

ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Saint JULIEN-les-VILLAS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

~

REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

ET

**CONCLUSIONS MOTIVEES
DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

FEVRIER 2024

SOMMAIRE GENERAL

Document 1 : Rapport d'enquête publique

Chapitre 1 : Présentation de l'enquête

Objet de l'enquête

Références réglementaires de l'enquête

Suites données après l'enquête publique

Chapitre 2 : Organisation de l'enquête

Références administratives

Visite préalable

Organisation de l'enquête

Composition du dossier d'enquête

Chapitre 3 : Description du projet

Présentation générale

Concertation préalable

Chapitre 4 : Avis de la MRAe et des PPA

Chapitre 5 : Déroulement de l'enquête et synthèse des observations reçues

Déroulement de l'enquête

Synthèse et analyse des observations

Chapitre 6 : Transmission du rapport d'enquête publique

Document 2 : Conclusions personnelles de la Commissaire Enquêtrice sur le projet de PLU

Document 3 : Conclusions personnelles de la Commissaire Enquêtrice sur le projet de zonage d'assainissement

Annexes

ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Saint JULIEN-les-VILLAS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

~

REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

ENQUETE PUBLIQUE

11 décembre 2023 au 20 janvier 2024

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

FEVRIER 2024

COMMUNE DE SAINT JULIEN-LES-VILLAS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

11 décembre 2023 au 20 janvier 2024

RAPPORT D'ENQUÊTE

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Saint Julien-les-Villas engage une enquête publique unique conjointe portant à la fois sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la révision du zonage d'assainissement.

En application de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le PLU est soumis à enquête publique organisée par le maire de la commune.

Il est à noter que la compétence Assainissement est détenue par Troyes Champagne Métropole. Toutefois, comme le prévoit l'article L.123-6 du code de l'environnement, " 1. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article [L. 123-2](#), il peut être procédé à une enquête publique unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.(...).

Aussi, la commune de Saint Julien-les-Villas a accepté sa désignation d'autorité compétente pour organiser l'enquête publique unique conjointe par délibération communale 11 septembre 2023.

1.2 RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La présente enquête est régie par les articles L.153-19 et R.153-8 du code de l'urbanisme, ainsi que les articles R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement.

1.3 SUITES DONNÉES APRÈS L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A l'issue de l'enquête, sous un délai d'un mois, la commissaire enquêtrice transmet à la mairie de Saint Julien-les-Villas, son rapport d'enquête publique, assorti de ses conclusions motivées sur le projet de PLU, ainsi que sur le projet de zonage d'assainissement.

La commune est ensuite appelée à délibérer sur l'approbation du projet de PLU en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'elle estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis lors de l'enquête. La communauté d'agglomérations Troyes Champagne Métropole en fera de même pour le projet de zonage d'assainissement.

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 RÉFÉRENCES ADMINISTRATIVES

- **Décision du Tribunal Administratif** de Châlons en Champagne n° E23-116/51 du 20 octobre 2023 en vue de la désignation de Valérie Coulmier, Commissaire Enquêtrice.
- **Arrêté communal** DGS/AJ/23-08 en date du 24 novembre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe.

2.2 VISITE PRÉALABLE

Un rendez-vous préalable sur site a été planifié le **21 novembre 2023** en présence de Monsieur Jean-Michel Viart, maire de Saint Julien-les-Villas et Monsieur Laurent Pignerol, Directeur Général des Services, afin d'organiser l'enquête publique et de prendre connaissance des 2 projets.

2.3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.3.1 Planification de l'enquête

- Autorité compétente responsable de l'organisation de la procédure d'enquête : **Commune de Saint Julien-les-Villas.**
- Porteur de projet : **Commune de Saint Julien-les-Villas.**
- Siège de l'enquête : Commune de Saint Julien-les-Villas.
- Date et durée de l'enquête publique :
Conformément aux prescriptions de l'arrêté communal, l'enquête publique a été organisée du **Lundi 11 décembre 2023 à 10h au samedi 20 janvier 2024 à 12h**, soit une durée de 40 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

2.3.2 Consultation du dossier

- Le dossier d'enquête présenté était consultable en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public **et** pendant les permanences de la commissaires enquêtrice, à savoir :
 - Lundi 11 décembre 2023 de 10 h à 12 h 00
 - Jeudi 04 janvier 2024 de 17 h à 19 h00
 - Mercredi 10 janvier 2024 de 14h à 16h00
 - Samedi 20 janvier 22 février 2024 de 09 h à 12 h00.
- L'intégralité du dossier était consultable sous forme électronique :
 - En mairie de Saint JULIEN-LES-VILLAS sur un poste informatique mis à disposition du public.
 - Sur le site internet de la commune, dans l'onglet "Actualités" défilant sur la page d'accueil.
- Les intéressés avaient la possibilité de consigner leurs observations et propositions sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, ouvert en mairie de Saint JULIEN-LES-VILLAS.
- En outre, le public pouvait faire part de ses observations par correspondance en adressant un courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice en maire de Saint JULIEN-LES-VILLAS.

- Les observations pouvaient être également adressées par voie électronique à l'adresse suivante contact@saintjulienlesvillas.fr.

2.3.3 Mesures de publicité en vue de l'information du public

- Un avis d'enquête publique sur le projet a été affiché en mairie 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci.
- Des avis de publicité ont également été publiés dans 02 journaux locaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et renouvelés dans les 08 jours suivant l'ouverture d'enquête : L'Est Eclair et (27/11/2023 et 19/12/2023) et Libération Champagne (27/11/2023 et 19/12/2023).
- L'organisation de cette enquête publique a été relayée au niveau de la population par différents autres moyens numériques, à savoir :
 - La mise en ligne sur le site internet de la commune dès le 08/12/2023,
 - La publication sur Facebook le 06/12/2023 et le 11/12/2023
 - La mise en ligne sur MAELIS le 08/12/2023 et le 24/11/2023.

A noter la publication d'un article sur le projet de PLU dans le bulletin municipal Le Sancéen n°52 (Automne 2023).

2.3.4 Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le registre d'enquête a été récupéré et clos par la commissaire enquêtrice, lors de la permanence du 20 janvier 2024 clôturant l'enquête.

2.3.5 Procès-verbal de synthèse

En date du 26 janvier 2024, la commissaire enquêtrice a rencontré Monsieur Jean-Michel VIART, maire de Saint Julien-les-Villas et Monsieur Laurent Pignerol, Directeur Général des Services en présence du bureau d'études Perspectives, afin de leur communiquer le procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête (cf. annexes). Un mémoire en réponse de la commune a été transmis le 09 février par mail (cf. annexes).

2.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le projet de PLU et le projet de zonage d'assainissement ont été élaborés par le bureau d'études PERSPECTIVES de Troyes. Le dossier d'enquête publique présenté et mis à la disposition du public était constitué des documents suivants :

- Document 0.1 :
 - Rapport sur les incidences environnementales
 - Résumé non technique de l'évaluation environnementale
 - Avis de l'autorité environnementale (MRAe)
- Document 0.2 : Dispositions administratives (relatives à l'enquête publique) et bilan de la concertation
- Document 0.3 : Avis des personnes publiques associées (PPA)
- Document 0.4 : Révision du zonage d'assainissement
- Document 1 : Rapport de présentation
- Document 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD
- Document 3 : Règlement :

- 3.A. Règlement écrit
- 3.B. Plan de zonage – ensemble de la commune (1/5 000°)
- 3.C. Plan de zonage – partie urbanisée – partie nord (1/2 500°)
- 3.D. Plan de zonage – partie urbanisée - partie sud (1/2 500°)
- 3.E. Plan des prescriptions zones a dominante humide et remontées de nappes – Ensemble de la commune (1/5 000°)
- Document 4 : Orientations d’Aménagement et de Programmation - OAP
- Document 5 : Annexes et informations complémentaires
 - 5A : Servitudes d’utilité publique
 - 5B : Réseaux et annexes techniques
 - 5C : Risques naturels et technologiques
 - 5D : Classement des voies sonores
 - 5E : Zonage archéologique.
- Un registre d’enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé préalablement à l’ouverture de l’enquête par la commissaire enquêtrice.

A noter que l’avis de la MRAe et le mémoire en réponse de la commune à l’autorité environnementale étaient annexés dans le document 0.3 et non 0.1 comme indiqué dans le sommaire.

3 DESCRIPTION DU PROJET

Source : Dossier d’enquête publique

3.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

3.1.1 Elaboration du PLU

L’élaboration du projet de PLU est régie par les délibérations communales en date du :

- 29 mars 2021 prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de concertation ;
- 26 juin 2023 portant arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation.

La nécessité d’initier une procédure de révision du PLU est liée à ce que :

- L’actuel PLU (approuvé le 07 juin 2012) ne correspond plus aux objectifs d’aménagements et de développement poursuivis par la commune,
- Le PLU doit tenir compte de l’évolution du cadre législatif intercommunal et supra communal, notamment celui du PPRI (Plan de prévention des risques d’inondation), du SCoT (schéma de cohérence territoriale) et du SRADDET (Schéma régional d’aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires),
- La nécessité de redéfinir l’affectation des sols dans le cadre d’une réorganisation du territoire.

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- La préservation des espaces naturels, des paysages et des zones humides,
- La mise à jour des emplacements réservés,
- Le développement harmonieux de l’activité économique et touristique,

- La protection des personnes et des biens par la prise en compte des risques naturels et/ou technologiques dans les zones concernées,
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- L'ouverture à la construction des terrains qui bénéficient déjà des infrastructures et des réseaux primaires,
- La prise en compte des nouvelles dispositions législatives en vigueur depuis la dernière version du PLU, notamment l'évolution du PPRi,
- L'aménagement de bâtiments à usage collectifs,
- La maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- L'intégration de la circulation douce dans le projet urbain.

3.1.1.1 Orientations générales - PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document cadre d'un PLU, donne une information claire sur le projet territorial voulu. Il traduit la vision future du territoire souhaité par le conseil municipal. Il s'articule autour de 3 orientations générales, à savoir :

Axe 1 – Préserver l'environnement et le cadre de vie

- Poursuivre la protection et la mise en valeur des grandes entités naturelles et paysagères, support de biodiversité et de loisirs :
 - . Protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue
 - . Renforcer la présence de la nature et des espaces récréatifs en ville.
- Améliorer les qualités architecturales et paysagères des quartiers et veiller à la protection et à la mise en valeur du patrimoine bâti :
 - . Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti
 - . Maintenir les franges urbaines et gérer les entrées de ville
- Intégrer une gestion durable des ressources naturelles et des énergies
- Prévenir contre les risques naturels et technologiques et les nuisances

Axe 2 – Renforcer la cohésion urbaine

- Poursuivre le travail engagé en matière de mobilité
- Adapter l'offre d'équipements et de services à la population

Axe 3 – Assurer le renouvellement urbain

- Définir les termes du renouvellement urbain
 - . Maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants
 - . Limiter la consommation d'espace
 - . Anticiper le devenir des espaces de mutation
 - . Organiser le développement urbain
- Développer et diversifier l'offre en logements
- Permettre le maintien d'espaces économiques et des activités économiques du territoire

3.1.1.2 Orientations d'Aménagement et d'Orientations – OAP

Les OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur des secteurs du territoire, établies en cohérence avec le PADD. Les OAP sont opposables lors de la délivrance d'une autorisation du droit

des sols. Cela implique une obligation de non-contrariété des orientations présentées et implique d'en respecter l'esprit.

