce dossier tel que présenté.

Les services de Troyes Champagne Métropole, notamment par l'intermédiaire de Monsieur Vittori, ont été régulièrement associés à cette démarche et ont pu faire part de leurs remarques. De nombreux sujets ont pu être abordés, dont les enjeux ou les retombées intéressent l'agglomération que ce soit sur le plan économique (OAP du secteur d'aménagement boulevard de Dijon par exemple), la gestion des aménagements le long de la Seine (secteur « Bolloré », OAP « châteaux des cours » et site industriel « Fenwick » ...) ou encore le plan des mobilités.

Je vous informe par ailleurs que Troyes Champagne Métropole souhaite supprimer les plans d'alignements sur les axes communautaires qui en sont dotés. La rue des Sapins est concernée par un plan d'alignement qui n'a plus d'utilité à ce jour et par conséquent, il est souhaité sa suppression à l'occasion d'une enquête conjointe.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Catherine LEDOUBLE

Catherine LEDOUBLE
2023.10.24 10:52:22 +0200
Ref:20231023_161022_1-2-0
Signature numérique
Le Président
Par délégation
La Vice-présidente



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 octobre 2023

Affaire suivie par :
Guillaume PATRIS – Tél : 03.25.71.89.00
guillaume.patris@syndicatdepart.fr
N/Réf : n° 39-10-23
Objet : Avis sur projet de P.L.U.

le 24.10.23
original DGS 23-021
copie Maire
perspectives

Monsieur le Maire,

Vous m'adressez pour avis, par courrier du 20 juillet 2023 reçu le 22 du même mois, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Julien-Les-Villas arrêté par délibération de votre conseil municipal du 26 juin 2022 à l'issue d'une démarche de révision entamée en 2021 et à laquelle notre syndicat a été largement associé.

Votre commune, membre de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole, s'inscrit dans le périmètre du syndicat DEPART et elle est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et opposable depuis le 29 juillet de la même année.

Votre P.L.U. se base sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à :

- Protéger et mettre en valeur des grandes entités naturelles et paysagères support de biodiversité et de loisirs (en s'appuyant sur la trame verte et bleue et en la protégeant),
- Améliorer les qualités architecturales et paysagères des quartiers et veiller à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti,
- Intégrer une gestion durable des ressources naturelles et des énergies,
- Prévenir les risques naturels et technologiques et les nuisances,
- Poursuivre le travail engagé en matière de mobilité,
- Adapter l'offre d'équipements et de services à la population,
- Définir les termes du renouvellement urbain,
- Développer et diversifier l'offre en logements,
- Permettre le maintien d'espaces économiques et des activités économiques du territoire (dont l'activité agricole).

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

De manière générale, ce projet montre un véritable souci de maintenir l'intérêt environnemental et les particularités de la commune à travers la préservation de ses continuités écologiques, de ses paysages ainsi que de la qualité et la diversité des cadres bâtis et des patrimoines. Il permet aussi de favoriser rationalisation de la consommation d'espace et densification, particulièrement dans le but de réinvestir des espaces délaissés ou en mutation, tout en préservant les terres agricoles, la nature en ville et les richesses écologiques reconnues de la commune.

Ces grands axes de préservation, d'aménagement et de développement de votre territoire entrent en cohérence avec la philosophie du SCoT des Territoires de l'Aube telle qu'elle s'exprime au sein de son PADD et plus précisément de son DOO (document d'orientation d'objectifs) en participant à la réalisation des objectifs suivants :

Volet n° 1

1.1. et 1.2. Conforter les centralités et assurer une offre cohérente et diversifiée en matière d'équipements et d'habitat.

Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune de Saint Julien-les-Villas est identifiée comme faisant partie du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne. A ce titre, elle se distingue comme une « commune de niveau 1 », ayant vocation à accueillir un habitat diversifié dans un souci de proximité des équipements, services et transports collectifs et ayant la possibilité d'accueillir équipements, services, commerces et activités structurants pour le territoire.

C'est dans ce sens que va le PLU en permettant un habitat diversifié et les activités (tant dans des zones spécifiques que dans l'ensemble du tissu urbain) dans le respect des caractéristiques des quartiers et dans les limites de la compatibilité habitat/activités.

Nous notons cependant que le règlement interdit en zones urbaines de manière générique les « autres activités du secteur tertiaire et secondaire », il conviendra de vérifier que cela ne soit pas de nature à entraver l'activité d'un artisanat ou de bureaux qui pourraient être présents dans le tissu bâti.

L'objectif de confortement des centralités porté par le SCoT a largement été pris en compte.

Dans cette commune pleinement intégrée au tissu urbain de l'agglomération troyenne, la centralité est multiple. Elle s'organise principalement en 3 zones dont le cœur est le centre historique, administratif et religieux (avec pour noyau celui du village ancien). Les deux autres pôles, davantage économiques et commerciaux, s'organisent autour du boulevard de Dijon (ancien faubourg de Troyes de la période industrielle) et du site des rives de Seine (ancienne friche industrielle reconvertie). Ces zones économiques sont distinguées à l'intérieur du PLU pour permettre leurs évolutions et valorisations et font l'objet d'indications spécifiques et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le centre ancien est quant à lui enveloppé dans une vaste zone spécifique UL qui regroupe, au sein d'un espace où le végétal prend une place prépondérante, les principaux équipements de la commune. Il se trouve ainsi mis en réseau au sein d'une véritable coulée verte allant de la Seine aux arrières du site de Marques Avenue et intégrant le parc Grimont et les accès aux abords du Triffoire perçus de manière large. De plus, cette zone recouvre l'emprise d'une congrégation religieuse qui fait aussi l'objet d'un emplacement réservé afin de permettre à plus long terme de poursuivre un renforcement des équipements en centralité. Aussi, cette

« centralité verte » vient s'appuyer sur la TVB (trame verte et bleue) tout en la protégeant dans une approche multi fonctionnelle. **Ce sont autant d'objectif soutenus par le SCoT.**

De manière générale, le PLU se compose de diverses zones U correspondant aux identités des divers quartiers et concentrant les possibilités de développement au sein des espaces déjà urbanisés par le comblement de dents creuses ou la mutation de sites en délaissement, tout en préservant les parcs, jardins, vergers, trous d'eau faisant la qualité des paysages et du cadre de vie de la commune. Il n'existe pas de zone 1AU en extension de l'enveloppe urbaine existante et seule déroge une zone 2AU de l'autre côté de la Seine dont l'urbanisation est prévue après 2035 (au-delà des échéances fixées par le présent SCoT).

Concernant la consommation foncière, le projet communal se base sur un scénario démographique d'environ 7000 habitants en 2035 et un besoin de création de logements d'environ 250 unités dans le but d'atteindre un taux de croissance annuel moyen de 0,3%.

Pour remplir cet objectif, la commune a analysé les constructions en cours de réalisation (soit 3,8 ha), le potentiel constructible au sein du tissu urbanisé en distinguant espaces densifiables (dents creuses) des espaces de respiration (parcs, jardins, vergers, cœurs d'îlots, ripisylves...) à préserver, comme l'envisage le DOO du SCoT (soit 3,4 ha). A cela s'ajoutent des espaces de renouvellement urbain (1,5 ha) et une extension minimale de l'urbanisation (0,2 ha) **pour un total de 8,9 ha** de consommation d'espace projetée.

Ce potentiel de consommation foncière à vocation principale d'habitat représente 5,8 % de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT (environ 153 ha) pour le secteur A de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole, la commune représentant 5,85 % de ce secteur (à la date d'approbation du SCoT).

Cette **approche vertueuse de modération de la consommation foncière** tout en privilégiant une densification raisonnée préservant paysages et qualité du cadre de vie **ne peut être que soulignée.**

1.3. Assurer la qualité de l'urbanisme et le maintien de l'identité des villes et villages

Concernant le respect de l'identité communale, comme nous l'avons vu, la pluralité des zones U permet de recouvrir et préserver les multiples facettes de cette ville témoignant de ses évolutions : d'abord village agricole allongé en bord de Seine avec ses hameaux et écarts, puis faubourg industriel de Troyes et lieu de villégiature bourgeoise en rive du fleuve, avant d'être rejointe par l'agglomération résidentielle de la préfecture auboise constituée de diverses opérations d'aménagement (présentant parfois des particularités fortes). Ces zones urbaines respectent aussi le site originel de la commune en s'inscrivant à l'intérieur des bras de la Seine.

De ces évolutions et du site en vallée de Seine se dégage un certain équilibre entre le bâti et le végétal, avec des jardins, parcs, boisements et haies de clôture qui s'intercalent entre les constructions et en limite de l'espace public. Le végétal en milieu urbain associé à celui de la vallée de la Seine fonde en effet l'unité et la cohérence de la commune malgré les différentes phases d'urbanisation et assure la qualité de son image et de son attractivité.

Cette particularité forte de la commune a été analysée par le document d'urbanisme et est à l'origine de tout un ensemble de protections allant du classement en zone naturelle aux espaces boisés classés en passant par une identification au titre des articles L.151-19 et 23 CU (loi Paysage) et à la rédaction de prescriptions réglementaires spécifiquement adaptées.

En matière de qualité de l'urbanisme et de l'architecture, OAP (notamment pour le secteur du boulevard de Dijon et tout l'ouest de la voie ferrée) et règlement assurent le maintien des équilibres en place et une urbanisation cohérente et structurée en lien avec l'existant.

Le règlement écrit pour sa part garantit le respect des gabarits, formes et palette de teintes de l'architecture du bâti traditionnel, cela tant pour le bâti existant que pour les constructions futures. Des règles spécifiques assurent la préservation de l'intérêt patrimonial du bâti ancien de qualité que recèle la commune.

La qualité des paysages urbains, la place de la nature en ville comme le caractère verdoyant marqué de la commune ont ainsi largement été pris en compte. On évoquera notamment les protections mise en place graphiquement bien relayées dans le règlement écrit (par des prescriptions adaptées aux caractéristiques des divers éléments de paysage), la place laissée au végétal dans les aménagements et la réglementation des clôtures qui évite la fermeture des paysages et des quartiers en encourageant des solutions simples et naturelles. Sur ce thème, on peut s'étonner qu'à l'inverse des autres zones urbaines la zone UY autorise la création de murs pleins sur rue alors que ces secteurs sont largement ouverts sur leur environnement et en contact avec la nature et les cours d'eau. Particulièrement pour la zone des rives de Seine et la zone d'activité en entrée de ville ouest (route Marcel Bidot), des clôtures simples et naturelles en accord avec l'environnement des lieux semblent à privilégier.

Enfin, le règlement demande de se reporter à une liste de végétaux et fait également référence aux fiches-outils thématiques du SCoT (notamment concernant les clôtures et jardins) annexées au document.

Cette approche répond point par point aux objectifs du SCoT en la matière.

Volet n° 2

2.1. Préserver nos paysages et nos patrimoines

En matière de grand paysage, la commune s'illustre comme un espace de transition entre vallée de la Seine naturelle et agricole et l'agglomération troyenne, avec le fleuve comme élément de continuité.

Le maintien de la qualité et de l'originalité de ces paysages a bien été considéré comme un enjeu d'aménagement depuis le PADD jusqu'aux pièces réglementaires.

En conséquence, la Seine, ses bras et leurs abords intègrent une zone naturelle alors que presque tout l'est du territoire communal situé au cœur de la vallée est distingué par un zonage agricole ou naturel. Ici un secteur de la zone naturelle est dédié au développement du photovoltaïsme comportant des mesures d'accompagnement paysager.

Aussi, le projet communal s'est employé à préserver l'essentiel des éléments structurants de la trame paysagère en distinguant les forêts et boisements (notamment rivulaires) au titre des EBC ou du L.151-23 CU.

Les éléments végétaux plus ponctuels mais formant aussi de véritables continuités et participant à l'intérêt paysager global de la commune ont également été identifiés et protégés au titre de la Loi Paysage (L.151-19 CU). Sont ainsi préservés les potagers et vergers témoignant encore du passé agricole de la commune, les ensembles de jardins comme les parcs des villas du XIXème siècle, des arbres remarquables ou les espaces verts et parcs publics. L'identification des éléments de paysage permet aussi souvent de gérer la transition entre les quartiers et des espaces à vocations différentes comme le demande l'orientation

2.1.5 du DOO. A ce titre, le boisement entourant le quartier « Bois Gibault-Fontennelle » et faisant tampon avec la zone d'activités commerciales des Rives de Seine aurait gagné à être maintenu dans son intégralité (sur les parcelles 482, 505, 506 et 479). Le parc paysager de la remarquable villa identifiée par le n°8 mériterait également une protection.

Pour ce qui est du patrimoine bâti, la collectivité a également travaillé sur l'identification et la préservation des éléments bâtis ayant valeur patrimoniale ou identitaire en dehors du périmètre de protection de l'église. Ont aussi été identifiés et protégés, au titre de la Loi Paysage et grâce à des prescriptions adaptées du règlement, les anciennes fermes et longères comme le patrimoine de la période industrielle et bourgeoise (notamment les Villas très caractéristiques de la commune).

Pour parfaire cette démarche, il serait souhaitable d'intégrer davantage le bâti de l'ancien hameau de la Moline et notamment la remarquable demeure XVI-XVIIIème (parcelle 892) (Cf porter à connaissance, carte d'jeux du Syndicat et repérage communiqué).

Nous notons aussi que les OAP traitent très largement de la question paysagère (OAP spécifique), que les enjeux de la Charte UNESCO sur le développement éolien ont bien été intégrés et qu'une liste de végétaux de référence est annexée au règlement pour inciter à l'utilisation des essences locales.

Quant à l'objectif d'intégration des constructions, comme nous l'avons vu, il est assuré par le règlement écrit. Celui-ci qui préside également à la bonne insertion du bâti agricole (teintes, accompagnement paysager...) et annexe la fiche outil du Syndicat traitant de ce thème.

Ici encore le document communal s'illustre **en belle adéquation avec la philosophie du SCoT**.

2.2. Protéger et valoriser la trame verte et bleue

Tous les points vus précédemment, notamment la protection des éléments végétaux structurants du paysage comme des boisements humides de rives ainsi que la zone naturelle qui couvre les étangs ainsi que les cours d'eau et leurs abords, vont dans le sens de la préservation de la trame écologique de la commune.