↳ **OAP de secteur d'aménagement "Boulevard de Dijon"**

La zone U du projet de PLU est couverte par cette OAP dite de secteur d'aménagement. Cela offre la possibilité de ne pas définir de règlement écrit applicable à cette zone et, ainsi permettre une réflexion sur la transformation de l'ensemble du secteur du boulevard de Dijon, en pleine mutation.

L'objectif est de maîtriser cette mutation pour garantir une mixité d'usages entre commerces, équipements, activités de loisirs et habitat le long de cet axe principal facilement accessible, notamment par les transports en commun. Une création de liens avec le centre ancien de la commune sera également recherchée avec de nouvelles mobilités. Une attention particulière sera portée sur la désimperméabilisation des sols lors de sa restructuration.

Différents secteurs y sont définis :

- Un secteur à requalifier pour l'habitat est défini au niveau de bâtiments sans intérêt architectural que la commune souhaite démolir pour privilégier un habitat collectif de type R+3 ;
- Des secteurs à réhabiliter pour assurer une mixité d'usages. Il s'agit de secteurs occupés par des activités commerciales pérennes ou en cours d'évolution, compatibles avec de l'habitation.
- Des secteurs à requalifier pour des activités commerciales.

Deux schémas d'aménagement sont présentés dans le dossier d'enquête, sur l'organisation des usages et des mobilités d'une part, sur la qualité environnementale et l'insertion paysagère d'autre part.

↳ **OAP de secteur :**

- **OAP "le Château des Cours"**

Cet espace situé sur le site de l'ancien club du château des cours est immédiatement urbanisable. Son importante couverture végétale en bord de Seine est à conserver afin de maintenir cette continuité paysagère et environnementale.

Une requalification du site est à prévoir avec pour objectif de réaliser un quartier d'habitat préservant l'esprit de ce site particulier.

- **OAP l'ancien site industriel Fenwick**

Cet ancien site industriel Fenwick situé aux abords du canal de Trévois est occupé par plusieurs bâtiments industriels inoccupés et dans un état de vétusté avancé. Ce site est immédiatement urbanisable, après dépollution du site si nécessaire.

↳ **OAP thématique "Mobilité"**

Il s'agit d'assurer une meilleure prise en compte de la part modale des vélos, de la marche à pied et des transports en commun lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Les objectifs poursuivis sont notamment de favoriser l'accessibilité des espaces publics et des différents modes de déplacements pour tous, en assurant la continuité des liaisons douces entre les quartiers, les zones d'activités, les espaces verts (parcs, squares...) et les équipements communaux : sportifs, culturels et de loisirs, scolaires..., l'amélioration de la sécurité et le développement d'un cadre de vie de qualité.

Un schéma de principe est proposé dans le dossier d'enquête publique.

3.1.2 Zonage d'assainissement

L'article L. 2224-10 du CGCT établit que les établissements publics de coopération intercommunale délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

« 1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif »

A ce titre, un zonage d'assainissement a été réalisé sur la commune de Saint-Julien-les-Villas en novembre 2006 et approuvé par délibération du 14 décembre 2006.

Toutefois, la révision du PLU a directement impacté le zonage assainissement, qui a été en conséquence révisé et soumis à enquête publique.

3.2 CONCERTATION PRÉALABLE

Conformément à la délibération de prescription de révision du P.L.U, la concertation avec la population s'est tenue tout au long des études. Un bilan de la concertation préalable est présenté en annexes 0.2 du dossier d'enquête.

La population a été informée du lancement des études par un affichage en mairie et par un article dans le bulletin communal et un bulletin spécifique d'information. Ces bulletins ont été distribués dans chaque logement en Avril 2022 et en Mai 2023 et ont permis d'informer la population sur la procédure de révision du PLU, son contenu, les enjeux du territoire, les incidences du PLU d'un point de vue réglementaire et les modalités de concertation.

Un cahier de concertation a été mis à disposition des habitants, dès le démarrage des études, sur lequel ils ont pu faire part de leurs requêtes et auquel pouvaient être annexés des courriers ou des extraits de plans des requérants.

Aucune remarque n'a été inscrite sur le cahier de concertation.

Il était également possible de transmettre des réclamations ou remarques par courrier ou courriel à la Mairie. 5 courriels/courriers ont été reçus en mairie et annexés au cahier de concertation :

- Monsieur VERHEE, propriétaire des parcelles cadastrées AC 552 et AC 775, rue du Petit Saint Julien.
Demande de modification du zonage du secteur jardins et vergers à protéger sur ces parcelles
Réponse défavorable de la commune
- Monsieur DOSNON, propriétaire de la parcelle cadastrée AE 65, rue des Canotiers :
Demande de modification du zonage du secteur jardins et vergers à protéger sur ces parcelles
Réponse défavorable de la commune

- Monsieur VAN DE WALLE et Madame BALHADJ, propriétaires des parcelles cadastrées AC 239 et 240, rue du petit Saint-Julien
Demande de modification du zonage du secteur jardins et vergers à protéger sur ces parcelles
Réponse favorable de la commune sur l'option 2
- Monsieur AZIERE, propriétaire de la parcelle cadastrée AH 584, rue du Clos Balduc :
Demande de renouvellement d'une haie de thuyas par des essences préconisées par le PLU
Réponse favorable de la commune

Deux réunions publiques ont été organisées les 12 mai 2022 (10^{aine} de personnes réunies) et 1^{er} juin 2023 (65 personnes réunies). Les contributions du public ont porté sur :

- La consultation possible des plans de zonage,
- La zone Npv,
- La prévision d'un calendrier de travaux pour l'aménagement du secteur Boulevard de Dijon,
- La possibilité de consulter les documents présentés à la réunion publique sur internet,
- La suppression de la zone d'urbanisation future à long terme au lieu-dit "le champs aux oies"
- Des secteurs non concernés par l'application de la zone réglementaire rouge du PPRi.

4 AVIS DE LA MRAe et des PPA

4.1 AVIS DE LA MRAE

La **Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)** a été saisie pour avis le 25 juillet 2023 par la commune de Saint Julien-les-Villas pour le projet de révision de son PLU.

La MRAe a rendu un avis sur le projet en date du 16 octobre 2023. A cet effet, elle a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) de l'Aube. Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse du porteur de projet figurant en fin d'annexes 0.3 du dossier d'enquête publique.

L'avis de la MRAe ne porte pas sur l'opportunité 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 document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. 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).

Les principaux enjeux environnementaux du projet de PLU de Saint Julien-les-Villas relevés par l'Ae sont :

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

Consommation d'espace et préservation des sols

L'AE s'étonne du calcul retenu pour les besoins en logements, sachant que la tendance démographique actuelle est plutôt à la baisse sur la commune et que le potentiel de logements n'intègre pas les potentiels de construction dans la zone U. 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. Elle constate également que le nombre de logements vacants est de 188 (soit un taux de 5,45%) contrairement à ce qui est indiqué. Aussi, elle estime que le projet de PLU n'est pas compatible avec les objectifs et orientations du SCoT concernant les objectifs de modération de consommation foncière et demande donc de retirer la zone 2AU dont le besoin n'est pas justifié. Ces dispositions prises devraient permettre de 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.

Réponse de la collectivité :

La collectivité précise que des erreurs ont été réalisées au sein du rapport de présentation au niveau de l'indication de la population en 2019 mais ne remettent pas en cause le projet communal d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires.

La collectivité reprend les données du SCoT et son analyse de besoins en logements, en concluant que les perspectives de consommation foncière du projet de PLU s'inscrivent en compatibilité avec le potentiel défini par le SCoT, tout en privilégiant une densification raisonnée préservant paysages et qualité du cadre de vie.

La commune rappelle que son projet de PLU est compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube, document intégrateur vis-à-vis des documents supérieurs tels que le PLH et le SRADETT.

Les espaces de renouvellement urbain à long terme identifiés le long du Boulevard de Dijon ont fait l'objet d'un classement en zone U avec la définition d'une OAP dite « de secteur d'aménagement ». Ces secteurs ont pour objectif de présenter une diversité d'usages et de fonctions. Aucun règlement précis n'y est défini, permettant ainsi une évolution du site dans le temps. L'estimation du nombre de logements projeté est difficile.

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. Afin de s'assurer de la constructibilité possible du secteur, une étude pédologique a permis de démontrer le caractère non humide de la zone. 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.

La commune rappelle qu'une circulaire en date du 4 août 2022 rappelle aux Préfets de ne pas appliquer par anticipation la loi Climat et Résilience.

Compléments apportés au dossier par la commune :

Les indications sur la population en 2019 seront rectifiées.

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.

L'étude pédologique réalisée sur la zone 2AU sera jointe au rapport de présentation du PLU.

Aucun autre changement n'est apporté au dossier du PLU.

Espaces naturels

L'Ae s'interroge sur la création d'un secteur destiné au développement d'un parc photovoltaïque en zone naturelle, qui plus est localisée en zone à dominance humide. Aussi, dans un souci de préservation des milieux naturels, l'Ae recommande à la collectivité de retenir un secteur de moindre impact environnemental pour le développement d'un secteur de développement d'un parc photovoltaïque, et de mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque offert sur les surfaces existantes : toitures des bâtiments, parcs de stationnement, etc.

Réponse de la collectivité :

La définition de ce secteur est née de la volonté de la commune de développer les énergies renouvelables. Il intervient après identification des possibilités de développement au sein du tissu urbain (ombrières, etc.). 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.

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

Zones humides

L'Ae note que la collectivité indique avoir fait le choix de reporter les ZDH disponibles 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.

Elle souligne que le secteur Npv et la zone à urbaniser future 2AU sont tous deux situés en zone à dominante humide.

L'Ae 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. 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 collectivité :

La commune a appliqué la démarche Eviter, Réduire, Compenser en définissant 3 niveaux de protection :

- 1/ 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...);
- 2/ 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 ;
- 3/ Définition de règles applicables à une 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.

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

humide conformément à la doctrine de la DDT Aube.

Compléments apportés au dossier par la commune :

L'étude pédologique sera annexée au rapport de présentation du PLU.

Aucun autre changement n'est apporté au dossier du PLU.