Les continuités écologiques référencées au sein de la Trame verte et bleue (TVB) du SCoT ont ici bien été prises en considération et notamment :

- La vallée de la Seine amont (identifiée comme continuité écologique de niveau structurant et reconnue dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Champagne-Ardenne) qui constitue un linéaire transitoire entre le milieu urbanisé à l'ouest et les espaces cultivés à l'est, et marque ainsi naturellement la limite de l'enveloppe bâtie (seule la zone 2AU peut interroger par sa situation dans la continuité de la vallée et en zone à dominante humide, mais son urbanisation n'est pas projetée avant 2035, la question de la prise en compte de l'intérêt écologique et paysager des lieux se posera au-delà des échéances du SCoT actuel) ;
- La continuité de la Seine urbaine (axe Terrenoire – chaussée du Vouldy et portion Vieille Seine jusqu'à la confluence avec le canal des Flotteurs) ;
- La continuité urbaine du Triffoire (du sud du territoire communal jusqu'au quartier du Château des Cours et à sa connexion avec la Seine urbaine faisant le lien avec le cœur de la commune en longeant le Parc Grimont) ;
- La continuité boulevard Jules Guesde – avenue des Sapins (sur le tracé de l'ancien canal de la Haute-Seine prenant la forme d'un mail structurant composé d'un double alignement d'arbres de part et d'autre de l'axe) ;

- Au sud du territoire le réservoir de biodiversité que forme la Zone d'Intérêt Comparable du Bois humide de la Clairjosse ainsi que le secteur constituant un « noëud ferré » où les enjeux en termes de biodiversité peuvent être intéressants du fait de la présence de la continuité écologique structurante de la vallée du Triffoire en limite communale, et des abords des infrastructures ferrées constituant des axes de déplacement pour certaines espèces ;
- Au nord du territoire, les trous d'eau et rus du quartier de la Moline.

De plus, l'approche multifonctionnelle d'une TVB vue comme vecteur d'attractivité du cadre de vie ayant une vocation sociale et agricole de proximité, un rôle récréatif (liaisons douces, accès à la nature, éducation à l'environnement) et des fonctions environnementales (prévention des risques et gestion de l'eau, zone calme vis-à-vis des nuisances sonores, régulation thermique...) a bien été pris en compte **comme l'encourage le SCoT**.

C'est notamment ce que traduisent les zones UL appuyées sur les mobilités douces, reliant espaces de sports et loisirs, parcs, équipements... au sein d'une coulée verte formant une continuité écologique secondaire transversale entre les cours d'eau.

Par ailleurs, les milieux d'intérêt que constituent les zones humides ont retenu une attention particulière. Ils font l'objet d'une identification spécifique jointe au règlement graphique et de mesures règlementaires permettant d'y limiter l'imperméabilisation des sols.

Cependant nous remarquons que l'exigence de maintien d'espaces perméables dans le règlement écrit des zones urbaines s'élève entre 30 et 50% alors que la doctrine départementale en la matière est de 70%. **Il conviendrait donc d'exiger des espaces non imperméabilisés à hauteur de 70% dans les zones à dominante humide par diagnostic de la DREAL.**

Pour conclure, il résulte de toutes les mesures vues précédemment que **le document d'urbanisme arrêté s'inscrit en cohérence avec la TVB identifiée par le SCoT des Territoires de l'Aube.**

Il faut cependant noter que si en zone agricole et naturelle le règlement permet bien d'encadrer la taille des extensions et annexes des constructions existantes afin de maintenir la naturalité des lieux, il demeure important de préciser la « zone d'implantation » de ces annexes (sous forme d'une distance maximale par rapport aux habitations existantes par exemple) comme le demande l'article L.151-12 CU afin d'éviter la dissémination des constructions sur des parcelles souvent vastes et au sein de l'espace naturel ou agricole.

2.3. Intégrer les enjeux agricoles et forestiers

L'agriculture et la préservation des terres de grandes cultures de la vallée de la Seine ont fait l'objet d'une attention particulière dans l'élaboration du document ici présenté.

La volonté de préserver la richesse agronomique des sols et un diagnostic agricole ont permis de mettre en place une zone A couvrant toute la frange est du territoire soit 94 ha auxquels il faut ajouter les 17 ha de secteur Npv visant un projet agri-voltaïque. Le règlement de la zone A est conçu de manière à maintenir à long terme le rôle nourricier des terres.

Parallèlement, la question de l'intégration paysagère des constructions futures a été pleinement traitée (teintes, accompagnement paysager, clôtures...). De plus la ferme de Verdun a été identifiée pour n'entraver aucun projet de reconversion eu égard à son fort intérêt patrimonial.

Quant à la question forestière, les principaux boisements et notamment les plantations du secteur de la Burie font l'objet d'un classement adapté en zone naturelle et forestière.

Comme vu précédemment, les problématiques de maintien d'espaces tampon entre habitat et espace agricole et de préservation des massifs forestiers **ont été traitées dans un objectif commun avec le SCoT**. Ainsi la zone N et les EBC permettent d'assurer la pérennité du patrimoine arboré communal et de la ressource en bois.

La place donnée à la préservation des terres et à la valorisation des ressources et productions locales au sein du SCoT a en conséquence **trouvé écho au sein du document communal**.

Volet n° 3

3.1. Rendre nos territoires moins vulnérables

Concernant la prise en compte du risque, nous soulignons que **la commune a bien considéré les aléas présents sur son territoire**.

Comme exposé dans le diagnostic de vulnérabilité transmis à l'occasion de notre porter à connaissance, Saint Julien-les-Villas est en effet comprise dans le périmètre du TRI, de la SLGRI et du PAPI, caractérisée par un réseau hydrographique dense au sein d'un tissu urbanisé qui s'est malgré tout fortement développé ces cinquante dernières années en conciliant la prise en compte du risque de débordement de la Seine selon des niveaux d'aléa divers entre l'est et l'ouest du territoire, matérialisés par les zones rouge et nuances de bleu du PPRi de l'agglomération troyenne annexé au PLU et avec lequel le zonage a été travaillé en cohérence (même si elles ne figurent pas sur le règlement graphique).

Les dispositions du règlement écrit reflètent également la volonté de conditionner la constructibilité, dans les secteurs exposés, au respect des seuils définis en matière d'emprise au sol des constructions, de reculs minimums vis-à-vis des cours d'eau (reportés graphiquement) ou encore de perméabilité des clôtures...

Le report sur un document graphique complémentaire (plan 3E) de périmètres "zones à dominante humide" et "remontées de nappe" permet en parallèle d'encadrer les conditions de développement (limitation du taux d'imperméabilisation, interdiction des sous-sols...) dans des secteurs pouvant être soumis à d'autres types d'aléas, et ainsi de conforter une approche globale de la vulnérabilité du territoire communal.

Pratiquement, le document de PLU comporte en annexe l'ensemble des contraintes, des servitudes et des risques connus sur le territoire (documentés et cartographiés) pour une bonne information du plus grand nombre (rupture de barrage, retraits et gonflements des argiles...) **comme l'y incite le SCoT**. Des informations sont délivrées pour bien prendre en compte ces risques, notamment dans la construction.

3.2. Préserver les équilibres économiques et commerciaux

Le développement de l'activité économique de la commune a été pensé au sein de l'enveloppe urbaine et par l'intermédiaire de zones UY dédiées. Ici le règlement du PLU permet l'implantation et la diversification des activités dans la mesure où elles sont compatibles avec la proximité des habitations le cas échéant. Il conviendra cependant comme vu en 1.1. de vérifier que la rédaction du règlement ne soit pas de nature à entraver l'activité d'un artisanat ou de bureaux qui pourraient être présents dans le tissu bâti.

Ce maintien du caractère multifonctionnel de la ville et la garantie d'espaces nécessaires à la pérennité des activités en place **font bien partie des objectifs du SCoT.**

Concernant l'activité commerciale, la commune a bien intégré la volonté du DOO et du DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) de privilégier le commerce au sein de secteurs ciblés.

Ainsi le règlement graphique distingue 2 secteurs nommés « espaces de développement commercial » traduisant les pôles identifiés par le DAAC.

Le premier de ces secteurs correspond au site de Marques Avenue et à la séquence commerciale du Boulevard de Dijon. La maîtrise de l'aménagement de ce secteur en mutation sera assurée par la mise en place d'OAP spécifiques reprenant fidèlement les orientations du DAAC. Cependant, en dehors de « l'espace de développement commercial », les OAP permettent une extension « limitée » de la surface de plancher des commerces existants sans fixer de seuil. Le DOO du SCoT fixant un seuil de 10% en de tels cas, celui-ci devra être repris au sein de l'OAP afin que celle-ci ne puisse être lue comme une dérogation à l'orientation 3.2.12 du DOO.

Le second secteur correspond au site des Rives de Seine et recoupe deux zones du PLU : les zones UY et UF. La zone UF comportant les « secteurs commerciaux à faire muter » du DAAC (pages 68 et 69), il serait opportun de ne pas autoriser le commerce de manière générique mais d'autoriser le développement des commerces de proximité dans le cadre de projet mixtes de type commerce en pied d'immeuble ou programme de réhabilitation mixte (pour l'ancien site usinier Fenwick).

En dehors de ces secteurs, les possibilités d'implantation et d'extension de commerces **sont bien encadrées comme le demande le SCoT.**

De plus, soulignons que la qualité urbaine, architecturale et paysagère des mutations et aménagements de ces espaces économiques est bien maîtrisée grâce à la mise en place des OAP traitant précisément de tous ces sujets.

3.3. Travailler sur les solutions de mobilité

De manière générale, le document d'urbanisme de Saint Julien-les-Villas traite de la question des déplacements à travers une forme urbaine évitant soigneusement les extensions linéaires, par la réglementation des caractéristiques des voies et la limitation des impasses, par la mise en place de normes de stationnement prenant en compte les deux roues et par des OAP de secteurs prenant largement en considération la question des mobilités (notamment pour le secteur du Boulevard de Dijon qui anticipe même les possibilités d'une nouvelle offre de transports en communs pour ne pas hypothéquer la création d'une future entrée stratégique et qualitative sur la commune).

Les zones UL dessinant une véritable coulée verte au cœur de la commune intégrant les déplacements cycles et piétons, vont aussi dans le sens de l'encouragement des mobilités douces et d'accès aux équipements.

De plus, une OAP spécifique aux mobilités a été élaborée en se basant principalement sur les réseaux cyclables de la commune et ses développements possibles.

L'emplacement réservé n°2 a aussi été pensé de manière à améliorer la perméabilité piétonne entre les quartiers.

Pour parfaire cette approche à une échelle plus précise, il pourrait être intéressant d'identifier et protéger (au titre de l'article L. 151-38 CU) les chemins et passages piétons inter-quartiers (souvent reliques d'anciens chemins ruraux donnant de la cohésion à des secteurs de lotissements) afin d'assurer réglementairement la pérennité de ces itinéraires et qu'ils ne mutent pas vers des accès automobiles ou une appropriation par les riverains.

En conclusion, outre les recommandations faites ci-avant (texte souligné), il résulte du projet communal un document d'urbanisme dont on peut considérer qu'il préserve les grands équilibres en place et assure le développement durable de la commune **en bonne compatibilité** avec les objectifs poursuivis par le SCoT des Territoires de l'Aube.

C'est donc en soulignant l'adaptation de ce document aux enjeux communaux comme aux orientations de notre SCoT et l'esprit de concertation et de co-construction dans lequel s'est déroulée sa révision, que j'émet, au nom du syndicat DEPART, un **avis favorable** à votre projet de P.L.U.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour toute précision, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Président,
Jean-Pierre ABEL**





Le Directeur Départemental
Des Services d'Incendie et de Secours
Chef du Corps Départemental

à

ETAT-MAJOR

Monsieur le Maire

GROUPEMENT ANALYSE DES RISQUES

Mairie de Saint Julien les Villas
3, Rue De l'Hôtel De Ville
10800 SAINT JULIEN LES VILLAS

Dossier suivi par :
Capitaine RUINET Nicolas

N° 2023-003415 /SG

Objet : révision du PLU

V/Réf : Votre courrier reçu le 02/08/2023

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre courrier cité en objet, vous sollicitez l'avis du service départemental d'incendie et de secours de l'Aube concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme de SAINT JULIEN LES VILLAS.

Dans sa partie « défense incendie », le cadre juridique applicable à la défense extérieure contre l'incendie (D.E.C.I.) a changé, les textes de référence sont les suivants:

- Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2122-24 ; L.2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de police municipale du maire et ses articles L.2213-32, L2225-1 à 4, R2225-1 à 10 relatifs à la D.E.C.I.
- Arrêté ministériel du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de défense extérieure contre l'incendie,
- Arrêté préfectoral du 23 janvier 2018 fixant le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Aussi, dans le cadre de l'élaboration du document précité, il convient de :

- S'assurer du dimensionnement adéquat des besoins en eau nécessaires à la défense incendie existante en s'appuyant sur le RDDECI.
- Planifier la mise en conformité les points d'eau incendie (P.E.I) au regard des risques à défendre,
- Adapter le dimensionnement de la D.E.C.I. au projet de développement urbain.

Le RDDECI et ses annexes sont téléchargeables sur le site de la préfecture de l'Aube sous le lien suivant :

<http://www.aube.gouv.fr/index.php/Politiques-publiques/Securite-protection-de-la-population/Reglement-Departemental-de-Defense-Exterieur-Contre-l-Incendie>

Pour le Directeur Départemental
des Services d'Incendie et de Secours et
par délégation,

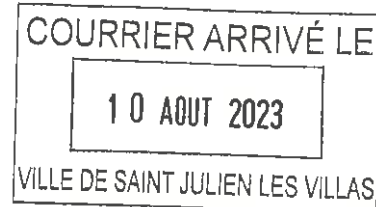
N/Réf.SPT 020-23

Dossier suivi par :

Direction Générale

03.25.43.70.12

le 10.08.23
original 16/8 23 - 014
copie *voir perspectives*



MAIRIE DE SAINT JULIEN LES VILLAS
Monsieur le Maire
3, Rue de l'Hotel de Ville
10800 SAINT JULIEN LES VILLAS

Troyes, 1^{er} aout 2023

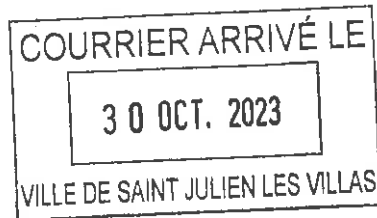
Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier reçu le 26 juillet 2023, j'ai bien pris connaissance de votre demande d'avis sur la révision du PLU de la ville de 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



le 10.10.23
original DGS 23-088
copie Perspectives

**Direction de l'Urbanisme et
Développement Urbain**

**Laurent COINTRE
Direction Générale des Services**

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

Affaire suivie par : Monsieur Xavier Vittori
Tél : 03 25 71 85 50
Courriel : mail.urbanisme@ville-troyes.fr
Référence : XV/NS

23 OCT. 2023

Objet :
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Saint-Julien-Les-Villas

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 20 juillet 2023 indiquant l'arrêt de votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), je vous informe que la Ville de Troyes émet un avis favorable à ce dossier tel que présenté.