Ripisylves, espaces boisés et trames verte et bleue

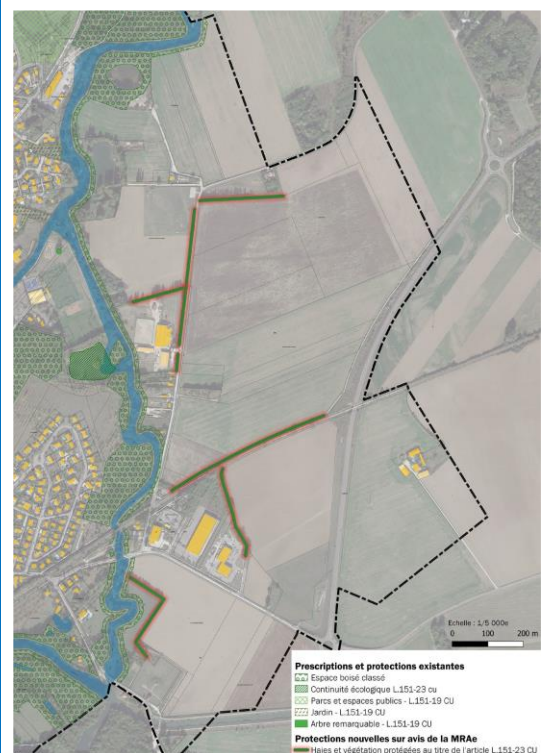
L'Ae salue l'adoption de dispositions réglementaires qui permettent de préserver les éléments naturels, les boisements et la biodiversité, ainsi que des éléments du patrimoine bâti commun existants au sein de la commune.

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

Réponse de la collectivité :

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.



Risques naturels

Saint Julien-les-Villas est concerné 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 le règlement graphique et seul le secteur de la zone agricole (A) situé en zone rouge du PPRi est indiqué Ai.

L'Ae relève qu'une grande partie du territoire (côté est) est située en zone bleue ou en zone rouge du PPRi. L'absence d'identification du caractère inondable sur le plan de zonage est susceptible d'induire une confusion auprès du grand public. L'Ae recommande à la collectivité d'annexer le règlement du PPRi au PLU et de 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.

(Ex. : secteurs Npv concernés par la zone rouge et la zone bleue du PPRI, certains terrains classés tout ou partie en zone urbaine concernés par la zone rouge du PPRI (secteurs UB, UE), zone 2AU concernée par la zone bleue du PPRI.)

La majorité du territoire est également 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.

Aussi, l'Ae recommande à la collectivité de :

- 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.

Réponse de la collectivité :

La commune ne souhaite pas reporter le zonage du PPRI dans le règlement graphique pour ne pas gêner la lisibilité de ce dernier. Il constitue une pièce annexe du PLU (pièce 5C1). Le règlement n'est pas présenté car il constitue une pièce volumineuse et est 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.

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, nuisible à la 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.

Aucun changement n'est apporté au dossier du PLU.

La cartographie du BRGM ne présente pas un niveau de précision suffisant. C'est pour cela que la commune a défini une trame « remontées de nappes » définie en prenant en compte 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.

Transport de matières dangereuses

Ce risque est notamment lié à la traversée du territoire 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.

Réponse de la collectivité :

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

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.

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.

Réponse de la collectivité :

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.

4.2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES - PPA

La consultation des personnes publiques associées (PPA) a eu lieu du 25 juillet au 25 octobre 2023.

Une synthèse des principales remarques émises est présentée dans le tableau ci-après.

| PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PPA | DATE | AVIS |
|--|------------|---|
| Préfecture de l'Aube | 20/10/2023 | <p>Avis favorable assorti de réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dimensionnement adéquat des besoins en eau incendie - Diagnostic zone humide sur la zone 2AU à intégrer dans le rapport de présentation - Règlement sur les conditions de hauteur, d'emprise et de densité ainsi que la zone d'implantation de ces extensions en zones agricole et naturelle - Règlement sur l'emprise au sol des constructions en zone agricole - Remarques portant sur les règles de la zone U située aux abords de l'église - Mise à jour des servitudes - Citation de la commune la -Rivière-de-Corps à supprimer - Modification d'un nombre conséquent d'informations à compléter ou rectifier (qualité de l'eau, écoles, transport de matières dangereuses, |
| ARD Agence des Routes Départementales | 07/11/2023 | Erreurs à corriger sur les voies de distribution, les voies de desserte et les plans d'alignement. |
| DDT – CDPNAF* | 24/10/2023 | Avis favorable sous réserve que soit indiquée dans le règlement de la zone A et la zone N une distance maximale entre les annexes et les bâti existant |
| DRAC Direction Régionale des affaires culturelles | 17/08/2023 | <p>Modification de la servitude AC1</p> <p>Modification du règlement de la zone U pour le périmètre protégé des abords de l'église</p> <p>Hauteur des constructions en zone UE à modifier</p> <p>OAP du Château des Cours : modifier les principes d'aménagement de ce secteur pour permettre la conservation des espaces boisés de ce secteur (ratio de densité sur zones non boisées uniquement, bande d'inconstructibilité de 20m et non de 3m)</p> |
| Troyes Champagne Métropole | 27/10/2023 | Avis favorable |
| Syndicat DEPART | 24/10/2023 | Avis favorable |
| Sapeurs-Pompiers de l'Aube | 19/9/2023 | <p>S'assurer du dimensionnement adéquat des besoins en eau nécessaire à la défense incendie</p> <p>Planifier la mise en conformité des points d'eau incendie</p> <p>Adapter le dimensionnement de la DECI au projet de développement</p> |

| PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PPA | DATE | AVIS |
|---|------------|--|
| | | urbain |
| Chambre d'agriculture | 16/12/2023 | Avis favorable sous réserve de compléments d'informations sur les exploitations agricoles, de modification du règlement pour plus de clarté (préciser que les habitations autorisées en zone A doivent être en lien avec l'exploitation agricole, élargir l'autorisation de construction à destination agricole en zone N), mise en place de zone tampon de 5 m entre la zone agricole et la zone urbaine |
| Chambre de Commerces | 10.08.2023 | Pas de remarque particulière |

DDT : Direction Départementale des Territoires

CDPNAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Marne

5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUES

Rappel du code de l'environnement :

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

5.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1.1 Information du public

Mesures de publicité autour de l'enquête :

Cette enquête publique a fait l'objet des annonces légales de publicité prévues pour ce type de projet (annonces légales dans la presse et avis d'affichage). Ces annonces ont été renforcées par diverses publications sur le déroulement de l'enquête via le site internet de la commune, sa page facebook et sur l'application d'information de la population MAELIS.

Je regrette toutefois qu'aucune information sur le déroulement de l'enquête n'ait été diffusée via un support papier accessible à tous.

Les modalités d'annonce de cette enquête ont permis la bonne information des habitants sur le déroulement de cette enquête.

Information du public sur le projet :

Préalablement à l'enquête publique, une phase de concertation a été organisée dès avril 2022, avec l'organisation de 2 réunions publiques pour la présentation du projet de PLU. Une soixante de personnes se sont rassemblées au cours de la 2^{ème} réunion publique.

A noter également la publication d'un article sur le projet de PLU dans le bulletin municipal Le Sancéen n°52 (Automne 2023).

Durant l'enquête publique, le dossier d'enquête était consultable sous format papier et sous format électronique en mairie de Saint Julien-les-Villas aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Il était également consultable sur le site internet de la mairie, dans l'onglet déroulant des Actualités. Il faut avouer que son accès n'était pas évident pour les non-initiés à la configuration du site internet de la mairie.

Le dossier d'enquête tel que présenté au public aurait mérité quelques améliorations pour permettre un accès à l'information plus aisé et plus complet par le public.

Ainsi, les plans de zonage de la commune tels que présentés ne permettent une lecture aisée des numéros de parcelle, ce qui n'a pas facilité la recherche des parcelles lors des permanences.

A noter également que le dossier de révision du zonage d'assainissement (pièce 0.4) tel que présenté n'a pas été modifié malgré ma demande formulée préalablement à l'enquête. Trois plans sont présentés sans aucune légende, ne permettant pas de comprendre ce qui est présenté.

En ce qui concerne la composition du dossier d'enquête, je regrette également que l'étude pédologique réalisée sur la zone 2AU n'ait pas été présentée au public lors de l'enquête.

D'autre part, l'avis de l'Autorité environnementale annoncé dans le document 0.1 est finalement présenté dans la pièce 0.3. Il est dommage que ce document n'ait pas été mis en évidence car, comme indiqué par la MRAe, son avis *"vise à permettre d'améliorer la (...) la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci"*. Le mémoire en réponse de la commune à cet avis n'est même pas annoncé dans le sommaire du dossier d'enquête.

La même remarque peut être formulée pour le résumé non technique du projet, pièce importante du dossier pour le public, qui n'est pas mis en évidence et que l'on doit aller chercher à la fin du document 0.1.

Je considère également que le résumé non technique est vraiment très sommaire et non exhaustif. Il ne permet pas au public d'appréhender la sensibilité de la commune vis-à-vis du risque inondation entre autres, le PPRi n'est pas abordé alors qu'il a conditionné la révision de ce PLU. A noter également qu'il ne fait pas mention de la révision du zonage assainissement, objet de la présente enquête.

Enfin, je considère que le rapport de présentation n'est pas suffisamment explicite pour les risques inondation. Le rapport mentionne un risque important en matière d'inondation par débordement pour la commune de Saint Julien-les-Villas mais la commune n'est pas localisée sur les cartes présentées et les informations données restent très succinctes et générales avec des liens vers des sites internet pour avoir de plus amples informations. Une synthèse des informations propres à Saint Julien-les-Villas aurait permis une information plus complète et claire du public. Le rapport fait mention, par exemple, du zonage réglementaire qui a défini 5 zones distinctes avec des conditions de constructibilité qui ne sont pas reprises ni dans le rapport, ni dans les annexes (contrairement à ce qui est écrit).

Le rapport de présentation contient, en outre, un nombre assez important d'erreurs, d'imprécisions (dont certaines relevées dans les avis des PPA et de la MRAe) et de fautes orthographiques et grammaticales, qui ne peuvent qu'entacher la qualité du travail réalisé et le projet présenté par la commune.

Organisation de l'enquête publique :

Toutes les dispositions ont été prises en collaboration avec la mairie de Saint Julien-les-Villas (dates d'enquête, mise à disposition des documents, nombre et horaires des permanences organisées en soirée et le samedi, locaux dédiés aux permanences, etc.) pour le bon déroulement de cette enquête publique.

Une réunion préalable entre la commissaire enquêtrice, monsieur Jean-Michel Viart, maire de la commune et de monsieur Laurent Pignerol, Directeur général des Services a permis une meilleure compréhension du projet.