Je vous remercie d'avoir régulièrement associé les services de la Ville de Troyes et plus particulièrement la Direction de l'urbanisme au cours des nombreuses étapes nécessaires pour finaliser ce document.

Ainsi, la Ville de Troyes sera particulièrement attentive à l'évolution de la future orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « boulevard de Dijon » (magasins d'usines) qui constitue un secteur à enjeux en limite du territoire troyen. Cette OAP doit permettre de reconstruire la ville sur la ville avec une mixité, de nouvelles fonctions à programmer et par ailleurs, requalifier cette entrée de ville (et d'agglomération) qui reste plus que jamais un sujet d'actualité sur le plan national.

Veuillez agréer, monsieur le maire, à l'expression de mes salutations distinguées.



LAURENT COINTRE

LAURENT COINTRE
2023.10.23 23:23:50 +0200
Ref:20231023_100911_1-2-0
Signature numérique
Pour le Maire et par délégation
Le Directeur Général Adjoint de
permanence

Monsieur le Maire de Troyes – BP 767 – 10 026 Troyes Cedex
Téléphone : 03.25.42.33.33
Télécopie : 03.25.73.47.43
Courriel : monsieurlemaire@ville-troyes.fr

Mémoire de réponses à l'avis MRAe 2023AGE71 de l'Autorité environnementale portant sur le projet de révision du PLU

2.1 L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Ce que dit la MRAe

Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

« La commune est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et pour lequel l'Ae a émis un avis le 24 septembre 2019. Selon l'armature territoriale du SCoT, Saint-Julien-les-Villas est identifié en tant qu'autre commune au sein du Document d'orientations et d'objectifs (DOO). Il prévoit une offre de logements entre 550 et 650 par an pour le périmètre du territoire de Troyes Champagne Métropole. Ces prévisions sont basées sur un taux de variation de la population des ménages entre + 0,1 % et + 0,2 % par an, à l'inverse de ce qui s'est produit pour Saint-Julien-les-Villas (- 0,4 %/an entre 2014 et 2020). Selon le DOO, le potentiel maximal urbanisable pour l'habitat et pour les communes situées en zone A du PLH se situe entre 82 et 226 ha au total. Le DOO indique qu'à l'échelle du SCoT, la consommation foncière doit être réduite de 50 % d'ici 2030 et tendre vers une réduction de 75 % d'ici 2050.

Le projet de PLU de la collectivité présente, selon le dossier, un potentiel de création de logements à court terme (depuis la date d'approbation du SCoT) de 245 logements pour une surface de 8,9 ha.

La commune estime ce projet cohérent avec le SCoT qui lui octroie un potentiel de 9 ha au vu de son poids démographique et de l'objectif de production de 215 logements. L'Ae ne partage pas cette conclusion compte-tenu des ambitions démographiques surdimensionnées et du manque de cohérence avec les objectifs de modération foncière fixée au DOO. »

« L'Ae recommande à la commune de présenter une analyse de compatibilité de son projet du PLU avec l'ensemble des objectifs du PLH qui la concerne. »

« L'Ae recommande à la commune de revoir son projet de PLU afin qu'il soit compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT concernant les objectifs de modération de consommation foncière. »

Réponse de la commune

Le scénario de développement démographique du SCoT des Territoires de l'Aube, basé sur un taux de variation de la population des ménages de +0,1 à +0,2 % par an, a été défini à l'échelle de son périmètre global. En parallèle, afin d'accompagner les dynamiques des territoires composant le périmètre du SCoT, les objectifs d'offre en nouveaux logements s'appuient sur des hypothèses différenciées selon les EPCI, adaptées aux contextes territoriaux. Ainsi, pour la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole, l'hypothèse retenue est celle d'une maîtrise pour une meilleure régulation des développements.

En conséquence, le SCoT définit, dans ses orientations 1.2.2 et 1.3.7, un objectif d'offre en logements à l'échelle de la communauté d'agglomération en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (soit entre 550 et 650 logements par an).

Pour le secteur A auquel la commune de Saint-Julien-les-Villas est rattachée (la commune faisant partie du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne au sein de l'armature territoriale du SCoT), cet objectif se traduit par un potentiel foncier maximal d'urbanisation pour l'habitat de 80 à 226 ha à l'horizon 2035. La déclinaison de ce potentiel à l'échelle de la commune lui permet de prétendre, au regard de son poids démographique, à un potentiel moyen de 9 ha.

Pour répondre à son besoin en logements évalué à 245 unités, la commune a analysé les constructions en cours de réalisation (soit 3,8 ha), le potentiel constructible au sein du tissu urbanisé en distinguant espaces densifiables (dents creuses) des espaces de respiration (parcs, jardins, vergers, cœurs d'ilots, ripisylves...) à préserver, comme l'envisage le DOO du SCoT (soit 3,4 ha). A cela s'ajoutent des espaces de renouvellement urbain (1,5 ha) et une extension minimale de l'urbanisation (0,2 ha) pour un total de 8,9 ha de consommation d'espace projetée.

Ce potentiel de consommation foncière à vocation principale d'habitat représente 5,8 % de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT (environ 153 ha) pour le secteur A de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole, la commune représentant 5,85 % de ce secteur (à la date d'approbation du SCoT).

Les perspectives de consommation foncière du projet de PLU s'inscrivent donc en compatibilité avec le potentiel défini par le SCoT, tout en privilégiant une densification raisonnée préservant paysages et qualité du cadre de vie.

En ce qui concerne le rapport de compatibilité avec le PLH. Le SCoT des Territoires de l'Aube est un SCoT dit « intégrateur » qui intègre donc les objectifs du PLH et notamment ceux du secteur A dont fait partie la commune de Saint-Julien-les-Villas. En étant compatible avec le SCoT, le PLU se rend donc compatible avec le PLH.

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

2.2 La prise en compte du SRADDET

Ce que dit la MRAe

« Le SCoT étant un document intégrateur, le rapport de présentation n'analyse pas la compatibilité avec le SRADDET Grand Est.

L'Ae signale que le SCoT devra se mettre en compatibilité avec le SRADDET à sa première révision, et que le PLU aura à le faire à la suite avec le SCoT révisé. Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET permettrait d'éviter d'avoir à modifier le PLU peu de temps après son entrée en vigueur.

L'Ae relève que le projet de PLU a pris des dispositions réglementaires pour garantir la protection de certains milieux naturels (ripisylves, vergers, boisements...) ainsi que pour les espaces boisés (Cf. chapitre 3.2. ci-après).

L'Ae s'interroge sur la préservation des zones humides (Cf. chapitre 3.2 ci-après), sur la réduction des pollutions diffuses (Cf. chapitre 3.4. ci-après), ainsi que sur le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière (Cf chapitre 3.1. ci-après). »

« L'Ae recommande à la commune de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec les règles du SRADDET notamment les règles n°9 « préserver les zones humides », n°10 « réduire les pollutions diffuses », n°16 « sobriété foncière », n°17 « optimiser le potentiel foncier mobilisable ».

Réponse de la commune

Le SCoT des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020, est compatible avec le SRADDET approuvé le 20 janvier 2020, notamment sur la règle de sobriété foncière. En effet, par rapport à la consommation observée sur la période 2003-2012¹, le SCoT permet de réduire la consommation de 59% à l'horizon 2035. En outre, par rapport à la consommation observée sur la période 2006-2015, le SCoT permet de réduire la consommation de 52% à l'horizon 2035. Il s'inscrit donc en compatibilité avec la règle n°16 du SRADDET qui demande une baisse de la consommation d'espaces de 50% d'ici 2030, puis de tendre vers une baisse de 75% d'ici 2050.

Conformément au code de l'urbanisme et à la hiérarchie des normes, ce n'est qu'en l'absence de SCoT que le PLU doit être compatible avec le SRADDET. Le PLU de Saint-Julien-les-Villas doit donc s'inscrire en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube qui assure le rôle d'interface et intégrateur vis-à-vis des documents supérieurs tels que le SRADDET.

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

¹ Sur la base des données issues des fichiers fonciers transmises par la Région Grand Est dans le cadre de ses propres analyses pour l'élaboration du SRADDET pour la même période de référence.

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

3.1.1. L'habitat

Ce que dit la MRAe

« L'Ae recommande à la commune de :

1. reconsidérer à la baisse ses ambitions en matière d'évolution démographique compte-tenu de la tendance constatée ;
2. revoir à la hausse le potentiel du nombre de logements total en renouvellement urbain en incluant ceux couverts par l'OAP « Aménagement » ;
3. mettre en cohérence l'ensemble des documents, localiser les OAP, clarifier leur prise en compte ou non dans le calcul du potentiel en densification et renouvellement urbain et suivant le besoin réel en logements, s'assurer de la nécessité de les inclure en zones urbaines (OAP Château des Cours) ;
4. retirer l'inscription de la zone 2AU dont le besoin n'est pas justifié. »

Réponse de la commune

1. La MRAe note au sein de son avis que "le projet communal vise à atteindre 7 000 habitants en 2035, soit 300 habitants supplémentaires (la commune indique par erreur + 200 habitants) par rapport à 2019."

En fait, l'erreur repose sur l'indication de la population en 2019 dans le rapport de présentation et non sur le projet communal. En effet, selon les données du site internet de l'INSEE, on devrait lire dans le rapport de présentation 6 765 habitants en 2019 (et non 6 700), soit proche des 6 800 habitants. Idem pour l'année 2013, on devrait lire sur le graphique de la page 62 : 6 904 habitants et non 6 813.

Ces erreurs au sein du rapport de présentation seront corrigées, mais ne remettent pas en cause le projet communal d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires.

2. Comme indiqué au sein du rapport de présentation (p.134), des espaces de renouvellement urbain à long terme ont été identifiés le long du Boulevard de Dijon, et ont fait l'objet d'un classement en zone U avec la définition d'une OAP dite « de secteur d'aménagement ». Ces secteurs ne sont pas pris en compte dans le cadre du calcul du potentiel constructible car ces secteurs ont pour objectif de présenter une diversité d'usages et de fonctions pour laquelle il est difficile de définir un nombre de logements projeté.

En effet, cette zone U et l'OAP qui y est liée ont été définies de façon à ne pas présenter de règlement permettant ainsi une évolution du site dans le temps pouvant s'adapter. De plus, les logements créés au sein de cette zone, permettront en partie de remplacer certains logements du quartier de la Lisière. Dans ce cadre, il est difficile d'inclure la part de logements nouveaux qui seront créés.

Dans tous les cas, la mutation de ces espaces n'est pas consommatrice d'espaces puisqu'il s'agit d'une mutation d'espaces urbains existants n'ayant pas pour effet la suppression de surfaces naturelles, agricoles ou forestières. **Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.**

3. Il apparaît que des erreurs de zones apparaissent sur le document des OAP. Ces erreurs seront corrigées. Les secteurs soumis à OAP seront identifiés sur les plans de zonage et le tableau récapitulatif des secteurs en dents creuses, en renouvellement urbain et en extensions créant des logements (p.135 du rapport de présentation) sera complété dans la colonne « Méthode de calcul » afin de préciser les secteurs concernés par des OAP.

Ces compléments et adaptations permettront d'assurer une bonne information pour les lecteurs du PLU.

4. Comme indiqué au sein du rapport de présentation (p.134), la commune a fait le choix de définir une zone 2AU afin de répondre à des besoins au-delà de la période de référence du SCoT et constituer une réserve foncière. Il est rappelé que le PLU est un document permettant à la commune d'organiser l'aménagement de son territoire à long terme. Il apparaît donc que l'affichage de ce secteur comme une zone potentiellement constructible pour de l'habitat, permet d'afficher clairement la volonté de la commune à long terme pour le public. De plus, ce classement permet d'éviter toute autre construction pouvant aller à l'encontre de ce projet à long terme.

Afin de s'assurer de la constructibilité possible du secteur, une étude pédologique a permis de démontrer le caractère non humide de la zone. Cette étude est jointe à la présente note et sera annexée au rapport de présentation du PLU.

Enfin, il est précisé, que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est soumise à modification ou révision du PLU et sous réserve d'apporter les justifications nécessaires quant au besoin de nouvelles surfaces constructibles. Le classement en zone 2AU ne va donc pas à l'encontre des objectifs de la commune qui a identifié ce secteur dès la rédaction de son PADD : « 3.1 Définir les termes du renouvellement urbain - Organiser le développement urbain ». **Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.**

3.1.3. La Loi Climat et Résilience

Ce que dit la MRAe

« L'Ae attire l'attention de la collectivité sur les dispositions de la Loi Climat et Résilience qui impose une baisse minimale de 50 % de la consommation foncière pour la période 2021-2031 par rapport aux 10 années précédentes (2011-2021). Selon les données issues du portail ministériel de l'artificialisation, une consommation de 6 ha a été relevée entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers totale permise est donc de 3 ha pour 2021-2031 sur la base d'une réduction de 50 %. Le projet de PLU ne respecte pas cette baisse. »

« L'Ae recommande à la collectivité de revoir son projet de façon à s'inscrire par anticipation dans les dispositions de la Loi Climat et Résilience, en plafonnant sa consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 3 ha au maximum d'ici à 2031. La prise en compte des recommandations de la partie 3.1.1 ci-avant devrait permettre à la commune d'atteindre cette cible. »

Réponse de la commune

La loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la déclinaison des objectifs de sobriété foncière en cascade dans les documents de planification et d'urbanisme : dans les SRADDET à l'horizon 2024 (délai rallongé au 22 novembre 2024 par la loi du 20 juillet 2023 dite ZAN2), puis dans les SCoT à l'horizon 2026 (délai rallongé au 22 février 2027 par la loi du 20 juillet 2023 dite ZAN2) et enfin dans les PLU à l'horizon 2027 (délai rallongé au 22 février 2028 par la loi du 20 juillet 2023 dite ZAN2).

Une circulaire en date du 4 août 2022 rappelle aux Préfets de ne pas appliquer par anticipation la loi Climat et Résilience.