Le dossier d'enquête était consultable en version papier en mairie (aux horaires d'ouverture de la mairie et pendant les permanences de la commissaire enquêtrice), mais également en version numérique sur le site internet de la mairie (accès permanent pendant toute la durée de l'enquête).

Une attention particulière aurait dû toutefois être apportée à la solidité du registre d'enquête.

Les modalités d'organisation de l'enquête ont permis la bonne participation du public.

5.1.2 Participation du public

L'enquête publique a fait l'objet d'une participation moyenne du public qui se décline de la façon suivante :

- 9 visites au cours des permanences de la commissaire enquêtrice ;
- 4 observations consignées sur le registre (dont une appuyée par le dépôt d'un courrier).
- 2 demandes d'informations par voie orale ;
- 4 courriers transmis par voie postale en recommandé avec accusé de réception.

- Aucune consultation du dossier n'a été réalisée en dehors des permanences de la commissaire enquêtrice.
- Aucune observation n'a été reçue par courriel.

Aucun incident n'est survenu pendant l'enquête.

5.2 SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Ce paragraphe présente une synthèse des observations du public, la réponse de la collectivité issue du PV de synthèse et mon analyse.

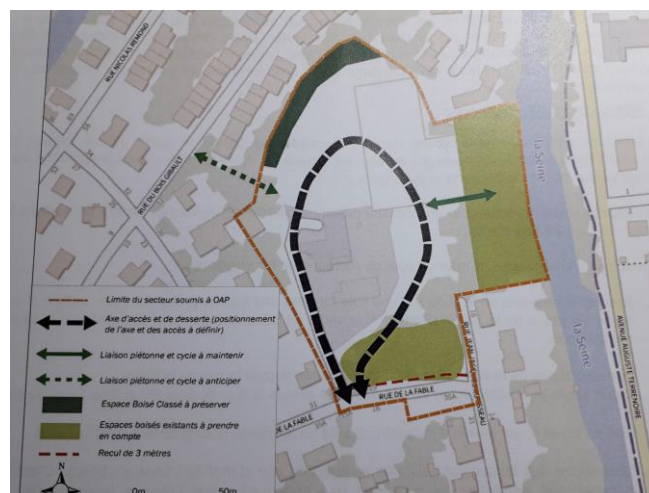
Le PV de synthèse est annexé au présent rapport d'enquête, ainsi que le mémoire en réponse de la commune.

5.2.1 Observations déposées sur le registre

Observation 1 : Anne RAGAZZO (11/12/2023) :

Parcelle du Château des Cours :

Présence d'un rideau de hauts arbres en limite ouest de cette parcelle, présentant le double intérêt de d'être un réservoir de biodiversité et de servir de masque visuel pour les habitations situées entre la rue Fontenelle et le Château des Cours.



⇒ Demande que cet espace boisé soit considéré comme “espace boisé classé à préserver” au même titre que l’espace boisé du Nord, ou bien comme un “espace boisé à prendre en compte” comme à l’est et au sud de la parcelle.

Réponse de la commune :

La commune indique qu’il n’existe pas de frange végétale importante à l’ouest du site nécessitant une protection spécifique. Après vérification, il apparaît que la frange ouest est concernée par la présence de 2 arbres plantés en limite de propriété.

Ainsi, la commune a déjà établi des protections adaptées sur les ensembles boisés existants du site.

La commune précise qu’un permis d’aménager a déjà été déposé et accepté pour l’aménagement de ce site qui permettra l’accueil de nouveaux logements. Il n’est donc plus possible de modifier l’OAP qui pourrait aller à l’encontre d’une autorisation d’urbanisme déjà acceptée.

De plus, la commune indique que des règles particulières en matière de maintien de surface de pleine terre et d’exigences en matière de plantation ont été définies au sein du règlement écrit de la zone UD. Ces règles permettent de garantir le maintien d’un couvert végétal en dehors des espaces protégés.

Enfin, il est précisé que l’OAP et le permis d’aménager ont été réalisés en concertation avec les services de l’UDAP et notamment Monsieur l’Architecte des Bâtiments de France.

Il apparaît donc que l’OAP et les dispositions du règlement écrit tels que présentés permettent une insertion correcte des futures habitations dans le tissu urbain et une protection adaptée des éléments végétaux du site.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

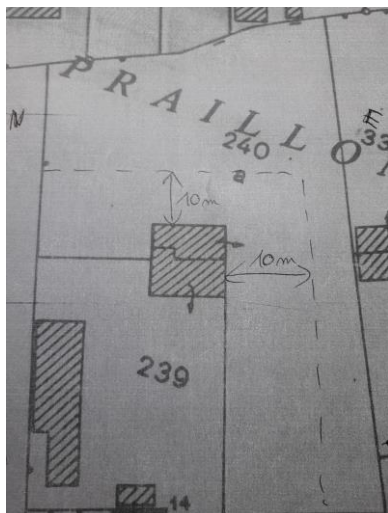
Je prends acte de la réponse de la commune.

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions est effectivement détaillé au paragraphe II-3 du règlement de la zone UD.

Observation 2 de Franck Van de WALLE (11/12/2023) :

Parcelles 239 et 240 – 14 rue du Petit Saint Julien

Maison à cheval sur les 2 parcelles 239 et 240.



Application de la règle des 10 m pour la définition des secteurs jardins et vergers à protéger effective sur la partie sud-est de l'habitation.

Toutefois, elle est non appliquée au niveau de la partie nord-est.

⇒ **Demande à ce que la règle des 10 m soit aussi appliquée au nord-est de la maison.**

Réponse de la commune :

La commune indique que Monsieur Van De Walle s'est exprimé dans le cadre de la concertation et que sa demande a été prise en compte par la définition d'un secteur jardin selon l'option 2 proposée par le demandeur. Cette option proposait l'augmentation de la surface du secteur protégé au Nord-Est de l'habitation jusqu'à 5 mètres de celle-ci et la réduction de la surface du secteur protégé au Sud-Est de l'habitation en préservant une bande protégée de 5 mètres depuis la limite parcellaire (voir bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt du PLU du 26 juin 2023).

La commune ne souhaite plus modifier le zonage du PLU qui a déjà fait l'objet d'une modification dans le cadre de la concertation.

Analyse de la commissaire enquêteur :

Je prends acte de la concertation passée et des modifications alors apportées à la demande de monsieur van de Walle.

Observation 3 de François LECURU (visite en date du 04/01/2024 et dépôt d'un courrier en date du 20/01/2024) :

Parcelles AC 749 et AC 479 – 22 rue Ramagon

L'acquisition de ces 2 parcelles a été décidée et officialisée fin 2022, suite à l'obtention d'une réponse positive de la mairie de Saint Julien-les-Villas à un certificat d'urbanisme opérationnel pour la construction de 15 garages.

Malgré cela, la mairie a opposé un refus au permis de construire en juin 2023, basé sur un avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France et sur le projet de PLU en cours.

Le projet est donc actuellement bloqué faute des autorisations nécessaires, engendrant de grandes inquiétudes compte tenu des engagements pris au niveau bancaire par monsieur Lécuru pour la réalisation de ce projet.

Pour faire suite à la réunion de conciliation organisée en octobre 2023, monsieur Pécuru propose donc 3 projets différents pouvant être envisagés sur cette parcelle, en cohérence avec le projet de PLU présenté, en particulier, le maintien d'un secteur jardins et vergers à protéger :

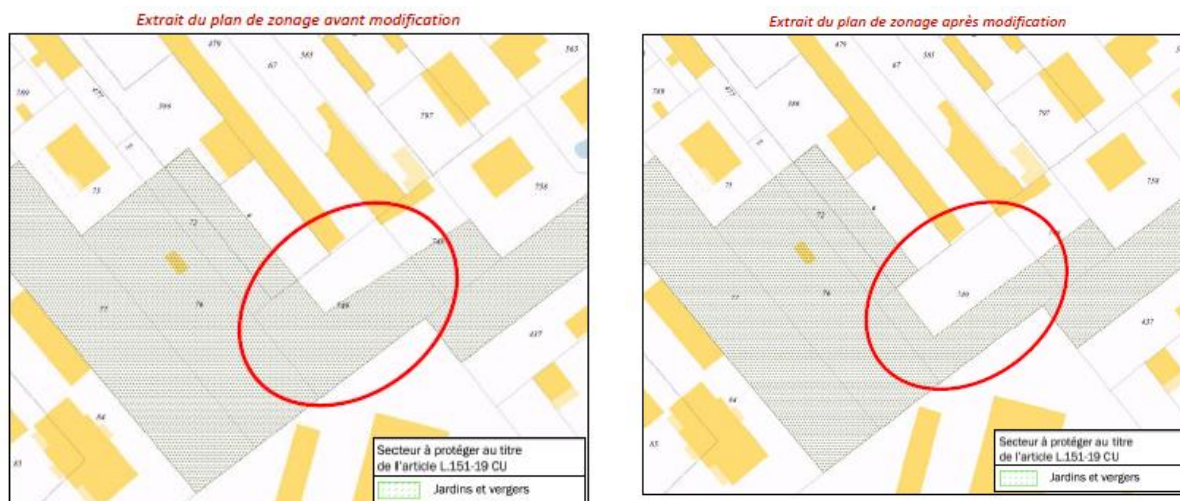
- Projet 1 : construction de 10 garages avec conservation d'une zone à protéger en fond de parcelle sur une largeur de 12 m ;
- Projet 2 : construction de 2 petites maisons d'habitations (80 m²) avec zone à protéger sur le reste de la parcelle ;
- Projet 3 : construction d'une maison d'habitation de plus de 100 m² avec zone à protéger sur le reste de la parcelle.

⇒ **Demande la modification du tracé de la zone Jardins et vergers à protéger sur la parcelle AC 749 pour permettre la réalisation d'un de ces projets**

Réponse de la commune :

La commune est favorable pour adapter le tracé de la zone jardin et verger qui permettra la réalisation du projet 3 de Monsieur Lecuru, soit la construction d'une maison d'habitation de plus de 100 m² avec le maintien de la protection sur le reste de la parcelle.

Il s'agira de réduire l'emprise de la protection jardin et verger vers les limites sud-ouest et sud-est de la parcelle AC749.



Analyse de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte de la décision de la commune qui permet la réalisation du projet dans le respect du secteur à protéger.

Observation 4 de Denyse CHAPUT (20/01/2024) :

Parcelle 75 - 22 impasse des Philippats

Favorable au classement de la parcelle 75 en secteur Jardins et vergers à protéger.