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

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

Ce que dit la MRAe

Les zones naturelles

« L'Ae s'interroge sur l'identification d'un secteur destiné au développement d'un parc photovoltaïque en zone naturelle, de plus sur des terrains localisés en zone à dominante humide (voir ci-après). L'Ae relève que le dossier n'a pas étudié le potentiel photovoltaïque des toitures (tertiaires, commerciaux, publics, etc.) ni celui offert par les espaces de stationnement public et privé. De plus, le dossier n'a pas pris en compte, par le biais de la déclinaison de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, dite ERC, les impacts environnementaux de l'installation d'un parc photovoltaïque dans une zone naturelle. »

« Dans un souci de préservation des milieux naturels, l'Ae recommande à la collectivité de définir le secteur de développement d'un parc photovoltaïque après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement pour retenir le secteur de moindre impact environnemental et de mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque offert sur les surfaces existantes : toitures des bâtiments, parcs de stationnements... »

Réponse de la commune

La définition de secteurs Npv a été décidée en fonction des volontés de développement des énergies renouvelables souhaitées par la commune. Ces secteurs sont d'ailleurs identifiés au sein des zones d'accélération pour le développement des ENR tel que défini par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Le choix de définir des secteurs en dehors des surfaces existantes (toitures des bâtiments, parcs de stationnements intervient après identification des possibilités de développement au sein du tissu urbain et après la mise en place de plusieurs projets communaux (ombrière, ...).

De plus, ces secteurs sont aujourd'hui des secteurs agricoles. La volonté de la commune est de permettre l'installation uniquement de projet agrivoltaïque afin de ne pas consommer d'espaces agricoles et d'assurer le maintien de la perméabilité de ces secteurs en partie soumis à l'application du PPRi.

Enfin, les projets éventuels qui prendront place sur ces secteurs devront faire l'objet de démarches ERC inscrites dans le code de l'environnement.

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

Ce que dit la MRAe

Les zones humides

« Elle recommande à la commune de réaliser une expertise permettant d'identifier les zones humides avérées sur l'ensemble des terrains non bâtis, identifiés en tant que zone à dominante humide et projetés en zone urbaine et à urbaniser, et le cas échéant de décliner la séquence dite ERC41.

En l'absence d'expertise « zone humide », l'Ae recommande de retirer la zone d'extension 2AU prévue et le secteur Npv des zones à urbaniser ou à aménager. »

Réponse de la commune

Il est rappelé aux services de la MRAe qu'une réglementation particulière en zone urbaine a été définie pour les parcelles concernées par les zones à dominante humide de la DREAL de façon cohérente avec la doctrine de préservation des zones humides de la DDT Aube.

Ainsi, une approche globale a été réalisée à l'échelle du territoire communal afin de répondre aux orientations du SCoT des territoires de l'Aube. En effet, l'orientation 3.1.17 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT fonctionne en poupée gigogne : elle part de ce qui doit être un réflexe d'aménagement ("c'est humide, donc je réfléchis à des alternatives pour ne pas imperméabiliser cette zone"), et intègre au fur et à mesure les éventuelles contraintes d'urbanisation ("si je ne peux construire ailleurs, alors j'adapte mon projet").

Conformément à ce principe, la commune a appliqué la démarche Eviter, Réduire, Compenser en définissant 3 niveaux de protection :

- Classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) des zones humides, notamment lorsqu'elles se superposent à d'autres enjeux de protection (continuités écologiques, périmètres de protection de captages, espaces de respiration ou d'intérêt paysager...);
- Protection des boisements alluviaux, haies, ripisylves, mares et jardins grâce aux outils les plus adaptés : classement au titre des espaces boisés classés et identification des éléments de paysage (L151-19 CU) au sein de l'espace urbain et des zones agricoles et naturelles ;
- Définition de règles applicables à une trame zone à dominante humide pour limiter l'emprise au sol des constructions et définir un pourcentage d'espaces verts ou libres significatif.

De plus, afin de s'assurer de la constructibilité possible de la zone 2AU (unique extension au sein du PLU), une étude pédologique a permis de démontrer le caractère non humide du site. Cette étude est jointe à la présente note et sera annexée au rapport de présentation du PLU.

En ce qui concerne la règle de maintien de surface non-imperméabilisée, celle-ci est revue afin d'imposer un taux de surface non-imperméabilisée de 70% au sein de la trame zone à dominante humide conformément à la doctrine de la DDT Aube.

Ainsi, le rapport est complété afin de rappeler que le PLU permet déjà une prise en compte complète des zones humides par l'application de la doctrine Eviter Réduire Compenser de par le classement des zones humides en zone naturelle et de par la définition de règle permettant de réduire les impacts en zone urbaine.

Ce que dit la MRAe

Les ripisylves, les espaces boisés, la trame verte et bleue

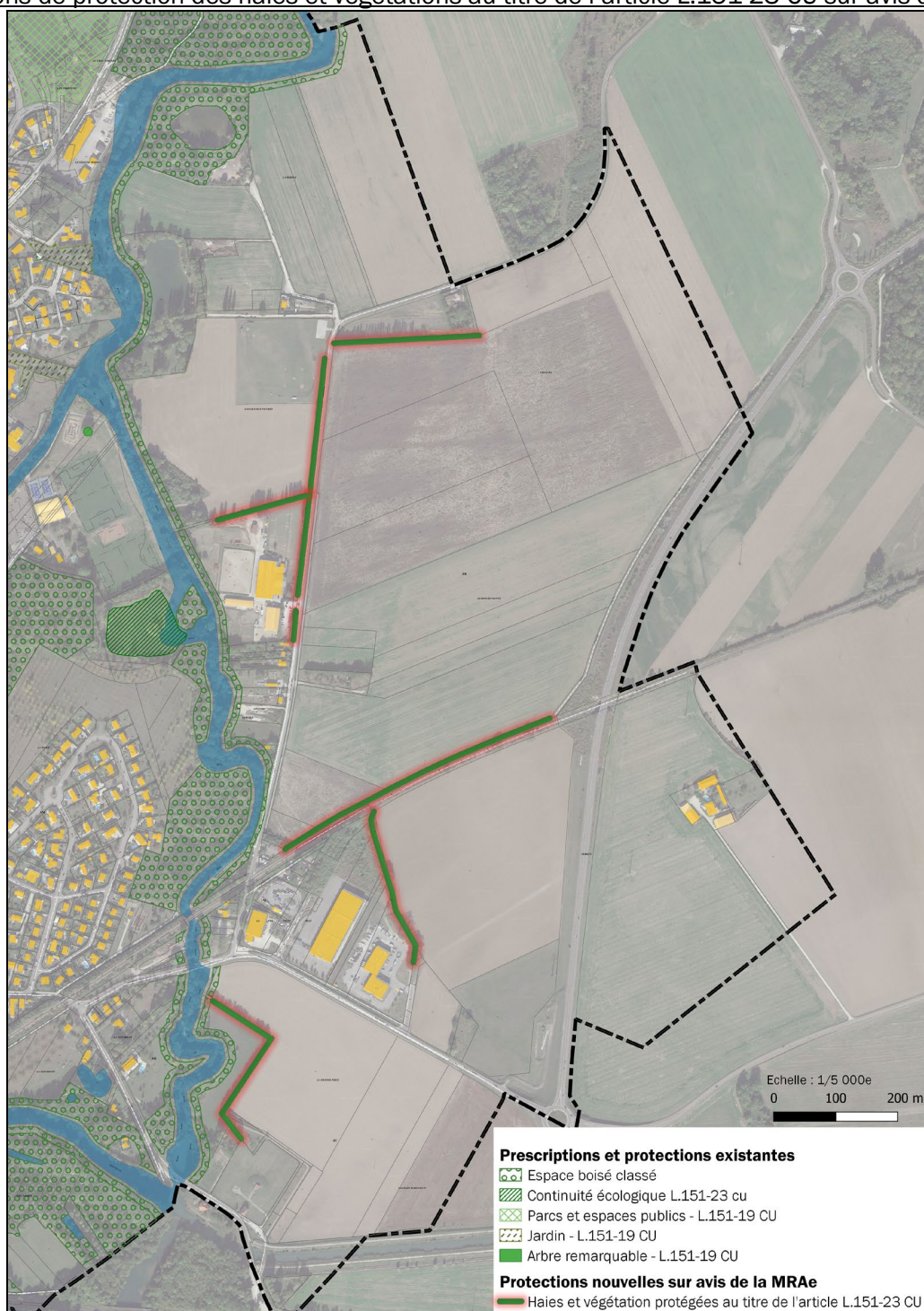
« L'Ae recommande à la collectivité de procéder au recensement des haies présentes sur son territoire et d'en assurer la préservation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. »

Réponse de la commune

La commune est favorable à identifier les haies et végétaux présentes sur son territoire au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit de haies en frange de l'espace agricole le long de la vélovoie, de la zone d'activités rue Marcel Bidot et de la route de Baires.