⇒ **Demande toutefois à ne plus être imposée au titre des terrains constructibles. Quelle est la procédure à suivre pour la suppression de cet impôt ? Un effet rétroactif est-il possible ?**

⇒ **Erreur sur le plan qui mentionne l'impasse Philippats au niveau de la canalisation d'eau**

Réponse de la commune :

En ce qui concerne les questions sur la fiscalité, la commune précise qu'aucun impôt sur le foncier bâti et non bâti n'a été mis en place par la commune. Dans tous les cas, **cette question relève des sujets de fiscalité et non du droit de l'urbanisme.**

L'erreur mentionnée par Madame Chaput est une erreur relevée sur le plan cadastral qui ne peut être modifiée par la commune. En effet, ni la commune, ni le bureau d'études n'a les compétences pour adapter les plans cadastraux.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Une demande de mise à jour du plan devrait être transmise aux services concernés.

Observation 5 de Jean-Claude VERHEE (20/01/2024) :

Parcelle AC 552 et AC 775

Monsieur VERHEE habite la maison familiale située sur la parcelle AC 552. Pour sa retraite, il envisage un projet de construction d'une maison bioclimatique sur la parcelle AC 775, qui sera financé par la vente d'une partie de la parcelle AC 552. A ce titre, il a obtenu en 2019 une réponse positive de la mairie de Saint Julien-les-Villas à un certificat d'urbanisme opérationnel pour la division foncière de la parcelle AC 552 en vue de construire.

Toutefois, la classification en secteur "jardins et vergers à protéger" d'une grande partie des 2 parcelles rend maintenant les projets irréalisables et rend caduque les investissements réalisés sur les 2 parcelles.

Monsieur VERHEE est donc fortement opposé à ce zonage de secteur jardins et vergers à protéger, qui constitue pour lui une spoliation de la valeur de son patrimoine.

Une incompréhension quant aux modalités de définition de ce zonage demeure puisqu'il est fait mention de parcelles constructibles exemptes de secteur à protéger : 2 parcelles voisines avec la construction d'un immeuble à 4 étages, une parcelle rue du docteur Bell mis en vente par la mairie située dans une zone de remontée de nappe.

Aussi, pour permettre la réalisation de ces projets, propose-t-il une modification de ces secteurs à protéger pour chaque parcelle selon les modalités suivantes :

Parcelle AC 552 :1650 m²

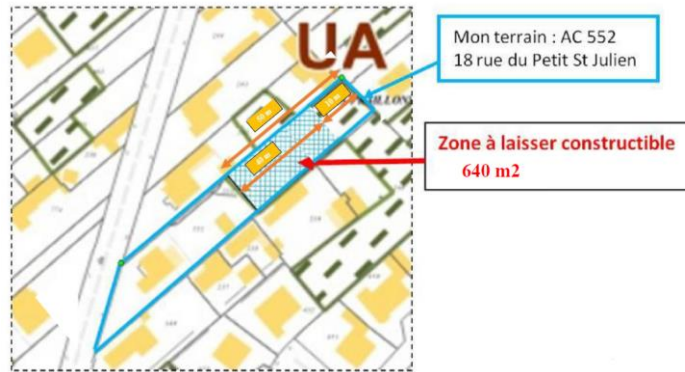
CU du 30 avril 2019

Situation actuelle :

800 m² de surface concernée par le secteur à protéger soit moitié de la parcelle

Proposition :

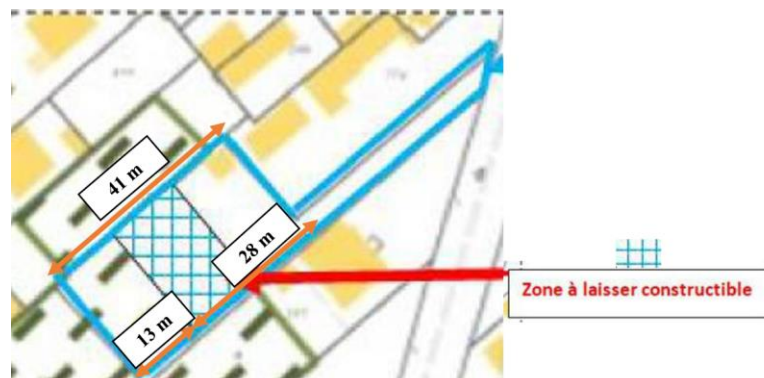
Secteur protégé limité au verger actuel en fond de parcelle soit 160 m²

**Parcelle AC 775 :**1100 m²**Situation actuelle :**

3/4 de la parcelle touchée par le secteur à protéger

Proposition :

Secteur protégé limité au 1/3 de la parcelle pour la rendre constructible



⇒ **Monsieur VERHEE n'accepte pas la dévalorisation de ses terrains et demande une modification du tracé du "secteur jardins et vergers à protéger" sur les 2 parcelles afin de permettre la réalisation de ces projets selon les propositions émises.**

Réponse de la commune :

En ce qui concerne la parcelle AC552, celle-ci ne présente pas la largeur suffisante pour la création d'accès qui permettrait la construction d'habitation en double, voire triple front bâti. De plus, la commune ne souhaite plus permettre ce type de forme urbaine qui engendre de nombreuses problématiques, notamment en matière d'accessibilité de déploiement des réseaux et de densification non maîtrisée de l'espace urbain.

Ces souhaits et justifications sont présentés au sein des différentes pièces du PLU (PADD et rapport de présentation). En effet, le quartier du Petit Saint Julien a été identifié comme un espace urbain de faubourg présentant de nombreux jardins et vergers qu'il convient de préserver pour des motifs paysager, environnemental et de préservation d'ilot de fraîcheur et d'espace de respiration dans la

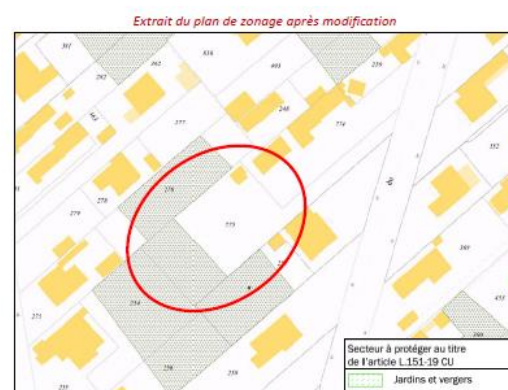
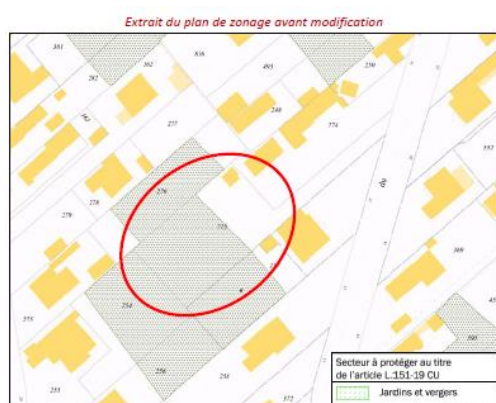
trame urbaine.

Afin d'apporter l'ensemble des informations et justifications nécessaires aux pétitionnaires, le rapport de présentation sera complété afin d'indiquer le souhait de la commune de ne plus permettre la création de nouvelles parcelles en drapeaux permettant la construction d'habitation en double, voire triple front bâti pour les raisons évoquées ci-dessus.

La commune n'est donc pas favorable à la proposition de Monsieur Verhee de modifier la protection de l'espace jardin et verger sur la parcelle AC552.

En ce qui concerne la parcelle AC775, il apparaît que le drapeau a déjà été réalisé et que les accès sont donc suffisants pour accueillir une nouvelle construction.

Etant donnée l'existence de ce drapeau, **la commune est favorable à la proposition de Monsieur Verhee de limiter le secteur protégé au tiers sud-ouest de la parcelle AC775 afin de la rendre constructible pour une habitation.**



Analyse de la commissaire enquêteur :

Je prends acte de la volonté de la commune de ne plus voir de construction en 2^{ème} voire 3^{ème} rideau sur l'ensemble de son territoire, qui justifie la décision de ne pas modifier la protection de l'espace jardin et verger sur la parcelle AC552.

Je prends acte de la décision de limiter le secteur protégé au tiers sud-ouest de la parcelle AC775, parcelle disposant déjà d'un accès malgré sa situation en 2^{ème} rideau, qui permet la réalisation du projet de monsieur Verhee.

5.2.2 Observations du public reçues par courriers postaux

Courrier 1 et 2 : Courrier de Jean-Marc et Yvonne DUBOIS en date du 12/01/2024, complété par un courrier du 15/01/2024

Parcelles AS 117a et b - 119 - 120 – 487

7 rue des 2 baies et 13 boulevard de Dijon

Ces personnes domiciliées dans le Var (83) ont eu connaissance du zonage de leurs parcelles en secteurs jardins et vergers à protéger suite à l'obtention d'une réponse de sursis à statuer après le dépôt d'un certificat d'urbanisme opérationnel en novembre 2023 pour la division foncière de la parcelle AS 117b.

Ces personnes s'étonnent de ce zonage qui restreint leur droit à construire, sachant que :

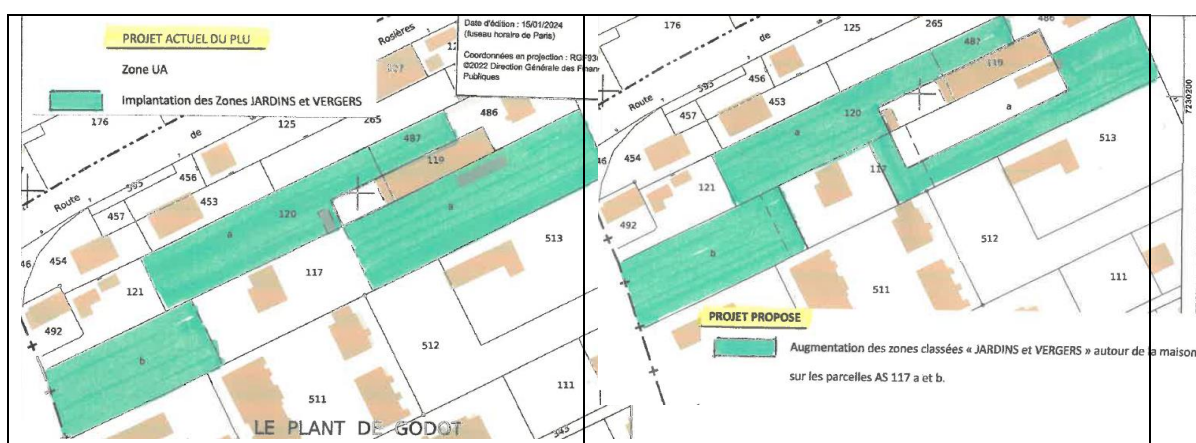
- Ces parcelles se situent dans un secteur urbain dense, avec habitats collectifs dépourvus d'espaces verts importants. Ce zonage ne peut donc être ni le début d'une trame verte, ni la continuité d'une trame existante.
- La surface du secteur jardins et vergers à protéger sur ces parcelles est disproportionnée : il représente 95% de la surface des parcelles AS 117, 119, 120 et 487 !
- Ce zonage présente une forte disparité entre parcelles voisines, qui entraîne une différence de traitement entre citoyens sans argument présenté.
- La parcelle 117 est divisible selon le PLU actuel mais ne le sera plus avec les dispositions du projet de PLU. Ce nouveau classement UA rend cette zone quasiment inconstructible et porte atteinte à la valeur foncière du bien.

Deux propositions de projet sont émises, afin de trouver un juste compromis et qui permettraient de conserver des surfaces importantes de jardins et vergers, tout en incluant du foncier bâti, à savoir :

- Renoncement à la division foncière de la parcelle AS 117b précédemment citée. Maintien du zonage en UA et conservation du secteur à protéger tel que figuré dans le projet de PLU.
- Projet n°1 : Réalisation d'une résidence inclusive à l'usage de personnes en situation de handicap sur les parcelles AS 117a, 119, 120, et 487
- Projet 2 : Création de 2 grandes parcelles constructibles à usage d'habitations individuelles sur les parcelles AS 117a, 119, 120, et 487.

PROJET DU PLU

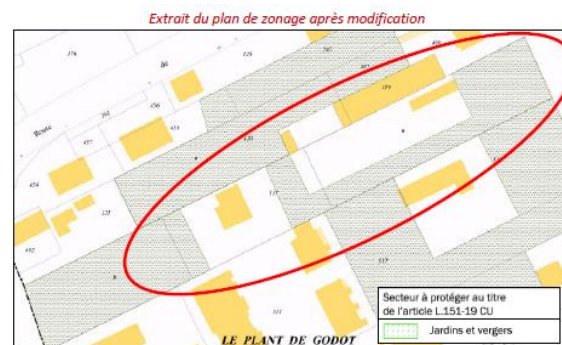
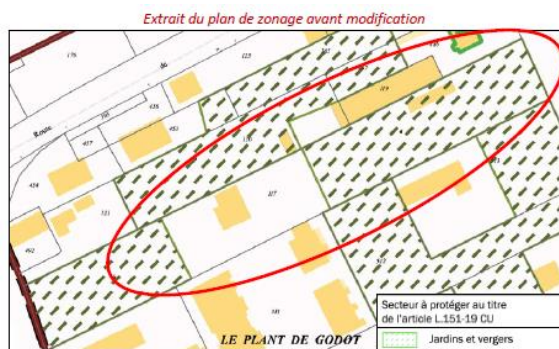
PROPOSITIONS DE ZONAGE



⇒ **Demande une modification du tracé du "secteur jardins et vergers à protéger" sur les parcelles afin de permettre la réalisation de ces projets selon les propositions émises.**

Réponse de la commune :

La commune est favorable à la proposition de Madame et Monsieur Dubois puisque les modifications demandées intègrent des compensations qui permettent de conserver les mêmes surfaces de secteur protégé et respectent la logique d'aménagement de la commune qui vise à ne pas créer de nouvelles parcelles en drapeau permettant la construction de double front bâti. En effet, la proposition de Madame et Monsieur Dubois vise à prendre en compte une construction existante sur la parcelle AS120 et à permettre la constructibilité de la parcelle AS117a ayant accès sur le boulevard de Dijon tout en maintenant un couvert végétal cohérent autour de la future construction.

**Analyse de la commissaire enquêtrice :**

Je prends acte de cette décision qui permet la réalisation des projets, dans le respect des secteurs protégés et des objectifs d'aménagement de la commune.

Courrier 3 : Courrier de la Congrégation des Sœurs N.D. de Bon Secours représentée par Sœur Aurélie ALLOUCHERY, Supérieure Générale, en date du 15/01/2024**Parcelle concernée par l'emplacement réservé n° 4 situé en zone UL**

Parcelle classée en zone UC dans le PLU actuel

Que signifie précisément la définition de la zone UL "zone urbaine destinée principalement aux équipements publics, sportifs et de loisirs" ?

Ce classement permet-il la construction de bâtiments dont la destination serait à caractère social ou médico-social ? Des projets sont en réflexion sur cette parcelle dans la continuité du charisme de la Congrégation.

La Congrégation estime que le classement proposé paraît inadapté au regard des caractéristiques du foncier alentour (quartier à caractère résidentiel, non rural).

Lors de la permanence de la commissaire enquêtrice, la Congrégation avait également noté oralement que la localisation du secteur jardins et vergers à protéger en milieu de parcelle n'était pas appropriée pour un aménagement ultérieur de celle-ci, d'autant plus qu'il ne correspond pas à un

espace arboré spécifique hormis l'allée de marronniers située le long de la rue Gillet. Une localisation de ce secteur en périphérie serait plus judicieuse.

⇒ **La Congrégation demande la suppression du classement en zone UL de la parcelle si ce dernier ne permet pas d'envisager des projets à caractère social ou médico-social.**

Réponse de la commune :

La commune précise que l'emplacement réservé n°4 permettant la réalisation d'aménagement et d'équipements publics a été défini lors de l'élaboration du PLU en 2012 et a été maintenu dans le cadre de cette révision sous le même intitulé et selon la même surface.

En ce qui concerne la définition de la zone UL, celle-ci est une zone dédiée à la réalisation d'équipements publics. La zone UL a été définie sur le cœur du centre-ville qui accueille actuellement les principaux équipements publics (mairie, écoles, gymnase, parc Grimont, ...) ainsi que les terrains situés aux abords de ces sites qui pourraient à terme compléter l'offre d'équipements. Ainsi, sont autorisés au sein de la zone UL et selon les définitions du code de l'urbanisation les destinations et sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Les logements et les commerces (selon la définition du ScoT des Territoires de l'Aube) sont également autorisés, mais sous condition. C'est pour cela que la zone UL est définie comme "une zone urbaine destinée principalement aux équipements publics, sportifs et de loisirs".

En ce qui concerne l'autorisation de construire les projets à caractère social ou médico-social, ces derniers sont autorisés puisque considérés comme des "établissements d'enseignement de santé et d'action sociale" selon la définition du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne la localisation du secteur protégé jardins et vergers, celui-ci a été défini à l'emplacement de l'ancien parc boisé du site religieux encore visible aujourd'hui.

La commune n'apporte donc aucune adaptation au zonage du PLU qui est cohérent avec la réflexion d'ensemble du PLU.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la commune qui confirme la possibilité de construction de bâtiments à caractère social ou médico-social.

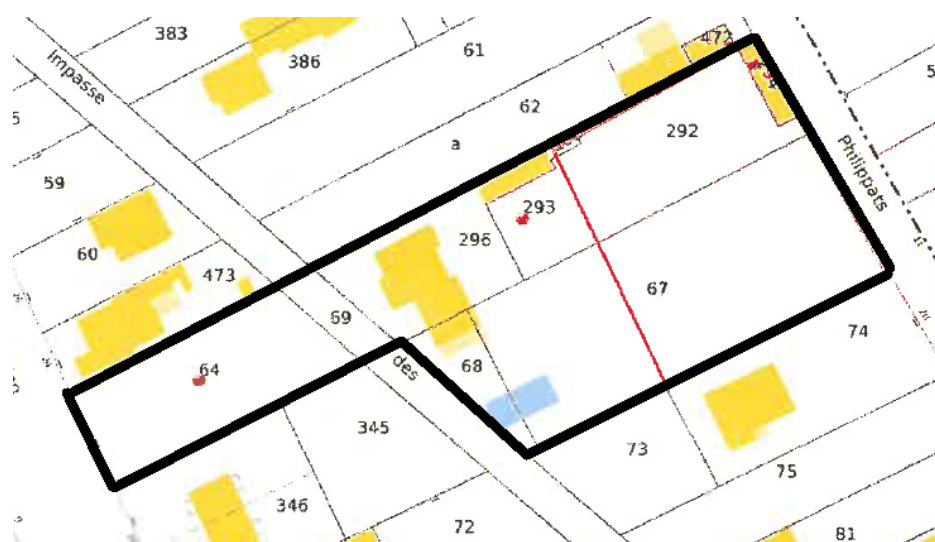
Je prends acte également de la justification du tracé du secteur protégé.

Courrier 4 : Courrier de Yves DAMONTE en date du 13/01/2024**Parcelle AS 64, 67, 68, 292, 293, 294, 295 et 296**

Monsieur DAMONTE souhaite que ses parcelles ne soient pas entièrement classées en secteur jardins et vergers à protéger, qui annule son droit de construire, sachant que :

- Ces parcelles se situent dans un secteur urbain dense,
- La surface du secteur jardins et vergers à protéger sur ces parcelles est disproportionnée,
- Les parcelles sont divisibles avec le PLU en vigueur mais ne le sont plus avec le projet de PLU, ce qui porte atteinte à la valeur foncière du bien.

Afin de trouver un juste compromis entre urbanisation dense et le projet de PLU, monsieur DAMONTE demande un droit à construire sur les parcelles 67 et 292 à usage d'habitation individuelle. Une division de la parcelle 67 dans l'alignement de la limite de la parcelle 292 permettrait d'obtenir une parcelle de 1600 m² comme figuré ci-après.



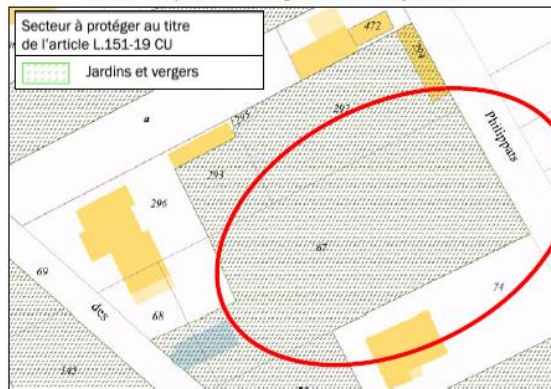
⇒ **Demande de modification du règlement sur une partie de la parcelle 67 et sur la parcelle 292 afin de pouvoir conserver un droit à construire à cet endroit.**

Réponse de la commune :

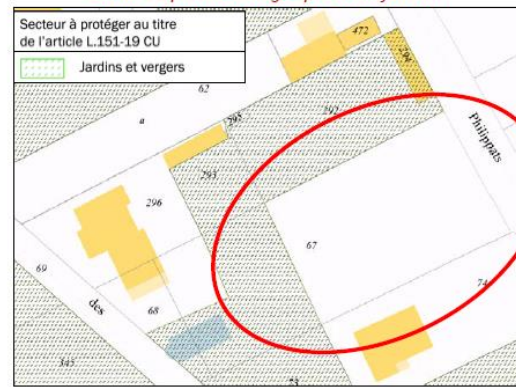
La commune n'est pas favorable à la suppression du secteur jardins et vergers sur la parcelle AS292 puisque celle-ci possède un accès à la construction existante située sur les parcelles AS296 et 68.