Propositions de protection des haies et végétations au titre de l'article L.151-23 CU sur avis de la MRAe



3.3. Les risques et nuisances

3.3.1. Les risques naturels

Ce que dit la MRAe

« L'Ae recommande à la collectivité de :

1. annexer le règlement du PPRi au PLU, reporter le zonage du PPRi sur les planches du règlement écrit du PLU et identifier par le biais d'un indice « i » par exemple, le caractère inondable de la zone concernée ;
2. écarter systématiquement du périmètre urbanisé tout terrain non bâti situé en zone rouge du PPRi et classer en zone naturelle non constructible les secteurs Npv situés en zone rouge du PPRi ;
3. s'assurer que son projet de plan est compatible avec le PGRI Seine-Normandie 2022-2027 et qu'il n'interdit pas toute construction nouvelle dans les zones inondables non urbanisées (champs d'expansion des crues) quel que soit l'aléa ;
4. tenir compte de la cartographie éditée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM) et étendre les mesures constructives (absence de cave ou de sous-sol par exemple) à l'ensemble des terrains concernés permettant d'assurer la sécurité des biens en cas de remontées de nappes d'eau souterraine. »

Réponse de la commune

1. La commune ne souhaite pas reporter le zonage du PPRi sur les plans de zonage du PLU afin de ne pas gêner la bonne lisibilité de ces derniers. En effet, la superposition des informations pourrait avoir un impact négatif sur la bonne compréhension des documents.

C'est pour cela que le plan de zonage du PLU constitue une pièce annexe du PLU (pièce 5C1). Seuls l'arrêté et le zonage du PLU sont annexés puisque le règlement constitue une pièce volumineuse facilement accessible en mairie et sur les sites internet de la commune et de la préfecture.

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

- 2 et 3. Seuls les terrains enclavés au sein de l'espace urbain et concernés par la zone rouge du PPRi restent classés en zone urbaine. Ce choix permet d'éviter un pastillage de certains secteurs par la multiplication de zone naturelle N de petite taille. En effet, ce pastillage pourrait avoir un impact négatif sur la bonne compréhension des documents.

Cependant, afin de garantir une inconstructibilité de ces secteurs, la majorité des parcelles a été protégée au titre des articles L.151-19 et 23 CU et il est rappelé que le règlement du PPRi s'applique dans un rapport de supériorité par rapport au PLU.

En ce qui concerne les secteurs Npv, voir la réponse de la commune au point 3.2.

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

4. La cartographie éditée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM) ne présente pas un niveau de précision suffisant pour édicter des règles sur l'ensemble des terrains concernés.

C'est pour cela que la commune a défini une trame « remontées de nappes » définie en prenant en comptes le relevé des terrains ayant subi une inondation par remontées de nappes lors de la crue de janvier 2008 superposé aux zones urbaines.

Ce secteur permet d'identifier clairement les zones urbaines concernées par ce risque et d'y définir une prescription particulière interdisant la construction de sous-sol.

Cette prescription permet de maintenir l'urbanisation des dents creuses tout en limitant l'exposition des populations face à ce risque.

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances

Ce que dit la MRAe

« L'Ae recommande à la collectivité de :

1. compléter le dossier en localisant les sites accueillants ou ayant accueilli une activité industrielle, en reportant le secteur d'information des sols approuvé, et en indiquant dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être apportée sur la qualité des sols (pollution potentielle des sols) ;
2. dans un souci de bonne information du public, mentionner un rappel de l'existence de la servitude de la canalisation de gaz au niveau des dispositions générales du règlement écrit et un renvoi à l'annexe au niveau du plan général des servitudes d'utilité publique ;
3. compléter les règlements graphique et écrit par le report des emprises des secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures concernées où des normes d'isolation acoustique sont à respecter. »

Réponse de la commune

1. Le rapport de présentation (p.83) présente les sites accueillants ou ayant accueilli une activité industrielle et les sites potentiellement pollués selon les bases de données BASIAS et BASOL. Il apparaît qu'aucun site urbanisable n'est concerné.

De plus, au sein du rapport de présentation (p.83), les élus indiquent notamment une ancienne décharge située le long de la Vieille Seine au bout du chemin de la Tortue et précisent que l'ancien site industriel Fenwick doit également être concerné par une pollution des sols.

L'ancien site industriel Fenwick est concerné par une OAP pour permettre le renouvellement urbain de ce site pour de l'habitat. L'OAP définie sur ce secteur, informe déjà les éventuels porteurs de projets et habitants de la nature potentiellement polluée des sols.

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

2. Le règlement écrit sera complété au niveau des dispositions générales pour rappeler l'existence de la servitude de la canalisation de gaz.

1. La commune ne souhaite pas reporter les emprises des secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures concernées afin de ne pas gêner la bonne lisibilité de ces derniers. En effet, la superposition des informations pourrait avoir un impact négatif sur la bonne compréhension des documents.

De plus, l'existence de ce secteur et des normes d'isolation acoustique qui sont à respecter sont rappelés au sein des chapeaux de l'ensemble des zones concernées.

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

3.4. La gestion de la ressource en eau

Ce que dit la MRAe

« L'Ae recommande de compléter le dossier par :

1. les mesures permettant de lever les non-conformités de la station d'épuration de traitement des eaux usées intercommunale avant de permettre le développement urbain projeté par le PLU ;
2. les mesures permettant de lutter contre les pollutions diffuses en vue de préserver les nappes phréatiques de la Seine et de la Craie. »

Réponse de la commune

1. Le dysfonctionnement constaté en 2021 de la station d'épuration (désormais dénommée station de traitement des eaux usées) a bien été confirmé par le maire et la DDT, mais son bon fonctionnement a été rétabli en 2022, et les données correspondantes ne sont pas encore disponibles sur le site internet dédié.

Le rapport de présentation sera complété afin d'expliquer clairement cette situation.

2. Les dispositions définies au sein du règlement écrit du PLU, permettent d'assurer une gestion de l'eau à la parcelle, de protéger les abords des cours d'eau et les éléments végétaux liés à ces cours d'eau et de protéger les éléments de la trame verte et bleue.

Ces mesures participent directement à la lutte contre les pollutions diffuses en vue de préserver les nappes phréatiques de la Seine et de la Craie. »

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PP

Ce que dit la MRAe

« L'Ae recommande à la commune de compléter le chapitre sur les indicateurs de suivi par les modalités de suivi de la mise en oeuvre du PLU (mesures correctrices...), au terme du délai de 6 ans. »

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera complété au sein de la partie des indicateurs de suivi avec les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesures correctrices...), au terme du délai de 6 ans.