La commune est favorable à la suppression du secteur protégé jardins et vergers sur une partie de la parcelle AS67 dans le prolongement de la parcelle voisine AS74. En effet, la modification demandée respecte la logique d'aménagement de la commune qui vise à ne pas créer de nouvelles parcelles en drapeau permettant la construction de double front bâti. En effet, la proposition de Monsieur Damonte vise uniquement à permettre la constructibilité de la parcelle AS67 ayant accès sur l'impasse des Philippats tout en maintenant un couvert végétal cohérent en cœur d'îlot.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



Analyse de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte des arguments de la commune pour la modification du tracé du secteur protégé, en accord avec le respect des secteurs protégés et des objectifs d'aménagement de la commune.

6 TRANSMISSION DU RAPPORT

Ce rapport établi en un seul exemplaire papier est transmis à monsieur le maire de Saint Julien-les-Villas – 3 rue de l’Hôtel de Ville -10800 Saint Julien-les-Villas, accompagné du registre d’enquête et des pièces annexées.

Une copie papier de ce rapport est adressée à madame la Préfète de l’Aube. Une copie dématérialisée est transmise à monsieur le président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant un an :

- En mairie de Saint Julien-les-Villas ;
- Sur le site internet de la commune www.saintjulienlesvillas.fr .

Fait à Clamanges,

Le 20 février 2024,



Valérie COULMIER
Commissaire Enquêtrice

ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Saint JULIEN-les-VILLAS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

~

REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

ENQUETE PUBLIQUE

11 décembre 2023 au 20 janvier 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLU

FEVRIER 2024

REVISION DU PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

COMMUNE DE SAINT JULIEN-LES-VILLAS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

11 décembre 2023 au 20 janvier 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

La présente enquête publique porte sur le projet de révision du PLU de Saint Julien-les-Villas et le projet de zonage d'assainissement de la commune. Cette enquête est portée par la commune de Saint Julien-les-Villas, autorité compétente pour organiser l'enquête publique unique conjointe par délibération communale 11 septembre 2023.

Ce projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 16 octobre 2023.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 11 décembre 2023 au samedi 20 janvier 2024.

Contexte du projet

L'actuel PLU (approuvé le 07 juin 2012) fait l'objet d'une procédure de révision, afin de réactualiser les objectifs d'aménagements et de développement poursuivis par la commune, et de prendre en compte l'évolution du cadre législatif intercommunal et supra communal, notamment celui du PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation), du SCoT (schéma de cohérence territoriale) et du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).

Information sur le projet et le déroulement de l'enquête / Participation du public

Annonce de l'enquête publique

Pour la présente enquête publique, les modalités d'annonce mises en place (annonces légales, affichage et communications diverses sur les réseaux sociaux) ont permis une bonne information des habitants sur le déroulement de cette enquête. Je regrette toutefois qu'aucune information sur le déroulement de l'enquête n'ait été diffusée via un support papier accessible à tous.

Organisation de l'enquête

Les dispositions prises pour son organisation (dates d'enquête, nombre et horaires des permanences organisées en soirée et le samedi, locaux dédiés aux permanences, etc.) et pour la mise à disposition des documents (version papier et version dématérialisée disponible en permanence) ont été fixées de façon à garantir un accès le plus large possible aux documents d'enquête, ainsi qu'aux permanences fixées en mairie.

Participation du public

Toutes les dispositions ont été prises en collaboration avec la commune pour favoriser une bonne participation du public : mise en place d'un registre accessible aux jours et heures d'ouverture de la

mairie, proposition d'une adresse postale et d'une adresse numérique pour l'envoi de courriers, organisation d'un nombre suffisant de permanences (4) sur des créneaux horaires variés (soirée et samedi) permettant la participation de la plus grande partie de la population.

Information sur le projet

Concertation préalable

En amont de l'enquête, l'élaboration du projet a fait l'objet d'une démarche de concertation préalable tout au long des études.

La population a été informée du lancement des études par un affichage en mairie et par un article dans le bulletin communal et un bulletin spécifique d'information. Ces bulletins ont été distribués dans chaque logement en avril 2022 et en mai 2023 et ont permis d'informer la population sur la procédure de révision du PLU, son contenu, les enjeux du territoire, les incidences du PLU d'un point de vue règlementaire et les modalités de concertation.

Un cahier de concertation a été mis à disposition des habitants, dès le démarrage des études, sur lequel ils ont pu faire part de leurs requêtes et auquel pouvaient être annexés des courriers ou des extraits de plans des requérants. Aucune remarque n'a été inscrite sur le cahier de concertation.

Il était également possible de transmettre des réclamations ou remarques par courrier ou courriel à la mairie (5 courriels/courriers reçus).

Deux réunions publiques ont été organisées les 12 mai 2022 (10^{aine} de personnes réunies) et 1^{er} juin 2023 (65 personnes réunies). Les contributions du public ont porté sur :

- La consultation possible des plans de zonage,
- La zone Npv,
- La prévision d'un calendrier de travaux pour l'aménagement du secteur Boulevard de Dijon,
- La possibilité de consulter les documents présentés à la réunion publique sur internet,
- La suppression de la zone d'urbanisation future à long terme au lieu-dit "le champs aux oies",
- Des secteurs non concernés par l'application de la zone réglementaire rouge du PPRi.

Enquête publique

Mise à disposition du dossier d'enquête publique :

Durant l'enquête publique, le dossier d'enquête était consultable sous format papier et sous format électronique en mairie de Saint Julien-les-Villas aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Il était également consultable sur le site internet de la mairie, dans l'onglet déroulant des Actualités. Il faut avouer que son accès n'était pas évident pour les non-initiés à la configuration du site internet de la mairie.

Informations mises à disposition du public :

Le dossier d'enquête tel que présenté au public aurait mérité quelques améliorations pour permettre un accès à l'information plus aisé et plus complet par le public.

Ainsi, les plans de zonage de la commune tels que présentés ne permettent une lecture aisée des numéros de parcelle, ce qui n'a pas facilité la recherche des parcelles lors des permanences.

D'autre part, l'avis de l'Autorité environnementale annoncé dans le document 0.1 est finalement présenté dans la pièce 0.3. Il est dommage que ce document n'ait pas été mis en évidence car, comme indiqué par la MRAe, son avis "vise à permettre d'améliorer (...) la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci". Le mémoire en réponse de la commune à cet avis n'est même pas annoncé dans le sommaire du dossier d'enquête.

La même remarque peut être formulée pour le résumé non technique du projet, pièce importante du dossier pour le public, qui n'est pas mis en évidence et que l'on doit aller chercher à la fin du document 0.1.

Je considère également que le résumé non technique est vraiment très sommaire et non exhaustif. Il ne permet pas au public d'appréhender la sensibilité de la commune vis-à-vis du risque inondation entre autres, le PPRi n'y est pas abordé alors qu'il a conditionné la révision de ce PLU.

Enfin, j'estime que le rapport de présentation n'est pas suffisamment explicite pour les différents risques inondation. Le rapport mentionne un risque important en matière d'inondation par débordement pour la commune de Saint Julien-les-Villas mais les informations trop succinctes ne permettent une information complète, qui nécessite la consultation de sites internet pour avoir de plus amples informations. Une synthèse des informations propres à Saint Julien-les-Villas aurait permis une information plus complète et claire du public. Le rapport fait mention par exemple mention du zonage réglementaire qui a défini 5 zones distinctes avec des conditions de constructibilité qui ne sont pas reprises ni dans le rapport, ni dans les annexes (contrairement à ce qui est écrit).

Le rapport de présentation présente, en outre, un nombre assez important d'erreurs, d'imprécisions (dont certaines relevées dans les avis des PPA et de la MRAe) et de fautes orthographiques et grammaticales, qui ne peuvent qu'entacher la qualité du travail réalisé et le projet présenté par la commune.

Déroulement de l'enquête

J'estime que le taux de fréquentation du public au cours de cette enquête est assez moyen, malgré l'effort de la commune pour relayer les modalités d'organisation de cette enquête. Compte tenu de la nature du projet et de l'affluence à la 2^{ème} réunion publique organisée dans le cadre de la concertation, je m'attendais une fréquentation plus importante.

Il est à noter 9 visites au cours des permanences, dont 8 ont débouché sur une contribution sur le registre ou par courrier postal. Aucune consultation du dossier n'a été réalisée en dehors des permanences. Elles sont essentiellement des demandes de modification du tracé du secteur à protéger "jardins et vergers" institué au titre de l'article L.151-19 du code d'urbanisme, afin de permettre la faisabilité de projets de construction.

Objectifs d'urbanisation

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- La préservation des espaces naturels, des paysages et des zones humides,
- La mise à jour des emplacements réservés,
- Le développement harmonieux de l'activité économique et touristique,
- La protection des personnes et des biens par la prise en compte des risques naturels et/ou technologiques dans les zones concernées,
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- L'ouverture à la construction des terrains qui bénéficient déjà des infrastructures et des réseaux primaires,
- La prise en compte des nouvelles dispositions législatives en vigueur depuis la dernière version du PLU, notamment l'évolution du PPRi,
- L'aménagement de bâtiments à usage collectifs,
- La maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- L'intégration de la circulation douce dans le projet urbain.

Orientations d'urbanisation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document cadre d'un PLU, donne une information claire sur le projet territorial voulu. Il traduit la vision future du territoire souhaité par le conseil municipal. Il s'articule autour de 3 orientations générales, à savoir :

Axe 1 : Préserver l'environnement et le cadre de vie

Axe 2 : Renforcer la cohésion urbaine

Axe 3 : Assurer le renouvellement urbain.

Afin d'assurer son renouvellement urbain, la commune souhaite pouvoir accueillir de nouveaux habitants (200 habitants) afin d'atteindre une population de 7.000 habitants d'ici 2035, tout en respectant les qualités architecturales et paysagères des quartiers et en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles.

Elle estime son besoin à 215 logements à réaliser dans l'enceinte de l'enveloppe urbaine (3,4 ha), en renouvellement urbain à court terme (1,5 ha) et 0,2 ha en extension ouverte à l'urbanisation à court terme.

A noter que le potentiel de logements dans le secteur couvert par l'OAP "secteur d'aménagement" classé en zone U (25 ha classés en 3 secteurs distincts : Habitat pur, Habitat et activités, Activités pures) n'a pas été intégré dans le nombre de logements disponibles en renouvellement urbain. Dans le secteur qualifié pour l'habitat, la commune privilégie un habitat de type collectif en R+3+combles, avec une densité de 30 à 40 logements/ha. Dans son mémoire en réponse à la MRAe, la commune explique la difficulté à évaluer le potentiel constructible de ce secteur, compte tenu la diversité d'usages sur ce secteur, mais également de son évolution dans le temps. Au même titre que la MRAe, je m'interroge sur la nécessité de prévoir une zone 2AU en termes de besoins de logements dans un souci de limitation de consommation de l'espace. La commune expose toutefois sa volonté de constituer une réserve foncière au-delà de la période de référence du SCoT (2035).

Au travers le règlement écrit du projet de PLU, on ressent très nettement la volonté de la commune d'organiser le développement urbain. La pluralité des zones U permet de préserver les multiples caractères des différents quartiers de la ville. Un travail d'identification du bâti à forte valeur patrimoniale a également été réalisé, afin d'inscrire sa préservation au sein du PLU.

La commune a défini une zone UL destinée principalement aux équipements publics, sportifs et de loisirs. Cette zone a été définie sur le cœur du centre-ville qui accueille actuellement les principaux équipements publics (mairie, écoles, gymnase, parc Grimont, ...), ainsi que les terrains situés aux abords de ces sites qui pourraient à terme compléter l'offre d'équipements. Toutefois, la formulation du règlement de cette zone UL n'est pas claire car sa lecture ne permet pas de comprendre clairement les activités qui sont autorisées et celles qui sont interdites (les constructions de commerces sont interdites à l'article I-1 mais mentionnées dans l'article II-1 relatif à la volumétrie et implantations des constructions). La commune précise que les "établissements d'enseignement de santé et d'action sociale" font partie des destinations autorisées selon le code de l'urbanisme, en phase avec les activités de la Congrégation des Sœurs Notre Dame de Bon Secours, propriétaire de la parcelle faisant l'objet de l'emplacement réservé n°4. Le règlement devrait être modifié en ce sens.

En ce qui concerne les zones en mutation ou présentant un fort potentiel constructible (comme le secteur autour du boulevard de Dijon, du site des rives de Seine ou encore le Château des Cours), la commune a décidé de définir différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui lui permet d'anticiper l'urbanisation future de ces zones dans le respect des enjeux communaux (formes architecturales adaptées aux différents quartiers, mixité des fonctions urbaines, aménagement paysager des espaces libres, réflexion sur la mobilité, ...).

Prise en compte des critères environnementaux

La commune de Saint Julien-les-Villas présente un cadre paysager et naturel très riche et spécifique que le projet de PLU a bien intégré en vue de sa protection. Cette protection va du classement en zone naturelle (La Seine, ses bras et leurs abords) et en espaces boisés, jusqu'à une protection au titre des articles L. 151-19 et 23 du code de l'urbanisme (protection de certains jardins, vergers, parcs, haies et boisements au sein du bâti) et à la rédaction de prescriptions réglementaires spécifiques (part minimale de surface non imperméabilisée et part minimale de surface aménagée en espaces verts par exemple). Il faut ainsi noter la prise en compte de la nature en ville au travers la réglementation des clôtures qui interdit la création de murs pleins en encourageant des solutions naturelles comme la plantation de haies dans certaines zones.

La prise en compte des zones à dominante humide se traduit également par l'imposition d'un taux de surface non-imperméabilisé de 70% au sein de ces zones conformément à la doctrine de la DDT Aube, rappelé par la commune dans son mémoire en réponse à la MRAe.

Il faut souligner également que le projet de PLU expose clairement la volonté de la commune à protéger la trame écologique existant sur son territoire, notamment par la prise en considération des continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue.

Comme indiqué dans le PADD, la commune présente un réseau hydrographique dense avec la présence de la Seine et de ses affluents. Le rapport de présentation expose un risque important d'inondation par débordement et un risque de remontées de nappe sur l'ensemble du territoire.

Malheureusement, les informations présentées dans le rapport de présentation sont trop succinctes pour permettre une information complète, ce qui nécessite la consultation de sites internet pour avoir de plus amples informations.

Je regrette que le zonage du PPRi ne soit pas repris sur un plan (comme le plan 3E réalisé pour l'aléa remontée de nappes) et que le règlement du PPRi ne figure pas en annexes du projet de PLU. L'annexe 5C3 présente de façon développée l'aléa de retrait et gonflement des argiles, aléa considéré comme faible sur la commune. Il aurait été cohérent que le risque d'inondation considéré comme important sur la commune soit davantage explicité. D'autre part, aucune information n'est donnée quant aux contraintes de construction dans les secteurs définis par le PPRi.

Dans la même logique, le règlement littéral ne fait aucune mention du risque de remontées de nappe dans les zones concernées, selon le plan des prescriptions des zones à dominante humide et à remontées de nappe figurant dans le projet de PLU.

Secteur à protéger "jardins et vergers"

La mise en place du secteur à protéger "jardins et vergers" dans le projet de PLU a soulevé un certain nombre de questionnement lors de l'enquête publique, en particulier quand la mise en place de ce secteur vient à l'encontre d'un projet de construction. La commune m'a précisé que ce zonage a été réalisé après une campagne de repérage minutieux sur le terrain, dans le but de préserver les jardins et vergers existant en fond de parcelle et de maintenir des ilots de fraîcheur et des espaces de respiration au sein du bâti. A ceci s'ajoute la volonté de la commune de ne plus permettre de construction d'habitation en double voire triple front bâti (problématique d'accessibilité, de réseaux, et de densification de l'urbanisation non maîtrisée). Aussi, chaque contribution déposée par la population sur ce sujet a fait l'objet d'une réponse argumentée de la commune (cf. rapport d'enquête publique), avec modification du tracé dans la mesure du possible et en cohérence avec les objectifs du projet de PLU.

En conclusion de cette enquête,

- Après avoir apprécié tous les éléments en ma possession,
- Considérant le dossier mis à l'enquête,
- Considérant les modalités d'annonce et d'organisation de l'enquête publique,
- Considérant les modalités de concertation préalable de la population,
- Considérant la bonne information du public sur le déroulement de l'enquête publique,
- Considérant l'avis des personnes publiques associées et de la population émis lors de la présente enquête,
- Considérant l'avis de la MRAe,

Je donne **UN AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la commune de Saint Julien-les-Villas, assorti de **03 recommandations** :

Recommandation 1 : Apporter les corrections et les rectifications nécessaires dans les différents documents du projet de PLU pour permettre une information claire, exhaustive et transparente du public ;

Recommandation 2 : Intégrer le zonage du PPRi dans le document graphique du PLU et le règlement du PPRi dans les annexes pour une meilleure information du public ;

Recommandation 3 : Reprendre la rédaction du règlement de la zone UL pour plus de clarté.

Fait à Clamanges, le 20 février 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Valérie Coulmier', written over a horizontal line.

Le Commissaire Enquêtrice, Valérie COULMIER

ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Saint JULIEN-les-VILLAS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

~

REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

ENQUETE PUBLIQUE

11 décembre 2023 au 20 janvier 2024

**CONCLUSIONS MOTIVEES SUR
LE PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

FEVRIER 2024

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT JULIEN-LES-VILLAS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

11 décembre 2023 au 20 janvier 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

La présente enquête publique porte sur le projet de révision du PLU de Saint Julien-les-Villas et le projet de zonage d'assainissement de la commune. Cette enquête est portée par la commune de Saint Julien-les-Villas, autorité compétente pour organiser l'enquête publique unique conjointe par délibération communale 11 septembre 2023.

Ce projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 16 octobre 2023.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 11 décembre 2023 au samedi 20 janvier 2024.

Contexte du projet

L'actuel PLU (approuvé le 07 juin 2012) fait l'objet d'une procédure de révision, afin de réactualiser les objectifs d'aménagements et de développement poursuivis par la commune, et de prendre en compte l'évolution du cadre législatif intercommunal et supra communal, notamment celui du PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation), du SCoT (schéma de cohérence territoriale) et du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).

Toutefois, par la suppression d'une grande partie de la zone 2AU, ce projet de révision du PLU a directement impacté le zonage assainissement approuvé en 2006. En conséquence, ce dernier a également été révisé et soumis à la présente enquête publique.

Information et participation du public

Les modalités d'annonce mises en place (annonces légales, affichage et communications diverses) ont permis une bonne information des habitants sur le déroulement de cette enquête. Les dispositions prises pour son organisation (dates d'enquête, nombre et horaires des permanences organisées en soirée et le samedi, locaux dédiés aux permanences, etc.), ainsi que les modalités prises pour la mise à disposition des documents (versions papier et dématérialisée) ont facilité l'accès à l'information par la population et ont permis le bon déroulement de l'enquête. Les mesures prises ont favorisé la participation du public (registre papier, adresses postale et numérique, nombre et durée des permanences).

Le dossier d'enquête présente la révision du zonage d'assainissement dans le document 0.4. Malheureusement, ce document ne présente aucune notice explicative du projet et les plans présentés sont vierges de toute légende. Malgré ma demande préalable à l'enquête, les plans présentés n'ont pas été modifiés, rendant difficile la lecture de ces documents par le public.

Déroulement de l'enquête

J'estime que le taux de fréquentation du public au cours de cette enquête est assez moyen, malgré l'effort de la commune pour relayer les modalités d'organisation de cette enquête.

Aucune contribution écrite n'a porté sur le projet de zonage de l'assainissement.

Prise en compte des critères environnementaux

Je rappelle que, dans son avis, la MRAe 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 ; Sur ce sujet, la commune s'est engagée à compléter le rapport de présentation avec les éléments nécessaires.

Dans son mémoire ne réponse à la MRAe, la commune rappelle les dispositions définies au sein du règlement écrit du PLU, permettant la lutte contre les pollutions diffuses en vue de préserver les nappes phréatiques de la Seine et de la Craie (gestion de l'eau à la parcelle, protection des abords des cours d'eau et de la trame verte et bleue).

En conclusion de cette enquête,

- Après avoir apprécié tous les éléments en ma possession,
- Considérant le dossier mis à l'enquête,
- Considérant les modalités d'annonce et d'organisation de l'enquête publique,
- Considérant les modalités de concertation préalable de la population,
- Considérant la bonne information du public sur le déroulement de l'enquête publique,
- Considérant l'avis des personnes publiques associées et de la population émis lors de la présente enquête,
- Considérant l'avis de la MRAe,
- Considérant le zonage d'assainissement approuvé par le conseil municipal en 2016,
- Considérant que la révision du zonage d'assainissement est liée à la suppression d'une grande partie d'une zone 2AU,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de zonage d'assainissement de la commune de Saint Julien-les-Villas.

Fait à Clamanges, le 20 février 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Valérie Coulmier', is written over a horizontal line.

Le Commissaire Enquêtrice, Valérie COULMIER

ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Saint JULIEN-les-VILLAS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

~

REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

ENQUETE PUBLIQUE

11 décembre 2023 au 20 janvier 2024

| |
|----------------|
| ANNEXES |
|----------------|

FEVRIER 2024

| N° | Date | Désignation |
|----------------|-----------------|---------------------------------|
| Annexes | | |
| 1 | 26 janvier 2024 | Procès-verbal de synthèse |
| 2 | 08 février 2024 | Mémoire en réponse de la mairie |